Bauleitplanung | Städtebau I Architektur Freiraumplanung | Umweltplanung Landschaftsplanung | Dienstleistung CAD I GIS

Landeshauptstadt Saarbrücken

Bebauungsplan Nr. 321.05.00 „Wohnbebauung Maybachstraße“

Begründung

Verfahrensstand: Auslegung

ARGUS CONCEPT
Gesellschaft für Lebensraumentwicklung mbH

Landeshauptstadt SAARBRÜCKEN

Bebauungsplan Nr. 321.05.00

„Wohnbebauung Maybachstraße“

Bearbeitet im Auftrag der

Landeshauptstadt Saarbrücken
Planungsamt
Bahnhofstraße 31
66111 Saarbrücken

Verfahrensbetreuung:

ARGUS CONCEPT
Gesellschaft für Lebensraumentwicklung mbH
Gerberstraße 25
66424 Homburg / Saar

Tel.: 06841 / 95932-70
Fax: 06841 / 95932 - 71
E-Mail: info@argusconcept.com
Internet: www.argusconcept.com

Projektleitung:

Dipl.-Geogr. Thomas Eisenhut

Projektbearbeitung:

Dipl.-Geogr. Thomas Eisenhut
Dipl.-Geogr. Ilka Minnerath

Stand: **16.05.2017**

Inhaltsverzeichnis **Seite**

1 PLANUNGSANLASS UND ZIELE DER PLANUNG 1

1.1 Ziel und Zwecke der Planung 1

1.1.1 Schaffung von Wohnraum in der Landeshauptstadt Saarbrücken 1

1.2 Gründe für die Standortwahl 1

1.2.1 Lagegunst des Standortes 1

1.2.2 Sinnvolle Revitalisierung innerstädtischer Brachflächen 2

2 VERFAHRENSVERLAUF / RECHTSGRUNDLAGEN 2

3 INFORMATIONEN ZUM PLANGEBIET 3

3.1 Lage des Plangebiets, Topographie 3

3.2 Räumlicher Geltungsbereich 3

3.3 Derzeitige Situation und vorhandene Nutzungen / Umgebungsnutzung 4

3.4 Grünordnerische Bestandsaufnahme 5

3.4.1 Naturraum 5

3.4.2 Geologie und Böden 5

3.4.3 Oberflächengewässer / Grundwasser 6

3.4.4 Klima und Lufthygiene 7

3.4.5 Arten und Biotope 7

3.4.6 Geschützte Teile von Natur und Landschaft 9

3.4.7 Untersuchung zu Artenschutz 10

3.4.8 Landschaftsbild und Erholungsnutzung 12

3.4.9 Land- und Forstwirtschaft 12

4 VORGABEN FÜR DIE PLANUNG 12

4.1 Vorgaben der Raumordnung 12

4.1.1 LEP Teilabschnitt „Siedlung“ (Fassung vom 04.07.2006) 12

4.1.2 LEP Teilabschnitt „Umwelt“ (Fassung vom 13.07.2004) 15

4.2 Flächennutzungsplan 15

4.3 Fachbeiträge und Gutachten 16

4.4 Restriktionen für die Planung 16

4.4.1 Schutzabstand zu Gewässern 3. Ordnung 16

4.4.2 Schutzabstand Wald 16

4.4.3 Immissionsschutz 17

5 PLANFESTSETZUNGEN 18

5.1 Art der baulichen nutzung 18

5.1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) 18

5.2 Mass der baulichen Nutzung 19

5.2.1	Grundflächenzahl	19
5.2.2	Geschossflächenzahl	20
5.2.3	Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)	20
5.2.4	Zahl der Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 BauNVO)	20
5.3	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)	21
5.4	Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)	21
5.5	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	22
5.6	Verkehr	22
5.6.1	Verkehrliche Konzeption	22
5.6.2	Festsetzungen zur Umsetzung der Verkehrskonzeption	23
5.7	Ver- und Entsorgung	23
5.7.1	Allgemeine Konzeption	23
5.7.2	Wasser-, Strom- und Gasversorgung	24
5.7.3	Abwasser/ Entwässerung	24
5.7.4	Festsetzungen zur Ver- und Entsorgung	24
5.8	Grün- und Landschaftsplanung	24
5.8.1	Öffentliche Grünflächen	25
5.8.2	Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)	25
5.8.3	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	25
5.8.4	Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)	25
5.8.5	Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 .Nr. 25 b BauGB)	27
5.9	Festsetzungen gemäss § 9 Abs. 4 BauGB i.v.m. § 85 Abs. 4 LBO	27
5.9.1	Dachformen	27
5.9.2	Fassaden	27
5.9.3	Antennen und Satellitenschüsseln	27
5.9.4	Hecken und Einfriedungen	28
5.9.5	Mülleimerstandplätze	28
5.9.6	Stellplatzbefestigung	28
5.9.7	Warenautomaten	28
5.9.8	Werbeanlagen	28
5.10	Nachrichtliche Übernahme (§9 Abs. 6 BauGB)	28
5.10.1	Schutzabstand Wald	28
5.10.2	Schutzfläche nach Saarländischem Wassergesetz	29
5.11	Hinweise	29
5.11.1	Schutz potenziell vorkommender Reptilien	29
5.11.2	Rodungs- und Rückschnittarbeiten	29
5.11.3	Baumpflanzungen	29

5.11.4 Bodendenkmäler 29

6 ABWÄGUNG / AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG 29

6.1 Auswirkungen der Planung 30

6.1.1 Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung 30

6.1.2 Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen Kosten sparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung 31

6.1.3 Auswirkungen auf die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie Auswirkungen auf die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes 31

6.1.4 Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege 31

6.1.5 Auf die Belange der Forstwirtschaft 33

6.1.6 Auswirkungen auf die Belange des Personenverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des ÖPNV und des nicht motorisierten Verkehrs, unter Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung 33

6.1.7 Auswirkungen auf die Belange der Versorgung 34

6.1.8 Auswirkungen auf alle sonstigen Belange 34

6.2 Gewichtung des Abwägungsmaterials 34

6.2.1 Argumente für die Verwirklichung des Bebauungsplans 34

6.2.2 Argumente gegen die Verwirklichung des Bebauungsplans 34

6.3 Fazit 34

7 PLANVERWIRKLICHUNG / KOSTEN 34

1 PLANUNGSANLASS UND ZIELE DER PLANUNG

Seit 2007 wird die Sportplatzanlage „Maybachstraße“ in Jägersfreude nicht mehr für sportliche Zwecke genutzt. Auch die vorübergehende Verwendung als Sammelstelle für Grünschnitt ist inzwischen ausgelaufen. Das brachgefallene Areal in integrierter Lage soll nun durch die Entwicklung einer hochwertigen Wohnnutzung sinnvoll umgenutzt werden.

Anlass ist die konkrete Planungsabsicht eines privaten Vorhabenträgers. Der Vorhabenträger hat sich mit dem Anliegen an die Landeshauptstadt gewandt, das Sportplatzgelände zu erwerben, um dieses zu erschließen, eine Grundstücksteilung vorzunehmen und eine Bebauung mit rund 8 Wohnhäusern zu realisieren.

Lediglich eine Folgenutzung als Sportanlage wäre aus planungsrechtlicher Sicht ohne Bebauungsplan auf der Grundlage des § 34 BauGB genehmigungsfähig. Die Genehmigung und Realisierung anderer baulicher Nutzungen erfordert dagegen die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Der Stadtrat der Landeshauptstadt Saarbrücken hat daher die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 321.05.00 zur Erschließung und Bebauung des neuen Wohngebietes auf der ehemaligen Sportplatzfläche beschlossen.

Mit den Planungsarbeiten und der Verfahrensdurchführung für die Erstellung des Bebauungsplanes wurde die ARGUS CONCEPT – Gesellschaft für Lebensraumentwicklung mbH, Gerberstraße 25, 66424 Homburg / Saar – beauftragt.

1.1 ZIEL UND ZWECKE DER PLANUNG

1.1.1 Schaffung von Wohnraum in der Landeshauptstadt Saarbrücken

In der Landeshauptstadt Saarbrücken besteht aufgrund der hohen Attraktivität der Landeshauptstadt als Wohn- und Arbeitsort trotz des langfristigen Trends einer rückläufigen demographischen Entwicklung eine stetige Nachfrage nach Wohnbauland.

Während über viele Jahre hinweg die Abwanderung in das Umland der Städte der bestimmende Trend war, führt der demographische Wandel nun zu einer Umkehr des Prozesses. Im ländlichen Bereich bewirkt der Rückgang der Bevölkerung einen Abbau von sozialen – und Versorgungsinfrastrukturen. Weiterhin nehmen im ländlichen Bereich die Kosten des Wohnens aufgrund der weiten Wege, der geschwächten sozialen Netze und der hohen Energiepreise zu. Gleichzeitig begünstigen Arbeits- und Lebensweise innerhalb unserer durch Dienstleistung und Wissen geprägten Gesellschaft einen städtischen Lebensstil. Damit werden Innenstadt und innenstadtnahe Bereiche zunehmend auch für Familien attraktiv.

Hierbei fehlen in allen Saarbrücker Stadtteilen Angebote für freistehende Einfamilienhäuser, die im Saarland selbst im Ballungsraum noch unvermindert nachgefragt werden.

Diese Nachfrage kann durch den vorliegenden Bebauungsplan gedeckt werden.

1.2 GRÜNDE FÜR DIE STANDORTWAHL

1.2.1 Lagegunst des Standortes

Innerhalb des Sulzbachtales gibt es aufgrund der topographischen und ökologischen Situation mit meist steilen und von Wald bestandenen Talhängen und der vorhandenen zumeist recht dichten Bebauung nur noch wenige Flächen, die ohne größeren Erschließungsaufwand einer Wohnbebauung zugeführt werden können. Der ehemalige Sportplatz Maybachstraße ist eine dieser wenigen Flächen. Zudem liegt das Plangebiet, bezo-

gen auf den Stadtteil Jägersfreude, recht zentrumsnah. Der Netto-Markt, als eine der wichtigsten Nahversorgungseinrichtungen des Stadtteils liegt quasi um die Ecke in fußläufiger Entfernung zum Plangebiet. Auch die Innenstadt von Saarbrücken ist sowohl mit dem Privat-PKW als auch mit dem ÖPNV (Bushaltestellen in der Hauptstraße) innerhalb weniger Fahrminuten erreichbar.

1.2.2 Sinnvolle Revitalisierung innerstädtischer Brachflächen

Mit der vorliegenden Planung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Revitalisierung innerstädtischer Brachflächen geschaffen, was mittel- bis langfristig zu einer deutlichen Verbesserung der stadträumlichen Qualität führen wird und gleichzeitig wertvolle Flächen im Außenbereich vor einer weiteren baulichen Inanspruchnahme bewahrt. Die Flächen des Plangebietes sind bereits durch die Vornutzung als Sportplatz stark anthropogen vorgeprägt, so dass nennenswerte Eingriffe in Natur und Landschaft weitestgehend ausgeschlossen werden können. Zusätzlicher Vorteil für die Erschließung des Areals ist die Tatsache, dass auf bereits vorhandene Infrastruktur zurückgegriffen werden kann, die lediglich geringfügig zur Erschließung des Plangebietes erweitert werden muss.

2 VERFAHRENSVERLAUF / RECHTSGRUNDLAGEN

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 321.05.00 „Wohnbebauung Maybachstraße“ erfolgt im „beschleunigten Verfahren“ nach § 13a BauGB. Dieses Verfahren wurde im Rahmen einer Novelle des BauGB zum 1. Januar 2007 eingeführt. Ziel der Gesetzesnovelle war es unter anderem, die Verfahren für die Aufstellung von Bebauungsplänen, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, wesentlich zu beschleunigen. Im § 13a BauGB, der neu ins Gesetz aufgenommen wurde, wird das so genannte „beschleunigte Verfahren“ geregelt. Danach können Bebauungspläne aufgestellt werden, „wenn in ihnen eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m² (…) festgesetzt wird.

Wie oben beschrieben, handelt es sich bei dem Plangebiet um eine innerörtliche Brachfläche, die bis zum Jahr 2007 noch als Sportplatz (Braschenbelag) genutzt wurde. Der Bebauungsplan dient somit der Nutzbarmachung dieser Sportbrache und trägt zur innerörtlichen Nachverdichtung von Jägersfreude bei. Mit dem Bebauungsplan wird eine Grundflächenzahl von weniger als 20.000 m² festgelegt. Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird mit dem Bebauungsplan nicht begründet.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) sind nicht gegeben. Damit sind die in § 13a BauGB definierten Voraussetzungen erfüllt, um den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufzustellen.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Saarbrücken hat daher beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 321.05.00 „Wohnbebauung Maybachstraße“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 BauGB aufzustellen.

Der Bebauungsplan Nr. 321.05.00 „Wohnbebauung Maybachstraße“ wird unter Beachtung der aktuellen relevanten Bau- und Umweltgesetzgebung erstellt. Die verwendeten gesetzlichen Grundlagen sind, ebenso wie die Verfahrensvermerke, der entsprechenden Rubrik der Planzeichnung zu entnehmen.

