

Bauleitplanung



Städtebau | Architektur
Freiraumplanung



Umweltplanung
Landschaftsplanung



Dienstleistung
CAD | GIS



Landeshauptstadt Saarbrücken

Bebauungsplan Nr. 126.13.00

„Im Knappenroth“

Begründung

Verfahrensstand: Satzung

Bebauungsplan Nr. 126.13.00 „Im Knappenroth“

In Zusammenarbeit mit der

Landeshauptstadt Saarbrücken

Planungsamt

Bahnhofstraße 31

66111 Saarbrücken



Verfahrensbetreuung:

ARGUS CONCEPT

Gesellschaft für Lebensraumentwicklung mbH

Altenkesseler Straße 17 A/4

66115 Saarbrücken

Tel.: 0681 / 844979-00

Fax: 0681 / 844979-10

E-Mail: info@argusconcept.com

Internet: www.argusconcept.com

Projektleitung:

Dipl.-Ing. Raffaella Del Fa

Projektbearbeitung:

Dipl.-Ing. Raffaella Del Fa

Dipl.-Geogr. Ilka Minnerath

Stand: **08. September 2015**

<u>1</u>	<u>VORBEMERKUNGEN ZUR PLANAUFSTELLUNG</u>	<u>1</u>
1.1	Planungsanlass	1
1.2	Gründe für die Standortwahl	1
<u>2</u>	<u>VERFAHRENSVERLAUF</u>	<u>2</u>
<u>3</u>	<u>INFORMATIONEN ZUM PLANGEBIET</u>	<u>3</u>
3.1	Lage des Plangebietes	3
3.2	Geltungsbereich	3
3.3	Derzeitige Situation und vorhandene Nutzung	4
3.4	Besitz- und Eigentumsverhältnisse	5
<u>4</u>	<u>VORGABEN FÜR DIE PLANUNG</u>	<u>5</u>
4.1	Übergeordnete und sonstige relevanten Planungen	5
4.1.1	Landesentwicklungsplan Teilabschnitt „Siedlung“ – LEP Siedlung	5
4.1.2	Landesentwicklungsplan Teilabschnitt „Umwelt“ – LEP Umwelt	7
4.1.3	Flächennutzungsplan des Regionalverbandes Saarbrücken	7
4.1.4	Verwendete Fachgutachten	8
4.1.5	Restriktionen für die Planung	8
<u>5</u>	<u>BESCHREIBUNG DES STÄDTEBAULICHEN ENTWURFS</u>	<u>10</u>
<u>6</u>	<u>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</u>	<u>12</u>
6.1	Art der baulichen Nutzung	12
6.2	Maß der baulichen Nutzung	13
6.3	Bauweise	14
6.4	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	15
6.5	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	15
6.6	Ein- bzw. Ausfahrten	16
6.7	Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und Leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)	16
6.8	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)	17
6.9	Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	17
6.10	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)	17
6.11	Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)	18
6.12	Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1a BauGB)	21
6.13	Hinweise und Empfehlungen	21

6.14	Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)	23
6.15	Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)	23
6.16	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 LBO Saarland)	23
7	UMWELTBERICHT	24
7.1	Einleitung	24
7.1.1	Angaben zum Standort	24
7.1.2	Art des Vorhabens / Umweltrelevante Festsetzungen	24
7.1.3	Bedarf an Grund und Boden	25
7.1.4	Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Scoping)	25
7.1.5	Festgelegte Ziele des Umweltschutzes gemäß Fachgesetzen und Fachplänen	25
7.2	Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile	26
7.2.1	Abgrenzung des Untersuchungsraumes	26
7.2.2	Naturraum und Relief	26
7.2.3	Geologie und Böden	26
7.2.4	Klima und Lufthygiene	27
7.2.5	Oberflächengewässer / Grundwasser	28
7.2.6	Arten und Biotope	28
7.2.7	Immissionssituation	31
7.2.8	Kultur- und Sachgüter	31
7.3	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	32
7.4	Beschreibung der Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmassnahmen	32
7.4.1	Festgesetzte Maßnahmen des Bebauungsplans	32
7.5	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	32
7.5.1	Auswirkungen auf die Schutzgüter	32
7.5.2	Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit	35
7.5.3	Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter	36
7.5.4	Wechselwirkungen unter Beachtung der Auswirkungen und Minderungsmaßnahmen	37
7.6	Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung	37
7.7	Prüfung von Planungsalternativen	39
7.8	Schwierigkeiten oder Lücken bei der Zusammenstellung der Angaben	39
7.9	Massnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	39
7.10	Zusammenfassung	39
8	ABWÄGUNG / AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	40
8.1	Auswirkungen der Planung	40
8.1.1	Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung	40
8.1.2	Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung	41

8.1.3	Auswirkungen auf die Belange von Sport, Freizeit und Erholung	41
8.1.4	Auswirkungen auf die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche	42
8.1.5	Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild	42
8.1.6	Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege	42
8.1.7	Auswirkungen auf bestehende Waldflächen	42
8.1.8	Auswirkungen auf die Ergebnisse eines von der Stadt beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung	43
8.1.9	Auswirkungen auf alle sonstigen Belange	43
8.2	Gewichtung des Abwägungsmaterials	44
8.2.1	Argumente für die Verwirklichung des Bebauungsplanes	44
8.2.2	Argumente gegen die Verwirklichung des Bebauungsplanes	44
8.3	Fazit	44
9	PLANVERWIRKLICHUNG / KOSTEN	44
10	ANHANG	45
10.1	Bestandsaufnahme Biotoptypen – Artenlisten (Stand Februar und November 2014)	45
10.2	Biotoptypenplan	46
10.3	Orientierende Bodenuntersuchungen im Grenzbereich nicht kontaminierter Flächen	46
10.4	Schalltechnische Untersuchung	46

Abbildungsverzeichnis	Seite
Abbildung 1: Luftbild mit Darstellung des Geltungsbereiches (Geoportal / ARGUS CONCEPT GmbH)	3
Abbildung 2: Abgrenzung des Geltungsbereiches (Landeshauptstadt Saarbrücken)	4
Abbildung 3: Plangebiet mit Blickrichtung nach Westen (ARGUS CONCEPT GmbH)	4
Abbildung 4: gerodete Fläche innerhalb des Plangebietes (ARGUS CONCEPT GmbH).....	4
Abbildung 5: Auszug aus dem derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplan des Regionalverbands Saarbrücken mit Darstellung des Geltungsbereiches (Regionalverband Saarbrücken)	7
Abbildung 6: Lage- und Freiflächenplan (KomCon GmbH)	10
Abbildung 7: Parkgeschoss (KomCon GmbH)	11
Abbildung 8: Querschnitte (KomCon GmbH).....	11
Abbildung 9: Plangebiet unmittelbar nach der Rodung Anfang November 2014 (ARGUS CONCEPT GmbH)	29
Abbildung 10: Baumhecken umgeben die Ruderalfläche im Zentrum des Plangebietes, die im Februar 2014 als Containerlager genutzt wurde. Die Gehölze wurden hier bereits entfernt (ARGUS CONCEPT GmbH)	29
Abbildung 11: Blick auf die Baumhecken, von der Straße „Im Knappenroth“ aus (ARGUS CONCEPT GmbH)	30

Tabellenverzeichnis

Seite

Tabelle 1: Baulückenbilanzierung gemäß LEP Siedlung (Stand Januar 2015) (Stadt Saarbrücken / ARGUS CONCEPT GmbH)	6
---	---

1 VORBEMERKUNGEN ZUR PLANAUFSTELLUNG

1.1 PLANUNGSANLASS

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.

Malstatt und hier insbesondere auch der Bereich des Rastpfuhls mit seinen unterschiedlichen Siedlungsstrukturen und dem vielfältigen Wohnangebot bei gleichzeitig guter infrastruktureller Versorgung stellt hierbei einen attraktiven Wohnbereich innerhalb der Stadt Saarbrücken dar. Hierfür spricht auch die Erschließung von mehreren Neubaugebieten in Malstatt (u.a. Heubügel, Jenneweg).

Der Bereich „Im Knappenroth“ wurde im Stadtteilentwicklungskonzept „Unteres und oberes Malstatt“ zudem als potenzielle Neubaufläche identifiziert. Allerdings war bisher eine Bebauung hier aufgrund von Altlasten (ehemalige Teerfabrik SARG) nicht oder nur in Teilbereichen möglich.

In einem Teilbereich, der sich östlich an die Bebauung in der Eifelstraße anschließt, beabsichtigt ein Vorhabenträger nun die Errichtung von fünf Mehrfamilienhäusern. Zur planungsrechtlichen Sicherung dieses Vorhabens ist die Erstellung eines Bebauungsplanes sowie die parallele Ergänzung des Flächennutzungsplanes durch den Regionalverband Saarbrücken erforderlich.

Mit den Leistungen zur Erstellung des Bebauungsplanes wurde die ARGUS CONCEPT – Gesellschaft für Lebensraumentwicklung, Altenkesseler Straße 17 / A 4, 66115 Saarbrücken beauftragt.

