



Aufstellung des Bebauungsplans „Ehemaliges Brauereigelände Am Homburg, 2. Bauabschnitt“

- Satzung –
09.02.2010

Aufstellung des Bebauungsplans „Ehemaliges Brauereigelände Am Homburg, 2. Bauabschnitt“

Bearbeitet im Auftrag von

Neufang Brauerei AG
Dudweiler Landstraße 3-9
66123 Saarbrücken

Träger des Verfahrens:

Landeshauptstadt Saarbrücken
Rathausplatz 1
66111 Saarbrücken

Bearbeitung:

ARGUS concept GmbH – Das Stadtplanungsteam der incopa
Am Homburg 3
66123 Saarbrücken
Tel.: 0681 – 38 916 – 0
Fax: 0681 – 38 916 – 50
E-Mail: info@argusconcept.com
Internet: www.argusconcept.com

Projektbearbeitung:

Dipl. – Ing. Matthias Zimmer

Grünordnungsplanung

Dipl. – Geogr. Anja Groß

Stand: 09.02.2010



Das Stadtplanungsteam der



Inhaltsverzeichnis		Seite
1	ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANAUFSTELLUNG	4
2	VERFAHRENSVERLAUF	5
3	RECHTSGRUNDLAGEN	6
4	INFORMATIONEN ZUM PLANGEBIET	6
	4.1 Lage des Plangebiets, topographische Gegebenheiten	6
	4.2 Räumlicher Geltungsbereich	7
	4.3 Nutzung des Plangebiets und der Randbereiche	8
	4.4 Änderung Bebauungsplan „ehemaliges Brauereigelände Am Homburg“	9
	4.5 Altlasten/ Baugrund /Felsenkeller/Bachlauf	10
	4.6 Grünordnerische Bestandsaufnahme	11
	4.7 Untersuchung zum Artenschutz	14
5	FACHBEITRÄGE UND GUTACHTEN	14
	5.1 Topographische Geländeaufnahme	14
	5.2 Integrierte Grünordnung	14
	5.3 Schalltechnische Beurteilung	15
	5.4 Beurteilung von Geruchsimmissionen	16
6	VORGABEN FÜR DIE PLANUNG	16
	6.1 Vorgaben der Raumordnung	16
	6.1.1 LEP-Siedlung	16
	6.1.2 LEP-Umwelt	18
	6.2 Flächennutzungsplan	18
7	ERLÄUTERUNGEN ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN / BEGRÜNDUNG DER PLANINHALTE	19
	7.1 Städtebauliche Konzeption / Beschreibung des Planungsvorhabens	19
	7.2 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)	23
	7.2.1 Art der baulichen Nutzung – Allgemeines Wohngebiet	23
	7.2.2 Maß der baulichen Nutzung	24
	7.2.3 Bauweise	26
	7.2.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	26
	7.2.5 Bauliche Nebenanlagen	27
	7.2.6 Flächen für Stellplätze und Garagen	27
	7.2.7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden	28
	7.2.8 Verkehrsflächen	28
	7.2.9 Führung von Entsorgungsleitungen	29
	7.2.10 Grünflächen	29
	7.2.11 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen / Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	29
	7.2.12 Flächen für Maßnahmen sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft	30
	7.2.13 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Verminderung oder Meidung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen	30
	7.3 Örtliche Bauvorschriften nach LBO des Saarlandes (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 LBO)	31
	7.4 Nachrichtliche Übernahme	33
	7.5 Hinweise und Empfehlungen	33
8	ABWÄGUNG/ AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	34
	8.1 Auswertung der Offenlage	38
	8.2 Gewichtung des Abwägungsmaterials	39
9	PLANVERWIRKLICHUNG / KOSTEN	40
	9.1 Planverwirklichung	40
	9.2 Kosten	40

1 ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANAUFSTELLUNG

In der Stadt Saarbrücken besteht auf Grund der hohen Attraktivität der Landeshauptstadt als Wohn- und Arbeitsort eine stetige Nachfrage nach Wohnbauland. Mit der Verfolgung von strukturellen Zielen seitens der Stadt, wie z.B. die Wohneigentumsbildung bei Familien mit Kindern, soll diese Attraktivität der Landeshauptstadt als Wohnstandort auch aufrecht erhalten werden. Im Landesentwicklungsplan „Siedlung“ ist für das Oberzentrum Saarbrücken, bezogen auf den derzeitigen Einwohnerstand, als Wohnbedarf ein Zielwert von ca. 620 Wohnungen pro Jahr vorgegeben. Auch unter Einrechnung der im Flächennutzungsplan des Regionalverbands schon ausgewiesenen Wohnbaulandreserverflächen sowie den derzeit vorhandenen Baulücken in rechtskräftigen Bebauungsplänen, kann dieser Bedarf langfristig nicht gedeckt werden.

Neben der vorrangigen Mobilisierung von Leerständen und vorhandenen Baulücken bei der Wohnungsbereitstellung, soll durch Umsetzung der Reservefläche dem zusätzlichen Neubaubedarf für städtisches Wohnen für unterschiedliche Altersgruppen und Lebensstile Rechnung getragen werden. Seit 2004 ist das Gelände des vorliegenden Bebauungsplans „Ehemaliges Brauereigelände Am Homburg, 2. Bauabschnitt“ im Flächennutzungsplan des Regionalverbands als Wohnbaufläche und steht damit als Reservefläche zur Verfügung.

Das Gelände des Plangebiets bildet in seinem Kernbereich eine größere innerörtliche Brachfläche. Hier war früher die Neufang – Brauerei ansässig, die 2001 ihre Brautätigkeit einstellte und die gewerblichen Anlagen zum größten Teil abbaute. Im Jahre 2004 wurde ein Teil des ehemaligen Brauereigeländes mit einem Bebauungsplan überplant und zu Wohnbauland umgewidmet. Dieser erste Bauabschnitt ist heute realisiert, derzeit wird das letzte bis dahin noch unbebaute Grundstück einer Wohnbebauung zugeführt.

Die nunmehr mit einem Bebauungsplan überplante zweite Hälfte des ehemaligen Brauereigeländes eignet sich für eine Erschließung als Wohnbauland in besonderer Weise. Es handelt sich hier um eine innerstädtische Fläche, die nur mit einem einzelnen Wohnhaus bebaut und zum weitaus größten Teil als Grün- bzw. -Gartenfläche genutzt wird. Die gesamte Fläche liegt sehr zentrumsnah vollständig innerhalb der bebauten Ortslage von Saarbrücken. Die Erschließung ist über die Philipp Neufang Straße, die über die Wallotstraße und die Straße Am Homburg an das innerstädtische Straßenverkehrsnetz angebunden ist, möglich.

Um das Gelände baulich nutzen und dabei eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten zu können, ist die Schaffung eines planungsrechtlichen Rahmens notwendig. Aus diesem Grund ist die Aufstellung des Bebauungsplans „Ehemaliges Brauereigelände Am Homburg, 2. Bauabschnitt“ erforderlich.

Der Bebauungsplan steht unter dem Oberziel des § 1 Abs. 5 BauGB, wonach die Bauleitpläne eine nachhaltige Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten sollen. Er soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Mit den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans sowie den Örtlichen Bauvorschriften kann die städtebauliche Ordnung innerhalb des geplanten Wohn-

gebietes sowie die Einpassung desselben in die vorhandene Siedlungsstruktur gewährleistet werden. Die im Gebiet neu geplante Erschließungsstraße wird, ihrer vorgesehenen Funktion entsprechend, nur in einer Breite von 5,50 m ausgebaut. Das Maß der baulichen Nutzung wird so weit eingeschränkt, dass ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden gewährleistet werden kann. Zudem ergibt sich mit der Nutzung des nunmehr überplanten, innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage gelegenen Areals der große Vorteil, dass ein innerörtliches Areal einer sinnvollen baulichen Nutzung als Wohnbauland zugeführt wird. Dadurch müssen keine im Außenbereich gelegenen Flächen in Anspruch genommen werden; unnötiger Landschaftsverbrauch sowie erhöhter Erschließungsaufwand können vermieden und zur wirtschaftlicheren Ausnutzung der bereits vorhandenen Ver- und Entsorgungssysteme beigetragen werden.

Der Landeshauptstadt Saarbrücken ist an einer unmittelbaren Umsetzung der mit dem Bebauungsplan verfolgten Planungsabsichten gelegen, um schnellstmöglich auf den bestehenden Baulandbedarf reagieren zu können. Das Gelände wird von der Neufang Brauerei AG, die auch die Verfügungsgewalt über das gesamte überplante Areal besitzt, erschlossen und vermarktet. Damit ist eine zügige Umsetzung der Planungsabsichten garantiert.

2 VERFAHRENSVERLAUF

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Ehemaliges Brauereigelände Am Homburg, 2. Bauabschnitt“ erfolgt im „beschleunigten Verfahren“ nach § 13a BauGB. Dieses Verfahren wurde im Rahmen einer Novelle des BauGB zum 1. Januar 2007 eingeführt. Ziel der Gesetzesnovelle war es unter anderem, die Verfahren für die Aufstellung von Bebauungsplänen, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, wesentlich zu beschleunigen. Im § 13a BauGB, der neu ins Gesetz aufgenommen wurde, wird das so genannte „beschleunigte Verfahren“ geregelt. Danach können Bebauungspläne aufgestellt werden, „wenn in ihnen eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m² (...) festgesetzt wird

Bei dem zu überplanenden Gebiet handelt es sich um eine vollständig innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage von Saarbrücken gelegene Fläche mit einer Größe von etwa 1,5 ha. Der Bebauungsplan dient der innerörtlichen Nachverdichtung. Mit dem Bebauungsplan wird eine Grundflächenzahl von deutlich weniger als 20.000 m² festgelegt. 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. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) sind nicht gegeben. Damit sind die in § 13a BauGB definierten Voraussetzungen erfüllt, um den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufzustellen.

Der Rat der Landeshauptstadt Saarbrücken hat daher beschlossen, den Bebauungsplan „Ehemaliges Brauereigelände Am Homburg“, 2. Bauabschnitt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 BauGB aufzustellen. Damit wird erreicht, dass zumindest ein Teil des in Saarbrücken bestehenden Bedarfes an Wohnbauland zügig gedeckt werden kann.

Der Aufstellungsbeschluss zum vorliegenden Plan durch den Stadtrat der Landeshauptstadt Saarbrücken erfolgte am 31.03.2009. Zu frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit an der Planung wurden die Planunterlagen in der Zeit vom 14.05.2009 bis zum 27.05.2009 ausgelegt. Zusätzlich wurde eine Bürgerinformationsveranstaltung am 27.05.2009 durchgeführt. Parallel zur Öffentlichkeitsbeteiligung wurden die Behörden, die verwaltungsinternen Stellen und die sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Planung informiert und um Stellungnahme gebeten.

Aufgrund eingegangener Anregungen und Bedenken wurde der ursprüngliche Geltungsbereich von ca. 1,0 ha auf ca. 1,5 ha erweitert, die Plankonzeption und darauf aufbauend auch der Rechtsplan überarbeitet. Durch die Erweiterung des Geltungsbereichs wird nunmehr auch der Bebauungsplan „ehemaliges Brauereigelände Am Homburg“ aus dem Jahre 2004 in seinem Randbereich überplant (s. Kap. 4.4).

Nach Annahme des neuen Bebauungsplanentwurfs durch den Stadtrat wurde dieser gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.12.2009 bis zum 25.01.2010 öffentlich ausgelegt und die weiterhin betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nochmals beteiligt.

Die Verfahrensvermerke sind in der entsprechenden Rubrik auf der Planzeichnung aufgeführt.

3 RECHTSGRUNDLAGEN

Dem Bebauungsplan „Ehemaliges Brauereigelände Am Homburg, 2. Bauabschnitt“ liegt die aktuelle relevante Bau- und Umweltgesetzgebung zu Grunde. Die verwendeten gesetzlichen Grundlagen sind dem Textteil zum Bebauungsplan zu entnehmen.

4 INFORMATIONEN ZUM PLANGEBIET

4.1 Lage des Plangebiets, topographische Gegebenheiten

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst nach der oben erwähnten Erweiterung eine Fläche von insgesamt ca. 1,5 ha und liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage im nordöstlichen Siedlungsbereich der Landeshauptstadt Saarbrücken, Stadtteil St. Johann, im Bereich zwischen der Dudweiler Landstraße und der Straße Am Homburg.

Das innere Plangebiet bewegt sich auf einer Höhe von ca. 223, 50 m über NN und fällt von Nordosten nach Südwesten um etwa 3 m ab. Nach Nordosten zur Dudweiler Landstraße hin und nach Westen besteht eine ca. 7 bis 9 m hohe Geländekante, die teilweise durch Böschungen abgeschrägt ist.. An der Straße Am Homburg liegt das zur Bebauung vorgesehene Geländeniveau auf etwa 214, 50 m über NN. Zwischen den verschiedenen Niveaus liegen weitere entsprechend hohe Böschungen.

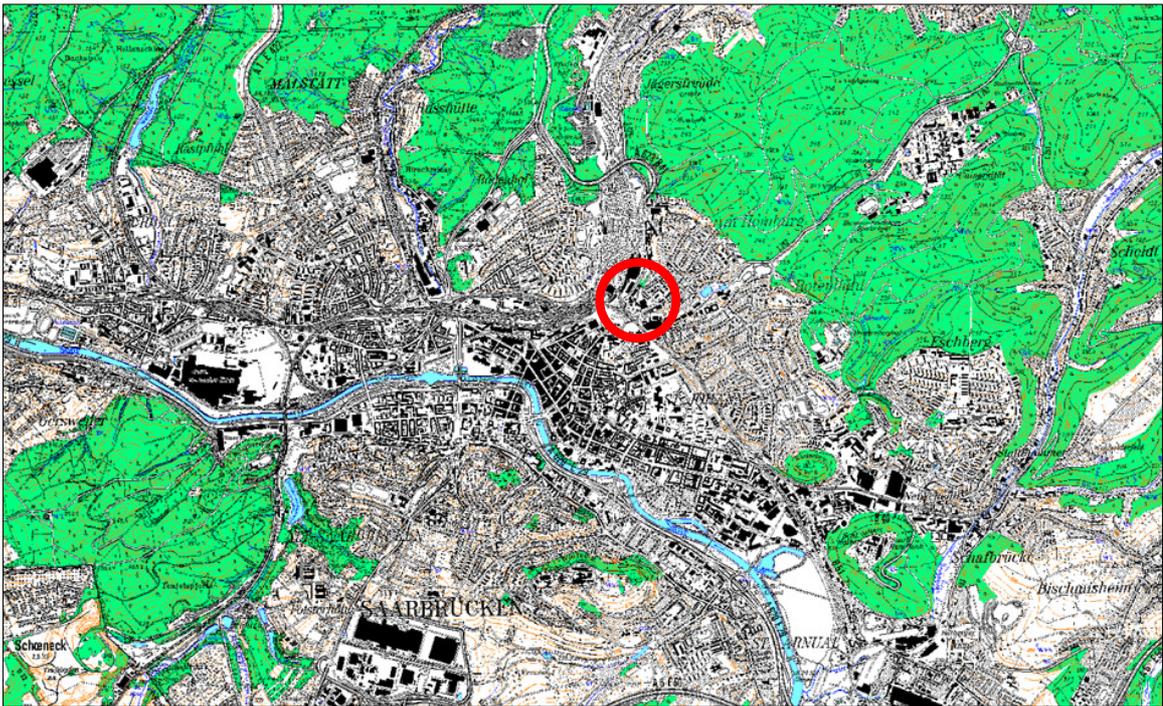


Abb. 1: Lage des Plangebiets

4.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Parzellen 164/15, 14/3, 165/9, 166/9, 114/9, 11/2 und 96/12 und teilweise die Parzellen 18/8, 25/49 und 25/8 (Straßenparzelle), Flur 29, Gemarkung Saarbrücken. Er wird begrenzt im Südosten durch die Straße Am Homburg, schließt im Osten an den Geltungsbereich des Bebauungsplans „ehemaliges Brauereigelände Am Homburg“ an, umfasst im Nord-Westen die Bereiche hinter den Gebäuden Dudweiler Landstraße 7 und 5, verläuft entlang der hinteren Grundstücksgrenze des Anwesens Dudweiler Landstraße 3 und im Westen entlang der östlichen Parzellengrenze des Grundstücks 9/13 (Bahngelände). Die Abgrenzung wurde so gewählt, um neben dem eigentlichen Baugelände des 2. Bauabschnitts auch die nördlich und südlich mit diesem Gebiet zusammenhängenden Teilbereiche mit einzubeziehen und somit die weitere Entwicklung in direktem Bezug zum geplanten Wohngebiet steuern zu können.