3 INFORMATIONEN ZUM PLANGEBIET

3.1 LAGE DES PLANGEBIETS, TOPOGRAPHIE

Das ca. 1,0 ha große Plangebiet liegt am östlichen Rand des Stadtteiles Jägersfreude zwischen Maybachstraße und dem östlich angrenzenden Waldgebiet um den „Großen Homburg“.

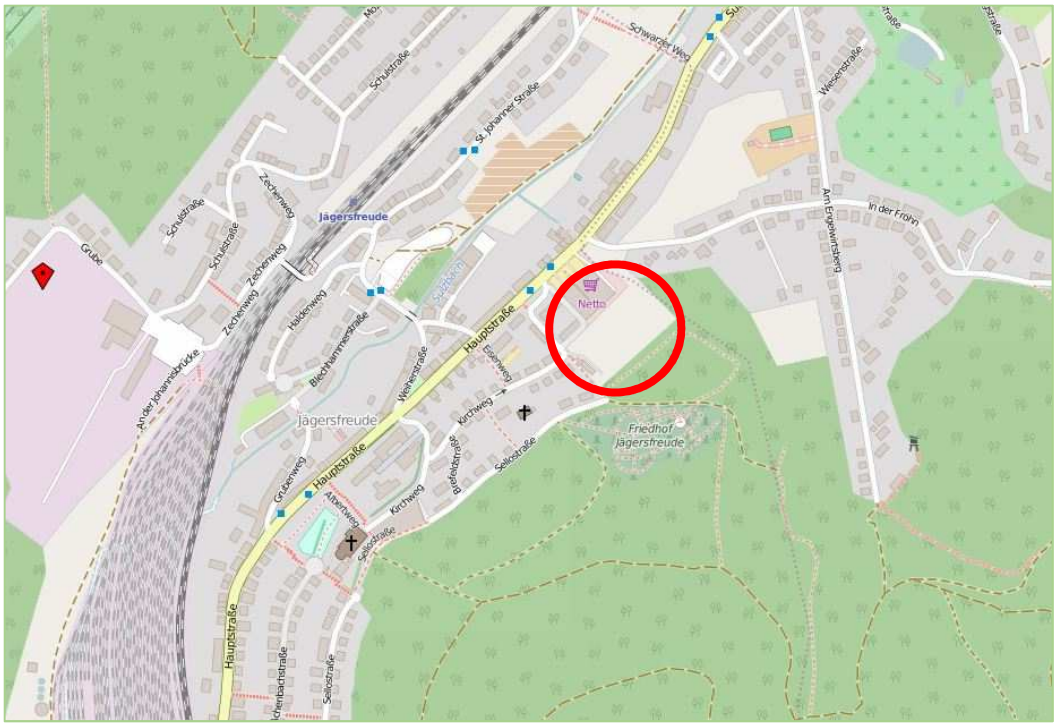

Abbildung 1: Lage des Planungsgebietes im Raum (Quelle: OpenStreetMap)

Topographisch gesehen wurde im Zuge des Sportplatzbaus das Planungsgebiet nahezu komplett eingeebnet. Somit sind weite Teile des Plangebietes recht eben und liegen auf einer Höhe von ca. 224 m über NN. In den nördlichen, westlichen und östlichen Randbereichen des Plangebietes entstanden im Zuge der Terrassierung Böschungen mit unterschiedlichen Höhen. Die höchste Böschung ist die Böschung im Norden zu dem dort verlaufenden Bachlauf „Schiedeborn“, die um ca. 8 m abfällt. Zum Waldgebiet im Osten steigt die Böschung um ca. 4,5 m an. Die westliche Böschung fällt um ca. 3 m in Richtung Maybachstraße.

3.2 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 321.05.00 „Wohnbebauung Maybachstraße“ umfasst einen kleinen Teil der wesentlich größeren – die Maybachstraße, den Kirchweg sowie das angrenzende Waldgebiet umfassenden Parzelle 1/260 in Flur 45 der Gemarkung St. Johann.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zum Bebauungsplan sowie der unten folgenden Abbildung zu entnehmen.

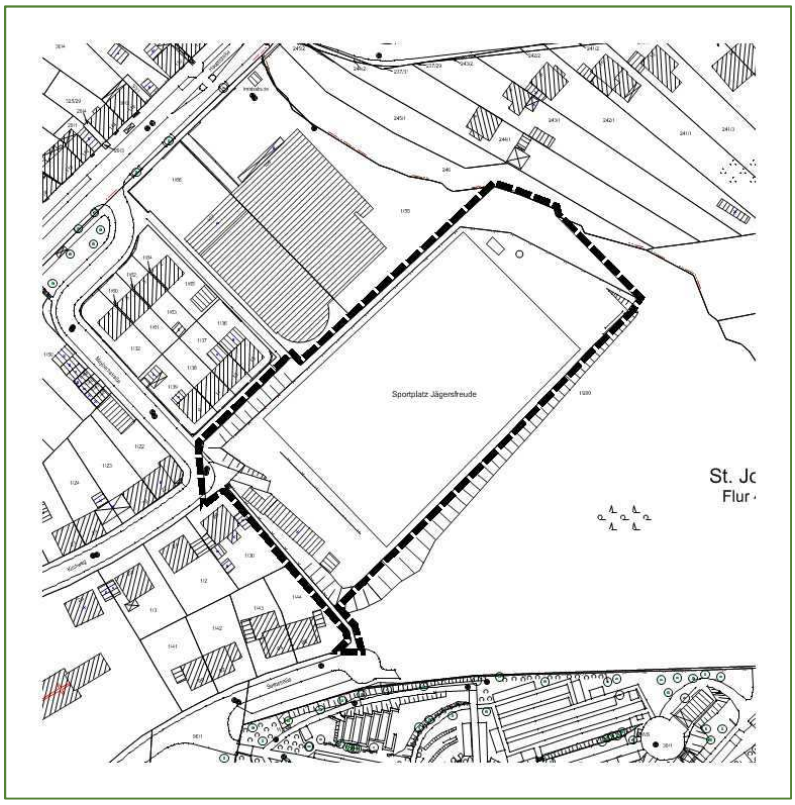

Abbildung 2: Geltungsbereich Plangebiet

Der in der Örtlichkeit wahrnehmbare Geltungsbereich des Bebauungsplanes lässt sich in etwa wie folgt beschreiben:

- Im Nordosten: durch den Verlauf des Baches „Schiedeborn“
- Im Südosten: durch die untere Böschungskante des Hanges südöstlich vom Sportplatz, die östliche Grenze des Fußwegs zwischen Kirschweg und Sellostraße sowie die nördliche Grenze der Straßenfläche der Sellostraße
- Im Südwesten: durch die südwestliche Begrenzung des Fußwegs zwischen Kirchweg und Sellostraße, die östliche und nördliche Grenze des Grundstücks Kirchweg 26 sowie durch den Kirchweg und die Maybachstraße
- im Nordwesten: durch die südöstliche Begrenzung des Erschließungsweges zu den Grundstücken Maybachstraße Nr. 9 bis 15 sowie die südöstliche Grundstücksgrenze der Grundstücke Hauptstraße 107 und 109.

3.3 DERZEITIGE SITUATION UND VORHANDENE NUTZUNGEN / UMGEBUNGSNUTZUNG

Die derzeitige Situation wird in erster Linie durch die ehemalige Nutzung als Sportplatz bestimmt, die trotz dessen Aufgabe vor rund 10 Jahren an der noch vorhandenen Braschendecke erkennbar wird. Diese ist allerdings mittlerweile mit Ruderalvegetation und in den Randbereichen mit Gehölzjungwuchs durchsetzt. Am südwestlichen Rand der Fläche stehen zudem noch die Gebäude des ehemaligen Vereinshauses. An den Randbereichen des Plangebietes findet man zudem noch Gehölze und in Richtung des Bachlaufes „Schiedeborn“ Wald.

Abbildung 3: Ehemaliger Sportplatz mit aufkommender Vegetation / ehemaliges Vereinsheim

Die Umgebungsnutzung des Plangebietes lässt sich wie folgt beschreiben:

- Im Nordosten und Osten: Hier setzt sich das mehrere Hektar große Waldgebiet um den „Großen Homburg“ fort. Innerhalb der Waldfläche ist der Friedhof von Jägersfreude eingebettet.
- Im Süden und Südwesten: In diesem Bereich befinden sich die Wohnbebauungen entlang der Sellostraße, des Kirchwegs und der Maybachstraße.
- Im Nordosten: Hier befinden sich Gewerbe- und Einzelhandelsbetriebe, u.a. ein Netto-Markt sowie die Hennig Fahrzeugteile GmbH.

3.4 GRÜNORDNERISCHE BESTANDSAUFNAHME

3.4.1 Naturraum

Das Plangebiet befindet sich im südöstlichen Abschnitt der Naturräumlichen Einheit der „Kohletäler“ (191.1), die der Naturräumlichen Haupteinheit des „Saarkohlenwaldes“ (191) angehören. Bei der Naturräumlichen Einheit der „Kohlentäler“ handelt es sich um den von Höhen umrahmten, stark reliefierten und durch parallele Täler gegliederten Kernraum des Saarkohlenwaldes. In diesem sind geschlossene Waldflächen eng verzahnt mit dichter Besiedlung, Bergbau und Industrie.

3.4.2 Geologie und Böden

Zum Thema Geologie und Böden wurde durch das Unternehmen Erde & Boden Mitteldeutschland GmbH eine orientierende geologische Voruntersuchung durchgeführt. Diese kommt bezüglich der geologischen Situation im Plangebiet zusammengefasst zu folgendem Ergebnis:

„Das Spielfeld wurde in einen nach Nordwesten einfallenden Hang profiliert. Es bindet im südöstlichen Baufeld in die Verwitterungsbildungen des anstehenden Oberen Buntsandsteins ein und wurde im nordwestlichen Baufeld auf einer bis zu 3,50 m mächtigen Auffüllung aufgebaut.

Im Untersuchungsgebiet wurde an allen Erkundungsstellen oberflächlich ein relativ einheitlich hergestellter Platzoberbau bestehend aus einer sandig – feinkiesigen Tennenschicht auf einer Tragschicht aus Schlacke vorgefunden.

Die generellen geologischen Verhältnisse sind im Nordwesten des Erschließungsgebietes durch das Auftreten von Schwemmlößböden gekennzeichnet, unterhalb derer der Verwitterungshorizont des Oberen Buntsandsteins ansteht. Die Schwemmböden weisen teilweise eine verminderte Tragfähigkeit mit einer lediglich weichen Konsistenz auf. Im Südos-

ten des Erschließungsgebietes wurden die gut tragfähigen Verwitterungsbildungen des Oberen Buntstandsteins bereits ab einer Erkundungstiefe von 0,6 m angetroffen.“

Hinsichtlich der Böden ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgrund seiner Vornutzung als Sportplatz nicht mehr mit dem Vorkommen von natürlichen Böden zu rechnen. Vielmehr wurde in der o.g. geologischen Voruntersuchung folgender Bodenaufbau ermittelt:

- *1. Schichtzone: Tennenbelag (Sand, schwach feinkiesig, schwach bindig bis 0,08 m festgestellt)*
- *2. Schichtzone: Tragschicht (Feinkies, schwach sandig, sehr schwach bindig) (bis 0,3 m unter der GOK festgestellt)*
- *3. Schichtzone: Auffüllung aus umgelagerten Böden (Kies, stark bindig bzw. Schluff, stark kiesig) (bis 3,5 m unter der GOK festgestellt)*
- *4. Schichtzone: Verwitterungshorizont des Oberen Buntsandsteins (Schluff, stark tonig, kiesig, bzw. Ton, stark kiesig, schwach schluffig) (bis zur Erkundungstiefe festgestellt).*

Die Bodenprofile sind somit verändert, gleichzeig sind die ökologischen Funktionen der Böden für den Naturhaushalt entsprechend beeinträchtigt.

Nach den durchgeführten geochemischen Analysen nach LAGA wurden die Auffüllungen des Plangebietes in die Zuordnungsklasse Z 0, d.h. als unbelastetes Bodenmaterial, eingestuft.

3.4.3 Oberflächengewässer / Grundwasser

Am nördlichen Rand des Plangebietes verläuft der Bachlauf „Schiedeborn“ innerhalb eines kleinen Kerbtälchens, das zum Sportplatz hin durch etwa 5 – 8 m tiefen Böschung getrennt ist. Das Kleingewässer mündet nordwestlich in den Sulzbach.

Gemäß der Hydrogeologischen Karte des Saarlandes (1:100.000, 1986) liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Übergangsbereich von Festgesteinen von vernachlässigbarem Wasserleitvermögen zu Festgesteinen mit hohem Wasserleitvermögen (Hauptgrundwasserleiter), deren Sohlfläche über dem Vorflutniveau liegt. Eine besondere Bedeutung für die Grundwassererneuerung und den Grundwasserhaushalt kommt dem Plangebiet nicht zu. Das Plangebiet ist auch in keiner Wasserschutzzone gelegen.