1.2 GRÜNDE FÜR DIE STANDORTWAHL

Die im Geltungsbereich liegenden Parzellen sowie die Grundstücke östlich des Geltungsbereichs befinden sich im Eigentum eines privaten Vorhabenträgers. Auch das Areal im südlichen Bereich der Straße „Im Knappenroth“ gehört zu dessen Eigentum; hier wird zurzeit bereits eine Wohnanlage errichtet.

Trotz des hohen Sanierungsaufwandes, der sich aus einer Altlastenproblematik ergibt (siehe Kapitel 4.5.1 „Restriktionen“), wurden die Grundstücke im Geltungsbereich sowie im südlichen Bereich der Straße „Im Knappenroth“ aufwendig hergerichtet und für diese zusätzlich durch ein externes Fachbüro ein Sanierungsplan erstellt.

Die Standortwahl ergibt sich zum einen aus den Eigentumsverhältnissen, zum anderen entspricht sie auch den Zielen des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes für die Landeshauptstadt Saarbrücken. Für den Stadtteil Malstatt – in dem sich das Plangebiet befindet – hat die Erreichung des Ziels „kinder-, familien- und seniorengerechter Stadtteil Malstatt“ demnach prioritäre Bedeutung. Der Geltungsbereich des hier vorliegenden Bebauungsplanes wird dabei als Potenzial bzw. Entwicklungsperspektive gesehen. Das in dieser Begründung zu einem späteren Zeitpunkt beschriebene städtebauliche Konzept entspricht diesem Ziel, da eine Vielzahl von Wohnungen in unterschiedlichem Zuschnitt für diverse Personengruppen vorgesehen sind.

Wird das unmittelbare Umfeld des Plangebietes betrachtet, ergeben sich weitere positive Gründe für die Standortwahl. Das Areal ist bereits von Wohnnutzung umgeben. Das geplante Vorhaben fügt sich demnach in die Umgebungsnutzung ein und des Weiteren wird eine innerstädtische, seit Jahrzehnten brachliegende Fläche geschlossen, was auch der Entwicklungsvorstellung der Stadt entspricht. Entlang der Hauptstraße „Lebacher Straße“, die sich in fußläufiger Erreichbarkeit befindet, existiert zudem ein größerer Gebäudekomplex, in dem zwei Lebensmittelmärkte und weitere gewerbliche Einrichtungen ansässig sind. Das Plangebiet ist zudem gut an den ÖPNV angebunden, da sich die Saarbahnhaltestelle „Rastpfuhl“ in ca. 400 m befindet.

2 VERFAHRENSVERLAUF

Das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 126.13.00 „Im Knappenroth“ erfolgt nach den gesetzlichen Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) im „klassischen“ Verfahren. Eine Erstellung im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB kam aufgrund der fehlenden Darstellung im Flächennutzungsplan, der zu erwartenden Problematiken bzgl. Altlasten, Sportanlagenlärm und Naturschutz nicht in Betracht.

Seit der BauGB-Novelle im Jahr 2004 bedürfen grundsätzlich alle Bauleitpläne einer Umweltprüfung einschließlich Umweltbericht. Nach § 4 Abs. 1 BauGB sind die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufzufordern. An dieses sog. „Scoping-Verfahren“ schließt sich das weitere Beteiligungsverfahren an.

Die der Planung zu Grunde liegenden sonstigen Rechtsgrundlagen sind im Textteil der Planzeichnung aufgeführt.

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Landeshauptstadt Saarbrücken hat in seiner Sitzung vom 13.05.2014 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 126.13.00 „Im Knappenroth“ gemäß §2 Abs.1 BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.06.2014 durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt ortsüblich bekannt gemacht.

Beteiligungsverfahren

Der Rat der Landeshauptstadt Saarbrücken hat in seiner Sitzung am 13.05.2014 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung angenommen und für das frühzeitige Beteiligungsverfahren bestimmt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in Form einer Auslegung der Planungsunterlagen in der Zeit vom 17.11.2014 bis 02.12.2014 sowie einer öffentlichen Bürgerbeteiligung am 02. Dezember 2014 im Rathaus St. Johann durchgeführt (§3 Abs.1 BauGB).

Die Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte am 12.11.2014.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 29.01.2015 frühzeitig von der Planung unterrichtet (§4 Abs.1 BauGB). Ihnen wurde eine Frist bis zum 05.03.2015 zur Stellungnahme eingeräumt.

Der Rat der Landeshauptstadt Saarbrücken hat in seiner Sitzung vom 21.07.2015 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung angenommen und zur Auslegung bestimmt.

Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus Teil A (Planzeichnung) und Teil B (Text) sowie der Begründung haben in der vom 07.08.2015 bis einschließlich 07.09.2015 während der Dienststunden öffentlich ausliegen (§3 Abs.2 BauGB).

Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurden mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben, und dass ein Antrag nach §47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht werden können, am 29.07.2015 durch Veröffentlichung ortsüblich bekannt gemacht.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belang wurden mit Schreiben vom 04.08.2015 von der Auslegung benachrichtigt (§4 Abs.2 BauGB).

Der Rat der Landeshauptstadt Saarbrücken hat in seiner öffentlichen Sitzung am _____. die abgegebenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft.

Das Abwägungsergebnis wurde mit Schreiben vom _____. den Personen und Stellen, die Stellungnahmen abgegeben haben, mitgeteilt.

Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan Nr. 126.13.00 „Im Knappenroth“ wurde in der öffentlichen Sitzung am _____._____ als Satzung beschlossen.

Die Begründung wurde gebilligt (§10 Abs.1 BauGB).

Bekanntmachung

Der Beschluss des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und bei der über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden am _____._____ durch Veröffentlichung ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan Nr. 126.13.00 „Im Knappenroth“ ist damit in Kraft getreten.

Ausfertigung

Der Bebauungsplan Nr. 126.13.00 „Im Knappenroth“ wird hiermit ausgefertigt.

3 INFORMATIONEN ZUM PLANGEBIET

3.1 LAGE DES PLANGEBIETES

Das ca. 1,2 ha große Plangebiet liegt in Saarbrücken – Malstatt im Bereich der Straße „Im Knappenroth“. Es handelt sich um den westlichen Teil der ehemaligen Teerfabrik SARG. Die Nord-Süd-Ausdehnung des Plangebietes beträgt rund 160 m, die Ost-West-Erstreckung hat eine Länge von ca. 70 m.

Ausgehend von der Straße „Im Knappenroth“ fällt das Plangebiet schwach nach Norden ab und endet hier im Bereich der Kleingartenanlage bzw. Sportanlage „Knappenroth“ an einer etwa 8 m hohen Böschung. Auch in Richtung der Bebauung Eifelstraße existiert eine Böschung von ca. 6 m Höhe.

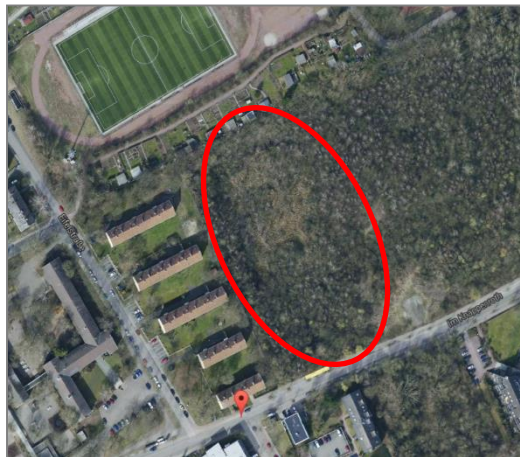


Abbildung 1: Luftbild mit Darstellung des Geltungsgebietes (Geoportal / ARGUS CONCEPT GmbH)

3.2 GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet befindet sich in Flur 29 der Gemarkung Malstatt-Burbach und umfasst die Parzellen 1321/37, 1320/37 und 1017/37 vollständig und die Parzellen 842/37 sowie 734/36 teilweise. Es weist folgende Begrenzungen auf:

- im Norden: durch die hier vorhandene Kleingartenanlage
- im Osten: durch die westliche Grenze der Parzelle 842/37
- im Süden: durch die Straße „Im Knappenroth“
- im Westen: durch die Böschung in Richtung der Bebauung „Eifelstraße“ (östliche Grenze der Parzelle 38/6)

Der genaue Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nachfolgender Abbildung zu entnehmen.



Abbildung 2: Abgrenzung des Geltungsbereiches
(Landeshauptstadt Saarbrücken)

3.3 DERZEITIGE SITUATION UND VORHANDENE NUTZUNG

Das Gelände fällt schwach nach Norden ab (um ca. 3 m) und wird nach Norden und Westen durch Böschungen mit Baumbestand begrenzt. Im Plangebiet selbst befindet sich kein bauliches Objekt; hier hat sich im Laufe der Zeit Gehölzsukzession eingestellt, die auch östlich des Plangebietes weiter verläuft.

