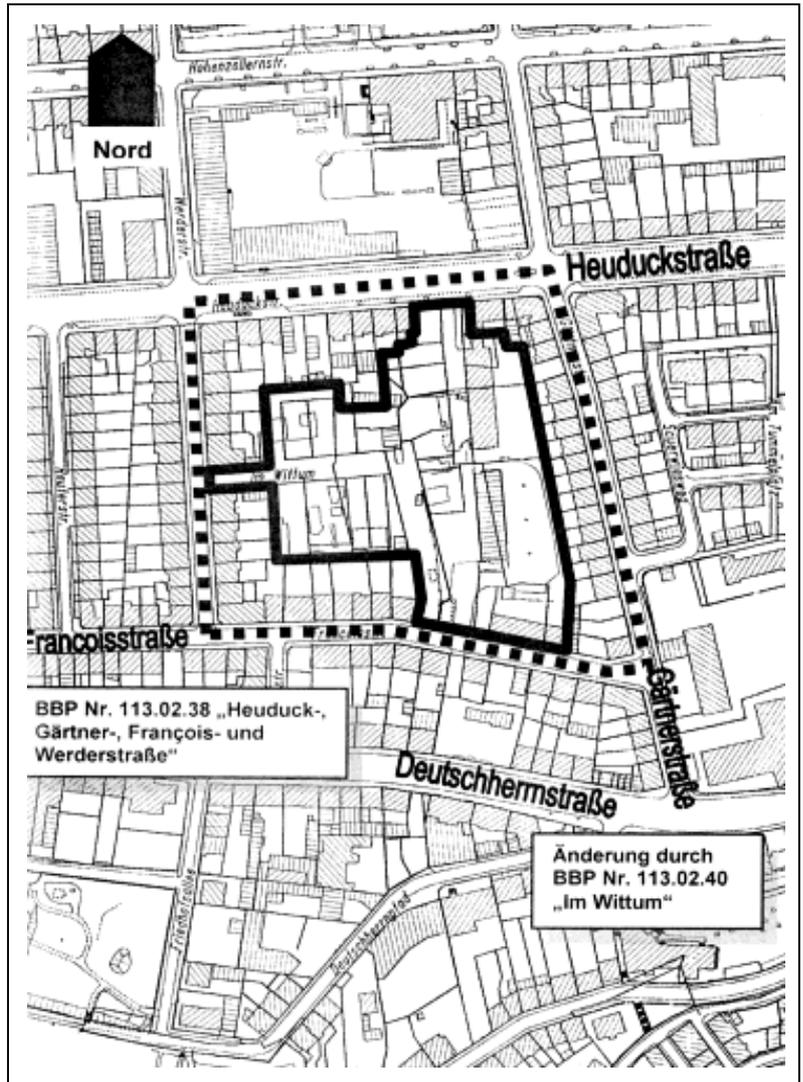


Landeshauptstadt Saarbrücken

BEBAUUNGSPLAN Nr. 113.02.40 „Im Wittum“

Begründung



Stand: Mai 2013
Bearbeitet im Auftrag der Landeshauptstadt Saarbrücken

Inhalt

1	VORBEMERKUNGEN	3
1.1	Ziele und Erfordernis des Bebauungsplanes.....	3
1.2	Verfahren	3
1.3	Ergebnisse der Vorabbeteiligung der Behörden	4
2	LAGE IM RAUM.....	5
3	BESTAND UND KONSEQUENZEN FÜR DIE PLANUNG.....	5
4	ÄNDERUNG BESTEHENDER RECHTSVERHÄLTNISSE	8
5	ÜBERGEORDNETE PLANUNGSVORGABEN.....	9
6	PLANUNGSKONZEPT / FESTSETZUNGEN.....	10
7	GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN	14
8	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	15
9	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG UND ABWÄGUNG	16
10	SICH WESENTLICH UNTERSCHIEDENDE LÖSUNGEN.....	20

1 VORBEMERKUNGEN

Aufstellung Die Landeshauptstadt Saarbrücken hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 113.02.40 „Im Wittum“ beschlossen.

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

1.1 Ziele und Erfordernis des Bebauungsplanes

Planungsziel und Planungserfordernis Für das Plangebiet existiert bereits ein Bebauungsplan, der im Jahr 2003 rechtskräftig wurde (Nr. 113.02.38 „Heuduck,- Gärtner,- François- und Werderstraße). Dieser hatte zum Ziel, die Flächen im Blockinnenbereich des Plangebietes, die ehemals gewerblich genutzt wurden und seit Jahren überwiegend brach liegen, für die Wohnnutzung und mit öffentlicher Grünfläche neu zu entwickeln und aufzuwerten. Aufgrund des langwierigen Umlegungsverfahrens, das mit dem Bebauungsplanverfahren erforderlich wurde, konnten bisher keine Planungsmaßnahmen umgesetzt werden.

Aufgrund von Expansionswünschen des damals im Blockinnenbereich bestehenden Lidl-Marktes wurde am 21.06.2006 die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 113.02.40 „Einkaufsmarkt Françoisstraße 18“ beschlossen. Um den Einkaufsstandort zu sichern, hatten sich viele Anwohner für den Neubau des größeren Marktes eingesetzt, weil sie die Versorgungseinrichtung im direkten Wohnumfeld als besondere Qualität empfanden. Ein darauffolgendes Lärmgutachten ergab allerdings, dass die Einrichtung eines größeren Marktes am Standort wegen der zu erwartenden Lärmbelastung nicht genehmigungsfähig ist. Aus diesem Grund wurde das Bebauungsplanverfahren nicht fortgesetzt und das Ziel der Entwicklung eines Einzelhandelsmarktes am Standort aufgegeben.

Unter dem Titel „Im Wittum“ wird nun ein neuer Bebauungsplan aufgestellt. Ziel dieses Bebauungsplanes ist es, die Wiedernutzung des brachliegenden Areals mit stadtnahem, verdichtetem und kostengünstigem Wohnraum entsprechend den bisherigen Zielen des rechtskräftigen Bebauungsplanes zu erreichen. Hauptzielgruppen sind junge Familien und ältere Menschen.

Bei der insgesamt rund 1,6 ha großen Fläche handelt es sich im Wesentlichen um eine innerstädtische Brachfläche. Darüber hinaus werden einige Randflächen miteinbezogen, die derzeit noch nicht bebaut sind, oder neu entwickelt werden sollen. Bei dem Bebauungsplan handelt es sich somit um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, da er der Wiedernutzbarmachung von Flächen und der Nachverdichtung im innerstädtischen Bereich dient. Die Bedingungen des § 13a Abs. 1 BauGB für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens sind somit erfüllt.

1.2 Verfahren

§ 13a BauGB Der Bebauungsplan wird also im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die frühzeitigen Beteiligungsschritte gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Umweltbericht können demnach entfallen.

Dennoch wurde eine Vorabbeteiligung von Behörden, die Träger öffentlicher Belange sind, durchgeführt, um frühzeitig die erforderlichen abwägungsrelevanten Informationen zu erhalten. Diese wurden soweit erforderlich bzw. möglich in den Bebauungsplan eingestellt.

Umlegungsverfahren Zur Umsetzung der Planung, zur Schaffung von Baugrundstücken und die Erhaltung der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen ist eine Bodenordnung notwendig. Diese soll im Rahmen eines nachfolgenden Umlegungsverfahrens erfolgen.