Zu den Bodenwasserverhältnissen trifft die geologische Vorprüfung folgende Feststellungen:

- *Die gründungsrelevanten Horizonte wurden zum Erkundungszeitpunkt schwach feucht vorgefunden.*
- *Etwa 60 Minuten nach Bohrende erfolgte jeweils eine Lichtlotmessung mit dem Ergebnis, dass sich in keiner der Sondierungen ein Wasserspiegel eingestellt hatte.*

(…)

Eine Ausbildung zusammenhängenden Grundwassers bis zum Höhenniveau des Grundbauwerks wird bei der Bauausführung nicht erwartet.

Örtlich kann eindringendes Oberflächenwasser auf gering durchlässigen Horizonten aufstauen und Schichtenwasser ausbilden, das beim Anschneiden schnell ausblutet, jedoch bautechnisch als Grundwasser anzusprechen ist.“

3.4.4 Klima und Lufthygiene

Der Landschaftsplan des Regionalverbandes bewertet im Rahmen der Themenkarte „Klima“ den Raum, in dem das Plangebiet liegt als „Freilandklimatop mit aktiver klimatischer Ausgleichsfunktion“. Nach den Erläuterungen der Legende des Planwerkes handelt es sich hierbei um *„Wiesen, Ackerflächen oder bewaldete Täler, die tagsüber hohe bis mittlere Temperaturen aufweisen und sich während der Nacht stark abkühlen. Die Kaltluft kann in den Siedlungsbereich abließen, wodurch ein Frischluftaustausch zwischen Freiland und Siedlungen stattfinden kann.“* Allerdings liegt das Plangebiet im Randbereich dieses Freilandklimatoptyps am Randbereich dicht besiedelter und bebauter Flächen. Klimawirksame unbebaute, begrünte Flächen mit eine klimaökologischen Funktion der Kaltluftentstehung befinden sich vor allem nördlich des Plangebietes. Hier sind im Umfeld des Sulzbaches unbebaute, größere Grünflächen, teilwiese Wiesen-, teilwiese Waldflächen zu finden. Die klimaökologische Funktion des Plangebietes selbst ist aufgrund der großflächigen Teilversiegelung im Geltungsbereich deutlich eingeschränkt und ohne besondere Bedeutung für das klimatische Wirkungsgefüge in diesem Raum.

3.4.5 Arten und Biotope

Die Bestandaufnahme der Biotoptypen erfolgte im April 2016 durch Begehungen vor Ort. Die Fläche ist aktuell geprägt durch den vorhandenen, allerdings brachliegenden Sportplatz mit Tennenbelag. Daher dominieren im Plangebiet künstlich geschaffene und anthropogen überformte Biotoptypen. Aufgrund der Auflassung der Nutzung sind die Nebenflächen des Sportplatzes verbracht, auf der Spielfläche selbst hat sich eine lückige Vegetationsdecke entwickelt. So wird der Großteil der ehemaligen Spielfläche von einer noch sehr lückigen Ruderalflur (3.3.1) eingenommen, die sich auf dem Braschenbelag initialisiert hat und deutlich durch diesen bestimmt wird. Innerhalb dieser Krautschicht dominiert das Kanadische Berufkraut (Conyza canadensis), daneben sind hier Löwenzahn (Taraxacum officinale), Hopfen-Klee (Medicago lupulina) und Kanadische Goldrute (Solidago canadensis) zu finden. Abschnittsweise sind weiterhin Ferkelkraut (Hydrochoeris radicata), Kleines Habichtskraut (Hieracium pilosella) vorhanden, teilweise haben sich hier auch vermehrt Wiesenarten wie Acker-Kratzdistel (Cirsium arvense), Wiesen-Klee (Trifolium pratense), Wolliges Honiggras (Holcus lanatus) und Erdbeer-Fingerkraut (Potentillas sterilis) angesiedelt. Vor allem im nordöstlichen Teil der Fläche haben sich hier zahlreiche Schmetterlingsflieder (Buddleja davidii) angesiedelt. Im Übergang zu dem den Sportplatz im Südosten einrahmenden Laubmischwald (1.1.1.2) sowie im Nordosten der Fläche kommen hier inzwischen zusätzlich junge Gehölze (3.6.1) auf, die jedoch aufgrund der noch sehr lückigen Ausprägung und vor allem des hier die Bodenentwicklung prägenden und einschränkenden Braschenbelages in die Kategorie einer Ruderalflur eingestuft wurden. Es handelt sich hierbei um einzelne, maximal etwa 2,5 m hohe Jungbäume typischer Pionierarten wie Birke (Betula pendula), Salweide (Salix caprea), Vogel-Kirsche (Prunus avium) sowie Schmetterlingsflieder (Buddleja davidii). Daneben ist hier Jungwuchs von Fichte (Picea abies) und Kiefer (Pinus sylvestris) zu finden. Die Krautschicht unter diesen jungen Gehölzen ist vergleichbar mit der sehr lückigen Vegetationsschicht des restlichen Sportplatzes.

Abbildung 4: Sehr lückige Ruderalflur (3.3.1) im Bereich des Sportplatzes mit einzelnen Schmetterlingsfliedern (links); rechts im Bild Blick auf den gesamten Sportplatz mit aufkommendem Gehölzjungwuchs im Übergang zum angrenzenden Laubwald.

Im Umfeld des ehemaligen Sportheimes befindet sich eine Pflanzung aus Bäumen und Sträuchern (2.10.2), die allerdings stark zurückgeschnitten wurde und neben typischen Straucharten wie Weißdorn (Crataegus monogyna), Rotbuche (Fagus sylvatica) und Roßkastanie (Aesculus hippocastanum) aufweist. Weiterhin befindet sich zwischen Sportheim und den angrenzenden Waldflächen eine Fläche, die kürzlich gerodet wurde und beinahe vollständig freigeräumt wurde. Lediglich in der Krautschicht sind noch junge Gehölze (Buche – Fagus sylvatica, Weißdorn – Crataegus monogyna, Kirschlorbeer – Prunus laurocerasus, Bergahorn – Acer pseudoplatanus, Birke – Betula pendula) sowie Efeu (Hedera heilix), Buschwindröschen (anemone nemorosa) und Brombeere (Rubus fruticosus) in der Krautschicht. Ebenso wie diese Baum-Strauchpflanzung am Sportheim wurde die Schnitthecke am nordwestlichen Rand des Sportplatzes künstlich geschaffen. Inzwischen ist sie auf 1,5 m Höhe stark eingekürzt bzw. auf Stock gesetzt. An Arten sind hier Bergahorn, Bruch-Weide (Salix fragilis), Stechpalme (Ilex aquifolium), Weißdorn (Crataegus monogyna) sowie Birke zu finden. Der Schnitthecke nach Norden vorgelagert ist eine intensiv gepflegte Vielschnittwiese im Bereich der den Sportplatz umgebenden Böschung, sie ist maximal durchschnittlich ausgeprägt. An die Schnitthecke nach Osten schließt sich eine Baumhecke (1.8.3) an, die aus größeren Bäumen aufgebaut wird. Neben Sal-Weide (Salix fragilis) ist hier auch Vogel-Kirsche (Prunus avium) zu finden. Diese befindet sich im Bereich eines angrenzenden, gewerblich genutzten Grundstücks innerhalb einer nach Norden abfallenden Böschung und grünt das Betriebsgelände intensiv ein. In den Geltungsbereich selbst ragen lediglich Ausläufer der Kronen, die Gehölze selbst werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Abbildung 5: Baumhecke (1.8.3) im Norden (links) und Rodungsfläche (3.6.2) im Süden des Plangebietes (rechts)

Im Osten und im Norden wird das Plangebiet von Wald eingerahmt, dessen Kronen bis in den Geltungsbereich hineinragen. Während es sich im Osten um Ausläufer eines Laub-

mischwaldes aus Eiche (Quercus petraea), Hainbuche (Carpinus betulus) und Buche (Fagus sylvatica) handelt, sind die Waldflächen im Norden bachbegleitend. Hier sind innerhalb des kleinen Kerbtälchens neben Buchen, Robinie (Robinia pseudoacacia) und Eichen im oberen Hangbereich abschnittsweise auch Erle (Alnus glutinosa) und Esche (Fraxinus excelsior) in unmittelbarere Nähe zum Gewässer zu finden. Ausläufer dieser bachbegleitenden Waldfläche ragen bis in das Plangebiet hinein, werden aber mittels entsprechender Festsetzungen dauerhaft erhalten.

Abbildung 6: Laubmischwald (1.1.1.2) im Südosten (links) und bachbegleitender Laubmischwald (1.1.1.1) im Nordosten des Plangebietes (rechts)

Wie dem Biotoptypenplan zu entnehmen ist, wird das Plangebiet dominiert von künstlich geschaffenen, anthropogen überformten Biotoptypen. Diese sind aufgrund ihrer eher unterdurchschnittlichen Ausprägung nur von geringer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Trotz einer relativ großen Strukturvielfalt im Bereich der ehemaligen Sportplatzfläche, die neben niedrigen und lückigen Krautsäumen auch jüngere und strukturreiche Gehölzflächen bietet, ist die Artenvielfalt hier insgesamt gering. Es dominieren für solche Brachestandorte typische Ruderal- und Pionierarten. Insofern ist die Bedeutung dieser Biotoptypen als Lebensraum eher unterdurchschnittlich. Lediglich für wenige Arten der Fauna wie beispielsweise Reptilien bieten diese Biotoptypen geeignete Habitatbedingungen (siehe unten). Gleichzeitig ist jedoch aufgrund der großen Nähe zu umgebenden Wohnbebauung mit großen Störeinflüssen durch den Menschen und dessen Haustiere zu rechnen. Die Fläche wird von Anwohnern zum Ausführen ihrer Hunde genutzt, gleichzeitig ist mit dem Vorkommen von Katzen zu rechnen, durch die hier potenziell lebende Kleinlebewesen gefährdet sind.

Generell sind im Bereich dieser Fläche Störeinflüsse aufgrund der angrenzenden Bebauung relativ groß, störungsempfindliche Arten sind hier im Vergleich zu störungstoleranten Arten der Fauna im Nachteil. Als Lebensräume sind die angrenzenden Waldflächen infolge ihrer Ausprägung sowie der hier geringeren Störeinflüsse von größerer Bedeutung für den Arten und Biotopschutz. Infolge der Umsetzung des Bebauungsplanes werden diese Gehölzbiotoptypen nicht beeinträchtigt.

3.4.6 Geschützte Teile von Natur und Landschaft

Schutzgebiete nach Wasser und Naturschutzrecht befinden sich nicht innerhalb des Plangebietes. Das nächstgelegene Schutzgebiet befindet sich in einer Entfernung von ca. 140 m südlich, es handelt sich hierbei um das Landschaftsschutzgebiet „St. Johanner Stadtwald“ (L5.08.02.). Beeinträchtigungen des Schutzgebietes infolge der Umsetzung der Planung können aufgrund der Entfernung ausgeschlossen werden.

Flächen, die im Rahmen des Arten- und Biotopschutzprogramm des Saarlandes oder Offenland-Biotopkartierung III des Saarlandes erfasst und bewertet werden sowie Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG, befinden sich nicht innerhalb des Plangebietes.

Nach dem Entwurf des Landschaftsprogramms des Saarlandes aus dem Jahr 2009 und hier der Themenkarte „Klima – Boden - Grundwasser“ liegt das Plangebiet am Rande einer Maßnahmenfläche zur „Berücksichtigung von Kaltluftentstehungsgebieten mit Siedlungsbezug“. Aufgrund der bisherigen Nutzung der Fläche als Sportplatz ist die klimaökologische Funktion der Kaltluftentstehung allerdings aufgrund der Teilversiegelung der Fläche im Vergleich zu den umliegenden Waldflächen bereits deutlich eingeschränkt und damit ohne besonderer Bedeutung für das klimatische Wirkungsgefüge in diesem Raum. Daher steht die vorliegende Planung den Maßnahmenzielen des Landschaftsprogrammes nicht entgegen. Weitere Ziel der Landschaftsplanung auf Landesebene werden durch das Landschaftsprogramm des Saarlandes für das Plangebiet nicht formuliert.

3.4.7 Untersuchung zu Artenschutz

Im Zuge der Umsetzung der Vorgaben der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) sowie der Vogelschutz-Richtlinie (V-RL) erfolgte durch Novellierung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 12.12.2007 und 29.07.2009 eine Anpassung des deutschen Artenschutzrechtes an die europarechtlichen Vorgaben. Diese Umsetzung der Vorgaben der FFH- und der V-RL erfolgten mit den Regelungen der §§ 44 Abs. 1,5,6 und 45 Abs. 7 BNatSchG. Diese Bestimmungen zum Artenschutz sind neben dem europäischen Schutzgebietssystem „Natura 2000“ eines der beiden Schutzinstrumente der Europäischen Union zum Erhalt der biologischen Vielfalt in Europa. Ziel ist es, die in der FFH- und V-RL genannten Arten und Lebensräume dauerhaft zu sichern und in einen günstigen Erhaltungszustand zu bringen.