Das Gelände wurde vor Jahrzehnten von der Teerfabrik SARG genutzt. Im Geltungsbereich selbst befanden sich jedoch nur vereinzelt bauliche Anlagen (2 oberirdische Öltanks, ein Nebengebäude). Das östlich an das Plangebiet angrenzende Areal wurde hauptsächlich als Fabrikgelände genutzt. Spätestens im Zuge der Neuerschließung der gesamten Betriebsfläche zu Beginn der 1980er Jahre für ein geplantes – und nie umgesetztes - Großprojekt sind diese Einrichtungen entfernt und mit ihnen auch der gesamte Untergrund um mehrere Meter abgetragen worden. Seit Mitte der 1980er Jahre wurde das Gelände einer ungehinderten Spontanvegetation überlassen. Im Oktober 2014 wurde die vorhandene Vegetation innerhalb des Plangebietes vollständig gerodet.



Abbildung 3: Plangebiet mit Blickrichtung nach Westen (ARGUS CONCEPT GmbH)



Abbildung 4: gerodete Fläche innerhalb des Plangebietes (ARGUS CONCEPT GmbH)

Unmittelbar nördlich an das Plangebiet grenzt eine Kleingartenanlage sowie die Stadionanlage „Knappenth“ an, die über die Straßen „Eifelstraße“ bzw. „Hauschildstraße“ erschlossen sind. Im Westen befinden sich fünf Mehrfamilienhäuser (Zugang über Eifelstraße). Weiter westlich Richtung „Lebacher Straße“ finden sich weitere Wohnbebauungen sowie gewerbliche Nutzungen (Nahversorgung) und Dienstleister. Südlich des Plangebietes grenzt ebenfalls Wohnbebauung sowie die evangelische Kirchengemeinde Malstatt an.

Wie bereits beschrieben, befinden sich Teile südlich des Plangebietes ebenfalls im Eigentum des privaten Vorhabenträgers, der hier zurzeit ein weiteres Wohngebäude errichtet. Im Osten befindet sich das Hauptgelände der ehemaligen Teerfabrik SARG, welches ebenfalls über einen langen Zeitraum einer Spontanvegetation überlassen worden ist und das demnach bis heute keine bauliche Nutzung aufzuweisen hat. Daran schließen sich die Gleisanlagen der Fischbachlinie an.

3.4 BESITZ- UND EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Als Eigentümerin des Plangebietes ist die Kreissparkasse Saarbrücken im Grundbuch eingetragen. Nach Aussage des privaten Vorhabenträgers sind jedoch sowohl die Flächen innerhalb des Plangebietes als auch die östlich daran angrenzenden Flächen komplett von diesem erworben worden; die Grundbucheintragung ist noch nicht vollzogen.

4 VORGABEN FÜR DIE PLANUNG

4.1 ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE RELEVANTEN PLANUNGEN

Die Ziele der Raumordnung, denen nach § 1 Abs. 4 Bau GB die Bauleitpläne anzupassen sind, werden im Saarland in den Landesentwicklungsplänen „Siedlung“ und „Umwelt“ festgelegt.

4.1.1 Landesentwicklungsplan Teilabschnitt „Siedlung“ – LEP Siedlung

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 Bevölkerung 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 30.06.2014 von 176.798 Einwohnern (Statistisches Amt Saarland) ergibt sich daraus ein Bedarf von 619 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
Reserveflächenn 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. 126.13.00 „Im Knappenroth“	5 Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 90 Wohneinheiten	90 Wohneinheiten
maximal mögliche Zahl an Wohneinheiten		4.162,4 Wohneinheiten

Auf der Grundlage der in der Tabelle aufgelisteten Maximalzahlen und unter Zugrundelegung des landesplanerisch zulässigen Bedarfs von 619 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 Malstatt-Rußhütte) wird vom Gesamtgebiet und einer Berechnungsgrundlage von ca. 1 ha Bruttowohnland ausgegangen. Bei einer maximalen Anzahl an Wohneinheiten (90) ergibt sich ein Dichtewert von 90 WE / ha, der somit deutlich über den vorgegebenen Dichtewerten des LEP liegt. Die nähere Umgebung des Plangebietes jedoch zeigt ebenfalls eine Überschreitung des Dichtewertes an, da es sich bei der Bebauung mehrheitlich um Mehrfamilienhäuser handelt. Daher kann die Überschreitung des Dichtewertes aus städtebaulichen Gründen vertreten werden.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass der Bebauungsplan Nr. 126.13.00 „Im Knappenroth“ 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 Landesentwicklungsplan Teilabschnitt „Umwelt“ – LEP Umwelt

Umweltrelevante Aussagen werden im Kapitel „Umweltbericht“ getroffen.

4.1.3 Flächennutzungsplan des Regionalverbandes Saarbrücken

Nach § 8 Abs. 2 BauGB ist ein Bebauungsplan grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Im Erläuterungsbericht zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes für den Regionalverband Saarbrücken im Jahr 1993 heißt es:

„Für das Gelände Knappenroth in Saarbrücken – Malstatt, ehemaliger Standort einer Teerfabrik, wird der Flächennutzungsplan vorläufig nicht aufgestellt. Durch weitere Untersuchungen soll geklärt werden, ob auf dem Gelände ein Wohngebiet entstehen kann.“

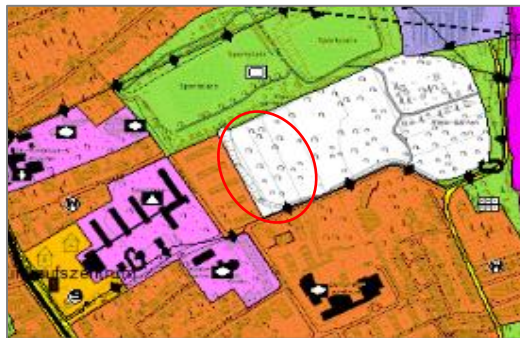


Abbildung 5: Auszug aus dem derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplan des Regionalverbandes Saarbrücken mit Darstellung des Geltungsbereiches (Regionalverband Saarbrücken)

Damit existiert bislang für das Plangebiet noch kein Flächennutzungsplan. Im Flächennutzungsplan des Regionalverbandes ist daher für das Plangebiet zukünftig eine Wohnbaufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO auszuweisen.

Somit wird das Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB zur zeitgleichen Aufstellung von Bebauungsplan und Flächennutzungsplan durchgeführt. Der Kooperationsrat des Regionalverbandes Saarbrücken hat am 27. März 2015 den entsprechenden Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss gefasst. Am 26. Juni 2015 hat der Kooperationsrat die Planaufstellung und somit die Darstellung einer Wohnbaufläche beschlossen.

Mit einer Genehmigung im 3./4. Quartal 2015 ist durch die Landesplanungsbehörde zu rechnen.

4.1.4 Verwendete Fachgutachten

Sanierungsplan¹

Aufgrund der bereichsweise hohen Bodenkontaminationen auf dem ehemaligen Betriebsgelände der Teerfabrik SARG wurden, um ausreichend Planungssicherheit zu erhalten, orientierende Bodenuntersuchungen zur Erkundung der aktuellen Belastungssituation vom Erdbaulaboratorium Saar (ELS) durchgeführt.

Schalltechnische Untersuchungen²

Aufgrund der Nähe zu den Gleisanlagen im Osten sowie der Stadionanlage und Kleingartenanlage im Norden waren Untersuchungen zu möglichen Lärmauswirkungen auf die geplante Wohnanlage notwendig. Auch der umgekehrte Fall – Auswirkungen der geplanten Wohnanlage auf die schon bestehende Umgebungswohnnutzung – war zu untersuchen. Mit dem Gutachten wurde das Büro Axel Thös Planung / SoundPLAN GmbH beauftragt.

4.1.5 Restriktionen für die Planung

Altlasten

Die im Geltungsbereich befindlichen Parzellen zeigten bei allen bisherigen Geländeuntersuchungen keine bis nur sehr geringe Bodenbelastungen auf; darüber hinaus waren sie zu Betriebszeiten der Teerfabrik baulich nur untergeordnet genutzt worden.

Auf Basis aller bisherigen Untersuchungsergebnisse wurde ein Sanierungskonzept erarbeitet. Mit dem Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz wurde vereinbart, dass für die umweltrechtliche Zulassung des Bauvorhabens ein Sanierungsplan nach BBodSchG vorgelegt wird.

Die Parzellen 1020/37 und 1021/37 weisen keine oder nur sehr geringe Auffälligkeiten und Schadstoffbelastungen auf. Im Flächenabschnitt „50m“ bis Breite „70m“ (Parzelle 1017/37) werden die Altbefunde bestätigt. Dort befinden sich örtlich, meist in einer Tiefe zwischen 0,8 m und 1,4 m unter Geländeoberkante, bauschutthaltige Auffüllungen mit Teerpechanhaftungen, in denen entsprechende Belastungen durch PAK, aber auch durch Mineralölkohlenwasserstoffe, nachzuweisen sind.