1.3 Ergebnisse der Vorabbeteiligung der Behörden

Im Einzelnen wurden folgende Anregungen geäußert:

Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz	Rodungsarbeiten unter Beachtung der Vorgaben des § 39 Abs. 5 BNatSchG	wird vorgesehen
	Niederschlagswassernutzung ermöglichen; Anforderungen des § 49a SWG sind erfüllt.	wird vorgesehen
	Schmutzwasserentsorgung ist als ordnungsgemäß gesichert zu errichten.	
	Aussage des Bodengutachters wird geteilt, dass keine sanierungsbedürftigen Verunreinigungen vorliegen.	Keine Kennzeichnung
	Da von den im Gelände dominierenden Auffüllmassen insbesondere für spielende Kinder Gefährdungen ausgehen können, Unterbindung des direkten Kontaktes entweder durch Bodenaustausch oder zumindest durch mind. 35 cm starke Abdeckung mit unbelastetem Bodenmaterial; es ist davon auszugehen, dass bei Aushubarbeiten die Zuordnungswerte der LAGA Z2 überschritten werden, die eine Wiederverwertung ausschließen und eine Entsorgung auf Deponien der Deponieklasse D1 erforderlich machen. Beteiligung des Geschäftsbereiches 4 „Abfallwirtschaft“ im LUA für fachgerechte Entsorgung der Aushubmassen.	wird nach tel. Rücksprache am 18.02.2013 als Hinweis aufgenommen
Regionalverband Saarbrücken	Grundsätzlich keine Bedenken	
	Abstimmung der Entwässerungsanlagen mit ZKE ist vorzunehmen	Darauf wird hiermit hingewiesen.
Ministerium für Umwelt und Verbraucherschutz	Keine Bedenken.	
Ministerium für Inneres und Sport	Nachweis über die vorhandenen örtlichen Baulücken, obwohl Bebauungsplan der Innenentwicklung	Es handelt sich um einen Änderungsbebauungsplan, der bereits Wohngebiet festgesetzt hatte. Entsprechende Aussagen werden in der Begründung ergänzt.
Naturschutzbeauftragte der LHS	Ausweisung zusätzlicher Grünflächen, um der Versiegelung entgegenzuwirken	Quartiersplatz wird ebenfalls als Grünfläche festgesetzt. Weitere Festsetzungen zur Begrünung der Baugebiete.
EVS	Keine Bedenken	
Landespolizeipräsidium	Munitionsgefahren sind nicht auszuschließen; vorsorgliche Überprüfung vor geplanten Erdarbeiten wird emp-	Hinweis

	fohlen.	
Deutsche Telekom	Keine Telekommunikationsanlagen der Telekom im Planbereich	
Bundesnetzagentur	Keine Bedenken	
Steag	Keine Betroffenheit	
Creos	Keine Betroffenheit	
Energis Netz	Keine Bedenken	
VSE Verteilnetz	Keine Betroffenheit	
Kabel Deutschland	Leitungen innerhalb des Plangebietes; bei Umverlegungsbedarf zu ggb. Zeit Koordinierungsgespräch führen; Anlagen sind bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern und dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden.	Darauf wird hiermit hingewiesen; keine darstellerische Übernahme, da Hausanschlussleitungen
NABU	Keine Einwände	

2 LAGE IM RAUM

Lage im Raum Das Plangebiet befindet sich in Alt-Saarbrücken und wird wie folgt umgeben:

- im Norden von der Heuduckstraße
- im Osten von der Wohnbebauung der Gärtnerstraße
- im Süden von der Françoisstraße
- im Westen von der Wohnbebauung der Werderstraße

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches sind der Planzeichnung in der Anlage zu entnehmen.

3 BESTAND UND KONSEQUENZEN FÜR DIE PLANUNG

Topographie Das Plangebiet ist weitgehend eben.

Altlasten Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verzeichnet das Kataster für Altlasten und altlastenverdächtige Flächen des Landesamtes für Umwelt- und Arbeitsschutz (LUA) folgende kontaminationsverdächtige Flächen:

AZ	Adresse	Bezeichnung	Beweisniveau	Standortart	Status
SB_8	Heuduckstr. 29/31	KfZ Reparatur	orientierende Untersuch.	Altstandort	Altlastenverdachtsfl.
SB_15	Heuduckstr. 29/31	KfZ Reparatur	orientierende Untersuch.	in Betrieb	Verdachtsfläche
SB_34	Francoisstr. 14	Holzbau, Spedit., Tankst., Werkst.	orientierende Untersuch.	Altstandort	Altlastenverdachtsfl.
SB_139	Werderstr. 39	Holzbau, Autogentechnik	orientierende Untersuch.	Altstandort	Altlastenverdachtsfl.
SB_147	Werderstr. 39a/41		orientierende Untersuch.	Altstandort	Altlastenverdachtsfl.
SB_3956	Francoisstr. 40	Kohlehandlung	orientierende Untersuch.	Altstandort	Altlastenverdachtsfl.

Aufgrund der vorhandenen Altlastenproblematik wurde im Rahmen des rechts-

kräftigen Bebauungsplanes Nr. 113.02.38 „Heuduck-, Gärtner-, François- und Werderstraße“ im Jahr 2000 ein Gutachten zur historischen Recherche im Rahmen der Altlastengefährdungsabschätzung an das Erdbaulaboratorium Saar (ELS) in Riegelsberg vergeben. Anhand dieses Gutachtens konnten im jetzigen Planbereich fünf ehemalige Betriebsstandorte, bei denen zum Teil noch gewerbliche Nutzungen stattfinden und bei denen ein Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen nicht ausgeschlossen werden konnten, anhand von Archivakten und Kartenmaterial recherchiert werden.

Zwischenzeitlich wurde ein aktuelles Gutachten¹ eingeholt. Überschreitungen der Prüfwerte für Bodenbelastungen nach BBodSchV sind dabei nur bei zwei Proben aufgetreten:

Betriebsfläche Françoisstraße 14: leicht erhöhte KW-Gehalte und erhöhter Bleiwert

Betriebsfläche Heuduckstraße 19: leicht erhöhter Bleiwert

Zusammenfassend kommt das Gutachten in seiner Gefährdungseinschätzung zu dem Ergebnis, dass sich bei den Untersuchungen keine Hinweise auf nennenswerte, d.h. sanierungsbedürftige Verunreinigungen, die auf die früheren gewerblichen Nutzungen zurückzuführen sind, feststellen lassen. Die leichte MKW-Erhöhung in Schurf 7 (Françoisstraße 14) befindet sich diesbezüglich nicht in einer relevanten Größenordnung. Im gesamten Gebiet, so das Gutachten weiter, finden sich Auffüllungen aus mineralischem Bauschutt, Schlacken und Aschen, wobei die in den Proben gemessenen Werte eher im niedrigen Schadstoffniveau liegen und selbst die strengen Prüfwerte für Kinderspielplätze und Wohngebiete bis auf zwei Ausnahmen (s.o.) eingehalten werden.

In seiner Stellungnahme vom 28.01.2013 teilt das LUA die Auffassung des Bodengutachters², dass keine sanierungsbedürftigen Verunreinigungen vorliegen. Eine Kennzeichnung erfolgt demnach nicht. Seitens des LUA wird darauf hingewiesen, dass im Bereich der öffentlichen Grünfläche zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen entweder durch Bodenaustausch oder zumindest durch mindestens 35 cm starke Abdeckung mit unbelastetem Bodenmaterial der Kontakt mit den im Gebiet vorhandenen Auffüllmassen zu verhindern ist. Für private Gärten wird dies im Bereich von Nutzgärten und Bereichen, in denen Kinderspiel möglich ist, ebenfalls empfohlen. Es wird darauf hingewiesen, dass davon auszugehen ist, dass bei Aushubarbeiten die Zuordnungswerte der LAGA Z2 überschritten werden, die eine Wiederverwertung ausschließen und eine Entsorgung auf Deponien der Deponieklasse D1 erforderlich machen.