Aus der Anpassung der Artenschutzbestimmungen des BNatSchG ergibt sich die Notwendigkeit der Durchführung einer Artenschutzprüfung (ASP) unter anderem im Rahmen der Bauleitplanung. Im Rahmen der Bauleitplanung ist die ASP notwendig, um zu prüfen, ob für ein festgelegtes Artenspektrum streng geschützter Arten (europäisch geschützte FFH-Anhang IV-Arten und die europäischen Vogelarten) Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden. Das zu prüfende Artenspektrum planungsrelevanter Arten wird vom Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz mit dem „Hinweis zur Aufstellung der naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)“ (Fassung mit Stand 09/2011) vorgegeben.

Gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ist es verboten, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist es außerdem verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten erheblich zu stören. Eine erhebliche Störung liegt hiernach vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Darüber hinaus ist es verboten wild lebenden Tieren der streng geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten. Weiterhin ist es nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Tieren der besonders geschützten Arten zu entfernen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Im Folgenden soll nun unter Betrachtung der zu erwartenden Wirkfaktoren des Vorhabens vor dem Hintergrund der Biotopausstattung des Plangebietes und den damit dort zu erwartenden Arten eine überschlägige Prüfung potenziell auftretender artenschutzrechtlicher Konflikte durchgeführt werden.

Infolge der Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplanes werden die vorhandenen Biotoptypen des Plangebietes vollständig beansprucht werden. Durch Anlage der Wohnbebauung wird die Fläche des Sportplatzes überbaut werden, die dort vorhandenen Lebensräume werden dauerhaft für den Arten- und Biotopschutz verloren gehen. Wie

oben bereits dargelegt sind diese anthropogen geprägten, meist künstlich geschaffenen Biotoptypen nur von geringer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Sie bieten aufgrund ihrer unterdurchschnittlichen Ausprägung sowie stetig vorhandener Störungen durch den Menschen nur wenigen, sehr anpassungsfähigen und störungstoleranten Arten Lebensraum.

Die umliegenden und mit ihren Kronen in das Plangebiet hineinragenden Waldflächen sowie die Baumhecke im Bereich des benachbarten Privatgrundstückes werden nur maximal geringfügig durch Kronenrückschnitt beeinträchtigt werden, diese Lebensräume bleiben erhalten. Damit bleiben im Umfeld des Plangebietes vorhandene hochwertige und einem geringeren Störungseinfluss unterliegende Lebensräume als Ersatzlebensräume erhalten, mobile Arten haben die Möglichkeit, hierhin auszuweichen.

Hinsichtlich der im Plangebiet zu erwartenden Arten ist für die **Avifauna** mit einer Brutvogelzönose aus überwiegend typischen und ungefährdeten Arten zu rechnen. Weiterhin ist davon auszugehen, dass das Plangebiet von Vogelarten der umliegenden Wald- und Siedlungsbereiche als Nahrungsraum genutzt wird. Des Weiteren muss damit gerechnet werden, dass das Plangebiet aufgrund der umgebenden Waldflächen sowie der benachbarten insektenreichen Siedlungsflächen (Lichtquellen) von **Fledermäusen** als Nahrungsraum mitgenutzt wird. Baumhöhlen, Risse oder Spalten, die von Vogel- bzw. Fledermausarten als Brut- bzw. Fortpflanzungsstätte genutzt werden könnten, wurden nicht festgestellt (siehe unten). Fledermausarten, die auf solche Quartierstrukturen angewiesen sind, sind hier nicht zu erwarten. Innerhalb der zentralen Plangebietsfläche befinden sich im Bereich des Sportplatzes zudem nur sehr junge Gehölze, die randlich gelegenen älteren Baumhecken und Waldflächen werden vollständig erhalten. Weitere streng geschützte Säugetierarten (ohne Fledermäuse) wie Wildkatze oder Haselmaus sind aufgrund der Störungsintensität (Katzen) sowie der Biotopausstattung nicht zu erwarten. Ein Vorkommen wassergebundener streng geschützter Arten wie **Libellen** ist im Umfeld des Baches potenziell möglich, allerdings ist das zentrale Plangebiet aufgrund seiner Biotopausstattung für Libellen nur wenig attraktiv. Des Weiteren werden die Flächen im Umfeld des Gewässers mit Hilfe geeigneter Festsetzungen dauerhaft erhalten und damit als Lebensraum für die Fauna langfristig gesichert. Aufgrund der Biotopausstattung bietet das Plangebiet potenzielle Lebensräume für Reptilien wie Schlingnatter und Zauneidechse. Aufgrund der kleinräumigen Wechsel zwischen warmen Sonnenplätzen auf den Brascheflächen sowie Versteckmöglichkeiten innerhalb der aufkommenden Gehölzflächen und der vorhandenen Waldflächen finden diese hier theoretisch gute Habitatbedingungen. Allerdings ist der Störeinfluss durch den Menschen und vor allem dessen Haustiere und hier vor allem Katzen sehr groß, so dass hier potenziell vorkommende Populationen der genannten Arten einer sehr hohen Gefährdung unterliegen und ein dauerhafter Fortbestand der Population fraglich ist. Um Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG im Falle des Vorkommens streng geschützter Reptilien auszuschließen, sind entsprechende Vermeidungsmaßnahmen (siehe Hinweise) vorzunehmen. Damit können erhebliche Auswirkungen der Planung auf den Erhaltungszustand der Arten ausgeschlossen werden.

Sensible Arten oder an spezielle Habitatstrukturen gebundene, streng geschützte Arten finden im Plangebiete daher keine geeigneten Lebensbedingungen. Weiterhin wird der Großteil der vorhandenen Gehölzflächen und hier vor allem des Laubmischwaldes erhalten werden, der Verlust an Ruhe- und Fortpflanzungsstätten hier potenziell vorkommender geschützter Arten ist damit auszuschließen. Ausreichend mobile Arten haben weiterhin die Möglichkeit in die zum Erhalt festgesetzten Flächen auszuweichen. Unter Berücksichtigung des Hinweises zum zulässigen Zeitraum von Rodungen und Rückschnitten (siehe Hinweise) sind artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht zu erwarten, da eine Tötung von Individuen während der Brut ausgeschlossen werden kann sowie die

im Plangebiet vorkommenden ubiquitären Arten vor allem der Avifauna keinen Verlust von Fortpflanzungsstätten erleiden.

Nach überschlägiger Prüfung des oben genannten Artenspektrums unter Betrachtung der zu erwartenden Wirkfaktoren können Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.

3.4.8 Landschaftsbild und Erholungsnutzung

Das Landschaftsbild im Plangebiet ist derzeit geprägt durch die ehemalige Sportplatznutzung. Infolge der teils fortgeschrittenen Verbrachung ist die ehemalige Sportfläche inzwischen durch aufkommenden Gehölzjungwuchs in den Randbereichen zwar ansatzweise strukturiert, womit sich das Plangebiet gerade im Übergang zu den angrenzenden Waldflächen als abwechslungsreich darstellt. Allerdings wirkt ein großer Teil der Fläche durch die brachliegenden Gebäude und die offen liegende ehemalige Braschenfläche verwahrlost und somit wenig attraktiv. Insgesamt besitzt das Plangebiet durch diesen nachhaltigen negativen Eindruck der Verwahrlosung keine besondere Bedeutung für das Landschafts- und Stadtbild in diesem Raum.

Die Bedeutung des Geltungsbereiches für eine Erholungsnutzung beschränkt sich auf einen kleinen Personenkreis. Dieser nutzt die Fläche regelmäßig, was inzwischen vorhandenen Pfade innerhalb der aufkommenden Vegetation verdeutlichen, zum Ausführen von Hunden. Eine besondere Bedeutung der Fläche für eine landschaftsbezogene Erholungsnutzung besteht jedoch nicht.

3.4.9 Land- und Forstwirtschaft

Im Plangebiet findet keine landwirtschaftliche Nutzung statt. Die Waldbestände im Randbereich des Plangebietes unterliegen einer forstwirtschaftlichen Nutzung.

4 VORGABEN FÜR DIE PLANUNG

4.1 VORGABEN DER RAUMORDNUNG

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Vorgaben der Raumordnung bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Die Ziele der Raumordnung werden im Saarland durch den Landesentwicklungsplan (LEP), Teilabschnitte “Siedlung“ und “Umwelt“, festgelegt.

4.1.1 LEP Teilabschnitt „Siedlung“ (Fassung vom 04.07.2006)

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

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

Grundlage für die Festlegungen der Siedlungsentwicklung ist dabei die Einordnung der Kommunen nach der Lage zu bestimmten Strukturräumen und zu bestimmten Siedlungsachsen sowie die Einordnung im System der „Zentralen Orte“.

Die Landeshauptstadt Saarbrücken wird im LEP Siedlung als Oberzentrum eingestuft. Im Saarland erfüllt lediglich die Landeshauptstadt Saarbrücken die Kriterien eines Oberzentrums. Oberzentren sollen als Schwerpunkte von überregionaler Bedeutung die Bevölke-

rung ihres Oberbereichs mit Gütern und Dienstleistungen des höheren spezialisierten Bedarfs versorgen. Da die zentralen Orte höherer Stufe gleichzeitig Versorgungsfunktionen nachrangiger zentraler Orte übernehmen, besitzt das Oberzentrum Saarbrücken gleichzeitig mittel- sowie grundzentrale Versorgungsfunktionen.

Die Funktion des Oberzentrums Saarbrücken als überregional bedeutsamer Siedlungs-, Wirtschafts-, Arbeits- und Ausbildungsstandort soll gesichert und weiterentwickelt werden.

Die Landeshauptstadt Saarbrücken befindet sich zudem in der Kernzone des Verdichtungsraumes sowie im Knotenpunkt der raumordnerischen Siedlungsachsen.

Die beabsichtigte Planung widerspricht demnach nicht den o.a. Aussagen des LEP Siedlung.

- Baulücken- und Reserveflächenbilanzierung

  Mit der vorliegenden Planung strebt das Oberzentrum Saarbrücken die Deckung des Bedarfs an Wohnbauland und somit die Erfüllung der Daseinsgrundfunktionen für seine Einwohner an. Die Planung dient zudem der Stärkung Saarbrückens als überregional bedeutsamer Siedlungsstandort. Mit der Planung erfolgt eine bedarfsgerechte, städtebaulich sinnvolle Arrondierung des Siedlungsbestandes. Die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich kann somit reduziert werden. Bei der Fläche handelt es sich zudem aufgrund der guten verkehrlichen Anbindung sowie des guten bestehenden Infrastrukturangebotes um eine für die Wohnnutzung prädestinierte Fläche. Nach den Vorgaben des LEP Siedlung ergibt sich für die Landeshauptstadt Saarbrücken als Oberzentrum ein Bedarf an jährlichen Neuausweisungen von 3,5 Wohnungen pro 1.000 Einwohner. Bei einer Einwohnerzahl zum 31.12.2015 von 180.047 Einwohnern (Quelle: http://www.saarbruecken.de/rathaus/zahlen_daten_und_fakten) ergibt sich daraus ein Bedarf von 630 Wohnungen pro Jahr.

In der Stadt Saarbrücken stehen folgende im Sinne des LEP Siedlung zu bezeichnende Baulücken / Wohneinheiten zur Verfügung.

Tabelle 1: Baulückenbilanzierung gemäß LEP Siedlung (Stand Januar 2015) (Stadt Saarbrücken / ARGUS CONCEPT GmbH)

Lage der Baulücken	**verfügbare Fläche / Baulücken** **Bemerkung**	**Anzahl potenzieller Wohneinheiten im Sinne eines worst-case-Ansatzes**
Baulücken gemäß §§ 30, 33 sowie 34 BauGB	704 Baulücken (44,8 ha) Bei den vorgegebenen Dichtewerten von 40 WE / ha bzw. 20 WE / ha für die Stadtteile Bischmisheim, Ensheim und Eschringen ergeben sich 1.666 Wohneinheiten. Dabei ist Folgendes zu berücksichtigen: - es werden auch Mischgebiete erfasst - viele der Baulücken konnten – vor allem in älteren Bebauungsplänen – bisher nicht aktiviert werden - es werden auch Bebauungspläne im Ortskern, die der Nachverdichtung dienen, erfasst, die keine gemäß LEP anzurechnenden Baulücken darstellen. Somit ist die tatsächliche Anzahl an möglichen Wohneinheiten deutlich geringer als nebenstehend aufgelistet.	1.666 Wohneinheiten
Reserveflächen gemäß FNP	70,2 ha Unter Zugrundlegung von 40 WE / ha bzw. 20 WE / ha für die Stadtteile Bischmisheim, Ensheim und Eschringen ergeben sich 2.406 WE. Hier ist zu berücksichtigen, dass ein Teil der Flächen aus verschiedenen Gründen nicht aktiviert werden kann (z.B. zu hohe Erschließungskosten, städtebaulich nach heutigen Maßstäben nicht mehr sinnvoll)	2.406 Wohneinheiten
Vorliegender Bebauungsplan Nr. 321.05.00 „Wohnbebauung Maybachstraße“	Ca. 8 Einfamilienhäuser mit max. 16 Wohneinheiten	16 Wohneinheiten
maximal mögliche Zahl an Wohneinheiten		***4.088 Wohneinheiten***

Auf der Grundlage der in der Tabelle aufgelisteten Maximalzahlen und unter Zugrundelegung des landesplanerisch zulässigen Bedarfs von 630 WE pro Jahr, werden Flächen zur Deckung des landesplanerisch zulässigen Bedarfs für die nächsten 6,5 Jahre bevorratet.