- Wirkungspfad Boden - Mensch

In Wohngebieten ist sicherzustellen, dass in den obersten 35 cm keine schädlichen Bodenveränderungen vorliegen. Diese Auflage wird bereits heute erfüllt.

- Wirkungspfad Boden - Nutzpflanze

Für diesen Wirkungspfad gilt grundsätzlich dasselbe wie für den Kontaktpfad Boden – Mensch. Zwar hat sich bereits eine humose Oberbodenschicht allein wegen der seit Jahrzehnten entwickelten Vegetation gebildet, sie genügt jedoch kaum den Ansprüchen an eine landwirtschaftliche oder gärtnerische Nutzung, die im geplanten Wohngebiet ohnehin nicht vorgesehen ist.

- Wirkungspfad Boden - Luft

Alle bisherigen Messungen, sowohl die direkten in der Bodenluft als auch die indirekten in der Umgebungsluft, haben keine Hinweise auf gefährliche Ausgasungen geliefert.

¹ Erdbaulaboratorium Saar (2014): Sanierungsplan – Grundstücke der ehemaligen Teerfabrik Hugo Sarg / Teilflächen des Hauptbetriebsgeländes Parzellen 1020/37, 1021/37 und 1017/37 / Neubau einer Wohnanlage „BV Knappenroth II“ Im Knappenroth, Saarbrücken-Malstatt

² ATP – Axel Thös PLANUNG / SoundPLAN GmbH (2015): Neubau von fünf Wohngebäuden im Knappenroth in Saarbrücken-Malstatt – Schalltechnische Untersuchung

- Wirkungspfad Boden - Grundwasser

Eine Beeinträchtigung der geplanten Wohnbauflächen durch unterirdischen Sickerwasserzufluss aus den benachbarten Hauptkontaminationsflächen der alten Teerfabrik ist auszuschließen, da die oberflächennahen Sicker- und Schichtwässer innerhalb der nach Osten zunehmend stärkeren Geländeauffüllungen bzw. an deren Basis in östliche Richtung abfließen.

Künftige Altlastensituation: Es ist vorgesehen, die in der Parzelle 1017/37 vorhandenen lokalen Verunreinigungen in aufgefüllten Böden im Zuge der Baumaßnahme, sofern sie oberflächennah angeschnitten werden, auszukoffern und zu entsorgen. Restkontaminationen in Tiefen von 1-2 m unter Geländeoberkante können noch im östlichen Randbereich der Neubaufläche auftreten. Dieser Bereich wird künftig nur als asphaltierte Parkplatzreihe für Pkw genutzt. Wegen der Oberflächenabdichtung und der Überlagerung mit nicht kontaminierten Erdmassen ist es nicht zwingend erforderlich, in dieser Zone die tiefer liegenden Auffüllungen zu entfernen; sie sind durch die unbelastete Überdeckung ausreichend gesichert.

Sanierungsziel: Eine gefahrlose Nutzung als Wohnbaufläche ist künftig möglich. Die Sanierungsmaßnahme wird von einem Bodensachverständigen gemäß § 18 BBodSchG begleitet und abschließend dokumentiert. Die erfolgreiche Sanierung wird unter Vorlage der Sanierungsdokumentation im saarländischen Kataster der Altstandorte eingetragen.

Behandlung von Aushubmassen: Bereits während des unter gutachterlicher Aufsicht stattfindenden Baugrubenaushubs werden die anfallenden Bodenaushubmassen organoleptisch beurteilt. Je nach Befund wird wie folgt verfahren:

- unauffällige, nicht kontaminierte Aushubmassen werden zur Wiederverwertung im Baufeld (Verfüllung von Arbeitsräumen, Abdeckungen in Grünzonen) zwischengelagert oder im Bereich der Nachbarparzelle (734/36) für künftige Sicherungsmaßnahmen im ehemaligen Hauptbetriebsgelände der Teerfabrik umgelagert.
- auffällige, vermutlich kontaminierte Aushubmassen werden separat in kleineren Haufwerken (< 1000 m³) auf der Parzelle 734/36 zwischengelagert, beprobt und auf die bekannten Hauptschadstoffe chemisch analysiert.
- schwach belastete Haufwerkmassen (bis Wiederverwertungsklasse Z 1.2 nach LAGA) verbleiben auf Parzelle 734/36 und werden im Zuge künftiger Sanierungsmaßnahmen weiter behandelt.
- stark belastete Haufwerkmassen werden als „Abfall / gefährlicher Abfall“ deklariert und ordnungsgemäß entsorgt (elektronisches Nachweisverfahren, Deponierung auf zugelassenen Deponien).

Schallschutzmaßnahmen

Eine auf den Untersuchungen eines im Jahr 2013 erfolgten Gutachtens überarbeitete Version ergibt, dass die geplante Errichtung der 5 Wohnhäuser aus schalltechnischer Sicht genehmigungsfähig ist.

Die schalltechnische Betrachtung erbringt folgende Ergebnisse:

- Trainingsveranstaltungen unter der Woche im Bereich der benachbarten Sportanlage „Knappenroth“ sind aus schalltechnischer Sicht unkritisch und unterschreiten die zulässigen Werte sehr deutlich.
- Spielbetrieb am Wochenende kann auf den Spielfeldern stattfinden, auch zeitgleich auf beiden Spielfeldern. Allerdings ist der Einsatz von Beschallungsanlagen nicht in unbegrenztem Maß zulässig. Der moderate Einsatz von Lautsprechern wäre aber möglich.
- Besondere Schallschutzmaßnahmen an den Wohngebäuden (Schallschutzfenster) oder auf dem Schallausbreitungsweg (Lärmschutzwand oder -wall) sind bezüglich des Sportlärms nicht erforderlich.
- Falls besonders hohe Geräusche von der naheliegenden Bahnstrecke zu erwarten sind, sollte dieser Aspekt laut schalltechnischer Untersuchung nochmals gesondert untersucht werden. Die prinzipielle Genehmigungsfähigkeit der Wohngebäude bleibt in jedem Fall erhalten. Im

In Anbetracht dieser Aussage aus der schalltechnischen Untersuchung war eine Abstimmung mit dem Amt für Umwelt- und Klimaschutz erfolgt. Es handelt sich demnach um die Fischbachlinie, einer Nebenstrecke der Deutschen Bahn mit geringer Frequentierung und keinerlei nächtlichem Fahrtbetrieb. Schallschutztechnische Maßnahmen an den geplanten Wohngebäuden sind somit nicht erforderlich.

- Die Saarbahnhaltestelle „Rastpfuhl“ befindet sich in ca. 400 m Entfernung. Aufgrund des Abstandes und der bereits vorhandenen Bebauung zwischen dem geplanten Wohngebiet und der Saarbahnhaltestelle sind auch hier keine relevanten schalltechnischen Werte zu benennen, die zu einer Störung der Wohnqualität führen würden.

5 BESCHREIBUNG DES STÄDTEBAULICHEN ENTWURFS

Innerhalb des Plangebietes ist die Errichtung von 5 Mehrfamilienhäusern geplant. Diese erstrecken sich östlich der Eifelstraße, nördlich der Straße „Im Knappenroth“ in Richtung Kleingartenanlage und Sportanlage Knappenroth.

Die fußläufige Erschließung des „Wohnparks“ erfolgt auf dem Niveau der Straße „Im Knappenroth“, hervorgehoben durch eine Portalbebauung und Ausgestaltung einer Allee.

Die Mehrfamilienhäuser weisen 4 Etagen mit zurückspringenden Dachgeschossen für jeweils 18 Wohnungen auf. Davon sind 10 als Penthouse-Wohnungen geplant. Die Wohnungsgrößen liegen zwischen 70 m² und 110 m², um unterschiedlichen Zielgruppen (Familien, Singles, ältere Mitbürger) gerecht zu werden.

Jeweils eine Etage, das EG, ist barrierefrei ausgebildet. So entstehen 20 barrierefreie Wohnungen. Insgesamt sind 90 Wohneinheiten geplant.