Der Geschäftsbereich 4 „Abfallwirtschaft“ im LUA ist bei einer Entsorgung der Aushubmassen zu beteiligen.

Munitionsgefahren

Es ist bekannt, dass innerhalb des Plangebietes erhebliche Kriegseinwirkungen stattgefunden haben, so dass bei Erdaushubarbeiten mit Bombenfunden gerechnet werden muss.³ Das Landespolizeipräsidium weist in seiner Stellungnahme vom 09.01.2013 darauf hin, dass Munitionsgefahren nicht auszuschließen sind; eine vorsorgliche Überprüfung vor geplanten Erdarbeiten wird empfohlen.

¹ ELS, ERDBAULABORATORIUM SAAR, Bebauungsplangebiet „Im Wittum“, Alt-Saarbrücken, Orientierende Bodenuntersuchungen im Rahmen der Altlastengefährdungsabschätzung auf Flächen mit Altlastenverdacht, Riegelsberg 2012

² ebenda.

³ ebenda.

- Hydrogeologie* In den o.g. orientierenden Untersuchungen⁴ heißt es hierzu, dass der Untergrund des Plangebietes vom Mittleren Buntsandstein gebildet wird, der von sehr jungen Ablagerungen aus dem Quartär und schließlich von anthropogen bedingten Auffüllungen (Gemenge aus Hochofenschlacken, Kohlen- und Koksaschen, mineralischer Bauschutt (vermutlich Kriegstrümmerschutt) sowie stark wechselnder Anteil sandig bis lehmiger Erdmassen) überlagert wird. Der mittlere Buntsandstein besitzt ein sehr gutes Wasserleitvermögen. Dennoch findet im Bereich des Geltungsbereiches keine Trinkwasserförderung (kein ausgewiesenes Schutzgebiet) statt.
- Auch liegt das Plangebiet nicht innerhalb eines beantragten Grundwasserschutzgebietes.
- Klima* In der Klimafunktionskarte⁵ der Landeshauptstadt Saarbrücken wird im Umfeld des Plangebietes wie bei vielen der innerstädtischen Baugebiete die bioklimatische Situation in den Siedlungsräumen als weniger günstig bezeichnet. In der Planungshinweiskarte⁶ heißt es hierzu weiter:
- Siedlungsräume mit mäßiger bioklimatischer Belastung:*
- Hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung
 - Möglichst keine weitere Verdichtung, Verbesserung der Durchlüftung und Erhöhung des Vegetationsanteils, Erhalt er Freiflächen, Entsiegelung und ggf. Begrünung von Blockinnenhöfen.
- Dem Blockinnenbereich wird eine „hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung“ beigemessen. Der Luftaustausch mit der Umgebung soll erhalten werden.
- Bau-/Nutzungsstruktur* Der östliche Teil des Plangebietes, das den Blockinnenbereich des Quartiers zwischen Heuduckstraße, Françoisstraße, Gärtnerstraße und Werderstraße umfasst wurde, bzw. wird im Bestand gewerblich genutzt. Diese Flächen sind weitgehend als naturfern zu bezeichnen. Der westliche Teil weist zum großen Teil Ruderalstrukturen auf.
- Die Blockränder die das Plangebiet umgeben, sind nahezu vollständig mit einer geschlossenen III-IV-geschossigen Blockrandbebauung bebaut. Dort wo die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Erschließungsstraße in das Plangebiet hinein führt, gibt es jeweils noch die Möglichkeit zur Ergänzung eines Kopfbaus. Die betreffenden Flächen sind daher Bestandteil des Geltungsbereiches.
- Schutzgebiete* Es sind keine Schutzgebiete von der Planung betroffen.
- Artenschutz* Der artenschutzrechtliche Beitrag des Büro Milvus⁷ hat ergeben, dass bei dem Planungsvorhaben nicht mit artenschutzrechtlich relevanten Konflikten zu rechnen ist. Eine diesbezügliche Abstimmung des Gutachters mit der unteren Naturschutzbehörde hat stattgefunden.
- Das Gutachten des Büro Milvus⁸ enthält für die Planung folgende Hinweise:

⁴ ebenda.

⁵ LANDESHAUPTSTADT SAARBRÜCKEN, Amt für Klima und Umweltschutz, erstellt durch GEONET Umweltconsulting GmbH, Klimafunktionskarte, Hannover, 2012

⁶ LANDESHAUPTSTADT SAARBRÜCKEN, Amt für Klima und Umweltschutz, erstellt durch GEONET Umweltconsulting GmbH, Planungshinweiskarte, Hannover, 2012

⁷ MILVUS, Artenschutzrechtlicher Beitrag für den Bebauungsplan „Im Wittum“ in Altsaarbrücken, Beckingen, 2012

⁸ MILVUS, Artenschutzrechtlicher Beitrag für den Bebauungsplan „Im Wittum“ in Altsaarbrücken, Beckingen, 2012

Um Beeinträchtigungen von möglicherweise vorkommenden Reptilien zu minimieren, sollten die erforderlichen Rodungsarbeiten möglichst frühzeitig, wenn die Tiere noch mobil sind, durchgeführt werden. Um den Eingriff zu minimieren, sollten Rodungsarbeiten möglichst Anfang Oktober begonnen werden. Dies wird als Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen.

*Landschaftsbild/
Erholung*

Das Landschaftsbild innerhalb des Geltungsbereiches wird durch die in der Umgebung vorhandene Wohnbebauung und die Vornutzung der Flächen bestimmt.

Erholungsfunktion für die Allgemeinheit erfüllt die Fläche aufgrund fehlender Zugänglichkeit nicht.

4 ÄNDERUNG BESTEHENDER RECHTSVERHÄLTNISSE

Für das Plangebiet existiert ein rechtskräftiger Bebauungsplan aus dem Jahr 2003 (Nr. 113.02.38 „Heuduck,- Gärtner,- François- und Werderstraße). Dieser hatte zum Ziel, die Flächen im Blockinnenbereich des Plangebietes, die ehemals gewerblich genutzt wurden und seit Jahren überwiegend brach liegen, für die Wohnnutzung neu zu entwickeln und aufzuwerten.

Die nunmehr vorliegende Änderung umfasst nur den Teil des rechtskräftigen Bebauungsplanes, der größtenteils noch im unbebauten Blockinnenbereich liegt.

Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes wird zum größten Teil übernommen, die überbaubaren Grundstücksflächen werden modifiziert. Grundsätzlich lässt sich festhalten, dass sich die Zahl der Geschosse im Schnitt um eins erhöhen wird. Da im vorliegenden Bebauungsplan, WA7, WA8 und WA9 angenommen, lediglich Flachdächer, bzw. flachgeneigte Dächer zulässig sind und sich die Höhe an der Umgebung orientiert, wird diese bauliche Verdichtung dennoch als verträglich erachtet. Die geplante Bebauung wird die bestehende Bebauung an den Blockkanten nicht überragen.

Darüber hinaus ist festzuhalten, dass die obersten Geschosse der vorgesehenen tiefen Baufenster als Staffelgeschosse festgesetzt sind. Diese Festsetzung lockert die Bebauung auf.

