

BEGRÜNDUNG

zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 135.03.11 „Ehemaliges SHD-Gelände und östliche Quellenstraße“, im Stadtteil St. Johann

(Planungsstand: Entwurf)

Inhalt:

1. Planungsanlass und Ziele der Planung	3
2 Rahmenbedingungen	4
2.1 Lage im Raum	4
2.2 Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	5
2.3 Topografie des Plangebietes	6
2.4 Nutzung des Plangebietes und Umgebungsnutzung	7
2.5 Eigentumsverhältnisse	12
2.6 Verkehrsanbindung	12
2.7 Ver- und Entsorgung	12
2.8 Altlasten ehem. SHD-Gelände	13
2.9 Übergeordnete Planungsvorgaben der Raumordnung und Landesplanung	14
2.10 Geltendes Planungsrecht	17
2.11 Erforderlichkeit von neuem Planungsrecht	18
2.12 Vorprüfung des Einzelfalles	20
2.13 Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange	23
2.14 Schalltechnisches Gutachten	32
2.15 Verkehrsgutachten	33
3 Das Projekt	37
3.1 Berücksichtigung von Planungsalternativen	37
3.2 Das Projekt	38

4	Begründung der Festsetzungen	40
4.1	Art der baulichen Nutzung	40
4.2	Maß der baulichen Nutzung	43
4.3	Bauweise	46
4.4	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	46
4.5	Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen	47
4.6	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Straßenverkehrsfläche, Ein- und Ausfahrtbereich	48
4.7	Flächen für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung Elektrizität	48
4.8	Unterirdische Versorgungsleitung; hier: Fernwärme	48
4.9	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	48
4.10	Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern	49
4.11	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	49
4.12	Kompensationsmaßnahme	49
4.13	Festsetzungen aufgrund landesrechtlicher Vorschriften	49
5	Planverwirklichung und Auswirkungen	50
5.1	Abwägung der öffentlichen und privaten Belange	50
5.2	Gewichtung des Abwägungsmaterials	57
5.3	Fazit	58
6	Nachrichtliche Übernahmen	58
7	Kennzeichnungen gem. § 9 Abs. 5 BauGB	59
8	Gesetzliche Grundlagen	60
9	Kosten und Finanzierung	60



Verantwortlicher Projektleiter:

Dipl.-Ing. Hugo Kern
Raum- und Umweltplaner
Geschäftsführender Gesellschafter

Projektbearbeitung:

Dipl.-Ing. Sarah End
Raum- und Umweltplanerin
Geschäftsführerin

Projektmitarbeit:

Cand.-Geogr. Philipp Blatt

1. Planungsanlass und Ziele der Planung

Im Stadtteil St. Johann befinden sich im Bereich der Quellenstraße am Kaninchenberg zwei benachbarte innerstädtische Brachflächen. In der Vergangenheit wurden diese Grundstücke gewerblich genutzt. Aktuell ist die städtebauliche Qualität der Grundstücke eingeschränkt, so dass es auch zentrales Anliegen der Landeshauptstadt Saarbrücken ist, den Standort zukunftsfähig und v.a. städtebaulich hochwertig zu entwickeln.

- Zum einen soll auf dem ehemaligen SHD-Gelände (Saar-Hochdruck) zwischen Quellenstraße und Heidenkopferdell innerstädtische Wohnbebauung realisiert werden. Die geplante Wohnnutzung ist die Fortführung der Wohnnutzung der Heidenkopferdell. Aufgrund der Vornutzung ist das Grundstück jedoch stark mit Altlasten belastet. Somit stellt die geplante Maßnahme eine einmalige Chance für die Stadtentwicklung dar, das Grundstück durch Altlastensanierung zu reinigen und eine sinnvolle Nachnutzung zu realisieren.
- Zum anderen soll auf der Brachfläche östlich der Quellenstraße eine Mischnutzung aus Wohnen, Dienstleistung und mit Wohnnutzung verträglicher gewerblicher Nutzung entwickelt werden. Das Grundstück war in der Vergangenheit ebenfalls mit Altlasten belastet, eine Sanierung ist bereits erfolgt.

Die zu entwickelnden Flächen sind im Eigentum zweier Vorhabenträger.

Da der gesamte Bereich zwischen der südwestlichen Heidenkopferdell, der Peter-Zimmer-Straße und dem Eschbergerweg dringend einer städtebaulichen Neuordnung bedarf, wurde ein Städtebauliches Konzept für den Bereich Heidenkopferdell - Eschbergerweg erstellt, das nach Rechtskraft des Bebauungsplans für das ehem. SHD-Gelände und die östliche Quellenstraße umgesetzt werden soll.

Das Konzept wurde im Nachgang zur frühzeitigen Beteiligung (Öffentlichkeit, Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, verwaltungsinterne Stellen) im Gestaltungsbeirat beraten und insbesondere im Bereich des ehem. SHD-Geländes noch weiter optimiert, z.B.:

- Anpassung der Planung an den Geländeverlauf, Reduktion der baulichen Dichte im Plangebiet
- der Topografie folgend nehmen Anzahl der Geschosse und absolute Höhe ab
- Ausrichtung der städtebaulichen Form an der bestehenden Bebauung „Heidenkopferdell“ – konsequente Fortführung
- Auflösung der strengen Riegelbebauung (Reduktion der Gebäudelänge) und Punkthäuser
- Wohn- und Aufenthaltsräume sind in Richtung Grünfläche orientiert, Vergrößerung des Abstandes zueinander (in innerstädtischen Bereichen kleinere Abstände)
- durch Punkthäuser und Eckwohnungen insgesamt günstigere Belichtungsverhältnisse, da wesentlich mehr Wohnungen größere Fassadenflächen aufweisen
- Zentrale Erschließung über die Quellenstraße, ausschließlich die westliche Bebauung (ein Gebäude) wird über die Straße Heidenkopferdell angebunden
- Fußweg als interne Verbindung zur Heidenkopferdell (kein Durchgangsverkehr)

- Optimierung der Anordnung der Tiefgarage, Zusammenlegung von Tiefgaragen

Der Gestaltungsbeirat hat die Planung positiv bewertet.

Die Fläche des Geltungsbereiches ist derzeit in dem Bebauungsplan Nr. 135.03.03 „Kaninchenberg-Heidenkopferdell, Sportplatzanlage und Wasserbehältergrundstück nördlich Am Kieselhumes, Pater-Delp-Straße, Eschbergerweg, Quellenstraße“ aus dem Jahr 1983 gelegen. Danach ist die Planung ohne Anpassung des bestehenden Planungsrechts nicht realisierungsfähig (weitere Ausführungen folgen).

Die beiden Grundstücke (SHD und östliche Quellenstraße) können nur gemeinsam in Abhängigkeit voneinander entwickelt werden, da ansonsten Nutzungskonflikte zwischen

- dem festgesetzten Industriegebiet und dem geplanten Wohngebiet bzw.
- dem festgesetzten Gewerbegebiet und dem geplanten Mischgebiet

hervorgerufen werden. Darüber hinaus wird für eine verträgliche Entwicklung und zur Vermeidung von Nutzungskonflikten auch der direkt nördlich angrenzende Bereich (Quellenstraße 14, 30 und 32) in die Planung eingebunden (ehem. Baustofffirma WeGo Systembaustoffe).

Die geplante Mischnutzung und die geplante (eingeschränkte) gewerbliche Nutzung im Bereich der östlichen Quellenstraße sind somit Voraussetzung für die Realisierung von Wohnnutzung auf dem ehemaligen SHD-Gelände. Durch die so geschaffene Zonierung zwischen dem geplanten Allgemeinen Wohngebiet auf dem SHD-Gelände, der unmittelbar angrenzenden geplanten Mischnutzung auf der östlichen Straßenseite der Quellenstraße und der geplanten gewerblichen Nutzung (eingeschränktes Gewerbegebiet) im Bereich der nordöstlichen, östlichen und südlichen Plangebietsgrenze werden Nutzungskonflikte vermieden (Trennungsgrundsatz).

Die Landeshauptstadt Saarbrücken hat demgemäß nach § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 3 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 135.03.11 „Ehemaliges SHD-Gelände und östliche Quellenstraße“ beschlossen. Aufgrund des sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhanges soll für beide Vorhaben ein gemeinsamer Bebauungsplan erstellt werden (keine Trennung der beiden Teilbereiche).

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 i.V.m. § 13 a BauGB aufgestellt werden.

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

2 Rahmenbedingungen

2.1 Lage im Raum

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Bezirk Mitte im Stadtteil St. Johann, nordöstlich des Kaninchenberges und östlich der Straßen Heidenkopferdell und Quellenstraße.

Die Kernstadt ist über die B51 und über die Autobahn A 620 in kurzer Zeit zu erreichen. Des Weiteren besteht Anschluss an die Saarbahnlinie Saarbrücken – Saarge-

münd. An den Stadtteil St. Johann grenzen im Norden Dudweiler, im Nordwesten Jägersfreude, im Osten Eschberg und Schafbrücke, im Nordosten Scheidt, im Südosten Brebach-Fechingen, im Südwesten Alt-Saarbrücken und St. Annual und im Westen Malstatt an.

2.2 Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich umfasst das ehemalige SHD-Gelände zwischen Heidenkopferdell und Quellenstraße, das brachliegende Grundstück östlich des ehemaligen SHD-Geländes, die nördlich angrenzende Fläche (Quellenstraße 14, 30 und 32; ehem. WeGo Systembaustoffe) sowie die Straßenverkehrsfläche der Quellenstraße.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt.

- Im Norden: durch die südlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke Berthavon-Suttner-Straße 1 (Neue Arbeit Saar) und Peter-Zimmer-Straße 15
- Im Osten: durch die gewerblich genutzten Grundstücke des Eschbergerweges und der Peter-Zimmer-Straße
- Im Süden: durch einen Fußweg am nördlichen Rand des Kaninchenberges sowie die privaten Grundstücksflächen des Eschbergerweges 39 und 41
- Im Westen: durch die westlich angrenzende Bebauung der Quellenstraße (Südwesten) sowie die Verkehrsfläche der Heidenkopferdell (Nordwesten)

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 4,4 ha. Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches sind der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu entnehmen.

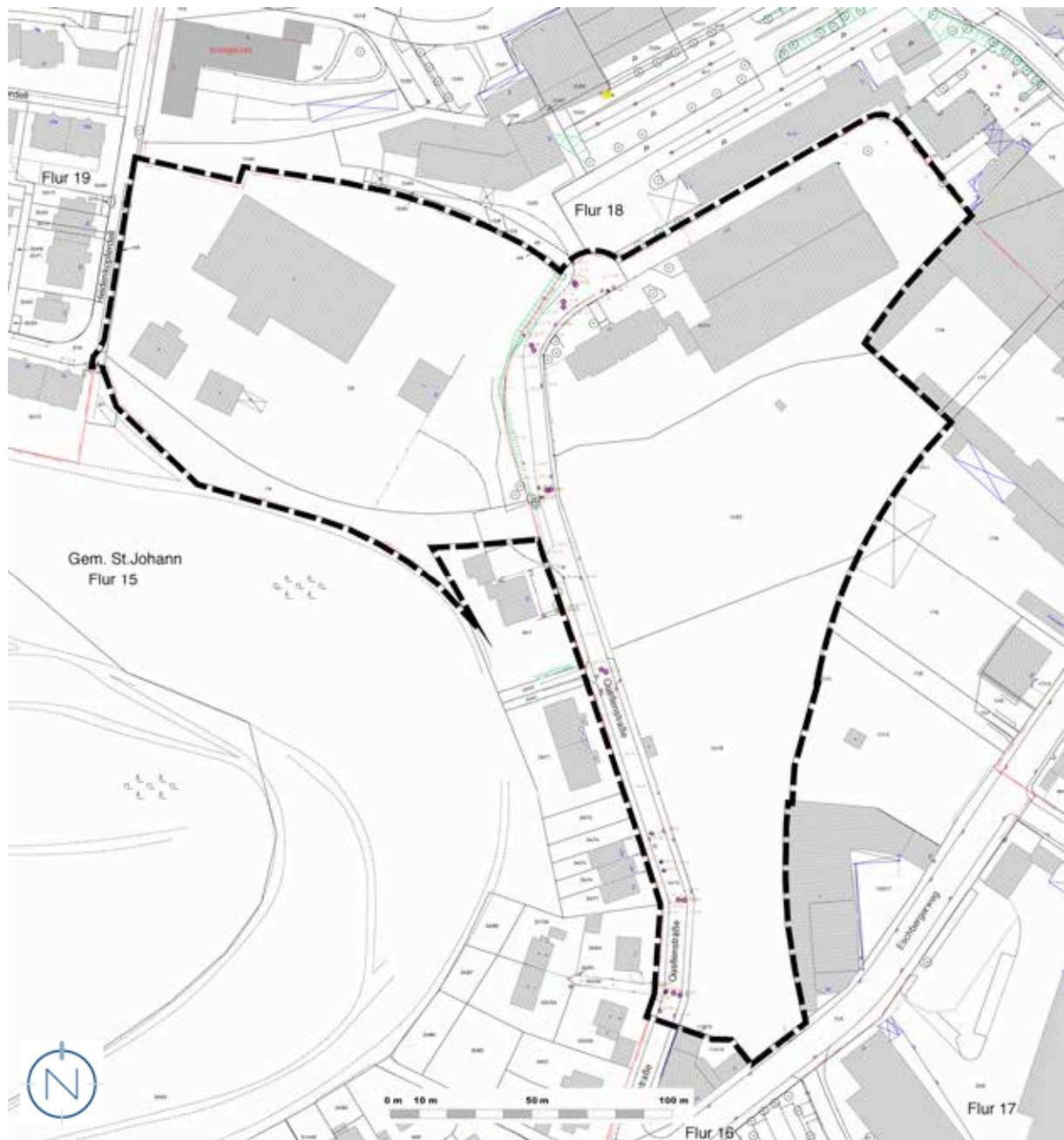


Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes, Lageplan ohne Maßstab; Quelle: LVGL Saarland, Bearbeitung: Kernplan

2.3 Topografie des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am Fuße des Kaninchenberges. Die Topografie steigt

- von Süden nach Norden von etwa 205 m ü NN auf ca. 215 m ü NN
- vom nördlichen Bereich der Quellenstraße über das ehemaligen SHD-Betriebsgelände zur Straße Heidenkopferdell von ca. 210 m ü NN auf 220 m ü NN.

Die Topografie hat Auswirkungen auf die Konzeption der Erschließung und die Entwässerung des Plangebietes sowie auf die Anordnung der Baukörper durch Ausweisung der Baufenster. Durch das Planvorhaben wird es zu Reliefveränderungen kommen, da auch aufgrund der Altlastensanierung Geländemodellierungen erforderlich sind.

2.4 Nutzung des Plangebietes und Umgebungsnutzung



Abbildung 2: Luftbild mit Abgrenzung des Geltungsbereiches; Quelle: LVGL des Saarlandes, Bearbeitung: Kernplan

Das Grundstück zwischen den Straßen Heidenkopferdell und Quellenstraße war ehemals Standort der Saar-Hochdruck GmbH. Mehrere Betriebsgebäude und Fabrikhallen sind noch vorhanden, weisen jedoch Spuren von Vandalismus auf und sind stark sanierungs- bis rückbaubedürftig. Das Gebiet ist anthropogen überprägt und weist voll- und teilversiegelte Bereiche sowie ruderale Vegetationsstrukturen vor. An den Randbereichen sind z.T. größere Baum- und Gehölzbestände zu finden.

Östlich der Quellenstraße war im nördlichen Bereich die Niederlassung der WeGo Systembaustoffe GmbH. Im westlichen Teil des Grundstücks der WeGo Systembaustoffe befindet sich ein Verwaltungsgebäude, im östlichen Teil eine gewerblich genutzte Halle. Das Betriebsgelände ist damit größtenteils versiegelt und überbaut. Die WeGo ist mittlerweile ausgezogen. Die Halle und das Verwaltungsgebäude sind leer. Südlich schließt eine Brachfläche an. Dieser Teilbereich ist derzeit unbebaut, jedoch ebenfalls anthropogen überprägt und weist ruderale Vegetationsstrukturen auf.

Die städtebauliche Situation im Umfeld stellt sich wie folgt dar:

- Westlich des ehemaligen SHD-Geländes grenzt im Bereich Heidenkopferdell Wohnbebauung an. Die westliche Quellenstraße ist mischgenutzt (Wohnnutzung, Dienstleister, Arzt).
- Der nördlich an das Plangebiet angrenzende Bereich ist mischgenutzt (u.a. Amtsgericht und Verwaltungsgebäude Neue Arbeit Saar südlich der Bertha-von-Suttner-Straße, Häfele – visuelles Marketing und Handel mit Dekorationsartikeln, Wohnnutzung nördlich der Bertha-von-Suttner-Straße / Hanna-Kirchner-Straße).
- Südlich des brachliegenden Geländes am Kreuzungsbereich Quellenstraße/ Eschbergerweg befindet sich ein mischgenutztes Gebäude (u.a. Lieferservice).
- Östlich des Plangebietes haben sich gewerbliche Nutzungen, Einzelhandelsnutzungen und Verwaltungen angesiedelt (Baubetrieb / Lagerflächen, Babyfachmarkt, Betrieb für die Entwicklung erneuerbarer Energien, Regionaldirektion Bundesagentur für Arbeit, etc.).

Die an das ehem. SHD-Gelände angrenzende Waldfläche des Kaninchenberges ist als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. Das benachbarte Landschaftsschutzgebiet übernimmt Erholungsfunktion für die umliegenden Quartiere und die Bewohner des neuen Wohngebietes.



**Abbildung 3: Ehemaliges SHD-Gelände mit teilversiegeltem Bereich, Blick in Richtung Westen;
Foto: Kernplan**



Abbildung 4: Ehemaliges Betriebsgebäude auf dem SHD-Gelände, Foto: Kernplan



Abbildung 5: Lagerhalle im Südosten des SHD-Geländes; Foto: Kernplan



Abbildung 6: Angrenzende Wohnnutzung an der Straße Heidenkopferdell im Westen des SHD-Geländes; Foto: Kernplan



Abbildung 7: Brachfläche östliche Quellenstraße mit Blick in Richtung Norden; Foto: Kernplan



Abbildung 8: ehem. WeGo Systembaustoffe mit Verwaltungsgebäude im Vordergrund und Lagerhalle im Hintergrund, Blick in Richtung Nordosten; Foto: Kernplan



Abbildung 9: Im Süden an das Plangebiet angrenzende mischgenutzte Gebäude, Foto: Kernplan

2.5 Eigentumsverhältnisse

Das ehemalige SHD-Grundstück ist vom Vorhabenträger mit einer Kaufoption gesichert, sodass dieser bis zum Satzungsbeschluss über die Flächen verfügen wird.

Die Brachflächen östlich der Quellenstraße befinden sich im Eigentum eines weiteren Vorhabenträgers.

Die Straßenverkehrsfläche Quellenstraße ist im Eigentum der Landeshauptstadt Saarbrücken.

Aus den Eigentumsverhältnissen ergeben sich keine Restriktionen für die Aufstellung des Bebauungsplanes.

2.6 Verkehrsanbindung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt derzeit von der Quellenstraße. Diese ist über den Eschbergerweg an die Mainzer Straße (B40 und 51) angebunden.

Die Erschließung des ehem. SHD-Geländes könnte grundsätzlich auch über die Straße Heidenkopferdell erfolgen. Da die Verkehrssituation in der Straße Heidenkopferdell inkl. Umfeld jedoch bereits heute angespannt ist, soll auf eine alleinige Erschließung über die Straße Heidenkopferdell verzichtet werden. Ausschließlich die Erschließung einer unmittelbar der Straße Heidenkopferdell zugeordneten Bebauung über die Straße Heidenkopferdell wird als verträglich eingestuft. Im Übrigen soll die Haupteerschließung des ehem. SHD-Geländes über die Quellenstraße erfolgen, um nachteilige Auswirkungen auf die Wohnbebauung in der Heidenkopferdell zu vermeiden.

Die Brachfläche östlich der Quellenstraße, auf der Misch- und gewerbliche Nutzungen entwickelt werden sollen, und die Gebäude der ehem. WeGo Systembaustoffe werden weiterhin über die Quellenstraße erschlossen.

Im Zuge der Konzeptentwicklung muss gewährleistet werden, dass die bauordnungsrechtlich geforderten Stellplätze innerhalb des Geltungsbereiches zur Verfügung stehen.

