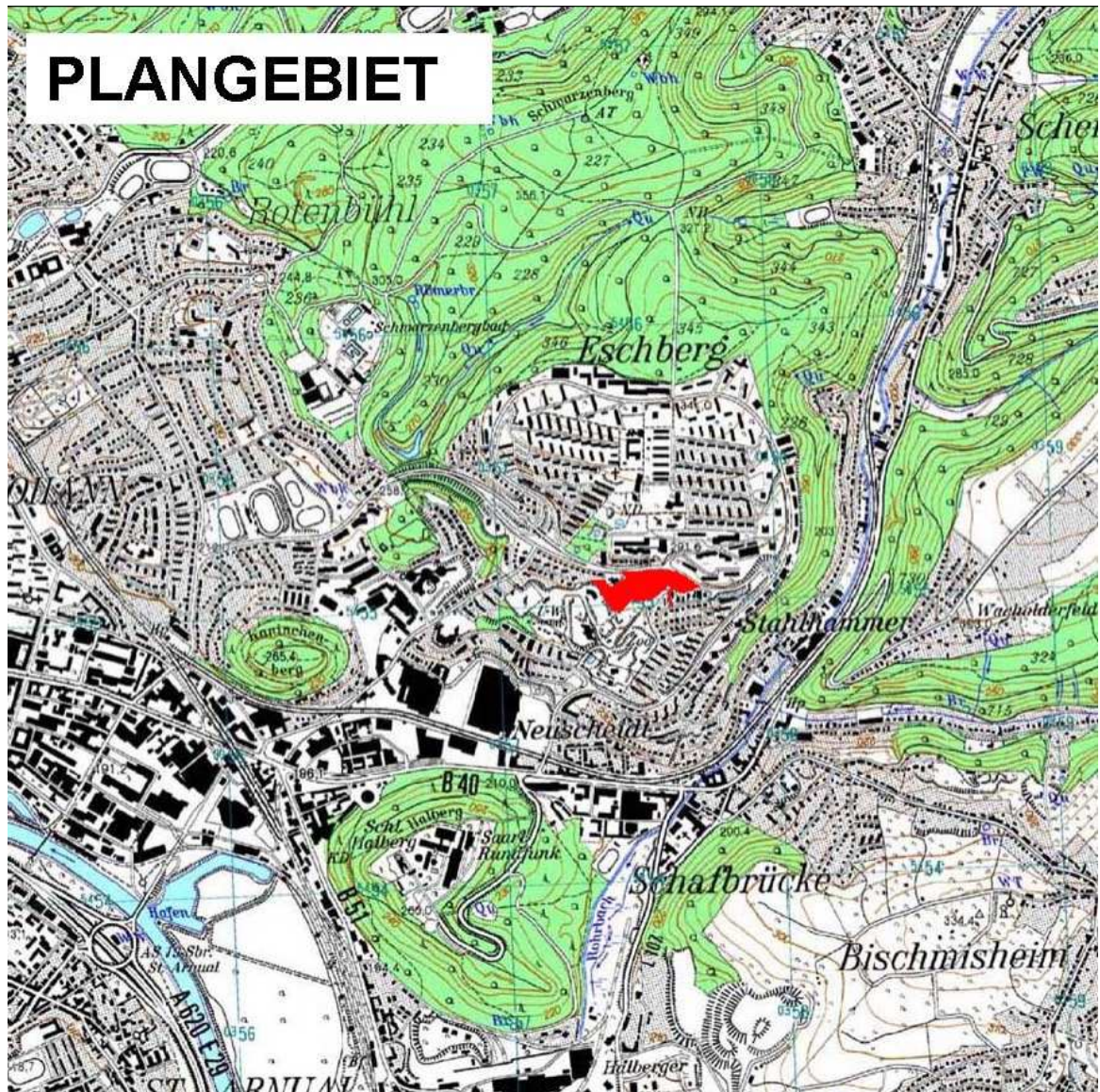


BEBAUUNGSPLAN SCHLESIENRING – NÖRDLICHES ZOOGELÄNDE
BEBAUUNGSPLAN NR. 141.01.30



Begründung

Bearbeitet
im Mai 2010
für die Landeshauptstadt Saarbrücken

agsta
UMWELT

ARBEITSGRUPPE STADT- UND
UMWELTPLANUNG GMBH
Saarbrücker Straße 179
66333 VÖLKLINGEN
Tel. 06898 / 33077
Fax. 06898 / 37403
e-mail: info@agsta.de

INHALT

1.0 VORBEMERKUNGEN	3
2.0 PLANGEBIET	3
3.0 BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE / ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	11
4.0 ZIELE DER PLANUNG	12
5.0 FESTSETZUNGEN / PLANINHALTE	13
5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise	13
5.2 Stellplätze	14
5.3 Verkehr	14
5.4 Ver- und Entsorgung	15
5.5 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	16
5.6 Grünordnerische Festsetzungen	19
5.7 Nachrichtliche Übernahmen	22
6.0 AUSWIRKUNGEN DER FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES UND ABWÄGUNG	22
7.0 INVESTITIONS- UND FOLGEKOSTEN	23

1.0 VORBEMERKUNGEN

Verfahren

Der Rat der Landeshauptstadt Saarbrücken hat im Jahr 1995 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Schlesienring – nördliches Zoogelände“ Nr. 141.01.30 im Stadtteil St.Johann gefasst. Das Verfahren wurde aus verschiedenen Gründen zunächst nicht weiterbetrieben, soll nun jedoch neu eingeleitet werden.

Die Arbeitsgruppe Stadt- und Umweltplanung GmbH, Saarbrücker Straße 178, 66333 Völklingen, wurde mit der Erarbeitung des Bebauungsplanes beauftragt.

Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten die in der Planzeichnung (Teil A) bzw. im Textteil (Teil B) genannten Gesetze und Verordnungen.

Da es sich bei dem Standort um eine Fläche handelt, auf den die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB zutreffen, wird der Bebauungsplan im Beschleunigten Verfahren aufgestellt. Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und anderer Maßnahmen der Innenentwicklung.

Ein Umweltbericht ist somit nicht erforderlich.

Im Bereich des Plangebietes besteht der rechtskräftige „Bebauungsplan für das Eschberggebiet“, BBP-Nr. 141.01.00 vom 07.07.1967, der mit dem vorliegenden Bebauungsplan für dessen Geltungsbereich geändert wird.

Erfordernis

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der Entwicklung von zwischenzeitlich brachgefallenen Flächen, die für den Saarbrücker Zoo nicht mehr benötigt werden zu einem Wohngebiet.

2.0 PLANGEBIET

Abgrenzung

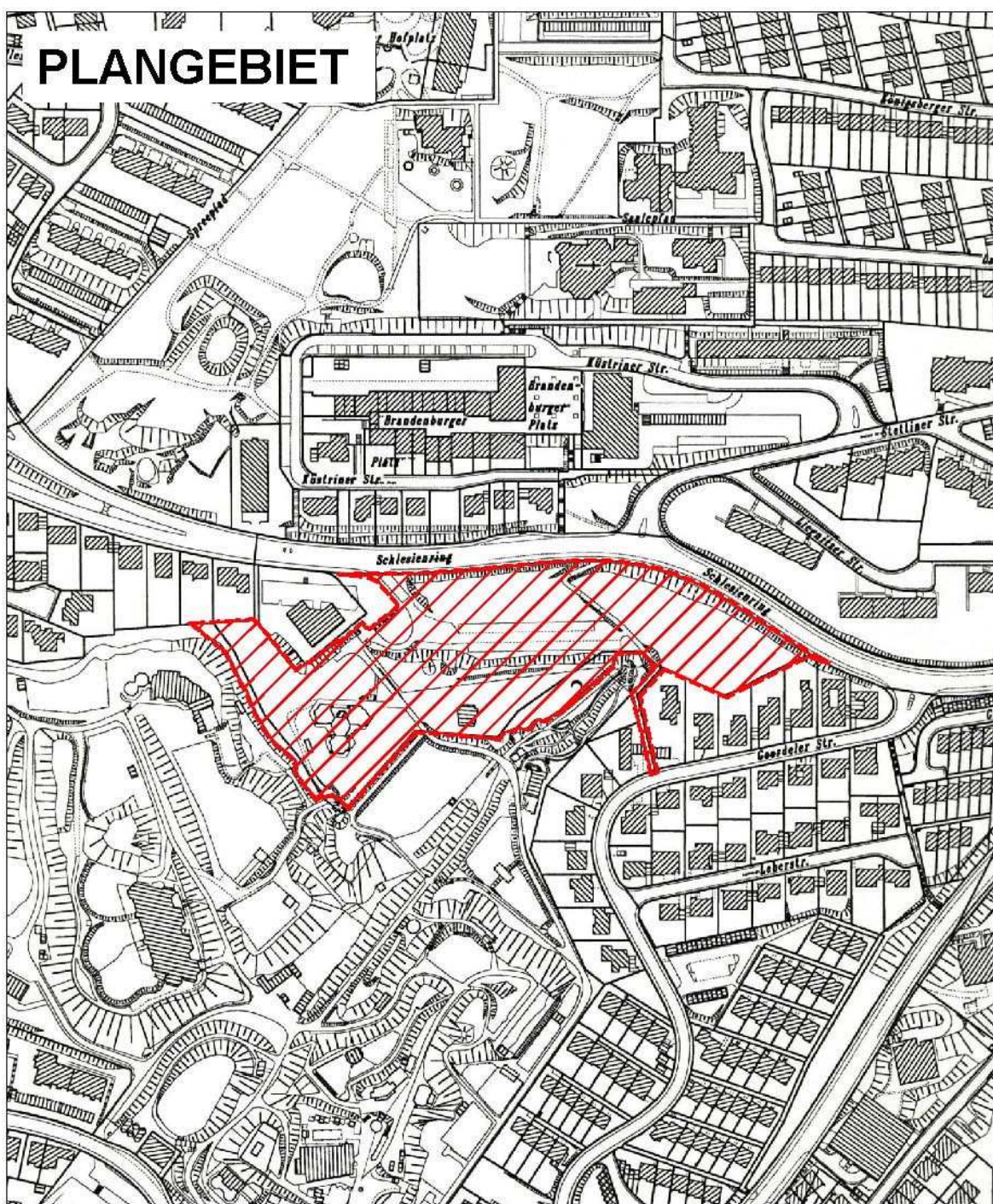
Der Geltungsbereich erstreckt sich auf den Bereich zwischen Schlesienring im Norden und dem Zoogelände und wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