Klar ist, dass sich die bauliche Dichte in Bezug auf die Höhe und die Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksflächen im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan vergrößern kann, bzw. wird. Die vorgesehenen Festsetzungen sind dennoch städtebaulich sinnvoll und verträglich, denn:

- die vorhandene Bebauung an den Blockkanten wird nicht überragt,
- die Abstände zur Bestandsbebauung werden gewahrt,
- die Obergrenzen der BauNVO werden nicht überschritten und die GFZ-Festsetzung bleibt mit 1,0 darunter,
- sie sorgen mit den Festsetzungen zu Begrünung und von Bebauung und Stellplätzen freizuhaltenen Gartenbereichen für eine Auflockerung und Verbesserung der Wohnqualität,
- durch die Festsetzung verkehrsberuhigter Straßen wird Sorge dafür getragen, dass die Auswirkungen in keiner Weise so erheblich sind wie in den umliegenden Straßen,
- die Festsetzung eines Quartierplatzes trägt ebenfalls zur Aufwertung des Blockinnenbereiches bei und fördert die sozialen Kontakte.

Städtebaulich sinnvoll ist diese Entwicklung, da die Innenentwicklung auch erklärtes Ziel des Baugesetzbuches ist. Es bedeutet, dass eine Verdichtung von Bebauung in Bereichen, in denen bereits eine Bebauung vorhanden und eine Nachverdichtung möglich ist, einer Bebauung im Außenbereich vorzuziehen ist. Darüber hinaus ist eine gewisse Verdichtung in der Innenstadt notwendig, um eine angemessene, flächenschonende und nicht zuletzt auch kostensparende Entwicklung zu ermöglichen.

Im Bereich der zentralen Grünfläche gibt es eine Verschiebung und Neuabgrenzung. Der ursprünglich südlich des Fußweges vorgesehene Bereich Parkanlage wird nun auf die Nordseite des Fußweges anstelle der dort vorgesehenen Grünfläche der Zweckbestimmung Spielplatz geschoben. Der Spielplatz wird nunmehr in die nördlich des Fußweges festgesetzte Fläche der Zweckbestimmung „Quartiersplatz“ integriert.

Die Festsetzungen bezüglich der zulässigen Bebauung werden einerseits flexibler gestaltet, indem sie größer gefasst werden, was nicht mit einer grundsätzlichen Vergrößerung der Verdichtung gleichzusetzen ist. Andererseits erfolgt durch die vorgesehene Höhenstaffelung (Staffelgeschosse, zurückspringende Baugrenzen) eine stringendere Steuerung der Höhenentwicklung.

Ferner werden gestalterische und grünordnerische Festsetzungen ergänzt.

5 ÜBERGEORDNETE PLANUNGSVORGABEN

FNP

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) des Regionalverbandes stellt das Plangebiet bereits als Wohnbaufläche dar. Der vorliegende Bebauungsplan kann somit aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden.

Landesentwicklungspläne

Der Landesentwicklungsplan, Teilabschnitt Umwelt (Vorsorge für Flächennutzung, Umwelt und Infrastruktur) vom 13. Juli 2004 enthält keine der Planung entgegenstehende Ziele.

Der Landesentwicklungsplan, Teilabschnitt Siedlung, vom 04. Juli 2006 regelt insbesondere die Siedlungsdichte.

Der vorliegende Bebauungsplan schafft dadurch, dass es sich um die Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes handelt, keine grundsätzlich neuen Wohngebiete. Die bereits festgesetzten Baugebiete werden lediglich modifiziert, die Verdichtung wird abgesehen davon, dass ein Teil der vormals festgesetzten Grünfläche entfällt, so dass das in diesem Bereich vorhandene Baufenster um etwa 25 m verlängert werden kann, nicht maßgeblich vergrößert. Zwar wird die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse erhöht. Dabei ist jedoch zu bedenken, dass im rechtskräftigen Bebauungsplan außerdem geneigte Dächer vorgeschrieben waren, was abgesehen vom WA8, das nur ein einzelnes Grundstück für einen Kopfbau umfasst, nun nicht mehr der Fall ist. Lediglich im WA7 ist auch ein Satteldach zulässig. Insofern ist auch unter diesem Gesichtspunkt betrachtet nicht von einer wesentlichen Vergrößerung der Zahl der möglichen Wohnungen auszugehen.

Die Landeshauptstadt Saarbrücken beabsichtigt die Erstellung einer Wohnraumbedarfskonzeption. Diese steht im Zusammenhang mit dem Abriss von Geschossen in der Siedlung Folsterhöhe. Das Konzept wird kurzfristig noch nicht zur Ver-

fügung stehen, so dass eine konkrete Bezifferung einer Wohneinheitenbilanz derzeit nicht möglich ist.

6 PLANUNGSKONZEPT / FESTSETZUNGEN

Erschließung

Das Plangebiet „Im Wittum“ ist über drei Zufahrten erschlossen, die im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsflächen der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt werden.

In Nord-Süd-Richtung verläuft eine durchgehende Verbindung zwischen der François- und der Heuduckstraße. Ferner besteht eine Zuwegung von der Werderstraße im Westen des Gebietes. Diese Zufahrt erschließt jedoch nur bis zu einem geplanten Quartiersplatz, der sich unmittelbar an diesen Erschließungsstich anschließt und selber nicht befahrbar sein soll. Der Quartiersplatz wird aufgrund seiner vorrangigen Funktion als öffentliche Freifläche mit Aufenthaltsfunktion gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Als Rettungsweg wird der Platz selbstverständlich zur Verfügung stehen. Eine Fahrerschließung angrenzender Grundstücke über den Platz ist nicht vorgesehen.

Die Straßen sollen eine Breite von 6 m haben.

Zwischen den beiden Erschließungsstraßen wird die fußläufige Anbindung mittels eines verbindenden Fußweges sichergestellt.

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist bereits vorhanden (Straßen und Kanäle der angrenzenden Bebauung), die interne Erschließung ist noch herzustellen.

Baugebiete

Gemäß § 4 BauNVO werden Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Die Nummerierung der Wohngebiete dient der eindeutigen Zuordnung der Festsetzungen zur baulichen Dichte.

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.

Ausnahmsweise zulässig sind

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig sind. Tankstellen wären mit der geschützten Lage im Blockinnenbereich nicht verträglich. Gartenbaubetriebe würden dem Ziel der Innenverdichtung entgegenstehen. Beide Nutzungsarten sind an anderer Stelle des Stadtgebietes zulässig.

Bauliche Dichte

In den Baugebieten wird gemäß der Vorgabe des § 17 Abs. 1 BauNVO eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Lediglich für das WA9, dessen Baufenster bereits vollständig bebaut ist, wird eine GRZ von 0,5 festgesetzt. Die Überschreitung der Vorgaben des § 17 BauNVO wird damit begründet, dass sich diese Festsetzung am Bestand orientiert. Die Bebauung war bei Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplanes bereits vorhanden, so dass die Festsetzung der GRZ, die nunmehr übernommen wird, an die Bestandssituation angepasst worden war. Die Festsetzung wird städtebaulich als verträglich angesehen, da die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse dadurch nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt oder die Belange des Verkehrs nicht zu erwarten sind. Sonstige öffentliche Belange stehen der Übernahme dieser Bestandsfestsetzung ebenfalls nicht entgegen.

Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch die Grundflächen der Garagen und Stellplätzen mit Ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, in den Baugebieten um bis zu 50 von Hundert überschritten werden. Für die Baugebiete WA7, WA8 und WA9 gilt, dass diese Flächen nicht auf die GRZ anzurechnen sind.

Ferner wird für die Baugebiete eine Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt. Für alle Baugebiete außer WA7 und WA8 wird festgesetzt, dass (oberirdische) Nicht-Vollgeschosse auf die festgesetzte GFZ anzurechnen sind. In den Baugebieten WA7 und WA8 wo aufgrund der beengten Verhältnisse auch die Anlage eines Garagengeschosses auf EG-Ebene denkbar ist, wird ergänzend festgesetzt, dass solche oberirdischen Garagengeschosse nicht auf die GFZ anzurechnen sind.

Das Planungskonzept sieht Randbebauungen entlang der Erschließungsstraßen vor, deren Gebäudehöhen jeweils in Abhängigkeit vom städtebaulichen Umfeld festgelegt werden. Um trotz der baulichen Dichte einen möglichst großen Spielraum für die künftige Bebauung zu schaffen, ohne dass es zu Belichtungsproblemen kommt, werden teilweise Staffelgeschosse ermöglicht.

Die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen erfolgt durch Festsetzung der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse bzw. durch Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudeoberkante (GOKmax) oder der maximalen Traufhöhe (THmax) bezogen auf üNN.

Bezogen auf die maximal zulässigen Gebäudehöhen ist festgesetzt, dass im Fall der Errichtung von Tiefgaragen, die festgesetzte maximale Gebäudeoberkante oder maximale Traufhöhe um bis zu 0,8 m überschritten werden darf. Diese Festsetzung gilt ausschließlich für Gebäude, die auf mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Unterbauung durch eine Tiefgarage vorsehen. Die zusätzliche Gebäudehöhe dient dazu, die Tiefgarage weniger tief in den Untergrund eingraben zu müssen. Diese Festsetzung gilt ausschließlich für die Baugebiete WA1, WA2, WA3, WA4, WA5 und WA6. Eine Überschreitung der festgesetzten Höhen ist in den übrigen Baugebieten nicht zulässig.

Bauweise

Gem. § 22 BauNVO wird für die Baugebiete WA2, WA3, WA4, WA5 und WA6 eine offene Bauweise festgesetzt. Für die Baugebiete WA7, WA8 und WA9 wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Für die Baugebiete WA1 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, die dadurch definiert wird, dass eine einseitige Grenzbebauung zulässig ist und ein Gebäude bis zu maximalen Gebäudelänge von 53 m zulässig ist.

*Überbaubare
Grundstücksflächen*

Gem. § 23 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Bauli-

nien und Baugrenzen festgesetzt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß ist zulässig.

Die Festsetzung von Baulinien dient dazu, in den betreffenden Baugebieten zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin eine eindeutige Raumkante zu bestimmen. Insofern beschränkt sich die Festsetzung von Baulinien auch ausschließlich auf die den Erschließungsstraßen zugewandten Gebäudeseiten. Um eine bessere Belichtung des Straßenraumes bzw. der Hausvorflächen zu gewährleisten, wird in den Staffelgeschossen ein Zurückspringen durch Festsetzung von Baugrenzen ermöglicht.

Ist straßenseitig eine Baulinie festgesetzt, so gilt diese in den betreffenden Baugebieten jeweils für alle Geschossebenen bis auf das oberste Geschoss. In den obersten Geschossen ist oberhalb der Baulinie jeweils eine Baugrenze festgesetzt, so dass ein Zurückspringen möglich ist. In den Baugebieten WA1, WA2, WA4 und WA7 ist davon abweichend eine gesonderte Baugrenze für das oberste Geschoss festgesetzt, die sich nicht mit der Baulinie deckt sondern gegenüber dieser zurückspringt, so dass eine Staffelung des obersten Geschosses hier zwingend erfolgen muss, wenn diese Geschossebene errichtet wird.

Balkone und Loggien Für das Baugebiet WA1 wird festgesetzt, dass im 1. und 2. OG ausnahmsweise ein Überschreiten der rückwärtigen Baugrenzen durch Balkone bis zu einer Tiefe von 3,0 m zugelassen werden, sofern deren Anteil 30% der Breite der jeweiligen Außenwand nicht überschreitet.

Im 1. und 2. OG des WA2 kann ausnahmsweise ein Überschreiten der rückwärtigen Baugrenzen durch Balkone bis zu einer Tiefe von 2,0 m zugelassen werden, sofern deren Anteil 30% der Breite der jeweiligen Außenwand nicht überschreitet.

Für WA3 und WA6 gilt, dass im 1.OG kann ausnahmsweise ein Überschreiten der rückwärtigen Baugrenzen durch Balkone bis zu einer Tiefe von 2,0 m zugelassen werden, sofern deren Anteil 30% der Breite der jeweiligen Außenwand nicht überschreitet.

Diese Festsetzungen dienen dazu, die Belichtung in den darunter liegenden Geschossen sicher zustellen.

Die Brüstungshöhe von Dachterrassen darf die festgesetzte Traufhöhe / Gebäudehöhe des darunter liegenden Geschosses um maximal 1 m überragen.

Stellplätze Im Plangebiet sind Flächen für öffentliche Parkplätze vorgesehen. Stellplatzflächen, die den Baugebieten zugeordnet sind, werden im Bereich der Wohngebiete ausgewiesen. Der Bebauungsplan sieht hierfür Flächen für Nebenanlagen (hier Stellplätze) vor. Stellplätze sind ausschließlich innerhalb dieser eigens dafür vorgesehen Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Um dem Stellplatzbedarf entsprechen zu können, werden überdies Tiefgaragen als zulässig festgesetzt. Auch hier gilt, dass eine Errichtung von Tiefgaragen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der eigens dafür festgesetzten Flächen zulässig ist. Dort wo Einfahrtbereiche festgesetzt sind, muss die Zufahrt zu Tiefgaragen innerhalb der für Tiefgaragen festgesetzten Flächen erfolgen. Überdachungen und Einhausungen von Tiefgarageneinfahrten sind zulässig.

In WA1 und WA2 sind Flächen für Stellplätze jeweils entlang der Verkehrsflächen

der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Je 4 Stellplätze ist hier ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum zu pflanzen. Ferner werden Flächen für Tiefgaragen sowie die zugehörigen Einfahrtbereiche festgesetzt. Entlang des Fußweges bzw. des Quartiersplatzes, die nur fußläufig erschlossen sind, sind Stellplätze nicht zulässig.

In WA3 und WA6 wird die Bebauung zwecks optimierter Ausnutzung des Grundstücks und Vergrößerung der privaten Freiflächen im Westen nahe an die Verkehrsfläche herangerückt. Stellplätze sind hier innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auch in einer Tiefgarage zulässig.

In einigen Baugebieten gehen die Flächen für Tiefgaragen über die überbaubaren Grundstücksflächen hinaus, um eine ausreichende Tiefe für eine Tiefgarage zu ermöglichen. Darüber hinaus werden straßenseitig Flächen für oberirdische Stellplätze vorgesehen.

Für die übrigen Baugebiete gilt ebenfalls, dass Stellplätze ausschließlich in Tiefgaragen, innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder auf den eigens dafür festgesetzten Flächen zulässig sind.

Nördlich des Quartiersplatzes wird eine Fläche für Garagen vorgesehen, die von den nördlich angrenzenden, außerhalb des Geltungsbereiches gelegenen Grundstücken an der Heuduckstraße aus angefahren werden. Ein Anfahren von Süden (Quartiersplatz) aus ist nicht möglich.