Die nächsten Bushaltestellen befinden sich an den Kreuzungsbereichen Heidenkopferdell / Quellenstraße (Haltepunkt Heidenkopferdell) und Quellenstraße / Eschbergerweg (Haltepunkt Quellenstraße) und sind somit fußläufig schnell erreichbar. Der Ostbahnhof mit Bus- und Bahnhaltepunkt liegt etwa 500-700 m westlich des Plangebietes in der Straße Am Kieselhumes und damit ebenfalls noch in fußläufiger Nähe. Er ist von der Quellenstraße aus über die Straßen Eschbergerweg und Am Holzbrunnen und vom ehemaligen SHD-Gelände aus künftig über die Straßen Heidenkopferdell und den Fußweg Am Kaninchenberg zu erreichen. Vom Ostbahnhof besteht der Bahnanschluss in Richtung Hauptbahnhof Saarbrücken im Nordwesten des Plangebietes sowie in Richtung St. Ingbert im Nordosten und in Richtung Saargemünd im Südosten des Plangebietes. Die nächste Saarbahnhaltestelle (Römerkastell) liegt in der Mainzer Straße. Somit ist das Plangebiet insbesondere durch die Nähe zum Bahnhof auch gut an den ÖPNV angeschlossen.

2.7 Ver- und Entsorgung

Alle für das Plangebiet notwendigen Anschlüsse an Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Strom, Abwasser, Telekommunikation) sind im Straßenraum der Quellenstraße und der Straße Heidenkopferdell bereits vorhanden, sodass die äußere Erschließung

des Plangebietes auch hinsichtlich der technischen Infrastruktur ohne großen zeitlichen und finanziellen Aufwand gewährleistet ist.

Das Plangebiet liegt im Bereich eines Trennsystems. Demnach ist im Trennsystem zu entwässern. Aufgrund einer vorhandenen Kapazität im Schmutz- und Regenwassernetz kann direkt an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden. Die abflusswirksamen Flächen wurden beim Bau der Kanäle mit einem Befestigungsanteil von 70% bedacht. Sollte der Befestigungsgrad für die zur Bebauung anstehenden Flächen durch einen höheren Faktor als die 70 % beansprucht werden, so sind die darüber hinausgehenden Regenwasserabflussmengen mit einer Regenrückhaltung auf dem Grundstück abzufangen. Die Planung und die Bauausführung für die Entwässerungsanlagen sind mit ZKE abzustimmen.

Die konkretisierten Planungen / Detailplanungen müssen vor der Bauausführung noch mit den Ver- und Entsorgungsträgern abgestimmt werden.

2.8 Altlasten ehem. SHD-Gelände

Der Altstandort „Chemische Fabrik Widenmeyer“ ist im Altlastenkataster unter der Reg.Nr. 135.03.09 geführt. „Die gewerbliche Nutzung des Altstandorts am Ende der Quellenstraße wurde 1920 durch den Grundstückskauf durch die in Saarbrücken seit 1890 registrierte „Chemische Fabrik Widenmeyer KG“ aufgenommen. Bis zur Stilllegung der chemischen Produktion in 1978 produzierte die Firma in eigenen Betriebsanlagen Öle, Fette und Bitumenprodukte und unterhielt für den Handel mit Vergaser- und Dieselkraftstoffen und Heizöl umfangreiche Tanklager auf ihrem Betriebsgelände. 1992 wurde das ca. 1,6 ha große Betriebsgrundstück mit Ausnahme des ehemaligen Büro- und Verwaltungsgebäudes von der Firma SHD Saar-Hochdruck GmbH erworben und bis zur Firmenstilllegung in 2006 als Betriebsbauhof genutzt.

Durch zahlreiche Boden- und Grundwassererkundungen in den Jahren 1988 bis 2005 ist belegt, dass durch den früheren Umgang mit Kraftstoffen auf dem Betriebsgelände erhebliche Boden- und Grundwasserkontaminationen entstanden sind. Der Sanierungsbedarf ist dokumentiert und von den zuständigen Umweltfachbehörden aufgezeigt worden.

Im Hinblick auf die Änderung des Bebauungsplans in Richtung einer sensiblen Wohnbaunutzung sieht die derzeitige Sanierungskonzeption die Dekontaminierung der maßgeblich verunreinigten Bodenhorizonte vor.

Grundlage für eine Sanierungsanordnung bzw. die rechtliche Behandlung der geplanten Sanierungsmaßnahme bildet § 4 Abs. 3 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) vom 24.03.1998.

Danach ist eine Sanierung so zu gestalten, dass "dauerhaft keine Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen. Hierzu kommen bei Belastungen durch Schadstoffe neben Dekontaminations- auch Sicherungsmaßnahmen in Betracht, die eine Ausbreitung der Schadstoffe langfristig verhindern."

Die Sanierung, im vorliegenden Fall als Off-site-Sanierung vorgesehen, muss in einem Sanierungsplan gemäß Anhang 3 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 16.06.1999 geregelt sein.“ (Quelle: Erdbaulaboratorium Saar, Sanierungsplan, Stand: 15. Januar 2015)

Das ELS Erdbaulaboratorium Saar, Institut für Geotechnik und Umwelt GmbH, Riegelsberg, hat auf der Basis bisheriger Befunde und unter Fortführung des Grundwassermonitorings den auf die geplante Wohnnutzung angepassten Sanierungsplan erstellt.

Gegen die Umsetzung der bodenschutzrechtlichen Sanierung auf der Grundlage dieser Sanierungsplanung bestehen seitens des Landeamtes für Umwelt- und Arbeitsschutz keine grundsätzlichen Bedenken (Stellungnahme vom 26.05.2015).

Der im Altlastenkataster des Saarlandes unter der Kennziffer SB_651 archivierte Standort der "Ferrum" gilt als saniert (östliche Quellenstraße). Ergeben sich bei späteren Bauvorhaben im Bereich des Misch- und des Eingeschränkten Gewerbegebietes Anhaltspunkte über schädliche Bodenveränderungen, besteht gemäß § 2 Abs. 1 Saarländisches Bodenschutzgesetz (SBodSchG) die Verpflichtung, die untere Bodenschutzbehörde des Landesamtes für Umwelt- und Arbeitsschutz zu informieren.

2.9 Übergeordnete Planungsvorgaben der Raumordnung und Landesplanung

Gem. § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Folglich finden die übergeordneten Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung bei der Aufstellung der Bauleitpläne Beachtung.

2.9.1 Landesentwicklungsplan (LEP), Teilabschnitt Siedlung (2006)

St. Johann gehört zum Stadtbezirk Saarbrücken-Mitte und ist Bestandteil des Oberzentrums Saarbrücken. Das Oberzentrum Saarbrücken übernimmt für seine Stadtteile zugleich grund- und mittelzentrale Versorgungsfunktionen.

Für das Plangebiet trifft der LEP Siedlung keine speziellen Planungsvorgaben, die es zu berücksichtigen gilt. Passend zur Fläche des Plangebietes wird jedoch ausgeführt:

- Ziel 2, Grundsatz 6: „Die Entwicklung der Siedlungs-, Wirtschafts- und Versorgungsstruktur sowie die Bereitstellung von Flächen für Wohnen, Gewerbe und zentralen Einrichtungen für die Daseinsgrundfunktionen ist am zentralörtlichen System auszurichten und auf die zentralen Orte unterschiedlicher Stufe zu konzentrieren.“ „Die Funktion des Oberzentrums Saarbrücken als überregional bedeutsamer Siedlungs-, Wirtschafts-, Arbeits- und Ausbildungsstandort soll gesichert und weiterentwickelt werden.“
- Grundsatz 21: „Siedlungsentwicklungen sollen sich ihrer städtebaulichen Struktur und Dimensionierung nach in das Orts- und Landschaftsbild einpassen.“

Wohnsiedlungstätigkeit

- Ziel 17, 32: „Bei der Siedlungsentwicklung (...) sind vorrangig die im Siedlungsbestand vorhandenen Potenziale an Brach- und Konversionsflächen, Baulücken und Baulandreserven sowie das Erneuerungspotenzial des Siedlungsbestandes zu nutzen.“, „Die Inanspruchnahme erschlossener Bauflächen hat Vorrang vor der Ausweisung und Erschließung neuer Wohnbauflächen.“ „Vorhandene Wohnbaulandreserven in Baulücken im Sinne dieses Landesentwicklungsplanes sind auf den festgelegten örtlichen Wohnungsbedarf anzurechnen. Im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung kann daher nur der darüber hinausgehende Wohnungsbedarf dargestellt bzw. festgesetzt werden. Hierüber sind (...) entsprechende

Nachweise zu führen.“ Was als Baulücken gem. Landesentwicklungsplan gilt und im Detail anzurechnen ist, kann den landesplanerischen Vorgaben entnommen werden.

- Ziel 36: „Als durchschnittliche Siedlungsdichte sind bezogen auf das Bruttowohnbauland bei Wohnbauflächenausweisungen folgende Dichtewerte in Wohnungen pro Hektar (W/ha) mindestens einzuhalten: 40 W/ha in der Kernstadt des Oberzentrums, [...] 20 W/ha in den nicht-zentralen Gemeindeteilen im Ordnungsraum“
- Als Wohnungsbedarf sind 3,5 Wohnungen pro 1.000 Einwohner festgelegt.

Einwohner	WE-Bedarf 2015-2025	Reserveflächen FNP in ha	WE Reserveflächen FNP	Baulücken in ha	WE in Baulücken	Summe Reserveflächen und Baulücken	WE- Bedarf aktuell
178.629	6.252	70,2	2.408	44,8	1.666	4.074	+2.178

Quelle: Landeshauptstadt Saarbrücken, Stand Einwohnermeldedaten: 31.12.2014, Stand: Wohneinheitenbilanzierung: 30.01.2015

Mit zu der wichtigsten Aufgabe der Landeshauptstadt gehört zur Erfüllung der Daseinsgrundfunktion die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnbauland. Diesen Festlegungen des Landesentwicklungsplanes trägt das vorliegende Vorhaben in vollem Umfang Rechnung und leistet einen Beitrag zur Stärkung der Landeshauptstadt als überregional bedeutsamer Siedlungsstandort. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Nachverdichtung des Siedlungskörpers. Eine Zersiedlung der Landschaft findet nicht statt, die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich wird vermieden. Zudem ist die Fläche aufgrund ihrer Lage für die wohnbauliche Nutzung prädestiniert (gute verkehrliche Anbindung, Infrastrukturangebot, Wohnnutzung in der direkten Umgebung).

Die Landeshauptstadt Saarbrücken weist einen jährlichen Bedarf von 625 Wohneinheiten auf. Prognostiziert auf einen Zeitraum von 10 Jahren ergibt sich ein enormer Bedarf auf gesamtstädtischer Ebene.

Wie die beigefügte Tabelle zeigt, werden lediglich Flächen / Wohneinheiten zur Bedarfsdeckung eines Zeitraumes von 6,5 Jahren in der Gesamtstadt bevorratet. Hinzu kommt, dass die tatsächliche Anzahl zur Verfügung stehender Wohneinheiten / Reserveflächen wesentlich kleiner ist als in der Tabelle ermittelt. Gründe:

- Der ermittelte Dichtewert (40 W/ha) kann nicht durchgehend für eine Bebauung zugrunde gelegt werden. Zum einen befinden sich die Flächen außerhalb des Kernbereiches, zum anderen wurde gerade in älteren Bebauungsplänen meist ein geringerer Dichtewert zugrunde gelegt.
- Bei den erfassten Reserveflächen handelt es sich nicht nur um Wohnbauflächen, sondern es wurden auch Mischgebiete erfasst.
- Ein Teil der Baulücken und FNP-Reserveflächen kann nicht aktiviert werden (Erschließungskosten, sonstige städtebauliche Restriktionen, fehlendes Baurecht) bzw. ist eine städtebauliche Entwicklung dieser Flächen nicht mehr gewünscht.

Insgesamt stehen deutlich weniger Wohneinheitenpotenziale als errechnet zur Verfügung.

Der primär für Wohnnutzung vorgesehene Bereich hat eine Größe von ca. 1,6 ha. Dies entspricht gem. dem LEP-Dichtewert von 40W/ha 64 Wohneinheiten. Die endgültige Anzahl der Wohneinheiten, die realisiert werden sollen, ist noch unklar. Es ist jedoch davon auszugehen, dass der LEP-Dichtewert mindestens eingehalten wird.

Das Planvorhaben entspricht demnach den landesplanerisch vorgegebenen Festlegungen des LEP Siedlung.

2.9.2 Landesentwicklungsplan (LEP), Teilabschnitt Umwelt (2004)

Nach Angaben des Landesentwicklungsplans liegt der Geltungsbereich innerhalb eines Vorranggebietes für Grundwasserschutz (VW), das bereits als Wasserschutzgebiet, Schutzzone III (C 30 WSG Saarbrücken Scheidter Tal) ausgewiesen ist. Bei der Planung und deren Umsetzung sind die in der Verordnung genannten Verbote (vgl. § 3 Verordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebiets in der Landeshauptstadt Saarbrücken und der Mittelstadt St. Ingbert (Wasserschutzgebietsverordnung Saarbrücken/Scheidter Tal) vom 28. Dezember 1993, zuletzt geändert durch die Verordnung vom 24. Januar 2006 (Amtsbl. S. 174)) zu berücksichtigen und einzuhalten.

Die vorgesehene Planung widerspricht insgesamt nicht den raumordnerisch und landesplanerisch vorgegebenen Festlegungen und Entwicklungszielen.

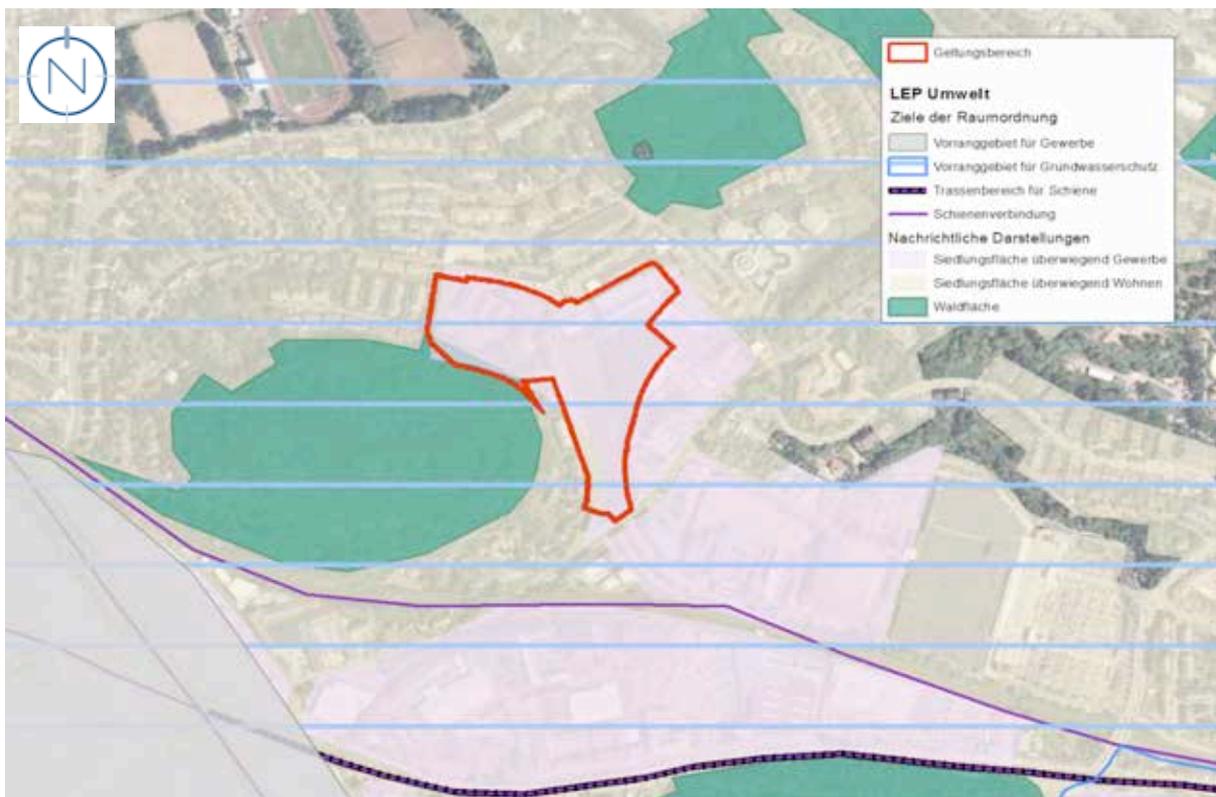


Abbildung 10: Ausschnitt aus dem LEP, Teilabschnitt Umwelt; Quelle: LVGL; Bearbeitung: Kernplan

2.9.3 Landschaftsprogramm des Saarlandes

Für den Geltungsbereich werden im Landschaftsprogramm des Saarlandes (Juni 2009) keine speziellen Entwicklungsziele oder Funktionszuweisungen getroffen.

Auf Grundlage der Darstellungen des Landschaftsprogrammes des Saarlandes (Juni 2009) liegt das Plangebiet innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes C 30 WSG Saarbrücken Scheidter Tal.

Ferner grenzt der Geltungsbereich im Westen an ein bestehendes Landschaftsschutzgebiet an. In der näheren Umgebung, etwa 160 m östlich des Geltungsbereiches, befindet sich ein weiteres Landschaftsschutzgebiet. Die Schutzgebietskulissen werden jedoch im Zuge des Vorhabens nicht beeinträchtigt.

Das Planvorhaben steht zu den Darstellungen des Landschaftsprogramms nicht im Widerspruch.

2.10 Geltendes Planungsrecht

2.10.1 Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan des Regionalverbandes Saarbrücken stellt die Fläche des Geltungsbereichs als gewerbliche Baufläche dar.



Abbildung 11: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan des Regionalverbandes Saarbrücken; Quelle: Regionalverband Saarbrücken, Bearbeitung: Kernplan

Der Flächennutzungsplan des Regionalverbandes Saarbrücken ist daher gemäß § 13a Abs. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

2.10.2 **Bebauungsplan**

Derzeit ist die gesamte Fläche in dem Bebauungsplan Nr. 135.03.03 „Kaninchenberg-Heidenkopferdell, Sportplatzanlage und Wasserbehältergrundstück nördlich Am Kieselhumes, Pater-Delp-Straße, Eschbergerweg, Quellenstraße“ aus dem Jahr 1983 gelegen. Dieser hat für das Gebiet westlich der Quellenstraße ein Gewerbegebiet und für das Gebiet östlich der Quellenstraße ein Industriegebiet festgesetzt.



Abbildung 12: Geltungsbereich des aktuellen Planvorhabens (rot) als Überlagerung zum bestehenden Bebauungsplan Nr. 135.03.03; Quelle: Landeshauptstadt Saarbrücken, LVGL, eigene Darstellung Kernplan

Im Jahr 1996 wurde ein Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 135.03.09 „Quellenstraße“ gefasst, dieser wurde jedoch nicht als Satzung beschlossen. Als Ziel der damaligen Planung wurden in der Beschlussfassung vom 30.06.1996 bereits die Auslagerung einzelner Gewerbebetriebe sowie die Entwicklung einer Nutzungsmischung aus Büro-, Dienstleistungs-, Gewerbebetrieben und Wohnnutzung genannt. Der Aufstellungsbeschluss aus dem Jahr 1996 wird durch den vorliegenden Bebauungsplan in seinem Geltungsbereich ersetzt.

2.11 **Erforderlichkeit von neuem Planungsrecht**

Auf Grundlage des bestehenden Bebauungsplanes ist das Vorhaben nicht realisierungsfähig. Vorgesehen sind

- Wohnbauflächen im Bereich des ehem. SHD-Geländes. Hier ist aktuell ein Gewerbegebiet festgesetzt.
- Mischgebietsnutzung sowie nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzung im Bereich der östlichen Quellenstraße. Hier ist aktuell ein Industriegebiet festgesetzt.
- Des Weiteren wird die zur Erschließung notwendige neue Verkehrsfläche (interne Erschließung) in dem Bebauungsplan ausgewiesen, um eine gesicherte Erschließung des ehemaligen SHD-Geländes zu ermöglichen. Im Übrigen (Misch- und Eingeschränktes Gewerbegebiet im Bereich der östlichen Quellenstraße) soll die Erschließung bedarfsorientiert intern organisiert werden.