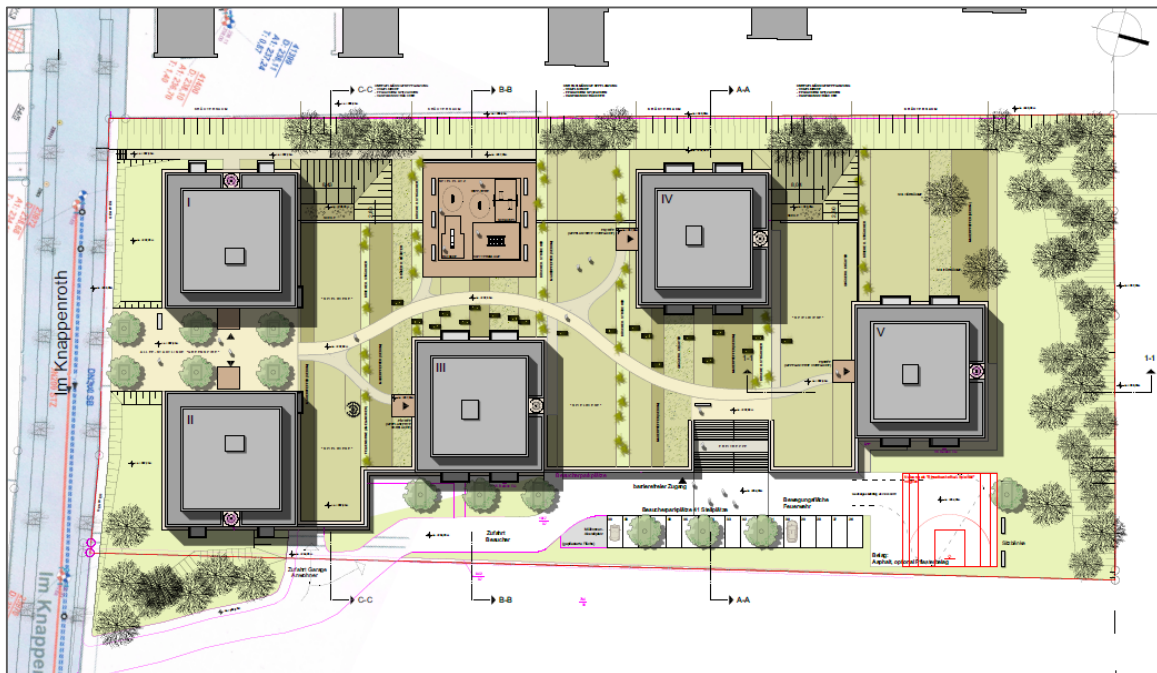


Abbildung 6: Lage- und Freiflächenplan (KomCon GmbH)

Für Anwohner sind ca. 100 Stellplätze in der Parketage geplant. Weitere 39 Stellplätze für Besucher befinden sich östlich der Wohnbebauung entlang eines internen Erschließungsweges, der auch der Zuwegung der Tiefgarage dient. Der erforderliche Wendepplatz für Müll- und Rettungsfahrzeuge kann als „Streetbasketball-Spielfeld“ genutzt werden.

Besucher erschließen das Gelände barrierefrei über den Hauptzugang „Im Knappenroth“ oder über eine großzügige Freitreppe, die den Besucherparkplätzen auf dem Gelände zugeordnet ist.

Östlich der Stellplätze erfolgt eine Abgrenzung bzw. ein Schutz vor Wildschweinen durch einen vom LUA vorgeschriebenen befestigten Zaun, der durch eine hohe Hecke zum Baugebiet hin verdeckt wird.

Auf die Neuanlage von Grün und die Ausgestaltung der Grünanlage wird besonderes Augenmerk gelegt.

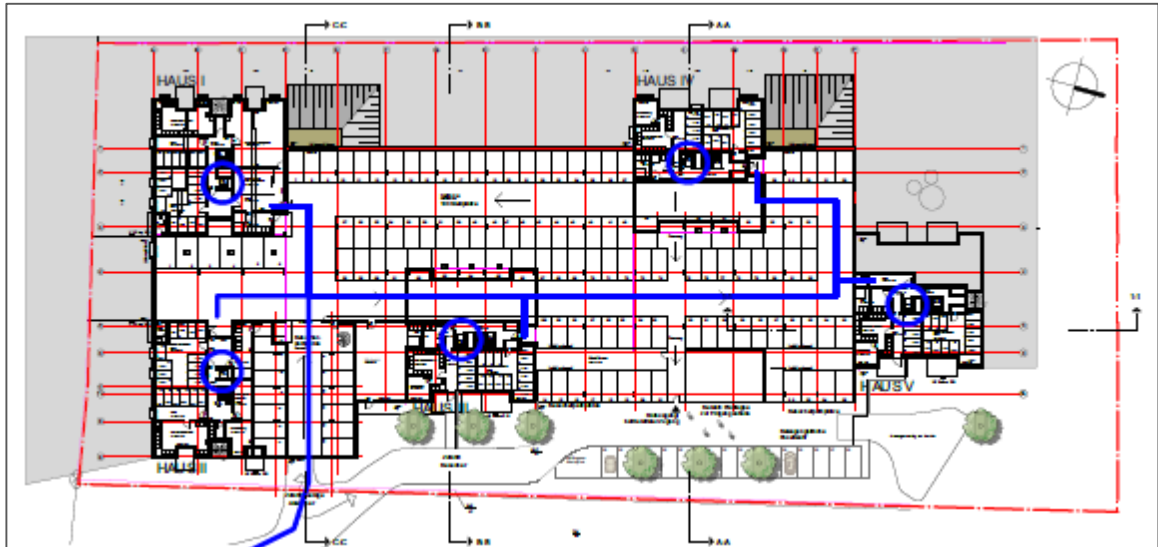


Abbildung 7: Parkgeschoss (KomCon GmbH)

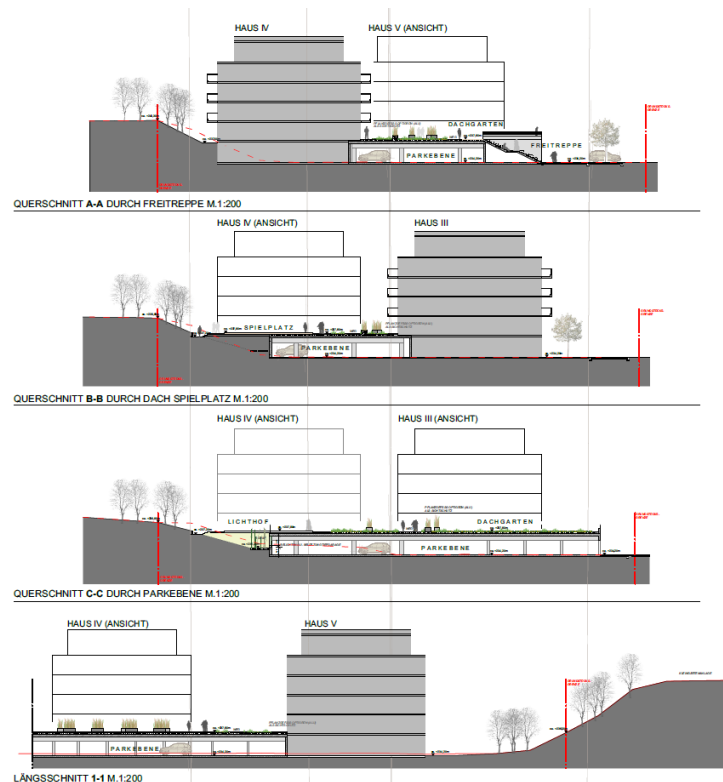


Abbildung 8: Querschnitte (KomCon GmbH)

6 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

6.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Festsetzung

Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässige Arten von Nutzungen oberhalb des Bezugspunktes 238,15 m ü. NN (§ 4 Abs.2 BauNVO):

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

Zulässige Arten von Nutzungen unterhalb des Bezugspunktes 238,15 ü. NN (§ 4 Abs. 2 BauNVO):

- Parkgeschoss
- Stellplätze
- zugehörige Nebeneinrichtungen
- Kellerräume
- sonstige Nebenanlagen

Nicht zulässige Arten (§ 1 Abs. 6 Nr.4 BauNVO):

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Begründung

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung ergibt sich aus den Planungen des städtebaulichen Entwurfs. Da lediglich Wohnungen entstehen sollen, werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Diese Arten von Nutzungen entsprechen überdies nicht dem Nutzungscharakter des unmittelbaren Umfeldes.

Bei Allgemeinen Wohngebieten steht der Wohncharakter im Vordergrund, d.h. die vorherrschende Schwerpunktsetzung Wohnen kann durch andere, das Wohnen nicht störende Nutzungen ergänzt werden. Insofern erfolgt der Ausschluss der o.g. Nutzungen im Wesentlichen aus Immissionsschutzgründen. Aber auch stadtgestalterische Gründe sind hierbei berücksichtigt.

Anlagen für Verwaltungen und Tankstellen haben zudem ein hohes Verkehrsaufkommen, das durch den Ausschluss dieser Nutzungen verhindert werden soll.

Für Gartenbaubetriebe ist ein hoher Platzbedarf charakteristisch. Auch besitzen Gartenbaubetriebe im Regelfall Arten von baulichen Anlagen wie Gewächshäuser, die sich nicht in die beabsichtigte Stadtgestalt einfügen.

Die Unterscheidung der zulässigen Arten von Nutzungen oberhalb und unterhalb des Bezugspunktes 238,15 m ü. NN ergibt sich ebenfalls aus dem in dieser Begründung beschriebenen städtebaulichen Konzept. Die komplette Anlage gründet auf dem Dach einer Parketage, die auf Geländeneiveau errichtet wird.