Der Geltungsbereich ist durch drei Bereiche mit unterschiedlichen Höhenniveaus und unterschiedlichen Nutzungen geprägt, auf die im Folgenden Bezug genommen wird: der „innere Bereich“ (eigentliches Neubaugebiet), der Bereich an der Straße Am Homburg und der Bereich zur Dudweiler Landstraße hin.

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs ergeben sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1: 500.

Alle Grundstücke außer den öffentlichen Grundstücken an der Straße Am Homburg befinden sich im Eigentum der Neufang Brauerei AG. Daher ist von einer zügigen Umsetzung des Bebauungsplans auszugehen.



Abb. 2: Abgrenzung des Geltungsbereichs

4.3 Nutzung des Plangebiets und der Randbereiche

Im „inneren Plangebiet“ stehen nach Abriss mehrere Gebäude der ehemaligen Brauerei noch ein Wohnhaus und davon etwas abgesetzt ein größeres eingeschossiges Nebengebäude, das als Garage und Abstellraum genutzt wird. Um das Wohnhaus herum hat sich ein parkartiges Gelände entwickelt, das durch mehrere markante Einzelbäume geprägt ist.

Im Bereich zur Dudweiler Landstraße hin stehen an der Geländekante zum inneren Plangebiet noch Gebäude der ehemaligen Brauerei, die auch über diese Ebene, zu der eine Privatstraße von der Wallotstraße aus hinführt, erschlossen sind. Von den Gebäuden wird nur noch ein Teilgebäude derzeit als Lager genutzt. Die sonstigen Freiflächen werden als Stellplatzflächen von den Mietern des Gebäudes Dudweiler Landstraße 7 genutzt. Außerhalb des Geltungsbereichs liegend schließen hier nach Norden das besagte Gebäude Dudweiler Landstraße 7, das in seinem unteren Bereich u.a. die Kulturfabrik beherbergt, sowie die Anwesen Dudweiler Landstraße 3 (ehemalige „Villa Neufang“) und 5 an, auf denen u.a. der medizinische Dienst der Krankenkassen und eine Praxis für Krankengymnastik unter gebracht sind.

Nach Nordwesten schließt sich an die Dudweiler Landstraße Betriebsgelände der DB AG an (ehemaliger Güterbahnhof, Rangiergleise).

Im Bereich der Straße Am Homburg befindet sich auf einem relativ einheitlichen Niveau ein Wohnhaus mit ca. 5 m Traufhöhe und Satteldach sowie ein dazugehöriges Garten- bzw. Wiesengelände. Zur Straße Am Homburg hin besteht eine mit Gehölzen bewachsene Böschung, die aufgrund des Gefälles der Straße Am Homburg eine Höhe von 2 m bis zu 10 m erreicht. Im weiteren Verlauf der Straße Am Homburg befinden sich auf der dem Plangebiet zugewandten Seite Stellplätze und auf der anderen Seite eine zusammenhängende Bebauung, aus der das Gebäude einer weiteren ehemaligen Brauerei bzw. ehemaligen Ingenieursschule mit einer Höhe bis zu 21 m herausragt.

Vom Plangebiet aus nach Südwesten befindet sich ebenfalls eine Hangkante, an deren Fuß eine Gleistrasse der DB AG liegt. Der Bereich östlich der Gleistrasse stellt sich als Wiese mit einzelnen Bäumen ohne Bebauung dar.

Im Osten des Geltungsbereichs schließt das Wohngebiet „Ehemaliges Brauereigelände Am Homburg“ an, das ab dem Jahr 2004 erschlossen und bebaut wurde. Die Baustruktur wird hier durch in offener Bauweise errichtete, maximal zwei Vollgeschosse aufweisende Wohngebäude geprägt. Außerdem befindet sich im Norden dieses Baugebietes ein dreigeschossiges Mehrfamilienhaus. Das gesamte Wohngebiet ist im Bebauungsplan „Ehemaliges Brauereigelände Am Homburg“ als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

4.4 Änderung Bebauungsplan „ehemaliges Brauereigelände Am Homburg“

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan „Ehemaliges Brauereigelände Am Homburg, 2. Bauabschnitt wird der Bebauungsplan „Ehemaliges Brauereigelände Am Homburg“ aus dem Jahre 2004 in einem Randbereich überplant und damit geändert. Es handelt sich dabei um eine ca. 70 m² große Fläche an der Straße Am Homburg, zwischen dem Wohnhaus Am Homburg 2 und der zum Wohnhaus gehörenden Garage, die in ca. 15 m von dem Wohngebäude steht. Dieser Bereich wurde im Bebauungsplan von 2004 im Zusammenhang mit nach Osten hin angrenzenden Böschungsbereichen als private Grünfläche festgesetzt, die wiederum mit der Festsetzung zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern überlagert war. Tatsächlich befindet sich aber in diesem Teilbereich der Zugang zum Anwesen Am Homburg 2, der über eine Treppenanlage erfolgt und zur Böschung hin entlang einer Stützmauer angelegt ist.

Mit der Überplanung soll diese Festsetzung dahingehend korrigiert werden, dass der bestehende Grundstückszugang insbesondere auch im Zusammenhang mit der als zulässig geplanten zulässigen Bebauung in diesem Bereich planungsrechtlich gesichert ist.

Mit In-Kraft-Treten des vorliegenden Bebauungsplans wird der Bebauungsplan „ehemaliges Brauereigelände Am Homburg“ für den Teilbereich der überplant wird, außer Kraft gesetzt. Der geänderte Bebauungsplan bleibt weiterhin voll funktionsfähig.

4.5 Altlasten/ Baugrund /Felsenkeller/Bachlauf

Aufgrund der ehemaligen Nutzung des Geländes durch die Neufang-Brauerei wird der Bereich des Plangebiets im Altlastenkataster der Stadt Saarbrücken als Kontaminationsverdachtsfläche geführt. Bereits im Vorfeld des ersten Bauabschnitts zur Errichtung von Wohngebäuden wurde dazu eine historische Recherche durchgeführt.¹ Darin sollte geklärt werden, wo und in welchem, Maße umweltrelevante Nutzungen auf dem Betriebsgelände während des Nutzungszeitraums stattgefunden haben.

Mit der Bebauung als Betriebsgelände und der Erzeugung von Bier wurde bereits zu Beginn des 19. Jahrhunderts (1815) begonnen. Im Laufe der Jahre wurde das Betriebsgelände fortwährend erschlossen und durch An-, Um-, und Neubauten stetig verändert. Auch wurde ein unterirdisches Felsenkellersystem als Lagerkeller installiert. Die maximale Ausdehnung, Anordnung und Nutzung der Bebauung war 1965 weitgehend erreicht.

Aufgrund vorliegender Informationen und Unterlagen sowie einer Ortsbegehung wurden in der Historischen Recherche verschiedene Bereiche und Anlagen als Nutzungen mit einer Umweltrelevanz bzw. einem Gefährdungspotenzial für Boden und Grundwasser eingeordnet und anschließend vertiefend bewertet. Im jetzigen Plangebiet des 2. Bauabschnitts waren vier Nutzungen mit potenzieller Umweltrelevanz vorhanden. Drei der Anlagen sind inzwischen abgerissen. Für diese drei Anlagen wurde ein nur geringes Gefährdungspotenzial für Boden und Grundwasser ermittelt. Ergänzend dazu wurde der Abriss dieser Anlagen (Kältekompressorhaus, Maschinenhaus, Trafohaus mit Luftkompressorraum) über ein Rückbau- und Entsorgungskonzept begleitet.²

Bei der vierten potenziell umweltrelevanten Anlage handelt es sich die Öltanks im Keller der Garagen, die in einem Extragebäude etwas abseits des noch vorhandenen Wohnhauses stehen. Historische Befüllschäden sind hier nicht bekannt. Hier wird zwar ein wassergefährdender Stoff gelagert, das Gefährdungspotenzial ist jedoch aufgrund der geringen Befüllfrequenz sowie infolge fehlender Tropfverluste als vergleichsweise gering einzuschätzen. Abschließende Untersuchungen werden im Rahmen des geplanten Abrisses der Gebäude unternommen.

Unter Beachtung der Historischen Recherche, der erfolgten Abrisse, der Erfahrungen mit der Erschließung des 1. Bauabschnitts sowie der bestehenden Wohnnutzung werden weitergehende Untersuchungen im Rahmen des Bebauungsplans nicht für erforderlich erachtet. Im Zuge der Umsetzung der einzelnen Bauvorhaben sind weitere Baugrunduntersuchungen zur Sicherstellung vorgesehen.

Im Zusammenhang mit der Erschließung des ehemaligen Brauereigeländes für den 1. Bauabschnitt wurde auch ein Bodengutachten erstellt³. Die Untergrundverhältnisse wurden zusammengefasst folgendermaßen beschrieben: „Im Untersuchungsgebiet stehen

¹ Richard Sand: Historische Recherche Gelände >Neufang Brauerei in Saarbrücken, Am Homburg, Projekt-Nr.: 03-081, Saarbrücken, 22.Mai 2003

² Dr. rer. Nat. Detlef Reimer: Abriss- und Entsorgungskonzept Neufangbrauerei, Saarbrücken, November 2003

³ Richard Sand: Baugrunduntersuchungen zur Erschließung eines Neubaugebiets auf dem Brauereigelände der Neufang Brauerei in Saarbrücken – Am Homburg, Saarbrücken, 12. Mai 2003

oberflächennah in der Regel zunächst schluffige Sande an, die von stark sandigen Kiesen unterlagert werden. Diese aufgeschlossenen Schichten stellen Terrassenablagerungen dar und sind stratigrafisch in das Quartär zu stellen. Der tiefere Untergrund des Untersuchungsgebiets setzt sich aus Sandsteinen des Mittleren Buntsandsteins zusammen. In diesen Sandsteinen befindet sich auch das Felsenkellersystem.“

Die im Bereich des geplanten 2. Bauabschnitts liegenden Keller auf Höhe der Dudweiler Landstraße besitzen eine ausreichende Überdeckung aus Sandstein. Die höherliegenden Keller in Richtung der Straße Am Homburg im Bereich des 1. Bauabschnitts sind mit einem Gang, der einen Höhenunterschied von ca. 18 m überbrückt, mit den Kellern an der Dudweiler Landstraße verbunden. Wenn derzeit im 1. Bauabschnitt eine Überdeckung der Felsenkeller von 10 bis 12 m besteht und für eine Wohnbebauung ohne Einschränkung ausreichend ist, können die Felsenkeller im Bereich des 2. Bauabschnitts bei einer Überdeckung von ca. 28 bis 30 m als für die geplante Bebauung unproblematisch eingestuft werden.

Über die jetzige zur Bebauung vorgesehene Fläche führt die Trasse eines großen Regenwasserprofils mit den Abmessungen 1250 x 1700 aus Mauerwerk. Es handelt sich dabei um eine Gewässer II. Ordnung. Die Überdeckung des Mauerwerksprofils bis OK. Gelände beträgt i.M. ca. 23,00 m. Über die genaue Lage und Höhenverlauf gibt es keine verbindlichen Aussagen. Aufgrund der Lage und anderer Zugänglichkeiten ergeben sich keine wesentlichen Einschränkungen der Bebauungs- und Nutzungsmöglichkeiten.

4.6 Grünordnerische Bestandsaufnahme

Naturraum

Das Plangebiet liegt nach der naturräumlichen Gliederung nach SCHNEIDER innerhalb des Naturraumes „Saarbrücker Talweitung“ (197.1). Es handelt sich um ein rings von bewaldeten Höhen umrahmtes und klimatisch begünstigtes, asymmetrisches Talbecken. Die breite Sohle und die ausgedehnten Flachhänge der rechten Talseite sind fast ganz von Siedlungs- und Industrieflächen der Stadt Saarbrücken eingenommen.

Geologie und Böden

Wie oben beschrieben, befindet sich das Plangebiet im Verbreitungsgebiet des Mittleren Buntsandsteins, welcher kleinflächig von quartären Ablagerungen überlagert wird. Teilweise wird das anstehende Gestein im Plangebiet daher von Lößlehm über Terrassensanden und –kiesen aufgebaut. Aufgrund der innerstädtischen Lage wurden die Böden deutlich anthropogen überformt. Große Teile des Gebietes sind bereits versiegelt oder teilversiegelt, insbesondere im Nordosten im Bereich der ehemaligen Brauerei.

Klima und Lufthygiene

Gemäß der grenzüberschreitenden Klimatopkarte des Regionalverbands Saarbrücken befindet sich das Plangebiet im Bereich eines mittel belasteten Siedlungsklimatops mit zeitweilig auftretendem Hitzestress und zeitweilig auftretender Schwüle sowie einer mäßigen Abkühlung in der Nacht.

Das Lokalklima wird insbesondere durch den Gehölzreichtum mit teilweise sehr alten Laubbäumen beeinflusst. So übernehmen die Gehölzstrukturen für die unmittelbar angrenzenden, bebauten Bereiche eine hohe Funktion zur Frischluftherzeugung. Insbesondere die dichten Gehölze am westlichen und südlichen Rand des Plangebietes sorgen

für eine gewisse Filterung der Schadstoffe entlang der Bahnlinie sowie der Straße Am Homburg.