Aufgrund dieser konkreten Bestrebungen der beiden Vorhabenträger, besteht aktuell die städtebauliche Erforderlichkeit für die Anpassung des bestehenden Planungsrechts. Um die angestrebte städtebauliche Entwicklung somit planungsrechtlich zu sichern und um andere Nutzungen an diesem Standort auszuschließen, stellt die Landeshauptstadt Saarbrücken gem. § 1 Abs. 3 BauGB den Bebauungsplan Nr. 135.03.11 „Ehemaliges SHD-Gelände und östliche Quellenstraße“ auf.

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen qualifizierten Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 1 BauGB.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB aufgestellt. Die Voraussetzungen hierfür sind erfüllt:

- Bei der Planung handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung (Wiedernutzbarmachung des ehemaligen SHD-Geländes und der brachliegenden Fläche östlich der Quellenstraße, Umnutzung von gewerblicher Nutzung zu Wohn- und Mischnutzung) (§ 13 a Abs. 1 Satz 1 BauGB)
- Insgesamt hat der Geltungsbereich eine Größe von ca. 4,4 ha. Gem. § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB ist eine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich. Zur Einordnung innerhalb der räumlichen Schwellenwerte gem. § 13 a BauGB ist gem. § 13 a Abs. 1 BauGB die im Bebauungsplan festgesetzte „zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung“ maßgebend. Die Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass der Bebauungsplan keine erheblichen Auswirkungen hat (s. folgende Tabelle).
- Das geplante Vorhaben unterliegt nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht. (§ 13 a Abs. 1 Satz 4 BauGB)
- Weitere Voraussetzung der Anwendung des § 13 a BauGB ist, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Umweltbelange vorliegen (§ 13 a Abs. 1 Satz 5 BauGB). Dies trifft für den vorliegenden Bebauungsplan zu.
- „Ausgleichspflichtig“ bleiben Bebauungspläne der Innenentwicklung, deren versiegelte Grundfläche 20.000 qm bis 70.000 qm beträgt. Eine entsprechende Eingriffsbilanzierung gem. § 15 BNatSchG wurde erstellt.
- Selbstverständlich gilt auch für Bauleitpläne, die im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, weiterhin die Verpflichtung, dass die Belange des Umwelt-

schutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sachgerecht bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind.

Es sind keine Gründe gegeben, die gegen die Anwendung dieses Verfahrens sprechen.

Die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB gelten entsprechend. Es wird darauf hingewiesen, dass gem. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB und § 13 a Abs. 2 und 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen wird.

2.12 Vorprüfung des Einzelfalls

Im Juli 2014 wurde im Stadtplanungsamt mit dem Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz als umweltrelevante Fachbehörde ein „Screening“ durchgeführt. Aufgrund des langen Zeitraums des Brachliegens, der intensiven gewerblichen Vornutzungen und der bestehenden Gewerbebetriebe in der Nachbarschaft spielen die Themen Altlastensanierung, naturschutzfachliche Untersuchungen zu Avifauna, Fledermäusen, Amphibien und Reptilien und sonstige Aspekte eine wichtige Rolle. Die Ergebnisse sind in die Begründung integriert.

Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. Anlage 2 zum BauGB			
Nr.	Erfordernis/Kriterium	Auswirkungen/Prüfergebnis	Voraussichtliche Erheblichkeit
1.	Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf		
1.1	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 14b Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt	Keine UVP-Pflicht der Planung	Nein
1.2	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst	Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Es gehen keine Einflüsse auf andere Pläne und Programme aus.	Nein
1.3	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung	Die grundsätzliche Bebauung ist bereits nach altem Planungsrecht zulässig, so dass mit der Aufstellung des B-Planes keine grundlegende Veränderung bewirkt wird. Nachhaltige Entwicklung ist durch die Innenentwicklung sowie der für die Entwicklung des ehemaligen SHD-Standortes erforderlichen Altlastensanierung gegeben gesundheitsbezogene Erwägungen siehe 2.3	Nein
1.4	die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogenen	Besonderes Augenmerk auf Sanierung der hochkontaminierten Teilstandorte, Vermeidung nach-	Nein, bei Einarbeitung entsprechender Maßnahmen

Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. Anlage 2 zum BauGB			
Nr.	Erfordernis/Kriterium	Auswirkungen/Prüfergebnis	Voraussichtliche Erheblichkeit
	ner Probleme	teiliger Auswirkungen des Wasserschutzgebietes, Berücksichtigung der Anforderungen des Immissionsschutzes Keine Beeinträchtigung der Waldfläche	und Vorgaben (Altlastensanierungsplan, Entwässerung unter Beachtung des Grundwasserschutzes, verträgliche Zuordnung von Nutzungen unter Lärmschutzaspekten)
1.5	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften	s.o., keine weiteren Auswirkungen absehbar	Nein
2.	Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf		
2.1	die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen	Durch den Bebauungsplan werden die bestehenden Baurechte neu definiert und damit einer ungesteuerten Entwicklung entgegengewirkt. Ziel ist die Vitalisierung des Gesamtbereiches. Der besondere Charakter des angrenzenden Waldgebietes wird erhalten. Eingriffe in natürliche Böden (Bodensanierung bzw. überprägte Böden vorhanden), das Grundwasser, sowie Natur und Landschaft erfolgen nur in geringfügigem Umfang. Auch diese sind bereits nach dem alten B-Plan zulässig. Die Tier- und Pflanzenwelt ist durch den Bebauungsplan daher nicht betroffen, wenn die entsprechenden Schutzvorkehrungen eingehalten werden.	Nein
2.2	den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen	Keine Auswirkungen erkennbar	Nein
2.3	die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen)	mögliche Risiken in Bezug auf Grundwasserschutz, sowie Lärmschutz können durch entsprechende Festsetzungen minimiert werden; erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten, Bodensanierungsmaßnahme wird durchgeführt	Nein

Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. Anlage 2 zum BauGB			
Nr.	Erfordernis/Kriterium	Auswirkungen/Prüfergebnis	Voraussichtliche Erheblichkeit
2.4	den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen	gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können durch entsprechende Festsetzungen gewährleistet werden, sowohl innergebietlich als auch gegenüber der angrenzenden Bebauung.	Nein
2.5	die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten	sehr geringe Bedeutung des Plangebietes, da dieses bereits großflächig versiegelt war und das Umfeld gewerblich überprägt ist; aktuell kein kulturelles Erbe betroffen (Bodendenkmal ca. 400 m entfernt); Eine Überschreitung von Umweltqualitätsnormen liegt nicht vor und ist nicht zu erwarten	Nein
2.6	folgende Gebiete:		
2.6.1	Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes	nicht betroffen	Nein
2.6.2	Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst	nicht betroffen	Nein
2.6.3	Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst	nicht betroffen	Nein
2.6.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes	Der Geltungsbereich grenzt im Westen unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet L 5.08.09 Kaninchenberg an (Verordnung über die Landschaftsschutzgebiete im Stadtverband Saarbrücken vom 9. Juni 1978). Bei Umsetzung des Vorhabens muss darauf geachtet werden, dass die Baumbestände des LSG nicht beeinträchtigt werden (z.B. Rodung, Beschädigung, etc.). Ein Mindestabstand zur Außenseite der Gebäude von 30 m zur Bebauung ist grundsätzlich einzuhalten, andernfalls Haftungsfreistellung. Biosphärenreservate sind nicht betroffen.	Nein
2.6.5	gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes	Nicht betroffen	Nein

Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. Anlage 2 zum BauGB			
Nr.	Erfordernis/Kriterium	Auswirkungen/Prüfergebnis	Voraussichtliche Erheblichkeit
2.6.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes	Der Geltungsbereich befindet sich vollständig in der Zone III des Wasserschutzgebietes C 30 WSG Saarbrücken/ Scheidter Tal. Die Verbote des § 3 der entsprechenden Verordnung sind zu beachten.	Nein, bei Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften des WHG und der Verordnung
2.6.7	Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	Nicht betroffen	Nein
2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes,	Das Planvorhaben liegt in einem Oberzentrum. Die Entwicklung der Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur sowie die Bereitstellung von Flächen für Wohnen und Gewerbe ist am zentralörtlichen System ausgerichtet	Nein
2.6.9	in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.	Nicht betroffen	Nein

2.13 Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange

2.13.1 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

Es befinden sich keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung im Umfeld des Planvorhabens. Das nächste Natura 2000-Gebiet liegt in über 800 m Entfernung zum Geltungsbereich und somit weit außerhalb des Einwirkungsgebietes.

Eine Beeinträchtigung von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung kann ausgeschlossen werden.

2.13.2 Landschaftsschutzgebiet

Der Geltungsbereich grenzt nach bisheriger Datenlage im Westen unmittelbar an das gemäß §26 BNatSchG geschützte, bestehende Landschaftsschutzgebiet L 5.08.09 Kaninchenberg an (Verordnung über die Landschaftsschutzgebiete im Stadtverband Saarbrücken vom 9. Juni 1978). Nach § 5 der Verordnung ist es in den geschützten Gebieten verboten, Veränderungen vorzunehmen, die geeignet sind, den Naturhaushalt zu schädigen, das Landschaftsbild zu verunstalten oder den Naturgenuss zu beeinträchtigen. Die angrenzenden Waldflächen des LSG befinden sich im Eigen-

tum der Landeshauptstadt Saarbrücken. Bei Umsetzung des Vorhabens muss darauf geachtet werden, dass die Baumbestände des LSG nicht beeinträchtigt werden (z.B. Rodung, Beschädigung, etc.).

Gem. § 14 Abs. 3 LWaldG ist bei der Errichtung von Gebäuden auf waldnahen Grundstücken ein Abstand von 30 Metern zwischen Waldgrenze und Außenwand des Gebäudes einzuhalten. Ausnahmen hiervon sind in Abstimmung mit der Forstbehörde möglich.

Beim etwa 160 m entfernten Landschaftsschutzgebiet östlich des Plangebietes handelt es sich um das L 5.08.02 St. Johanner Wald (Verordnung über die Landschaftsschutzgebiete im Stadtverband Saarbrücken vom 9. Juni 1978). Ein weiteres Landschaftsschutzgebiet (L 5.08.12 Halberg; Verordnung über die Landschaftsschutzgebiete im Stadtverband Saarbrücken (9. Juni 1978)) befindet sich in ca. 350 m Entfernung südlich des Geltungsbereichs.

Da keine direkten Eingriffe innerhalb der Schutzgebietskulissen stattfinden und derzeit auch indirekte schädliche Auswirkungen auszuschließen sind, steht das Planvorhaben nicht im Widerspruch zum Schutzzweck der Gebiete.

2.13.3 Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich befindet sich vollständig in der Zone III des Wasserschutzgebietes C 30 WSG Saarbrücken/Scheidter Tal (vgl. Verordnung vom 04.02.1994 und 24.03.1994 des Amtsblatts des Saarlandes).

Nach § 3 der Schutzgebietsverordnung sind in Schutzzonen der Kategorie III verboten (Auszug):

10. Wohnsiedlungen, Krankenhäuser, Heilstätten und Gewerbebetriebe [zu errichten], wenn das Abwasser nicht vollständig und sicher aus der Zone III herausgeleitet wird.

18. Erdaufschlüsse, durch die die Deckschichten wesentlich vermindert werden, vor allem wenn das Grundwasser ständig oder zu Zeiten hoher Grundwasserstände aufgedeckt oder eine schlecht reinigende Schicht freigelegt wird oder keine ausreichende und dauerhafte Sicherung zum Schutz des Grundwassers vorgenommen werden kann.

21. Verwendung von wassergefährdenden auswasch- oder auslaugbaren Materialien zum Straßen-, Wege- und Wasserbau.

Mit der vorgesehenen Sanierung der Altlasten, können nachteilige Auswirkungen auf das Wasserschutzgebiet ausgeschlossen werden. Die Altlastensanierung wirkt sich positiv auf die wasserschutzrechtlichen Rahmenbedingungen aus.

2.13.4 Sonstige Schutzgebiete

Im Planungsraum und dessen näheren Umfeld sind keine Naturschutzgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Naturdenkmäler, Naturparks, Nationalparks, festgesetzte Überschwemmungsgebiete oder Biosphärenreservate festgesetzt, die von dem Planvorhaben beeinträchtigt werden könnten.

Der Geltungsbereich liegt auch nicht innerhalb eines nach § 6 Abs. 1 des Saarländischen Naturschutzgesetzes geschützten unzerschnittenen Raumes.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine in der Denkmalliste nach § 6 des Saarländischen Denkmalschutzgesetzes verzeichnete Denkmäler oder in amtlichen Karten verzeichnete Gebiete, die von der Landesdenkmalbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.

Die Beeinträchtigung von sonstigen Schutzgebieten kann insgesamt ausgeschlossen werden.

2.13.5 Informelle Fachplanungen

Der Geltungsbereich umfasst keine Biotoptypen oder Arten, die als ökologisch hochwertig einzustufen sind. Nach § 30 BNatSchG i.V. m. § 22 SNG pauschal geschützte Biotope sowie Lebensraumtypen nach Anhang I sowie Pflanzenarten nach Anhang II und IV der FFH-Richtlinie sind nicht vorhanden. Auch wurden keine Pflanzenarten nach Anlage 1 der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) kartiert. Ebenso enthält der Geltungsbereich keine Flächen oder Zielarten nach dem Arten- und Biotopschutzprogramm des Saarlandes (ABSP).

Die Flora des brachliegenden SHD-Geländes umfasst vor allem ruderale Biotope verschiedener Sukzessionsstadien. Der Untergrund besteht vorwiegend aus Schotter und Sand, demnach kommen vor allem an Trockenheit angepasste Arten vor. Der Anteil an gebietsfremden Arten ist erwartungsgemäß hoch. Aufgrund unterschiedlicher Bodenbeschaffenheiten ist das Gelände nicht gleichmäßig bewachsen. Innerhalb der mittleren Lagerhalle sind nach starken Regenfällen aufgrund mehrerer defekter Oberlichtscheiben Feuchtstellen zu erwarten, welche über einen längeren Zeitraum Bestand haben. Aufgefundene Lebermoos-Arten deuten darauf hin.

Die Flora des Bereiches östlich der Quellenstraße ist ähnlich beschaffen. Auch hier handelt es sich um ruderale Biotope verschiedener Sukzessionsstadien. Aufgrund des meist grobkörnigen Bodens haben sich an Trockenheit angepasste Arten eingestellt, wobei eine unterschiedliche Bodenbeschaffenheiten zu einem ungleichmäßigen Pflanzenbewuchs führt.

Der Landschaftsplan des Regionalverbandes Saarbrücken sieht für den an das Plangebiet angrenzenden „Kaninchenberg“ die Entwicklung stadtnaher Erholungswälder vor. Für den Geltungsbereich selbst sind keine Maßnahmen im Landschaftsplan festgelegt.

2.13.6 Allgemeiner und besonderer Artenschutz

2.13.6.1 Allgemeiner Schutz wild lebender Pflanzen und Tiere

„Der Geltungsbereich weist Gehölz- und Baumbestände auf, weshalb die bei Realisierung des Vorhabens notwendigen Rodungen zwingend außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit unter Beachtung der gesetzlichen Rodungsfrist nach § 39 Abs. 5 BNatSchG (Rodungsverbot 1. März bis 30. September) stattzufinden haben, um brütende und nistende Vogelarten zu schützen. Da einige leer stehende Gebäude im Bereich des ehemaligen SHD-Geländes ebenso als Nistplatz genutzt werden, sollten die Abbrucharbeiten ebenso außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit im Herbst/Winter durchgeführt werden.“ (Quelle: BNL Petry GmbH, Naturschutzfachliche Kurzbeurteilung)

2.13.6.2 Besonderer Artenschutz

„Gemäß §§19 und 44 des BNatSchG sind bei Planvorhaben streng und besonders geschützte Arten (dazu zählen z.B. alle europäischen Vogelarten) zu berücksichtigen. Jene Arten (Tiere und Pflanzen) dürfen bei Bauvorhaben weder getötet, verletzt, erheblich gestört noch dürfen keine Brutstätten entnommen oder zerstört werden, d.h. Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG dürfen nicht vorliegen.

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb eines Gewerbegebietes. Der bewaldete und als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesene Kaninchenberg grenzt unmittelbar westlich an den Geltungsbereich an, liegt jedoch inselartig isoliert umgeben von Wohn- und Gewerbebebauung. Beim Planungsgebiet selbst handelt es sich im nordwestlichen Abschnitt um eine Brache, die mehrere leer stehende, zunehmend verfallende Gebäude und Fabrikhallen aufweist und vorwiegend von ruderaler Vegetation (Robinie, Weide, Brombeere) geprägt ist. Hochwertige, heimische Baum- und Gehölzbestände befinden sich an den Außengrenzen des Geländes. Auch die brachliegende Fläche östlich der Quellenstraße ist überwiegend durch ruderaler Vegetation geprägt. Der nordöstliche Teil des Plangebietes mit dem Betriebsgelände der WeGo Systembaustoffe GmbH ist großflächig überbaut und versiegelt.

Störende und wertmindernde Einflüsse liegen weiterhin in Form von umgebendem Kfz-Verkehr vor. Ebenso sind Störungen durch die vorhandene gewerbliche Nutzung im nordöstlichen Bereich des Plangebietes sowie gewerbliche Nutzung der näheren Umgebung des Geltungsbereichs zu erwarten.

Viele der artenschutzrechtlich relevanten Arten (Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie, Regelmäßige Brutvogelarten des Saarlandes, Rastvögel des Anhang I der Vogelschutz-Richtlinie, gefährdete Zugvögel (Rastvögel) i.S. des Artikel 4 Abs. 2 der Vogelschutz-Richtlinie, streng geschützte Arten nach BNatSchG) sind aufgrund der Habitatausstattung, der starken anthropogenen Überprägung sowie der umliegenden Störungen (Straßen, Wohnhäuser, gewerbliche Nutzung) im Geltungsbereich nicht zu erwarten. Dazu zählen folgende potentiell betroffene Tiergruppen: Libellen, Krebse, Käfer. Die Auflistung der zu betrachtenden Arten ist den „Hinweisen zur Aufstellung der naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)“ aus dem Jahr 2011 zu entnehmen. Aufgrund des allgemein günstigen Erhaltungszustandes, der guten Anpassungsfähigkeit und der weiten Verbreitung eines Großteils der gelisteten europäischen Vogelarten werden bei artenschutzrechtlichen Belangen hauptsächlich Vogelarten nach Anhang I der Vogelschutz-Richtlinie sowie Arten nach Roter Liste Kategorie 3 („gefährdet“) und höher betrachtet.

Nicht auszuschließen ist eine potentielle Besiedlung des Geltungsbereichs durch Vögel, Säuger (Fledermäuse), Reptilien, Amphibien sowie Tag- und Nachtfalter:

Avifauna

Innerhalb einiger Gebäude und Fabrikhallen des ehemaligen SHD-Geländes, die durch das Fehlen von Fensterscheiben und Türen zugänglich sind, konnten insgesamt fünf Vogelnester vermerkt werden. Die Nester wurden auf erhöhten Vorsprüngen bzw. Dachbalken errichtet. Eine aktuelle Nutzung konnte nicht bestätigt werden. Aufgrund der Ausdehnung der Gebäude und der begrenzten Zugänglichkeit (Dachstreben der Fabrikhalle, zum Teil abgebranntes Gebäude, Einsturzgefahr) muss von weiterem Nistplatzpotenzial ausgegangen werden.

Bei den bei der Begehung gesichteten Vogelarten (SHD-Gelände und östliche Quellenstraße) handelt es sich um häufige und ubiquitär vorhandene Arten, welche ein hohes Maß an Störungstoleranz (mäßig stark befahrene Straße, gewerbliche Nutzung, etc.) aufweisen (z.B. Hausrotschwanz, Ringeltaube, Buchfink). Der Geltungsbereich dient sowohl als Nist-/Brut- als auch Nahrungshabitat. Allerdings ist zu erwähnen, dass sich keine über mehrere Jahre genutzte Nester (Greifvogelhorste, Spechthöhlen) im Gebiet finden. Sonstige Nester werden nur während einer Brutzeit genutzt, sodass deren Funktion als Brutstätte nach Abschluss der Brutzeit erlischt. Einer Überprägung des Geltungsbereichs außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit führt nach jetzigem Kenntnisstand nicht zur Erfüllung von Verbotstatbeständen. Geeignete Ausweichmöglichkeiten liegen bei Überprägung des Geltungsbereichs im Umfeld für diese an anthropogene Störungen angepassten Arten ausreichend vor.