Nebenanlagen Nebenanlagen als Gartenhäuser und -schuppen sind ausschließlich entlang der von den öffentlichen Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung abgewandten Grundstücksgrenzen zulässig.

Ver- und Entsorgung Die Versorgung des Gebietes erfolgt wie im Vorangegangenen bereits ausgeführt durch Anschluss an die im Umfeld vorhandenen Anlagen. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Die Planung und die Bauausführung für die Entwässerungsanlage sind mit dem ZKE abzustimmen. Sollten Teile der öffentlichen Entwässerungsanlage auf privatem Grund zu liegen kommen, so sind für die entsprechenden Teile der Anlage eine Grunddienstbarkeit zu Gunsten ZKE einzutragen zu lassen.

Ein innerhalb des Plangebietes geplanter Entwässerungskanal, der im Wesentlichen im Bereich öffentlicher Flächen geführt wird, ist in der Planzeichnung eingetragen. Die dargestellte Lage ist nicht exakt verortet. Im Zuge der weiteren Planung soll hierzu eine Konkretisierung erfolgen. Die Lage kann gegenüber der zeichnerischen Festsetzung daher noch abweichen.

Im Bebauungsplan wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB darüber hinaus eine Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt, hier: Trafostation. Im Bereich der Zufahrt zur Trafostation wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Saarbrücken festgesetzt.

Die Nutzung von Niederschlagswasser als Brauchwasser ist zulässig.

Sonstige Festsetzungen Darüber hinaus werden folgende Festsetzungen getroffen:

Es wird ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Parzelle 1045/53 festgesetzt. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im Bereich der Trafostation wird als Geh- und Fahrrecht fortgeführt und dient der Erschließung der angrenzenden Stellplatzflächen.

7 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

Der Bebauungsplan enthält folgende grünordnerische Festsetzungen:

Grünflächen

Festgesetzt wird eine öffentliche Grünfläche entlang der Françoisstraße sowie eine öffentliche Grünfläche der Zweckbestimmung „Quartiersplatz“; zulässig sind Flächen für den Aufenthalt und zum Spielen.

Bezüglich der Begrünung des Quartiersplatzes wird festgesetzt, dass die Baumstandorte im Bereich der öffentlichen Grünfläche der Zweckbestimmung Quartiersplatz gemäß der noch zu erstellenden Freianlagenplanung modifiziert werden dürfen.

Stellplatzbegrünung

Die Stellplatzflächen entlang der Erschließungsstraßen sind mit standortgerechten, einheimischen Laubbäumen gemäß Pflanzliste zu begrünen (Pflanzqualität: 3xv. StU 14-16). Die Baumpflanzungen sind entsprechend im Bereich der Stellplätze anzuordnen und dürfen geringfügig von den zeichnerisch festgesetzten Baumstandorten abweichen, sofern sie innerhalb der dafür festgesetzten Flächen für Stellplätze bzw. der überbaubaren Grundstücksflächen in regelmäßiger Abfolge mit den Stellplätzen vorgesehen werden. Diese Festsetzung gilt analog für Verkehrsflächen der besonderen Zweckbestimmung "Parkplatz".

Bis auf die Baugebiete WA4 und WA5 - hier ist je 3 oberirdischer Stellplätze mindestens ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum zu pflanzen - sind in den übrigen Baugebieten je 4 oberirdisch angelegter Stellplätze 1 Baum zu pflanzen. Im Gegensatz zu den direkt gegenüberliegenden Baugebieten WA3 und WA6, deren Baufenster dichter an die Straße herangerückt sind, werden in den Baugebieten WA4 und WA5 auf praktisch gesamter Grundstückslänge straßenseitig Stellplätze senkrecht zur Straße ermöglicht. Um hier einer allzu dichten Konzentration von parkenden Fahrzeugen zum öffentlichen Straßenraum hin entgegenzuwirken, wird in diesem Bereich daher eine höhere Dichte von Pflanzflächen und Bäumen festgesetzt.

Von den festgesetzten Baumstandorten kann im Bereich des WA8 abgewichen werden, wenn die Führung des in der Planzeichnung eingetragenen, aber nicht exakt verorteten Kanals dies erforderlich macht.

Jedem Baum ist eine mindestens 6 qm große Pflanzfläche zur Verfügung zu stellen. Grundsätzlich ist aber die FLL-Richtlinie - „Empfehlungen für Baumpflanzungen“ zu beachten.

Gärten

Nicht bauliche genutzte Flächen der Baugrundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und zu begrünen. Je 200 qm nicht baulich genutzter Grundstücksflächen ist mindestens 1 standortgerechter, einheimischer Laubbaum zu pflanzen, sofern nachbarrechtliche Belange nicht entgegenstehen.

Mit den Festsetzungen zur Begrünung wird insbesondere den Belangen des Klimaschutzes, aber auch des Naturschutzes, des Ortsbildes und der gesunden Wohnverhältnisse Rechnung getragen.

Dachbegrünung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird für Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 10° festgesetzt, dass auf mindestens zwei Drittel der Dachfläche eine extensive Dachbegrünung vorzusehen ist.

Bei Dachbegrünungen ist ein Begrünungssystem zu wählen, welches das dauer-

hafte und vitale Wachstum von Gräsern, Polsterstauden und zwergigen Gehölzen auch während länger anhaltender Hitze- und Trockenheitsperioden gewährleistet.

Die Festsetzung einer Dachbegrünung dient dazu, die negativen Auswirkungen zusätzlicher Versiegelungen in der dicht besiedelten Innerortslage insbesondere auf die Belange des Klimaschutzes zu mindern. Ferner wird dadurch bewirkt, dass auf den Dachflächen anfallendes Niederschlagswasser verzögert an die Regenwasserkanalisation abgegeben wird. Die Festsetzung erfolgt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB, da sie vorrangig ökologische Ziele verfolgt. Die Dachbegrünung erfüllt zudem aber auch gestalterische Zwecke, da die Dächer des Plangebietes von der zum Teil höheren Blockrandbebauung aus eingesehen werden können.

Die Festsetzung gilt nicht für die Dachflächen solcher Geschossebenen, die als Dachterrasse für darüber liegende Staffelgeschosse dienen. Die Dachflächen der obersten Geschossebene sind grundsätzlich extensiv zu begrünen.

<i>Erhalt von Bäumen</i>	Im Bebauungsplan werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b) BauGB Einzelbäume als zu erhalten festgesetzt.
<i>Rodung</i>	Im Zuge von Neubaumaßnahmen durchzuführende Rodungsarbeiten sollen unter Beachtung der Vorgaben des § 39 Abs. 5 BNatschG erfolgen und möglichst Anfang Oktober begonnen werden.
<i>Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung</i>	Eine rechnerische Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist nicht vorgesehen, da bei Bebauungsplänen gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund 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.

