

# Gelände der ehemaligen SHG-Klinik Brebach

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 452.09.00 in der Landeshauptstadt  
Saarbrücken, Stadtteil Brebach

VORENTWURF

06.04.2023

# Bebauungsplan Nr. 452.09.00 „Gelände der ehem. SHG-Klinik Brebach“

## Im Auftrag der:



Stadtplanungsamt Saarbrücken  
Bahnhofstraße 31  
66111 Saarbrücken

## IMPRESSUM

Stand: 06.04.2023; Vorentwurf

## Verantwortlich:

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

## Projektleitung:

M.Sc. Lisa Müller, Umweltplanung und Recht

## Projektmitarbeit:

B.Sc. Michelle John, Raumplanung

## Hinweis:

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

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

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern die männliche Form verwendet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform hat nur redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung.

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

K E R N  
P L A N 

# INHALT

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung	4
Grundlagen und Rahmenbedingungen	6
Begründung der Festsetzungen und weitere Planinhalte	17
Auswirkungen der Planung, Abwägung	22

# Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung

Seit der Schließung der SHG Klinik Halberg-Brebach im Herbst 2019 stehen die Gebäude des ehemaligen Krankenhauses im Saarbrücker Stadtteil Brebach-Fechingen leer und die dazugehörigen Flächen liegen brach. Hier bietet sich somit ein hohes städtebauliches Entwicklungspotenzial an.

Nun soll das ehemalige Klinikareal revitalisiert und einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Vorgesehen ist die Entwicklung eines urbanen Wohn- und Dienstleistungsstandortes mit einem medizinischen Versorgungszentrum (MVZ). Durch großzügige Erhaltung von Grünflächen und insbesondere der prägenden Kastanienallee im einstigen Kran-

kenhauspark sollen zudem hochwertige Freiraumstrukturen erhalten bleiben.

Die HAUPTerschließung erfolgt über die Saarbrücker Straße. Parallel wird die Entwicklung der südlich gelegenen Fläche zwischen der Brückwiesstraße und „Am Zementwerk“ vorangetrieben. Ziel dort ist die Entwicklung eines Wohn-, Dienstleistungs- und Gewerbestandortes. Im Zuge dessen soll auch die Brückwiesstraße ausgebaut werden, sodass langfristig auch hier ein verkehrlicher Anschluss möglich wäre.

Für den Geltungsbereich existiert derzeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit des Planvor-

habens bedarf es daher der Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Der Bebauungsplan Nr. 452.09.00 „Gelände der ehemaligen SHG-Klinik“ dient somit der notwendigen Schaffung von Planungsrecht und der Revitalisierungsmöglichkeit dieser Flächen.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Saarbrücken hat nach § 1 Abs. 3 BauGB und § 2 Abs. 1 BauGB die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind dem beigefügten Lageplan zu entnehmen. Er umfasst eine Fläche von ca. 1,7 ha.



Orthofoto mit Geltungsbereich; ohne Maßstab; Quelle: Geoportal Saarland; Bearbeitung: Kernplan

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

Das Plangebiet liegt zudem zum Teil innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Ein Fachbüro wird daher beauftragt, eine Retentionsraumbetrachtung durchzuführen. **Das Ergebnis wird im weiteren Verfahren ergänzt.**

## Verfahrensart

Das Verfahren wird nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Es handelt es sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung (Nachverdichtung). Mit dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21. Dezember 2006, das mit der Novellierung des Baugesetzbuches am 1. Januar 2007 in Kraft trat, fällt die seit Juli 2004 vorgesehene förmliche Umweltprüfung bei Bebauungsplänen der Größenordnung bis zu 20.000 qm weg. Dies trifft für den vorliegenden Bebauungsplan zu, da das Plangebiet lediglich eine Fläche von ca. 1,7 ha in Anspruch nimmt.

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

Weitere Voraussetzung der Anwendung des § 13a BauGB ist, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Umweltbelange vorliegen. Eine Untersuchung der naturschutzrechtlichen Belange kam zu dem Ergebnis, dass keine Anhaltspunkte für derartige Beeinträchtigungen bestehen. Der an § 50 BImSchG anknüpfende Ausschlussgrund in § 13a BauGB betrifft die von Störfallbereichen ausgehenden möglichen Auswirkungen bei einem schweren Unfall. Dieser ist hier nicht gegeben.

Die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB gelten entsprechend.

Es wird darauf hingewiesen, dass gem. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB und § 13a Abs. 2 und 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umwelt-

bezogener Informationen verfügbar sind und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen wird.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, ein Ausgleich der vorgenommenen Eingriffe ist damit nicht notwendig.

## Flächennutzungsplan

Der aktuell rechtswirksame Flächennutzungsplan des Regionalverbandes Saarbrücken stellt für das Gebiet eine Fläche für den Gemeinbedarf dar. Somit ist der Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan wird daher gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

# Grundlagen und Rahmenbedingungen

## Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet ist zentral im Saarbrücker Stadtteil Brebach-Fechingen gelegen. Der Geltungsbereich des Plangebietes wird dabei wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Grundstücke der Spitalstraße Nr. 1 und 3,
- im Osten durch das Flurstück Gemarkung Fechingen, Flur 4, 149/1,
- im Süden durch die Brückwiesstraße und
- im Westen durch die Grundstücke der Riesenstraße Nr. 7 - 33.

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

## Nutzung des Plangebietes, Umgebungsnutzung und Eigentumsverhältnisse

Bei dem Plangebiet handelt es sich um das Areal der ehem. SHG-Klinik Halberg-Brebach. Das Plangebiet ist demnach teilweise versiegelt und wurde gänzlich durch die Saarland-Heilstätten Gesellschaft genutzt.

„Der in der Kernsubstanz über 100 jährige Krankenhauskomplex der ehemaligen Halberger Hütte stellt in seiner Ausdehnung



Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 452.09.00 „Gelände der ehemaligen SHG-Klinik Brebach“; Quelle: LVGL Saarland; Bearbeitung: Kernplan

aufgrund seiner Grundfläche und Geschossigkeit ein markantes Bauwerk dar.

Flankiert wird dieses zentrale Gebäude von weiteren kleineren Funktionsgebäuden im näheren Umfeld. An der Westgrenze befindet sich ein eingeschossiger Pavillon mit aktiver Arztpraxis. Im südöstlichen Gelände steht ein 2-geschossiges Gebäude mit

einem von der SHG Klinik betriebenen Med. Versorgungszentrum (MVZ).

Darüber hinaus ist die vorhandene Kastanienallee (im einstigen Krankenhauspark) als charakteristisches Freiraumelement hervorzuheben.

Umschlossen von Mischnutzung zur nördlich verlaufenden Saarbrücker Straße ist das Gebiet überwiegend durch Wohnnutzung entlang der westlich gelegenen Riesenstraße und östlich gelegenen Kirchstraße gekennzeichnet.

In direkter Nachbarschaft befindet sich (zudem) die Kita, Pfarrhaus und Kirche der Pfarrgemeinde Maria Hilf und der relativ neu angelegte Quartiersplatz.“

(Quelle: Projektbeschreibung „Neues urbanes Quartier Spitalstraße - Saarbrücken Brebach; Hepp & Zenner Architekten, Saarbrücken; Stand: 02/2023)

Südlich liegen die Flächen der ehem. Halberg Guss. Die Aufgabe dieser industriellen Nutzung ist Entwicklungsvoraussetzung für die Entwicklung des SHG-Areals mit den geplanten Nutzungen.



Blick auf das leer stehende Bestandsgebäude der ehem. SHG-Klinik aus Richtung Norden

Die Flächen befinden sich vollständig in Privateigentum eines Projektentwicklers, so dass von einer zügigen Entwicklung der Fläche ausgegangen werden kann.

## Topografie des Plangebietes

Das Plangebiet fällt von Norden in Richtung Süden leicht ab. Es ist jedoch nicht davon auszugehen, dass sich die Topografie in irgendeiner Weise auf die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes (insbesondere Festsetzung der Baufenster) auswirken wird.

## Verkehrsanbindung

Das Gelände der SHG ist bereits heute über die Spitalstraße und die Saarbrücker Straße an das örtliche und im weiteren Verlauf über die westlich gelegene Saargemünder Straße an das überörtliche Verkehrsnetz (B 51 / BAB 620/ A 6) angebunden.

Die nächsten Autobahn-Anschlussstellen finden sich demnach ca. 1,5 km in südwestlicher Richtung (BAB 620 - AS 21 „Saarbrücken-Güdingen“) bzw. ca. 1,5 km in südöstlicher Richtung (BAB 6 - AS 6 „Brebach-Fechingen“) entfernt.

Die Anbindung an den ÖPNV ist fußläufig gegeben. So befinden sich unmittelbar nördlich des Plangebietes, im Bereich der Saarbrücker Straße, mehrere Bushaltestellen (u. a. Bushaltestelle „Mühlenweg“), von denen aus Anbindungen in Richtung Ensheim, ins Mandelbachtal oder an den Bahnhof Brebach bestehen. Auch der Bahnhof von Brebach ist fußläufig (ca. 10 min) erreichbar. Ab hier bestehen mit der Saarbahn Anbindungsmöglichkeiten in Richtung Lebach bzw. Saargemünd.

Der ruhende Verkehr kann vollständig auf dem Grundstück untergebracht werden.

Im Zuge der Realisierung der Planung ist die gebietsinterne Erschließung zu planen und zu realisieren.

## Ver- und Entsorgung

Die für die geplante Nutzung erforderliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist aufgrund der bestehenden Bebauung / Nutzung bereits grundsätzlich vorhanden (Wasser, Elektrizität etc.).

Die nach § 49 a SWG geltenden Vorgaben zur Beseitigung des Niederschlagswassers (Nutzung, Versickerung, Verrieselung, Einleitung des Niederschlagswassers in ein



Blick auf das leer stehende Bestandsgebäude der ehem. SHG-Klinik aus Richtung Süden



Blick in das Plangebiet aus Richtung Südwesten

oberirdisches Gewässer) sind hier nicht zwingend anzuwenden, da das Grundstück vor dem Jahr 1999 bereits bebaut, damit befestigt und an die öffentliche Kanalisation angeschlossen war.