Im Norden: durch den Schlesienring – gegenüber vom Haus Nr. 42 bis zur rückwärtigen Grenze der Bebauung Gördelerstraße;

Im Südosten: durch die rückwärtige Grenze der Bebauung Gördelerstraße Haus Nr. 6 – 14;

Im Süden und Südwesten: durch das Gelände des Saarbrücker Zoos.

Lage und Abgrenzung des Plangebiets ergeben sich aus dem nachfolgenden Übersichtsplan. Die exakten Geltungsbereichsgrenzen sind Teil A, der Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab 1:1000 zu entnehmen.



Geltungsbereich des
Bebauungsplanes

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 2,6 ha.

Bestand	Im Einzelnen lässt sich die Bestandssituation innerhalb des Plangebietes wie folgt beschreiben: Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Bestand bereits zum Teil versiegelt bzw. intensiv genutzt. Es handelt sich dabei um die vom Saarbrücker Zoo derzeit als Parkplatz genutzte Fläche, sowie um Teilbereiche des Saarbrücker Zoos, die nicht mehr benötigt werden. Im rechtskräftigen Bebauungsplan wurde im Wesentlichen ein Parkplatz festgesetzt.
Naturraum	Das Plangebiet liegt im westlichen Grenzbereich der naturräumlichen Einheit „186.01 Würzenbachengtal“: <i>„Steilwandige und tief eingesenktes, schmalsohliges Tal mit stark gegliederten Hängen, die größtenteils bewaldet sind“.</i>
Topographie	Der nördliche Teil des Plangebietes, welcher außerhalb des Zoogeländes liegt und als Parkplatz genutzt wird, bildet ein Geländeniveau auf ca. 278 m üNN. Das Gelände steigt nördlich zur parallel verlaufenden Straße „Schlesienring“ auf ca. 285 m üNN. Südlich an den Parkplatz schließt eine Böschung an, welche Richtung Süden auf ca. 273 m üNN abfällt. Der westliche und östliche Teil des Planungsgebietes fällt in Nord-Süd-Richtung von ca. 285 m üNN bis auf ca. 283 m üNN ab.
Geologie/Hydrologie	Der geologische Untergrund¹ im Plangebiet wird aus den periglaziären Lagen über Sandsteinen und -konglomeraten des Buntsandsteins und der Kreuznach Formation des Rotliegenden gebildet. Durch die Lage im Siedlungsbereich ist nicht mit natürlichen Bodenverhältnissen im Plangebiet zu rechnen. Bei den natürlichen Böden, welche im Gebiet theoretisch vorkommen würden, handelt es sich Braunerde und podsolige Braunerde. Diese Böden zeichnen sich durch vorwiegend tiefe bis sehr tiefe Gründigkeit aus, an Steilhängen auch flach. Durch das Vorkommen von Schichten des „Unteren Muschelkalks“ und „Oberen Buntsandsteins“ im Plangebiet ist ein geringes Wasserleitvermögen vorhanden.
Klima/Lufthygiene	Gemäß Klimatopkarte² des Stadtverbandes Saarbrücken liegt das Plangebiet in einem „mittel belasteten Siedlungsklimatop“. Hitzestress und Schwüle treten zeitweilig und besonders in Tallagen auf. Nachts tritt aufgrund der relativ dichten Bebauung nur eine mäßige Kühlung ein.
Biotopstruktur	Im Rahmen der Bestandsanalyse wurde eine Erfassung und Bewertung der Biotoptypen anhand von Luftbildern und Begehungen im Juni und Juli 2008 innerhalb des Plangebietes vorgenommen. Die charakteristischen Nutzungseinheiten / Biotoptypen des Planungsgebietes und der angrenzenden Bereiche lassen sich wie folgt beschreiben:

¹ Quelle: Geologische Karte 1: 25.000, Blatt Saarbrücken, Saarbrücken 1973

² Quelle: Grenzüberschreitende Klimatopkarte des Stadtverbandes Saarbrücken, 1994

Ein Teil des Plangebietes besteht aus Gehölzstrukturen. Diese Flächen befinden sich im östlichen und mittleren Bereich. Es dominieren verschiedene Arten von Ahorn, Eiche, Birke, Pappel und Robinie. Der Unterwuchs ist stark von Brombeergebüschen und Brennesselflächen geprägt.

Der Parkplatz im nördlichen Bereich des Gebietes ist mit angepflanzten Ahorn-Hochstämmen umsäumt. Bei der Fläche in Richtung Schlesienring handelt es sich um eine Wiesenbrache, auf welcher Kirschbäume und Flächen mit Robinienaufwuchs vorhanden sind. Die nördliche Grenze des Planungsgebietes parallel zum Schlesienring wird von einer Ahornreihe geprägt.

Im inneren Bereich des Zoos sind in den ehemaligen Gehegeflächen Weidenbrachen vorhanden. Auf den Weidenbrachen und entlang der Fußwege dominieren vereinzelte Ruderalflächen mit Brennessel und Brombeeren. Bei den vorhandenen Baumarten handelt es sich u.a. um Birken, Zedern, Esskastanien, Robinien, Eschen, Fichten und Linden.

Bestandsplan

Im Bestandsplan im Anhang ist die Lage der Biotoptypen und Erfassungseinheiten gem. „Leitfaden Eingriffsbewertung“ dargestellt.

Biotope gem. § 22 SNG

Innerhalb des Plangebietes sind keine geschützten Biotope gem. § 22 SNG anzutreffen.

Fauna

Durch die Lage im Siedlungsbereich ist nicht mit größeren bzw. besonderen/schützenswerten Artenvorkommen zu rechnen.

In den größeren Gehölzbeständen im Plangebiet wurden im Zuge der Bestandsaufnahme folgende wild lebende europäische Vogelarten festgestellt:

Arten deutsch	Arten wiss.
Amsel	<i>Turdus merula</i>
Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>
Buntspecht	<i>Dendrocopos major</i>
Dompfaff	<i>Pyrrhula pyrrhula</i>
Eichelhäher	<i>Garrulus glandarius</i>
Elster	<i>Pica pica</i>
Hausperling	<i>Passer domesticus</i>
Kohlmeise	<i>Parus major</i>
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>
Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>
Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>
Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>

Artenschutzrechtliche Prüfung

i.S. § 42 BNatSchG

Im Nachfolgenden wird im Zuge der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) untersucht, ob bau- bzw. anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen auf die streng bzw. besonders geschützte Arten zu erwarten sind. Es werden:

- artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 42 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden können, ermittelt und dargestellt.
- naturschutzfachliche Voraussetzungen für eine Ausnahmegenehmigung gem. § 43 Abs. 8 BNatSchG von den Verboten des § 42 BNatSchG geprüft.

- für die nicht gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten, die gem. nationalem Naturschutzrecht streng geschützt sind, wird darüber hinaus geprüft, ob der § 28 Abs. 3 SNG (entsprechend § 19 Abs. 3 Satz 2 BNatSchG) einschlägig ist.

Nachfolgend werden die wesentlichen Inhalte hinsichtlich der europarechtlich relevanten Arten (Anh. IV FFH-RL, Anh 1 VS-RL) sowie der streng geschützten Arten zusammengestellt.

Wirkfaktoren

Nachfolgend werden die Wirkfaktoren ausgeführt, die in der Regel Beeinträchtigungen und Störungen der streng und europarechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten verursachen können:

Baubedingte Wirkfaktoren /

Wirkprozesse

Die Nutzungsänderung in ein Wohngebiet geht mit einer Flächeninanspruchnahme einher (in Zuge der Änderung: 2,6 ha). Durch diese Änderung können Lebensräume und Biotopstrukturen von streng geschützten Arten sowie europäischen Vogelarten in Anspruch genommen werden.

Im Gegensatz zu linienförmigen Eingriffen (Straßen/Schienenwege) ist die Barrierewirkungen bzw. sind Zerschneidungseffekte nachrangig zu beurteilen, da die Baustelleneinrichtungsflächen im Bereich des geplanten Mischgebietes angeordnet sind.