Oberflächengewässer / Grundwasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Westlich des Plangebietes verlief der Sulzbach, welcher hier jedoch kanalisiert ist. Auch der Meerbach, welcher aus östlicher Richtung kommt, ist südlich des Gebietes vollständig kanalisiert.

Der mittlere Buntsandstein, welcher im Plangebiet (teilweise von Lößlehm und Terrassensanden und –kiesen überlagert) ansteht, bildet den Hauptgrundwasserleiter im Saarland. Bedingt durch die anthropogene Überformung im Plangebiet und den bereits relativ hohen Versiegelungsgrad ist die Grundwasserneubildung jedoch bereits stark eingeschränkt.

Arten und Biotope

Potenziell natürliche Vegetation

Als potenziell natürliche Vegetation wird die Vegetation bezeichnet, die sich ohne die Einwirkung des Menschen unter regulären Klimabedingungen auf einem Standort einstellt, und die sich im Gleichgewicht mit den aktuellen Geoökofaktoren ihrer Lebensumwelt befindet. Die potenziell natürliche Vegetation ist Ausdruck des biotischen Potenzials einer Landschaft.

Als potenziell natürliche Vegetation, d.h. ohne Einfluss des Menschen, würde man im Planungsraum auf den Braunerden Hainsimsen-Buchenwälder antreffen.

Reale Vegetation - Biotoptypen

Die reale Vegetation wurde im Rahmen einer Bestandsaufnahme im August 2009 kartiert und ist in dem im Anhang beigefügten Bestandsplan dargestellt. Es handelt sich um eine innerstädtische Fläche, die insbesondere im Nordosten durch großflächige Versiegelungen (ehemaliges Brauereigelände) vorbelastet ist. Naturnahe Strukturen fehlen, es haben sich jedoch bereichsweise wertvolle Baumhecken mit teilweise altem und markantem Baumbestand entwickelt. Die Bäume mit einem Stammdurchmesser von mind. 25 cm sind im Bestandsplan dargestellt. Die vorhandenen Biotoptypen werden nachfolgend kurz beschrieben.

Versiegelte und teilversiegelte Flächen: Insbesondere im nordöstlichen Plangebiet ist der Versiegelungsgrad hoch. Hier findet man alte, leerstehende Brauereigebäude, Parkplätze und sonstige versiegelte Flächen. Im übrigen Plangebiet beschränken sich versiegelte und teilversiegelte Flächen auf zwei Wohnhäuser mit zugehörigen Garagen und Nebengebäuden sowie Wege.

Baumhecken / Einzelbäume: Am nördlichen, westlichen und südlichen Rand wird das Plangebiet von großflächigen Baumhecken umrahmt. Daneben findet man im Osten kleinflächigere Bestände. Die Baumhecken werden überwiegend von Arten wie Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*), Rosskastanie (*Aesculus hippocastaneum*), Hänge-Birke (*Betula pendula*), Robinie (*Robinia pseudacacia*) Ahorn (*Acer pseudoplatanus* und *A. platanoides*) und Platane (*Platanus hybridus*) aufgebaut. Insbesondere die Eschen und Platanen am Rande der Hangbereiche im Nordwesten sowie am östlichen Rand des Plangebietes erreichen Ausmaße zwischen 50 cm und 120 cm Stammdurchmesser. Die Bäume prägen das Stadtbild hier nachhaltig. Die Gehölze im Westen und Süden schirmen das Plangebiet außerdem wirksam von der Eisenbahnlinie bzw. der stark befahre-

nen Straße „Am Homburg“ ab. Für das Stadtklima sind die Gehölze aufgrund ihrer Funktion als Frischluftproduzent bedeutsam. Die Wertigkeit der Baumhecken als Lebensraum für Tiere ist jedoch aufgrund der innerstädtischen Lage nur als mittel einzustufen.

Grünfläche mit Kastanienreihe: Im zentralen Plangebiet befindet sich eine Grünfläche, welche von einer Kastanienreihe geprägt wird. Die Bäume erreichen Stammdurchmesser zwischen 38 und 65 cm und übernehmen zusammen eine prägende Funktion für das Stadtbild. Im Unterwuchs wird die Grünfläche flächendeckend von Efeu bewachsen. Die Baumreihe übernimmt ebenfalls eine gewisse Funktion zur Frischluftproduktion.

Wiesen- und Gartenflächen, Ziergehölz: Im Umfeld der Wohnhäuser im zentralen und südlichen Plangebiet befinden sich die zugehörigen Gärten, die von Wiesenflächen mit vereinzelt Gehölzen und Nutzgärten geprägt werden. Es handelt sich um häufig gemähte Wiesen, die relativ mager ausgebildet sind. Im direkten Umfeld des Wohnhauses im zentralen Plangebiet wurden insbesondere Ziergehölze angepflanzt.

Ruderalfläche: Am östlichen Rand des Plangebiets findet man ruderal geprägte Flächen, welche sich durch Aufschüttungen oder sonstige Bodenveränderungen auszeichnen. Hier entwickelten sich ruderale Staudenfluren.

Niedriges Gebüsch: Zwischen der zentralen Grünfläche und den ehemaligen Brauereigebäuden findet man aufgeschüttete Flächen, auf welchen sich bereits niedrige Gehölze angesiedelt haben. Es handelt sich überwiegend um Pioniergehölze wie Hänge-Birke (*Betula pendula*) und Robinie (*Robinia pseudacacia*).

Angrenzende Biotoptypen: Das Plangebiet wird im Norden, Osten und Süden von bebauten Flächen umgeben. Im Westen befinden sich die Eisenbahnschienen.

Geschützte Teile von Natur und Landschaft

Schutzgebiete oder –objekte nach Saarländischem Naturschutzgesetz oder Wassergesetz sind im Plangebiet nicht vorhanden. Auch im Rahmen der Biotopkartierung II des Saarlandes oder des Arten- und Biotopschutzprogramms wurden keine schützenswerten Flächen erfasst.

Teilweise sind die im Geltungsbereich vorhandenen Laubbäume jedoch durch die Baumschutzsatzung der Stadt Saarbrücken geschützt. Hiernach ist es verboten, geschützte Bäume zu entfernen, zu zerstören, zu schädigen oder ihren Aufbau wesentlich zu verändern. Die Landeshauptstadt kann jedoch von den Verboten eine Ausnahme genehmigen, wenn eine nach den baurechtlichen Vorschriften zulässige Nutzung sonst nicht oder nur unter wesentlichen Beschränkungen verwirklicht werden kann.

Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt im Innenstadtbereich, so dass das Landschaftsbild hier bereits vollständig überformt wurde. Es handelt sich jedoch um einen stark eingegrüntem Bereich, der im Norden von den Gebäuden der ehemaligen Brauerei und im Süden von einem bestehenden Wohnhaus geprägt wird.

Im Süden wird das Plangebiet von einer mit dichten Laubgehölzen bestandenen Böschung von der Straße abgeschirmt. Auch nach Westen und Norden wird das Gebiet überwiegend von hohen und dichten Gehölzstrukturen eingegrünt.

Das Wohngrundstück zeichnet sich durch eine hohe Durchgrünung mit teilweise sehr alten Laubbäumen aus. Insbesondere die Kastanienreihe im Zentrum prägt das Stadtbild nachhaltig.

4.7 Untersuchung zum Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Belange wurden im Rahmen der grünordnerischen Bestandsaufnahme und –analyse grundsätzlich beachtet. Da es Hinweise auf das Vorkommen von Fledermauspopulationen im Plangebiet gab, wurde eine entsprechende Untersuchung durchgeführt, innerhalb derer auch die genannten, zu beachtenden möglichen Auswirkungen auf den Artenschutz nochmals überprüft wurden (ÖKO-LOG Freilandforschung: Fledermäuse im Bereich des ehemaligen Brauereigeländes „Am Homburg“, Saarbrücken, Juli 2009).

Im Ergebnis ergibt sich: Eine Einschlägigkeit nach § 19 BNatSchG besteht nicht, da keine nicht ersetzbaren Habitate betroffen sind, bzw. entsprechende Habitatteile geschont werden oder vorgezogen ausgeglichen werden können.

Verbotstatbestände nach § 42 BNatSchG bestehen nicht, weil nach den aktuellen Erkenntnissen kein Tötungsaspekt von Individuen gegeben ist, zudem keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten betroffen sind und prophylaktisch Vorsorge-/Sicherungsmaßnahmen zur Sicherung potenzieller Winterquartiere durch das Ausbringen von 6 großvolumigen Fledermausquartieren getroffen werden. Störungen mit Wirkungen auf die Lokalpopulation bestehen unter Einbeziehung der Maßnahmenempfehlungen ebenfalls nicht.

Eine Ausnahme nach § 43, Abs. 8 BNatSchG ist deshalb nicht notwendig.

Der Untersuchungsbericht wird der Begründung als Anlage beigelegt.

5 FACHBEITRÄGE UND GUTACHTEN

5.1 Topographische Geländeaufnahme

Der Planung liegt eine aktuelle topographische Geländeaufnahme zu Grunde (Stand September 2008), anhand derer insbesondere die Einpassung der baulichen Anlagen in die bestehende Topographie überprüft werden kann.

5.2 Integrierte Grünordnung

Gemäß den Regelungen des § 13a BauGB gelten für das beschleunigte Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen sinngemäß die Vorschriften des § 13 BauGB.

Nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird im vereinfachten Verfahren „... von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen.“

Darüber hinaus bestimmt § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, dass im beschleunigten Verfahren „... in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“ gelten.

Dennoch gilt selbstverständlich auch für Bauleitpläne, die im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, weiterhin die Verpflichtung, dass die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sachgerecht bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind.

Um sicherzustellen, dass keine ökologisch überdurchschnittlich wertvollen Flächen für die Wohnbebauung in Anspruch genommen werden, wurde im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes eine ökologische Bestandsaufnahme und Bewertung des Plangebietes erarbeitet, deren Ergebnisse in dieser Begründung dargelegt sind (vgl. Kapitel 4.4).

5.3 Schalltechnische Beurteilung

Die geplante neue Wohnbebauung soll in einem Bereich errichtet werden, der sowohl durch die Emissionen der im Südwesten verlaufenden Gleistrasse der DB AG, als auch durch den von der Dudweiler Landstraße ausgehenden Verkehrslärm, sowie die vom Güterbahnhof ausgehenden Geräusche beeinträchtigt wird. Um die Stärke dieser Belastungen zu ermitteln und, falls erforderlich, Maßnahmen zur Minderung der Geräuschimmissionen im Plangebiet zu definieren, wurde von der SGS-TÜV GmbH, Sulzbach, eine gutachterliche Stellungnahme zu diesem Themenkomplex erarbeitet (Auftrag Nr. 6030 8A 0216, Berichtsdatum 08.07.2008).

Darüber hinaus wurde eine weitere gutachterliche Stellungnahme speziell zu den durch die Lüftungsanlage der Diskothek „Kulturfabrik“ zu erwartenden Lärmauswirkungen erstellt (Auftrag Nr.: 6030 8A 0344, Berichtsdatum 23.10.2008).

Die Erläuterungsberichte beider gutachterlicher Stellungnahmen sind in vollem Umfang dieser Begründung als Anlage beigefügt.

Als wesentliche Ergebnisse dieser gutachterlichen Stellungnahmen ist folgendes festzuhalten:

Auftrag Nr.: 6030 8A 0344 (Geräuschimmissionen durch die Lüftungsanlage der Diskothek): Bereits an den bestehenden Wohngebäuden, die im ersten Bauabschnitt der Wohnbebauung „Ehemaliges Brauereigelände Am Homburg“ errichtet wurden, wird der gemäß TA Lärm geltende Immissionsrichtwert nachts von 40 dB(A) nicht überschritten. Die mit dem Bebauungsplan „Ehemaliges Brauereigelände Am Homburg“, 2. Bauabschnitt ermöglichte Wohnbebauung wird wesentlich weiter von der Lüftungsanlage der Kulturfabrik entfernt entstehen, als die bereits vorhandene Wohnbebauung. Daher sind hier deutlich geringere Lärmimmissionen als an der bereits bestehenden Wohnbebauung zu erwarten.

Auftrag Nr.: 6030 8A 0216 (Verkehrslärm, Straße, Bahn): Die durchgeführten Untersuchungen haben ergeben, dass die Geräuschimmissionen tagsüber nicht kritisch sind.

Nachts werden jedoch die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV überschritten. Aus diesem Grund sind an den zu errichtenden neuen Wohngebäuden passive Schallschutzmaßnahmen durchzuführen. Auf Grund der gegebenen örtlichen Verhältnisse sind bauliche Vorkehrungen wie z.B. ein Erdwall oder eine Lärmschutzwand nicht praktikabel. Die Ermittlung der erforderlichen Schalldämmung an den Gebäuden erfolgte nach der VDI-Richtlinie 2719 (Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen).

Als Anhaltswert für den Innenschallpegel wurde dabei der Mittelwert der angegebenen Pegelspanne von 25 bis 30 dB angesetzt.

Auf dieser Basis ergibt sich für einen Raum mit einer Grundfläche von 16 m² und einer Gesamtaußenfläche von $S_g = 10 \text{ m}^2$ ein notwendiges resultierendes bewertetes Schalldämm – Maß der gesamten Außenfläche von $R'_{w,res} = 35 \text{ dB}$.

Dieser Wert ist bis auf die angenommene Grundfläche und Größe der Außenfläche des Raumes allgemeingültig und sollte im Bebauungsplan festgeschrieben werden.

Dieser Empfehlung wurde durch eine entsprechende textliche Festsetzung im Bebauungsplan gefolgt.

Über die genannte Festsetzung hinaus ergibt sich die Notwendigkeit der Forderung nach dem Einbau von schallgedämpften Lüftungselementen in die Außenwände aller Schlaf-
räume.

Auch dieser Forderung wurde durch eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan nachgekommen.

5.4 Beurteilung von Geruchsimmissionen

Von den Bewohnern des im ersten Bauabschnitt bereits realisierten Mehrfamilienhauses wurden wiederholt Beschwerden wegen angeblicher Geruchsemissionen durch den Betrieb der Kulturfabrik geäußert. Um diesen Sachverhalt zu klären und ggf. Maßnahmen zur Minderung oder Vermeidung solcher Beeinträchtigungen zu definieren wurde von der SGS-TÜV GmbH, Sulzbach, eine gutachterliche Stellungnahme zu den Geruchsstoffemissionen durch die Lüftungsanlage der Diskothek „Kulturfabrik“ erarbeitet (Auftrag Nr. 6030 8A 0344 vom 23. Oktober 2008). Der vollständige Untersuchungsbericht ist dieser Begründung als Anlage beigefügt.