Die Entwässerung des Plangebietes soll dennoch im modifizierten Mischsystem erfolgen.

Das Schmutzwasser ist in den bestehenden Mischwasserkanal einzuleiten. Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ist vollständig auf dem Grundstück zu versickern.

Sollte eine Versickerung technisch oder rechtlich nicht möglich sein, ist das anfallende Niederschlagswasser durch geeignete Maßnahmen (z. B. Dachbegrünung, Reten-

tionszisternen, etc.) auf dem Grundstück zurückzuhalten und gedrosselt über einen Regenwasserkanal der vorhandenen Kanalisation zuzuführen.

Die konkretisierten Planungen / Detailplanungen sind vor der Bauausführung mit der ZKE abzustimmen.

Die nach § 49a SWG geltenden Vorgaben zur Beseitigung des Niederschlagswassers (Nutzung, Versickerung, Verrieselung, Einleitung des Niederschlagswassers in ein oberirdisches Gewässer) sind damit erfüllt.



Lageplan Städtebaulicher Entwurf; Quelle: Hepp & Zenner Architekten, Saarbrücken; Stand: 06.09.2022 ; ohne Maßstab

## Berücksichtigung von Standortalternativen

Die Betrachtung von Planungsalternativen im Sinne der Standortfindung kann aus folgenden Gründen außen vor bleiben:

- Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen zur zukünftigen Stadtteilentwicklung wird dem Standort, nach Schließung der SHG-Klinik Halberg im Herbst 2019, ein bedeutendes innerörtliches Potenzial zugesprochen - von Seiten der Landeshauptstadt Saarbrücken ist eine Revitalisierung der Fläche ausdrücklich gewünscht.
- Zusammen mit der Revitalisierung des ehem. Halberg Guss Areals Entwicklung eines Wohn-, Dienstleistungs- und Gewerbestandortes. Reine gewerbliche Nutzung oder reine Wohnnutzung würden sich somit vor dem Hintergrund des Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme und dem Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG nicht einfügen.
- Durch Umsetzung des Vorhabens wird zudem ein innerstädtischer Leerstand (ehem. SHG-Klinik Halberg-Brebach -

aktuell leerstehend) beseitigt und gleichzeitig dem Gebot der Innen- vor Außenentwicklung Rechnung getragen.

- Das Plangebiet ist bereits vollständig an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen; ausreichend Parkplätze zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs können im Plangebiet nachgewiesen werden. Zudem ist auch die Anbindung an den ÖPNV (Bus und Saarbahn) durch Haltepunkte in unmittelbarer Umgebung zum Plangebiet sichergestellt.
- Die notwendige Ver- und Entsorgungsinfrastruktur und Anschlusspunkte sind bereits in unmittelbarer Umgebung des Plangebietes vorhanden; somit kaum bis geringer Erschließungsaufwand.

## Städtebauliche Konzeption

„Das städtebauliche Leitbild greift die vorhandenen Siedlungsstrukturen auf. Es wird ein differenziertes Nutzungsprofil entwickelt, was insbesondere die örtlichen Bedarfe nach zentralem Wohnen im Stadtteil berücksichtigt (Prinzip der kurzen Wege). Darüber hinaus bietet eine ausgewogene, auf das notwendige Maß reduzierte, Erschlie-

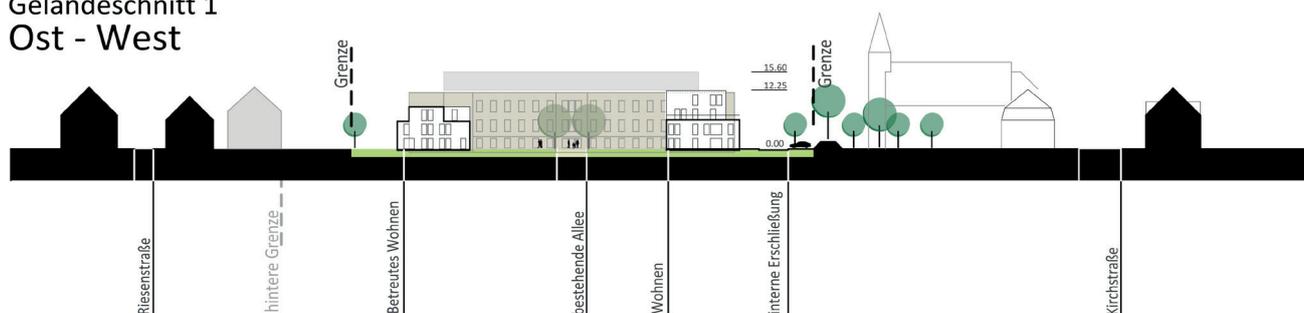
ßung die Möglichkeit, große Teile des Geländes als unversiegelte Grün- und Gartenfläche auszuweisen.

Die erarbeitete Konzeption sieht in der nördlichen Grundstückshälfte eine Bebauung vor, die das 4-geschossige ehemalige Bettenhaus einbindet. Durch den geplanten Rückbau der vorgelagerten Funktionstrakte mit nicht mehr benötigten Operations- und Behandlungsräumen tritt an deren Stelle eine Neubebauung mit Verknüpfung zum Bestand. Diese in der Höhe gestaffelte Ergänzung führt zu einer städtebaulichen Gesamteinheit mit einer neuen Hauptansicht zur Saarbrücker Straße. Gleichzeitig kann das bauliche Erfordernis nach barrierefreier Erreichbarkeit und guter Auffindbarkeit des neuen Hauptzugangs aus Richtung Spitalstraße angeboten werden. Das heutige Dachgeschoss im Bereich des Bettenhauses wird als neues Staffelgeschoss interpretiert.

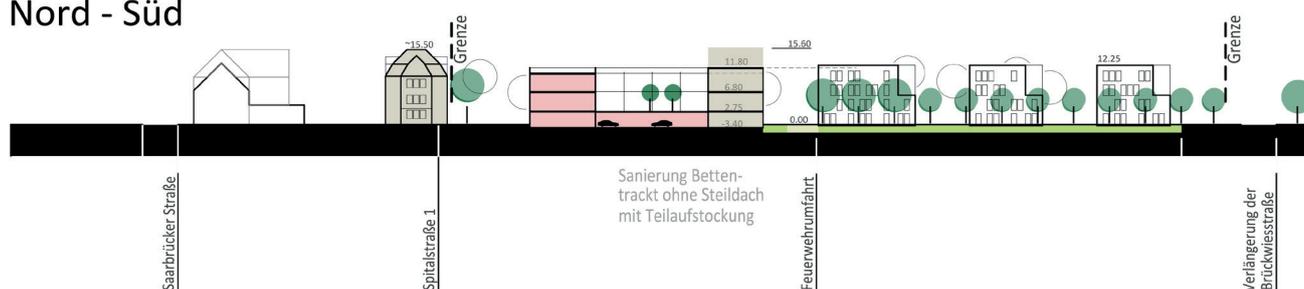
Kernelement der geschlossenen Bebauung bildet ein geschützter Innenhof auf Niveau +1 in einer Größe von ca. 500m<sup>2</sup>.

Präferiert werden sozial orientierte Wohnformen für eine altersgemischte Klientel.

## Geländeschnitt 1 Ost - West



## Geländeschnitt 2 Nord - Süd



Schnitte; Quelle: Hepp & Zenner Architekten, Saarbrücken; Stand: 06.09.2022 ; ohne Maßstab

Als Nutzungsalternative ist in gleicher Kubatur ein stationäres, bedarfsorientiertes Wohnen für Jung und Alt anvisiert, welches sich aus dem Bedarf des Stadtteils und des näheren Einzugsbereiches ableitet.

Das Programm wird ergänzt durch Flächen im Erdgeschoss mit Arztpraxen, Altentreff, kleinen Dienstleistern. Der Bedarf an Stellplätzen wird für die Gesamtanlage in einer integrierten Tiefgarage mit kombinierter Anlieferungszone bzw. gebäudeflankierend nachgewiesen.

In der südlichen Hälfte des Areals wird eine offene Siedlungsstruktur entwickelt. Neben einer Hausgruppe aus ähnlichen Gebäudetypen ist eine kleinere Wohnanlage für „Betreutes Wohnen“ eingeplant.

Das westlich im versetzten Grenzverlauf angeordnete Gebäude nimmt die Geschossigkeit der Bebauung zur Riesenstraße auf. Im östlichen Bereich vermittelt eine gestaffelte viergeschossige Bebauung zwischen der Krankenhauskubatur und der in größerem Abstand befindlichen Bebauung entlang der Kirchstraße.

Unmittelbar angrenzend befindet sich, nahezu über die gesamte Länge des Areals das weitläufige Außengelände der benachbarten Kita mit z.T. altem Baumbestand. Die Kopfbebauung der Spitalstraße orientiert

sich an der neuen östlichen Randbebauung mit einer gleichen Traufhöhe von 12,50 m.

Die Parkierungsbedarfe für die Wohnbebauung werden entlang der Grundstücksgrenze bzw. optional in einer kleinen Tiefgarage angeboten. Somit ist gewährleistet, dass der ganze innere Arealbereich von Individualverkehr frei ist. Wesentliches Konzeptelement stellt hierbei eine zentrale zusammenhängende Grünfläche mit ca. 2.500 m<sup>2</sup> dar. Dies ist ein bedeutender Anteil von ca. 25% der südlichen Gesamtarealfäche. Die zentrale Kastanienallee wird in das Freiraumkonzept bzw. die Fußwegevernetzung eingebunden.