Lärm- und Stoffimmissionen, Erschütterungen sowie optische Störungen sind durch den Baustellenbetrieb (Bauarbeiten, Kfz-Verkehr, etc.) als wesentliche Wirkfaktoren aufzuführen. Da kein nächtlicher Baubetrieb vorgesehen ist, beschränken sich diese Wirkungen auf den Zeitraum zwischen 7 Uhr und 19 Uhr.

Anlagen- und betriebsbedingte

Wirkprozesse

Vom Allgemeinen Wohngebiet gehen anlagen- und betriebsbedingten Wirkfaktoren in Form von akustischen und optischen Störungen aus, da die Anlage dauerhaft betrieben wird. Auch sind Störungen durch die Anwesenheit und die Tätigkeiten der Menschen zu verzeichnen.

Auswirkungen durch Verschattung, die grundsätzlich kleinklimatologische Veränderungen der Lebensbedingungen von Arten hervorrufen kann, sind angesichts der geringen Bauhöhen (max. 10m üGOK) zu vernachlässigen.

Verstärkte Emissionen, die umliegende Habitatstrukturen verändern könnten und somit Auswirkungen auf geschützte Arten haben könnten, wie z.B. saure Depositionen, Stoffeinträge, Abgase sind angesichts der geplanten und vorhandenen angrenzenden Nutzung nicht zu erwarten.

Vorkehrungen zur Vermeidung

Folgende allgemeinen Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie bzw. Arten des Anhangs I der Vogelschutz-Richtlinie zu vermeiden oder zu mindern.

- Beginn der Arbeiten außerhalb der Brutzeit,
- Erhaltung und Schonung und angrenzender Grünstrukturen.

Geschützte Pflanzen

Im Untersuchungsraum wurde im Zuge der örtlichen Bestandsaufnahme³ keine Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie nachgewiesen. Auch sind im

³ vgl. Artenliste im Anhang A

Umfeld des Vorhabens keine Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie bekannt⁴.

Geschützte Tierarten

Säugetiere: Alle heimischen Fledermausarten sind im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt und damit streng geschützt. Für den Geltungsbereich sind keine Fledermausvorkommen bzw. Wochenstuben bekannt. Die Beeinträchtigung bzw. Reduzierung der Jagdreviere stellen keinen Verbotstatbestand gem. § 42 BNatSchG dar.

Weitere Nachweise von Säugetierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, die potenziell im Saarland vorkommen (Biber, Wildkatze, Haselmaus) sind nicht bekannt⁵.

Amphibien / Reptilien: Zur naturschutzfachlichen Beurteilung wurden die Daten der Verbreitungskarten⁶ der Delattinia ausgewertet. Demnach ist mit keinen Amphibienvorkommen streng geschützter Arten im Plangebiet zu rechnen. Auch die streng geschützte Reptilienart bzw. Anh. IV -Art, Zauneidechse (*Lacerta agilis*) wurde im südlichen Saarland zuletzt vor 1976 nachgewiesen. Die derzeitigen Biotopstrukturen bieten keine idealen Habitatverhältnisse für diese Wärme liebende Eidechsenart.

Libellen: Im Saarland sind bislang zwei Libellen-Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie der EU nachgewiesen⁷, die bisher in der „Roten-Liste“ des Saarlandes nicht erfasst waren:

- die Grüne Keiljungfer (*Ophiogomphus cecilia*), Anhang II+IV, RL-D (R)
- die Zierliche Keiljungfer / Zierliche Moosjungfer (*Leucorrhinia caudalis*), Anhang IV, RL-D (R)

Keine dieser Arten wurde im Geltungsbereich bzw. im näheren Umfeld der geplanten Maßnahmen nachgewiesen⁸.

Ansonsten sind im Gebiet keine geeignete strukturreiche und vor allem saubere Gewässer als potenzielle Lebensräume und Reproduktionsgewässer von gefährdeten Libellenarten vorhanden. Die Flächen selbst haben deshalb keine Bedeutung für Libellen.

Schmetterlinge: Im Zuge der Primärdatenerhebung und Bewertung der Tagfalter im Umfeld des geplanten Planungsgebietes konnten keine Tagfalter-Art des Anhang IV der FFH-Richtlinie nachgewiesen werden. Die aktuelle Fassung des Schmetterlingsatlas des Saarlandes weist keine Fundort im Innenstadtbereich der Stadt Saarbrücken auf⁹.

Fische, Rundmäuler, Weichtiere: Durch die Lage im Innenbereich und dem dadurch resultierenden fehlen geeigneter Lebensräume sind die Arten dieser Gruppen nicht relevant.

⁴ SAUER, E. (1993): Die Gefäßpflanzen des Saarlandes (mit Verbreitungskarten), Schriftenreihe „Aus Natur und Landschaft im Saarland“, Sonderband 5, MfU Saarland / DELATTINIA e.V. (Hrsg.)

⁵ HERRMANN, M. (1991): Säugetiere im Saarland - Verbreitung, Gefährdung, Schutz, NABU Saar (Hrsg.).

⁶ <http://www.delattinia.de/Verbreitungskarten.htm>

⁷ aus: Didion, A., Trockur, B. und Schorr, M. (1997): Rote Liste der im Saarland gefährdeten Libellenarten (2.Fassung: 1997); in: Bestand und Gefährdung der Libellen, Tagfalter, Moose und Armleuchteralgen des Saarlandes; Aus Natur und Landschaft im Saarland - Sonderband 7; 9-35 - überarbeitet, Juni 1999 bzw. Dezember 2001 <http://www.berndtrockur.de/>

⁹ WERNO, A., 2007, Lepidoptera im Saarland, http://www.spiderling.de/saar_lepi_online/index.htm

Käfer: Mit dem Vorkommen im Saarland existierender Käferarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie ist aufgrund des vorgefundenen Lebensraumes nicht zu rechnen.

Geschützte Vogelarten Es wurde keine Vogelart des Anhangs I der VS-RL¹⁰ im Planungsgebiet oder angrenzenden zum Geltungsbereich im Zuge der Primärdatenerhebungen¹¹ nachgewiesen.

Naturschutzfachliche Ausnahmevoraussetzungen gem.

§ 43 Abs. 8 BNatSchG i.V.m. Art. 12 Abs. 1 und Art. 16 Abs. 1 FFH-Richtlinie

Solange eine Störung solche Wirkungen nicht entfaltet, kann demnach eine Befreiung bzw. Ausnahme unter Außerachtlassung des Art. 9 V-RL erteilt werden.

Damit liegen keine Verbotstatbestände im Sinne des § 42 BNatSchG und des Art. 5 VSRL vor. **Eine Ausnahme gem. § 43 Abs. 8 BNatSchG ist nicht erforderlich.**

*Sonst. europäische
Vogelarten*

Fundnachweise für **Rastvogelarten** existieren im Planungsbereich nicht.

Die Primärdatenerhebung konnte insgesamt 15 Vogelarten im erweiterten Untersuchungsgebiet nachweisen, davon 4 Arten mit Bruthinweis in den angrenzenden Gehölzbereichen. Die weiteren festgestellten Arten sind Nahrungsgäste bzw. Überflieger. Es ist eine Art auf der Vorwarnliste des Saarlandes. Unter den Brutvogelarten sind weder des im Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie aufgeführten Arten, noch Vogelart des Anhangs II der EU-Vogelschutzrichtlinie.

Tabelle: kartierte europäische Vogelarten im Plangebiet (B=Bruthinweis, N=Nahrungsgast, Ü=Überflieger)

Zur Anzeige wird der QuickTime™
Dekompressor „TIFF (LZW)“
benötigt.

Abkürzungen (Abk.) der Roten Liste Deutschlands und des Saarlandes:

V = Vorwarnliste, **R** = extrem selten, **3** = gefährdet, **2** = stark gefährdet, **1** = vom Aussterben bedroht **0** = ausgestorben oder verschollen

Prüfung hinsichtlich § 21a BNatSchG

(Umweltschäden)

Gem. § 21a BNatSchG wird eine Prüfung im Sinne des USchadG durchgeführt, um zu prüfen, ob erhebliche Auswirkungen auf Arten (Zugvögel, Vogelarten des

¹⁰ RICHTLINIE DES RATES vom 2. April 1979 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (79/409/EWG), (ABl. L 103 vom 25.4.1979, S. 1)

Anh. 1 der EU-Vogelschutzrichtlinie, Tier- und Pflanzenarten der Anh. II und IV der FFH-Richtlinie) und natürliche Lebensräume (Lebensräume der o.a. Tierarten, Lebensraumtypen des Anhangs I der FFH-Richtlinie) zu erwarten sind.

Erheblichkeit

Die Beurteilung einer Schädigung, die erheblich nachteilige Auswirkungen auf den Erhaltungszustand des betreffenden Lebensraumtyps haben kann, richtet sich nach den Kriterien des Anhangs 1 der Umwelthaftungsrichtlinie¹²:

- „- Anzahl der Exemplare, ihre Bestandsdichte oder ihr Vorkommensgebiet;
- Rolle der einzelnen Exemplare oder des geschädigten Gebiets in Bezug auf die Erhaltung der Art oder des Lebensraums, Seltenheit der Art oder des Lebensraums (auf örtlicher, regionaler und höherer Ebene einschließlich der Gemeinschaftsebene);
- die Fortpflanzungsfähigkeit der Art (entsprechend der Dynamik der betreffenden Art oder Population), ihre Lebensfähigkeit oder die natürliche Regenerationsfähigkeit des Lebensraums (entsprechend der Dynamik der für ihn charakteristischen Arten oder seiner Populationen);
- die Fähigkeit der Art bzw. des Lebensraums, sich nach einer Schädigung ohne äußere Einwirkung lediglich mit Hilfe verstärkter Schutzmaßnahmen in kurzer Zeit so weit zu regenerieren, dass allein aufgrund der Dynamik der betreffenden Art oder des betreffenden Lebensraums ein Zustand erreicht wird, der im Vergleich zum Ausgangszustand als gleichwertig oder besser zu bewerten ist.