6.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Festsetzung

Grundflächenzahl (GRZ) gemäß §§ 16, 17 und 19 BauNVO

0,6

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO die Grundflächen von:

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

mitzurechnen.

Eine Überschreitung der GRZ durch Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB sind bis zu 0,65 zulässig.

Begründung

Die GRZ gibt an, wieviel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche zulässig sind und überbaut werden dürfen. Diese Verhältniszahl berechnet sich aus überbauter Grundfläche, geteilt durch die Fläche des Baugrundstücks.

Die zulässige Grundfläche ist der Wert in m², der durch bauliche Anlagen überdeckt werden darf. Die GRZ umfasst die komplette durch bauliche Anlagen überdeckte Fläche, d.h. bei der Berechnung der GRZ ist die Grundfläche der eigentlichen Hauptgebäude zu berechnen.

Gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO ist für ein Allgemeines Wohngebiet eine Obergrenze von 0,4 festgesetzt. Um das Vorhaben wie in den Architektenplänen dargestellt umsetzen zu können, ist eine Überschreitung der GRZ auf 0,6 notwendig.

Gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO ist eine Überschreitung der in § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzten Obergrenzen dann zulässig, wenn städtebauliche Gründe dies erfordern oder wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Da das Gelände im Geltungsbereich des hier vorliegenden Bebauungsplanes tiefer liegt als die umliegenden Grundstücke ist das Parkgeschoss gemäß städtebaulichen Entwurf geplant, welches den Höhenunterschied damit ausgleicht. Die Wohngebäude selbst befinden sich auf dem Parkdeck und somit auf etwa gleicher Höhe wie die umliegende Bebauung. Aus städtebaulicher Sicht ist eine solche Planung zu begrüßen, da sich das Vorhaben somit in die Umgebung einpasst. Da das Parkdeck bei der Berechnung der GRZ zu berücksichtigen ist, ist daher eine Überschreitung der GRZ notwendig.

Der Versiegelungsgrad des Grundstücks wird aus ökologischen Gründen dennoch auf ein Minimum reduziert, da das Dach des Parkdecks intensiv begrünt wird und die Oberfläche dieser Parkplatte als Zuwegung zu den Häusern dient. Neben privaten Gärten und Terrassen sind in diesem Bereich auch Gemeinschaftsbereiche geplant. Somit wird sichergestellt, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB bis zu 0,65 ist deshalb zulässig, da bei der Einbeziehung der geplanten Nebenanlagen sowie Zuwegungen aus dem städtebaulichen Konzept die Festsetzung minimal überschritten wird.

Festsetzung

Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO:

Traufhöhe oberstes Geschoss: **mind. 249,15 m ü. NN – max. 251,15 m ü. NN**

Höhe Gebäudeoberkante Staffelgeschoss: **256,15 m ü. NN**

Höhe Gebäudeoberkante Parkgeschoss: **zwingend 238,15 m ü. NN**

Unterer Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen ist der in der Planzeichnung eingetragene Punkt im Bereich der Straße „Im Knappenroth“ (238,15 m ü. NN).

Als oberer Bezugspunkt gilt der obere Abschluss des Daches oder der Wand.

Die maximale Höhenfestsetzung GOK Staffelgeschoss beinhaltet mögliche Aufbauten wie Aufzugsüberfahrt und Solarkollektoren. Es ist nur ein Staffelgeschoss zulässig.

Die zwingende Höhenfestsetzung GOK Parkgeschoss beinhaltet mögliche Bodenaufbauten für Dachbegrünungen.

Begründung

Zur eindeutigen Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung in einem Bebauungsplan ist stets eine dreidimensionale Festsetzung erforderlich. Mit der Festsetzung der maximalen Höhe der Oberkante von Gebäuden wird die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen einschließlich der oberen und unteren Bezugspunkte beschränkt.

Die Höhenfestsetzung erfolgt gemäß den Darstellungen aus dem städtebaulichen Konzept unter Beachtung der vorhandenen Höhen der Bebauung und städtebaulichen Verträglichkeit.

Die Höhenangabe der Gebäudeoberkante des Parkgeschosses ist deshalb zwingend festgesetzt, da das Dach des Parkgeschosses begeh- und befahrbar für Bewohner, Besucher und Fahrradfahrer ist und sich an dem Bezugspunkt des Straßenniveaus der Straße „Im Knappenroth“ (238,15 m ü. NN) orientiert. Somit ist ein barrierefreier Zugang zu den Gebäuden möglich.

Auf dem Dach des Parkgeschosses werden die 5 Mehrfamilienhäuser errichtet. Um eine unbegrenzte Höhenentwicklung einzudämmen sowie eine Anpassung an die umgebende Wohnbebauung zu gewährleisten, wird ein Maximalwert für die Traufhöhe des obersten Geschosses und die Gebäudeoberkante des Staffelgeschosses festgelegt. In den maximalen Höhenfestsetzungen sind die Maße der geplanten Solarkollektoren sowie der Aufzugsüberfahrt auf den Dächern berücksichtigt.

6.3 BAUWEISE

Festsetzung

Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird eine abweichende Bauweise festgesetzt.

Begründung

Aufgrund der abweichenden Bauweise, die sich aus dem städtebaulichen Entwurf ergibt, wird auf § 22 Abs. 4 BauNVO zurückgegriffen. Die Darstellung des Parkgeschosses und der fünf Wohnhäuser entspricht weder einer offenen (der Gesamtgebäudekomplex weist eine Länge von mehr als 50 m auf) noch einer geschlossenen Bauweise (im vorliegenden Falle handelt es sich um freistehende Gebäude mit seitlichem Grenzabstand).

6.4 ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Festsetzung

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans bestimmt durch die Festsetzung von

Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO

Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Maße von max. 0,5 m kann zugelassen werden.

Begründung

Die überbaubare Grundstücksfläche ist eine Teilfläche der Grundstücksfläche, die in der vorgeschriebenen Art und bis zum festgesetzten Maß der baulichen Nutzung bebaut werden darf.

Durch die Anordnung von Baugrenzen werden gestalterische und raumwirksame Akzente gesetzt. Gleichzeitig wird durch die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche dem Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen.

Der Verlauf der Baugrenzen orientiert sich nach den Darstellungen des städtebaulichen Entwurfs. In der Planzeichnung sind auch die Baugrenzen für das geplante Staffelgeschoss sowie für das Parkdeck eingetragen, um eine genaue Definition der Planung zu gewährleisten.

6.5 FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN

Festsetzung

Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen und Gemeinschaftsflächen sind im Plangebiet innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Gem. § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unterhalb des Bezugspunktes 238,15 m ü. NN zulässig sind. Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zu Ableitung von Abwasser dienen, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen als Ausnahme zulässig (§ 14 Abs. 2 BauNVO).

Begründung

Stellplätze, Carports, Garagen sowie ihre Zufahrten sind im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans auf den Baugrundstücken innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dies bezieht sich ausnahmslos auf die Fläche des Parkgeschosses, welches primär für die Anwohner zur Verfügung steht.

Stellplätze sind zusätzlich innerhalb der in der Planzeichnung dafür vorgesehenen und festgesetzten Flächen zulässig. Östlich der Wohnanlage (außerhalb des Parkgeschosses) sind weitere Besucherstellplätze (39 Stück) geplant, die durch die genannte Festsetzung Planungssicherheit erhalten. Diese werden über eine interne Erschließungsstraße angedient.

Zu- und Abfahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6.6 EIN- BZW. AUSFAHRTEN

Festsetzung

Im Bebauungsplan wird an der in der zeichnerischen Darstellung entsprechend gekennzeichneten Stelle gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB ein Ein- und Ausfahrtsbereich festgesetzt. Entsprechend sind Bereiche für Ein- bzw. Ausfahrten im restlichen Geltungsbereich nicht zulässig.

Begründung

Die Festsetzung des Ein- und Ausfahrtsbereichs orientiert sich an der vorliegenden Darstellung des städtebaulichen Entwurfs und sichert die Erschließung der geplanten Wohnanlage bzw. die Zufahrt zum Parkgeschoss. Der definierte Standort hat den Wegfall von 2 Stellplätzen in der Straße „Im Knappenroth“ zur Folge. Der Ausschluss weiterer Standorte für einen Ein- bzw. Ausfahrtsbereich sichert die bestehende Stellplatzsituation in der Straße „Im Knappenroth“.

6.7 FÜHRUNG VON OBERIRDISCHEN ODER UNTERIRDISCHEN VERSORGUNGSANLAGEN UND LEITUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB)

Festsetzung

Das Plangebiet ist über das vorhandene Trennsystem zu entwässern.

Begründung

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.