Als Ergebnis dieser Untersuchung ist festzuhalten, dass auf Grund der variablen Windverhältnisse im Stadtgebiet von Saarbrücken nicht davon auszugehen ist, dass die Geruchsemissionen aus den Lüftungsschächten während jeder Betriebsstunde der Diskothek zu einem Geruchseindruck an den bestehenden benachbarten Wohnhäusern sowie im geplanten Wohngebiet führen. Selbst unter der konservativen Annahme, dass während jeder Betriebsstunde der Diskothek ein Geruchseindruck an den bestehenden und den geplanten Wohnhäusern entsteht, wäre der maßgebliche Immissionswert von 10 % der Jahresstunden noch unterschritten. Zudem wird darauf hingewiesen, dass zu Beginn des Diskothekenbetriebes nur geringe Geruchsemissionen vorhanden sind. Kurzzeitige Nachdünstungen nach dem Schließen des Lokals werden durch den vom Gutachter gewählten Beurteilungsansatz kompensiert.

6 VORGABEN FÜR DIE PLANUNG

6.1 Vorgaben der Raumordnung

Die Ziele der Raumordnung, denen nach § 1 Abs. 4 BauGB die Bauleitpläne anzupassen sind, werden im Saarland in den Landesentwicklungsplänen „Siedlung“ und „Umwelt“ festgelegt.

6.1.1 LEP-Siedlung

Der Landesentwicklungsplan Siedlung (LEP-Siedlung) schafft die Rahmenbedingungen für einen Anpassungsprozess der Siedlungsstruktur des Landes zugunsten einer dauerhaft umweltverträglichen Siedlungsweise. Die wichtigsten Elemente des LEP-Siedlung sind:

- die Festlegung von Zielen für die Wohnsiedlungstätigkeit,
- die Festlegung von Wohneinheiten-Zielmengen,
- die Festlegung von Zielen für die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen.

Grundlage für die Festlegungen auf Gemeindeebene ist dabei die Einordnung der Kommunen nach der Lage in bestimmten Strukturräumen und innerhalb bestimmter Siedlungsachsen sowie die Einordnung in das System der ‚Zentralen Orte‘.

Nach dem wirksamen LEP-Siedlung vom 04.07.2006 (veröffentlicht im Amtsblatt des Saarlandes vom 14.07.2006) liegt die gesamte Landeshauptstadt Saarbrücken in der Kernzone des Verdichtungsraumes. Die Landeshauptstadt Saarbrücken fungiert als Oberzentrum und bildet das einzige Oberzentrum im Saarland.

Darüber hinaus liegt die Landeshauptstadt Saarbrücken an zwei Siedlungsachsen 1. Ordnung, an denen sich zur Verbesserung der Erreichbarkeitsverhältnisse die Siedlungsentwicklung konzentrieren soll.

Gemäß den Bestimmungen des LEP Siedlung soll der Schwerpunkt der Wohnsiedlungstätigkeit in den jeweiligen zentralen Orten einer Gemeinde liegen. Für nicht zentrale Gemeindeteile ist die Wohnsiedlungstätigkeit am Eigenentwicklungsbedarf auszurichten. Weiterhin soll die Inanspruchnahme erschlossener Bauflächen Vorrang vor der Ausweisung und Erschließung neuer Wohnbauflächen haben.

Bauflächenbedarf / Baulückenbilanz

Gemäß Ziffer 33 des LEP „Siedlung“ ist seitens der Gemeinden für die Ermittlung des örtlichen Bauflächenbedarfs der Nachweis über die in den Gemeinden und Gemeindeteilen vorhandenen, örtlichen Baulücken im Sinne des LEP „Siedlung“ sowie über die Siedlungsdichte zu führen und im Rahmen der Bauleitplanung der Landesplanungsbehörde vorzulegen.

Nach den Vorgaben des Landesentwicklungsplanes-Siedlung ergibt sich für die Landeshauptstadt Saarbrücken als Oberzentrum ein Bedarf an jährlichen Neuausweisungen von 3,5 Wohnungen pro 1000 Einwohner. Bei einer Einwohnerzahl zum 31.12.2008 von 176 749 (Angabe Statistisches Landesamt) ergibt sich daraus ein Bedarf von 618 Wohnungen pro Jahr. Für den Zeitraum 2006 bis 2016 (Geltungsdauer LEP-Siedlung) ergibt sich ein Kontingent von etwa 6180 Wohneinheiten.

Vorhandene Wohnbaulandreserven in Baulücken im Sinne des LEP-Siedlung (innerhalb von rechtskräftigen Bebauungsplänen) sind auf den örtlichen Wohnungsbedarf anzurechnen. Dabei bleiben bei der Wohnungsbedarfsrechnung Baulücken außer Ansatz, die in Bebauungsplänen liegen, welche sich im Ortskern befinden und die der Nachverdichtung dienen. Über die Anrechenbarkeit dieser Baulücken entscheidet die Landesplanungsbehörde im Einzelfall.

Mit Stand Mai 2008 sind in den einzelnen rechtskräftigen Bebauungsplänen und sonstigen Satzungen nach § 34 BauGB der Landeshauptstadt Saarbrücken noch insgesamt 682 Baulücken vorhanden. Im wirksamen Flächennutzungsplan des Regionalverbands Saarbrücken sind für die Stadt Saarbrücken noch insgesamt ca. 112 ha als Wohnbaulandreserveflächen dargestellt (Auflistung von Baulücken und Reserveflächen im Anhang). Bei einer anzusetzenden Siedlungsdichte von 40 Wohnungen/ha ergibt sich eine Reserve von 4.480 Wohnungen.

Bei einem Kontingent von 6.180 Wohnungen bis 2016 verbleibt nach Abzug der Baulücken und der Reserveflächen ein Bedarf von ca. 1.018 Wohnungen, die in den nächsten 7 Jahren noch neu ausgewiesen werden könnten.

Da der vorliegende Bebauungsplan bereits im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt ist, ist die Fläche auch bereits über die Reserveflächen in die Berechnung

eingeflossen. Der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans liegt darüber hinaus innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage von Saarbrücken und ist zum Kernbereich zu zählen, so dass grundsätzlich die Voraussetzungen gegeben sind, dass die hier entstehenden Baulücken nicht auf den örtlichen Bedarf angerechnet werden.

Mit der nach Bebauungsplan zulässigen Bebauung kann auch die vorgegebene Siedlungsdichte von 40 Wohnungen /ha erreicht werden. Somit steht der Bebauungsplan „Ehemaliges Brauereigelände Am Homburg“ im Einklang mit den im LEP „Siedlung“ dargelegten landesplanerischen Zielaussagen.

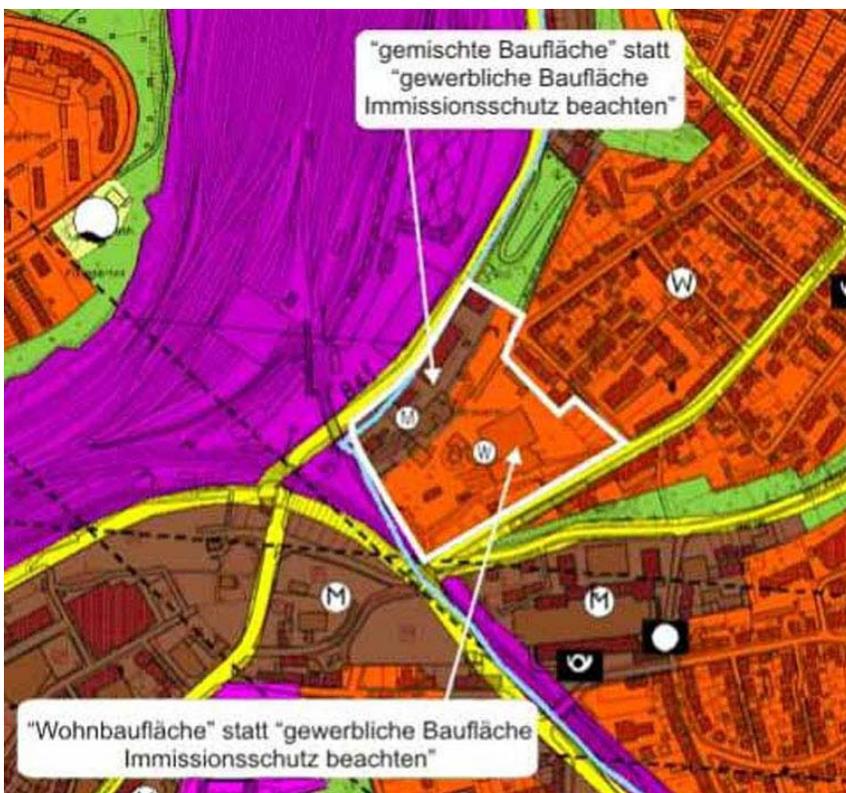
6.1.2 LEP-Umwelt

Nach dem Landesentwicklungsplan Teilabschnitt „Umwelt, Vorsorge für Flächennutzung, Umweltschutz und Infrastruktur“ (LEP-Umwelt) vom 13. Juli 2004 liegt das Plangebiet innerhalb eines Siedlungsbereichs, der als „Siedlungsfläche, überwiegend Wohnen“ gekennzeichnet ist. Darüber hinaus befindet sich das Plangebiet in einem Vorranggebiet für den Grundwasserschutz. Weitergehende das Plangebiet betreffende Festlegungen enthält der LEP-Umwelt nicht.

6.2 Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs. 2 BauGB ist ein Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln bzw. müssen - unter entsprechender Anwendung des § 8 Abs. 2 bis 4 BauGB - beide Planungen miteinander in Einklang gebracht werden.

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan des Regionalverbandes Saarbrücken stellt für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Wohnbaufläche und für einen Teilbereich gemischte Baufläche dar. Damit kann der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.



Die Darstellung als Wohnbaufläche für den gesamten Bereich des ehemaligen Brauereigeländes erfolgte aus Anlass der Erstellung des Bebauungsplans für den 1. Bauabschnitt im Jahre 2004. Bis dahin war ebenfalls der gesamte Bereich als gewerbliche Baufläche dargestellt. Im Bodennutzungskonzept der Stadt war somit immer eine Siedlungstätigkeit vorgesehen.

Abb. 3: Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplans

7 ERLÄUTERUNGEN ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN / BEGRÜNDUNG DER PLANINHALTE

7.1 Städtebauliche Konzeption / Beschreibung des Planungsvorhabens

Die nachstehende Skizze gibt die vorgesehene Bebauungs- und Erschließungsstruktur im Plangebiet wieder.

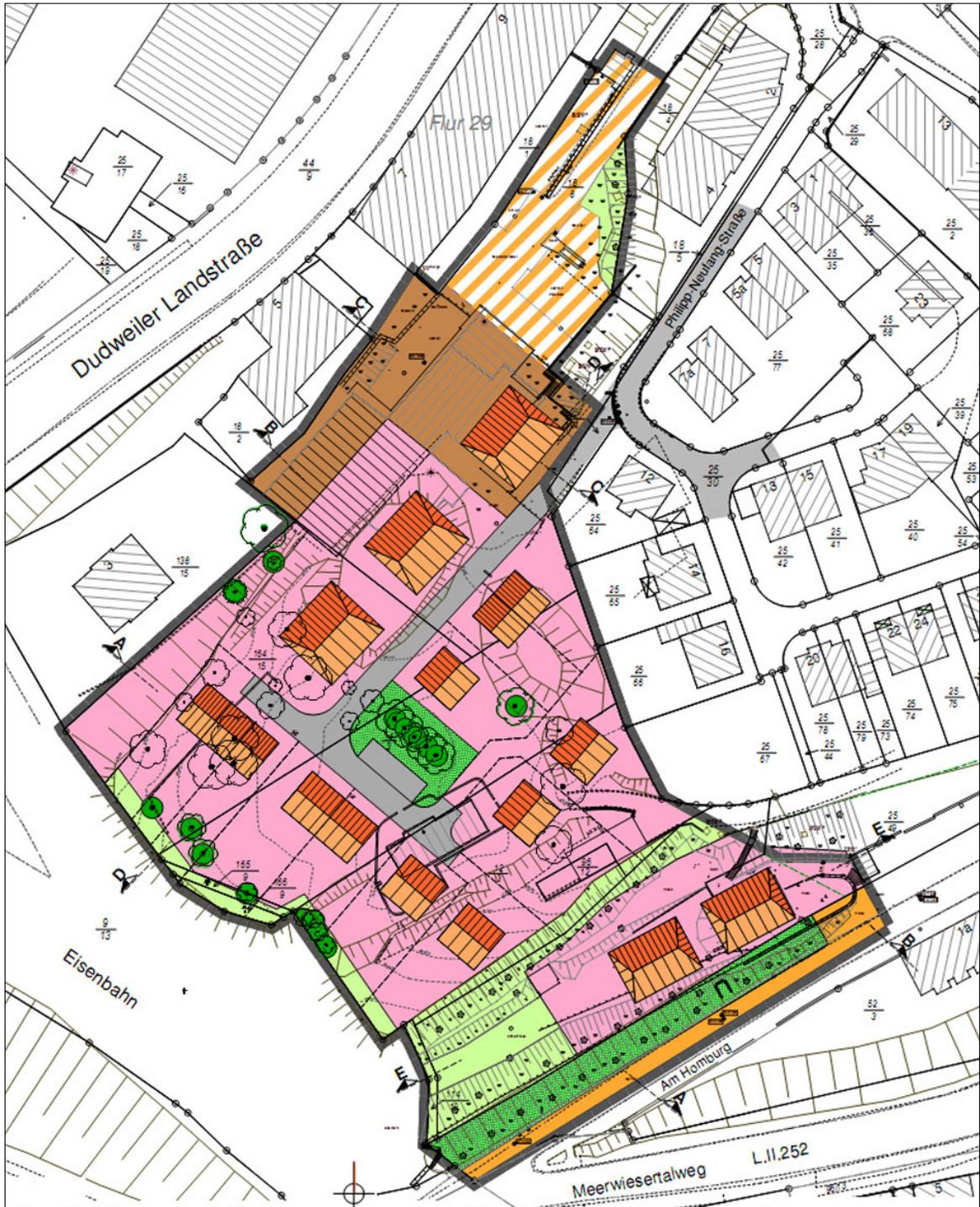


Abb. 4: Bebauungsvorschlag

Erschließung

In Verlängerung der der Philipp Neufang Straße, für die im Bebauungsplan von 2004 bereits ein ca. 20 m langes Teilstück festgesetzt war, wird von Nordosten nach Südwesten eine 5,5 m breite Erschließungsstraße etwa 75 m weit ins Plangebiet geführt. Am Ende dieser geradlinig geführten Straße zweigen rechtwinklig zwei etwa 20 m bzw. 35 m lange Stichstraßen ab, um die nördlichen und südlichen Bereiche zu erschließen. Die Stichstraße nach Süden ist ebenfalls in einer Breite von 5,5 m vorgesehen und endet in einem Wendehammer, der für Pkws ausgelegt ist. Da die nach Norden gehende Stichstraße nur der Erschließung von zwei bis drei Grundstücken dient, wird hier die Ausbaubreite auf 4,75 m reduziert, die Schaffung einer Wendemöglichkeit auf öffentlichen Flächen ist in diesem Bereich nicht erforderlich. Das Erschließungssystem ist so ausgelegt, dass dreiaxige Fahrzeuge (z.B. Müllfahrzeuge) im Kreuzungsbereich rangieren können und mindestens rückwärts die Grundstücke in den kurzen Stichstraßen angefahren werden können.