Säugetiere

Fledermausspuren konnten bei der Begehung des SDH-Geländes nicht festgestellt werden. Zumindest in zugänglichen, potentiell geeigneten Räumlichkeiten wurden keine Kotspuren, Nahrungsreste und Verfärbungen an den Wänden festgestellt. Ein Vorhandensein ist jedoch nicht auszuschließen, da nicht sämtliche potentiell geeigneten Fledermausquartiere aufgrund der begrenzten Zugänglichkeit untersucht werden konnten. Da die Gebäude für Fledermäuse als Winterquartier ungeeignet sind (keine Frostfreiheit sowie konstante Temperatur gegeben), sind Arbeiten an Gebäuden im Sinne des Vorsorgeprinzips in den Wintermonaten durchzuführen (Oktober bis Februar).

Besonders kulturfolgende Arten finden im Plangebiet potentiell geeignete Jagdhabitate. Das betrachtete Gebiet kann von diesen Arten aufgrund deren Präferenz für anthropogene Strukturen (z.B. Straßenlampen) jedoch auch nach erfolgter Überprägung bejagt werden. Baumquartiere wie z.B. Spechthöhlen sind aufgrund des geringen Alters der Gehölze auszuschließen (insbesondere im Bereich östliche Quellenstraße).

Amphibien

Grundsätzlich stellen Industriebrachen mit temporären Feuchtstellen und sandigem Untergrund potentiell geeignete Lebensräume für Kreuzkröte, Wechselkröte sowie Gelbbauchunke dar. Die Fläche des ehemaligen SHD-Geländes weist zumindest innerhalb der mittleren Fabrikhalle feuchte, sandige Stellen auf. Dennoch wurden keine Hinweise auf eine Besiedlung durch Amphibien gefunden. Mögliche Verstecke sowohl innerhalb der Halle als auch auf dem übrigen Gelände wurden untersucht (Umdrehen von Holzbrettern, Steinen, sonstigen Materialien).

Möglicherweise ist das Gebiet für Amphibien aufgrund der besagten Bodenkontamination ungeeignet. Weiterhin könnte der pH-Wert der sich auf dem Bausand bildenenden, temporären Feuchtstellen für ein Überleben der Amphibien zu niedrig sein.

Im Bereich des Plangebiets östlich der Quellenstraße ist eine Besiedlung aufgrund Lage und Umgebung der Fläche wenig wahrscheinlich.

Reptilien

Das Gebiet des ehemaligen SHD-Geländes weist aufgrund des trockensteinigen und teilweise schütter bewachsenen Untergrundes und des Vorhandenseins zahlreicher Versteckmöglichkeiten (Steinhaufen, Holzstapel) einen für Reptilien potentiell geeigneten Lebensraum auf. Dennoch wurden bei der Begehung des Geländes keine

Hinweise auf eine Besiedlung durch Reptilien gefunden (Kontrolle von Versteckmöglichkeiten).

Im Bereich des Plangebiets östlich der Quellenstraße ist eine Besiedlung im Hinblick auf Lage und Umgebung der Fläche wenig wahrscheinlich.

Arthropoden

Die ruderalen, steinigen Strukturen des ehemaligen SHD-Geländes stellen potentiell geeignete Lebensräume für die Blauflügelige Sandschrecke (*Sphingonotus caeruleus*) dar, die allerdings nicht nachgewiesen werden konnte. Ebenso traten keine weiteren Heuschrecken in Erscheinung. An Tagfaltern konnte der Himmelblaue Bläuling und das Tagpfauenauge kartiert werden. Der Himmelblaue Bläuling (*Polyommatus bellargus*) kommt auf mageren Wiesen und Trockenhängen vor. Die Raupen ernähren sich von Hufeisenklee und Bunter Kronwicke. Dieser Bläuling ist laut Roter Liste Deutschlands gefährdet (Kategorie 3). Bläulings-Arten (*Polyommatus* spp.) sind laut BArtSchV i.V. mit dem BNatSchG besonders geschützte Arten. Raupennahrungspflanzen wurden im Geltungsbereich nicht kartiert, weshalb das Gebiet als reines Nahrungshabitat für Imagines einzustufen ist. Auch bei Überprägung des Geltungsbereichs finden die Falter in der Umgebung ausreichend Nahrungsflächen vor, sodass eine Gefährdung auszuschließen ist.“ (Quelle: BNL Petry GmbH, Naturschutzfachliche Kurzbeurteilung)

2.13.7 Zwischenfazit

Der geplanten Maßnahme stehen keine übergeordneten landesplanerischen Vorgaben entgegen.

Bei Einhaltung von zeitlichen Eingriffsbeschränkungen (Rodung und Abriss der Gebäude außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit sowie weitere Eingrenzung auf Oktober bis Februar zwecks Fledermausschutz) kann eine Gefährdung streng geschützter Arten ausgeschlossen werden. Dem Geltungsbereich kommt nach überschlägiger Betrachtung keine besondere Bedeutung im Artenschutzrecht zu, da erhebliche nachteilige Beeinträchtigungen von artenschutzrechtlich relevanten Arten insgesamt nicht zu erwarten sind und somit kein Verbotstatbestand im Sinne des § 44 BNatSchG vorliegt.

Auch erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Tier- und Pflanzenarten im Sinne des Umweltschadengesetzes sind nicht zu erwarten. Vor Beginn der Altlastensanierung ist eine abschließende vertiefende Untersuchung empfehlenswert.

2.13.8 Eingriffsregelung

Die Eingriffsregelung gem. § 15 ff BNatSchG wurde durchgeführt. Diese kommt zu folgendem Ergebnis: „Auf eine vollständige Prüfung der Schutzgüter Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaftsbild und Fauna gemäß Eingriffsregelung nach § 14 ff BNatSchG wird in diesem Fall verzichtet. Der Geltungsbereich weist als Industrie-Brache eine starke anthropogene Beeinträchtigung auf und ist durch die intensive gewerbliche Nutzung in seiner Qualität sehr eingeschränkt. Altlastenuntersuchungen haben ergeben, dass der Standort durchweg kontaminiert (Boden- und Grundwasserkontamination) ist und aufwändig saniert werden muss. Entsprechend wird zur Durchführung der Eingriffsregelung im Folgenden lediglich eine rechnerische Bilanzierung nach der 3. überarbeiteten Auflage des Leitfadens Eingriffsbewertung des

saarländischen Ministeriums für Umwelt vom November 2001 vorgenommen (Ministerium für Umwelt, 2001).

Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung B-Plan Nr. 135.03.11

Die Tabellen zur Bilanzierung des Plangebietes werden nachfolgend dargestellt. (Quelle der Tabellen: BNL Petry GmbH, Eingriffsregelung, Stand: August 2015).

Bewertungsblock A (Bewertung Flora / Fauna)										
Ifd.Nr	Erfassungseinheit	Nummer	Biotopwert	Bewertungsblock A						ZTW A
				I	II	III	V	VI	Mittelw.I-VI	
	Klartext			Vegetation	RL-Veget	Fauna	Vögel	Schichtung	Reifegrad	
1	Robinien-Jungwuchs	1.6	20	0,2				0,2	0,4	0,3
2	Weiden-Jungwuchs	1.6a	20	0,2				0,2	0,4	0,3
3	Waldsaum	1.7	27	0,2				0,2	0,6	0,3
4	Ruderales Gebüsch auf Sand	1.8.3	27	0,2				0,2	0,6	0,3
5	Feldgehölz,ruderalisiert	2.11	27	0,2				0,2	0,6	0,3
6	Laubmischgehölz	2.11a	27	0,2				0,2	0,6	0,3
7	Weichholz-Gebüsch	2.11b	27	0,2				0,2	0,6	0,3
8	Baumreihe (Robinie)	2.12	27	0,2					0,6	0,4
9	vollversiegelte Fläche	3.1	0	Fixbew.						
10	ruderaler Schotterrasen	3.3.1	2	Fixbew.						
11	Neophyten-Gebüsch	3.5.2	4	Fixbew.						
12	Ruderaflur	6.6	15	0,2					0,4	0,3
13	Hochstaudenflur, trocken	6.7	20	0,2					0,6	0,4

Bewertungsblock B (Bewertung Naturraum)												
Ifd.Nr	Erfassungseinheit	Nummer	Biotopwert	Bewertungsblock B							ZTW B	
				I	II	III	IV	V	Mittelw.I-V			
	Klartext			N-Zahl	Abst.Verkehr	Abst. LW	Abst.GE	Freizeit/Erh	Naturraum	Boden*	GW*	
1	Robinien-Jungwuchs	1.6	20	0,2	0,2		0,2			0,2	0,2	0,2
2	Weiden-Jungwuchs	1.6a	20	0,2	0,2		0,2			0,2	0,2	0,2
3	Waldsaum	1.7	27	0,4	0,2		0,2			0,4	0,2	0,3
4	Ruderales Gebüsch auf Sand	1.8.3	27	0,2	0,2		0,2			0,2	0,2	0,2
5	Feldgehölz,ruderalisiert	2.11	27	0,2	0,2		0,2			0,2	0,2	0,2
6	Laubmischgehölz	2.11a	27	0,4	0,2		0,2			0,4	0,2	0,3
7	Weichholz-Gebüsch	2.11b	27	0,2	0,2		0,2			0,2	0,2	0,2
8	Baumreihe (Robinie)	2.12	27	0,2	0,2		0,2			0,2	0,2	0,2
9	vollversiegelte Fläche	3.1	0	Fixbew.								
10	ruderaler Schotterrasen	3.3.1	2	Fixbew.								
11	Neophyten-Gebüsch	3.5.2	4	Fixbew.								
12	Ruderaflur	6.6	15	0,2	0,2		0,2			0,2	0,2	0,2
13	Hochstaudenflur, trocken	6.7	20	0,2	0,2		0,2			0,2	0,2	0,2

* geringe Wertigkeiten aufgrund Kontamination und Überprägung von Boden

Bewertung des IST-Zustandes												
lfd.Nr	Erfassungseinheit Klartext	Nummer	Biotopwert	Zustands-(teil-) wert			Ökower ÖW/qm (gerundet)	Flächenwert FW qm	Ökower ÖW	Aufwertfaktor AF	Ökolog. Wert, ges. ÖW-B	
				ZTW A	ZTW B	ZW						
1	Robinien-Jungwuchs	1.6	20	0,3	0,2	0,3	6	250	1.500	1	1.500	
2	Weiden-Jungwuchs	1.6a	20	0,3	0,2	0,3	6	350	2.100	1	2.100	
3	Waldsaum	1.7	27	0,3	0,3	0,3	8	1.860	14.880	1	14.880	
4	Ruderales Gebüsch auf Sand	1.8.3	27	0,3	0,2	0,3	8	850	6.800	1	6.800	
5	Feldgehölz,ruderalisiert	2.11	27	0,3	0,2	0,3	8	300	2.400	1	2.400	
6	Laubmischgehölz	2.11a	27	0,3	0,3	0,3	8	1.650	13.200	1	13.200	
7	Weichholz-Gebüsch	2.11b	27	0,3	0,2	0,3	8	1.100	8.800	1	8.800	
8	Baumreihe (Robinie)	2.12	27	0,4	0,2	0,4	11	560	6.160	1	6.160	
9	vollversiegelte Fläche	3.1	0				0	13.950	0	1	0	
10	ruderaler Schotterrasen	3.3.1	2				2	5.700	11.400	1	11.400	
11	Neophyten-Gebüsch	3.5.2	4				4	300	1.200	1	1.200	
12	Ruderalflur	6.6	15	0,3	0,2	0,3	5	16.700	83.500	1	83.500	
13	Hochstaudenflur, trocken	6.7	20	0,4	0,2	0,4	8	480	3.840	1	3.840	
Gesamtfläche Geltungsbereich								44.050		Wert:	155.780	

Gesamtbilanz												
lfd.Nr	Erfassungseinheit Klartext	Nummer	Fläche, Planung qm	Planzustand				Ist-Zustand Ökol.Wert	Bilanz Verlust	Kompen- sation	Fläche	
				Planungs- wert	Öko- wert ÖW	Aufwert- faktor AF	Öko- wert ÖW-P					
1	Robinien-Jungwuchs	1.6	20	0	6	0	1	0	1.500	-1.500	0%	-250
2	Weiden-Jungwuchs	1.6a	20	0	6	0	1	0	2.100	-2.100	0%	-350
3	Waldsaum	1.7	27	0	8	0	1	0	14.880	-14.880	0%	-1860
4	Ruderales Gebüsch auf Sand	1.8.3	27	0	8	0	1	0	6.800	-6.800	0%	-850
5	Feldgehölz,ruderalisiert	2.11	27	0	8	0	1	0	2.400	-2.400	0%	-300
6	Laubmischgehölz	2.11a	27	0	8	0	1	0	13.200	-13.200	0%	-1650
7	Weichholz-Gebüsch	2.11b	27	0	8	0	1	0	8.800	-8.800	0%	-1100
8	Baumreihe (Robinie)	2.12	27	0	11	0	1	0	6.160	-6.160	0%	-560
9	vollversiegelte Fläche	3.1	0	0	0	0	1	0	0	0	0%	-13950
10	ruderaler Schotterrasen	3.3.1	2	0	2	0	1	0	11.400	-11.400	0%	-5700
11	Neophyten-Gebüsch	3.5.2	4	0	4	0	1	0	1.200	-1.200	0%	-300
12	Ruderalflur	6.6	15	0	5	0	1	0	83.500	-83.500	0%	-16700
13	Hochstaudenflur, trocken	6.7	20	0	8	0	1	0	3.840	-3.840	0%	-480
Planung								Gewinn				
P1	vollversiegelte Fläche (WA 1: GRZ 0,6)	3.1	0	6.410	0	0	1	0	0	0	100%	6.410
P2	vollversiegelte Fläche (WA 2: GRZ 0,4)	3.1	0	1.890	0	0	1	0	0	0	100%	1.890
P3	vollversiegelte Fläche (MI: GRZ 0,6)	3.1	0	4.640	0	0	1	0	0	0	100%	4.640
P4	vollversiegelte Fläche (GE: GRZ 0,8)	3.1	0	13.865	0	0	1	0	0	0	100%	13.865
P5	Straßenverkehrsflächen	3.1	0	3.575	0	0	1	0	0	0	100%	3.575
P6	Sonstige Grünfläche (40% Fl. WA1 + 60% Fl. WA 2+ 40% Fl. MI + 20% Fl. GE)	3.5.3	4	13.670	4	54.680	1	54.680	0	54.680	100%	13.670
Gesamtfläche Geltungsbereich				44.050	Bilanz Gesamtfläche			54.680	155.780	-101.100	35%	0
Ausgleichsdefizit: 65%												

Es wird vom größtmöglichen Eingriff ausgegangen. Das Ausgleichsdefizit beträgt somit 65%, dem entsprechen 101.100 ÖW, die bei Vollkompensation auszugleichen wären.

Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung B-Plan Nr. 135.03.03

Die Flächen des aktuellen Geltungsbereiches sind im rechtskräftigen B-Plan Nr. 135.03.03 festgesetzt. Da keine Informationen über den damaligen Wert des Ist-Zustandes des Gebietes vorliegen, werden nachfolgend lediglich die gemäß Festsetzungen im Bebauungsplan abzuleitenden Planungswerte für den Geltungsbereich des B-Plans Nr. 135.03.11 betrachtet.

Planung B-Plan 135.03.03											Gewinn	
P1	vollversiegelte Fläche (GE1: GRZ 0,55)	3.1	0	8.480	0	0	1	0	0	0	100%	8.480
P2	vollversiegelte Fläche (GE+GI: GRZ 0,7)	3.1	0	17.545	0	0	1	0	0	0	100%	17.545
P3	Straßenverkehrsflächen	3.1	0	3.575	0	0	1	0	0	0	100%	3.575
P4	Sonstige Grünfläche (45% Fl. GE1 + 30% Fl. GE + 30% Fl. GI)	3.5.3	4	14.450	4	57.800	1	57.800	0	57.800	100%	14.450
Gesamtfläche Geltungsbereich				44.050	Bilanz Gesamtfläche			57.800	57.800	0		

(Quelle: BNL Petry GmbH, Eingriffsregelung, Stand: August 2015).

Gegenüberstellung B-Plan Nr. 135.03.11 und B-Plan Nr. 135.03.03

Durch den derzeit rechtskräftigen B-Plan Nr. 135.03.03 sind Eingriffe und die damit verbundene Überbauung im aktuellen Geltungsbereich erlaubt und grundsätzlich bereits kompensiert.

Die nachfolgende Gegenüberstellung soll klären, ob durch das aktuelle Verfahren zusätzliche Eingriffe verursacht werden und demnach weiterer Kompensationsbedarf verbleibt.

Planung B-Plan Nr. 135.03.11

Planung B-Plan 135.03.11											Gewinn	
P1	vollversiegelte Fläche (WA 1: GRZ 0,6)	3.1	0	6.410	0	0	1	0	0	0	100%	6.410
P2	vollversiegelte Fläche (WA 2: GRZ 0,4)	3.1	0	1.890	0	0	1	0	0	0	100%	1.890
P3	vollversiegelte Fläche (MI: GRZ 0,6)	3.1	0	4.640	0	0	1	0	0	0	100%	4.640
P4	vollversiegelte Fläche (GE: GRZ 0,8)	3.1	0	13.865	0	0	1	0	0	0	100%	13.865
P5	Straßenverkehrsflächen	3.1	0	3.575	0	0	1	0	0	0	100%	3.575
P6	Sonstige Grünfläche (40% Fl. WA1 + 60% Fl. WA 2+ 40% Fl. MI + 20% Fl. GE)	3.5.3	4	13.670	4	54.680	1	54.680	0	54.680	100%	13.670
Gesamtfläche Geltungsbereich				44.050	Bilanz Gesamtfläche			54.680	-101.100	0		

Planung B-Plan Nr. 135.03.03

Planung B-Plan 135.03.03											Gewinn	
P1	vollversiegelte Fläche (GE1: GRZ 0,55)	3.1	0	8.480	0	0	1	0	0	0	100%	8.480
P2	vollversiegelte Fläche (GE+GI: GRZ 0,7)	3.1	0	17.545	0	0	1	0	0	0	100%	17.545
P3	Straßenverkehrsflächen	3.1	0	3.575	0	0	1	0	0	0	100%	3.575
P4	Sonstige Grünfläche (45% Fl. GE1 + 30% Fl. GE + 30% Fl. GI)	3.5.3	4	14.450	4	57.800	1	57.800	0	57.800	100%	14.450
Gesamtfläche Geltungsbereich				44.050	Bilanz Gesamtfläche			57.800	57.800	0		

	Planung B-Plan Nr. 135.03.11		Planung B-Plan Nr. 135.03.03	
	qm	ÖW	qm	ÖW
Vollversiegelte Fläche	30.380	0	29.600	0
Grünflächen	13.670	54.680	14.450	57.800

(Quelle: BNL Petry GmbH, Eingriffsregelung, Stand: August 2015).

Aus den Tabellen wird ersichtlich, dass aus der aktuellen Planung ein Mehrverbrauch an Grundflächen von 780 qm resultiert. Durch die entsprechende Reduzierung der Grünflächen entsteht gegenüber der damaligen, vollzogenen Planung nun ein Defizit

von 57.800 – 54.680 = 3.120 ÖW, dessen Kompensation nicht durch den gültigen B-Plan Nr. 135.03.03 gedeckt ist und grundsätzlich nun im laufenden Bebauungsplanverfahren ausgeglichen werden muss.

Wie bereits erwähnt sind die Flächen des Geltungsbereiches stark kontaminiert und müssen bodenschutzrechtlich saniert werden. Dazu wurde von der ELS GmbH ein Sanierungsplan (vom 15.01.2015) erarbeitet, zu dem in den einzelnen Fachabteilungen des LUA mit Schreiben vom 26.05.2015 Stellung bezogen wurde und gegen die Umsetzung der bodenschutzrechtlichen Sanierung auf Basis dieser Sanierungsplanung grundsätzlichen keine Bedenken geäußert wurden. Durch die umfassenden Sanierungsmaßnahmen werden sich die Qualität der Schutzgüter Boden und Wasser im Geltungsbereich erheblich verbessern und damit auch der Lebensraum für Tiere und Pflanzen aufgewertet. Auch trägt die aktuell vorgesehene Nutzung (allgemeines Wohngebiet, Mischgebebiet und eingeschränktes Gewerbegebiet) zur Verbesserung und Erhaltung des durch die Sanierung aufgewerteten Naturhaushaltes bei. So wird z.B. durch die geplante Nutzungsform zukünftiger Schadstoffeintrag vermieden und sich die derzeit in schlechtem Zustand befindlichen Grünformationen auf den altlastenfreien Böden standortgerecht entwickeln.