Die Neubebauungen erhalten extensive Dachbegrünungen, die eine Rückhaltung von Regenwässern unterstützen. Durch geschossweise Staffelung der neuen Baukörper und das Wechselspiel aus Balkonen und Loggien erfährt die Gebäudearchitektur eine beabsichtigte Differenzierung. In Anlehnung an den Sandsteinsockel des ehemaligen Krankenhausgebäudes ist für die Sockelzone der Erweiterung eine robuste Klinkerfassade geplant.“

(Quelle: Projektbeschreibung „Neues urbanes Quartier Spitalstraße - Saarbrücken Brebach; Hepp & Zenner Architekten, Saarbrücken; Stand: 02/2023)

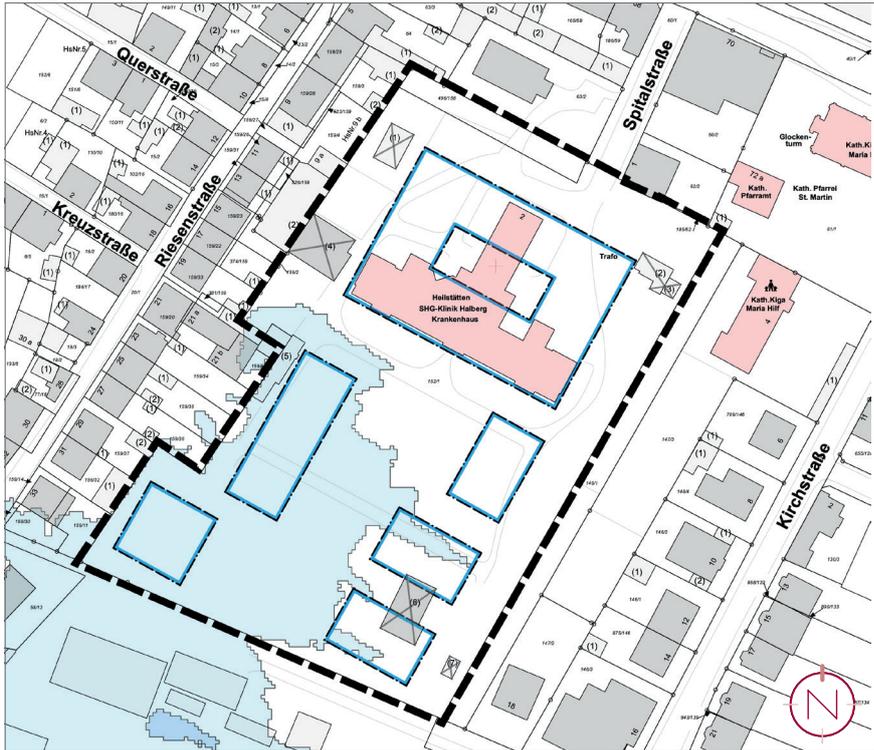
Das Konzept wurde bereits im Gestaltungsbeirat der Landeshauptstadt Saarbrücken vorgestellt, gemeinsam weiterentwickelt und in seiner jetzigen Form als Grundlage für den Bebauungsplan empfohlen.

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

Kriterium	Beschreibung
<b>Landesentwicklungsplan (Siedlung und Umwelt)</b>	
zentralörtliche Funktion	Brebach-Fechingen ist Teil des Stadtbezirks Saarbrücken-Halberg des Oberzentrums Saarbrücken
Vorranggebiete	nicht betroffen
zu beachtende Ziele und Grundsätze	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nachrichtlich übernommene Siedlungsfläche überwiegend Wohnen</li> <li>(Z 12) Die dort vorhandenen Wohn- und Arbeitsstätten, zentrale Einrichtungen der Daseinsvorsorge, öffentliche und private Dienstleistungen sowie sonstigen Infrastruktureinrichtungen sollen an die aktuellen Rahmenbedingungen angepasst und - soweit möglich - in ihrem Bestand dauerhaft gesichert werden: erfüllt</li> <li>(Z 17) Bei der Siedlungsentwicklung (Wohnen, Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen sowie Einrichtungen für Freizeit und Sport) sind vorrangig die im Siedlungsbestand vorhandenen Potenziale an Brach- und Konversionsflächen, Baulücken und Baulandreserven sowie das Erneuerungspotenzial des Siedlungsbestandes zu nutzen: erfüllt</li> <li>keine Restriktionen für das Vorhaben</li> </ul>
Wohneinheiten	<ul style="list-style-type: none"> <li>als Wohnungsbedarf sind für den Stadtteil Brebach-Fechingen 3,5 Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner und Jahr festgelegt</li> <li>mindestens einzuhaltender Dichtewert: 40 WE/ ha: erfüllt</li> <li>die Baulandreserve dient der Nachverdichtung</li> <li>keine Auswirkungen auf das landesplanerische Ziel eines landesweit und siedlungsstrukturell ausgeglichenen und ressourcenschonenden Wohnbauflächenangebotes.</li> </ul>
<b>Landschaftsprogramm</b>	keine speziellen Entwicklungsziele oder Funktionszuweisungen
<b>Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange</b>	
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	nicht betroffen
Regionalpark	Lage im Regionalpark Saar, aber nicht innerhalb eines der Projekträume; Regionalparks sind rein informelle Instrumente ohne restriktive Wirkungen
Sonstige Schutzgebiete: Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Wasserschutzgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Naturparks, Nationalparks, Biosphärenreservate	Westlich der Riesenstraße schließt ein Wasserschutzgebiet (Schutzzone III) an (außerhalb des Plangebietes)

	Einwohner 31.05.2021	Bedarfs- faktor	WE-Bedarf bis 2029	Reserve FNP in ha	Siedlungs- dichten in WE/ha	WE Reserven	Bau- lücken in B-Plänen nach § 30, § 33 und § 34 Abs.4 BauGB	WE-Bedarf aktuell
Spalten	A	B	C	D	E	F	G	H
Berechnung			A/1.000xBx10			DxE		C-F-G
Landeshauptstadt Saarbrücken	180.000	3,5	6.300	44,6 (Kernbereich) 20,0 (Nahbereich)	40	1.784 800	513	4.003 4.987

Wohneinheitenbilanzierung; Quelle: Landeshauptstadt Saarbrücken, Bevölkerungsstand am 31.05.2021

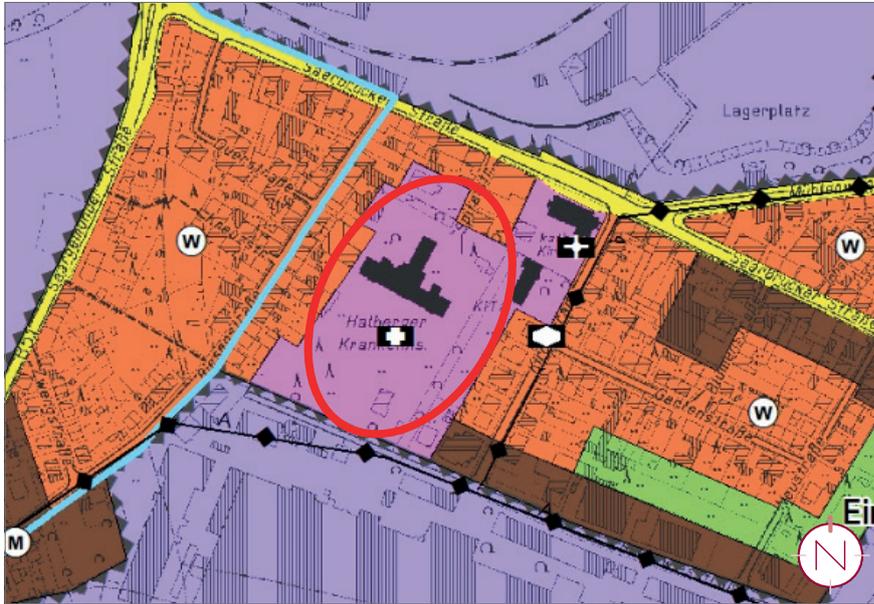
Kriterium	Beschreibung
Denkmäler / Naturdenkmäler / archäologisch bedeutende Landschaften nach § 6 SDSchG oder in amtlichen Karten verzeichnete Gebiete	nicht betroffen
Geschützter unzerschnittener Raum nach § 6 Abs. 1 SNG	nicht betroffen
Überschwemmungsgebiete	<p>Das Plangebiet liegt zum Teil in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet gem. § 76 Abs. 2 WHG und § 79 Abs. 1 SWG in Verbindung mit § 79 Abs. 2 SWG. Maßnahmen zum Hochwasserschutz und zur Vermeidung von Retentionsverlust werden im Verlauf des Verfahrens formuliert.</p>  <p>Quelle: <a href="https://geoportal.saarland.de">https://geoportal.saarland.de</a>; Bearbeitung: Kernplan; ohne Maßstab</p>
Risikogebiet gem. § 78 WHG	<p>Das Plangebiet liegt teilweise in einem Gebiet, in dem im Sinne des § 74 Abs. 2 Nr. 1 WHG Extremereignisse denkbar sind, die im statistischen Mittel sehr viel seltener als alle 100 Jahre auftreten können (Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit - „HQ extrem“). Daraus resultiert die Empfehlung einer an diese Lage angepassten Bauweise gemäß folgender Literatur unter: <a href="https://www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser/">https://www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser/</a>.</p>
Hochwasserschutz / Starkregen	<p>Die städtische Starkregen-Gefahrenkarte wird für die Betrachtung der Lastfälle außerhalb der Bemessung der Entwässerungsanlagen (Notüberlaufsenarien) beachtet hinsichtlich einer schadlosen Ableitung bzw. entsprechenden Beachtung der Fließwege bei der baulichen Gestaltung der Neubauten. Die Starkregengefahrenkarte kann bei der ZKE eingesehen werden.</p> <p>Hinsichtlich der klimatischen Veränderungen ist darauf zu achten, dass die Oberflächenabflüsse aufgrund von Starkregenereignissen einem kontrollierten Abfluss zugeführt werden. Den umliegenden Anliegern darf kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Die Starkregengefahrenkarte der Landeshauptstadt zeigt, dass bei Starkregenereignissen im Plangebiet stellenweise Einstauhöhen von bis zu 50 cm zu erwarten sind. Die mögliche Betroffenheit und Vorbeugemaßnahmen zur Vermeidung von Schäden und zur Minimierung von Risiken können mit dem Zentralen Kommunalen Entsorgungsbetrieb (ZKE) abgestimmt werden.</p> <p>Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen.</p>