8 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Gemäß § 9 Abs. 4 werden in Verbindung mit § 85 LBO Örtliche Bauvorschriften als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

Demnach wird festgesetzt:

<i>Dachformen</i>	In den Baugebieten WA7 und WA8 werden Flachdächer und Geneigte Dächer bis zu einer Neigung von 35-40° als zulässig festgesetzt. Diese Baugebiete bieten die Möglichkeit, Kopfbauten an bereits vorhandene Gebäudezeilen anzubauen. Die Zulässigkeit eines stärker geneigten Daches bietet die Möglichkeit der Anpassung an die Nachbarbebauung. In den übrigen Baugebieten sind Flachdächer sowie geneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 10° zulässig. Diese Festsetzung dient dazu, dass die Gebäude im Blockinnenbereich bei bestmöglicher Ausnutzung die geringstmögliche Höhenentwicklung und damit Verschattung entfalten. Innerhalb des WA9 werden Satteldächer festgesetzt.
<i>Fassaden</i>	Grelle Fassadenanstriche sind unzulässig.
<i>Tiefgarageneinfahrten</i>	Die Zufahrten von Tiefgaragen dürfen innerhalb der für Tiefgaragen vorgesehenen Flächen überdacht bzw. eingehaust werden.
<i>Antennen und Satellitenschüsseln</i>	Antennen und Satellitenschüsseln sind auf den dem öffentlichen Straßenraum

zugewandten Gebäudeseiten unzulässig. Mobilfunkantennen sind innerhalb der Baugebiete grundsätzlich unzulässig. Diese Festsetzung gilt für alle Baugebiete.

Einfriedungen Sofern Einfriedungen der Grundstücke vorgesehen werden, so sind diese angrenzend an öffentliche Verkehrsflächen und öffentliche Grünflächen in Form von Hecken oder begrünten Zäunen vorzusehen. Diese Festsetzung gilt ebenfalls für alle Baugebiete.

Mülleimerstandplätze Mülleimer- und Containerstandplätze sind ausschließlich innerhalb der Gebäude sowie in Bereichen, die von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht einsehbar sind, zulässig.

Stellplatzbefestigung Stellplätze auf privaten Grundstücken sind versickerungsfähig (z.B. mit Rasengittersteinen) anzulegen. Diese Festsetzung dient der Minimierung der Versiegelung und damit den Belangen des Bodens und Naturhaushaltes.

Die aufgeführten gestalterischen Festsetzungen dienen, sofern bei den einzelnen Punkten keine andere Begründung vermerkt ist, der gestalterischen Einbindung von Neu- und Umbauten in das städtebauliche Umfeld.

9 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG UND ABWÄGUNG

Mit Realisierung des Bebauungsplanes sind grundsätzlich 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.

Zu berücksichtigen ist dabei grundsätzlich, dass der vorliegende Bebauungsplan einen rechtskräftigen Bebauungsplan überplant, der in diesem Blockinnenbereich bereits ein Baugebiet vorgesehen hat. Die grundsätzliche Abwägungsentscheidung für die Innenbereichsverdichtung an dieser Stelle ist also bereits erfolgt. Viele Auswirkungen, die als Folge des vorliegenden Bebauungsplanes zu erwarten sind, sind bereits auf Basis des rechtskräftigen Bebauungsplanes zu erwarten gewesen.

*Verkehr / Gesunde
Wohn- und Arbeits-
verhältnisse*

Die Abwicklung des Verkehrs kann über die angrenzenden Erschließungsstraßen erfolgen. Aufgrund der Plangebietsgröße und der Tatsache, dass der rechtskräftige Bebauungsplan bereits die Entwicklung eines Wohngebietes vorsieht und durch die moderate Mehrverdichtung nicht mit einer erheblichen Vermehrung von Ziel- und Quellverkehr zu rechnen ist, ist auch nicht von einer erheblichen Mehrbelastung als Folge von im Plangebiet induzierten Verkehrs auszugehen.

Eine Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Umfeld des Plangebietes sind nicht zu erwarten, da keine störenden Nutzungen vorgesehen werden und die entstehende Verdichtung städtebaulich verträglich ist, da u.a. die Obergrenzen der BauNVO eingehalten werden und durch entsprechende Festsetzungen zu Begrünung und von Bebauung und Stellplätzen freizuhaltenen Gartenbereichen die Blockinnenbebauung aufgelockert wird.

Durch Festsetzungen wie zum Beispiel der Durchgrünung des Gebietes, der Abdeckung der Geländeauffüllungen oder der Festsetzung des Quartiersplatzes

wird dazu beigetragen, dass ein angenehmes Wohnumfeld geschaffen wird und gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden.

<i>Soziale / kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung / Belange von Sport, Freizeit und Erholung</i>	Mit der Planung wird dem Bedürfnis der Bevölkerung an Wohnraum, in diesem Fall an innenstadtnahem Wohnraum Rechnung getragen. Der zentral im Plangebiet vorgesehene Quartiersplatz dient nicht nur dem Erreichen einer möglichst hohen gestalterischen Wohnumfeldqualität, sondern schafft insbesondere die Möglichkeit zu sozialen Kontakten, Kinderspiel, Quartiersfesten, u.ä. Insofern wird dem Belang in hohem Maße Rechnung getragen.
<i>Belange der Wirtschaft</i>	Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung neuen Wohnraumes und der sonstigen im WA zulässigen Nutzungen hergestellt. Belange der Wirtschaft stehen nicht entgegen.
<i>Denkmalschutz</i>	Negative Auswirkungen auf die Belange des Denkmalschutzes sind nicht zu erwarten.
<i>Orts-/Landschaftsbild</i>	Ziel der Planung ist es, eine geordnete städtebauliche Entwicklung für eine innerörtliche Brachfläche herbeizuführen. Die geplante Konzeption ist dazu geeignet, dieses Ziel zu erreichen und somit eine gestalterische Aufwertung zu bewirken. Die gestalterischen Festsetzungen dienen der Vermeidung gestalterischer Fehlentwicklungen, die sich negativ auf das Ortsbild auswirken könnten.
<i>Natur und Umwelt</i>	<p>Ein Teil der überplanten Fläche wurde im Bestand gewerblich genutzt und ist von daher versiegelt bzw. stark verdichtet und insofern als naturfern zu bezeichnen. Der westliche Blockinnenbereich weist im Wesentlichen Ruderalstrukturen auf. Bei der Beurteilung des Eingriffs ist zu beachten, dass für das vorliegende Plangebiet ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht, auf dessen Basis eine Bebauung des Blockinnenbereiches als Allgemeines Wohngebiet bereits möglich gewesen ist. Dessen ungeachtet gilt, dass bei Bebauungsplänen gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund 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.</p> <p>Dennoch werden im Bebauungsplan eine Reihe von Festsetzungen getroffen, die den Belangen von Natur und Umwelt dienen. Dazu gehören insbesondere die Festsetzungen gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB.</p> <p>Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung des Büro Milvus⁹ hat ergeben, dass bei dem Planungsvorhaben nicht mit artenschutzrechtlich relevanten Konflikten zu rechnen ist.</p> <p>Schutzgebiete, auch Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen.</p>
<i>Klima</i>	<p>In der Klimafunktionskarte¹⁰ der Landeshauptstadt Saarbrücken wird im Umfeld des Plangebietes wie bei vielen der innerstädtischen Baugebiete die bioklimatische Situation in den Siedlungsräumen als weniger günstig bezeichnet. In der Planungshinweiskarte¹¹ heißt es hierzu weiter:</p> <p><i>Siedlungsräume mit mäßiger bioklimatischer Belastung:</i></p>

⁹ MILVUS, Artenschutzrechtlicher Beitrag für den Bebauungsplan „Im Wittum“ in Altsaarbrücken, Beckingen, 2012

¹⁰ LANDESHAUPTSTADT SAARBRÜCKEN, Amt für Klima und Umweltschutz, erstellt durch GEONET Umweltconsulting GmbH, Klimafunktionskarte, Hannover, 2012

¹¹ LANDESHAUPTSTADT SAARBRÜCKEN, Amt für Klima und Umweltschutz, erstellt durch GEONET Umweltconsulting GmbH, Planungshinweiskarte, Hannover, 2012

- Hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung
- Möglichst keine weitere Verdichtung, Verbesserung der Durchlüftung und Erhöhung des Vegetationsanteils, Erhalt der Freiflächen, Entsiegelung und ggf. Begrünung von Blockinnenhöfen.