An der südlichen Stichstraße werden in Senkrechtaufstellung ca. 5 bis 6 öffentliche Parkplätze angeordnet, die von Besuchern des Baugebiets genutzt werden können. Ohne feste Markierung der einzelnen Parkstände steht in der Breite ausreichend Raum zur Verfügung, dass auch von der 5,5 m breiten Erschließungsstraße ein bequemes Ein- und Ausparken möglich ist.

Der Ausbau der Verkehrsfläche ist im Mischungsprinzip vorgesehen, d.h. es erfolgt eine höhengleiche Ausbildung des gesamten Straßenraums in einer Breite von 5,5 m. Dies entspricht dem Ausbau, wie er auch für den 1. Bauabschnitt über einen Erschließungsvertrag festgelegt wurde. Ausgangspunkt ist die reine Erschließungsfunktion der Straßenflächen, die nur den Anliegern dient. Somit sind die Vorraussetzungen gegeben, dass neben der Erschließungsfunktion die Aufenthaltsfunktion in den Vordergrund rückt.

Der Reduzierung der ursprünglich im Bebauungsplan von 2004 vorgesehenen Breite von der als gemischt geplanten Verkehrsfläche erfolgte auf Grundlage der zum damaligen Zeitpunkt maßgeblichen EAE (Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen), die für den hier maßgeblichen Begegnungsfall Lkw-Pkw einen Raumbedarf von 4,75 m angaben. In der heute als Empfehlung geltenden Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) wird für den Begegnungsfall Lkw/Pkw bei eingeschränktem Bewegungsspielraum (Geschwindigkeiten unter 40 km/h) ein Verkehrsraum von 5,0 m angegeben. Die im Entwurf gewählten 5,5 m Breite der Verkehrsfläche wird grundsätzlich für ausreichend erachtet, ein verträgliches Nebeneinander von motorisiertem und nichtmotorisiertem Verkehr zu gewährleisten. Ein entscheidendes Kriterium für die Einrichtung einer Mischfläche in dieser Breite ist die ausschließliche Erschließungsfunktion mit geringen Verkehrsstärken. Die Verkehrsstärke sollte dabei unter 150 Kfz/h liegen, um die auf diesen Flächen auch stattfindende kommunikative Tätigkeit der Anwohner nicht zu stark einzuschränken. Bei ca. 40 Wohneinheiten im ersten und zu erwartenden zu erwartenden ca. 33 bis nach Bebauungsplan maximal 45 Einheiten (12 Grundstücke für Einzel, Doppel- oder Reihenhäuser, drei Mehrfamilienhäuser mit je 7 Einheiten) im zweiten Bauabschnitt liegt die prognostizierte Verkehrsstärke unter 150 Kfz/h. Bei einem üblichen Ansatz von 2,5 Fahrzeugbewegungen pro Wohneinheit und Tag ergibt sich eine Verkehrsbelastung von maximal 212 Kfz/24h, die auch nicht für alle Straßenabschnitte gilt und die als absolut verträglich mit Mischnutzung der Verkehrsfläche anzusehen ist. In der Länge erreichen die einzelnen Abschnitte der Verkehrsfläche maximal 90 m, bevor es eine Abbiege- oder Wendemöglichkeit gibt. Da auch dieses Kriterium eingehalten wird, wird eine grundsätz-

liche Übereinstimmung des Erschließungskonzepts für die beiden Bauabschnitte mit dem derzeitigen Stand der Technik entsprechend den einschlägigen Empfehlungen gesehen.

Durch die Anlegung von Stichstraßen ist gewährleistet, dass gebietsfremder Kraftfahrzeugverkehr aus dem Wohngebiet ferngehalten wird.

Durch die Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich, wird ausgedrückt, dass die Straße entsprechend ihrer Funktion als reine Anliegerstraße eingerichtet werden soll. Es gilt das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme aller Verkehrsteilnehmer auf dieser Fläche. Die Art der Festsetzung einer Verkehrsfläche im Bebauungsplan hat Bindungswirkung für das Straßen- und Wegerecht, Verkehrsordnungsrecht und die spätere Widmung.

Der für die Erschließung und Bebauung zu erwartende Baustellenverkehr auf der Philipp-Neufang-Straße stellt eine Sondernutzung dar, die jedoch zeitlich befristet ist und nur einen Teilabschnitt der Philipp-Neufang-Straße mit den daran angeschlossene Wohngebäuden direkt betrifft. In dieser Zeit gilt in besonderem Maße das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme. Auf Grund der Gegebenheiten ist es nicht zu erwarten, dass es zu unzumutbaren Beeinträchtigungen kommt. Zur Vorsorge sind bauliche Maßnahmen, wie die Abmarkierung eines Gehwegsbereichs, möglich und es stehen alternative Fußwegführungen zur Verfügung.

Das Plangebiet wird durch die an der Straße Am Homburg (Einmündungsbereich der Wallotstraße) in einer Entfernung von ca. 300 m vorhandenen Bushaltestellen, die vom Plangebiet aus fußläufig gut erreichbar sind, an das vorhandene Busliniennetz angebunden.

Bebauungskonzept / Grünkonzept

Ziel der Landeshauptstadt Saarbrücken ist es, im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ehemaliges Brauereigelände Am Homburg, 2. Bauabschnitt“, eine Wohnbebauung zu entwickeln, die sich hinsichtlich der Bauweise sowie des Maßes der baulichen Nutzung in die bereits bestehende bauliche Umgebung einfügt.

Im Nordwesten des Plangebietes können drei Mehrfamilienhäuser (ca. drei Vollgeschosse) entstehen. An der Straße Am Homburg sind weitere Mehrfamilienhäuser zulässig, die in der Höhe auf ca. zwei Geschosse mit ausgebautem Dachgeschoss begrenzt werden sollen. Das übrige Baugebiet soll mit Einzel-, Doppel- oder Reihenhäusern (ca. 12) bebaut werden, die in der Höhe auf ca. zwei Vollgeschosse begrenzt werden.

Einen zentralen Punkt bildet die Gruppe aus fünf Kastanienbäumen, die erhalten wird und um die herum eine öffentliche Grünfläche angelegt wird. Weite 11 markante Einzelbäume sollen auf den privaten Baugrundstücken erhalten werden. Die bestehende Eingrünung in den Randbereichen, insbesondere auf den dort angelegten Böschungen sieht die Einbindung des Baugebiets in die Landschaft.



Abb. 5: Volumenmodell

Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Gas, Wasser und Strom wird durch Anschluss an die vorhandenen Ortsnetze gesichert. Zwischen Versorgungsträger und Erschließungsträger werden Absprachen bezüglich der Versorgung getroffen.

Eine Anbindung des Gebietes an das Netz der Deutschen Telekom sowie der Kabel Deutschland GmbH ist möglich. Entsprechende Festsetzungen zur Versorgung des Gebietes sind nicht erforderlich.

Für die Oberflächenentwässerung sind die Vorgaben des Saarländischen Wassergesetzes vom 30. Juli 2004 zu berücksichtigen. Gemäß § 49a SWG soll das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1999 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, von den Eigentümern der Grundstücke oder den zur Nutzung der Grundstücke dinglich Berechtigten [...] vor Ort genutzt, versickert, verrieselt oder in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden, wenn dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist und nicht aufgrund der kommunalen Abwassersatzung der Gemeinde vorbehalten ist. Die erforderlichen Anlagen müssen den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen.

Im gegebenen Fall ist vorgesehen, das Plangebiet im Trennsystem zu entwässern. Schmutz- und Regenwasserkanal werden an die im Zuge der Realisierung des ersten Bauabschnittes verlegten Kanäle angeschlossen. Der Anschlusspunkt in der Philipp Neufang Straße liegt im Bereich der Anwesen Hausnummer 7a bzw. 12. Die Kapazität der bestehenden Kanäle ist für die zusätzlich anfallenden Wassermengen ausreichend dimensioniert. Um bei einem Anschluss an die bestehenden Entwässerungsanlagen in der Philipp Neufang ein ausreichendes Gefälle zu erhalten, ist zur Herstellung des neuen Straßekörpers eine Aufschüttung des Geländes im Bereich der Straßenachsen erforderlich.

Um bei einem Anschluss an die bestehenden Entwässerungsanlagen in der Philipp Neufang ein ausreichendes Gefälle zu erhalten, ist zur Herstellung des Straßenkörpers eine Aufschüttung des Geländes im Bereich der Straßenachsen erforderlich.

Bereits im Vorfeld der Realisierung des ersten Bauabschnittes des Wohngebietes wurde untersucht, ob eine Versickerung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers möglich ist. Als Ergebnis dieser Untersuchungen bleibt festzuhalten, dass eine Versickerung zwar prinzipiell eingeschränkt möglich wäre. Aber auf Grund der Tatsache, dass das Plangebiet innerhalb der Wasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes Scheidertal liegt und der Gefahr, dass im Untergrund ein erhöhter Schichtwasserstand entsteht wurde bereits im ersten Bauabschnitt auf die Festlegung einer Niederschlagswasserver-sickerung verzichtet. Im nunmehr überplanten 2. Bauabschnitt sind die Untergrundver-hältnisse vergleichbar. Daher wurde auch hier auf die zwingende Festsetzung einer Nie-derschlagswasserver-sickerung verzichtet.

Ergänzend zu der Entwässerung im Trennsystem wird festgesetzt, dass auf jedem Bau-groundstück eine Zisterne mit einem Volumen von mindestens 5 m³ zu errichten ist. Damit wird auf den Grundstücken ein gewisses Rückstauvolumen geschaffen und den Bewoh-nern die Möglichkeit eröffnet, das anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück oder innerhalb der Gebäude als Brauchwasser zu nutzen.

7.2 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

7.2.1 Art der baulichen Nutzung – Allgemeines Wohngebiet

Festsetzung

Für einen Teilbereich innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans wird als Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

festgesetzt.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 bezeichnete Nutzungsart (Schank- und Speisewirtschaften) nicht zulässig ist.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die in § 4 Abs. 3 Nrn. 2, 3, 4 und 5 bezeichneten Ausnahmen (Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Ver-waltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

Für einen Teilbereich innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans wird als Art der baulichen Nutzung

Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO

festgesetzt.

Gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO wird das Mischgebiet gegliedert. Ab dem dritten Voll-geschoss oder ab einer Gebäudehöhe von 224 m über NN ist nur Wohnnutzung zuläs-sig. Bis einschließlich des zweiten Vollgeschosses oder unterhalb einer Gebäudehöhe von 224 m über NN ist eine Wohnnutzung unzulässig.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die in § 6 Abs. 2 Nr. 3, 6, 7 und 8 bezeichneten Nutzungsarten (Einzelhandelsbetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten in gewerblich geprägten Teilen des Gebiets) nicht zulässig sind.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die in § 6 Abs. 3 bezeichnete Ausnahme (Vergnügungsstätten außerhalb der gewerblich geprägten Teile des Gebiets) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes wird.

Erklärung/Begründung

Die Landeshauptstadt Saarbrücken verfolgt mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Ehemaliges Brauereigelände Am Homburg“, 2. Bauabschnitt, das Ziel, den in der Landeshauptstadt bestehenden Bedarf an Wohnbauland durch die Bereitstellung entsprechend geeigneter Flächen zumindest zu einem Teil decken zu können. Dieser Zielsetzung entspricht die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO. Die bauliche Umgebung des Plangebietes ist sehr stark durch Wohnbebauung geprägt. Somit fügt sich das mit dem Bebauungsplan neu ausgewiesene Allgemeine Wohngebiet nahtlos in die Umgebung ein.

Schank- und Speisewirtschaften, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen wurden im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans aus dem Kreis der zulässigen Nutzungen ausgeschlossen. Auf Grund der geringen Größe des Plangebietes sowie seiner räumlichen Lage ist innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans für diese Nutzungen kein geeigneter Standort vorhanden.

Für das nördliche Teilgebiet des Bebauungsplans ist im Flächennutzungsplan gemischte Baufläche dargestellt, aus der die Festsetzung eines Mischgebietes entwickelt werden kann. Mit der Gliederung des Gebiets bzgl. der zulässigen Art der baulichen Nutzung kann den unterschiedlichen Bebauungsebenen Rechnung getragen werden. Der obere Teil, der von der Philipp-Neufang-Straße aus erschlossen werden soll, entspricht mit Wohnnutzung dem umliegenden Allgemeinen Wohngebiet. Die Zulassung nur gewerblicher Nutzung auf der unteren Ebene entspricht den derzeit im Plangebiet und daran angrenzend vorhandenen Nutzungen.

7.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist ein die städtebauliche Entwicklung entscheidend prägendes Element. So bestimmen Höhe, Dichte und Art der Bebauung das äußere Erscheinungsbild, haben aber auch Auswirkungen auf den Flächenverbrauch. Die Nutzungsschablone enthält die Werte über das Maß der baulichen Nutzung und gilt für die zusammenhängend dargestellten überbaubaren Flächen. Zum Maß der baulichen Nutzung werden folgende Festsetzungen getroffen:

Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl

Festsetzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird innerhalb des Bebauungsplans bestimmt durch die Festsetzung

der Geschossflächenzahl oder der Größe der Geschossfläche (§§ 16, 20 BauNVO)

der Grundflächenzahl oder der Größe der Grundfläche (§§ 16, 19 BauNVO)

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind die Grundflächen von:

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
 2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
 3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,
- mitzurechnen. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche nicht zulässig.

Erklärung/Begründung

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter überbaute Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf und dient daher der Einhaltung der Mindestfreifläche auf den Baugrundstücken.

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die Geschossfläche ist hierbei nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Balkone, Loggien, Terrassen sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, unberücksichtigt.

Die städtebauliche Zielvorstellung der Landeshauptstadt ist ein Wohngebiet, das in Anlehnung an die umliegende Bestandsbebauung durch eine mäßig verdichtete Bebauung charakterisiert sein wird. Die Landeshauptstadt plant zum einen eine Bebauung mit freistehenden Gebäuden, die der aktuellen diesbezüglichen Wohnbaulandnachfrage Rechnung trägt. Zum anderen ist der Bau von zwei Mehrfamilienhäusern vorgesehen, die ebenfalls einem entsprechenden Bedarf in der Landeshauptstadt Rechnung trägt. So ergibt sich eine ausgewogene Mischung unterschiedlicher Bau- bzw. Wohnformen.