Kriterium	Beschreibung
Informelle Fachplanungen	<p>Auf der Grundlage der vorliegenden Geofachdaten (Quelle: Geoportaal Saarland) bestehen keine Hinweise auf das Vorkommen wertgebender Biotoptypen bzw. von Arten innerhalb des Geltungsbereiches:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• keine Fundorte gem. ABDS (Arten- und Biotopschutzdaten 2017 Saarland) innerhalb des Geltungsbereiches und im näheren Umfeld; innerhalb eines 1km-Radius lediglich Nachweis der Mauereidechse und des Großen Feuerfalters in den St. Arnualer Wiesen</li> <li>• keine Arten oder Flächen des Arten- und Biotopschutzprogramms (ABSP) betroffen; die ABS-Kartierung aus dem Jahr 1989 belegt in den St. Arnualer Wiesen u.a. den im Saarland mittlerweile verschollenen Gelbspötter, die sehr stark rückläufigen Wiesenbrüter Schafstelze und Wiesenpieper, daneben Nachtigall, Feldschwirl, Schwarzkehlchen, Teichrohrsänger und Zwergtaucher</li> <li>• keine n. § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotope und keine Lebensräume n. Anh. 1, FFH-Richtlinie betroffen</li> </ul>
Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Saarbrücken	<ul style="list-style-type: none"> <li>• innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich zahlreiche Bäume, die gem. der Baumschutzsatzung der Stadt Saarbrücken geschützt sind; zu erwähnen ist insbesondere eine Allee aus z. T. sehr alten Rosskastanien; der Baumreihe ist eine hohe Bedeutung für das Ortsbild beizumessen, sie ist in der Lage das Freiraumkonzept deutlich aufzuwerten</li> <li>• unter den Schutz der Baumschutzsatzung fallen weitere Solitäre (Bergahorn, Platanen und eine Eibe vor der Klinik), weitere grenzständige Bäume (u.a. eine alte Platane) am Ostrand sowie Nadelholzbaumgruppen (Kiefer, Fichte, Douglasie)</li> <li>• auf eine detaillierte Taxierung wird an dieser Stelle verzichtet, da alle Bäume nummerisch erfasst und offensichtlich in einem Baumkataster geführt werden</li> <li>• der Bebauungsplanentwurf sieht einen Erhalt der Alleebäume vor; auf den Verkehrsicherungsbedarf wird verwiesen; sollten im übrigen Baumbestand geschützte Bäume entfernt werden, dann ist hierfür ein Ausnahmeantrag n. § 6 Abs. 3 der BSchS unter Vorlage eines Lageplanes/Fotos der relevanten Bäume mit Angaben zu Art, Stammumfang und Kronendurchmesser zu stellen und gem. der Entscheidung der Stadtverwaltung ggfs. entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen</li> <li>• sollten Altbäume betroffen sein, dann sind diese im Zuge der o. g. Taxierung auch auf Stammhöhlen zu prüfen, um ggfs. artenschutzrechtliche Konflikte n. § 44 BNatSchG im Vorfeld auszuschließen</li> </ul>
<b>Allgemeiner Artenschutz</b>	
Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen (§ 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG)	Da Einzelbäume und Gehölze betroffen sind, die als Gelege für Vögel dienen können, ist der allgemeine Artenschutz zu beachten: Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze dürfen nur außerhalb der Zeit vom 1. März bis zum 30. September gefällt, abgeschnitten oder auf den Stock gesetzt werden

Kriterium	Beschreibung
<b>Besonderer Artenschutz (§§ 19 und 44 des BNatSchG)</b>	
<p>Störung oder Schädigung besonders geschützter Arten bzw. natürlicher Lebensräume nach USchadG, Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG</p> <p>Zu den artenschutzrechtlich relevanten Arten zählen alle gemeinschaftsrechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten d. h. alle streng geschützten Arten inklusive der FFH-Anhang-IV-Arten sowie alle europäischen Vogelarten. „Allerweltsarten“ mit einem landesweit günstigen Erhaltungszustand und einer großen Anpassungsfähigkeit (d. h. bei diesen Arten sind keine populationsrelevanten Störungen und keine Beeinträchtigungen der ökologischen Funktion ihrer Lebensstätten, insbesondere der Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu erwarten) werden nicht speziell geprüft.</p>	<p>Biotop-/Habitatausstattung des Geltungsbereiches:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• der Geltungsbereich umfasst das Gelände der ehemaligen SHG Klinik im innerstädtischen Bereich von Saarbrücken-Brebach mit größtenteils verwilderten Freiflächen</li> <li>• neben dem mittlerweile leerstehenden Klinikgebäude befinden sich weitere Gebäude auf der Fläche, von denen zwei noch genutzt werden</li> <li>• der Bebauungsplan sieht eine Nachnutzung des Geländes als Wohn- und Dienstleistungsstandort vor; hierbei sollen die wertgebenden Grünflächen bzw. der Baumbestand nach Möglichkeit erhalten bleiben, insbesondere soll die alte Kastanienallee in das Freiraumkonzept integriert werden</li> <li>• das Klinikgebäude soll nachgenutzt und baulich erweitert werden, die zusätzlichen Baufenster wurden ebenfalls so angelegt, dass der Baumbestand im Wesentlichen erhalten bleiben kann</li> <li>• von den Rück-, An- und Umbaumaßnahmen am Gebäudebestand sind eventuell Gebäudebrüter betroffen</li> <li>• die offenbar hinterlüftete Eternitverkleidung des Klinik-Obergeschosses ist potenzielles Tagesquartier für Fledermäuse; a priori nicht auszuschließen ist auch ein Quartiernutzung in den Dachböden der Nebengebäude</li> <li>• der Altbaumbestand und hier insbesondere die alten Rosskastanien haben teilweise raumgreifende Stammhöhlen ausgebildet; weitere kleinere Asthöhlen und auch abstehende Borkenplatten bieten Potenzial sowohl als Tagesquartier für spaltenbewohnende Fledermäuse als auch für höhlenbrütende Vögel; selbst in den abstehende Borken kann z.B. der Gartenbaumläufer nisten</li> <li>• die Mahd der ehemaligen Zierrasenfläche wurde, ebenso wie die Pflege der Ziergrünflächen, mittlerweile eingestellt</li> <li>• in Bezug auf den Solitärbaumbestand gilt wie bereits beschrieben die Baumschutzsatzung der Stadt; sollten Bäume entfernt werden, dann ist ein Ausnahmeantrag n. § 6 Abs. 3 der BSchS wie oben beschrieben zu stellen; gleichzeitig sind selbstredend die gesetzlichen Rodungsfristen einzuhalten</li> </ul> <p>Bestehende Vorbelastungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Lage im innerstädtischen Bereich; Störfwirkungen durch die noch partielle Nutzung des Geländes</li> <li>• Lärmeinfluss aus vorbeiführenden, stark befahrenen Verkehrswegen jedoch im Zentrum der Freifläche deutlich herabgesetzt</li> </ul> <p>Bedeutung als Lebensraum für abwägungs- oder artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• dichtere Gehölzstrukturen (in Ziergrünrabatten um die Gebäude) und Kronenraum der Solitäre mit Brutangebot, denkbar sind die typischen Siedlungsarten, aber auch Arten der städtischen Parks und Grünflächen wie z.B. die Singdrossel</li> <li>• einzelne alte Rosskastanien besitzen z.T. große Stammhöhlen, Asthöhlen und auch Borkenstrukturen, eine Brut von Höhlenbrütern (Meisen, evtl. Buntspecht) oder eine Sommerquartiernutzung durch Fledermäuse erscheint grundsätzlich möglich; die Höhlen sind z.T. tief ausgefaut; Winterquartiere von Fledermäusen sind aufgrund der i.d.R. weiten Öffnungen nicht anzunehmen, sie sind jedoch nicht vollständig auszuschießen, nämlich dann, wenn die Höhlen weit nach oben ausgefaut sind</li> <li>• Schlagmarken oder Hackspuren von Spechten konnten im Rahmen einer kursorischen Prüfung nicht entdeckt werden, eine Nahrungsraumnutzung durch Bunt- und Grünspecht ist jedoch durchaus anzunehmen</li> </ul>