Abschließend kann daher festgehalten werden, dass sich durch die Altlastensanierung die ökologischen Verhältnisse im Geltungsbereich erheblich verbessern, damit das ermittelte Ausgleichsdefizit von 3.120 ÖW mehr als ausgeglichen wird und im aktuellen Verfahren keine weiteren Maßnahmen zur Kompensation notwendig sind.“

(Quelle: BNL Petry GmbH, Eingriffsregelung, Stand: August 2015).

2.14 Schalltechnisches Gutachten

„Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung wurden (...) die durch den Abschleppdienst Gerd Müller GmbH auf das geplante Wohngebiet hervorgerufenen Geräuschimmissionen ermittelt. Des Weiteren wurden die durch die WeGo Systembaustoffe GmbH auf die geplante Wohnbebauung hervorgerufenen Geräuschimmissionen untersucht.

Der Umfang der auf den Betriebsgeländen des Abschleppdienstes Gerd Müller GmbH und der WeGo Systembaustoffe GmbH stattfindenden Fahr- und Ladetätigkeiten durch Lkw und Gabelstapler wurde aus Angaben von Mitarbeitern der beiden Betriebe abgeschätzt.

Es wurden Immissionsorte jeweils auf der nordöstlichen Ecke der Baugrenze der Baufenster Nr. 2, Nr. 3, Nr. 4, und Nr. 10 betrachtet. Weitere Immissionsorte wurden im mittleren Bereich der Nordfassade des Baufensters Nr. 3 und an der Südostecke des Baufensters Nr. 4 gelegt. Diese Immissionsorte sind repräsentativ für die Nord- und Ostfassaden einer späteren Bebauung im Fall der Baufenster Nr. 2, Nr. 3, Nr. 4 und Nr. 10 da von diesen Fassadenseiten eine freie Sichtverbindung auf das Betriebsgelände des Abschleppdienstes Gerd Müller GmbH besteht.

Die sich an den betrachteten Immissionsorten ergebenden Geräuschimmissionen wurden nach der Norm DIN ISO 9613-2 mit Hilfe eines Schallausbreitungsrechenprogramms berechnet. Aus den berechneten Geräuschimmissionen wurden Beurteilungspegel nach TA Lärm vom 26.08.1998 gebildet.

Die Beurteilungspegel wurden mit den Orientierungswerten des Beiblatt 1 der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - für Allgemeine Wohngebiete sowie mit den Immissionsrichtwerten der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete verglichen.

Des Weiteren wurden die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 ermittelt und die sich daraus ergebenden Anforderungen an den Schallschutz für geplante Gebäude angegeben.

An den Immissionsorten Nr. 2 bis Nr. 4 wird der Immissionsrichtwert der TA Lärm bzw. der Orientierungswert des Beiblatts 1 der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete für den Tageszeitraum um 1 dB bis 6 dB überschritten. An den übrigen Immissionsorten wird der Immissionsrichtwert bzw. der Orientierungswert eingehalten bzw. um 2 dB bis 4 dB unterschritten (siehe Tabelle Beurteilungszeitraum Tag in Kapitel 8.1 des Gutachtens).

Im Beurteilungszeitraum Nacht wird an den Immissionsorten Nr. 2 bis Nr. 4 der Immissionsrichtwert der TA Lärm bzw. der Orientierungswert des Beiblatts 1 der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete für den Nachtzeitraum um 3 dB bis 7 dB überschritten. An den übrigen Immissionsorten wird der Immissionsrichtwert bzw. der Orientierungswert um 1 dB bis 2 dB unterschritten (siehe Tabelle Beurteilungszeitraum Nacht in Kapitel 8.1 des Gutachtens).

Der an den betrachteten Immissionsorten tagsüber zulässige Wert für kurzzeitige Geräuschspitzen wird durch die untersuchten Spitzenpegel um mindestens 15 dB unterschritten. Der nach TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete nachts zulässige Wert für kurzzeitige Geräuschspitzen wird dagegen durch das Entspannungsgeräusch der Lkw-Druckluftbremsanlage an allen Immissionsorten um 1 dB bis 11 dB überschritten.

Im vorliegenden Fall ist ein Schutz der geplanten Wohnbebauung durch aktive Lärmschutzmaßnahmen wie z.B. durch Errichtung einer Lärmschutzwand nicht möglich.

Nach Möglichkeit sollten im Bereich der Nord- und Ostfassade der in den Baufestsetzungen 3 und 4 geplanten Gebäude keine zum dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räume sondern Funktionsräume wie z.B. Küchen, Badezimmer, Abstellräume oder Flure und Treppenhäuser geplant werden. Diese Funktionsräume sind keine nach TA Lärm zu betrachtenden Immissionsorte.

Sollte dies im Einzelfall nicht möglich sein, sind alternativ zur Sicherstellung eines ausreichenden Lärmschutzes für die geplante Wohnbebauung passive Lärmschutzmaßnahmen (ausreichend hohe Schalldämmung der Außenbauteile) erforderlich, die als Festsetzungen mit in den Bebauungsplan mit aufgenommen werden sollten.“

Die Tiefgaragenausfahrt ist so auszuführen, dass an den nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen die Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden.

(Quelle: Schalltechnisches Gutachten, SGS-TÜV Saar GmbH, Stand: 01.06.2017 Revision C (redaktionelle Anpassung Plangrundlage Bild 2 und 3 des Gutachtens, ersetzt Rev. B vom 13.12.2016))

2.15 Verkehrsgutachten

Die nachfolgenden Aussagen beziehen sich ausschließlich auf die Erschließung über die Quellenstraße.

„Zur Beurteilung, ob das bestehende Verkehrsnetz das zu erwartende Verkehrsaufkommen, das hauptsächlich über die Quellenstraße abgewickelt werden soll, leistungsfähig aufnehmen kann, dient dieses Verkehrsgutachten.

In einer weiteren Untersuchung soll in der Quellenstraße eine geeignete Anordnung von öffentlichen Stellplätzen im Straßenraum aufgezeigt werden. (...)

Verkehrlich von besonderer Bedeutung ist der derzeit schon stark belastete Knotenpunkt Eschbergerweg / Am Holzbrunnen, über den ein Großteil des Zusatzverkehrs abgewickelt werden soll. Dieser ist von der Quellenstraße etwa 400m entfernt und mit einer LSA ausgestattet.

Um das aktuelle Verkehrsaufkommen im Eschbergerweg zwischen Quellenstraße und Mainzer Straße ermitteln zu können, fand am Donnerstag, den 12.01.2017 eine videogestützte Verkehrszählung im Untersuchungsbereich statt.

Hierbei wurden die Verkehrsströme an den beiden Knotenpunkten K1 Eschbergerweg / Quellenstraße / Strombergweg und K2 Eschbergerweg / Am Holzbrunnen erfasst.

Die Spitzenstunde Vormittag stellt sich an beiden Knotenpunkten im Zeitraum 07:15 bis 08:15 Uhr ein, die Spitzenstunde Nachmittag von 16:30 bis 17:30 Uhr.

Die Rückstauerfassung ergab am Nachmittag einen ca. 300m langen Rückstau im Eschberger Weg zwischen der Einmündung Am Holzbrunnen und Quellenstraße, der bis zur Bahnbrücke reichte. Damit war er noch ca. 100m (16 Fahrzeuge) von der Einmündungen Eschbergerweg / Quellenstraße entfernt. Diese wurde zu keinem Zeitpunkt überstaut.

Der maximale Rückstau stellte sich in den Zeiträumen 15:37 bis 15:42 Uhr und 16:05 bis 16:30 Uhr ein.

Die Ermittlung der Links- und Rechtseinbieger aus dem Eschbergerweg in die Mainzer Straße ergab folgende Aufteilung: Der Anteil der Rechtseinbieger ist mit etwa $\frac{3}{4}$ gegenüber den Linkseinbiegern mit $\frac{1}{4}$ sowohl vormittags als auch nachmittags nahezu gleich.

Die Verkehrsprognose setzt sich aus zwei Teilen zusammen:

Der Faktor für die allgemeine Verkehrsprognose beträgt von 2017 bis 2030 **5,2 %**.

Nach Angaben des AG und der LHS Saarbrücken ist in der Quellenstraße mit zusätzlich **700 Kfz/Tag** durch die neue Bebauung zu rechnen, die über die Knotenpunkte Eschbergerweg / Quellenstraße und Eschberger Weg / Am Holzbrunnen abgewickelt werden.

Die Ermittlung des Quell- und Zielverkehrs in den beiden Spitzenstunden erfolgt mit Hilfe der Veröffentlichung der deutschen Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen „Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen“ Ausgabe 2006 sowie eigener Erfahrungswerte.

Aus der prozentualen Verteilung kann die absolute Verteilung des Tagesverkehrsaufkommens (Quell- und Zielverkehr) auf die Spitzenstunden [Kfz] ermittelt werden:

Spitzenstunde	Quellverkehr	Zielverkehr
Vormittag 07:15-08:15 Uhr	86Kfz	15 Kfz
Nachmittag 16:30-17:30 Uhr	51 Kfz	96 Kfz

Die Verkehrsbelastungspläne für die Spitzenstunde Vormittag von 07:15 bis 08:15 Uhr und die Spitzenstunde Nachmittag von 16:30 bis 17:30 Uhr für das Prognosejahr 2030 sind in **Anlage 3** beigefügt (s. Gutachten).

Die Leistungsfähigkeitsberechnungen erfolgen mit dem „HBS-Rechenprogramm“ auf Grundlage des HBS Handbuchs für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen 2015“.

Beide Knotenpunkte erhalten eine vergleichbare Einstufung in die Verkehrsqualität von **A = sehr gut** bis **F = ungenügend**.

Dabei sind die Qualitätsstufen schlechter als D = ausreichend in der Regel nicht akzeptabel.

Am vorfahrtgeregelten Knotenpunkt Eschbergerweg / Quellenstraße ergeben sich, bedingt durch die geringe Vorbelastung der Quellenstraße, sowohl in der Spitzenstunde Vor- als auch Nachmittag sehr gute Qualitätsstufen (QSV A) mit geringen Wartezeiten. Die Zusatzverkehre im Prognosejahr 2030 können gut abgewickelt werden. Ein Rückstau ist nicht zu erwarten.

Problematisch ist der derzeit schon stark belastete und mit einer LSA geregelte Knotenpunkt Eschbergerweg / Am Holzbrunnen, über den ein Großteil des Zusatzverkehrs abgewickelt werden soll.

Dieser besitzt im Bestand 2017 eine ausreichende Verkehrsqualität (QSV D). Rechnet man die Zusatzverkehre im Prognosejahr 2030 hinzu, so verschlechtert sich diese auf die Qualitätsstufe E „mangelhaft“. Die Kapazitätsgrenze des Knotenpunktes wird erreicht. Dabei ist davon auszugehen, dass sich der bisher vorhandene Rückstau verlängert und somit auch den 400m entfernten Knotenpunkt Eschbergerweg / Quellenstraße behindert.

Gemäß den Ergebnissen der Leistungsfähigkeitsberechnung sind am Knotenpunkt Eschbergerweg / Am Holzbrunnen Anpassungen erforderlich, um die Leistungsfähigkeit zu verbessern und die Rückstaulängen zu reduzieren.

Dies kann mit relativ geringem Aufwand erreicht werden:

Zwischen den Knotenpunkten Eschbergerweg / Am Holzbrunnen und Mainzer Straße / Eschbergerweg teilt sich der Eschbergerweg von zwei auf vier Fahrspuren auf.

Eine 2streifige Verkehrsführung könnte daher bereits im Eschbergerweg beginnen, so dass den Verkehrsströmen aus Richtung Quellenstraße ein Linksabbiegestreifen sowie ein kombinierter Rechts- und Linksabbiegestreifen zur Verfügung stehen wür-

de. Zu diesem Zweck müsste vor Ort lediglich die Markierung angepasst und in der Signalprogrammierung die Zwischenzeiten überprüft werden.

Eine Neuberechnung der Leistungsfähigkeit gem. HBS mit geänderter Spuraufteilung am Knotenpunkt Eschbergerweg / Am Holzbrunnen ergibt folgende Verkehrsqualität:

Spitzenstunde	Eschbergerweg / Am Holzbrunnen (LSA) heutige Spuraufteilung	Eschbergerweg / Am Holzbrunnen (LSA) neue Spuraufteilung
Vormittag 07:15-08:15 Uhr	E „mangelhaft“ (87,6s)	D „ausreichend“ (54,2s)
Nachmittag 16:30-17:30 Uhr	E „mangelhaft“ (79,9s)	D ausreichend“ (60,0s)

Mit Hilfe der angepassten Spuraufteilung ist es möglich, die Leistungsfähigkeit des Gesamtknotenpunktes in der Prognose 2030 von QSV E „mangelhaft“ um eine Stufe auf QSV D „ausreichend“ zu verbessern. Dies entspricht der Leistungsfähigkeit im Bestand 2017.

Speziell der Verkehrsstrom Eschbergerweg verbessert sich von QSV E („mangelhaft“) auf QSV C („befriedigend“).

Aus gutachterlicher Sicht wird daher empfohlen, zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit am Knotenpunkt Eschbergerweg / Am Holzbrunnen die Spuraufteilung im Eschbergerweg anzupassen.

In einem weiteren Schritt wird die Parksituation in der Quellenstraße überprüft, um nach Möglichkeit die Anordnung der Stellplätze zu optimieren und somit weiteren öffentliche Stellplätze für Besucher des geplanten Wohngebietes schaffen so können.

Durch Einschränkungen infolge von Haltverbot und Grundstückszufahrten stehen derzeit nur etwa 16 unmarkierte Stellplätze linksseitig in der Quellenstraße zur Verfügung. Davon befinden sich nur 5 Stellplätze in der Nähe der geplanten Neubebauung.

Eine Erhöhung der Anzahl ist nur durch Anordnung neuer Stellplätze rechtsseitig möglich. Mit zusätzlicher Längsaufstellung ist hier die Ausweisung von 21 zusätzlichen Stellplätzen möglich, so dass die Gesamtzahl öffentlicher Stellplätze in der Quellenstraße auf 37 steigt.

Aus gutachterlicher Sicht wird daher empfohlen, zur Steigerung der Anzahl öffentlicher Stellplätze in der Quellenstraße weitere Flächen rechtsseitig auszuweisen und somit den Parkraum zu ordnen. Hierzu empfiehlt es sich, Markierungen auf der Fahrbahn aufzubringen.“

(Quelle: Verkehrsgutachten Januar 2017, MS Traffic, Dipl.-Ing. (FH) Marco Schmeltzer)

3 Das Projekt

3.1 Berücksichtigung von Planungsalternativen

Die Vorhabenträger sind mit konkreten Planungsabsichten an die Landeshauptstadt Saarbrücken herangetreten.

Insbesondere dem seit mehreren Jahren brachliegenden SHD-Gelände fehlt städtebauliche und gestalterische Qualität. Die Fläche steht unter großem Entwicklungsdruck. In der Vergangenheit wurden bereits unterschiedliche Nutzungsanfragen geprüft. Diese sind jedoch meist an den hohen Sanierungskosten der Altlasten gescheitert. Die geplante Maßnahme stellt daher auch eine einmalige Chance für die Stadtentwicklung dar.

Auch sind die Nutzungsabsichten aus Gründen nicht vereinbar städtebaulicher Ziele für die Entwicklung dieses Grundstückes bisher nicht umsetzungsfähig gewesen. Insbesondere das Störgradpotential für die angrenzende Wohnnutzung sowie die gehobenen städtebaulich gestalterischen Anforderungen stellen Entwicklungshemmnisse dar. Die geplante Nutzung muss also mit der vorhandenen Wohnnutzung in der direkten Nachbarschaft verträglich sein. Dem trägt die geplante Maßnahme Rechnung. Da sich insbesondere der westlich angrenzende Bereich an der Straße Heidenkopferdell zu Wohnnutzung entwickelt hat, besteht der Wunsch, das ehemalige SHD-Gelände von gewerblicher Nutzung freizuhalten. Eine Weiterentwicklung des Standortes mit gewerblicher Nutzung hätte daher Konfliktpotenzial. Die Wohnnutzung ist auch vor dem Hintergrund des hohen Wohnbedarfs eine begründbare Nutzung und konfliktarme Alternative.

Die Revitalisierung des ehemaligen SHD-Geländes ist ohne die gleichzeitige Entwicklung des Gebietes östlich der Quellenstraße nicht möglich. Hier ist eine Nutzungsmischung aus Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe vorgesehen (Mischgebiet und Eingeschränktes Gewerbegebiet).

Um Nutzungskonflikte mit der geplanten Wohnnutzung auf dem ehem. SHD-Gelände und der östlich an den Geltungsbereich angrenzenden gewerblichen Nutzung des Eschbergerweges zu vermeiden, ist zwingend eine Nutzungsabstufung (Immissionschutz) erforderlich. Somit kommen keine anderen Nutzungen infrage. Aus diesem Grund ist auch die Einbeziehung des im nordöstlichen Bereich des Plangebietes gelegenen ehem. WeGo-Betriebsgeländes in die vorliegende Planung notwendig.

Auch der 1996 gefasste Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes entspricht in seiner grundlegenden Zielsetzung der vorliegenden Planung: Entwicklung einer Nutzungsmischung aus Büro-, Dienstleistungs-, Gewerbebetrieben und Wohnnutzung.

Durch die geplante Nachverdichtung des Plangebietes wird die Landeshauptstadt Saarbrücken auch dem bestehenden Nachfragedruck gerecht (Wohnen und Gewerbe). Die Quellenstraße und die Straße Am Kieselhumes sorgen für eine optimale Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz (B 51, A 620). Die geplante Nutzung des SHD-Geländes kann bei einer Hupterschließung über die Quellenstraße ohne nachteilige Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs realisiert werden. Der integrierte Standort ist bereits vollständig erschlossen. Zur Verwirklichung des geplanten Vorhabens bedarf es lediglich der Realisierung zusätzlicher innerer Erschließungsanlagen.

Aufgrund der hier möglichen behutsamen Nachverdichtung beiderseits der Quellenstraße sowie der weitestgehend bereits bestehenden Erschließung ergibt sich eine größtmögliche Minimierung der ökologischen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und damit eine größtmögliche Umweltverträglichkeit. Des Weiteren sind die Grundstücke durch die vormalige gewerbliche Nutzung anthropogen vorgeprägt.

Eine weitergehende Betrachtung von Nutzungs- und Standortalternativen kann außen vor bleiben.

3.2 Das Projekt



Abbildung 13: Städtebauliches Konzept; Quelle: Planungsgruppe Prof. Focht+Partner GmbH, Saarbrücken, Stand: 09.02.2017

„Die bisher im B-Plan ausschließlich für Gewerbe und Industrie ausgewiesenen Flächen beiderseits der Quellenstraße sollen einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Für das westlich der Quellenstraße gelegene Areal (ehemaliges SHD-Gelände) ist künftig eine Nutzung als allgemeines Wohngebiet vorgesehen. Die Erschließung des Quartiers erfolgt - mit Ausnahme der direkt an der Straße „Heidenkopferdell“ gelegenen Bebauung - über die Quellenstraße. Die an die Quellenstraße angebundene und neu zu errichtende Erschließungsstraße soll als Sackgasse ausgebildet werden. Die

Planung sieht lediglich für Fußgänger und Fahrradfahrer eine Verbindung zwischen Quellenstraße und Heidenkopferdell vor.

Die vorgeschlagenen Gebäudestrukturen orientieren sich an der vorhandenen Bebauung im Bereich Heidenkopferdell und folgen mit ihrer aufgefächerten Anordnung der Baukörper der Topographie des Kaninchenbergs. Dabei ist für den mittleren Grundstücksbereich eine III-IV-geschossige Riegelbebauung vorgesehen. Im südlichen und nördlichen Grundstücksbereich bildet jeweils eine Aneinanderreihung von Punkthäusern den Abschluss des Bebauungsgebietes. Die gesamte Wohnanlage öffnet sich somit zum Grünbereich „Kaninchenberg“ und der heterogenen Bebauung, welche im Norden an das Planungsgebiet anschließt.