Eine Schädigung, die sich nachweislich auf die menschliche Gesundheit auswirkt, ist als erhebliche Schädigung einzustufen.

Folgende Schädigungen müssen nicht als erheblich eingestuft werden:

- nachteilige Abweichungen, die geringer sind als die natürlichen Fluktuationen, die für den betreffenden Lebensraum oder die betreffende Art als normal gelten;
- nachteilige Abweichungen, die auf natürliche Ursachen zurückzuführen sind oder aber auf äußere Einwirkung im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung der betreffenden Gebiete, die den Aufzeichnungen über den Lebensraum oder den Dokumenten über die Erhaltungsziele zufolge als normal anzusehen ist oder der früheren Bewirtschaftungsweise der jeweiligen Eigentümer oder Betreiber entspricht;
- eine Schädigung von Arten bzw. Lebensräumen, die sich nachweislich ohne äußere Einwirkung in kurzer Zeit so weit regenerieren werden, dass entweder der Ausgangszustand erreicht wird oder aber allein aufgrund der Dynamik der betreffenden Art oder des betreffenden Lebensraums ein Zustand erreicht wird, der im Vergleich zum Ausgangszustand als gleichwertig oder besser zu bewerten ist.“

Pflanzen der Anh. II und IV FFH-RL

Im Planungsgebiet sind keine Vorkommen von Pflanzenarten der Anhänge II und IV der FFH-Richtlinie bekannt.

Tierarten der Anh. II und IV FFH-RL

Im Planungsgebiet sind keine Vorkommen von streng geschützten Tierarten der Anhänge II und IV der FFH-Richtlinie bekannt.

Zugvögel (Raststätten) i.S. Art. 4 (2) VS-RL

Im Planungsgebiet sind keine Raststätten von Zugvogelarten bekannt. Das Plangebiet wird derzeit als Baustelleneinrichtungsfläche für den Brückenbau genutzt, so dass das Gebiet nicht als Ruhestätte oder Rastplatz genutzt wird.

Vogelarten des Anh. 1 der VS-RL

Im Planungsgebiet sind keine Vogelarten des Anh. 1 der VSRL bekannt.

Lebensraumtypen (LRT)

des Anh. I der FFH-RL Im Zuge der Bestandsaufnahme wurden keine Lebensraumtypen des Anh. I der FFH-RL festgestellt.

Verbotstatbestände gem. § 42 BNatSchG sind nach derzeitigem Kenntnisstand

¹² Richtlinie 2004/35/EG des europäischen Parlaments und des Rates vom 21.04.2004 über die Umwelthaftung zur Vermeidung und Sanierung von Umweltschäden (UH-RL)

somit nicht zu verzeichnen. Ein „Umweltschaden“ im Sinne des § 21a BNatSchG ist nicht festzustellen.

Schutzgebiete

Das komplette Planungsgebiet liegt innerhalb der Wasserschutzgebietszone III und grenzt in 500 m in östlicher Richtung an die Zone II des „WSG Saarbrücken / Scheidter Tal“. In 750m östlicher Richtung grenzt das WSG „Grumbachtal“ der Zone II an.

In 600 m westlicher und 700 m nördlicher Richtung grenzt das Landschaftsschutzgebiet „5.08.02“ an das Plangebiet an. Naturschutzgebiete sowie geschützte Landschaftsbestandteile bzw. Naturdenkmale sind nicht betroffen.

ABSP

Im Gutachten „Daten zum Arten- und Biotopschutz (ABSP)“ sind die Flächen des Plangebietes nicht erfasst und somit nicht bewertet worden. Auch existieren für diese Flächen keine entsprechenden Zielvorgaben.

FFH / EU-VSRL

Es sind keine gemeldeten Gebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung (Flora-Fauna-Habitat- bzw. EU-Vogelschutz-Richtlinie) betroffen.

Das Plangebiet liegt weder in einem SPA-Gebiet (Special Protection Area, im Rahmen Natura 2000) noch in einem IBA-Gebiet (International Bird Area).

Umweltbericht

Ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB nicht erforderlich.

Orts-/Landschaftsbild

Das gesamte Planungsgebiet ist durch die Nutzung des Zoos, insbesondere auch durch die Stellplatzflächen geprägt.

Nachbarnutzungen

Der nördliche und östliche Bereich grenzt an bestehende Wohnbebauung an. Am südlichen Rand schließen die Flächen des Zoos an.

Um potentielle Geruchs- oder Lärmbelastungen durch die benachbarte Zoonutzung abschätzen zu können, wurde ein Geruchs- und Lärmgutachten¹³ erstellt. Dieses formuliert Empfehlungen, die bei der Planung berücksichtigt wurden (s. unten).

Erholung

Derzeit nimmt ein kleiner Teil im südlichen Plangebiet als Teil des Zoogeländes noch eine gewisse Erholungsfunktion wahr. Da diese Flächen durch den Zoo nicht mehr benötigt werden und aufgegeben werden, entfällt hier auch die Erholungsfunktion. Der Nordeingang des Zoos ist bereits seit längerer Zeit geschlossen. Eine Reaktivierung ist nicht beabsichtigt.

Eine fußläufige Wegverbindung zwischen Schlesienring und Goerdelerstraße bleibt bestehen, wird aber im Rahmen der Planung verlegt.

3.0 BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE / ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Bestehende

Rechtsverhältnisse Der rechtskräftige „Bebauungsplan für das Eschberggebiet“, BBP-Nr. 141.01.00

¹³ Quelle: SGS-TÜV GmbH, Gutachten zu den Geruchsimmissionen im Rahmen der Umnutzung einer Teilfläche des zoologischen Gartens Saarbrücken in ein Wohngebiet vom 20.10.2008

vom 07.07.1967 wird durch den vorliegenden Bebauungsplan geändert.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist für diesen Bereich im wesentlichen „Parkplatz“ festgesetzt. Teile der Änderung liegen im Bereich des Zoogeländes, das als „Grünfläche“ festgesetzt ist.

Im westlichen Teil des rechtskräftigen Bebauungsplanes ist ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Der Bebauungsplan trifft ferner Festsetzungen bezüglich der überbaubaren Grundstücksflächen, wohingegen Angaben zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung fehlen.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan „Schlesienring, nördliches Zoogelände“, BBP-Nr. 141.01.30 wird der rechtswirksame Bebauungsplan für den Teilbereich geändert.

FNP

Der Flächennutzungsplan des Stadtverbandes Saarbrücken stellt innerhalb des Plangebiets ein Sondergebiet „Zoo“ sowie Grünflächen dar.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist der Flächennutzungsplan zu berichtigen.

LEP Siedlung

Laut LEP Siedlung¹⁴ befindet sich das Plangebiet im Oberzentrum Saarbrücken innerhalb der Kernzone des Verdichtungsraumes und liegt im Bereich einer Siedlungsachse 1. Ordnung.

Der Landesentwicklungsplan Siedlung gibt als Zielwert für die Landeshauptstadt Saarbrücken ca. 3,5 Wohnungen pro 1.000 Einwohner pro Jahr an, daraus ergeben sich nach Angabe der Verwaltung rund 620 Wohneinheiten pro Jahr.

Laut aktueller Baulückenstatistik (Stand Ende 2009) ist von 631 Baulücken in rechtskräftigen Bebauungsplänen und 274 Baulücken im Bereich von im FNP dargestellten Bauflächen auszugehen. Insgesamt ergibt sich somit eine Zahl von 905 Baulücken.

Bei einer Geltungsdauer des LEP Siedlung von 10 Jahren ergibt sich bis 2016 somit ein Kontingent von 3720 Wohneinheiten. Abzüglich der 905 Baulücken ergibt sich somit ein verbleibender Bedarf von 2815 Wohneinheiten, die bis 2016 zu schaffen sind.

Im Bebauungsplan werden voraussichtlich zwischen 30 und 35 Wohnungen geschaffen werden können. Das Baugebiet WA3 soll zum großen Teil der Unterbringung einer Wohnanlage für Senioren dienen. Diese gelten gemäß LEP Siedlung nicht als Wohnungen im Sinne des Landesentwicklungsplanes.

Somit ist der Bebauungsplan mit den Zielen des LEP Siedlung vereinbar.

4.0 ZIELE DER PLANUNG

Ziel der Planung ist die Entwicklung dringend notwendiger Wohnbauflächen. Die brach gebliebenen Flächen des Zoogeländes werden somit einer sinnvollen

¹⁴ Landesentwicklungsplan, Teilabschnitt Siedlung vom 04. Juli 2006

neuen Nutzung zugeführt.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll hierfür die erforderliche planungsrechtliche Grundlage geschaffen werden.