Berücksichtigt man, dass ein Teil dieser Flächen nicht aktivierbar oder städtebaulich nicht mehr gewünscht ist, stehen – inkl. des vorliegenden Bauvorhabens – deutlich weniger Potenziale zur Bedarfsdeckung als errechnet zur Verfügung. Für einen Großteil dieser Flächen besteht zudem noch kein verbindliches Baurecht, dessen Schaffung entsprechend Zeit in Anspruch nimmt.

Im Rahmen der Berechnung der Dichtewerte (40 WE / ha für den Stadtteil Jägersfreude) wird vom Gesamtgebiet und einer Berechnungsgrundlage von ca. 1 ha Bruttowohnland ausgegangen. Bei einer maximalen Anzahl an Wohneinheiten (16) ergibt sich ein Dichtewert von 16 WE / ha, der somit deutlich unter den vorgegebenen Dichtewerten des LEP liegt. Da in der Landeshauptstadt Saarbrücken aber auch ein Bedarf an weniger dicht bebauten Einzelhausgebieten besteht, in der Umgebung des Plangebietes die vorgege-

benen Dichtewerte des LEP Siedlung nicht siedlungstypisch sind und an anderen Stellen des Stadtgebietes die vorgegebenen Dichtewerte des LEP Siedlung deutlich überschritten werden, ist eine zu hohe städtebauliche Dichte nicht gewollt. Die Landeshauptstadt Saarbrücken sieht hierin aber keinen grundlegenden Konflikt mit den landesplanerischen Zielvorstellungen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass der Bebauungsplan Nr. 321.05.00 „Wohnbebauung Maybachstraße“ in der Stadt Saarbrücken die landesplanerischen Vorgaben erfüllt bzw. den Zielen entspricht und der Umsetzung der auf der höheren Planungsebene getätigten Vorgaben zuträglich ist.

4.1.2 LEP Teilabschnitt „Umwelt“ (Fassung vom 13.07.2004)

Gemäß dem Landesentwicklungsplan Teilabschnitt „Umwelt, (Vorsorge für Flächennutzung, Umweltschutz und Infrastruktur)“ (LEP-Umwelt) vom 13. Juli 2004, zuletzt geändert am 20. Oktober 2011, liegt das Planungsgebiet innerhalb einer „Siedlungsfläche überwiegend Wohnen“.

Das Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes entspricht damit den landesplanerischen Zielen.

4.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Nach § 8 Abs. 2 BauGB ist ein Bebauungsplan grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan des Regionalverbandes Saarbrücken stellt für das Plangebiet gem. § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB eine Grünfläche der Zweckbestimmung „Sportplatz“ dar.

Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht beeinträchtigt. Daher kann der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden.

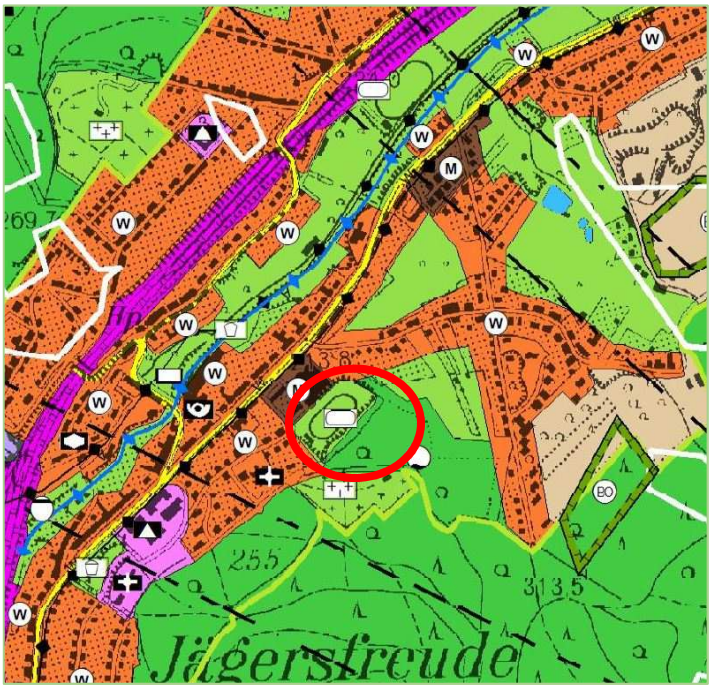

Abbildung 7: Flächennutzungsplan Regionalverband Saarbrücken

4.3 FACHBEITRÄGE UND GUTACHTEN

Für den Bebauungsplan bzw. die Begründung zum Bebauungsplan wurde auf folgende Fachgutachten bzw. Fachinformationen zurückgegriffen:

- Ingenieurgeologisches Gutachten zur Erschließung eines Baugebietes auf dem ehemaligen Sportgelände des TuS 1888 Jägersfreude e.V. in 66123 Saarbrücken – Jägersfreude, Maybachstraße, Flur 45, Flurstück 1/260 (Erde & Boden Mitteldeutschland GmbH, März 2016)
- Erschließung eines Baugebietes auf dem ehemaligen Sportgelände des TuS 1888 Jägersfreude e.V. in 66123 Saarbrücken – Jägersfreude, Maybachstraße, Flur 45, Flurstück 1/260 – hier: Geochemische Analyse nach LAGA – Boden (Erde & Boden Mitteldeutschland GmbH, März 2016)
- Gutachtliche Stellungnahme zu den auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Sportplatz Maybachstraße“ in 66123 Saarbrücken-Jägersfreude einwirkenden Geräuschimmissionen durch Straßenverkehr und angrenzendes Gewerbe (SGS TÜV Saar, Oktober 2016)

4.4 RESTRIKTIONEN FÜR DIE PLANUNG

Die Bebaubarkeit bzw. sonstige Nutzbarkeit des Plangebietes für bauliche Zwecke wird bereichsweise durch Restriktionen bestimmt. Die daraus resultierenden Vorgaben für die Freihaltung von Schutz- und Abstandsflächen sowie sonstige Nutzungsbeschränkungen sind bei der Ausweisung von Bauflächen zu berücksichtigen und planungsrechtlich zu sichern.

4.4.1 Schutzabstand zu Gewässern 3. Ordnung

Am nördlichen Rand des Planungsgebietes verläuft der schon mehrfach erwähnte Bachlauf „Schiedeborn“, ein Gewässer 3. Ordnung.

Gem. § 56 Abs. 4 SWG sind Gewässerrandstreifen naturnah zu bewirtschaften. Dies bedeutet, dass außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein Schutzabstand von 10 m gemessen von der Uferlinie, innerhalb der bebauten Ortslage ein Schutzabstand von 5 m einzuhalten ist. Die Errichtung baulicher Anlagen ist innerhalb des Schutzstreifens nicht zulässig, außer die Anlagen sind standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich.

Der Schutzabstand von 5 m zum Bach wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

4.4.2 Schutzabstand Wald

Das Gesetz Nr. 1069 - Waldgesetz für das Saarland (Landeswaldgesetz - LWaldG) vom 26. Oktober 1977, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 28. Oktober 2008 (Amtsbl. 2009 S. 3) regelt in § 14 Abs. 3, dass bei der Errichtung von Gebäuden auf waldnahen Grundstücken ein Abstand von 30 m zwischen Waldgrenze und Außenwand des Gebäudes einzuhalten ist. Hiervon kann die Forstbehörde Ausnahmen genehmigen, wenn

- 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 Schadensersatz-ansprüche aus dem Eigentum zu verzichten und

- aufgrund der Standortgegebenheiten, insbesondere der Geländeausformung, der Waldstruktur sowie der Windexposition keine erhöhte Baumwurfgefahr besteht.

Der Schutzabstand zum Wald, welcher nördlich und östlich an das Planungsgebiet angrenzt, von 30 m wird in den Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen.

4.4.3 Immissionsschutz

Gemäß § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden, d.h. zumindest auf das gesetzlich zulässige Maß reduziert werden.

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich mit dem Netto-Markt und dem Top Fit Sport- und Freizeitcenter GmbH potenziell emissionsträchtige Nutzungen, die sich störend auf das Plangebiet auswirken können. Aus diesem Grund wurde ein Lärmgutachten (SGS TÜV Saar GmbH) erstellt.

Dieses Lärmgutachten untersucht auch, ob von der stark befahrenen Hauptstraße Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet ausgehen oder diese durch die vorhandenen baulichen Anlagen abgeschirmt werden. Das Gutachten kommt zusammengefasst zu folgendem Ergebnis:

„Die auf das Plangebiet durch die benachbarten Betriebe einwirkenden Geräuschimmissionen tagsüber und nachts wurden durch eine Schallausbreitungsberechnung nach DIN ISO 9613-2 ermittelt. Die Beurteilung der Geräuschimmissionen durch die benachbarten Betriebe erfolgte gemäß der TA Lärm vom 26.08.1998.

Die auf die Baugrenzen des Geltungsbereiches einwirkenden Straßengeräuschimmissionen der Hauptstraße tagsüber und nachts wurden nach den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen, RLS-90 berechnet.

(…)“

In mehreren Tabellen, die dem Gutachten der SGS-TÜV Saar GmbH im Anhang zu entnehmen sind, wurden die in der Untersuchung ermittelten Beurteilungspegel für tags und nachts, hervorgerufen durch die benachbarten Gewerbebetriebe (Netto-Markt und Top Fit Sport- und Freizeitcenter GmbH), den innerhalb des Plangebietes geltenden Werten für Allgemeine Wohngebiete gegenübergestellt. Hier heißt es:

„Geräuschvorgänge durch Anlieferungen und Parkverkehr auf der Freifläche vor dem Eingang zum Fitness-Studio im Zeitraum zwischen 22:00 und 06:00 Uhr können an Immissionsorten innerhalb des Plangebietes zu einer Überschreitung des Immissionsrichtwertes Nacht führen.“

Da die Betriebszeit des Fitnessstudios aber um 21 Uhr 30 endet, wird die Freifläche vor dem Eingang zum Fitness-Studio im Nachtzeitraum im Regelfall nicht genutzt, so dass eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte nahezu ausgeschlossen werden kann.

Ebenfalls erfolgte eine Gegenüberstellung der ermittelten Beurteilungspegel für Verkehrsgeräuschimmissionen für tags und nachts zu den Werten für Allgemeine Wohngebiete. Diese Gegenüberstellung kam zu folgendem Ergebnis:

„An den geplanten Wohnhäusern im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Sportplatz Maybachstraße“ sind somit keine unzulässig hohen Verkehrsgeräuschimmissionen zu erwarten.“

5 PLANFESTSETZUNGEN

5.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

5.1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Festsetzung

Der größte Teil des Planungsgebietes wird im Bebauungsplan gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Zulässige Arten von Nutzungen (gem. § 4 Abs. 2 BauGB)

- Wohngebäude
- Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässige Arten von Nutzungen (gem. § 4 Abs. 3 BauGB)

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Nicht zulässige Arten von Nutzungen (gem. § 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO werden

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden
- Anlagen für sportliche Zwecke

ausgeschlossen.

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Arten von Nutzungen:

- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden.

Erklärung / Begründung

Bei Allgemeinen Wohngebieten steht der Wohncharakter im Vordergrund, d.h. die vorherrschende Schwerpunktnutzung Wohnen kann durch andere, das Wohnen jedoch nicht störende Nutzungen ergänzt werden. Insofern erfolgt der Ausschluss der o.g. Nutzungen im Wesentlichen aus Immissionsschutzgründen. Dies trifft in erster Linie auf die Anlagen für sportliche Zwecke, wie Bolzplätze, Tennisplätze oder Sportcenter zu. Neben dem Geräuschgrundpegel, der durch die sportliche Betätigung ausgelöst wird, wie Spielgeräusche oder Rufen, indizieren diese Anlagen auch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Anlagen für Verwaltungen, Tankstellen und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe verursachen ebenfalls ein hohes Verkehrsaufkommen, welches in der kleinen Sackgasse des Allgemeinen Wohngebietes nicht erwünscht ist. Diese Belastungen sollen durch den Ausschluss der genannten Nutzungen verhindert werden.

Für den Ausschluss spielen jedoch auch stadtgestalterische Aspekte eine Rolle. Für Gartenbaubetriebe ist ein hoher Platzbedarf charakteristisch. Auch besitzen Gartenbaube-

triebe im Regelfall Arten von baulichen Anlagen wie Gewächshäuser, die sich nicht in die beabsichtigte Ortsgestalt einfügen.