Kriterium	Beschreibung
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fortpflanzungs- und Ruhestätten streng geschützter Arten (Gebäudebrüter, Fledermäuse) sind darüber hinaus am oder im Gebäudebestand möglich, z.B. hinter den hinterlüfteten Fassadenverblendungen im obersten Stockwerk des Klinikgebäudes (gebäudebrütende Vögel, Tagesquartiere spaltenbewohnender Fledermäuse) oder in den Dachböden/Kriechböden der Gebäude, evtl. auch in vorhandenen Rollladenkästen (Fledermausquartiere)</li> <li>• für die im Stadtgebiet häufige Mauereidechse fehlen ganz offensichtlich die notwendigen Habitatrequisiten wie (halb-) offene Ruderalstellen, Versteck- und Überwinterungsstrukturen sowie grabbare Eiablagsubstrate; ein Vorkommen der sehr plastischen und expansiven Art kann jedoch nicht a priori ausgeschlossen werden, auch dahingehend wird eine Präsenzüberprüfung vor Beginn der Baumaßnahmen vorgeschlagen</li> <li>• ein Vorkommen der im Stadtrandgebiet bereits nachgewiesenen Spanischen Flagge ist ebenfalls grundsätzlich möglich, wird sich allerdings auf die hochmobilen, häufig in den Siedlungsbereich einfliegenden, Imagines beschränken; eine Reproduktion auf der Fläche ist sehr unwahrscheinlich, da weder die Habitatbedingungen passen (Möglichkeit des Wechsels zwischen sonnigen und schattigen Arealen wie z.B. entlang von Waldwegen oder Waldrändern) noch die bekannten und im Siedlungsbereich bevorzugten Wirts- und Nahrungspflanzen auf der Fläche vertreten sind (Wasserdost, Sommerflieder)</li> <li>• weitere im Sinne des besonderen Artenschutzes n. § 44 BNatSchG planungsrelevante Arten sind nicht zu erwarten</li> </ul> <p>Artenschutzrechtliche Beurteilung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• die Fläche bietet Brutmöglichkeiten für Gehölzfreibrüter, vor allem in den dichteren Grünrabatten; aufgrund des Siedlungsumfeldes und der noch bestehenden Nutzung der Fläche sind hier in erster Linie störungstolerante und siedlungsholde Arten zu erwarten, für die in Bezug auf ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten eine Legalausnahme n. § 44 Abs. 5 Satz 1 Nr. 3 vorausgesetzt werden darf; eine Betroffenheit besteht im Fall der Entfernung von gebäudenahen Gehölzflächen, darüber hinausgehende Baufenster sind in erster Linie innerhalb der baumfreien, ehemaligen Zierrasenflächen festgesetzt</li> <li>• Gebäudebrüter sind ebenso wie Fledermausquartiere an den Fassaden oder in den Dach- bzw. Kriechböden der Gebäude nicht grundsätzlich auszuschließen; im Fall von An- oder Umbauten bzw. Rückbaumaßnahmen sind entsprechende Prüfungen vorzunehmen</li> <li>• sollte die Mauereidechse auf der Fläche vorkommen, dann ist der Tötungstatbestand (während der Bauphase) möglicherweise einschlägig und prüfungsrelevant, ebenso der Verlust von Habitaten bzw. Fortpflanzungs- und Ruhestätten (dauerhaft)</li> <li>• aus dem Vordringen von Falterstadien der Spanische Flagge in den Siedlungs-, resp. den Geltungsbereich lässt sich aufgrund ihrer Mobilität keine signifikante planungsbezogene Erhöhung des Mortalitätsrisikos gegenüber dem allgemeinen Lebensrisiko in der Kultur- und Siedlungslandschaft ableiten</li> </ul> <p>Auswirkungen im Sinne des Umweltschadensgesetzes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Lebensraumtypen n. Anh. 1 der FFH-Richtlinie sind nicht betroffen</li> <li>• zum gegenwärtigen Kenntnisstand ist nicht davon auszugehen, dass den Flächen innerhalb des Geltungsbereiches eine essentielle Bedeutung als Lebensraum i.S.d. § 19, Abs. 3 Nr. 1, BNatSchG zugewiesen werden kann, da die entsprechenden Arten n. Art. 4 Abs. 2 oder Anh. I der VSR bzw. Anh. II der FFH-RL hier nicht vorkommen</li> </ul>

Kriterium	Beschreibung
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• möglicherweise betroffen sind Fortpflanzungs- und Ruhestätten der in Anh. IV der FFH-RL aufgeführten Arten (Mauereidechse, Fledermäuse)</li> <li>• ein Vorkommen der genannten Arten(gruppen) ist daher zu prüfen, um mögliche, durch die Planung induzierte Schäden n. § 19 BNatSchG i.V. mit dem Umweltschadengesetz ausschließen zu können und eine behördliche Freistellung von der Umwelthaftung zu ermöglichen</li> </ul> <p>Artenschutzrechtlich begründete Maßnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• zur Vermeidung der Tötung von in den Gehölzen nistenden Vögeln sind die gesetzlichen Rodungsfristen n. § 39, Abs. 5 BNatSchG zwingend einzuhalten</li> <li>• im Vorfeld von Rück-, An- oder Umbaumaßnahmen oder auch einer Fassadenrenovierung ist eine Prüfung auf Gebäudebrüter und Fledermausquartiere vorzunehmen, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände n. § 44 BNatSchG sicher auszuschließen</li> <li>• sollten Altbäume mit Stamm- oder Asthöhlen oder sonstige quartier- oder nistplatztaugliche Strukturen (abstehende Borkenplatten, Borkenspalten ...) entfernt werden, sind diese endoskopisch auf Spuren einer Quartiernutzung durch Fledermäuse oder eine Brutplatznutzung durch Höhlen- /Halbhöhlenbrüter zu prüfen; auf die bereits genannte Verpflichtung der Baumschutzsatzung (Ausnahmeantrag, ggfs. Ersatz) wird erneut verwiesen</li> <li>• im Fall von Positivnachweisen ist das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzuklären; eine Sommerquartiernutzung durch Einzelindividuen der synantropen Fledermausarten (Zwerg-, Breitflügelfledermaus) ist ebenso wie nachgewiesene häufige Gebäudebrüter (Hausrotschwanz, Stadttaube) i.d.R. durch die Legal Ausnahme n. § 44 Abs. 5 Satz 1 Nr. 3 gedeckt, während z.B. tradierte Fledermauskolonien im Dachstuhl oder ebenfalls regelmäßig genutzte Nistplätze von Arten mit hoher Nistplatzkonstanz oder der Roten Listen bzw. Vorwarnlisten (hier v.a. Haussperling oder Mauersegler) weitergehende, d.h. über eine Bauzeitenregelung und die Einhaltung der gesetzlichen Rodungsfristen gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 hinausgehende Maßnahmen, erforderlich machen (ggfs. durchgängige, d.h. auch bauzeitliche Ersatzquartiere)</li> <li>• auch eine Präsenz der Mauereidechse sollte vor Beginn der Baumaßnahmen bzw. Baufeldräumung durch eine qualifizierte Erfassung (Begehungen, ggfs. Ausbringen künstlicher Verstecke) überprüft werden; im Nachweisfall wären dann bauzeitliche Schutzmaßnahmen oder entsprechende habitatbezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) angezeigt</li> </ul>

Kriterium	Beschreibung
<b>Geltendes Planungsrecht</b>	
Flächennutzungsplan	<p>Der aktuell rechtswirksame Flächennutzungsplan des Regionalverbandes Saarbrücken stellt für das Gebiet eine Fläche für den Gemeinbedarf als Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen dar. Somit ist der Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.</p>  <p>Ausschnitt des Flächennutzungsplanes des Regionalverbandes Saarbrücken; Quelle: Regionalverband Saarbrücken</p>
Bebauungsplan	Ein Bebauungsplan liegt nicht vor. Die Flächen sind daher aktuell nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen.
<b>Sonstiges</b>	
Bestehender Bunker	Im westlichen Bereich des Plangebietes besteht ein Bunker (nicht in Katastergrundlage enthalten), der im Rahmen der Bebauung des Grundstückes zurückgebaut werden soll

# Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte

## Art der baulichen Nutzung

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

### Urbanes Gebiet

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6a BauNVO

Das Gelände der ehemaligen SHG-Klinik soll als Wohn- und Dienstleistungsstandort mit medizinischer Versorgung entwickelt werden.

Um diese vorgesehenen und städtebaulich gewünschten Nutzungen zu ermöglichen, wird für das Plangebiet daher ein „Urbanes

Gebiet“ (MU) auf Grundlage von § 6a BauNVO festgesetzt.

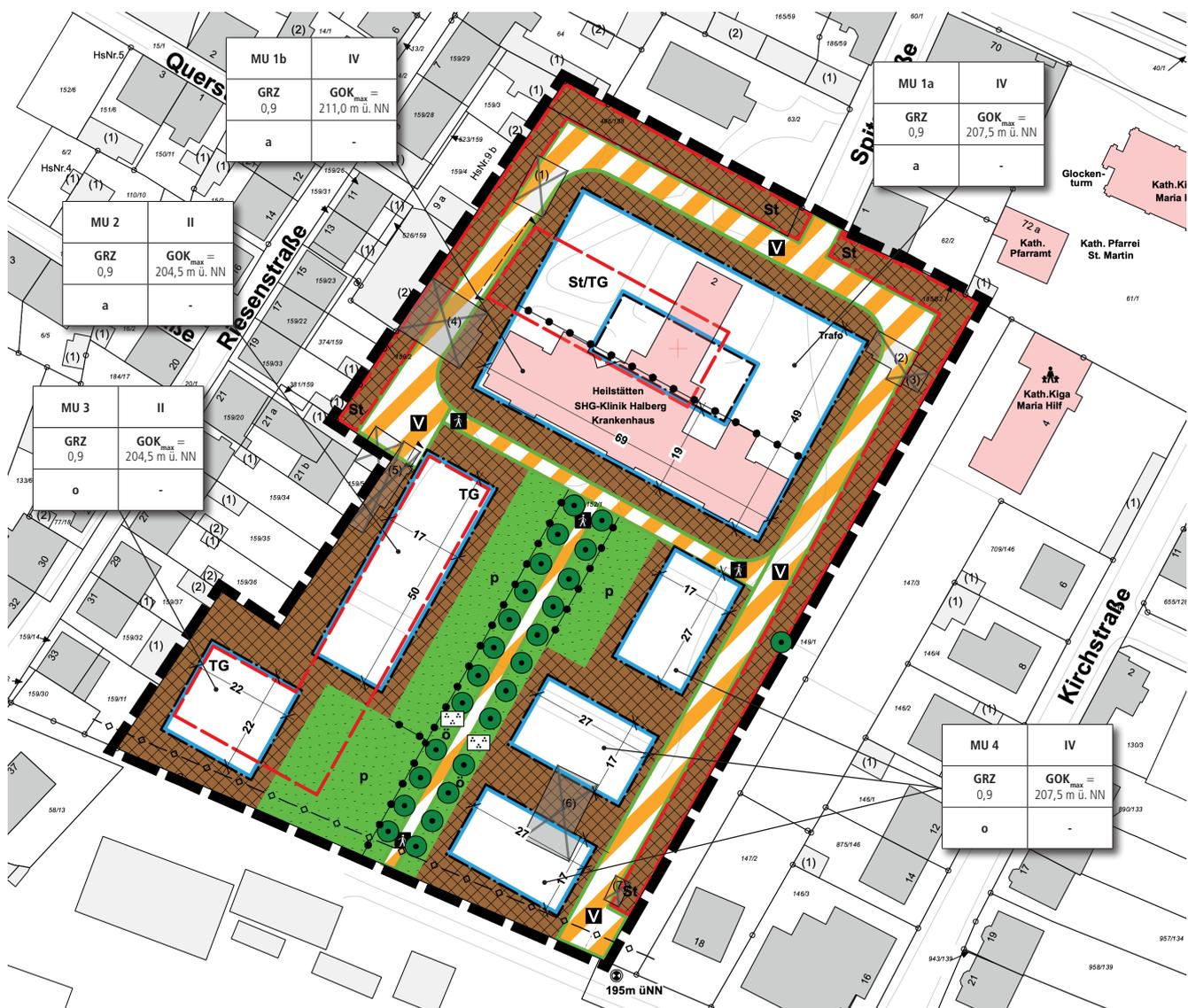
Gem. § 6a Abs. 1 BauNVO dienen Urbane Gebiete dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss dabei gem. BauNVO nicht gleichgewichtig sein. Somit kann eine flexible Nutzungsmischung gewährleistet werden, die den planerischen Zielen für das ehem. Klinikareal entspricht.