5.0 FESTSETZUNGEN / PLANINHALTE

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Art Die Baugebiete innerhalb des Geltungsbereiches werden als Allgemeine Wohngebiete WA1, WA2 und WA3 gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Allgemein zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß § 1 Abs. 6 i.V.m. § 4 Abs. 3 BauNVO werden die folgenden Nutzungen als unzulässig festgesetzt.

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

Mit der Festsetzung der allgemeinen Wohngebiete wird sichergestellt, dass sich die Baugebiete in die umgebende Nutzung einfügen. Die BauNVO bietet im § 4 Abs. 3 die Möglichkeit, dass bestimmte Nutzungen als ausnahmsweise zulässig festgesetzt werden können. Von dieser Möglichkeit macht der vorliegende Bebauungsplan nicht Gebrauch, da es sich um ein Baugebiet handelt, das in ein bestehendes Wohnumfeld integriert wird. Nutzungen wie z.B. Gartenbaubetriebe oder Tankstellen, die an anderer Stelle innerhalb des Stadtgebietes zulässig sind, würden dem Gebietscharakter dieses Baugebietes und der weiteren Umgebung widersprechen. Aus diesem Grund werden diese Nutzungen als unzulässig festgesetzt und die zulässigen Nutzungen auf diejenigen beschränkt, die der § 4 Abs. 2 BauNVO als allgemein zulässig vorgibt.

Aufgrund der allgemein zulässigen Nutzungen sind auch solche Wohngebäude zulässig, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen. Damit besteht die Möglichkeit innerhalb des Baugebietes Betreutes Wohnen bzw. auch Einrichtungen der Seniorenpflege zu errichten.

Im WA 1 wird die Anzahl zulässiger Wohnungen auf 6 je Gebäude begrenzt.

Maß Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. §§ 17, 19 BauNVO wird die Obergrenze der GRZ für die Wohngebiete mit 0,4 festgesetzt.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird festgesetzt, dass die GRZ durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen und ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche durch die das Baugebiet lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 von Hundert überschritten werden darf.

Die Höhe baulicher Anlagen wird als maximale Gebäudeoberkante bezogen auf

üNN festgesetzt.

Ferner wird für die Baugebiete gemäß §§ 17 und 20 BauNVO die Geschossflächenzahl festgesetzt. Die für das Baugebiet WA2 festgesetzte GFZ von 1,4 überschreitet die Vorgaben des § 20 BauNVO um 0,2. Dies ist erforderlich, da aufgrund des besonders steilen Geländes und der angedachten Nutzung als Gebäude für die Seniorenpflege IV Geschossebenen möglich sein sollen.

Überbaubare
Grundstücksflächen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß ist zulässig.

Die Festsetzung der Baulinien dient dazu, die Raumkante entlang des Schlesienrings klar zu definieren. Die Verwendung von Baulinien beschränkt sich dabei auf das notwendige Maß. Darüber hinaus werden Baugrenzen festgesetzt, um für weitere Planungen den erforderlichen Spielraum offen zu lassen.

Bauweise

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 BauNVO wird für die Baugebiete WA1 und WA3 eine offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

Die für das Baugebiet WA2 festgesetzte abweichende Bauweise wird wie folgt definiert: Eine einseitige Grenzbebauung ist zulässig. Die Errichtung von Verbindungsbauten zwischen den max. 50m langen Gebäudeteilen ist zulässig, sofern deren max. Gebäudeoberkante (GOKmax) mindestens 0,50m unter der Gebäudeoberkante der Hauptgebäude liegt.

5.2 Stellplätze

Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze, Garagen, Carports und Tiefgaragen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. In den Baugebieten WA1 und WA3 ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen vor den vom Schlesienring aus erschlossenen Garagen und Carports jeweils 1 Stellplatz in der Garagen-/Carportzufahrt zulässig. Innerhalb des WA2 sind Stellplätze auf den der festgesetzten Verkehrsfläche zugewandten Seite der Gebäude auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5.3 Verkehr

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB werden im Bebauungsplan die zur Erschließung der Baugebiete erforderlichen öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt.

Ferner werden Verkehrsflächen der besonderen Zweckbestimmung „Fußweg“ festgesetzt. Diese Festsetzung dient der Sicherstellung der fußläufigen Verbindung zwischen Schlesienring und Goerdelerstraße. Da die genaue Trassierung des Weges bis zum Schlesienring im Zuge der nachfolgenden Planungsschritte noch zu konkretisieren ist, entfällt im Bereich der öffentlichen Grünfläche die genaue Verortung. Die Fortführung ist im Bereich der Grünfläche vorzusehen.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Das im Süden des WA3 festgesetzte Leitungsrecht dient der Entsorgung der Grundstücke innerhalb des WA3.

Ferner wird ein Geh- und Fahrrecht zugunsten des Saarbrücker Zoos festgesetzt. Es ist sicherzustellen, dass die Begeh- bzw. Befahrbarkeit jederzeit möglich ist. Das Geh- und Fahrrecht dient der Kontrolle des angrenzenden Zaunes.

5.4 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes erfolgt über die vorhandenen Anschlüsse im Umfeld des Plangebietes.

Die Entsorgung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem. Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt durch Zuleitung in den ausreichend dimensionierten Kanal in der Graf-Stauffenberg-Straße.

Die Entsorgung des Niederschlagswassers wurde durch die zuständige ZKE geprüft. In der Stellungnahme der ZKE ist die geplante Vorgehensweise wie folgt beschrieben:

Die LHS beabsichtigt die Fläche im oberen Bereich des Saarbrückers Zoo, angrenzend zur Straße "Schlesienring" zur Erschließung frei zu geben. Es handelt sich hierbei um eine Fläche in einer Größenordnung von ca. 2,56 ha. Zurzeit ist der überwiegende Teil der Fläche unbefestigt, der geringere Teil besteht aus einer Zufahrtsstraße mit beidseitigen Parkmöglichkeiten. Die Entwässerung der Straßenflächen erfolgt direkt ins Gelände und das abfließende Regenwasser versickert in der Grünfläche. Eine geordnete Entwässerung gibt es nur für eine kleinere Teilfläche auf der westl. Seite des geplanten Baugebietes und ist an die Trennkanalisation im Zoo angeschlossen. Bei Starkregen werden die zusätzlich anfallenden Regenwasser über einen Bypass in den Flamingoteich, im südlichen und weiter unten liegenden Bereich des Zoos, eingeleitet und zwischengespeichert.

In einer ersten Untersuchung wurde überlegt, ob man das Erschließungsgebiet an die bestehende Kanalisation in der süd-östlich gelegenen Goerdelerstraße auf dem direkten Weg anschließen kann. Eine hydraulische und rechnerische Überprüfung des bestehenden Regenwasserkanals mit Fließrichtung und Anschluss in der Breslauer Straße führte zu dem Ergebnis, dass in diesem Netzbereich keine ausreichenden Kapazitäten zur Aufnahme der zusätzlichen Regenspenden aus dem Erschließungsgebiet vorhanden sind. Aufgrund dieses Ergebnisses konnte man die Variante für eine mögliche Trasse zur Ableitung des Regenwassers aus dem Neubaugebiet nicht weiter verfolgen und war daher zur weiteren Betrachtung auszuschließen.

Der nächstfolgende Schritt orientierte sich auf eine mögliche Trasse für eine Regenwasserableitung gradlinig durch das Zoogelände in Richtung Eingangsbereich Süd (Graf-Stauffenberg-Straße). Zunächst musste die Örtlichkeit auf die bestehende Kanäle und ihre Leistungsfähigkeiten hin untersucht werden.

Im Jahre 1999 wurde das gesamte Netz im Bereich Eschberg auf seine Leistungsfähigkeit unter Anwendung eines hydrodynamischen Verfahrens neu berechnet. Auf Basis des Rechenprogramms der ITWH „Hystem-Extran“, welches bundesweit anerkannt und überwiegend von Kommunen angewendet wird, wurde nach den allgemein bekannten Methoden unter Verwendung eines Modelregens Typ Euler 2, Dauer 30 min, der Bestand mit einer üblichen 3-Jährlichkeit nachgerechnet. Im Ergebnis ergab die Berechnung des Regenwassernetzes in der Graf-Stauffenberg-Straße keine besondere Auffälligkeiten. Der Bestand ist bei den jetzigen Größen der Einzugsgebiete und den relevanten Abflussbeiwerten ausreichend hydraulisch dimensioniert. Die Gesamtfläche des Zoos ist mit einem vergleichbaren Wert als Außengebietsfläche und mit einem geringfügigen Ansatz an befestigten Flächen in dem Hydraulischen Nachweis eingerechnet.

Aus dem Bereich Zoo gibt es 3 Zuläufe, welche am Regenwasserkanal in der Graf-Stauffenberg-Straße angeschlossen sind. In Höhe des Eingangs Süd gibt es einen Anschluss mit einer Zulaufmenge laut nachweislicher Berechnung von 194 l/s. Hinter den Gebäuden des Eingangsbereiches befindet sich ein kleiner Teich, über den zurzeit das Regenwasser aus dem größten Teils des Zoogeländes geführt und zwi-

schengespeichert wird. Die Überlaufmenge wird über den zuvor genannten Anschluss dem Kanal in der Graf-Stauffenberg-Straße zugeführt.