Das Grundstück weist in West-Ost-Richtung einen Höhenunterschied von rd. 10 m auf. Dies lässt eine Höhenstaffelung der Gebäude zu. Gleichzeitig stellt die damit verbundene Ost-West-Orientierung der Baukörper eine ausgewogene Belichtung aller möglichen Wohnungstypen sicher.

Die derzeit vorhandene Topographie des Planungsgebietes, welche bis ca. 3,5m unter dem endgültig herzustellenden Geländeniveau liegt, erlaubt eine wirtschaftlich vertretbare Nutzung der Untergeschosse zu Parkzwecken. Hierdurch können die Parkplätze im Bereich der Außenanlagen nahezu auf die Anzahl der erforderlichen Besucherparkplätze reduziert werden. Um die Verkehrsbelastung - insbesondere auch für das vorhandene Wohngebiet am Heidenkopferdell - gering zu halten, erfolgt die Erschließung der Tiefgaragen im wesentlichen direkt von der Quellenstraße aus. Lediglich die Zufahrt für die an der Straße „Heidenkopferdell“ gelegenen Baukörper (voraussichtlich 1 Gebäude) erfolgt über den nord-westlichen Grundstücksbereich.

Für das östlich der Quellenstraße gelegene Grundstück wird eine abgestufte Nutzung (Mischgebiet, Gewerbegebiet) vorgeschlagen.

Das städtebauliche Konzept sieht im Wesentlichen eine rektanguläre Bebauung vor, welche sich an der Bebauung entlang des Eschbergerweges orientiert. Im nördlichen Grundstücksbereich stellt eine Sonderbauform den Übergang zu den vorhandenen Gewerbebauten am Ende der Quellenstraße her. Angrenzend an das derzeit noch gewerblich genutzte Gebiet (und vom Eschbergerweg aus erschlossene Gelände) wurde ein „Gürtel“ aus Gewerbebauten vorgeschlagen. Diese sollen u.a. als „Emissionspuffer“ zu dem anschließenden Mischgebiet, welches von der Quellenstraße aus erschlossen wird, fungieren. Die Mischgebietenutzung soll u.a. eine Verwertung/Umnutzung der Gebäude am Ende der Quellenstraße ermöglichen. Denkbar wären hier Nutzungen wie betreutes Wohnen oder Mehrgenerationenwohnen in Verbindung mit Kleingewerbe.

Eine Höhenentwicklung mit vier Vollgeschossen wird für das Areal für wirtschaftlich und vertretbar erachtet und bildet hinsichtlich der Baumassen die konsequente Fortsetzung der westlich der Quellenstraße geplanten Wohnbebauung.“

(Quelle: Planungsgruppe Professor Focht+Partner GmbH 30.05.2015)

4 Begründung der Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete

Ein zentrales Anliegen dieses Bebauungsplanes ist das Schaffen der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung eines innerstädtischen Wohngebietes in Fortsetzung der Wohnnutzung der Heidenkopferdell. Zwischen den Bebauungen an der Straße Heidenkopferdell und der Quellenstraße soll somit ein Gebiet entwickelt werden, das vorwiegend dem Wohnen dient. Hier passen entsprechend der Bestandssituation in den benachbarten Straßen Heidenkopferdell, Bertha-von-Suttner-Straße und Hanna-Kirchner-Straße auch vereinzelt das Wohnen ergänzende und mit dem Wohnen verträgliche Nutzungsarten (attraktive Mischung aus Wohnen und sonstigen im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen). Als ergänzende und mit der Wohnnutzung verträgliche Nutzungsarten sind beispielsweise Dienstleister (auch freiberufliche Nutzungen) denkbar.

Die Umgebung dient ebenfalls dem Wohnen (entlang der Straße Heidenkopferdell, und teilweise nördlich des Plangebietes in Bertha-von-Suttner- und Hanna-Kirchner-Straße sowie südlich des Plangebietes entlang der Quellenstraße) bzw. wird mit dem Bebauungsplan im Bereich der Quellenstraße „wohnverträglich“ entwickelt. Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes hat somit auch nachbarschützenden Charakter, so dass bauplanungsrechtlich nicht von gegenseitigen Beeinträchtigungen auszugehen und durch den Ordnungsgeber die Sicherung gesunder Wohnverhältnisse gewahrt ist.

Um den Gebietscharakter des Allgemeinen Wohngebietes nicht zu gefährden und um potenzielle Belästigungen von vornherein auszuschließen, sind bestimmte Modifikationen des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes notwendig.

Aufgrund des potenziell höheren Störgrades / der Immissionsbelastung mit nachteiligen Auswirkungen auf die umgebende Wohnnutzung (u.a. erhöhtes Verkehrsaufkommen), möglichen Beeinträchtigungen des Verkehrsflusses in den umliegenden Straßen, dem üblicherweise erhöhten Flächenbedarf, den baulichen Anforderungen und der schweren gestalterischen Integration sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Betriebe des Beherbergungsgewerbes hier unzulässig. Für Gartenbaubetriebe und Tankstellen existiert an anderer Stelle im Stadtgebiet ein ausreichendes Angebot. Für Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe bestehen auch im geplanten Mischgebiet ausreichend Potenzialflächen. Diese Nutzungen sollen im Mischgebiet konzentriert werden. Die hier ausgeschlossenen Nutzungen sind auch im angrenzenden Wohngebiet (Heidenkopferdell) nicht zulässig. Demnach kann das Wohngebiet Heidenkopferdell entsprechend fortgesetzt werden. Da Bordelle und Betriebe zur Ausübung sexueller Handlungen sowie Läden mit Sexartikel trotz vergleichbarer negativer städtebaulicher Auswirkungen bauplanungsrechtlich nicht den Vergnügungsstätten zuzuordnen sind, werden diese gesondert ausgeschlossen. Die Gründe entsprechen den Gründen zum Ausschluss der Vergnügungsstätten: Beeinträchtigung der Wohnnutzung durch nachbarschaftliche Konflikte, Verzerrung des Boden- und Mietpreisgefüges, Funktionsverluste und weitere Destabilisierungsprozesse.

Aufgrund der Altlastenproblematik besteht das Erfordernis einer zeitlich gestaffelten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung. Um eine mögliche Gefährdung der menschlichen Gesundheit zu vermeiden, werden empfindliche Nutzungen für unzulässig erklärt (u.a. Wohngebäude, etc.). Der Ausschluss empfindlicher Nutzungen wird dabei an eine „aufschiebende Bedingung“ gem. § 9 Abs. 2 BauGB geknüpft. Der Zulässigkeitskatalog ist so lange eingeschränkt, bis durch die Bodensanierungsmaßnahme eine Gefährdung empfindlicher Nutzungen ausgeschlossen ist. Sind gesunde Wohnverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung gewährleistet, sind alle Nutzungen des Allgemeinen Wohngebietes zulässig. Diese Steuerungsoption wird auch von der Kommentarliteratur im Zusammenspiel mit Bodensanierungsmaßnahmen anerkannt (vgl. z.B. Beck'scher Online-Kommentar, Öffentliches Baurecht, BauGB, Spannowsky/Uechtritz, § 9 Rn. 122-130, Stand: 01.01.2015)

Hierbei handelt es sich nicht um eine faktische Bausperre, da der Vorhabenträger den Bedingungseintritt herbeiführen kann. Somit kann dem Vorhabenträger frühzeitig Planungssicherheit zugestanden werden, was Voraussetzungen für die Investitionen in die Bodensanierung ist.

Gegen den Bebauungsplan in der vorgelegten Form bestehen nach erfolgreich durchgeführter und behördlich abgestimmter bodenschutzrechtlicher Sanierung seitens der unteren Bodenschutzbehörde keine grundsätzlichen Bedenken.

Damit ist auch die Zweckbestimmung des Allgemeinen Wohngebietes gewahrt. Die Ansiedlung der übrigen Nutzungen des Plangebietes ist nicht von der Entwicklung auf dem ehem. SHD-Gelände abhängig. Die abgeschlossene Sanierung der Altlasten ist somit keine Voraussetzung für den Satzungsbeschluss.

Mischgebiet MI

Mit der Festsetzung des Mischgebietes im Bereich der östlichen Quellenstraße wird eine Gebietsabstufung zwischen Allgemeinem Wohngebiet und Eingeschränktem Gewerbegebiet gewährleistet. Mit der Ausbildung eines „Scharnieres“ mit einer Mischung aus Wohnnutzung und Nicht-Wohnnutzung (z.B. Bürogebäude, Einzelhandel) wird dem Trennungsgrundsatz gem. § 50 BImSchG Rechnung getragen. Die Festsetzung als Mischgebiet ist somit eine zentrale Voraussetzung zur Revitalisierung der Brachflächen beidseits der Quellenstraße.

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

Dem Mischgebiet wird der Zweckbestimmung entsprechend Wohn-, Versorgungs- und Dienstleistungsfunktion zukommen. Die planungsrechtliche „Abstufung“ von ehemals gewerblicher Nutzung in ein geplantes Mischgebiet ist vertretbar, da sich die Fläche im Eigentum des Vorhabenträgers befindet. Auch für die Fläche der ehem. WEGO Systembaustoffe ergeben sich hierdurch keine Einschränkungen des Betriebes, da das Gebäude im westlichen Bereich ausschließlich zu Verwaltungszwecken genutzt wurde, was in Mischgebieten zulässig ist.

Es sind darüber hinaus nicht alle Nutzungen des Kataloges des Mischgebietes unter Berücksichtigung der Planungsziele der Landeshauptstadt realisierungsfähig. Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen haben üblicherweise einen erhöhten Flächenbedarf und besondere bauliche Anforderungen. Diesen Anforderungen kann an diesem

Standort nicht Rechnung getragen werden. Bei Ansiedlung von solchen Nutzungen wären die Flächenreserven für die gewünschte Ansiedlung von Wohnnutzung, kleinteiligen Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben aufgebraucht.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind darüber hinaus gestalterisch nur schwer zu integrieren. Ein positives Erscheinungsbild und eine hohe Aufenthaltsqualität sind jedoch Voraussetzung für die Entwicklung (benachbarter) Wohnnutzung und der Ansiedlung höherwertigerer Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe.

Außerdem können von Gartenbaubetrieben und gerade von Tankstellen mit ihrem üblicherweise erhöhten Verkehrsaufkommen nachteilige Auswirkungen auf die geplante Wohnnutzung ausgehen.

Das Plangebiet soll den Auftakt für die hochwertige Entwicklung des Gesamtgebietes zwischen der südwestlichen Heidenkopferdell, der Peter-Zimmer-Straße und dem Eschbergerweg bilden und übernimmt damit Repräsentationsfunktion. Dem Standort kommt künftig Wohn-, Versorgungs- und Dienstleistungsfunktion zu.

Um hier städtebauliche Negativwirkungen sowie Fehlentwicklungen durch Vergnügungsstätten zu vermeiden, wird vorbeugend steuernd eingegriffen und Vergnügungsstätten für unzulässig erklärt. Gründe für den Ausschluss sind:

- Förderung der gewünschten nachhaltigen Revitalisierung des Areals mit hochwertigen Nutzungen und attraktivem städtebaulichen Erscheinungsbild, Vermeidung von Qualitätsminderung und Attraktivitätsverlust
- Stärkung der zentrumsnahen Wohnnutzung im Bereich des ehem. SHD-Geländes (Nutzungskonflikte zwischen geplanter Wohnnutzung und Vergnügungsstätten), Vermeidung von Verdrängungseffekten
- Überwindung der bereits vorhandenen Verödung des Gesamtbereiches.

Bordelle und bordellartige Betriebe, Läden mit Sexartikel, etc. haben vergleichbare städtebauliche Auswirkungen wie Vergnügungsstätten und werden aus diesem Grund ebenfalls ausgeschlossen.

Eingeschränktes Gewerbegebiet GE_E

Mit der Ausweisung des Eingeschränkten Gewerbegebietes wird das Ziel der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben verfolgt. Damit soll ein Großteil des Gebietes, welches im bestehenden Bebauungsplan Nr. 135.03.03 „Kanninchenberg-Heidenkopferdell, Sportplatzanlage und Wasserbehältergrundstück nördlich Am Kieselhumes, Pater-Delp-Straße, Eschbergerweg, Quellenstraße“ als Industriegebiet festgesetzt wurde, auch künftig weiterhin gewerblich genutzt werden, gleichzeitig jedoch auf Gewerbebetriebe beschränkt werden, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören (zulässiger Störgrad entsprechend einem Mischgebiet):

Der nördliche Bereich des GE_E wird durch eine Lagerhalle besetzt (ehem. Firma WeGo Systembaustoffe). Auch diese Abstufung ist mit gleicher Begründung wie die Abstufung zum Mischgebiet vertretbar. Lagerhallen sind im Eingeschränkten Gewerbegebiet zulässig.

Gewerbebetriebe werden hinsichtlich ihres Emissionsverhaltens eingeschränkt. Dies ermöglicht eine spannungsfreie Zuordnung von Gewerbegebiet und dem direkt angrenzenden Mischgebiet sowie dem nahe gelegenen Allgemeinen Wohngebiet. Mit der Festsetzung des Eingeschränkten Gewerbegebietes wird also die störeffindli-

che angrenzende Wohnnutzung geschützt. Das Eingeschränkte Gewerbegebiet übernimmt nicht nur innergebietliche Scharnierfunktion, sondern bildet auch den Übergang zum angrenzenden Gewerbegebiet an dem Eschbergerweg (als Gewerbegebiet im Bebauungsplan Nr. 135.03.03 ausgewiesen, unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzend).

Tankstellen und Vergnügungsstätten lassen sich städtebaulich und gestalterisch nicht in das Gesamtkonzept einbinden und passen nicht zu dem angestrebten Nutzungscharakter, weshalb sie aus dem Nutzungskatalog ausgeschlossen werden.

Aufgrund ihres potenziell höheren Störgrades / der Immissionsbelastung mit nachteiligen Auswirkungen auf die umgebende Wohnnutzung (u.a. erhöhtes Verkehrsaufkommen) und möglichen Beeinträchtigungen aufgrund der Zufahrtssituation sind Tankstellen somit unzulässig. Auch dem üblicherweise erhöhten Flächenbedarf und den baulichen Anforderungen von Tankstellen kann an diesem Standort nicht Rechnung getragen werden. Zudem soll eine Zweckentfremdung des Gewerbegebietes vermieden werden.

Mit dem Ausschluss der Vergnügungsstätten, Bordellen und bordellartigen Betrieben, Läden mit Sexartikel, etc. werden Flächen für die gewerbegebietstypischen Nutzungen freigehalten. Verdrängungsprozesse und eine Zweckentfremdung des Eingeschränkten Gewerbegebietes werden so verhindert. Zudem besteht die Absicht, die geplante gewerbliche und Wohnnutzung in Einklang zu bringen.

Für die ausgeschlossenen Nutzungen besteht an anderer Stelle im Stadtgebiet ein ausreichendes Angebot.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl

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

Die Festsetzung der GRZ im Mischgebiet und im Eingeschränkten Gewerbegebiet GE_E entspricht gemäß § 17 BauNVO den Bemessungsobergrenzen für die bauliche Nutzung. Sie orientiert sich an der städtebaulichen Konzeption und wird in Anlehnung an den Bestand der Wohnbebauung und gewerblichen Bebauung in der Umgebung festgesetzt, wodurch eine optimale Auslastung der Grundstücke und eine angemessene Nachverdichtung geschaffen wird. Hiermit wird gewährleistet, dass die Nutzbarkeit der Grundstücke nicht unverhältnismäßig eingeschränkt wird. Die entstehende Grundstücksbebauung lässt im Mischgebiet ausreichend Freiflächen für eine Durchgrünung. Weiterhin wird ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden sichergestellt. Im Gewerbegebiet wird eine maximale Flexibilität bei der Ausnutzung des Grundstückes und der Bebauung und somit eine wirtschaftliche Auslastung ermöglicht.

Die festgesetzten GRZ-Werte im Allgemeinen Wohngebiet beziehen sich jeweils auf die Teilbaugebiete. Innerhalb der Teilbaugebiete kommt es aufgrund der partiellen Aufteilung zu abweichenden Überschreitungen der GRZ. Die Teilbaugebiete werden

gebildet, um zu gewährleisten, dass das städtebauliche Konzept auch entsprechend umgesetzt wird.

Planungsziel ist die Schaffung von innenstadtnahem Wohnraum. Insbesondere

- aufgrund des aus städtebaulichen Gründen gewünschten Ensembles sowie
- der innenstadtnahen Lage und dem beschränkten Raumangebot

geht eine stärkere Verdichtung und Versiegelung hervor. Auch war das Grundstück in der Vergangenheit bereits stark versiegelt. Zudem fordert die aktuelle Marktsituation im Zusammenspiel mit den Investitionen zur Altlastensanierung eine stärkere Verdichtung an diesem Standort, da davon auszugehen ist, dass dieser Standort für die „üblichen“ Wohnformen (Einfamilienhausbebauung) weniger interessant sein wird. Andere Nutzungsalternativen wurden, wie bereits dargelegt, geprüft, scheiden an diesem Standort jedoch aus (s. Beschreibung Standortalternativen).

Mit der festgesetzten Grundflächenzahl für Hauptgebäude / Hauptanlagen wird die Obergrenze für das Allgemeine Wohngebiet gem. § 17 BauNVO nur in wenigen Teilbaugebieten geringfügig überschritten, in anderen Teilbaugebieten dafür unterschritten und damit ein Ausgleich erzielt.

Für Nebenanlagen besteht gemäß BauNVO ohnehin eine Überschreitungsmöglichkeit. Die Grundflächenzahl darf gemäß BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, überschritten werden. „Nicht im Sinne von § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 gesondert mitzurechnen sind unterhalb der Geländeoberfläche und unter der Hauptanlage errichtete Garagen in den Grenzen der Grundfläche der Hauptanlage. In diesen Fällen ist maßgeblich die Grundfläche der Hauptanlage nach § 19 Abs. 2.“ (Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger (Hrsg.) (2013): Baugesetzbuch, 109. Ergänzungslieferung 2013, § 19 BauNVO)

Insbesondere der benötigte Stellplatzbedarf der geplanten Wohnanlage im Allgemeinen Wohngebiet bei gleichzeitigem Planungsziel der Schaffung einer möglichst hohen Aufenthaltsqualität der Freiräume, macht die Unterbringung der Stellplätze in einem Garagengeschoss / einer Tiefgarage erforderlich. Zur Gewährleistung der Funktionsfähigkeit und der Unterbringung aller notwendigen Stellplätze, ist die gewählte Größe der Tiefgaragen erforderlich. Da im Wesentlichen also die „Nebenanlagen“ von der Überschreitungsmöglichkeit betroffen sind, ist auch kein zusätzlich erhöhtes Verkehrsaufkommen zu erwarten. Zudem liegt der Standort verkehrsgünstig im Einzugsbereich des Öffentlichen Personennahverkehrs.

Mit der differenzierten Regelung der GRZ wird sichergestellt, dass lediglich untergeordnete Nebengebäude / Nebenanlagen zu einem höheren Maß der baulichen Nutzung führen werden. Unvertretbaren Versiegelungen durch Hauptgebäude wird damit begegnet, die anteilmäßige Flächenbegrenzung wird gewahrt.

Mit der geringfügigen Überschreitung der Grundflächenzahl wird der besonderen städtebaulichen Situation und damit auch dem Erfordernis der Innenentwicklung Rechnung getragen. Der Verzicht auf die Überschreitung der Obergrenze würde zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Nutzung der Grundstücke führen (§ 19 Abs. 4 Satz 4 BauNVO), die vorgesehene Konzeption wäre nicht realisierungsfähig. Die Einhaltung der Obergrenzen wäre an diesem Standort vor dem Hintergrund der erforderlichen Altlastensanierung somit unverhältnismäßig.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind gewahrt. Auch die Freiflächen und Abstände sind ausreichend. Dieser Überschreitung der Obergrenze der Grundflächenzahl wird durch ausgleichende Maßnahmen entgegengewirkt, beispielsweise:

- Festsetzung, dass nicht überbaute oder versiegelte Flächen gärtnerisch anzulegen sind.
- Gewährleistung einer angemessenen Entfernung zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen, aufgelockerte Bebauung, Lösung der Verkehrsbedürfnisse innerhalb des Plangebietes.

Nachteilige Auswirkungen, resultierend aus der Überschreitung der Obergrenze der GRZ, sind nicht zu erwarten.