Dem Blockinnenbereich wird eine „hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung“ beigemessen. Durch die Planung wird eine Nutzungsintensivierung gegenüber dem Ist-Zustand vorbereitet. Dem bauleitplanerischen Ziel der Innenentwicklung steht hier ein Ziel des Klimaschutzes entgegen. Im vorliegenden Fall wird dem Ziel der Innenentwicklung gegenüber dem Ziel des Klimaschutzes ein Vorrang eingeräumt. Um dennoch dem Ziel des Klimaschutzes gerecht zu werden, enthält der Bebauungsplan eine Reihe von Festsetzungen, die zur Minderung negativer Auswirkungen auf die klimatischen und lufthygienischen Belange beitragen. Die festgesetzte Dachbegrünung kann eine Minderung einer Aufheizung der Dachflächen im Sommer bewirken. Durch die extensive Begrünung wird die Verdunstung erhöht. Im Allgemeinen trägt Dachbegrünung außerdem zur Verbesserung der Luftqualität bei, da Verunreinigungen gebunden und gefiltert werden. Auch die Bepflanzung von Stellplatzflächen dient nicht zuletzt klimatischen Belangen.

Boden

Das Plangebiet wurde hinsichtlich Bodenverunreinigungen untersucht. Ergebnis war, dass Sanierungsmaßnahmen nicht erforderlich sind. Um negative Auswirkungen der Auffüllungen auf den Menschen auszuschließen wurden entsprechende Festsetzungen getroffen.

Durch die Planung wird Boden versiegelt. Zwar gibt es in Teilen des Plangebietes bereits im Bestand Versiegelungen, große Teile sind im Bestand jedoch noch unversiegelt. Zu berücksichtigen ist dabei, dass eine Versiegelung bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehen war. Von einer erheblichen Mehrversiegelung ist nicht auszugehen. Dennoch werden im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen, die zu einer Minderung dieses Eingriffes führen (z.B. versickerungsfähige Stellplatzbeläge, Dachbegrünung).

Zusammenfassung

Die zu erwartenden Auswirkungen sind in der folgenden Tabelle zusammengefasst:

Tabelle: Eingriffe in die Naturraumpotentiale und Ausgleichsmaßnahmen

Potential	Eingriff	Vermeidung / Ausgleich / Ersatz
Forstwirtschaft	• kein Eingriff in forstwirtschaftlich genutzte Flächen	-
Landwirtschaft	• nicht betroffen	-
Rohstoffpotenzial	• nicht betroffen	-
Topographie / Relief	• nennenswerte Eingriffe sind nicht zu erwarten	-
Boden	• Versiegelung in Folge von Bau- und Erschließungsmaßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> • zusätzliche Versiegelungen sind gegenüber dem Ist-Zustand zu erwarten, waren jedoch bereits auf Basis des rechtskräftigen Bebauungsplanes möglich; • Ein Ausgleich ist im Gebiet nicht möglich, die Festsetzung einer GRZ von 0,4 auf den überwiegenden Flächen des Plangebietes bedeutet aber, dass der überwiegende Teil der Baugebiete unversiegelt bleiben wird.
Wasser	• Versiegelung in Folge von Bau- und Erschließungsmaßnahmen	• zusätzliche Versiegelungen sind gegenüber dem Ist-Zustand zu erwarten, waren jedoch bereits auf Basis des rechtskräftigen Bebauungsplanes möglich;

Potential	Eingriff	Vermeidung / Ausgleich / Ersatz
		<ul style="list-style-type: none"> • Oberflächengewässer oder Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen. • Mit der Festsetzung der Dachbegrünung wird bezweckt, dass Niederschlagswasser, das auf den Dachflächen anfällt gedrosselt an die Regenwasserkanalisation abgegeben wird.
Klima / Lufthygiene	<ul style="list-style-type: none"> • siedlungsrelevanten Ventilationsbahnen sind nicht betroffen, • Siedlungsräume mit mäßiger bioklimatischer Belastung und hoher Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung 	<ul style="list-style-type: none"> • erhebliche Veränderungen gegenüber den durch den rechtskräftigen Bebauungsplan bereits möglichen Auswirkungen sind nicht zu erwarten. • Festsetzungen von Bepflanzung und Dachbegrünung.
Biotisches Potential	<ul style="list-style-type: none"> • Versiegelung und Flächeninanspruchnahme in Folge von Bau- und Erschließungsmaßnahmen • soweit derzeit absehbar keine Inanspruchnahme geschützter Biotopstrukturen. • keine Beeinträchtigung streng geschützter Arten gem. Anh. II und IV FFH-RL • keine Lebensraumtypen gem. Anh. I FFH-RL betroffen • keine erhebliche Beeinträchtigung natürlicher Lebensräume streng geschützter Arten 	<ul style="list-style-type: none"> • zusätzliche Versiegelungen sind gegenüber dem Ist-Zustand zu erwarten, waren jedoch bereits auf Basis des rechtskräftigen Bebauungsplanes möglich; • grünordnerische Festsetzungen zur Minderung des potentiellen Konfliktes

Nach abschließender Abwägung und Berücksichtigung aller Belange gegeneinander und untereinander lässt sich zusammenfassen, dass Beeinträchtigungen der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht zu erwarten sind, denn der zusätzlich entstehende Verkehr ist unerheblich. Ferner ist die Park- und Stellplatzsituation explizit im Bebauungsplan geregelt. Darüber hinaus sehen die Festsetzungen keine störenden, oder gewerblichen Nutzungen vor.

Vielmehr trägt der Bebauungsplan durch die Schaffung innenstadtnaher Wohnungen und eines Quartiersplatzes auf einer Brachfläche zur Verbesserung der Wohnqualität und sozialer Kontakte, sowie zur Aufwertung des Stadtbildes bei.

Unter Berücksichtigung, dass für den Geltungsbereich bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht, das Plangebiet zu einem Teil bereits versiegelt oder stark verdichtet ist, die vorhandenen Strukturen als naturfern zu beurteilen sind und darüber hinaus dennoch eine Vielzahl an grünordnerischen Festsetzungen getroffen wird, die sich positiv auf das Kleinklima auswirken, ist eine Beeinträchtigung der Natur und Umwelt und des Klimas nicht zu erwarten.

Somit lässt sich als Gesamtfazit festhalten, dass die positiven Aspekte, wie die Aufwertung des Stadtbildes, die Verbesserung der Wohnqualität und der sozialen Kontakte überwiegen, die durchaus auch einen positiven Effekt auf die nähere Umgebung mit sich bringen können.

10 SICH WESENTLICH UNTERSCHIEDENDE LÖSUNGEN

- Standortvarianten* Da es sich bei der vorliegenden Planung um eine Maßnahme der Innenverdichtung handelt und erhebliche Konflikte mit anderen, insbesondere ökologischen Belangen derzeit nicht absehbar sind und da außerdem ein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden ist, der an dieser Stelle bereits ein Wohngebiet ausweist, entfällt ein Standortvergleich.
- 0-Variante* Die 0-Variante würde in diesem Fall bedeuten, dass die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes umgesetzt werden können.