Dem Planer wurde vorgegeben, dass der jetzige Zulaufwert von 194 l/s nicht überschritten werden darf. Auf dieser Grundlage wird die Planung aufgesetzt und eine ausreichende Regenwasser-Rückhaltung im Flamingoteich eingerichtet. Der Flamingoteich wurde vom Vermessungsamt der Stadt Saarbrücken komplett neu vermessen. In einem nächsten Schritt wurden die abflusswirksamen Flächen aus dem Neubaugebiet ermittelt. Anhand der ermittelten Werte wurde ein Volumen für die Regenrückhaltung ermittelt. Als Bemessungsgrundlage wurde nicht der übliche Maßstab eines 2-jährigen Regenereignisses angesetzt, sondern ein Starkniederschlagsereignis mit 50 l/m^2 herangezogen. Dadurch wird ein Mehrfaches an Stauvolumen gegenüber einem regulären Ansatz eines üblichen Bemessungsregens geschaffen und garantiert eine wesentlich höhere Sicherheit. Zusätzlich sind die Aspekte, was die klimatischen Veränderungen betrifft, im Sinne der Anlieger der Graf-Stauffenberg-Straße ausreichend berücksichtigt.¹⁵

Ein Leitungsrecht im WA3 dient der Unterbringung der erforderlichen Entwässerungsanlagen für die angrenzenden Baugrundstücke (s.o.).

5.5 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Zur Ermittlung möglicher Auswirkungen des Zoss auf die geplante Nutzung wurden im Vorfeld ein Gutachten zur Beurteilung der Lärmsituation und der Geruchssituation beauftragt (SGS TÜV GmbH, Sulzbach 2008/2010).

In Zusammenhang mit potentiellen Geräuschemissionen wurden als Grundlage für die Überarbeitung des Lärmgutachtens seitens der Zooverwaltung folgende Sachverhalte richtig gestellt:

Geräuschsituation:

Alle Tiere in diesem Bereich sind tagaktiv und verhalten sich nach Einbruch der Dunkelheit absolut ruhig. Ein hoher Lärmpegel ist von den Zootieren dieses Gebietes ohnehin nicht zu erwarten. Es handelt sich um drei Highland-Rinder auf einer Hangwiese, zwei Yaks in einem weiteren Gehege sowie mehrere Muntjaks in einer für Besucher begehbaren Eichenschlucht. Muntjaks sind kleine Hirsche von der Größe eines Cockerspaniels. Ein lautes Brunftgeschehen wie beim heimischen Rotwild gibt es bei dieser Spezies nicht. Unabhängig von der Zootierhaltung sind allerdings im Gelände Wildtiere und die Hauskatzen der Nachbarn unterwegs. Von Füchsen und Mardern kann man in der Ranzzeit nachts ein Bellen oder Keckern hören. Lauter ist allerdings das Geschrei von kämpfenden Hauskatzen. Diese Geräuschereignisse sind nicht Zoo-spezifisch. Sie können überall im Stadtgebiet auftreten, wenn noch so kleine Grünflächen im bewohnten Gebiet vorhanden sind.

Aufgrund der Ergebnisse des Lärmgutachtens wurde folgende Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen:

Innerhalb des WA 2 ist in den Schlaf- und Wohnräumen, die zum Zoologischen Garten liegen, Schallschutzfenster mit mindestens Schallschutzklasse 2

¹⁵ ZKE (Zentraler Kommunalen Entsorgungsbetrieb), Stellungnahme zum BBP Nr. 141.01.30 - Erschließung Schlesienring, nördliches Zoogelände, Stadtteil St Johann vom 23.09.2009

(Schalldämm-Maß 3034dB) einzubauen sind. Diese Fenster sind zudem mit integrierten Schalldämmlüftern auszustatten, damit die Fenster zum Lüften nicht geöffnet werden müssen und somit die Wirksamkeit der Schalldämmfenster nicht aufgehoben wird.

Aufgrund der Aussagen des Geruchsgutachtens wurde im Zuge der Bearbeitung eine Festsetzung zur Abstandspflanzung in den Bebauungsplan aufgenommen. Auch wurde die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen modifiziert.

Die Aussagen des Geruchsgutachtens wurden darüber hinaus jedoch in Frage gestellt, da es sich um eine konservative Begutachtung handelte, die von Erfahrungswerten aus der Landwirtschaft und der Intensivtierhaltung ausging und nicht die spezifischen, weit weniger störintensiven Parameter der Zoonutzung und der spezifischen Situation vor Ort zugrunde zulegen bereit war.

Seitens der Zoodirektion wurde diesbezüglich eine gutachterliche Stellungnahme vorgelegt, die im Folgenden zitiert wird:

*Geruchsemission durch den Zoo Saarbrücken
Stellungnahme von Dr. med. vet. Richard Francke,
Zoodirektor, Fachtierarzt für Zoo-, Gehege- und Wildtiere
21.05.2010*

Bezugnehmend auf das Geruchsgutachten vom SGS-TÜV Saarland vom 20.10.2008 muss zur Konkretisierung der zoospezifischen Situation am Eschberg auf folgende Sachverhalte hingewiesen werden. Da für Wildtiere keine Emissionsfaktoren existieren, weist das Gutachten nämlich darauf hin, dass die Geruchsemissionen anhand von VDI-Richtlinien für Nutztiere ermittelt und konservativ abgeschätzt werden. Zwar wird erwähnt, dass es im Zoo Unterschiede zur Nutztierhaltung gibt. Im Gutachten wird allerdings von den konservativen Ansätzen nicht abgewichen.

Diese Ansätze gehen davon aus, dass die Geruchsemissionen aus der Tierhaltung hauptsächlich vom Kot stammen, der, wenn auch hier in geringerem Maße, zusätzlich Gärungsprozessen unterworfen ist. Zudem werden die fleischfressenden Tiere als Hauptgeruchquelle aufgeführt. Diese sollen auch zu einem großen Teil die Ausdehnung der Geruchsfahne bestimmen. Im Gutachten werden auf Grund der theoretischen Methode folgende Sachverhalte nicht berücksichtigt und mangels Standardwerte erst gar nicht in das Berechnungsmodell mit einbezogen:

1. Die extensive Wildtierhaltung im Zoo ist nicht mit einer landwirtschaftlichen Haltung von Nutztieren zu vergleichen. Die Gehege werden täglich gereinigt und der Mist abgefahren. Gelagert wird der Mist in einem Container, der je nach Füllung alle zwei bis drei Tage abgefahren wird. Eine längerfristige offene Lagerung in Form eines Misthaufens, bzw. eine Jauchegrube existiert im Zoo nicht. Standort des Containers ist wiederum der Wirtschaftshof, der sich diametral entfernt vom Baugebiet am anderen Ende des Zoos befindet. Um den Wirtschaftshof herum ist die Wohnbebauung der Graf-Stauffenberg-Straße. Hier liegen seit Jahren keine Beschwerden wegen Geruchsbelästigungen vor. Beim Tierbesatz im Nordbereich des Zoos an der direkten Grenze zum Baugebiet handelt es sich um drei Highland-Rinder auf einer Hangwiese, um zwei Yaks in einem weiteren Gehege sowie um mehre-

re kleine Muntjak-Hirsche in einer Eichenschlucht. Als Raufutter wird den Tieren Heu und Stroh geboten. Silage wird nicht gefüttert, also auch nicht gelagert. Eine direkte Geruchsbelastung dieser wenigen Tiere in parkähnlicher Landschaft ist nicht zu erwarten.

2. Zu den Hauptverursachern der Emissionen werden im Gutachten die Fleischfresser gerechnet. Dabei handelt es sich um fünf Seehunde, drei Jaguare, zwei Geparden und vier katzensgroßen Wildfeliden (Servale und Manule). Ebenso werden 100 Reptilien in die Berechnung mit einbezogen. Hier ist anzumerken, dass im Zoo keine Zwingerhaltung wie in einem Tierheim oder einer Pelztierfarm besteht. Die Seehunde werden mit frisch aufgetautem Fisch direkt aus der Hand des Tierpflegers gefüttert. Fischreste am Beckenrand oder im Wasser finden sich nicht. Das Wasser wird wöchentlich gewechselt. Auch die Raubkatzen werden restriktiv gefüttert, die großen Jaguare nur im Haus. Aas oder Knochen bleiben nicht im Gehege und auch hier wird der Kot täglich entfernt. Außer den herbivoren Schildkröten leben alle Reptilien in geschlossenen Terrarien, die sich wiederum in Häusern befinden. Diese Tiergruppe wird als allerletzte zur Geruchsfahne beitragen können.

Ergänzend zu den aufgeführten praktischen Erfahrungswerten sind weitere Tatsachen in die Erwägungen einzubeziehen. Der Zoo Saarbrücken wurde 1950 auf dem Eschberg gegründet. Zu dieser Zeit wurde das Gebiet am Stadtrand allenthalben landwirtschaftlich genutzt. Erst in den Folgejahren begann die Erschließung als Wohngebiet, wobei sich die Bebauung schon in den siebziger Jahren eng um den bestehenden Zoo herum geschlossen hatte. Zum Teil befinden sich die Wohnhäuser und Gärten unmittelbar am Begrenzungszaun des Zoos und sind von den Stallungen und Gehegen gerade zehn Meter entfernt. In all den Jahrzehnten hat es nie Beschwerden aufgrund von Geruchsbelästigungen gegeben. Daher ist auch nicht davon auszugehen, dass es in dieser Hinsicht im Norden des Zoos am äußersten Rand des geplanten Bebauungsgebietes zu Problemen kommen wird. Andere deutsche Zoos befinden sich ebenfalls mitten in der Stadt, ohne dass sich Probleme mit der Bebauung in der Nachbarschaft aufgrund von Geruchsbelästigungen ergeben hätten (Frankfurt aM., Landau, Wuppertal). Als Musterbeispiel sei der Zoologische Garten Berlin erwähnt, der Teile seines Areals mit dem Wirtschaftshof zur innerstädtischen Erschließung verkauft hat. Der große Bestand an sehr großen Fleischfressern (wie zB. Knut) in unmittelbarer Nähe wurde nicht als Hinderungsgrund für eine Bebauung angesehen.