Im nördlichen Bereich des Mischgebietes und des Eingeschränkten Gewerbegebietes erfolgt im derzeitigen Bestand bereits eine Überschreitung der GRZ. Das Plangebiet ist dort bereits zu großen Teilen versiegelt.

Aufgrund der zusammen mit dem Gestaltungsbeirat entwickelten städtebaulichen Figur, der erforderlichen Verdichtung des Grundstückes und der partiellen Aufteilung in Teilbaugebiete ist innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes auch eine Überschreitung der GFZ erforderlich. Zur Begründung wird auf die Ausführungen zur GRZ, der Zahl der Vollgeschosse und der Höhe baulicher Anlagen verwiesen.

Zahl der Vollgeschosse

Zur eindeutigen Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung ist die Festsetzung der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse erforderlich.

Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse orientiert sich an der städtebaulichen Konzeption, der Bestandssituation in der Umgebung sowie den topografischen Gegebenheiten. Der Topografie folgend nimmt die Zahl der Vollgeschosse mit ansteigendem Höhenniveau im Allgemeinen Wohngebiet ab. Die Zahl der Vollgeschosse steigt von der Heidenkopferdell zur Quellenstraße somit an. Damit ist ein harmonischer Übergang zur Heidenkopferdell gewährleistet. Der Dachabschluss des obersten Vollgeschosses an der Heidenkopferdell liegt im Bereich der Traufhöhe und unterhalb der Firsthöhe der bestehenden Bebauung.

Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ermöglicht die Wahrung des städtebaulichen Charakters der Umgebung und die Gewährleistung der Entwicklung stadttypischer Bauformen. Einer gegenüber dem Bestand unverhältnismäßigen überdimensionierten Höhenentwicklung wird vorgebeugt.

Höhe baulicher Anlagen

Entsprechend der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird die Höhenentwicklung durch die Festsetzung der Oberkante der baulichen Anlagen exakt geregelt. Die Festsetzung der absoluten Höhe folgt der Zahl der Vollgeschosse. Die festgesetzten Höhen sind unter Beachtung geringfügiger Spielräume aus dem Städtebaulichen Konzept und dem Bestand abgeleitet.

Gleich der Begrenzung der Zahl der Vollgeschosse wird auch mit der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen die Höhenentwicklung auf eine Maximale begrenzt und einer Beeinträchtigung des städtischen Erscheinungsbildes des durch im Westen

durch Wohnnutzung, ansonsten durch Misch- und gewerbliche Nutzungen geprägten Umfeldes entgegengewirkt. Durch Festlegung der maximalen Höhe ist eine bessere Anpassung der baulichen Anlagen an den Höhenverlauf des Geländes gegeben. Darüber hinaus ist gewährleistet, dass auch die erforderlichen Geländemodellierungen im Zuge der Bodensanierungsmaßnahme nicht zu unerwünschten Höhenentwicklungen führen.

Die Gebäudeoberkante der geplanten Bebauung an der Heidenkopferdell liegt im Bereich der Gebäudeoberkante der gegenüberliegenden bestehenden Bebauung, so dass nicht von nachteiligen Auswirkungen durch die Höhenentwicklung im Plangebiet auszugehen ist.

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

4.3 Bauweise

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

Entsprechend der städtebaulichen Konzeption im Allgemeinen Wohngebiet mit der geplanten Realisierung von Riegel- und Punktbebauung in gleichmäßiger Anordnung wird die offene Bauweise festgesetzt. Die offene Bauweise ermöglicht aufgrund der Dimensionierung der Baukörper eine aufgelockerte Bebauung und gewährleistet damit die Anpassung des Plangebietes an das typische Ortsgefüge. Die Öffnung zum Kaninchenberg trägt zur Adressbildung bei.

Innerhalb des Mischgebietes und des Eingeschränkten Gewerbegebietes wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Dies resultiert zum einen aus der bereits bestehenden Bebauung. Zum anderen soll damit insbesondere auch den divergierenden betrieblichen Belangen ausreichend Rechnung getragen werden, da für die unbebauten Bereiche des Mischgebietes und des Gewerbegebietes noch keine konkreten Ansiedlungsinteressen bestehen.

4.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzungen der Baugrenzen im Mischgebiet und im Eingeschränkten Gewerbegebiet orientieren sich an der bereits bestehenden Bebauung und werden im übrigen Plangebiet entsprechend dem gewünschten städtebaulichen Konzept in den Bebauungsplan übernommen.

Im Allgemeinen Wohngebiet wird gewährleistet, dass die gewünschte städtebauliche Figur auch planungsrechtlich gesichert wird (gegliederte Riegelbebauung im nördlichen Bereich mit Öffnung zum Kaninchenberg und Option der Punktbebauung im südlichen Bereich). Die Festsetzung der Baufenster i.V.m. der differenziert festgesetzten Höhe ermöglichen eine Anpassung an die Topografie. Die Baulinien orientieren sich exakt an der städtebaulichen Konzeption. Ausgewählte Raumkanten der Punktbebauung werden mittels Baulinien definiert. Mit der Festsetzung von Baulinien ist gewährleistet, dass im Norden des Allgemeinen Wohngebietes keine durchgehende Riegelbebauung entsteht und die gewünschte Gebäudestellung exakt gewährleistet ist.

Die Abmessungen der Baufenster wurden so gewählt, dass für die spätere Realisierung Spielraum verbleibt, gleichzeitig aber eine umweltgerechte, sparsame und wirtschaftliche Grundstücksausnutzung erreicht wird.

Die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen schränkt die Bebaubarkeit bestimmter Grundstücksteilbereiche ein. Auch wird durch die Anordnung der Baufenster ausreichend Abstand zu der umgebenden Bebauung gesichert (insbesondere Abstand zur bestehenden Wohnbebauung im Bereich Heidenkopferdell).

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sollen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sein, sofern sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen. Damit ist eine zweckmäßige Bebauung des Grundstückes mit den erforderlichen Nebenanlagen und Einrichtungen sichergestellt, ohne gesondert Baufenster ausweisen zu müssen. Näheres dazu ist insbesondere zum Allgemeinen Wohngebiet mit der Festsetzung der Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen geregelt.

4.5 Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen

Um den Standort der Tiefgaragen / der Garagengeschosse im Allgemeinen Wohngebiet und die dafür erforderlichen Flächen gemäß der städtebaulichen Konzeption im Bebauungsplan genau zu definieren, wird festgesetzt, dass die Errichtung der notwendigen unterirdischen Stellplätze der „Wohnanlage“ ausschließlich innerhalb der Fläche für Tiefgaragen zulässig ist. Die Dimensionierung der Fläche für die Tiefgaragen ermöglicht ein Zusammenlegen der Garagengeschosse benachbarter Hauptgebäude.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind ein Stellplatz je Wohneinheit und 10% öffentliche Parkplätze nachzuweisen. Dieser Stellplatzschlüssel ist aus stadtplanerischer Sicht ausreichend. Parksuchverkehr im Umfeld des Plangebietes soll damit vermieden werden. Die öffentlich vorzuhaltenden Parkplätze im Allgemeinen Wohngebiet können im Bereich der Flächen für Stellplätze oder zwischen Baufenster und Straßenbegrenzungslinie der geplanten Straße, bzw. der Quellenstraße untergebracht werden. Damit wird der ruhende Verkehr an zentraler Stelle geordnet. Lediglich die Tiefgarage des Hauptgebäudes unmittelbar an der Straße Heidenkopferdell können über die Heidenkopferdell erschlossen werden. Im Übrigen erfolgt die Zufahrt zu den Tiefgaragen / Stellplätzen über die Quellenstraße.

Damit werden nachteilige Auswirkungen durch den ruhenden Verkehr insbesondere in der Straße Heidenkopferdell vermieden. Der Verkehr, der durch die künftigen Bewohner entsteht, wird auf ein Minimum reduziert. Damit wird der angespannten Verkehrssituation in der Heidenkopferdell Rechnung getragen.

Um keine „Garagenzeilen“ aus Gründen eines geordneten Erscheinungsbildes entlang der Verkehrsfläche der Quellenstraße entstehen zu lassen, sind Stellplätze, Garagen, etc. innerhalb des Misch- und Eingeschränkten Gewerbegebietes ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und innerhalb des seitlichen Grenzabstandes zulässig, nicht jedoch zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie.

4.6 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Straßenverkehrsfläche, Ein- und Ausfahrtbereich

Die Quellenstraße wird als Verkehrsfläche übernommen. Hier besteht die Möglichkeit, weitere öffentliche Parkplätze unterzubringen.

Die geplante interne öffentliche Erschließungsstraße des Allgemeinen Wohngebietes soll, neben der Erschließungsfunktion, insbesondere der Kommunikation und dem Aufenthalt der Bewohner dienen. Die Straßenverkehrsfläche erhält die Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“.

Zur Vermeidung nachteiliger Beeinträchtigungen durch Durchgangsverkehr und damit der Verschärfung der bestehenden Verkehrsproblematik der Heidenkopferdell wird die Erschließung des ehem. SHD-Geländes durch einen Fuß- und Radweg unterbrochen. Lediglich die Bebauung entlang der Heidenkopferdell mit Tiefgarage wird über die Heidenkopferdell erschlossen. Aus diesem Grund ist hier auch ein Ein- und Ausfahrtbereich festgesetzt.

Eine Anbindung der übrigen Bebauung über die Heidenkopferdell ist nur fußläufig möglich. Im Übrigen muss die Bebauung über die Quellenstraße erschlossen werden.

Die Erschließung des Misch- und Eingeschränkten Gewerbegebietes erfolgt über die Quellenstraße. Weitere interne Erschließungsanlagen sind in Abhängigkeit der künftig Nutzerstrukturen herzustellen und keine Voraussetzung für den Nachweis einer gesicherten Erschließung.

4.7 Flächen für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung Elektrizität

Zur Stromversorgung ist eine Trafostation erforderlich. Der Standort der Trafostation wird im Bebauungsplan als Fläche für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung Elektrizität, gesichert.

4.8 Unterirdische Versorgungsleitung; hier: Fernwärme

Die vorhandenen Versorgungsleitungen liegen größtenteils innerhalb der bestehenden Straßenverkehrsflächen außerhalb des Plangebietes oder es handelt sich um Hausanschlussleitungen. Fernwärmeleitungen liegen im Bereich des geplanten Fußweges. Diese werden aufgrund der Überbauung als unterirdische Leitungen im Bebauungsplan textlich festgesetzt.

4.9 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Aufgrund der zentralen innerstädtischen Lage des Plangebietes teils in direkter Nachbarschaft zu bereits bestehender Wohnbebauung ist die hochwertige und qualitätsvolle Ausgestaltung der Freiräume von besonderer Bedeutung. Um langfristig eine hohe städtebauliche Qualität der Freiräume durch Eingrünung und innere Durchgrünung des Plangebietes zu sichern, werden Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen getroffen. Hierzu gehören die Entwicklung einheimischer und standortgerechter Bepflanzungen und die Eingrünung der Stellplatzflächen zur Vermeidung monotoner Asphaltflächen. Auf weitergehende Festsetzungen wird verzichtet, da so die Regelung des Bebauungsplans noch Flexibilität bei der gärtnerischen Anlage ermöglichen.

Mit den getroffenen grünordnerischen Festsetzungen wird die Entwicklung ökologisch hochwertiger Pflanzungen mit Mehrwert für das Landschafts- und Stadtbild verbessert (regionaltypische und einheimische Arten).

4.10 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

Im Zuge der Altlastensanierung sind Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern erforderlich. Die Festsetzung ermöglicht auch eine weitere Geländemodellierung nach dem Abschluss der Bodensanierungsmaßnahme.

4.11 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Nach Aussage des Schalltechnischen Gutachtens sollten „im Bereich der Nord- und Ostfassade der in den Baufenstern 3 und 4 geplanten Gebäude keine zum dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räume sondern Funktionsräume wie z.B. Küchen, Badezimmer, Abstellräume oder Flure und Treppenhäuser geplant werden. Diese Funktionsräume sind keine nach TA Lärm zu betrachtenden Immissionsorte.“ Zur Gewährleistung eines ausreichenden Lärmschutzes werden für die geplante Wohnbebauung passive Lärmschutzmaßnahmen (ausreichend hohe Schalldämmung der Außenbauteile) festgesetzt.

(Quelle: Schalltechnisches Gutachten, SGS-TÜV Saar GmbH, Stand: 01.06.2017 Revision C (redaktionelle Anpassung Plangrundlage Bild 2 und 3 des Gutachtens, ersetzt Rev. B vom 13.12.2016))

4.12 Kompensationsmaßnahme

Gemäß Stellungnahme der Forstbehörde kommt es zu einer Umwandlung von Wald in einer Größe von 0,31 ha nach LWaldG. Hierfür ist ein Ausgleich erforderlich (Erstaufforstung). Die Stadt hat gegenwärtig keine Flächen, die für eine Erstaufforstung in Frage kommen würden.

Das Projekt hat für die Landeshauptstadt entwicklungspolitische Priorität, somit kann der Vorhabenträger durch eine Bürgerschaft zur Finanzierung der notwendigen Waldumwandlung vertraglich verpflichtet werden.

4.13 Festsetzungen aufgrund landesrechtlicher Vorschriften

Abwasserbeseitigung

Die festgesetzten Maßnahmen der Entwässerung dienen der ordnungsgemäßen Entwässerung aller Flächen innerhalb des Plangebietes. Die Entsorgungsinfrastruktur ist aufgrund der Bestandsbebauung in der Quellenstraße und der Straße Heidenkopferdell bereits vorhanden.

Die Oberflächenentwässerung wird detailliert geregelt. Schmutz- und Regenwasser werden getrennt betrachtet.

Die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung im Trennsystem ist somit sichergestellt.

Örtliche Bauvorschriften

Für die Bebauungspläne können gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 Abs. 4 der Saarländischen Landesbauordnung (LBO) gestalterische Festsetzungen getroffen werden.

Die getroffenen Festsetzungen wurden zur Gewährleistung einer einheitlichen und typischen Gestaltung des Stadtbildes definiert und vermeiden gestalterische Negativwirkungen auf das Landschaftsbild. Aufgrund der gewünschten Förderung der nachhaltigen Revitalisierung des Areals mit hochwertigen Nutzungen und attraktivem Erscheinungsbild spielt die Gestaltqualität im Plangebiet eine besondere Rolle.

- Stellplätze: Zur Gewährleistung einer ausreichenden Anzahl an Stellplätzen, werden nachzuweisende Stellplatzzahlen definiert.
- Dachform wird, wie im städtebaulichen Entwurf vorgesehen, als Flachdach / flachgeneigtes Dach festgesetzt (konzeptgetreue Realisierung und Einheitlichkeit der Dachgestaltung).
- Dacheindeckung und Fassadengestaltung: Vermeidung gestalterischer Auswüchse durch grelle Farbtöne oder nicht stadtbildgerechte Materialien. Aus Gründen des Klimaschutzes wird festgesetzt, dass die Flachdächer zu begrünen sind.
- Werbeanlagen werden nicht generell ausgeschlossen. Das Aufstellen von Werbeanlagen wird lediglich nach Art, Höhe der Werbeanlage, Standort und Ausgestaltung beschränkt. Dies vermeidet eine dominierende Wirkung von Werbeanlagen und gestattet eine angemessene Ausstattung des Plangebietes. Auf weitere Einschränkungen wird verzichtet, um auch den zulässigen Nutzungen zweckentsprechende Werbung zuzulassen.
- Einfriedung: Zur Betonung des hochwertigen Charakters werden Regelungen zur Einhausung der Mülltonnen vorgenommen.

5 Planverwirklichung und Auswirkungen

5.1 Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

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

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

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

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

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

Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Dieser Planungsgrundsatz präzisiert die wesentlichen Grundbereiche menschlichen Daseins. Er enthält die aus den allgemeinen Planungsgrundsätzen entwickelte Forderung für Bauleitpläne, dass die Bevölkerung bei der Wahrung der Grundbedürfnisse gesunde und sichere Wohn- und Arbeitsbedingungen vorfindet. Das bedeutet, dass Wohn- und Arbeitsstätte so entwickelt werden sollen, dass Beeinträchtigungen vom Planungsgebiet auf die Umgebung und von der Umgebung auf das Planungsgebiet vermieden werden. Dies kann erreicht werden, indem unvereinbare Nutzungen voneinander getrennt werden.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 4,4 ha, welche aktuell nur im nördlichen Bereich bebaut ist (ehem. Firma WeGo Systembaustoffe). Bei den übrigen Flächen handelt es sich um ehemals gewerblich genutzte Flächen, die heute brach liegen.

Die unmittelbare Umgebung im Nordwesten dient überwiegend dem Wohnen bzw. im Südwesten als Standort von Nutzungen, welche das Wohnen nicht wesentlich stören (Dienstleistungen wie Arzt). Südlich, östlich und nordöstlich des Plangebietes befinden sich gewerbliche Nutzungen, Einzelhandel und Verwaltungen.

Die im vorliegenden Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen – insbesondere die Nutzungsabstufung zwischen Allgemeinem Wohngebiet und Eingeschränktem Gewerbegebiet – schließen innerhalb des Plangebietes jede Form der Nutzung aus, die innergebietlich oder im direkten Umfeld zu Störungen und damit zu Beeinträchtigungen führen können, beispielsweise:

- Das ehemalige SHD-Gelände war als Industriegebiet in unmittelbarer Nachbarschaft zur westlich anschließenden Wohnbebauung der Straße Heidenkopferdell festgesetzt. Mit der künftigen Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet wird eine verträgliche Nachbarschaft gewährleistet.
- Ein Mischgebiet im Bereich der östlichen Quellenstraße verhindert Nutzungskonflikte zu den bestehenden ebenfalls mischgenutzten Strukturen der westlich an die Quellenstraße angrenzenden Bebauung. Gleiches gilt für das Eingeschränkte Gewerbegebiet im Übergangsbereich zwischen Mischgebiet und an den Geltungsbereich angrenzender gewerblicher Nutzung des Eschbergerweges.
- Das Mischgebiet ordnet als Scharnier das Allgemeine Wohngebiet und das Eingeschränkte Gewerbegebiet einander verträglich zu. Außerdem grenzt nördlich des Plangebietes ebenfalls ein Mischgebiet gem. Bebauungsplan an.
- Es wurden darüber hinaus notwendige Festsetzungen im Allgemeinen Wohngebiet zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG getroffen (Schallschutz Außenbauteile), um die vorgegebenen Immissionsrichtwerte

und Orientierungswerte für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse einhalten zu können.

Den Belangen des Immissionsschutzes ist somit ausreichend Rechnung getragen, weitere Vorkehrungen sind nicht erforderlich.

Außerdem besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan aus dem Jahr 1983. Die angrenzenden gewerblichen Nutzungen befinden sich danach im Mischgebiet (MI). Durch den angestrebten Bebauungsplan wird dieser Status auch nicht angegriffen oder verändert. Gem. § 6 BauNVO dienen Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Dies bedeutet, dass die z.B. von Gewerbebetrieben in der Nachbarschaft ausgehenden Immissionen das Wohnen (hier z.B. auch das Wohnen im Mischgebiet) nicht wesentlich stören dürfen.

Von den Altlasten des SHD-Geländes gehen „auf Grund von Art, Ausbreitung oder Menge der Schadstoffe in besonderem Maße schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit“ aus. Die erfolgreiche Sanierung ist bodenschutzrechtliche Voraussetzung für die geplante Wohnbebauung.

Um eine mögliche Gefährdung der menschlichen Gesundheit zu vermeiden, werden im Bereich der Altlasten empfindliche Nutzungen für unzulässig erklärt. Dabei handelt es sich beispielsweise um Wohngebäude, etc.. Sobald die Bodensanierungsmaßnahme nach Sanierungsplan abgeschlossen ist, sind diese zulässig.

Somit kommt es zu keinen nachteiligen Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die vorgesehene Planung.

Auswirkungen auf die Belange der Wohnbedürfnisse, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung, die Bedürfnisse behinderter Menschen

Mit zu den wichtigsten städtebaulichen Aufgaben der Landeshauptstadt gehört die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnbaugrundstücken bzw. einem entsprechenden Angebot von Wohnungen auf dem Immobilienmarkt. Das Angebot sollte dabei vielfältig sein und den unterschiedlichen Wünschen und Bedürfnissen der Bevölkerung Rechnung tragen.