Da das Grundstück, welches den Geltungsbereich umfasst, bisher noch nicht bebaut war, ist der § 49a des Saarländischen Wassergesetzes (SWG) zu beachten. Dieser besagt, dass das Niederschlagswasser von Grundstücken, welche nach dem 1. Januar 1999 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, von den Eigentümern der Grundstücke oder den zur Nutzung der Grundstücke dinglich Berechtigten im Rahmen der Satzung nach Absatz 3 vor Ort genutzt, versickert, verrieselt oder in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden soll, wenn dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist und nicht auf Grund der kommunalen Abwassersatzung der Gemeinde vorbehalten ist. Die erforderlichen Anlagen müssen den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen. Innerhalb des Plangebietes erfolgt die Entwässerung im Trennsystem in die öffentliche Kanalisation.

Das ausgewiesene Plangebiet liegt vollständig im Bereich des Trennsystems. Die geplante Erschließung muss über ein Trennsystem entwässern. Die Planung und die Bauausführung für die Entwässerung sind mit ZKE abzustimmen.

Hinsichtlich der klimatischen Veränderungen ist zusätzlich darauf zu achten, dass die Oberflächenabflüsse aufgrund von Starkregenereignisse einem kontrollierten Abfluss zugeführt werden. Den umliegenden Anliegern darf kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Hierfür sind bei der Oberflächenplanung vorsorglich entsprechende Maßnahmen vorzusehen. Besondere Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen sind während der Baudurchführung und bis hin zur endgültigen Begründung und Grundstücksgestaltung durch die Grundstückseigentümer zu bedenken.

Die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers vor Ort ist aufgrund der Lage auf einer Altlastfläche (Restbelastung kann nicht ausgeschlossen werden) nicht zulässig (nach Abstimmung mit dem Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz).

6.8 FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN (§ 9 ABS. 1 NR. 17 BAUGB)

Festsetzung

Siehe Planzeichnung

Die Aufschüttungen sind an die Höhenverhältnisse der Nachbargrundstücke anzugleichen und dürfen diese nicht überschreiten.

Begründung

Das Gelände ist zwar nur schwach geneigt (leichter Anstieg um ca. 3 m von Norden nach Süden), wird jedoch nach Norden und Westen durch Böschungen mit Baumbestand begrenzt. Um einen niveaugleichen Ausbau des Gebäudekomplexes und dessen Umfeldes zu gewähren, sind im Westen und Norden Aufschüttungen vorgesehen.

6.9 MIT LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 21 BAUGB)

Festsetzung

Gashochdruckleitung Rohrbach-Burbach DN300

Begründung

Die Maßnahme tangiert o.g. Gashochdruckleitung. Parallel zu dieser Leitung ist ein Steuerkabel verlegt. Die Leitung muss durch einen Schutzstreifen gesichert werden. Die Breite des Schutzstreifens beträgt 8,0 m, d.h. jeweils 4,0 m rechts und links der Leitungsachse.

Besonders zu beachten ist, dass zur Sicherheit der Gasversorgung und um eine Gefährdung auf der Baustelle auszuschließen, im Schutzstreifen der Leitungen Erdarbeiten nur nach vorheriger Einweisung durch einen Beauftragten der Creos Deutschland GmbH ausgeführt werden dürfen.

6.10 UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN UND GE- MEINSCHAFTSANLAGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 22 BAUGB)

Festsetzung

Kinderspielplatz oberhalb von 238,15 m ü. NN

Begründung

Der Kinderspielplatz kann auf geeignetem Grundstück auf dem Baugrundstück hergestellt werden, wenn die Benutzung zu diesem Zweck öffentlich-rechtlich gesichert ist. Spielplätze können statt von jeder oder jedem Verpflichteten gesondert auch von mehreren Verpflichteten als Gemeinschaftsanlage angelegt und unterhalten werden, wenn öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass die Gemeinschaftsanlage für die Wohnungen auf dem Baugrundstück dauernd zur Verfügung steht.

Im vorliegenden Falle befindet sich der Kinderspielplatz auf dem Dach der Parkgeschossebene, auf Straßenniveau der Straße „Im Knappenroth“. Da die Spielplatzfläche gemäß städtebaulichen Entwurf über die Parkgeschossebene hinausgeht, erfolgt die Höhenfestsetzung, um einen Niveauunterschied ausschließen zu können.

6.11 FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 25 BAUGB)

Festsetzung

PF1: Gehölzpflanzungen im Umfeld der Gebäude sowie im Bereich der Böschungen

Die entsprechend festgesetzten Flächen (siehe Planzeichnung) im Allgemeinen Wohngebiet sind durch Pflanzung heimischer, standortgerechter Gehölze (siehe Pflanzliste) intensiv zu begrünen und dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten. Hierfür sind im Bereich des westlichen Grundstücksrandes lockere Gruppen von Laubhochstämmen sowie im Bereich des nördlichen Grundstücksrandes dichtere, heckenartige Gruppen von Laubbaumhochstämmen zu pflanzen. Im Umfeld der Gebäude sind Einzelbaumpflanzungen vorzunehmen. Pro 100 m² ist innerhalb der PF1-Fläche mindestens ein Laubbaumhochstamm zu pflanzen.

Innerhalb der Fläche PF1 erfolgt die Ersatzpflanzung von 20 Einzelbäumen. Eine Abweichung zu den Pflanzstandorten von bis zu 5 m ist zulässig.

PF2: Nicht überbaubare Flächen im Allgemeinen Wohngebiet

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

PF3: Begrünung des Parkgeschosses

Das Dach des Parkgeschosses ist mit Oberboden zu bedecken und intensiv zu begrünen. Terrassen, Aufenthaltsbereiche, Außenmöblierung und gepflasterte Wege sind auf dem begrünten Tiefgaragendach zulässig.

Auf dem Parkgeschoss ist eine Fläche, die eine Mindestgröße von 2.300 m² aufzuweisen hat, als reine Grünfläche ohne Überbauung mit technischen Anlagen zu entwickeln. Eventuell vorgesehene oberflächige Anlagen zur Behandlung / Rückhaltung von Niederschlagswasser sind naturnah zu gestalten.

Das Parkdeck ist so mit Oberboden zu überdecken, dass die sich hier einstellenden Bodenverhältnisse eine dauerhaft grüne Vegetationsbedeckung (keine Xerothermvegetation) erlauben.

PF4: Stellplatzbegrünung

Die Stellplätze außerhalb des Parkgeschosses sind intensiv zu begrünen. Je 4 Stellplätze ist ein standortgerechter, möglichst heimischer großkroniger Laubbaumhochstamm (3xv. StU 18 – 20 cm) gemäß Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu sichern. Die Baumstandorte haben die Mindestanforderungen der DIN 18920 zu erfüllen, d.h. es wird eine offene Fläche von mindestens 6 m² und 16 m² Grundfläche des durchwurzelbaren Raumes mit einer Tiefe von mindestens 80 cm verlangt. Die Pflanzqualität hat den Mindeststandards der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau e.V., Bonn) zu entsprechen.

PF5: Dachbegrünung

Die Dachflächen aller Gebäude sind zu begrünen, ausgenommen sind Dachflächenanteile, die der Solarenergienutzung dienen.

Für alle Pflanzmaßnahmen sind die DIN 18916 sowie die DIN 18920 entsprechend zu beachten und es sind gebietsheimische Gehölze mit der regionalen Herkunft „Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben“ (Region 4) nach dem „Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze“ (BMU, Januar 2012) zu verwenden. 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*)
- Trauen-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 Ausgleichspflanzungen im Sinne einer besseren Einbindung des Planungsraumes ins Landschaftsbild werden folgende Mindestqualitätsstandards an die Pflanzungen gestellt. Daher sind als Grundlage für die Pflanzqualität die Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen, 1995 der FFL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau e.V., Bonn) heranzuziehen.

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

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

Begründung

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

Für das Plangebiet befindet sich zurzeit ein Freiflächengestaltungsplan in Aufstellung, der zu einem späteren Zeitpunkt im Baugenehmigungsverfahren vorgelegt und geprüft werden wird. Die hier vorliegenden Grünfestsetzungen im Bebauungsplan geben den Rahmen für die endgültige Fassung des Freiflächengestaltungsplans vor.

Der Freiflächengestaltungsplan befasst sich mit den unbebauten Flächen des Plangebietes und legt entsprechend ihrer Funktionszuweisung geeignete und die geplante Nutzung aufgreifende Grünstrukturen fest.

Demnach wird eine Eingrünung der westlichen und nördlichen Randbereiche durch eine unregelmäßige Bepflanzung mit Gruppen von heimischen Laubbaumhochstämmen vorgesehen, ergänzend sind Solitärpflanzungen im direkten Umfeld der Häuser geplant. Diese Bereiche werden durch die Festsetzung PF1 erfasst. Es entstehen hier parkähnliche Grünflächen, die vor allem nach Norden jedoch von dichteren, heckenartigen Gehölzpflanzungen nach Westen zur angrenzenden Wohnsiedlung durch lockere, gruppenartige Gehölzpflanzungen begrenzt werden. Weiterhin werden innerhalb der Fläche PF1 im Umfeld der Gebäude Solitärpflanzungen von Laubbaumhochstämmen vorgenommen. Um innerhalb der Fläche PF1 eine entsprechend dichte und intensive Begrünung mit Gehölzen zu gewährleisten, erfolgt eine Festlegung von 20 Ausgleichspflanzungen von Laubbaumhochstämmen in der Planzeichnung sowie die Definition der

Pflanzdichte über eine festgelegte Mindestanzahl an Gehölzpflanzungen pro Fläche. Auch die außerhalb der Fläche zum Anpflanzen liegenden, nicht überbaubaren Grundstücksflächen (PF2) werden begrünt, haben jedoch aufgrund des geringeren Anteils an Gehölzen eher gartenähnlichen Charakter.