5.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

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

5.2.1 Grundflächenzahl

Festsetzung

Die maximal zulässige Grundflächenzahl im Allgemeinen Wohngebiet wird auf 0,25 festgesetzt.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauGB ist eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch die Grundflächen von

- Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

um bis zu 25% zulässig.

Erklärung / Begründung

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

Im Planungsgebiet wird gem. § 17 Abs. 1 BauNVO eine GRZ von 0,25 festgesetzt. Wenn nichts anderes festgesetzt wird, darf die festgesetzte Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen maximal bis zu 50 von Hundert überschritten werden.

Im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 321.05.00 „Wohnbebauung Maybachstraße“ wird diese mögliche Überschreitung zwar zugelassen, aber auf 25% reduziert. Hierdurch soll der Versiegelungsgrad der Grundstücke aus ökologischen Gründen weiter reduziert werden. Sinn dieser Regelung ist der Schutz der natürlichen Funktion des Bodens als Filter und Puffer sowie als Lebensraum sowie eine maßvolle Flächeninanspruchnahme. Die Grundstücke sind ausreichend groß bemessen worden, um auch mit geringeren versiegelten Grundstücksanteilen eine Bebauung zu ermöglichen, die den zeitgemäßen Wohnansprüchen genügt.

5.2.2 Geschossflächenzahl

Festsetzung

Die Geschossflächenzahl innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes wird auf 0,5 festgesetzt.

Erklärung / Begründung

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

5.2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Festsetzung

Für das Allgemeine Wohngebiet wird die Höhe der baulichen Anlagen durch die maximale Gebäudehöhe von 234 m über NN festgesetzt. Als oberer Bezugspunkt gilt der obere Abschluss des Daches oder der Wand.

Erklärung / Begründung

Da die Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse (siehe Kapitel 5.2.3) keine eindeutige Bestimmung der Höhenentwicklung der Gebäude definiert, wird zusätzlich noch die Gebäudehöhe über NN festgesetzt. So sollen Fehlentwicklungen und zu große Interpretationsspielräume verhindert werden. Durch die Festsetzungen zur Höhenentwicklung der Gebäude wird gewährleistet, dass keine überdimensionierte Höhenentwicklung der Baukörper und eine damit verbundene Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes stattfinden können. So wird innerhalb des Baugebietes ein gestalterischer Rahmen vorgegeben, innerhalb dessen sich ein relativ einheitliches Erscheinungsbild der neuen Wohngebäude entwickeln kann, ohne dass die individuelle Gestaltungsfreiheit maßgeblich eingeschränkt wird. Diese Festsetzung ist damit zur Erreichung einer hochwertigen Ortsgestalt notwendig.

5.2.4 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 BauNVO)

Festsetzung

Die maximal zulässige Zahl an Vollgeschossen wird im Plangebiet auf II Vollgeschosse festgesetzt.

Erklärung / Begründung

Gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO gelten als Vollgeschosse die Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

Vollgeschosse sind nach § 2 Abs. 4 LBO:

- Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben und im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen.
- Ein Geschoss im Dachraum und ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss), wenn es

diese Höhe über mindestens drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses hat.

- Garagengeschosse, wenn sie im Mittel mehr als 2 m über die Geländeoberfläche hinausragen.

Da die Festsetzung der Vollgeschosszahl die Höhenentwicklung der Bebauung alleine nicht ausreichend steuern kann - in der Landesbauordnung ist keine maximale Höhe eines Vollgeschosses definiert - ist zusätzlich die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe erforderlich (zur Begründung, siehe Höhe baulicher Anlagen in Kapitel 5.2.2).

5.3 BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB, § 22 BAUNVO)

Festsetzung

Im gesamten Plangebiet gilt die offene Bauweise. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Erklärung / Begründung

Mit der Bauweise wird festgelegt, wie bauliche Anlagen auf den Grundstücksflächen anzuordnen sind. Die BauNVO unterscheidet dabei folgende Bauweisen:

- offene Bauweise: Gebäude mit einer Länge bis 50 m sind mit Grenzabstand zu errichten
- geschlossene Bauweise: Gebäude werden ohne seitlichen Grenzabstand errichtet
- abweichende Bauweise: Bauweise ist weder als offen noch als geschlossen zu bezeichnen

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

5.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 ABS.1 NR. 2 BAUGB UND § 23 BAUNVO)

Festsetzungen

Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen im vorliegenden Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt, die dem Plan zu entnehmen sind. Bei Staffelgeschossen (Nicht-Vollgeschossen) müssen die nach vorne, zur Straße hin orientierten sowie zum rückwärtigen Bereich orientierten Gebäudeteile mindestens 1,50 m hinter die Außenwandfläche des darunter liegenden Vollgeschosses zurücktreten.

Erklärung / Begründung

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche werden die bebaubaren Bereiche des Grundstücks definiert, die bis zu dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung bebaut werden dürfen. Die Festsetzung einer Baugrenze bedeutet gem. der Definition gem. § 23 Abs. 3 BauNVO:

"Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden."

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

5.5 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN

Festsetzung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 wird festgesetzt, dass innerhalb des WA die höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude auf maximal zwei beschränkt ist.

Erklärung / Begründung

Durch diese Festsetzung wird die städtebauliche Dichte gesteuert und es werden großvolumige, massige Mehrfamilienhäuser mit appartementartigen Wohnungen vermieden. In Anlehnung an die umgebende Bebauungsstruktur soll ein einheitliches Erscheinungsbild innerhalb des Wohngebietes erzielt werden. Eine Begrenzung der Wohneinheiten führt zudem zu einer Begrenzung des Verkehrsaufkommens auf ein entsprechendes Maß. Zudem möchte die Stadt Saarbrücken gerade für den immer wieder nachgefragten Typ des freistehenden Einfamilienhauses auch in den dichter besiedelten Stadtteilen, wie Jägersfreude, ein entsprechendes Angebot bereitstellen.

5.6 VERKEHR

5.6.1 Verkehrliche Konzeption

Verkehrsanbindung des Plangebietes

Das Planungsgebiet wird an seinem nordwestlichen Rand über eine von der Maybachstraße ausgehenden Stichstraße, an die nur einseitig angebaut werden kann, erschlossen. Die Stichstraße endet nach ca. 80 m in einem entsprechend ausgebildeten Wendehammer.

Über die Maybachstraße ist das Planungsgebiet direkt an die Hauptstraße (L 125) und damit die Ortsdurchfahrt von Jägersfreude angebunden. Die L 125 (Hauptstraße/Sulzbachtalstraße) ist die Hauptdurchgangsstraße durch alle Orte des Sulzbachtales und stellt auch die Anbindung an die ca. 4 km entfernte Innenstadt der Landeshauptstadt Saarbrücken sicher.

Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr soll innerhalb des Planungsgebietes vollständig auf den privaten Grundstücksflächen sichergestellt werden. Hier sind entsprechende Stellplätze nachzuweisen. Im Straßenraum selbst soll nicht geparkt werden. Allerdings möchte die Landeshauptstadt Saarbrücken verhindern, dass der Bereich vor den Gebäuden komplett für Stellplätze verwendet wird. Daher erfolgt eine Beschränkung der Breite der Grundstückszufahrten.

ÖPNV

In ca. 100 m Entfernung zum Plangebiet befindet sich in der Hauptstraße die Bushaltestelle „Jägersfreude – Maybachstraße“ der Saarbahn-Buslinien 103 „Klarenthal Jägerpfad - Altenwald Skatezentrum“ sowie 104 „Klarenthal Weidenstraße - Elversberg Fried-

hof“. Diese Buslinien stellen u.a. auch den Anschluss an die Innenstadt Saarbrücken sicher.

Fußläufige Anbindung

Das Planungsgebiet ist aus der Ortslage von Jägersfreude über straßenbegleitende Fußwege entlang der Maybachstraße erreichbar. Im Plangebiet selbst verläuft am südlichen Rand noch ein Fußweg in Richtung Sellostraße (Treppenanlage).

Abbildung 6: Fußweg zu Sellostraße / Maybachstraße mit Fußwegen

5.6.2 Festsetzungen zur Umsetzung der Verkehrskonzeption

Für den Themenbereich Verkehr trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen:

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind. Stellplätze und Zufahrten sind außerhalb der überbaubaren Fläche nur in den seitlichen und vorderen Grundstücksbereichen bis zu der max. Tiefe der Baufenster zulässig. Zwischen Straßenraum und Garage bzw. Carport ist ein Abstand von mind. 5,0 m als Stauraum einzuhalten, der auch als Stellplatz genutzt werden kann. Die Gesamtbreite der Zufahrten wird auf 5,0 m pro Grundstück beschränkt.

Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Maybachstraße wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Die Erschließungsstraße mit Wendehammer im Plangebiet wird als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Der Ausbau dieser Erschließungsstraßen hat als niveaugleiche Mischfläche zu erfolgen. Die Straßenbreite (6,00 m) ist dem Planeinschrieb zu entnehmen.

Der Fußweg (Treppenanlage in Richtung Sellostraße) wird als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: „Fußweg“ festgesetzt.

5.7 VER- UND ENTSORGUNG

5.7.1 Allgemeine Konzeption

Die Versorgung des Planungsgebietes mit Wasser und Energie ist sicherzustellen und mit den entsprechenden Versorgungsträgern abzuklären. Ebenso ist eine schadlose und umweltschonende Beseitigung der anfallenden Abwässer zu gewährleisten.

5.7.2 Wasser-, Strom- und Gasversorgung

Die Wasser-, Strom- und Gasversorgung im Planungsgebiet erfolgt durch die Stadtwerke Saarbrücken. Durch Verlängerung der jeweiligen Ortsnetzleitungen aus der Maybachstraße in die geplante Stichstraße des Plangebietes ist eine Wasser-, Strom- und Gasversorgung des Plangebietes problemlos möglich.

5.7.3 Abwasser/ Entwässerung

Träger der Abwasserentsorgung ist der Zentrale Kommunale Entsorgungsbetrieb (ZKE) der Stadt Saarbrücken. Zur Abwasserentsorgung im Plangebiet ist gem. den Bestimmungen des Saarländischen Wassergesetzes eine getrennte Ableitung von Schmutzwasser und Niederschlagswasser vorgesehen.

Nach Angaben des ZKE kann das Schmutzwasser an den öffentlichen Schmutzwasserkanal in der Maybachstraße angeschlossen werden. Auch das Regenwasser kann in den vorhandenen Regenwasserkanal in der Maybachstraße eingeleitet werden, allerdings ist die Einleitmenge auf 85 l/s zu drosseln.

5.7.4 Festsetzungen zur Ver- und Entsorgung

Für den Themenbereich Ver- und Entsorgung trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen:

Festsetzungen aufgrund landesrechtlicher Vorschriften (gemäß § 9 Abs.4 BauGB i.V. mit SWG und LBO)

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

- Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert. Das anfallende Schmutzwasser aus den Haushalten wird über einen separaten Kanal der Schmutzwasserkanalisation in der Maybachstraße zugeführt. Die unbelasteten Oberflächenwässer werden getrennt hiervon gefasst und über einen separaten Regenwasserkanal in den vorhandenen Regenwasserkanal in der Maybachstraße eingeleitet.
- Maximal können bei Einhaltung der Bemessungsgrundlagen 85 l/s Regenwasser angeschlossen werden. Darüber hinaus muss für größere Mengen eine Rückhaltung für das Erschließungsgebiet vorgehalten werden.
- In den rückwärtigen Grundstücksbereichen (Gartenflächen) sind keine baulichen Anlagen (z.B. durchgehende Mauern, Wallschüttungen) zulässig, die die Funktion dieser Fläche für die Rückhaltung von oberflächlich abfließendem Starkregen nachhaltig negativ beeinflussen.
- Die Planung und die Bauausführung für die Entwässerungsanlagen sind mit dem ZKE abzustimmen.

5.8 GRÜN- UND LANDSCHAFTSPLANUNG

Wesentliche Aufgabe des vorliegenden Bebauungsplans ist es, die Belange von Umwelt- und Naturschutz sowie der Ökologie und Landschaftspflege ausreichend zu berücksichtigen.

Hierzu werden folgende grünordnerische Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen:

5.8.1 Öffentliche Grünflächen

Festsetzung

ÖGF, hier: Straßenbegleitgrün

Die Anlage von Zuwegungen sowie eine Zufahrt zur Erschließung einer künftigen Wohnbebauung auf den Nachbargrundstücken 1/66 + 1/55 ist innerhalb der Fläche ausnahmsweise zulässig.

ÖGF, hier: Ufersaum Schiedeborn

Erklärung / Begründung

Bei dem als Straßenbegleitgrün festgesetzten Bereich handelt es sich um die Böschungsflächen des ehemaligen Sportplatzgeländes. Diese Flächen sind aus stadtgestalterischen Gründen und zur Einbindung des Planungsgebietes in die Umgebung entweder intensiv zu begrünen (Festsetzung P 2) oder alternativ sind die hier vorhandenen Gehölze zu erhalten (Festsetzung E 1).