Der vorliegende Bebauungsplan kommt dieser Forderung nach. Die bislang brachliegende Fläche zwischen Heidenkopferdell und Quellenstraße wird für eine Neuentwicklung (Errichtung eines innerstädtischen Wohngebietes) bereit gestellt. Die Wohnnutzung der Heidenkopferdell findet ihren Fortsatz auf dem ehem. SHD-Gelände. Es entstehen neue Baugrundstücke, welche mit Mehrfamilienhäusern im Geschosswohnungsbau bebaut werden. Damit wird in zentraler Lage ein umfangreiches Wohnangebot geschaffen, dass der bestehenden hohen Nachfrage in der Landeshauptstadt Saarbrücken und im Stadtteil St. Johann Rechnung trägt.

Das benachbarte Landschaftsschutzgebiet übernimmt Erholungsfunktion, die insbesondere auch den Bewohnern des neuen Wohngebietes zugute kommt und der Adressbildung dient.

Das Angebot an Mehrfamilienhäusern mit beispielsweise Miet- und Eigentumswohnungen unterschiedlicher Größe und Ausstattung führt zu einer Nutzungsmischung von Bewohnerstrukturen.

Aufgrund des bestehenden Höhenunterschiedes zwischen den Straßen Heidenkopf-erdell und Quellenstraße und der maximal möglichen Terrassierung im Rahmen der Geländemodellierung nach Altlastensanierung, kann keine vollständig barrierefreie Erschließung des Plangebiets gemäß Richtlinie erfolgen. Von der Haupteerschließung sind alle Objekte barrierefrei erreichbar. Unabhängig davon werden alle Objekte über Aufzüge (bis zur Tiefgarage) erschlossen. Dies wird in der Begründung zum Bebauungsplan klargestellt.

Auf eine weitergehende barrierefreie Ausgestaltung wird im Zuge der Detailplanung mit bautechnischen und gestalterischen Elementen geachtet.

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

Die Flächen des ehemaligen SHD-Geländes und der östlichen Quellenstraße liegen bereits seit mehreren Jahren brach, die Bausubstanz des ehem. SHD-Geländes ist z.T. marode und bedarf dringend einem Rückbau, die Freianlagen befinden sich hier in einem pflegebedürftigen Zustand, die städtebauliche und gestalterische Qualität des Plangebietes ist derzeit stark eingeschränkt. Durch die Altlasten am Standort des ehemaligen SHD-Geländes bestand zudem eine große Entwicklungshürde. Sowohl das Erscheinungsbild des Plangebietes als auch das Stadtbild der direkten Umgebung leiden unter der abträglichen Entwicklung, was sich nachteilig auf diesen Belang auswirkt.

Daher bietet sich nun die einmalige Chance eine zukunftsfähige und nachhaltige Entwicklung des Areals mit einem innerstädtischen Wohngebiet, einer attraktiven Nutzung aus Wohnen und Nicht-Wohnen sowie eingeschränkter gewerblicher Nutzung auf den Weg zu bringen und durch die städtebaulich hochwertige Konzeption und eine damit einhergehende Freiraumplanung das Stadt- und Erscheinungsbild der Grundstücke und des direkten Umfeldes städtebaulich und gestalterisch erheblich aufzuwerten.

Bei den Festsetzungen im Plangebiet wurde dieser Belang besonders berücksichtigt. Das Maß der baulichen Nutzung, insbesondere die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen, sind an der Umgebung orientiert und berücksichtigen die in Teilbereichen ansteigende Topographie. So wird im Allgemeinden Wohngebiet beispielsweise mit zunehmender Topografie die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen reduziert. Somit wird ein Einfügen in den Bestand erreicht. Die

Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen garantieren im Zusammenspiel mit der GRZ ausreichend Freiflächen auf dem Grundstück, bei gleichzeitiger Berücksichtigung der innerstädtischen Dichte.

Von der Anordnung und Gestaltung der geplanten Baukörper geht zwar eine zusätzliche räumliche Wirkung im Vergleich zum Status quo aus. Die Gebäudetypologien entfalten jedoch keine erhebliche dominierende Wirkung gegenüber der in der Nachbarschaft vorherrschenden Bebauung. Mit der Ausrichtung der Wohnbebauung zum Kaninchenberg und der konsequenten Fortführung der städtebaulichen Figur der Heidenkopferdell auf das ehem. SHD-Gelände trägt dies künftig zur Adressbildung und Identitätsstiftung bei.

Die Eingrünungen des Plangebietes tragen dazu bei, einen harmonischen Übergang zur bereits bestehenden Wohnbebauung und zum Kaninchenberg zu schaffen.

Auswirkungen auf umweltschützende Belange

Bei der Planung handelt es sich um die Entwicklung zweier ehemals gewerblich genutzter und teilweise noch versiegelter Brachflächen, welche bereits durch den Bebauungsplan Nr. 135.03.03 „Kaninchenberg-Heidenkopferdell, Sportplatzanlage und Wasserbehältergrundstück nördlich Am Kieselhumes, Pater-Delp-Straße, Eschbergerweg, Quellenstraße“ beplant und somit grundsätzlich bebaubar waren.

Resultierend aus der innerstädtischen Lage in einem ehemaligen Industrie- / Gewerbegebiet, der Nachbarschaft zu bestehenden gewerblichen Nutzungen, der in Abschnitten bereits bestehenden Versiegelung und der teils bestehenden Schadstoffbelastung der Böden weist das Plangebiet bereits eine hohe Vorbelastung auf.

Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen sind die Lebensraumstrukturen des Plangebietes und der näheren Umgebung eingeschränkt, sodass der Geltungsbereich aktuell nur eine niedrige ökologische Wertigkeit für Tiere und Pflanzen besitzt. Das Gebiet hat nach derzeitigem Kenntnisstand über den beschriebenen Bestand hinaus keine besondere naturschutzfachliche oder ökologische Bedeutung. Von dem Planvorhaben sind keine gesetzlich geschützten Biotop-, FFH-Lebensraumtypen und bestandsgefährdeten Biotoptypen oder Tier- und Pflanzenarten betroffen. Es kommen ebenfalls keine Tier- oder Pflanzenarten mit besonderem Schutzstatus vor, sodass der geplanten Nutzungen auch keine artenschutzrechtlichen Belange entgegenstehen. Nachteilige Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen sind bei Einhaltung der zeitlichen Eingriffsbeschränkungen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten. Insbesondere durch die Altlastensanierung verbessert sich die Qualität von Boden und Wasser. Damit wird auch der Lebensraum für Tiere und Pflanzen aufgewertet.

Die Vorgaben gem. § 14 Abs. 3 LWaldG, welche sich aus der Nachbarschaft zur Waldfläche des Kaninchenberges ergeben, werden beachtet, gegebenenfalls ist eine Haftungsfreistellung erforderlich. Gemäß Stellungnahme der Forstbehörde kommt es

zu einer Umwandlung von Wald in einer Größe von 0,31 ha nach LWaldG. Hierfür ist ein Ausgleich erforderlich (Erstaufforstung).

Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die

- Quellenstraße: Haupterschließung des Allgemeinen Wohngebietes, Erschließung des Misch- und des Eingeschränkten Gewerbegebietes und
- Heidenkopferdell / Kieselhumes: ausschließlich untergeordnete Erschließungsfunktion des westlichen Bereiches des Allgemeinen Wohngebietes (1 Gebäude).

Durch die Primäerschließung der Wohnbebauung über die Quellenstraße wird vermieden, dass die Verkehrssituation in der Straße Heidenkopferdell durch die geplante Bebauung weiter verschärft wird. Die Erschließung der Bebauung unmittelbar an der Straße Heidenkopferdell ist untergeordnet und wird als verträglich eingestuft. Durchgangsverkehr wird durch die getrennte Erreichbarkeit der beiden Teilgebiete vermieden (ausschließlich Verbindung durch einen Fuß- und Radweg), wodurch ein hohes Maß an Wohnqualität garantiert werden kann.

Derzeitige Verkehrsbeeinträchtigungen in der Heidenkopferdell durch unkontrolliertes Parken, etc. liegen außerhalb der Regelungskompetenz des Bebauungsplanes. Die bauordnungsrechtlich geforderten Stellplätze sollen im Plangebiet zur Verfügung gestellt werden, sodass sich der ruhende Verkehr des Vorhabens nicht nachteilig auswirkt.

Die Quellenstraße ist eine Sammelstraße, die nicht wie eine Wohnstraße auch dem Aufenthalt dient. Die Quellenstraße kann die Erschließungsfunktion übernehmen.

Zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit am Knotenpunkt Eschbergerweg / Am Holzbrunnen soll die Spuraufteilung im Eschbergerweg angepasst werden.

Die Belange des Verkehrs werden durch die vorliegende Planung nicht erheblich negativ beeinträchtigt.

Aufgrund des bestehenden Höhenunterschiedes zwischen den Straßen Heidenkopferdell und Quellenstraße und der maximal möglichen Terrassierung im Rahmen der Geländemodellierung nach Altlastensanierung, kann keine vollständig barrierefreie Erschließung des Plangebiets gemäß Richtlinie erfolgen.

Auswirkungen auf die Belange der Ver- und Entsorgung

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden ausreichend berücksichtigt. Die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist bereits vorhanden. Unter Beachtung der Kapazitäten und getroffenen Festsetzungen ist die Ver- und Entsorgung ordnungsgemäß sichergestellt.

Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes

Im Zuge der Realisierung der vorgesehenen Planung kommt es zwar zu neuen Versiegelungen, aufgrund des überschaubaren Flächenumfangs können negative Auswirkungen auf die Belange des Klimas jedoch ausgeschlossen werden.

Um den Belangen des Klimaschutzes Rechnung zu tragen, wurden Festsetzungen im Bebauungsplan vorgesehen, die insbesondere auch im Hinblick auf den Klimawandel angemessen sind.

Im Plangebiet werden ausreichend große Dachflächen vorhanden sein, die für die Nutzung von Solarenergie geeignet sind. Zudem ist eine intensive Durch- und Eingrünung vorgesehen.

Auswirkungen auf die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur sowie auf die Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

In der Bauleitplanung sind die wirtschaftlichen Belange in erster Linie durch ein ausreichendes, den wirtschaftlichen Bedürfnissen entsprechendes Flächenangebot zu berücksichtigen. Daneben spielt auch die Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen eine wichtige Rolle. Diesen Interessen trägt der vorliegende Bebauungsplan Rechnung.

Durch den Ausbau wird das Plangebiet zugunsten von wohnverträglichem Gewerbe und Dienstleistern weiterentwickelt.

Eine ausreichende Flächenverfügbarkeit wird durch Festsetzung des Misch- und Eingeschränkten Gewerbegebietes erzielt. Fehlentwicklungen sollen vermieden werden. Vorhandene Arbeitsplätze und Betriebe im Umfeld werden durch die Attraktivierung gestärkt, Neuansiedlungen und Betriebserweiterungen werden gefördert.

Nach Aussagen der Wirtschaftsförderung (Masterplan) sind die Flächen des Plangebietes als Standort für nichtstörendes Gewerbe und für Gewerbeparks vorgesehen. Eine Entwicklung des ehem. SHD-Geländes zu Wohnzwecken ist möglich.

Dabei ist aber auch die bestehende Bebauung (Wohn- und Mischnutzung) in der Heidenkopferdell und der westlichen Quellenstraße limitierender Faktor, der eine uneingeschränkte gewerbliche Nutzung nicht zulässt. Gewerbliche Nutzungen werden in der östlichen Quellenstraße nicht vollständig ausgeschlossen, lediglich das Emissionsverhalten von Gewerbebetrieben wird angepasst. Die Flächen des Plangebietes sind für nicht störendes Gewerbe vorgesehen. Damit passt die vorgesehene Planung grundsätzlich in das Planungskonzept des Masterplanes.

Darüber hinaus befindet sich die Fläche östlich der Quellenstraße in der Hand eines Eigentümers und konnte in den vergangenen Jahren nicht für eine gewerbliche Nutzung aktiviert werden. Im Zuge der Neuplanung ist der Vorhabenträger bereit, die Flächen eine neuen Nutzung zuzuführen.

Im Rahmen ihrer kommunalen Steuerungsmöglichkeiten wirkt die Landeshauptstadt mit der Planung aktiv fördernd auf die Entwicklung des Plangebietes ein. Negativwirkungen auf die Belange der Wirtschaft bestehen somit nicht.

Auswirkungen auf alle sonstigen Belange

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

Auswirkung der Planung auf die privaten Belange

Durch die Planung ergeben sich für die privaten Grundstückseigentümer keine negativen Folgen. Wie die vorangegangenen Ausführungen beweisen, werden die Nutzbarkeit und auch der Wert der Grundstücke nicht in einer Art und Weise eingeschränkt, die dem Einzelnen unzumutbar ist (die bestehenden Nutzungen der Firma WeGo Systembaustoffe genießen Bestandsschutz, die WeGo hat den Standort zwischenzeitlich verlassen). Die Grundstückseigentümer der beiden brachliegenden Flächen sind Vorhabenträger der vorliegenden Planung, die daher im Einklang mit deren Interessen läuft. Die Planung fügt sich hinsichtlich ihrer Nutzungsart harmonisch in die Umgebung ein, sodass störende Auswirkungen auf die angrenzende Nachbarschaft ausgeschlossen werden können. Im Umfeld sind Mischgebiete gem. Bebauungsplan festgesetzt.

Auch handelt es sich durch die bedingte Zulässigkeit der Nutzungen des Allgemeinen Wohngebietes im Bereich der Altlasten, wie bereits dargelegt, nicht um eine faktische Bausperre, da der Vorhabenträger den Bedingungseintritt durch die Bodensanierungsmaßnahmen unmittelbar nach Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan herbeiführen wird. Die Vorgehensweise wurde aus Gründen möglichst frühzeitiger Planungssicherheit gewählt.

Auch sind insbesondere durch die Nutzungszonierung keine nachteiligen Auswirkungen auf die umgebenden Nutzungen zu erwarten. Zudem werden alle bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorgaben (z.B. Abstandsflächen) eingehalten.

5.2 Gewichtung des Abwägungsmaterials

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

Argumente für die Verabschiedung des Bebauungsplanes

- Die mit Altlasten behaftete Brachfläche des ehemaligen SHD-Geländes wird saniert und wieder nutzbar gemacht, damit einmalige Chance für die Stadtentwicklung auch zur Vitalisierung des gesamten Bereiches zwischen der südwestlichen Heidenkopferdell, der Peter-Zimmer-Straße und dem Eschbergerweg
- Durch die Schaffung von neuem Wohnraum wird dem Bedarf nach innenstadtnahem Wohnangebot in der Landeshauptstadt Rechnung getragen
- Ansiedlung einer attraktiven Nutzungsmischung und nicht störendem Gewerbe auf der ebenfalls brachliegenden und entwicklungsbedürftigen Brachfläche östlich der Quellenstraße
- Dem Grundsatz der Innen- vor Außenentwicklung wird durch die Planung Rechnung getragen, da es sich um eine Fläche in innerstädtischer Lage handelt, die bereits von Bebauung umgeben sind
- Primärererschließung über die Quellenstraße, dadurch keine nachteiligen Auswirkungen auf die angespannte Verkehrssituation in der Straße Heidenkopferdell
- Die Neubebauung fügt sich harmonisch in die Umgebung ein, keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild
- Keine Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes
- Keine Beeinträchtigung privater Belange

Argumente gegen die Verabschiedung des Bebauungsplanes

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

5.3 Fazit

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden die zu beachtenden Belange in ihrer Gesamtheit untereinander und gegeneinander abgewogen. Aufgrund der genannten Argumente, die für die Planung sprechen, kommt die Landeshauptstadt Saarbrücken zu dem Ergebnis, den Bebauungsplan an dem dafür vorgesehenen Standort zu realisieren.

6 Nachrichtliche Übernahmen

Wald

Gem. § 14 Abs. 3 LWaldG ist bei der Errichtung von Gebäuden auf waldnahen Grundstücken (Landschaftsschutzgebiet) ein Abstand von 30 Metern zwischen Waldgrenze und Außenwand des Gebäudes einzuhalten. Die gleichen Abstände sind bei der Neubegründung von Wald zu Gebäuden einzuhalten. Durch die Erweiterung bestehender Gebäude dürfen die gemäß Satz 1 einzuhaltenden Abstände nicht verkürzt werden. Die Forstbehörde genehmigt Ausnahmen von dem gemäß Satz 1 ein-

zuhaltenden Abstand, wenn

1. der Eigentümer des zu bebauenden Grundstücks zugunsten des jeweiligen Eigentümers des von der Abstandsunterschreitung betroffenen Grundstücks eine Grunddienstbarkeit mit dem Inhalt bestellt, die forstwirtschaftliche Nutzung des von der Abstandsunterschreitung betroffenen Grundstücks einschließlich sämtlicher Einwirkungen durch Baumwurf zu dulden und insoweit auf Schadensersatzansprüche aus dem Eigentum zu verzichten und
2. aufgrund der Standortgegebenheiten, insbesondere der Geländeausformung, der Waldstruktur sowie der Windexposition keine erhöhte Baumwurfgefahr besteht.

Dem Antrag auf Genehmigung einer Ausnahme ist ein Plan beizufügen, aus dem die Flurstücksbezeichnung des Grundstücks sowie die genaue Lage des zu errichtenden Gebäudes auf dem Grundstück hervorgehen.

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der Zone III des Wasserschutzgebietes C 30 „Saarbrücken Scheidter Tal“. Die Vorgaben der Wasserschutzgebietsverordnung und die Verordnung über die Versickerung von Niederschlagswasser in Wasserschutzgebieten sind zu beachten. Durch Nutzungen und Bebauungen können Verbotsbestimmungen der geltenden Wasserschutzgebietsverordnung berührt werden, die einer Ausnahmegenehmigung gem. § 7 der Wasserschutzgebietsverordnung bedürfen.

Im Rahmen der späteren Umsetzung der Baumaßnahme ist deren Vereinbarkeit mit den Anforderungen bzw. den Vorschriften der Wasserschutzgebietsverordnung zu überprüfen. Gegebenenfalls erforderliche Auflagen können erst nach Vorlage konkreter Bauanträge unter Berücksichtigung der rechtlichen Vorgaben festgesetzt und eine eventuell benötigte Ausnahmegenehmigung erteilt werden. Das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz (LUA) weist darauf hin, dass, sofern im Rahmen einer späteren Bebauung Erdwärmepumpenanlagen installiert werden sollten, eine Ausnahmegenehmigung gem. §7 der o.a. WSGV seitens des LUA nicht in Aussicht gestellt wird. Weiter weist das LUA darauf hin, dass, sofern eine Gründung von Bauwerken mittels Bohrpfählen erfolgen sollte und diese in den Grundwasserhorizont reichen, die Maßnahme einen Benutzungstatbestand im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG darstellt, der gemäß § 8 Abs. 1 WHG der Erlaubnis nach § 10 WHG bedarf. Zuständig für die Erteilung der Erlaubnis ist das Ministerium für Umwelt und Verbraucherschutz als oberste Wasserbehörde (§103, Abs. 2, Nr. 1 SWG).

7 Kennzeichnungen gem. § 9 Abs. 5 BauGB

Bestätigte Altlast

Westlich der Quellenstraße im Allgemeinen Wohngebiet sind Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (s. ergänzend auch Festsetzung der bedingten Zulässigkeit empfindlicher Nutzungen im Allgemeinen Wohnge-

biet gem. § 4 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB). Der Geltungsbereich ist in diesem Teilbereich vollständig betroffen. Hierbei handelt es sich um

Ehemaliges Betriebsgelände der Chemischen Fabrik Widenmeyer / ehemaliges Betriebsgelände der Firma SHD Saar-Hochdruck GmbH, Quellenstraße, 66123 Saarbrücken

Sofern bei Erdarbeiten, Bodenbewegungen oder Ähnlichem Bodenverunreinigungen über den bisherigen Kenntnisstand hinaus angetroffen werden, die nach Art, Beschaffenheit oder Menge gesundheits-, luft-, oder wassergefährdend, explosibel oder brennbar sind, müssen diese unverzüglich dem Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz, Saarbrücken, angezeigt werden.

8 Gesetzliche Grundlagen

Der Bebauungsplan wurde unter Beachtung der aktuell relevanten Bau- und Umweltgesetzgebung erstellt. Die verwendeten gesetzlichen Grundlagen sind der entsprechenden Rubrik der Planzeichnung zu entnehmen.

9 Kosten und Finanzierung

Die gesamten Planungs- und Erschließungskosten werden durch die Vorhabenträger übernommen. Der Landeshauptstadt Saarbrücken entstehen durch den Bebauungsplan keine Kosten.