Fazit der vor allem unter 1. und 2. getroffenen Aussagen ist also, dass die Ergebnisse des Gutachtens im vorliegenden Fall auf Annahmen beruhen, die nicht der tatsächlichen Sachlage entsprechen. Hinzu kommt dass der im Geruchsgutachten herangezogene Wert im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens kein strikt zu beachtender Grenzwert, sondern lediglich ein Richtwert ist, der der Abwägung unterliegt. Gemäß Punkt 5 der im Gutachten zitierten Richtlinie (GIRL) über die Erheblichkeit der Geruchsbelästigung ist nicht unter starrer Anwendung des Wertes zu entscheiden, sondern unter Berücksichtigung besonderer Umstände des Einzelfalles. Dabei ist insbesondere von Bedeutung, dass der Zoo abweichend vom Paradeanwendungsfall der GIRL keine Landwirtschaft oder Intensivtierhaltung darstellt, dass etwaige Geruchsemissionen dieser öffentlichen Einrichtung eher zumutbar sind als Emissionen eines privaten Wirtschaftsbetriebes und dass in der Vergangenheit keine Beschwerden wegen Geruchsbelästigung vorgelegen haben, wie die oben zitierte Stellungnahme nachweist.

Maßnahmen zum Schutz vor Geruchsimmissionen werden aus diesem Grund nicht für erforderlich erachtet.

Die Gutachten können bei Bedarf bei der Verwaltung eingesehen werden.

5.6 Grünordnerische Festsetzungen

Grünfläche

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB werden im Bebauungsplan private Grünflächen der Zweckbestimmung "Hausgärten/private Freianlagen" festgesetzt sowie öffentliche Grünflächen zur Aufnahme der öffentlichen Fußwegeverbindung zwischen Schlesienring und Gördeler Straße.

Bei den privaten Grünflächen handelt es sich um vorhandene Grünflächen im südwestlichen und südlichen Plangebiet. Diese sollen erhalten bleiben, wobei bei Bedarf fußläufige Wegeverbindungen zwischen den angrenzenden Flächen möglich sind, ohne dass diese derzeit konkret verortet werden können.

Anpflanzen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Grundstücksflächen zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten sind.

Je 150 qm nicht überbauter Grundstücksfläche sind mindestens 1 Hochstamm und 10 Sträucher zu pflanzen. Für Neuanpflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches sind standortgerechte, einheimische Gehölze zu verwenden (Gehölzliste, siehe Planzeichnung, Textteil).

Ferner wird festgesetzt, dass je 4 Stellplätze ein Hochstamm zu pflanzen ist. Ferner wird ergänzt, dass Bäume ab einem Stammdurchmesser von 20 cm, die im Zuge von Baumaßnahmen entfernt werden müssen, durch Neuanpflanzungen in entsprechender Anzahl an anderer Stelle zu ersetzen sind. Zum Schutz der Bäume entlang des Schlesienrings wird festgesetzt, dass im Falle der Errichtung einer Tiefgarage im WA1 die Zufahrt nur von der Südseite aus erfolgen darf.

Zur Grundstückseingrünung (-einfriedung) eignen sich insbesondere schnittverträgliche Gehölze, wie Feldahorn, Hainbuche, Weißdorn und Liguster.

Im Bereich der an das Zoogelände angrenzenden Fläche zum Anpflanzen sind möglichst immergrüne Heistern und Feldgehölzen vorzusehen. Die Verwendung nicht heimischer immergrüner Heister und Feldgehölze ist zulässig. Vorzugsweise sind aber heimische Sträucher wie Liguster, Stechpalme, Eiben u.ä. zu verwenden.

Ferner werden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt, auf denen Gehölze entlang der südlichen Bebauungsgrenzlinie anzupflanzen sind. Soweit möglich, sind die dort vorhandenen natürlichen Böschungsgehölze in die Neuplanung zu integrieren.

Bei flächenhaften Anpflanzungen ist folgende Dichte der Bepflanzung anzustreben:

- | | |
|-------------------------|-------------------------|
| - Sträucher: | Raster 1,00 m x 1,00 m, |
| - Heister / Hochstämme: | Raster 1,50 m x 1,50 m. |

Höhe:
Sträucher: mind. 2x v. H 60-100 cm

Heister: mind. 2x v., H 125-150 cm
Hochstamm: mind. 2x v. StU 10-12cm

Die Liste der standortgerechten Gehölze ist den textlichen Festsetzungen der Planzeichnung zu entnehmen.

Ferner wird festgesetzt, dass auf den Flachdächern von Gebäuden, mit einer Grundfläche > 200qm eine extensive Dachbegrünung vorzusehen ist. Dabei ist ein Begrünungssystem zu wählen, welches das dauerhafte und vitale Wachstum von Gräsern, Polsterstauden und zwergigen Gehölzen auch während länger anhaltender Hitze- und Trockenheitsperioden gewährleistet.

Diese Festsetzung verfolgt zum einen ökologische Ziele (insbesondere auch Regenwasserrückhaltung), dient aber zum anderen auch einer gestalterischen Aufwertung.

Erhalten von Bäumen Gem. § 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB wird festgesetzt, dass Bäume, die nicht von den Baumaßnahmen betroffen sind, gemäß der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Saarbrücken (Amtsblatt des Saarlandes vom 06.05.1999, Seiten 662 ff.) zu erhalten und in die Neugestaltung der Freiflächen zu integrieren sind.

Aufgrund des zum Teil dichten Gehölzbestandes sollten die 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.

Eingriff Die vorliegende Planung bezieht sich auf eine Fläche, die zum großen Teil bereits baulich als Parkplatz genutzt ist. Die überbaubare Fläche nimmt jedoch auch Flächen in Anspruch, die bislang nicht baulich genutzt, also unversiegelt waren, allerdings intensiv genutzt wurden (Zoo-Gehege, Wegesystem, Böschungsgehölze). In diesen Bereichen wäre prinzipiell von einem Eingriff auszugehen. Dabei ist jedoch maßgeblich, dass es sich bei der vorliegenden Planung um die Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes handelt, der hier zum großen Teil bereits Parkplatzflächen festgesetzt hat.

Da es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan gemäß § 13 a BauGB um eine Planung im Innenbereich handelt und § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 zur Anwendung kommt, gilt der Eingriff überdies gemäß des § 13 a Abs. 2 Nr. 4 als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung zulässig, so dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist.

Dennoch werden im Bebauungsplan grünordnerische Festsetzungen getroffen, die zu einer Minderung des Eingriffs beitragen. So wird ein großer Teil des westlichen Grundstücksbereiches von Bebauung freigehalten. Hier werden Flächen zum Anpflanzen vorgesehen.

Auch wird festgesetzt, dass Baumbestände, die nicht von der Baumaßnahme direkt betroffen sind, gem. Baumschutzsatzung zu erhalten sind. Die festgesetzte Dachbegrünung dient ebenfalls dem ökologischen Ausgleich.

Hinsichtlich der Flächeninanspruchnahme zeigt die nachfolgende Gegenüberstellung, dass durch die Bebauungsplanänderung eine deutlich geringere Versiegelung zulässig ist, als im rechtskräftigen Bebauungsplan:

Geltungsbereich der BPlan-Änderung:
davon:

25.600 qm

- Grünflächen (Zoo) gem. rechtskräftigem Bebauungsplan: 10.330 qm (= 41 %)
- Verkehrsflächen (Parkplatz) gem. rechtskräftigem Bebauungsplan: 15.270 qm (= 59 %)

Damit ist im „rechtskräftigen“ Bebauungsplan eine Versiegelung von ca. 59 % zulässig, wobei noch nicht berücksichtigt ist, dass auch auf dem Zoogelände versiegelte Wege und bauliche Anlagen vorhanden waren.

Festsetzung gem. Änderungsplanung, davon:

- Verkehrsflächen und Wegeflächen 1.020 qm (4 %)
- Allgemeines Wohngebiet (17.990 qm), GRZ 0,4,
davon überbaubar: 7.200 qm (28 %)
davon nicht überbaubar (Gartenflächen) 10.790 qm (42 %)
- festgesetzte Pflanzflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) 6.590 qm (26 %)

Damit wird die zulässige Versiegelung auf 32 % (8.220 qm) reduziert.

Aus der nachfolgenden Tabelle gehen die vorgesehenen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen hervor.