Im vorliegenden Fall wird die Festsetzung einer relativen Grundflächenzahl gewählt. Sie dient der Einhaltung einer Mindestfreifläche auf den jeweiligen Baugrundstücken.

Da es im Mischgebiet kein eindeutig zuordenbares Baugrundstück gibt, wird hier die Festsetzung absoluter Grund- und Geschossflächen gewählt, die innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind.

Die max. zulässigen Grund- und Geschossflächenzahlen bzw. Grund- und Geschossflächen lassen ausreichend Spielraum auf den Baugrundstücken für eine Bebauung mit Einzelhäusern bei einer für diesen Bereich angestrebten und sinnvollen Dichte der Bebauung.

7.2.2.1 Höhe baulicher Anlagen

Festsetzung

die Höhe wird bestimmt über die Festsetzung einer maximalen Trauf- und Firsthöhe in Metern über NN. Als Traufe wird die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Unterseite der Dachhaut, als First die höchste Kante an einem geneigten Dach definiert.

Die Festsetzungen sind dem jeweiligen Eintrag in den Nutzungsschablonen bzw. den Einträgen in durch Baugrenzen abgegrenzten überbaubaren Bereichen zu entnehmen.

Erklärung/Begründung

Die First- und Traufhöhen werden in Metern über NN festgesetzt, um die Höhenentwicklung der Gebäude, unabhängig vom Straßenverlauf und in Anpassung an die Gelände- verhältnisse, eindeutig steuern zu können. Die Höhenfestlegungen orientieren sich an den zulässigen Gebäudehöhen im ersten Bauabschnitt mit ca. 6,5 m bzw. 9,5 Traufhöhen bei den ca. zweigeschossigen bzw. den ca. dreigeschossigen Gebäuden und mit max. ca. 12 m Firsthöhe bei allen Gebäuden. Die Festsetzungen wurden aufgenommen, da einmal die Höhe eines Vollgeschosses nicht genau definiert ist und darüber hinaus zusammen mit nicht als Vollgeschoss zu rechnendem Keller- und Dachgeschoss Gebäudehöhen möglich wären, die mit der angestrebten städtebaulichen Gestalt nicht verträglich wären.

7.2.3 Bauweise**Festsetzung**

Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans die offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO festgesetzt.

Die Gebäude sind entsprechend der in der Planzeichnung eingetragenen Hauptfirstrichtung auszurichten.

Erklärung/Begründung

Die Festsetzung der offenen Bauweise orientiert sich an den in der baulichen Umgebung des Plangebietes bereits vorhandenen Strukturen, die im hier überplanten Gelände fortgesetzt werden soll. Dies trägt dazu bei, dass sich die neu ermöglichte Bebauung in die bauliche Umgebung einfügt.

Damit sich die Gebäude besser in das Landschafts- und Stadtbild einfügen, sollen sich diese möglichst parallel zum Verlauf der Höhenlinien ausrichten. Mit der Festlegung der Hauptfirstrichtung kann diese Ausrichtung vorgegeben werden.

7.2.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**Festsetzung**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestimmt durch die Festsetzung von:

- Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß (bis maximal 0,5 m) kann gestattet werden.

Erklärung/Begründung

Die Bereiche, in denen neue Gebäude errichtet werden können, sind durch Baugrenzen festgelegt. Die Baufenster sind so abgegrenzt, dass für die privaten Bauherren ein ausreichender Spielraum für die Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken besteht. Gleichzeitig wurden die überbaubaren Flächen aber auch so begrenzt, dass möglichst große zusammenhängende Freibereiche erhalten bleiben, die als Grün- und Gartenflächen genutzt werden können.

Es wurde bestimmt, dass Gebäudeteile (z.B. ein Vordach über dem Gebäudeeingang) die festgesetzten Baugrenzen in geringfügigem Ausmaß bis maximal 0,5 m überschreiten kann. Mit dieser Festsetzung wird ermöglicht, die Baufenster möglichst optimal mit den Hauptbaukörpern ausnutzen zu können, ohne dabei auf untergeordnete Bauteile allzu viel Rücksicht nehmen zu müssen.

7.2.5 Bauliche Nebenanlagen

Festsetzung

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen bis zu einer Grundfläche von 10 m² pro Baugrundstück zulässig. Nebenanlagen zur Nutzung regenerativer Energien sowie zur Ver- und Entsorgung des Baugebiets sind als Ausnahme auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Erklärung/ Begründung

Mit der Beschränkung der Zulässigkeit baulicher Nebenanlagen auf die überbaubaren Flächen soll einer übermäßigen Versiegelung im Plangebiet entgegengewirkt werden. Zudem dient diese Festsetzung unterstützend dazu, dass von der Landeshauptstadt vorgesehene Gestaltungskonzept für das Baugebiet einzuhalten.

7.2.6 Flächen für Stellplätze und Garagen

Festsetzung

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Garagen, Carports und Stellplätze innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Es wird festgesetzt, dass bei den Zu- und Abfahrten der Garagen und Carports in Garagen- bzw. Carportbreite ein mindestens 5,00 m tiefer Stauraum vom Garagentor bis zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten ist.

Im Mischgebiet sind Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Erklärung/Begründung

Innerhalb des Bebauungsplangebietes können Garagen und Carports in den für die Bebauung vorgesehenen Bereichen problemlos innerhalb der überbaubaren Baufläche untergebracht werden. Für bestimmte Bereiche sind eigene Garagenfelder vorgesehen, um abweichend von der allgemeinen Regel Garagen in städtebaulich vertretbaren Bereichen zu ermöglichen.

Die Festsetzung, dass Garagen und Carports in Garagen- bzw. Carportbreite einen Abstand zur Verkehrsfläche von mindestens 5,00 m einhalten müssen, erfolgt, um zu gewährleisten, dass Mindestsichtfelder insbesondere beim Ausfahren aus der Garage freigehalten werden und somit die Sicherheit im Straßenraum nicht beeinträchtigt wird (Mindestsichtfelder nach RSt 06).

Da das Mischgebiet eine eigene Einheit auf einer anderen Geländeebene bildet und auch die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zur Aufrechterhaltung der Nutzungen z.B. als Stellplatzflächen genutzt werden müssen, wird hier eine abweichende Festsetzung getroffen.

7.2.7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden

Festsetzung

In den Teilen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans, in denen eine maximal zweigeschossige Bebauung festgesetzt ist, wird die maximal zulässige Anzahl von Wohnungen je Wohngebäude auf 2 festgesetzt.

Erklärung/Begründung

Mit dieser Festsetzung soll das städtebauliche Ziel einer einheitlichen Gebietsstruktur erreicht werden. Geplant ist ein mäßig verdichteter, mit einer hohen Aufenthaltsqualität versehener Bereich, der die umliegende Bestandsbebauung sinn- und maßvoll ergänzt. Eine höhere Wohnungsdichte würde insbesondere im Hinblick auf die Unterbringung des ruhenden Verkehrs unweigerlich zu Problemen führen. Erfahrungsgemäß werden viele Fahrzeuge nicht auf dem Grundstück sondern im öffentlichen Straßenraum abgestellt. Dies würde jedoch zu erheblichen Problemen für den fließenden Verkehr in der neu geplanten Erschließungsstraße führen, was nicht hingenommen werden kann. Außerdem wird mit der Beschränkung der Zahl der Wohnungen pro Gebäude auch das zusätzliche Verkehrsaufkommen, das in den angrenzenden Straßen aufgenommen werden muss, begrenzt.

7.2.8 Verkehrsflächen

Festsetzung

Entsprechend der Planzeichnung werden Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit den Zweckbestimmungen: verkehrsberuhigter Bereich, öffentliche Parkfläche und private Verkehrsfläche festgesetzt. Innerhalb der privaten Verkehrsfläche sind Grundstückszufahrten, Stellplätze mit ihren Zufahrten, sonstige Verkehrsflächen und sonstige der Zweckbestimmung dienende Nebenanlagen zulässig.

Erklärung/Begründung

Die neu geplante Erschließungsstraße soll in einer Breite von 5,5 m im Mischprinzip (Fahrzeug- und Fußgängerverkehr ohne bauliche Trennung, niveaugleich, ohne durch Bordstein abgesetzten Gehweg) ausgebaut werden. Dieser Ausbau entspricht dem im ersten Bauabschnitt des Wohngebietes „Ehemaliges Brauereigelände Am Homburg“ vorgegebenen Standard, der im jetzt überplanten Gebiet fortgesetzt wird.

Im Plangebiet werden ca. fünf öffentlich nutzbare Parkplätze für Besucher ausgewiesen. Damit soll ein wildes Parken im Straßenraum eingeschränkt werden. Im Bereich des ersten Bauabschnitts stehen weitere Flächen zur Verfügung, die als Besucherparkplätze genutzt werden können.

7.2.9 Führung von Entsorgungsleitungen

Festsetzung

Das Baugebiet ist im Trennsystem mit getrennter Ableitung des auf den befestigten Flächen anfallenden Niederschlagswassers und des sonstigen Schmutzwassers zu entwässern.

Erklärung/Begründung

In Fortführung des Entwässerungssystems, das im ersten Bauabschnitt installiert wurde, soll auch der zweite Bauabschnitt unter Trennung von Schmutz- und Niederschlagswasser zur Entlastung der Sammler als Betrag zum Ausgleich des Wasserhaushalts. Der Anschluss an das Trennsystem des ersten Bauabschnitts ist gegeben.

7.2.10 Grünflächen

Festsetzung

Entsprechend der Planzeichnung werden öffentliche Grünflächen mit den Zweckbestimmungen: Verkehrsgrün und Böschungsbegrünung sowie private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Böschungsbegrünung festgesetzt. Zulässig sind der Zweckbestimmung dienende und mit der Zweckbestimmung vereinbare Anlagen geringen Umfangs.

Erklärung/Begründung

Die Verkehrsgrünfläche um die Kastaniengruppe dient dem Schutz dieser Bäume vor Einschränkung ihres Lebensraums. Mit den sonstigen öffentlichen und privaten Grünflächen soll der Erhalt der schon bewachsenen Böschungsbereiche, die das Gelände gliedern, unterstützt werden. Für die privaten Baugrundstücke werden diese Flächen aus einer Charakterisierung als Allgemeines Wohngebiet herausgenommen.

7.2.11 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen / Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Festsetzung

Entsprechend der Planzeichnung sind alle Gehölze in den abgegrenzten Flächen und die markierten Einzelbäume zu erhalten und zu pflegen.

Auf jedem Baugrundstück sind mindestens ein standortgerechter Laubbaum und drei Sträucher in Gruppen pro 300 m² Grundstücksfläche zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Vorhandene Gehölze werden angerechnet.

Für Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden. Die Bäume sind als Hochstamm zu pflanzen. Der Stammumfang soll mindestens 18-20 cm betragen. Eine Auswahl an geeigneten Pflanzen ist der folgenden Pflanzliste zu entnehmen.

Pflanzliste nach Plan

Erklärung/Begründung

Durch die Festsetzungen wird ein gewisser Teil der vorhandenen Gehölzstrukturen erhalten, so dass der Eingriff in Natur und Landschaft minimiert wird. Insbesondere durch

den zusammenhängenden Erhalt der Gehölze in den Rand- und Böschungsbereichen kann die bestehende Eingrünung und damit Einbindung in das Stadtbild gesichert werden. Durch die Neuanpflanzungen soll erreicht werden, dass ein gewisses Maß an Hochgrün im Plangebiet wieder entsteht. Da teilweise alte Laubbäume durch die Realisierung der Planung verloren gehen, soll über die beschriebene Festsetzung Ersatz geschaffen werden. Hierdurch kann insbesondere eine gestalterische Aufwertung des Wohngebietes sowie eine Verbesserung des Stadtklimas erreicht werden. Es wird eine Auswahl an geeigneten Pflanzen in einer Pflanzliste bereitgestellt. Durch die Festlegung der Pflanzqualität wird sichergestellt, dass die Gehölze ihre Funktion schnellstmöglich erfüllen können.

7.2.12 Flächen für Maßnahmen sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft

Festsetzung

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Grundstückszufahrten, Stellplätze und Fußwege so zu befestigen, dass das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser zumindest teilweise versickern kann. Eine vollständige Versiegelung dieser Flächen ist untersagt.

Erklärung/Begründung

Mit dieser Festsetzung soll ein Beitrag dazu geleistet werden, den Versiegelungsgrad im Plangebiet möglichst gering zu halten bzw. überflüssige Versiegelungen des Bodens zu vermeiden.

7.2.13 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Verminderung oder Meidung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen

Festsetzung

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans sind alle Schlafräume mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten.

Die Außenwände aller Schlafräume müssen ein resultierendes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß von $R'_{w,res} > / = 35$ dB(A) aufweisen. Die Schalldämm-Maße der Teilflächen (Wand, Fenster, Rolladenkasten, Lüftungselemente) sind unter Berücksichtigung ihrer Flächengrößen so zu wählen, dass dieses resultierende Schalldämm-Maß von der gesamten Außenfläche erreicht wird.

Das angegebene resultierende bewertete Bau-Schalldämm-Maß von $R'_{w,res} > / = 35$ dB(A) gilt für einen Raum mit ca. 16 m² Grundfläche und ca. 10 m² Außenfläche. Sollten die Verhältnisse in den zu betrachtenden Räumen erheblich davon abweichen, sollte eine Nachberechnung des notwendigen resultierenden Bau-Schalldämm-Maßes erfolgen.

Erklärung/Begründung

Wie in Kapitel 5.3 „Schalltechnische Beurteilung“ bereits beschrieben, hat eine Schalltechnische Beurteilung der SGS-TÜV, Sulzbach, ergeben, dass im Plangebiet nachts die zulässige Geräuschbelastung überschritten wird. Daher ist es erforderlich, im Bebauungsplan durch geeignete Festsetzungen sicherzustellen, dass die Geräuschmissionen auf das erlaubte Maß reduziert werden. Dies wird mit der Übernahme entsprechender Empfehlungen der SGS-TÜV als Festsetzungen in den Bebauungsplan erreicht.

Auf Grund der gegebenen örtlichen Verhältnisse ist eine Abschirmung des Wohngebietes z.B. durch die Anlage eines Lärmschutzwalles oder den Bau einer Lärmschutzwand nicht möglich. Daher ist der erforderliche Lärmschutz nur durch passive Schutzmaßnahmen an den Gebäuden zu erreichen.

7.3 Örtliche Bauvorschriften nach LBO des Saarlandes (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 LBO)

Festsetzung

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 85 Abs.1 Nr.1 LBO)

Gebäudegestaltung

Anbauten und Nebengebäude sind an das Hauptgebäude gestalterisch anzugleichen. Sie sind in den gleichen oder mit dem Hauptgebäude harmonisierenden Materialien und Farben auszuführen.