Die Festsetzung eines Mischgebiets (MI) nach § 6 BauNVO wurde ebenfalls geprüft allerdings verworfen, da die Planung durch das Überwiegen von Wohn-Nutzungen eine

ungleichgewichtige Nutzungsverteilung vorsieht. In einem Mischgebiet (MI) müsste die Verteilung der Nutzungen in etwa gleichgewichtig sein, so dass das Vorhaben durch diese Gebietskategorie planungsrechtlich nicht abgesichert werden könnte.

In dem Urbanen Gebiet sind dabei gem. § 6a Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungen zulässig:

1. Wohngebäude, zu den zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,



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

4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Einzelhandelsbetriebe werden innerhalb des Plangebietes gem. § 6a Abs. 2 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen. Damit wird den Aussagen des Zentren- und Einzelhandelskonzept der Landeshauptstadt Saarbrücken Rechnung getragen. Dieses sieht für den betroffenen Bereich in Brebach die Ansiedlung von Einzelhandel nicht vor.

Unzulässig sind zudem gem. § 6a Abs. 3 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO Tankstellen und Vergnügungsstätten. Weiterhin sind gem. 6a Abs. 2 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO Läden mit Geschäfts- und Verkaufsflächen für Sexartikel (Sexshops und Videotheken) und sonstige Gewerbebetriebe, in denen sexuelle Tätigkeiten gewerblich ausgeübt oder angeboten werden (Bordelle bzw. bordellähnliche Betriebe einschließlich Wohnungsprostitution) unzulässig. Dadurch wird die Gefahr des Entstehens von Trading-Down-Effekten innerhalb des Plangebiets verhindert.

Darüber hinaus sind zudem Werbeanlagen, welche sich nicht an der Stätte der Leistung befinden (Fremdwerbung), innerhalb des Plangebietes unzulässig.

Mit dem Ausschluss von Fremdwerbeanlagen soll eine Häufung von Werbeanlagen im Plangebiet verhindert und damit Beeinträchtigung bzw. Verunstaltung des Erscheinungsbildes des Gebietes vermieden werden.

Fremdwerbeanlagen fügen sich zudem nicht wie Eigenwerbung ein. Sie dienen weder den ortsansässigen Betrieben, noch sind für deren Fortbestand erheblich.

## Maß der baulichen Nutzung

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

### Höhe baulicher Anlagen

Die Höhenentwicklung baulicher Anlagen im Plangebiet wird über die Festsetzung der maximalen Gebäudeoberkante exakt geregelt. Die maximalen Höhen werden dabei als üNN-Höhen festgesetzt.

Mit der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen wird die Höhenentwicklung auf eine

Maximale begrenzt und so ein relativ einheitliches Erscheinungsbild im Planungsgebiet sichergestellt, sowie einer Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes des Umfeldes entgegengewirkt. Dies vermeidet, dass es durch die Realisierung von Nicht-Vollgeschossen zu unerwünschten Höhenentwicklungen kommt.

Mit der Höhenfestsetzung wird somit eine Einheitlichkeit sowohl von Bestand als auch geplanter Nutzung gewährleistet. Einer gegenüber dem Bestand unverhältnismäßigen überdimensionierten Höhenentwicklung wird vorgebeugt.

Die festgesetzten Höhen orientieren sich dabei an dem vorgesehenen städtebaulichen Konzept, das vom Gestaltungsbeirat mitgetragen wird.

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.

Durch Photovoltaikmodule / Solarmodule inkl. der zum Betrieb erforderlichen Anlagen und Bauteile sowie durch andere Betriebsanlagen (z. B. Klima-, Lüftungsanlagen) kann die zulässige Gebäudeoberkante überschritten werden.

### Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO ist eine Verhältniszahl, die angibt, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Demnach erfasst die Grundflächenzahl den Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Folglich wird hiermit zugleich ein Mindestmaß an Freiflächen auf dem Baugrundstück gewährleistet (sparsamer Umgang mit Grund und Boden).

Die Festsetzung einer GRZ von 0,9 im Bereich des urbanen Gebietes (MU) liegt zwar über dem Orientierungswert gemäß § 17 BauNVO für die bauliche Nutzung dieser Gebiete. Zur zweckmäßigen Bebauung des Areals - insbesondere unter der Prämisse des Erhalts der prägenden Grünstrukturen im Quartierinnern - ist die erhöhte Grundflächenzahl jedoch erforderlich.

Die erhöhte Grundflächenzahl ist dabei auch der Tatsache geschuldet, dass die private Grünfläche in die GRZ-Berechnung nicht eingestellt wird und so trotz großer

zusammenhängender Freiflächen rein rechnerisch eine GRZ von 0,9 erreicht wird.

Eine geringere Grundflächenzahl würde zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Wiedernutzung des Grundstückes führen, die vorgesehene Konzeption mit Erhalt der Grünfläche und Allee wäre nicht realisierungsfähig.

Die GRZ bezieht sich dabei ausdrücklich auf das gesamte Gebiet und nicht auf die durch Perlschnur gebildeten Teilflächen.

Der Grundstücksfläche i. S. v. § 19 Abs. 3 BauNVO sind Flächenanteile an Gemeinschaftsanlagen hinzuzurechnen. Gemeinschaftsanlagen sind private Anlagen, die einem begrenzten Kreis von Grundstückseigentümern gehören, die durch die gemeinsame Errichtung und Unterhaltung einer Verpflichtung aus gesetzlichen Vorschriften nachkommen (z. B. Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschaftsstellplätze).

Der hohen Grundflächenzahl wird zudem durch ausgleichende Maßnahmen entgegengewirkt: Dächer, Fassaden und Stellplatzflächen sind demnach zu begrünen (vgl. Festsetzung bzgl. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen).

### Zahl der Vollgeschosse

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

Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse orientiert sich an der vorgesehenen städtebaulichen Konzeption.

Demnach sind für die urbanen Gebiete MU 1a, MU 1b und MU 4 maximal vier Vollgeschossen sowie für die urbanen Gebiete MU 2 und 3 maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

Zudem dürfen im Bereich des MU 4 die beiden oberen Geschosse (III und IV) lediglich eine reduzierte Grundfläche von max. 0,85 der darunterliegenden Vollgeschosse (I und II) aufweisen, sodass einer Massierung in diesem Bereich entgegengewirkt wird. Dies entspricht der mit dem Gestaltungsbeirat abgestimmten Gestaltung.

Zusammen mit der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen kann durch die Festsetzung der Vollgeschosse insgesamt vermieden werden, dass es durch eine Ausnutzung der Geschossigkeit (Staffelgeschoss, Keller) zu einer unerwünschten Höhenentwicklung kommt.

Einer wesentlichen Beeinträchtigung des Stadtbildes wird damit entgegengewirkt.

## Bauweise

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

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

Demnach wird im Bereich der urbanen Gebiete MU 1a, MU 1b und MU 2 eine abweichende Bauweise (a) gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise mit zulässiger Gebäudelänge über 50 m eröffnet ein hohes Maß an Flexibilität bei der Bemessung des Baukörpers. Zudem ist in der abweichenden Bauweise eine Grenzbebauung bzw. der Nachweis der Abstandsflächen auf der Verkehrsfläche zulässig.

Im Bereich der urbanen Gebiete MU 3 und MU 4 wird demgegenüber eine offene Bauweise (o) gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. In der offenen Bauweise sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

## Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen werden die bebaubaren Bereiche des Grundstücks definiert und damit die Verteilung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück geregelt. Die Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO umschreibt die überbaubare Fläche, wobei die Baugrenze durch die Gebäude nicht überschritten werden darf.

Die Baugrenzen orientieren sich unter Beachtung von Spielräumen an der städtebaulichen Konzeption der geplanten Bebauung.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind auch außerhalb der über-

baubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen. Die Ausnahmen des § 14 Abs. 2 BauNVO gelten entsprechend.

Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können (z. B. Stellplätze).

Damit ist eine zweckmäßige Bebauung der Grundstücke mit den erforderlichen Nebenanlagen und Einrichtungen sichergestellt, ohne gesondert Baufenster ausweisen zu müssen.

## Flächen für Stellplätze

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Die Festsetzung von Flächen für Stellplätze dient der Ordnung des ruhenden Verkehrs durch ein ausreichendes oberirdisches Stellplatzangebot innerhalb des Plangebietes. Parksuchverkehr in der Umgebung wird somit vermieden.

Die Stellplatzrichtlinie der Landeshauptstadt Saarbrücken ist zu beachten.

## Flächen für Tiefgarage mit Zufahrten

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Die Festsetzung der Flächen für Tiefgaragen mit Zufahrten dient der Ordnung des ruhenden Verkehrs durch ein ausreichendes unterirdisches Stellplatzangebot innerhalb des Plangebietes.

Die für die geplante Nutzung erforderlichen Stellplätze werden ausschließlich im Plangebiet bereitgestellt (u. a. in einer Tiefgarage). Zudem werden Beeinträchtigungen der bereits bestehenden Bebauung in der Nachbarschaft des Plangebietes vermieden (Parksuchverkehr etc.).

Flächen für Tiefgaragen mit Zufahrten sind demnach innerhalb der Flächen für Tiefgaragen mit Zufahrten sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig. Lüftungsschächte, Notausgänge, etc. sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie außerhalb der Flächen für Tiefgaragen mit Zufahrten zulässig.

Dies gewährleistet die notwendige Flexibilität und eröffnet geringfügigen Spielraum bei der Ausgestaltung und Bauausführung.

## Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; hier: Verkehrsberuhigter Bereich

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Zur internen Erschließung des Gebietes wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: verkehrsberuhigter Bereich mit einer Breite von 5,50 m festgesetzt.

Die Verkehrsanlagen sind dabei so konzipiert, dass auch eine gesicherte Erschließung unabhängig vom Ausbau der Brückwiesstraße gewährleistet ist.

## Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; hier: öffentlicher Fußweg

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Zur Verbindung der östlichen und westlichen Erschließungsachse wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: öffentlicher Fußweg, mit einer Breite von 3,50 m festgesetzt. Diese dient zugleich als Feuerwehrumfahrt.

Zudem wird zur Verbindung des Quartiers mit dem südlich gelegenen ehem. Areal der Firma „Halberg Guss“ entlang der Kastanien-Allee eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: öffentlicher Fußweg, mit einer Breite von 3,00 m festgesetzt. Der bestehende Weg im Bereich der Kastanien-Allee wird damit im Bestand gesichert.

## Versorgungsflächen / -anlagen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 2 BauNVO

Mit der Festsetzung soll sichergestellt werden, dass das Plangebiet zukünftig mit Elektrizität versorgt werden kann ohne gesonderte Flächen hierfür festzusetzen.

## Unterirdische Entsorgungsleitungen; hier: EVS-Kanal

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Im südlichen Bereich des Plangebietes, parallel zur Geltungsbereichsgrenze, verläuft

ein Kanal des EVS. Dieser wird als unterirdische Entsorgungsleitung festgesetzt und damit im Bestand gesichert.

## Öffentliche Grünflächen; hier: Parkanlage

Gemäß. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die prägenden Grünstrukturen des ehem. Klinikparks entlang der Kastanienallee werden als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung: Parkanlage festgesetzt und damit im Bestand gesichert.

## Private Grünflächen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Zur weiteren Eingrünung des Gebietes werden angrenzend an die schützenswerte Kastanienallee private Grünflächen festgesetzt und dadurch eine attraktive und hochwertige Grünstruktur im Quartierinneren geschaffen. Die Anlage eines Spielplatzes im Bereich der privaten Grünfläche ist zulässig.

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

Gemäß. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Zum Schutz potenziell vorkommender planungsrelevanter Arten (u. a. Fledermäuse, Gebäudebrüter, Mauereidechse) innerhalb des Plangebietes werden vorsorglich entsprechende, artenschutzrechtlich begründete Maßnahmen festgesetzt.

## Nutzung erneuerbarer Energien

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB

Durch die Vorgabe der verbindlichen Realisierung von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Gebäude wird die Energiegewinnung aus solarer Strahlungsenergie zugunsten einer nachhaltigen Entwicklung des Gebietes sichergestellt und dadurch zugleich ein Beitrag zum Klimaschutz gewährleistet.

Demnach sind innerhalb des Plangebietes auf mindestens 50 % der Dachflächen von Gebäuden Photovoltaikanlagen zu errichten. Dies gilt auch für die Dachflächen sonstiger baulicher Anlagen wie Carports, Garagen und Nebengebäude mit einer Fläche von jeweils mehr als 30 m<sup>2</sup>. Sofern

Staffelgeschosse ausgebildet werden, gilt diese Vorgabe allein für die Staffelgeschosse.

## Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Aufgrund der zentralen Lage des urbanen Gebietes inmitten des bebauten Siedlungskörpers von Brebach ist die hochwertige und qualitätsvolle Ausgestaltung der Freiräume von besonderer Bedeutung.

Mit den getroffenen grünordnerischen Festsetzungen wird die Entwicklung ökologisch hochwertiger Pflanzungen mit Mehrwert für das Landschafts- und Ortsbild erzielt und der Eingriff in die Natur und Landschaft reduziert.

Entsprechenden Vorgaben aus der Satzung über die Gestaltung von Freiflächen, Stellplatzflächen sowie Flachdach- und Fassadenflächen in der Landeshauptstadt Saarbrücken (Begrünungssatzung BGrüS) wurden in den Bebauungsplan übernommen.

## Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Die vorhandenen in der Planzeichnung ausgewiesenen Bäume der Kastanienallee sowie die Platane sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Für die Bäume im Plangebiet, die unter die Baumschutzsatzung fallen und aufgrund von Bauvorhaben nicht erhalten werden können, ist Ersatz in Form einer Neupflanzung zu leisten (Pflanzqualität: 3xv., StU 14/16, standortgerechte Laubbaumhochstämme). Die Ersatzpflanzungen sind, sofern möglich innerhalb des Plangebietes oder alternativ in Abstimmung mit dem Amt für Klima- und Umweltschutz an geeigneten Standorten innerhalb des Stadtgebietes auszuführen. Bei der Pflanzung sind die Empfehlungen der FLL (Empfehlungen für Baumpflanzungen, Teil 1 - Planung, Pflanzarbeiten, Pflege, 2. Ausg. 2015 sowie Teil 2 - Standortvorbereitung für Neupflanzungen, Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate, 2. Ausg. 2010) zu beachten.

Erst nach Prüfung vorgenannter Ersatzpflanzungen kann die erforderliche Kompensation nach Baumschutzsatzung auch damit geleistet werden, dass pro zu entfernendem Baum eine Zahlung von 1.000,00 € an die Landeshauptstadt Saarbrücken geleistet wird. Der Betrag wird von der Landeshauptstadt für die Neupflanzung von Bäumen im innerstädtischen Bereich verwendet.

## Festsetzungen aufgrund landesrechtlicher Vorschriften (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. LBO und SWG)

Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit §§ 49-54 Saarländisches Wassergesetz)

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

Das Plangebiet ist demnach im modifizierten Mischsystem zu entwässern.

Das Schmutzwasser ist in den bestehenden Mischwasserkanal einzuleiten. Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ist vollständig auf dem Grundstück zu versickern. Sollte eine Versickerung technisch oder rechtlich nicht möglich sein, ist das anfallende Niederschlagswasser durch geeignete Maßnahmen (z. B. Dachbegrünung, Retentionszisternen, etc.) auf dem Grundstück zurückzuhalten und gedrosselt über einen Regenwasserkanal der vorhandenen Kanalisation zuzuführen.

Die konkretisierten Planungen / Detailplanungen sind vor der Bauausführung mit der ZKE abzustimmen.

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 85 LBO)

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

Um gestalterische Mindestanforderungen planungsrechtlich zu sichern, werden örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese Festsetzungen vermeiden gestalterische Negativwirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild. Das Vorhaben fügt sich mit den getroffenen

Festsetzungen harmonisch in die Umgebung ein.

- Werbeanlagen werden nicht generell ausgeschlossen. Das Aufstellen von Werbeanlagen wird lediglich nach 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
- Zur Vermeidung der Beeinträchtigung des Stadt- und Landschaftsbildes sind technische Dachaufbauten (z. B. Aufzüge, Klimatechnik, etc.) einzuhausen und gestalterisch einzubinden bzw. zu begrünen, sowie hierdurch deren Funktion nicht beeinträchtigt wird.
- Durch die Einhausung bzw. das sichtgeschützte Aufstellen von Mülltonnen sollen nachteilige Auswirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild und die Umgebungsnutzung vermieden werden.
- Innerhalb des Plangebietes ist die Anlage von Stein-/Schottergärten unzulässig, da diese aus ökologischer Sicht äußerst problematisch sind. Zum Einen bieten sie Insekten und Kleintieren wie Vögeln oder Reptilien kaum Nahrung oder einen Unterschlupf. Andererseits ergeben sich auch für das Kleinklima negative Folgen: Im Sommer heizt sich der Schotter stark auf, nachts kühlt er nur langsam wieder ab. Flächen, die nicht als Stellplätze, Zufahrten, Terrassen oder Wege benötigt werden, sind daher unversiegelt zu lassen und gärtnerisch als Zier- oder Nutzgarten anzulegen.
- Die Festsetzung bzgl. der Gestaltung der Einfriedungen dient der Sicherung eines harmonischen Gesamteindrucks in dem Gebiet und verhindert eine überdimensionierte Höhenentwicklung und eine Abschirmung zum öffentlichen Raum, insbesondere zur Grünfläche im Bereich der Kastanienallee.

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

## Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6a BauGB

Die nachrichtlichen Übernahmen sollen Hinweisfunktion für die nachfolgenden Nutzer als auch für die Vollzugsebene haben.

### Überschwemmungsgebiet (§ 76 WHG)

Das Plangebiet liegt zum Teil in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet gem. § 76 Abs. 2 WHG und § 79 Abs. 1 SWG in Verbindung mit § 79 Abs. 2 SWG.

Maßnahmen zum Hochwasserschutz und zur Vermeidung von Retentionsraumverlust werden im Verlauf des Verfahrens formuliert.

### Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (gem. § 78b WHG)

Das Plangebiet liegt teilweise in einem Gebiet, in dem im Sinne des § 74 Abs. 2 Nr. 1 WHG Extremereignisse denkbar sind, die im statistischen Mittel sehr viel seltener als alle 100 Jahre auftreten können (Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit - „HQ extrem“).

Daraus resultiert die Empfehlung einer an diese Lage angepassten Bauweise gemäß folgender Literatur unter: <https://www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser/>.

# Auswirkungen des Bebauungsplanes, Abwägung

## Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

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

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

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

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

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

### Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

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

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

Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes wurden so gewählt, dass sich das Bauvorhaben hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung in die Umgebung einfügt. Zusätzlich schließen die getroffenen Festsetzungen innerhalb des Plangebiets jede Form der Nutzung aus, die innergebietlich oder im direkten Umfeld zu Störungen und damit zu Beeinträchtigungen führen könnte.

Umschlossen von Mischnutzung zur nördlich verlaufenden Saarbrücker Straße ist das Gebiet überwiegend durch Wohnnutzung entlang der westlich gelegenen Riesenstraße und östlich gelegenen Kirchstraße gekennzeichnet. In direkter Nachbarschaft befindet sich zudem die Kita, das Pfarrhaus und die Kirche der Pfarrgemeinde Maria Hilf. Die Gegenseitige Beeinträchtigungen des Plangebiets mit dem Bestand im Umfeld sind daher nicht zu erwarten. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die Entwicklung des ehem. Halberg Guss-Areals.