Tabelle 2: Eingriffe in die Naturraumpotentiale und Ausgleichsmaßnahmen

Potential	Eingriff	Vermeidung / Minimierung / Ausgleich / Ersatz
Topographie Relief	geringer Eingriff wg. Anpassung der Erschließung und Baufelder an Topografie	grundsätzlich nicht vermeidbar
Geologie	kein Eingriff	-
Boden	- Eingriff in veränderte Bodenstrukturen - Veränderung der chemischen und biologischen Bodeneigenschaften, Störungen durch Baubetrieb	- grundsätzlich ist Versiegelung nicht vermeidbar; - Minimierung durch Festsetzung von geringen Grundflächenzahl von 0,4 - deutliche Reduzierung der zulässigen Versiegelung gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan (Reduzierung von ca. 59% auf ca. 32 %)
Wasser	- Verminderung der Versickerung durch Versiegelung - hohe Grundwasserflurabstände, damit keine Beeinträchtigung	- Begrenzung der GRZ auf 0,4 (Überschreitung um 50vH nur durch Stellplätze u.ä.) (Vermeidung) - deutliche Reduzierung der zulässigen Versiegelung - Ableitung im Trennsystem
Klima Lufthygiene	- Beseitigung der Vegetationsdecken, insbesondere umfangreicher Baumbestände - Erhöhung der Versiegelungsflächen - zusätzlicher Verkehr - keine Kaltluftbahnen / Kaltluftsammelgebiete betroffen	- Flächen-Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB - hoher Anteil an Gartenflächen (mind. 60%) - Nutzung insbesondere durch Stellplätze war bereits vorher in großen Teilen zulässig.
Orts-/Landschaftsbild Erholung	Verlust von waldartigen Strukturen mit hohem Landschaftswert	- gestalterische Festsetzungen - umfangreiche Gartenflächen
Biotisches Potential	- keine Biotope gem. § 22 SNG betroffen, keine sonst. Schutzgebiete - Verlust von ökologisch geringwertigen Koniferen- / Zieranpflanzungen - Verlust von nitrophilen Ruderalfluren - Verlust von Einzelgehölzen - Verlust höherwertiger vorwaldartiger Strukturen	- Keine Inanspruchnahme ökologisch besonders hochwertiger und einzigartiger Flächen - Erhaltung von Laubgehölzen (Vermeidung) gem. Baumschutzsatzung - Erhaltung / Integration der Böschungsgehölze im südlichen Plangebiet - Neupflanzung von Gehölzen im südlichen Plangebiet - gärtnerische Gestaltung der privaten Grünflächen: mind. 60 % (WA) , (Ausgleich)

5.7 Nachrichtliche Übernahmen

<i>Wasserschutzgebiet</i>	Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Scheidter Tal, Verordnung vom 13.12.1989.
<i>Gestaltungsvorschriften</i>	Die örtlichen Bauvorschriften über gestalterische Anforderungen an bauliche Anlagen und Freiflächen auf dem Eschberg vom 14.03.2005 werden mit Ausnahme des § 6 (1) nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen (siehe Plan). Für diese die Dachformen betreffende Festlegung unter § 6 (1) wird stattdessen festgesetzt:
<i>Dachformen</i>	Im Bebauungsplan wird als Örtliche Bauvorschrift festgesetzt, dass ausschließlich Flachdächer zulässig sind. Diese Festsetzung dient dazu, die Gestaltung des geplanten Baugebietes an die Gestaltung der Umgebung anzupassen. Darüber hinaus wirkt sie sich positiv auf die Höhenentwicklung der Bebauung aus.
<i>Stellplatzgestaltung</i>	Als örtliche Bauvorschrift gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 93 LBO wird ferner übernommen, dass Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht vollständig versiegelt werden dürfen, um den Versiegelungsgrad innerhalb des Plangebietes möglichst zu minimieren.
<i>Luftverunreinigende Stoffe</i>	Gemäß § 85 Abs. 2 Nr. 1 LBO wird bestimmt, dass zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch luftverunreinigende Stoffe die Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen untersagt ist.

6.0 AUSWIRKUNGEN DER FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES UND ABWÄGUNG

Mit Realisierung des Bebauungsplanes sind Auswirkungen auf einzelne der in § 1 Abs. 6 und § 1a BauGB genannten Belange zu erwarten. Diese Auswirkungen werden im Folgenden erläutert und in die Abwägung mit eingestellt. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Die Planung bezieht sich größtenteils auf eine vormals intensiv als Parkplatz genutzte, bzw. als solche in einem rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Fläche. Die übrigen Flächen sind Teil des Zoogeländes, die für Gehege und ähnliches intensiv genutzt wurden, in Teilbereichen aber auch als Wege versiegelt waren bzw. baulich genutzt wurden.

Durch die Umnutzung der ehemaligen mit Ziel- und Quellverkehr belasteten Parkplatzfläche in Wohnbebauung ist gegenüber dem rechtskräftigen „Bebauungsplan für das Eschberggebiet“ von 1967 nicht mit einer Verschlechterung durch Mehrbelastung zu rechnen.

Zu den wesentlichen Zielen des Bebauungsplanes gehören u.a. die Stärkung der Wohnfunktion, der gesunden Arbeitsverhältnisse, der Sicherung der Versorgung der Bevölkerung und damit eine nachhaltigen Entwicklung der gesamten Innenstadt.

Den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsprechen insbesondere alle diejenigen Maßnahmen, die zu einer gestalterischen Aufwer-

tung des Areals führen. Um Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes zu minimieren, wird die Höhe der baulichen Anlagen entsprechend begrenzt und ausschließlich Flachdächer als zulässige Dachform zugelassen. Festsetzungen zur Begrünung und Bepflanzung sowie die Festsetzung von Baulinien entlang des Schlesienringes dienen ebenfalls der Steuerung und Entwicklung eines homogenen Orts- und Landschaftsbildes. Die Festsetzung von Dachbegrünung ab einer bestimmten Größe von Dachflächen dient nicht nur ökologischen Zwecken sondern trägt auch zur gestalterischen Aufwertung bei.

Da der Nordeingang des Zoos bereits vor längerer Zeit geschlossen wurde, sind die Stellplätze innerhalb des Plangebietes nicht mehr erforderlich. Es ist nicht beabsichtigt, diesen Eingang noch einmal zu reaktivieren. Auch die Flächen im nördlichen Zoogelände sollen nicht mehr weiter als Teil des Zoos betrieben werden. Für die Erholungsfunktion stehen die Flächen also bereits vor Beginn der vorliegenden Planung nicht mehr zur Verfügung.

Hochwertige Biotopstrukturen im Sinne des § 22 SNG werden von der Planung nicht betroffen. Höherwertiger Baumbestand wird, soweit sich dieser nicht im direkten Baubereich befindet, in die Neuplanung integriert.

Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Verbotstatbestände im Sinne des § 42 Abs. 1 BNatSchG hinsichtlich streng geschützter Arten des Anh. IV der FFH-RL bzw. hinsichtlich europäischer Vogelarten ergeben sich aus der Planung nicht.

Durch die Neuordnung des Gebietes wird der zulässige Versiegelungsgrad gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan deutlich reduziert.

Um eine Beeinträchtigung der künftigen Nutzungen innerhalb des Plangebietes durch Geruchsimmissionen zu vermeiden, wurde ein Gutachten zu den Geruchsemissionen des benachbarten Zoogeländes in Auftrag gegeben. Auf die Empfehlungen dieses Gutachtens hin wurden die überbaubaren Grundstücksflächen im Süden des Plangebietes entsprechend abgegrenzt und Festsetzungen zur Bepflanzung getroffen.

Darüber hinaus wird aus den in Kapitel 5.5. beschriebenen Gründen nicht von einem Konfliktpotential ausgegangen.

Festsetzungen zum Passiven Lärmschutz sind im Bebauungsplan enthalten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind ausschließlich innerhalb des Bereiches abgegrenzt, für die das Geruchsgutachten eine Bebauung als möglich einstuft.

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, kann davon ausgegangen werden, dass Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des §1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

7.0 INVESTITIONS- UND FOLGEKOSTEN

Innerhalb des Geltungsbereiches sind im Wesentlichen folgende öffentliche

Maßnahmen zur Erschließung vorgesehen, durch die Kosten verursacht werden:

Investitionskosten

Maßnahmen	Flächengröße	geschätzte Herstellungskosten/qm	Summe
öffentliche Straße	rd. 1000 qm	200 €	rd. 200.000 €
Kanalisation		derzeit noch keine Angabe möglich, da Ausführung noch nicht feststeht	
Fußwege	rd. 370 qm	120 €	rd. 44.000 €
öffentliche Grünflächen	rd. 990 qm	15 €	rd. 15.000 €
Gesamt			rd. 259.000 € + Kosten Kanal

Folgekostenschätzung

Unterhalt und Betrieb von	Kosten pro qm und Jahr	Summe
öffentliche Straße/Wege	2,31 €/qm/a	rd. 3.160 €/a
Kanalisation	derzeit noch keine Angabe möglich	
öffentliche Grünflächen	1€/qm/a	rd. 990 €/a
Gesamt		rd. 4.050 €/a + Kosten Kanal-instandhaltung

Abschreibung

Maßnahmen	Zeitraum	Prozent der Herstellungskosten/Jahr
öffentliche Straße/ Fußwege	35 Jahre	2,86 % pro Jahr (-> rd. 6.980 €/a)
Kanalisation	je nach Ausführung zw. 60 und 100 Jahre	je nach Ausführung zw. 1% und 1,67% pro Jahr
Grünflächen	15 Jahre	6,67 % pro Jahr (-> rd. 1.000 €/a)