Dächer

Dachneigung/ Dacheindeckung/Dachausrichtung

Im Bebauungsplanbereich sind für die Hauptgebäude nur geneigte Dächer mit einer Neigung zwischen 22° und 45° zulässig. Untergeordnete Gebäudeteile und Nebenanlagen können mit Dächern geringerer Neigung oder mit Flachdächern versehen werden.

Für die Dacheindeckung sind rote (naturrote bis rotbraune) Farbtöne zu verwenden. Die Verwendung von unbeschichteten Metallblechen wie Zink, Kupfer, Blei sowie von glasierten bzw. spiegelnden Dachmaterialien ist unzulässig.

Dachauf- und -vorbauten/Dacheinschnitte/Dachflächenfenster/Dachüberstände

Die Breite jeder Gaube/jedes Dachflächenfensters darf 1,75 m nicht überschreiten. Werden mehrere Gauben/Dachflächenfenster auf einer Dachfläche angeordnet, so sind sie als horizontales Band in einem einheitlichen Format auszuführen. Ausnahmsweise sind Glasbänder oder Atelierverglasungen zulässig. Gauben sind in ihrer Eindeckung dem Material des Hauptdaches in Form und Farbe anzupassen. Dacheinschnitte sind nur in der straßenabgewandten Dachfläche bis zu einer Länge von maximal 1/3 der Gebäudelänge zulässig. Für Dachgauben, Dachflächenfenster und Dacheinschnitte ist von der Traufe mindestens 0,5 m und vom First und Ortgang mindestens 2 m Abstand einzuhalten.

Die Gebäude sind entsprechend der in der Planzeichnung eingetragenen Hauptfirstrichtung auszurichten.

Zwerchgiebel sind bis zu einer Breite von 4 m zulässig.

Photovoltaikanlagen und Solarkollektoren zur Brauchwassererwärmung sind auf den Dächern zulässig; es gelten die oben genannten Mindestabstände zu Traufe, First und Ortgang.

Vordächer sind in Form, Material und Farbe dem Dach des Hauptgebäudes anzupassen. Sie müssen mindestens einen Abstand von 1 m ab Hinterkante Straßenverkehrsfläche einhalten.

Dachüberstände sind an Ortgang und Traufe nur bis 0,7 m zulässig.

Fassaden

Als Hauptfassadenfarbe sind abgedämpfte helle bis mittlere Farbtöne zu wählen. Unzulässig sind großflächige Verkleidungen und Verschalungen mit glatten, glänzenden Oberflächen, z.B. Kunststoffe, Metalle, glasierte bunte oder geflammte Keramikplatten u.ä.

Frei vor die Vorderfront tretende über mehr als ein Geschoss führende Zugangstreppen (z. B. Treppenspindeln) sind nicht zulässig.

Türen und Fenster sind in Format und Material einander anpassen.

Gestaltung sonstiger Anlagen und Flächen

(§ 85 Abs.1 Nr. 3 LBO)

Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grün- bzw. Gartenflächen anzulegen, sofern sie nicht als Verkehrsflächen benötigt werden. Dabei sind für Anpflanzungen geeignete einheimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden.

Vorgärten

Die Vorgartenbereiche vor den Hauptgebäuden dürfen nicht als Stellplätze, als Abstell- oder als Lagerplätze oder als Arbeitsflächen hergerichtet und benutzt werden. Zulässige Befestigungen der gesamten Vorgartenbereiche sind jeweils in einem einheitlichen Material auszuführen.

Standplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter

Standplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter sind zum öffentlichen Raum hin mit Sträuchern, Hecken oder anderen begrüntem Einfassungen von drei Seiten optisch abzugrenzen.

Einfriedungen

(§ 85 Abs.1 Nr. 4 LBO)

Einfriedungen als Abgrenzungen im oder zum öffentlichen bzw. öffentlich zugänglichen Raum dürfen nicht höher als 0,90 m sein. Es sind dazu natürliche Materialien zu verwenden. Für sonstige Einfriedungen sind Hecken oder Zäune bis 2,0 m Höhe oder Mauern bis 1, 2 m Höhe zulässig. Maschendrahtzäune sind nur innerhalb von Hecken zulässig. Regelungen des Nachbarschaftsgesetzes bleiben unberührt.

Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Verrieseln von Niederschlagswasser (§ 85 Abs.2 Nr. 2 LBO)

Zur Rückhaltung der Oberflächenwässer auf privaten Grundstücken ist pro Grundstück eine Zisterne von mindestens 5 m³ Rückhaltevolumen zu schaffen.

Erklärung/Begründung

Mit der Übernahme der örtlichen Bauvorschriften über die Landesbauordnung in den Bebauungsplan werden Rahmenvorgaben zur Gestaltung der wichtigsten auf den öffentlichen Raum wirksamen Baugebietskomponenten gemacht. Damit wird das Ziel verfolgt, ein Baugebiet zu entwickeln, welches trotz größtmöglicher Individualität der einzelnen Gebäude und Grundstücke durch ein harmonisches und attraktives Gesamtbild auszeichnet. Ein städtebauliches „Durcheinander“ unterschiedlichster Gebäude- und Freiflächengestaltungen mit der Folge, dass das Baugebiet als Ansammlung einzelner Wohnhäuser, aber nicht als zusammenhängendes Gebiet erscheint, soll vermieden werden. Die Vorteile für die einzelnen Bauherren bestehen insbesondere in gestalterisch aufeinander abgestimmten Nachbarschaften, die nicht nur die Wohnqualität erhöhen, sondern auch zur Werterhaltung der eigenen Immobilie beitragen.

Außerdem wurde über die Örtlichen Bauvorschriften festgesetzt, dass pro Grundstück eine Zisterne mit einem Fassungsvermögen von mindestens 5 m³ zu schaffen ist. Dies ergibt ein gewisses Rückstauvolumen auf den Grundstücken und bewirkt eine Entlastung der Entwässerungsanlagen. Den Bewohnern wird ermöglicht, das gesammelte Niederschlagswasser als Brauchwasser zu nutzen.

7.4 Nachrichtliche Übernahme

Der Bebauungsplanbereich liegt vollständig innerhalb der Wasserschutzzone III (weitere Schutzzone) des Wasserschutzgebiets Saarbrücken, Scheidtertal, ausgewiesen durch Verordnung vom 28.12.1993 (Amtsblatt des Saarlande 1994, S. 108).

In der Zone III sind verboten: die Verwendung von auswaschbaren oder auslaugbaren wassergefährdenden Materialien beim Straßenbau, sowie Erdaufschlüsse, durch die die Grundwasserüberdeckung wesentlich vermindert wird, vor allem, wenn das Grundwasser ständig oder zu Zeiten hoher Grundwasserstände aufgedeckt, oder seine schlecht reinigende Schicht freigelegt wird und keine ausreichende und dauerhafte Sicherung zum Schutz des Grundwassers vorgenommen werden kann. Eine Ausnahme von diesen Verboten bedarf einer Ausnahmegenehmigung durch die Untere Wasserbehörde (LUA).

7.5 Hinweise und Empfehlungen

Den eigentlichen Textfestsetzungen wurden folgende Hinweise und Empfehlungen angefügt, die zwar keinen verbindlichen Festsetzungscharakter besitzen, aber dennoch auf Sachverhalte aufmerksam machen, die von den Bauherren bei der Umsetzung der Planungsabsichten beachtet werden sollten.

1. Die Vorschriften des Saarländischen Denkmalschutzgesetzes, insbesondere die Anzeigepflicht bei Bodenfunden, sind zu beachten und einzuhalten.
2. Dränwässer dürfen nicht in die Schmutzwasserkanalisation eingeleitet werden. Hausdrainagen dürfen nicht im Grundwasser liegen. Bei anstehendem Grundwasser wird die Ausbildung der Keller als „weiße Wanne“ empfohlen.
3. Es sind Vorkehrungen zum Schutz vor chemischen Verunreinigungen während der Bauphase zu treffen. Dazu gehören z.B. das Vorhalten von Entsorgungseinrichtungen auf der Baustelle, der sachgerechte Umgang mit Treib- und Schmierstoffen, Farben, Lösemitteln etc. sowie die ständige Kontrolle von Baumaschinen und –fahrzeugen.

4. Der bei den zu erwartenden Baumaßnahmen anfallende Oberboden ist abzuschleppen, fachgerecht zu lagern und bei der Gestaltung der Grünflächen wieder zu verwenden. Während der Bauausführung soll nach DIN 18915 vorgegangen werden.
5. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können Munitionsgefahren nicht ausgeschlossen werden. Eine vorsorgliche Überprüfung durch den Kampfmittelräumdienst wird empfohlen. Die Anforderung des Kampfmittelräumdienstes sollte frühzeitig vor Beginn der Erdarbeiten erfolgen.
6. Bei Erd- und Bauarbeiten ist darauf zu achten, dass vorhandene Ver- und Entsorgungsanlagen nicht beeinträchtigt werden. Eine rechtzeitige Abstimmung mit den Versorgungsträgern und Einweisung der am Bau beteiligten Firmen wird empfohlen.
7. Bei den Flächen mit Felsenkellen handelt es sich um Felsenkeller der ehemaligen gewerblichen Nutzung. Für die überbaubaren Bereiche, die über den Felsenkellern liegen wird den Bauherren die Durchführung eines ergänzenden Baugrundgutachtens empfohlen.
8. Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die Bestimmungen der „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen“ der LAGA, „Abwasserkanäle und Leitungen in Wasserschutzgebieten“ der Abwassertechnischen Vereinigung sowie die Vorgaben der Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten (RiStWag)“ zu beachten.
9. Anlagen zur Nutzung von Niederschlagswasser im häuslichen Bereich müssen entsprechend dem Arbeitsblatt DVGW W 555 ausgeführt werden.
10. Innerhalb der Grenzen des Bebauungsplans sind die Vorgaben des DVGW – Blatt 405 – zu berücksichtigen. Es ist eine Löschwasserentnahme von 88 l/min über die Dauer von 2 Stunden sicherzustellen.
11. Benachbarte Bahnanlagen: Der jeweilige Bauherr ist verkehrssicherungspflichtig gegenüber möglichen Gefahrenquellen gegenüber dem Eisenbahnbetrieb. Die Baulast zur Erstellung und der Unterhalt liegen beim jeweiligen Grundstückseigentümer. Die Bauanträge für Baumaßnahmen auf den Nachbargrundstücken zum Bahngelände sind der Deutschen Bahn AG Servicebereich Immobilien zur Stellungnahme vorzulegen.
12. Im Vorfeld der Erschließung des Plangebiets sind durch den Erschließungsträger sechs großvolumige Fledermausnistkästen in Bereichen anzuordnen, die von den Baumaßnahmen unberührt bleiben.

8 ABWÄGUNG/ AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB von besonderer Bedeutung. Danach muss die Landeshauptstadt Saarbrücken als Planungsträger bei der Aufstellung des Bebauungsplanes die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung. Hier setzt die Landeshauptstadt 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“).

Hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung bzw. der natürlichen Lebensgrundlagen (im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB) sind insbesondere folgende mögliche Auswirkungen beachtet und in den Bebauungsplan eingestellt:

Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung

Die Bauleitplanung soll dafür sorgen, dass die Bevölkerung bei der Wahrung ihrer Grundbedürfnisse gesunde Bedingungen vorfindet. Hierbei ist vor allem von Bedeutung, dass Baugebiete einander so zugeordnet werden, dass gegenseitige Beeinträchtigungen vermieden werden. Diesem Grundsatz entspricht die vorliegende Planung des Baugebietes. Die gesamte Fläche liegt vollständig innerhalb der bebauten Ortslage von Saarbrücken. Das Gelände wird weitgehend von Wohnbebauung umgeben.

Somit wird die Wohnqualität des Plangebiets durch die umliegenden Nutzungen nicht beeinträchtigt.

Im umgekehrten Fall gehen von dem geplanten allgemeinen Wohngebiet auch keine negativen Auswirkungen auf die angrenzenden Nutzungen aus. Es sind keine Nutzungen zulässig, die mit Beeinträchtigungen der umliegenden Gebiete verbunden sind. Entsprechende Nutzungen, wie Schank- und Speisewirtschaften, Gartenbaubetriebe oder sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Tankstellen sind innerhalb des Bebauungsplanes nicht zulässig.

Die geringe vorgesehene Straßenbreite und der verkehrsberuhigte Ausbau der Straße innerhalb des Plangebietes bietet darüber hinaus ein höchstmögliches Maß an Wohnqualität und Sicherheit für die Anwohner, da die Fahrgeschwindigkeiten der Autos reduziert werden.

Der zusätzlich entstehende Verkehr bleibt bei der relativ geringen Zahl neuer Baugrundstücke bzw. Wohnungen und der gleichzeitigen Begrenzung der maximal zulässigen Zahl der Wohnungen auf zwei pro Gebäude bei den Einzelhäusern auf den Anliegerverkehr beschränkt, so dass auch hier keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen Kosten sparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung

Eine der wichtigsten städtebaulichen Aufgaben der Landeshauptstadt Saarbrücken ist die Schaffung der Voraussetzungen zur Versorgung der Bevölkerung mit Grundstücken für den Wohnungsbau. Das Angebot sollte dabei vielfältig sein und den unterschiedlichen Bevölkerungskreisen Rechnung tragen.

Mit der Schaffung der neuen Wohngrundstücke wird das Ziel zumindest einer teilweisen Deckung des allgemeinen Wohnbedarfs in Saarbrücken verfolgt und dem Bedürfnis der

Bevölkerung nach Eigentumsbildung Rechnung getragen, ohne die Folgen des demographischen Wandels außer acht zu lassen.

Die möglichen unterschiedlichen Grundstücksgrößen wie auch das Angebot an Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern werden verschiedenen Ansprüchen und Anforderungen der Bevölkerung gerecht und erlauben somit den Eigentumserwerb durch verschiedenste Bevölkerungsschichten.

Auch die Erschließungsmaßnahmen können in einem ausgewogenen Kostenverhältnis erfolgen, so dass auch ein kostensparendes Bauen möglich wird. Da eine innerhalb der bereits bebauten Ortslage gelegene Fläche einer baulichen Nutzung zugeführt wird, ergibt sich zum einen eine wesentliche Verbesserung der wirtschaftlichen Nutzung in der Umgebung bereits vorhandener Ver- und Entsorgungssysteme, über die die Ver- und Entsorgung des Plangebietes erfolgen wird. Zum anderen werden im Vergleich zur Nutzung einer im Außenbereich gelegenen Fläche in erheblichem Umfang Kosten eingespart, da keine aufwendigen Leitungs- und Straßenzuführungen zum Plangebiet gebaut werden müssen.