Ein wichtiges Kriterium gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist auch die Berücksichtigung ausreichender Abstände gem. Landesbauordnung. Die erforderlichen Abstandsflächen werden eingehalten.

Der Bebauungsplan kommt der Forderung, dass die Bevölkerung bei der Wahrung der Grundbedürfnisse gesunde und sichere Wohn- und Arbeitsbedingungen vorfindet, nach.

### Auswirkungen auf die Erhaltung, Gestaltung und Erneuerung des Stadt- und Landschaftsbilds

Mit der geplanten Bebauung wird das Areal sinnvoll nachverdichtet und gleichzeitig ein innerstädtischer Leerstand (ehem. SHG-Klinik - aktuell überwiegend leer stehend) beseitigt. Ein Eingriff in die freie Landschaft findet nicht statt.

Das Stadt- und Landschaftsbild wird durch die Planung nicht negativ beeinflusst, da die Dimensionierung der geplanten Gebäude eine maßvolle Entwicklung ermöglicht.

Eine erheblich dominierende Wirkung gegenüber der Bestandssituation ist somit nicht zu erwarten.

Durch die zukunftsfähige Entwicklung des Plangebietes und durch die städtebaulich hochwertige architektonische und gestalterische Konzeption des geplanten Vorhabens, die auch vom Gestaltungsbeirat der Landeshauptstadt Saarbrücken befürwortet wird, wird das Stadt- und Erscheinungsbild des Gebietes und direkten Umfeldes städtebaulich und gestalterisch aufgewertet.

Die Begrünungen im Plangebiet (Begrünung der Flachdächer, Eingrünung Stellplätze, ...) tragen ebenfalls dazu bei, dass keine negativen Auswirkungen auf das Stadtbild entstehen.

Somit geht keine Beeinträchtigung des Stadtbildes einher.

## Auswirkungen auf umweltschützende Belange

Bei der Planung handelt es sich um die Entwicklung einer derzeit mindergenutzten, teilweise versiegelten, innerstädtischen Potenzialfläche.

Der Geltungsbereich weist durch die bestehenden Nutzungen auf der Fläche selbst sowie in der unmittelbaren Umgebung (u. a. Lage im innerstädtischen Bereich; Störwirkungen durch die noch partielle Nutzung des Geländes; Lärmeinfluss aus vorbeifahrenden, Verkehrswegen) mit den entsprechenden Überbauungen und Versiegelungen, Bewegungsunruhen sowie Lärmemissionen und den daraus resultierenden Störungen bereits eine starke Vorbelastung auf.

Bei der Beurteilung der Auswirkungen werden Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt (u.a. Rodungsfrist; Überprüfung auf realen Besatz vor Baubeginn).

Erheblich nachteilige Beeinträchtigungen von artenschutzrechtlich relevanten Arten sind demnach nicht zu erwarten.

Vom Planvorhaben sind keine Schutzgebiete, insbesondere keine Schutzgebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung betroffen, die dem Planvorhaben entgegenstehen könnten.

Lebensraumtypen n. Anh. 1 der FFH-Richtlinie sind nicht betroffen. Da den Flächen innerhalb des Geltungsbereiches keine essenzielle Bedeutung als Lebensraum i.S.d. § 19 Abs. 3 Nr. 1 BNatSchG zugewiesen werden kann, entsprechende Arten hier nicht vorkommen oder im Falle der hier potenziell vorkommenden Arten(gruppen) eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes bei Einhaltung der o.g. Vorprüfungen nicht prognostiziert werden kann, sind Schäden n. § 19 BNatSchG i.V. mit dem Umweltschadengesetz nicht zu erwarten.

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

Im Übrigen gelten gem. § 13 a BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

### **Auswirkungen auf die Belange des Hochwasserschutzes / Starkregen**

Das Plangebiet liegt zum Teil in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet gem. § 76 Abs. 2 WHG und § 79 Abs. 1 SWG in Verbindung mit § 79 Abs. 2 SWG.

Ein Ingenieurbüro wird daher beauftragt, eine Retentionsraumbetrachtung durchzuführen. **Konkrete Maßnahmen zum Hochwasserschutz und zur Vermeidung von Retentionsraumverlust werden im Verlauf des Verfahrens formuliert.**

Dabei wird beachtet, dass nachteilige Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger ebenso wie eine Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes vermieden werden und die Gebäude hochwasserangepasst zu errichten sind.

Darüber hinaus liegt das Plangebiet teilweise in einem Gebiet, in dem im Sinne des § 74 Abs. 2 Nr. 1 WHG Extremereignisse denkbar sind, die im statistischen Mittel sehr viel seltener als alle 100 Jahre auftreten können (Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit - „HQ extrem“).

Es wird daher vorsorglich empfohlen, die Bauweise an die Lage innerhalb des Risikogebietes anzupassen. Die dazu in der ein-

schlägigen Literatur (z.B. in der Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung „Objektschutz und bauliche Vorsorge“ vom Mai 2013) aufgeführten Empfehlungen (bspw. Keller allenfalls mit wasserdichter, auftriebs-sicherer Wanne oder Verzicht auf Keller; hochwassersichere Lagerung hochwasser-gefährdender Stoffe etc.) sollen beachtet werden.

In Anbetracht der klimatischen Veränderungen wird zudem vorsorglich darauf hingewiesen, dass Oberflächenabflüsse (aufgrund von Starkregenereignissen) einem kontrollierten Abfluss zugeführt werden müssen. Den umliegenden Anliegern darf kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Hierfür sind bei der Oberflächenplanung vorsorglich entsprechende Maßnahmen vorzusehen. Besonderer Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen sind während der Baudurchführung und bis hin zur endgültigen Begründung und Grundstücksgestaltung durch die Grundstückseigentümer zu bedenken.

Insofern kann davon ausgegangen werden, dass die Belange des Hochwasserschutzes durch das Vorhaben nicht negativ beeinträchtigt werden.

### **Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs**

Mit der Realisierung des Planvorhabens wird es - verglichen zum Status quo des Leerstandes - zu einem Anstieg des Verkehrsaufkommens kommen, das in erster Linie durch die Beschäftigten und Besucher der geplanten gewerblichen Nutzungen sowie durch die Anlieger der geplanten Wohnnutzungen hervorgerufen werden wird. Der ruhende Verkehr wird innerhalb des Plangebietes auf ober- und unterirdischen Stellplatzflächen (Tiefgarage) geordnet. Dies trägt dazu bei, dass ruhender Verkehr und Parksuchverkehr in der Umgebung des Plangebietes vermieden werden.

Aufgrund der ausreichenden Dimensionierung der angrenzenden Straßen (u. a. Saarbrücker Straße) kann der zusätzlich entstehende Verkehr aufgenommen werden. Dies war auch bereits zu Zeiten der ehem. SHG-Klinik der Fall.

Es ist davon auszugehen, dass die Belange des Verkehrs durch die vorliegende Planung nicht erheblich negativ beeinträchtigt werden. Die Erschließung ist gewährleistet.

### **Auswirkungen auf die Belange der Ver- und Entsorgung**

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden ausreichend berücksichtigt. Die notwendige Ver- und Entsorgungsinfrastruktur und Anschlusspunkte sind aufgrund der bestehenden Bebauung innerhalb des Plangebietes bereits vorhanden.

Unter Beachtung der Kapazitäten und getroffenen Festsetzungen ist die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ordnungsgemäß sichergestellt.

### **Auswirkungen auf Belange des Klimas**

Das Grundstück ist derzeit bereits teilweise versiegelt. Durch das geplante Vorhaben findet insgesamt zwar eine Nachverdichtung statt, wodurch auch eine zusätzliche Versiegelung stattfindet. Durch die Inanspruchnahme des im Siedlungsbestand vorhandenen Potenzials, die Erhaltung der prägenden Grünstrukturen im Quartierinnern, die verpflichtende Begrünung (u. a. Dach- und Fassadenbegrünung, Stellplatzeingrünung) und in Anbetracht der eher geringen Größe des Plangebietes können negative Auswirkungen auf die Belange des Klimas insgesamt jedoch ausgeschlossen werden.

Um den Belangen des Klimaschutzes Rechnung zu tragen, wurden zudem Festsetzungen im Bebauungsplan vorgesehen, die insbesondere auch im Hinblick auf den Klimawandel angemessen sind (u. a. verpflichtende Installation von Photovoltaikanlagen).

### **Auswirkungen auf private Belange**

Es sind keine erheblich negativen Auswirkungen der Planung auf private Belange bekannt. Die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorgaben werden eingehalten.

### **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.

### **Gewichtung des Abwägungsmaterials**

Gemäß dem im Baugesetzbuch verankerten Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 7 BauGB) wur-

den die bei der Abwägung zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen und entsprechend ihrer Bedeutung in den vorliegenden Bebauungsplan eingestellt.

### Argumente für die Verabschiedung des Bebauungsplanes

- Revitalisierung einer entwicklungsbedürftigen Fläche in zentraler Lage von Brebach und Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes (ehem. SHG-Klinik) - dem Gebot der Innen- vor Außenentwicklung wird Rechnung getragen
- Die Neubebauung fügt sich harmonisch in die Umgebung ein, dies gilt insbesondere auch mit Entwicklung des ehem. Halberg Guss Areal; Störungen und Beeinträchtigungen der Planung auf die Umgebungsnutzung können ausgeschlossen werden; ebenso verhält es sich umgekehrt
- Keine erheblichen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes
- Keine negativen Auswirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild
- Geringer Erschließungsaufwand: Infrastruktur ist weitestgehend vorhanden
- Keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs, Ordnung des ruhenden Verkehrs auf den Grundstücken
- Keine negativen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung
- Keine Beeinträchtigung privater Belange

### Argumente gegen die Verabschiedung des Bebauungsplanes

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

### Fazit

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden die zu beachtenden Belange in ihrer Gesamtheit untereinander und gegeneinander abgewogen. Aufgrund der genannten Argumente, die für die Planung sprechen, kommt die Landeshauptstadt zu dem Ergebnis, das Planvorhaben umzusetzen.