Mögliche Auswirkungen für die Stichstraße sind im Rahmen eines Zulassungsverfahrens für die Wohnbebauung auf den Grundstücken 1/66 und 1/55 zu überprüfen.

5.8.2 Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Festsetzung

Der am Rand des Plangebietes verlaufende Bachlauf des Schiedeborn wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB als Wasserfläche festgesetzt.

Erklärung / Begründung

Diese Festsetzung dient der Sicherung des Bachlaufs.

5.8.3 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Festsetzung

M1: Der Gehölzsaum im Umfeld des Gewässers ist zur Sicherung einer naturnahen Entwicklung des Bachlaufes in seinem Bestand dauerhaft zur unterhalten.

Erklärung / Begründung

Die im nordöstlichen Plangebiet in Richtung Schiedeborn vorhandenen Gehölze erfüllen eine wichtige Funktion im Hinblick auf die naturnahe Gestaltung der Uferbereiche und schützen den Bachlauf vor störenden Einflüssen von außen. Aus diesem Grund sind sie dauerhaft zu erhalten.

5.8.4 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Festsetzung

PF1: Eingrünung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke:

Alle nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet, die nicht für Zufahrten, Umfahrten, Stellplätze oder Nebenanlagen benötigt werden, sind gärtnerisch anzulegen und intensiv zu begrünen und dauerhaft zu pflegen. Pro Grundstück sind

mindestens ein standortgerechter Obstbaum- oder Laubbaumhochstamm oder 5 standortgerechte Sträucher gemäß Pflanzliste anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

PF2: Strauchheckenpflanzung:

Innerhalb der entsprechend gekennzeichneten Fläche (siehe Planzeichnung) ist durch Anpflanzung heimischer, standortgerechter Gehölze gemäß Pflanzliste im Raster 1,0 m x 1,5 m eine dichte Strauchhecke zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Bestehende Gehölze sind zu erhalten und in die Pflanzung zu integrieren.

Die Anlage von Zuwegungen sowie eine Zufahrt zur Erschließung einer künftigen Wohnbebauung auf den Nachbargrundstücken 1/66 + 1/55 ist innerhalb der Fläche ausnahmsweise zulässig.

Eine Auswahl geeigneter standortgerechter Gehölze stellt die im Folgenden aufgeführte Liste beispielhaft dar:

Pflanzliste Laubbäume

Hainbuche (Carpinus betulus)
Vogelkirsche (Prunus avium)
Stiel-Eiche (Quercus robur)
Trauben-Eiche (Quercus petraea)
Winterlinde (Tilia cordata)
Sommerlinde (Tilia platyphyllos)
Heimische Obstbaumsorten

Pflanzliste Sträucher
Schlehe (Prunus spinosa)
Zweigriffliger Weißdorn (Crataegus laevigata)
Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna)
Hasel (Corylus avellana)
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
Hundsrose (Rosa canina)
Vogelbeere (Sorbus aucuparia)

Pflanzqualität

Zur schnelleren Wirksamkeit der Pflanzungen werden folgende Mindest-Qualitätsstandards an die Pflanzungen gestellt:

- Hochstämme / Stammbüsche: 3xv, StU 16-18 cm
- Heister: 2xv, ab 100 m
- Sträucher: 2Tr.; ab 60 cm

Erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Bindung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB.

Erklärung / Begründung

Siehe Kapitel 5.8.4

5.8.5 Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 .Nr. 25 b BauGB)

Festsetzung

Im Bereich der mi E1 gekennzeichneten Böschungsbereiche sind die hier vorhandenen Gehölze zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Die Anlage von Zuwegungen sowie eine Zufahrt zur Erschließung einer künftigen Wohnbebauung auf den Nachbargrundstücken 1/66 + 1/55 ist innerhalb der Fläche ausnahmsweise zulässig.

Erklärung / Begründung

Die Eingrünung und Durchgrünung des Plangebiets durch Gehölzstrukturen ist eine der wichtigsten grünordnerischen und landschaftsökologischen Maßnahmen zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes und für den naturschutzfachlichen Ausgleich.

Die festgesetzten Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Randbereich des Allgemeinen Wohngebietes sowie die vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen tragen zur Eingrünung der geplanten Bebauung und auch zur besseren Einbindung in das bestehende Orts- und Landschaftsbild bei.

Neben positiven gestalterischen Aspekten im Hinblick auf das Landschaftsbild werden durch die grünordnerischen Maßnahmen auch kleinräumig Ersatzbiotope zumindest für störungsunempfindliche Arten geschaffen. Die Gehölzstrukturen im Plangebiet tragen zusätzlich zur Ausfilterung von Luftschadstoffen sowie zur Verbesserung des Mikroklimas durch Windschutz, Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und Herabsetzung sommerlicher Temperaturen durch Beschattung und Transpirationskühlung bei.

Für sämtliche Pflanzmaßnahmen wird festgesetzt, dass heimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden sind. Diese stehen in enger Wechselbeziehung zu den hier natürlicherweise vorkommenden Tierarten. Durch die Pflanzqualitäten werden Mindeststandards für die anzupflanzenden Gehölze vorgegeben, um die beabsichtigten Wirkungen schnellstmöglich zu erzielen.

5.9 FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. § 85 ABS. 4 LBO

Die folgenden gestalterischen Festsetzungen dienen der stadtgestalterischen Einbindung der Neubauten in das städtebauliche Umfeld:

5.9.1 Dachformen

Im Allgemeinen Wohngebiet werden Flachdächer und geneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 40° als zulässig festgesetzt.

5.9.2 Fassaden

Grelle Fassadenanstriche sind unzulässig.

5.9.3 Antennen und Satellitenschüsseln

Antennen und Satellitenschüsseln sind auf den dem öffentlichen Straßenraum zugewandten Gebäudeseiten unzulässig. Mobilfunkantennen sind innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes grundsätzlich unzulässig.

5.9.4 Hecken und Einfriedungen

Einfriedungen als Grundstücksabgrenzungen zu öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen sind nur in Form von Laubhecken mit einer maximalen Höhe von 1,60 m zulässig. Innerhalb der Hecken ist die Errichtung eines Zaunes zulässig. Dieser darf die Endwuchshöhe der Hecke nicht überschreiten.

5.9.5 Mülleimerstandplätze

Mülleimer- und Containerstandplätze sind entweder einzuhausen oder innerhalb der Gebäude sowie in Bereichen des Grundstücks, die vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbar sind, unterzubringen.

5.9.6 Stellplatzbefestigung

Stellplätze auf privaten Grundstücken sind versickerungsfähig (z.B. Rasengittersteinen) anzulegen.

5.9.7 Warenautomaten

Im gesamten Bebauungsplangebiet sind Warenautomaten unzulässig.

5.9.8 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig:

- Bewegliche bzw. bewegte Werbeanlagen sind nicht zulässig.
- Werbepylonen sind unzulässig.
- Farblich variierende oder blinkende Werbeanlagen (z.B. Lauflichter) sind unzulässig.
- Die Ansichtsfläche einer oder mehrerer Werbeanlagen auf einem Grundstück darf zusammen nicht größer als 2 qm sein. Die Werbeanlagen sind parallel an die Gebäudeaußenwände mit nicht mehr als 15 cm Ausladung anzubringen.

5.10 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§9 ABS. 6 BAUGB)

In die verbindliche Bauleitplanung sind Festsetzungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffen sind, nachrichtlich zu übernehmen. Gleiches gilt für Denkmäler nach Landesrecht. Solche Festsetzungen sind getroffen, wenn sie mit Außenwirkung rechtsverbindlich sind und für sich aus ihrer eigenen Rechtsgrundlage heraus gelten, ohne dass sie einer Festsetzung im Bebauungsplan bedürfen.

Nachrichtliche Übernahmen brauchen nur in einem Umfang zu erfolgen, soweit sie zum Verständnis des Bebauungsplanes oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind. Folgende nachrichtlichen Übernahmen werden daher in den Bebauungsplan übernommen:

5.10.1 Schutzabstand Wald

Gem. § 14 Abs. 3 LWaldG ist bei der Errichtung von Gebäuden auf waldnahen Grundstücken ein Abstand von 30 m zwischen Waldgrenze und Außenwand des Gebäudes einzuhalten.

Hiervon kann die Forstbehörde Ausnahmen genehmigen, wenn der Eigentümer des zu bebauenden Grundstücks zugunsten des jeweiligen Eigentümers des von der Abstandsunterschreitung betroffenen Grundstücks eine Grunddienstbarkeit mit dem Inhalt be-

stellt, 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 aufgrund der Standortgegebenheiten, insbesondere der Geländeausformung, der Waldstruktur sowie der Windexposition keine erhöhte Baumwurfgefahr besteht.

5.10.2 Schutzfläche nach Saarländischem Wassergesetz

Entlang des Bachlaufs Schiedeborn wird gem. § 56 Abs. 4 SWG ein Schutzstreifen von 5,0 m , gemessen ab der Uferlinie nachrichtlich übernommen. Innerhalb des Schutzstreifens ist die Errichtung baulicher Anlagen, sofern sie nicht wasserwirtschaftlich erforderlich sind, unzulässig. Der Schutzstreifen ist naturnah zu bewirtschaften.

5.11 HINWEISE

5.11.1 Schutz potenziell vorkommender Reptilien

Vor Beginn der Baumaßnahme ist die Fläche durch einen qualifizierten Tierökologen zu begutachten. Potenziell vorkommende streng geschützte Reptilienarten im Bereich des Baufeldes abzusammeln. Die gesammelten Tiere sind an geeigneten Habitaten außerhalb des Eingriffsbereiches wieder auszusetzen.

Beim Fund streng geschützter Reptilienarten sind die laufenden Bauarbeiten vor Ort während der gesamten Bauphase durch einen Tierökologen zu begleiten. Dies betrifft die Baustelleneinrichtung, die Abstimmung der zeitlichen Abfolge einzelner Bauschritte oder die Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen.

5.11.2 Rodungs- und Rückschnittarbeiten

Entsprechend § 39 Abs. 5 BNatSchG sind erforderliche Rodungs- und Rückschnittarbeiten im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar des Folgejahres durchzuführen.

5.11.3 Baumpflanzungen

Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist bei den Baumpflanzungen zu beachten. Bei der Ausführung der Erdarbeiten oder Baumaßnahmen müssen die Richtlinien der DIN 18920 “Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ beachtet werden. Das DVGW-Regelwerk GW 125 “Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ ist bei der Planung zu beachten.

5.11.4 Bodendenkmäler

Die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot bei Bodenfunden nach dem Saarländischen Denkmalschutzgesetz sind zu beachten.

6 ABWÄGUNG / AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB von besonderer Bedeutung. Danach muss die Landeshauptstadt Saarbrücken als Planungsträger bei der Aufstellung des Bebauungsplanes 321.05.00 „Wohnbebauung Maybachstraße“ die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung. Hier setzt die Landeshauptstadt Saarbrücken ihr städtebauliches Konzept um und entscheidet sich für die

Berücksichtigung bestimmter Interessen und die Zurückstellung der dieser Lösung entgegenstehenden Belange.

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

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

Hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung bzw. der natürlichen Lebensgrundlagen (im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB) sind insbesondere folgende mögliche Auswirkungen beachtet und in den Bebauungsplan 321.05.00 „Wohnbebauung Maybachstraße“ eingestellt.

6.1 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

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

Wichtigste Grundvoraussetzung für ein gesundes Wohnen ist die notwendige Wohnruhe. Daher ist es eine wesentliche Aufgabe und Zielsetzung der Bauleitplanung, diese Wohnruhe durch planerische Konfliktbewältigung zu erreichen bzw. herzustellen.

Im vorliegenden Fall ist es Ziel der Festsetzungen des Bebauungsplans die städtebauliche Entwicklung innerhalb des Geltungsbereiches so zu steuern, dass eine Beeinträchtigung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die Neubebauungen vermieden wird.

Da der Bebauungsplan 321.05.00 „Wohnbebauung Maybachstraße“ ein Allgemeines Wohngebiet festsetzt, in dem nur Wohngebäude und weitere das Wohnen nicht störende, ergänzende Nutzungen zulässig sind, ist es nicht zu erwarten, dass es zu Beeinträchtigungen der gesunden Wohnverhältnisse in der Umgebung des Plangebietes kommen wird.

Das geplante Wohngebiet ist im Süden und Südwesten von Wohnnutzungen umgeben, von denen keine beeinträchtigenden Auswirkungen zu erwarten sind. Im Osten und Südosten befinden sich Waldflächen, so dass auch hier Beeinträchtigungen auf die Wohnqualität ausgeschlossen werden können.