Auswirkungen auf die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile

Eine wesentliche Aufgabe der Bebauungsplanung ist es, eine orts- und landschaftsbildverträgliche Baustruktur zu erwirken. Mit der Schließung einer etwa 1,0 ha umfassenden innerörtlichen Fläche, in einer an die Umgebung angepassten Bebauung wird genau zur Erreichung dieses Zieles beigetragen.

Zur Gestaltung des Ortsbildes sind die Festsetzungen im Planungsgebiet hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung an der bestehenden Bebauung orientiert, um die städtebauliche und gestalterische Einpassung herzustellen. So wirkt zum Beispiel die Festsetzung von maximalen Firsthöhen sowie die Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten bei den Einzelhäusern dem Entstehen überdimensionierter, im Vergleich zur Umgebung unmaßstäblicher Baukörper entgegen.

Auswirkungen auf die Umwelt

Flächenbilanz

Das Plangebiet ist aktuell zu etwa 23% versiegelt. Die versiegelten Flächen beschränken sich insbesondere auf den Bereich des ehemaligen Brauereigeländes im nordöstlichen Plangebiet sowie ein Wohnhaus und Garagen bzw. Nebengebäude.

Nach Abschluss der Baumaßnahmen können nach den maximal zulässigen Bebauungsmöglichkeiten etwa 60 % des Geländes versiegelt sein.

Boden

Der Boden erfüllt im Naturhaushalt wichtige Funktionen, wie z.B. als mechanischer Filter, physiko-chemischer Puffer (durch Bindung von Schadstoffen) und Stoffumsetzer durch biologische Prozesse für eindringende Schadstoffe. Weiterhin stellt der Boden Pflanzen Wurzelraum, Nährstoffe und Bodenwasser zur Verfügung und ist Lebensgrundlage für bestimmte pflanzliche und tierische Organismen.

Diese Funktionen werden durch die mit den Baumaßnahmen verbundene Flächeninanspruchnahme herabgesetzt bzw. unterbunden.

Um einen weitgehend schonenden Umgang mit dem Naturgut Boden zu erreichen, wird die zulässige Versiegelung über die Beschränkung der zulässigen Grundflächenzahl minimiert. So wird im Plangebiet eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Weiterhin wird eine vollständige Versiegelung der Grundstückszufahrten, Stellplätze und Wege untersagt.

Wasser

Durch die Versiegelung wird neben dem Boden insbesondere das Naturgut Wasser in Mitleidenschaft gezogen. So kommt es durch die Versiegelung zur Verringerung der Versickerungsflächen, was auch zur Reduktion der Grundwasserneubildung führt. Gleichzeitig kommt es zu einer Erhöhung des Oberflächenabflusses.

Die Auswirkungen auf das Naturgut Wasser werden mit Umsetzung der Planung gegenüber dem heutigen Bestand verstärkt, da sich der Versiegelungsgrad im Plangebiet mit Umsetzung der Planungsabsichten erhöht. Es wird festgesetzt, dass zur Rückhaltung der Oberflächenwässer auf privaten Grundstücken eine Zisterne von mindestens 5 m³ Rückhaltevolumen zu schaffen ist. Durch diese Maßnahme wird erreicht, dass ein gewisser Anteil des Niederschlagswassers auf den Grundstücken verbleibt und als Brauchwasser genutzt wird bzw. mit zeitlicher Verzögerung der Kanalisation zugeführt wird.

Es ist vorgesehen, die Entwässerung im Plangebiet im Trennsystem zu realisieren. Hierzu kann an in der Umgebung bereits vorhandene Kanäle angeschlossen werden, deren Kapazitäten für die zusätzlich anfallenden Wassermengen ausreichen.

Oberflächengewässer werden durch die Planung nicht berührt.

Klima / Lufthygiene

Klimaökologische Auswirkungen sind durch die Realisierung der Planungsabsichten nur in geringem Umfang zu erwarten. Die vorhandenen alten Laubbaumbestände übernehmen eine ausgleichende Funktion für das Stadtklima. Durch den Wegfall von Gehölzstrukturen kann sich daher das Lokalklima negativ verändern.

Da ein Großteil der Gehölzstrukturen erhalten bleibt, sind jedoch nur geringe Auswirkungen auf das Stadtklima zu erwarten. So werden die großflächigen Gehölzbestände im Süden sowie am westlichen und nordwestlichen Rand des Plangebietes zum Erhalt festgesetzt. Zusätzlich werden die Rosskastanien im zentralen Plangebiet sowie einzelne Laubbäume am westlichen und östlichen Rand des Wohngebietes erhalten. Darüber hinaus werden auf jedem Wohngrundstück ein Laubbaum sowie drei Sträucher neu gepflanzt, so dass der Verlust weitgehend ausgeglichen werden kann.

Arten / Biotope

Für die geplante Bebauung werden Flächen in Anspruch genommen, die für den Arten- und Biotopschutz eine geringe bis mittlere Bedeutung aufweisen.

Durch die Realisierung der Planung werden zum großen Teil private Gärten in Anspruch genommen, welche sich bereichsweise durch einen alten Baumbestand auszeichnen. Nach der vorliegenden Planung gehen davon einige markante Einzelbäume verloren. Durch eine möglichst schonende Planung kann ein Teil der vorhandenen Gehölze jedoch erhalten werden. So werden die flächigen Gehölzstrukturen im Süden sowie am westlichen und nordwestlichen Rand des Plangebietes in ihrem Bestand gesichert. Auch Einzelgehölze werden teilweise zum Erhalt festgesetzt. Der Verlust von Lebensraum im Plangebiet beschränkt sich daher weitgehend auf Einzelgehölze sowie Gartenflächen, welche von geringer bis mittlerer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz sind.

Ein gewisser Ausgleich für den Verlust von bestehenden Bäumen wird über die Festsetzungen zum Neuanpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf den privaten Grundstücken geschaffen. Um die Wirkung dieses Ausgleichs zu erhöhen, wurde bzgl. der Qualität der anzupflanzenden Bäume der Stammumfang bei Anpflanzung auf 18 bis 20 cm festgelegt (bisher 12 bis 14).

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Nach dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte – „Novelle 2007“ handelt es sich bei der vorliegenden Planung um einen nicht ausgleichspflichtigen Eingriff, da die überbaubare Grundfläche eine Fläche von 20.000 qm nicht überschreitet (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Für den Eingriff in die bestehenden Freiflächen im Südosten der Ortslage Saarbrücken ist daher kein Ausgleich erforderlich.

Auswirkungen auf die Belange des Personenverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des ÖPNV und des nicht motorisierten Verkehrs, unter Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung

Negative Auswirkungen auf das Verkehrsnetz, den Verkehrsfluss und die Immissions-situation sind durch das geplante Neubaugebiet nicht zu befürchten, da der zusätzlich entstehende Verkehr aufgrund der verhältnismäßig wenigen Wohneinheiten relativ gering bleiben wird. Eine Anbindung an das überörtliche Straßennetz besteht über die Philipp Neufang Straße, Wallotstraße und die Straße Am Homburg.

Die Erschließungsstraße innerhalb des Planungsgebietes entspricht hinsichtlich ihres Aufbaus und der Dimensionierung den Anforderungen der RAST 06, so dass auch hier negative Auswirkungen auf das Verkehrsnetz und den Verkehrsfluss vermieden werden.

Die nächstgelegenen Bushaltestellen befinden sich in der Straße Am Homburg in einer Entfernung von ca. 300 m und sind fußläufig gut erreichbar.

Auswirkungen auf die Belange der Versorgung und Abwasserbeseitigung

Belange der Ver- und Entsorgung werden durch die Planung nicht beeinträchtigt, da an das Ortsnetz angeschlossen werden kann.

8.1 Auswertung der Offenlage

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs in der Zeit vom 17.12.2009 bis zum 25.01.2010 wurden von Seiten der Bürger verschiedene Anregungen und Bedenken vorgebracht. Ein überwiegender Teil der Bedenken bezog sich auf den Baustellenverkehr und dessen Führung durch die Philipp-Neufang-Straße. Dazu sind im Bebauungsplan keine Regelungen möglich. Daneben wird der Erhalt einer Platanengruppe und einer Einzelplatane gefordert. Aufgrund der sich daraus ergebenden wesentlichen Einschränkung der Bebaubarkeit des geplanten Wohngebiets, wurde dieser Anregung nicht gefolgt. Bzgl. der Behandlung der Stellungnahmen wird auch auf die entsprechenden Sitzungsniederschriften verwiesen.

Von Seiten der Behörden und der Träger öffentlicher Belange wurde auf ein in einem Mauerwerk unterirdisch verlaufendes Gewässer III. Ordnung hingewiesen, das das Plangebiet durchquert. Die Überdeckung des Mauerwerksprofils bis OK. Gelände beträgt i.M. ca. 23,00 m. Zur Sicherung des Bachlaufs wurden die betroffenen Grundstücke

mit einer Grunddienstbarkeit belastet. Nach Rücksprache mit den Fachbehörden ist die Einhaltung des gesetzlich gewünschten Freihalteabstandes von 5 m bzw. 10 m aufgrund der Lage nicht erforderlich. Zur frühzeitigen Information wird der das Gewässer als „Verrohrter Bachlauf“ in die Planzeichnung eingetragen. Zur Vermeidung einer direkten Überbauung wird ein betroffenes Baufenster so abgeschrägt, dass ein Abstand von 2m zur Achse des Bachlaufs eingehalten wird. Der davon betroffenen Grundstückseigentümer hat dieser Änderung zugetimmt.

Von Behördenseite wurde die Festsetzung des im Plangebiet am nördlichen Rand gelegenen Böschungsbereichs als Grünfläche angeregt. Da für den Bereich aus topographischen Gründen eine sonstige Nutzung ausgeschlossen ist, kann aber mit der Festsetzung der Fläche zum Erhalt das gleiche Ziel erreicht werden und eine entsprechende Ausnutzbarkeit gewährleistet werden.

Das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz weist darauf hin, dass erforderlichen Rodungsarbeiten zum Schutz brütender Vögel trotz der Lage des Plangebietes im Innenbereich während der Vegetationsruhe im Zeitraum zwischen dem 16. September und dem 28. Februar durchgeführt werden sollen.

Auf Grundlage der Stellungnahme des Amtes für Umwelt- und Klimaschutz wird darauf hingewiesen, dass zum Schutz der zu erhaltenden Kastaniengruppe im Umfeld der Boden weitest möglich offengehalten werden soll.

Bzgl. der Behandlung der Stellungnahmen wird auch auf die entsprechenden Sitzungsniederschriften verwiesen.

Durch die genannten Ergänzungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt bzw. wird direkt den Anregungen entsprochen, ohne dass neue Betroffenheiten ausgelöst werden. Eine erneute Auslegung des Bebauungsplans wird daher nicht erforderlich.

8.2 Gewichtung des Abwägungsmaterials

Gemäß dem im Baugesetzbuch verankerten Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 6 und 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. Für die Abwägung wurden insbesondere folgende Aspekte beachtet:

Argumente für die Verwirklichung des Bebauungsplanes

- Der Bebauungsplan schafft Wohnbauland zur Deckung des allgemeinen Bedarfs und stärkt damit den Stadtteil St. Johann sowie die Gesamtstadt Saarbrücken.
- Geringer Erschließungsaufwand aufgrund der vorhandenen Anschlusspunkte an das örtliche Verkehrsnetz sowie das Ver- und Entsorgungsnetz.
- Durch die Beschränkung der zulässigen Zahl der Wohnungen pro Einzelgebäude wird sich das zusätzliche Verkehrsaufkommen in überschaubaren Grenzen halten. Somit werden durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen keine unzumutbaren Beeinträchtigungen für die Umgebung ausgehen.
- Das Gelände befindet sich in der Verfügungsgewalt der Neufang AG, so dass keine umfangreichen bodenordnerischen Maßnahmen erforderlich sind.

- Durch die Einschaltung eines privaten Erschließungsträgers ist eine zeitnahe Umsetzung der Erschließungsmaßnahmen sowie Vermarktung der Baugrundstücke garantiert. Es werden keine Baulücken entstehen, die von den Eigentümern über längere Zeiträume hinweg zu Spekulationszwecken zurückbehalten werden.
- Aufgrund der Nähe zum Stadtzentrum, der attraktiven Lage und nicht zuletzt wegen der Übereinstimmung mit den Zielvorgaben des Landesentwicklungsplanes Siedlung stellt das Plangebiet für die bauliche Entwicklung von Saarbrücken einen sehr geeigneten Standort dar.

9 PLANVERWIRKLICHUNG / KOSTEN

9.1 Planverwirklichung

Die Durchführung des Bebauungsplans erfordert eine Neuparzellierung des Plangebietes. Grundsätzlich können die im Bebauungsvorschlag vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen als Anhalt bei der Neuparzellierung der Baugrundstücke dienen.

Die Erschließung des Gebiets und die Baureifmachung der Grundstücke erfolgt durch einen privaten Erschließungsträger. Die Errichtung der Gebäude wird von den privaten Bauherren oder privaten Bauträgern durchgeführt.

9.2 Kosten

Da die Erschließung des Bebauungsplangebiets durch einen Erschließungsträger erfolgt, entstehen der Stadt zunächst keine Investitionskosten. Nach Übernahme der Verkehrsflächen und Grünflächen ergeben sich folgende Folgekosten:

Art der Maßnahmen	Kosten pro Einheit	tatsächl. Mengen	Kosten pro Jahr
Unterhalt und Betrieb der öffentlichen Verkehrsfläche	5,81 €/m ² /Jahr	780 m ²	4.531,80 e
Unterhalt und Pflege der Grünflächen	5 – 7 €/m ² /Jahr	322 m ² Verkehrsgrün	1.610 € bis 2.254 €
Unterhalt und Pflege der Grünflächen	5 – 7 €/m ² /Jahr	680 m ² Böschung Am Homburg	3.400 € bis 4.760 €
Abschreibung der Verkehrsfläche (ohne Entwässerung)	2, 8 % der Herstellungskosten/Jahr	780 m ² x 130 € = 101.400€	2.839,20 €
Abschreibung Schmutzwasserkanal	ca. 1,25 % der Herstellungskosten/Jahr	51.000 €	637,50 €
Abschreibung Regenwasserkanal (teilweise als Staukanal)	ca. 1,25 % der Herstellungskosten/Jahr	91.000 €	1.137,50 €
Gesamt			14.156,0 € bis 16.160 €

Bzgl. der Abschreibung der Entwässerungsanlagen bestehen noch Unklarheiten, in welchem Material diese ausgeführt werden. Festlegungen dazu werden abschließend im Erschließungsvertrag getroffen.

Die Oberbürgermeisterin

Saarbrücken, den

.....

Anlagen:

Biotoptypenbestandsplan

Beurteilungen der Geräusches- und Geruchsstoffimmissionen der SGS-TÜV, Sulzbach, Juli/Okttober 2008

Fledermäuse im Bereich des ehemaligen Brauereigeländes „Am Homburg“, Saarbrücken, Ökolog, Juli 2009