Im Nordosten grenzt das Plangebiet an einen bestehenden Netto-Markt sowie einen benachbarten Gewerbebetrieb an. Aus diesem Grund wurde ein Lärmgutachten beauftragt, dessen Aufgabe es war die Auswirkungen der durch die beiden genannten Betriebe hervorgerufenen Geräuschemissionen im Plangebiet zu ermitteln und gegebenenfalls erforderliche Emissionsschutzmaßnahmen zu benennen. Das Gutachten kam zusammengefasst zu dem Ergebnis, dass die Immissionsrichtwerte bzw. Orientierungswerte im Allgemeinen Wohngebiet tags und nachtsüber eingehalten werden (siehe auch Kapitel 4.4.3).

Die Ausgestaltung der Erschließungsstraße als verkehrsberuhigte Stichstraße selbst vermeidet Durchgangsverkehr im Plangebiet und bietet damit ein höchstmögliches Maß an Wohnqualität und Sicherheit für die Anwohner, da die Fahrgeschwindigkeiten der Autos reduziert werden.

Aufgrund der getroffenen Festsetzungen ist nicht davon auszugehen, dass die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet und in der Nachbarschaft durch den Bebauungsplan beeinträchtigt werden.

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

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

Diesen Anforderungen wird der vorliegende Bebauungsplan gerecht. Mit dem klassischen Ein- bis Zweifamilienhausgebiet in relativer Nähe zur Innenstadt deckt er einen Wohnraumbedarf der in Saarbrücken stark nachgefragt wird, aber in Innenstadtnähe meist nicht mehr problemlos realisiert werden kann.

Das Planungsgebiet kann unmittelbar an das bestehende Straßen- sowie Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen werden, so dass die Erschließungsmaßnahmen in einem ausgewogenen Kostenverhältnis erfolgen können.

6.1.3 Auswirkungen auf die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie Auswirkungen auf die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Eine wesentliche Aufgabe der Bebauungsplanung ist es, eine orts- und landschaftsbildverträgliche Baustruktur zu erwirken.

Das Vorhaben ist in erster Linie mit positiven Auswirkungen auf das Ortsbild verbunden. Weite Teile des Planungsgebietes werden derzeit durch die heruntergekommenen Flächen des ehemaligen Sportplatzgeländes geprägt.

Zukünftig können diese in zerfallenem Zustand befindlichen Gebäude und Brachen durch Neubauten des Wohngebietes ersetzt werden. Folglich ist davon auszugehen, dass das derzeit recht unattraktive Ortsbild eine deutliche Aufwertung erfahren wird.

Zur Gestaltung des Ortsbildes sind die Festsetzungen im Planungsgebiet hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung an der bestehenden Bebauung orientiert, um die städtebauliche und gestalterische Einpassung herzustellen. So wirkt zum Beispiel die Festsetzung der Gebäudehöhe sowie die Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten pro Grundstück dem Entstehen überdimensionierter, im Vergleich zur Umgebung unmaßstäblicher Baukörper entgegen. Durch die festgesetzte Eingrünung des Planungsgebietes soll ebenfalls zu einer Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes beigetragen werden.

Die gestalterischen Festsetzungen tragen zu einer einheitlichen Gestaltung im Plangebiet bei.

6.1.4 Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Gemäß den Regelungen des § 13 a BauGB gelten für das beschleunigte Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen sinngemäß die Vorschriften des § 13 BauGB. Nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird im vereinfachten Verfahren „... von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusam-

menfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen.“ Darüber hinaus bestimmt § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, dass im beschleunigten Verfahren „… in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“ gelten.

Dennoch gilt selbstverständlich auch für Bauleitpläne, die im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, weiterhin die Verpflichtung, dass die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sachgerecht bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind. Gleichzeitig werden bei der Untersuchung der abiotischen und biotischen Schutzgüter im Plangebiet artenschutzrechtliche Belange nach §§ 19 und 44 BNatSchG geprüft (siehe unten).

Im vorliegenden Fall wird eine Fläche überbaut, welche für den Natur- und Landschaftsschutz eine nur geringe bis maximal mittlere Bedeutung hat. Es sind keine geschützten Teile von Natur und Landschaft durch die Planung betroffen. Die Auswirkungen auf Boden, Klima und Grundwasser sind vor dem Hintergrund der Vorbelastungen im Plangebiet als gering einzustufen. Die zulässige Versiegelung wird durch die Festsetzung der GRZ auf einen Wert von 0,25 minimiert, es ist lediglich eine Überschreitung um 25 % zulässig. Damit bleiben rd. 70 % des Plangebietes dauerhaft unversiegelt. Gleichzeitig zielen die Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB auf eine intensive Ein- und Durchgrünung des Plangebietes ab. Aufgrund der geringen absoluten Flächengröße erfüllt das Plangebiet keine bedeutende klimaökologische Funktion für den Frischluftaustausch. Zudem weist das Plangebiet aufgrund der vorangehenden Sportplatznutzung eine eher unterdurchschnittliche Ausprägung der vorhandenen Biotoptypen auf und hat infolge der überwiegend künstlich angelegten Biotoptypen für den Arten- und Biotopschutz nur eine geringe bis maximal mittlere Bedeutung. Auswirkungen auf den Arten- und Biotopschutz sind aufgrund der geringen Flächengröße und der Biotopausstattung mit anthropogen überformten sowie künstlich geschaffenen Biotoptypen im Plangebiet daher nur als gering bis maximal mittel einzustufen. Sensible Arten mit speziellen Lebensraumansprüchen sind hier im Vergleich zu störungstoleranten Arten im Nachteil. Durch die Festlegung von Baugrenzen und die Festsetzung der Grundflächenzahl wird sichergestellt, dass die randlichen Grundstücksflächen als Grünflächen dauerhaft ohne Bebauung und damit als Grünflächen erhalten bleiben. Durch die relativ intensive Begrünung und die Anpflanzung von einheimischen Bäumen bzw. Sträuchern auf diesen Flächen kann teilweise ein Ausgleich im Geltungsbereich geschaffen werden. Störungstolerante Arten der Fauna finden hier potentiellen Ersatzlebensraum.

Auswirkungen auf die Fauna sowie auf streng und besonders geschützte Arten der Fauna

Im Rahmen der Bebauungsplanung wurde eine Artenschutzprüfung durchgeführt.

Aufgrund der Biotopausstattung bietet das Plangebiet potenzielle Lebensräume für Reptilien wie Schlingnatter und Zauneidechse. Aufgrund der kleinräumigen Wechsel zwischen warmen Sonnenplätzen auf den Brascheflächen sowie Versteckmöglichkeiten innerhalb der aufkommenden Gehölzflächen und der vorhandenen Waldflächen finden diese hier theoretisch gute Habitatbedingungen. Allerdings ist der Störeinfluss durch den Menschen und vor allem dessen Haustiere und hier vor allem Katzen sehr groß, so dass hier potenziell vorkommende Populationen der genannten Arten einer sehr hohen Gefährdung unterliegen und ein dauerhafter Fortbestand der Population fraglich ist. Um Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG im Falle des Vorkommens streng geschützter Reptilien auszuschließen, sind entsprechende Vermeidungsmaßnahmen (siehe Hinweise) vorzunehmen. Damit können erhebliche Auswirkungen der Planung auf den Erhaltungszustand der Arten ausgeschlossen werden.

Sensible Arten oder an spezielle Habitatstrukturen gebundene, streng geschützte Arten finden im Plangebiete daher keine geeigneten Lebensbedingungen. Weiterhin wird der Großteil der vorhandenen Gehölzflächen und hier vor allem des Laubmischwaldes erhalten werden, der Verlust an Ruhe- und Fortpflanzungsstätten hier potenziell vorkommender geschützter Arten ist damit auszuschließen. Ausreichend mobile Arten haben weiterhin die Möglichkeit in die zum Erhalt festgesetzten Flächen auszuweichen. Unter Berücksichtigung des Hinweises zum zulässigen Zeitraum von Rodungen und Rückschnitten (siehe Hinweise) sind artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht zu erwarten, da eine Tötung von Individuen während der Brut ausgeschlossen werden kann sowie die im Plangebiet vorkommenden ubiquitären Arten vor allem der Avifauna keinen Verlust von Fortpflanzungsstätten erleiden.

Nach überschlägiger Prüfung des oben genannten Artenspektrums unter Betrachtung der zu erwartenden Wirkfaktoren können Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Umweltschäden gemäß § 19 BNatSchG

§ 19 BNatSchG regelt die Haftung für Schäden durch nachteilige Auswirkungen auf Tier- und Pflanzenarten (nach den Anhängen II und IV der FFH-RL und nach Art. 4 Abs. 2 und Anhang I der Vogelschutzrichtlinie) und Lebensräume (Lebensräume der vorgenannten Arten, Lebensräume nach Anhang I der FFH-RL sowie Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Anhang IV-Arten der FFH-RL), die nach EU-Recht geschützt sind, und zwar innerhalb und außerhalb von FFH- und Vogelschutzgebieten.

Die Verantwortlichen (Bauherren, Betreiber) werden nur dann von der Haftung für Schäden freigestellt, wenn die Auswirkungen des Vorhabens auf die geschützten Arten und Lebensräume ermittelt und die erforderlichen Maßnahmen zur Verminderung und zum Ausgleich verbindlich festgesetzt werden. Notwendige funktionale Ausgleichs- und Kohärenzmaßnahmen sind zwingend durchzuführen und lassen keine Abwägung zu.

Erhebliche Schäden an oben genannten Arten oder Lebensräumen durch die Planung sind nicht zu erwarten.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Nach dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte – „Novelle 2007“ handelt es sich bei einem Planvorhaben dann um einen nicht ausgleichspflichtigen Eingriff, da die überbaubare Grundfläche die Fläche von 20.000 qm nicht überschritten wird (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Für den Eingriff in die bestehenden Freiflächen des ehem. Sportplatzgeländes ist somit kein gesonderter Ausgleich erforderlich.

6.1.5 Auf die Belange der Forstwirtschaft

Aufgrund der nachrichtlichen Übernahme des Schutzabstandes Wald in den Bebauungsplan und der Vermeidung von Eingriffen in den in Richtung Schiedeborn angrenzenden Wald werden die Belange der Forstwirtschaft in einem ausreichenden Maße berücksichtigt.

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

Negative Auswirkungen auf das Verkehrsnetz, den Verkehrsfluss und die Immissionssituation sind durch das geplante Neubaugebiet nicht zu befürchten, da der zusätzlich

entstehende Verkehr aufgrund der wenigen Wohneinheiten relativ gering bleiben wird und schnell auf überörtliche Straßen mit ausreichenden Kapazitäten abfließen kann. Einrichtungen des ÖPNV gibt es in fußläufiger Entfernung zum Plangebiet, so dass im Sinne der Verkehrsvermeidung gehandelt wird.

6.1.7 Auswirkungen auf die Belange der Versorgung

Belange der Versorgung und der Abwasserbeseitigung werden durch die Planung nicht beeinträchtigt, da mit geringem Aufwand an das vorhandene Ortsnetz angeschlossen werden kann. Die Abwasserentsorgung kann entsprechend den Bestimmungen des Saarländischen Wassergesetzes realisiert werden.

6.1.8 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.

6.2 GEWICHTUNG DES ABWÄGUNGSMATERIALS

Gemäß dem im Baugesetzbuch verankerten Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 6 und 7 BauGB) wurden die bei der Abwägung zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewägt und entsprechend ihrer Bedeutung in den vorliegenden Bebauungsplan 321.05.00 „Wohnbebauung Maybachstraße“ eingestellt. Für die Abwägung wurden insbesondere folgende Aspekte beachtet:

6.2.1 Argumente für die Verwirklichung des Bebauungsplans

- Der Bebauungsplan schafft Wohnbauland zur Deckung des Bedarfs der Landeshauptstadt Saarbrücken.
- Der Aufwand zur Erschließung des Wohngebietes ist aufgrund der vorhandenen Anschlusspunkte an das örtliche Verkehrsnetz sowie das Ver- und Entsorgungsnetz gering.
- Aufgrund seiner innerstädtischen Lage mit geringen Entfernungen zu verschiedensten Einrichtungen der öffentlichen und privaten Versorgungsinfrastruktur besitzt das Planungsgebiet gute Standortqualitäten.
- Sinnvolle Folgenutzung für brachgefallene, innerstädtische Fläche

6.2.2 Argumente gegen die Verwirklichung des Bebauungsplans

- Derzeit sind keine Argumente gegen die Verwirklichung des Bebauungsplans bekannt.

6.3 FAZIT

Die Landeshauptstadt Saarbrücken hat die zu beachtenden Belange in ihrer Gesamtheit gegeneinander und untereinander abgewägt. Da die Argumente für die Realisierung eindeutig überwiegen, kommt die Landeshauptstadt Saarbrücken zu dem Ergebnis, den Bebauungsplan 321.05.00 „Wohnbebauung Maybachstraße“ zu realisieren.

7 PLANVERWIRKLICHUNG / KOSTEN

Das Plangebiet wurde seitens der Landeshauptstadt Saarbrücken an den Vorhabenträger verkauft. Dieser trägt auch die anfallenden Kosten für Planung und Erschließung.

Aufgestellt: Homburg, den 17.05.2017

ARGUS CONCEPT GmbH

Thomas Eisenhut