Die Begrünung des Parkdecks wird ebenfalls definiert. Die Begrünung der Tiefgarage hat vor allem gestalterische Ansprüche, geht aber durch einen deutlich anspruchsvolleren Bodenaufbau über eine häufig anzutreffende nur extensive Dachbegrünung hinaus. Geplant sind Strauch- und Gebüsch-Streifen, niedrig bewachsene Wiesen und Mauerpfefferflächen. Innerhalb der Grünflächen des Daches befinden sich Wege, die zu den einzelnen Gebäuden führen sowie ein Spielplatz. Die Dachfläche ist frei von technischen Anlagen, mit Ausnahme der Wege werden damit ca. 2.300 m² der Parkgarage begrünt. Verwendung finden hier Arten, die an die besonderen Bedingungen dieses Standortes angepasst sind, neben geeigneten Sorten heimischer Arten finden hier daher vor allem nicht-heimische Arten Verwendung. Die Dachbegrünung der Staffelgeschosse der fünf Wohngebäude dagegen erfolgt als extensive Dachbegrünung.

So liegt nun ein vor allem nachhaltiges Begrünungs- und Freiraumkonzept für das Parkdeck vor. Durch die Schaffung entsprechender baulicher Voraussetzungen beispielsweise durch einen entsprechenden Aufbau und einer an diese angepasste Begrünung wird die dauerhafte und langfristige Begrünung der Parkanlage sichergestellt. Ziel der Planung ist einerseits eine für die Bewohner attraktive Gestaltung der Außenanlagen. Andererseits soll das Plangebiet und vor allem die neue Bebauung harmonisch in die Umgebung eingebettet werden. Zufahrten und Wege, sowie das Parkdeck und Gebäude sollen mit Hilfe der Grünstrukturen aus gestalterischer Sicht möglichst optimal in die städtebauliche Planung eingefügt werden.

Die Begrünung des Plangebietes hat neben positiven gestalterischen Aspekten auch das Ziel, räumlich sehr eng begrenzte Inselbiotope innerhalb des ansonsten stark anthropogen überprägten Raumes zu schaffen. Störungsunempfindliche Arten vor allem der Avifauna werden diese Gehölzstrukturen als Teil ihres Lebens- und Nahrungsraumes nutzen. Weiterhin binden die Grünstrukturen die Bebauung harmonisch in die Umgebung ein, eine Abwertung des Landschafts- bzw. Stadtbildes kann vermieden werden.

Um das vorgesehene Parkdeck mit Dachbegrünung in der Planung realisieren zu können, soll die GRZ von 0,4 (Höchstgrenze im allgemeinen Wohngebiet) auf eine GRZ von 0,6 angehoben werden. Im Rahmen des Bebauungsplans wird zudem festgesetzt, dass trotz dieser Anhebung der GRZ auf 0,6 der Anteil der Vegetationsflächen an der Oberfläche mindestens 60% der Gesamtfläche des Plangebiets betragen muss. Um ihre positiven Wirkungen auf Ortsbild, Ökologie, Klima und Wohn- / Arbeitsverhältnisse entfalten zu können, sollten die Grünflächen im Umfang von mindestens 60% als reine Grünflächen ohne Überbauung mit technischen Anlagen wie z.B. Sonnenkollektoren, solarthermischen Anlagen etc. entwickelt werden. Dies wird durch die Begrünung von 2.300 m² Dachfläche der Parkgarage sowie den Flächen zum Anpflanzen erreicht. Eventuell vorgesehene oberflächige Anlagen zur Behandlung / Rückhaltung von Niederschlagswasser sind naturnah zu gestalten.

Um die Dachbegrünung sowie die Stellplatzbegrünung im Sinne des Leitfadens Eingriffsbewertung als Kompensationsmaßnahmen im Rahmen der Bilanzierung des Eingriffs anrechnen zu können, muss deren Ausführung bestimmte Anforderungen erfüllen. Diese sind im entsprechenden Anhang des Leitfaden (M) festgelegt. Für die Dachbegrünung ist deren Sicherstellung für mindestens 20 Jahre Voraussetzung für die Anrechenbarkeit als Ausgleichsmaßnahme. Die Stellplatzbegrünung hat bestimmte Anforderungen an die Pflanzflächen sowie die Pflanzqualität zu erfüllen. Diese wurden in die Festsetzung übernommen. Die Stellplatzbepflanzungen sind für einen Zeitraum von mindestens 30 Jahren zu sichern.

Alle Gehölzstrukturen im Plangebiet tragen zusätzlich zur Ausfilterung von Luftschadstoffen sowie zur Verbesserung des Mikroklimas durch Windschutz, Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und Herabsetzung sommerlicher Temperaturen um mehrere Grad Celsius durch Beschattung und Transpirationskühlung bei.

Für sämtliche Pflanzmaßnahmen wird festgesetzt, dass heimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden sind. Diese sind in der Regel weniger anfällig gegenüber Schädlingen und Frost wie fremdländische Arten, benötigen keine Düngemittel und 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.

6.12 ZUORDNUNG VON FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM AUSGLEICH (§ 9 ABS. 1A BAUGB)

Festsetzung

Der Ausgleichsbedarf beläuft sich auf 62.700 ÖW. Der Ausgleich des Defizits erfolgt über das Städtische Ökokonto der Landeshauptstadt Saarbrücken. Hierfür werden ein Fünftel der auszugleichenden Ökopunkte (12.540 ÖW) über die Maßnahme „Renaturierung des Sulzbach in Dudweiler“ und vier Fünftel des auszugleichenden Defizits (50.160 ÖW) über die Maßnahme „Renaturierung des Pulverbachs im Deutschmühlental (zwischen Folsterweg und Gulliverwelt)“ ausgeglichen.

Begründung

Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung stellt dar, dass trotz der vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen ein Restdefizit von 62.700 ÖW noch außerhalb des Bebauungsplans kompensiert werden muss. Um einen räumlichen Bezug der Kompensationsflächen zum Eingriff sicher zu stellen, sollten die Kompensationsmaßnahmen gemäß Stellungnahme des Amtes für Umwelt- und Klimaschutz möglichst in räumlicher Nähe zum Eingriff in jedem Fall innerhalb des Stadtgebietes von Saarbrücken realisiert werden. Nach verwaltungsin-
terner Abstimmung wird das Defizit im Rahmen der in der Festsetzung genannten Maßnahmen ausgeglichen.

6.13 HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

Bodendenkmäler

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

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.

Einhaltung der Grenzabstände

Bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang von Grundstücksgrenzen sind die Grenzabstände gemäß dem Saarländischen Nachbarrechtsgesetz zu beachten.

Schutzzaun vor Wildschweinen

Entlang der östlichen Begrenzungslinie des Geltungsbereiches erfolgt ein vom Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz vorgeschriebener befestigter Schutzzaun vor Wildschweinen, der durch eine hohe Hecke zum Baugebiet hin verdeckt wird.

Bodensanierung

Die im Rahmen des Sanierungsplanes des Erdbaulaboratoriums Saar (ELS, 2014) erarbeiteten Sanierungsmaßnahmen sind durchzuführen. Die Sanierungsmaßnahmen sind weiterhin von einem Bodensachverständigen gemäß § 18 BBodSchG zu begleiten und abschließend zu dokumentieren. Die Sanierungsmaßnahmen des Sanierungsplanes beziehen sich auf

- Bauwerksgründung
- Behandlung von Aushubmassen
- gutachterliche Betreuung der Erdarbeiten
- Arbeitsschutzmaßnahmen

und sind entsprechend zu berücksichtigen. Der genannte Gutachter hat zur Sicherstellung einer sachgerechten Ausführung und Wirksamkeit der Maßnahmen die Überwachung und Dokumentation der Arbeitsschritte durchzuführen.

Sämtliche Erdarbeiten im Zuge von Baumaßnahmen sind gutachterlich zu begleiten.

Dem Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz ist Gelegenheit zu geben, die Baugruben einzusehen. Im Laufe der Erdarbeiten eventuell notwendige weitere Maßnahmen sind dem Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz festzulegen.

Dies gilt insbesondere für die Erweiterungsfläche (Teilflächen der Parzellen 734/36 und 842/37). Die Erdarbeiten sind aufgrund einer möglichen Altlastenkontamination durch einen Bodensachverständigen gemäß § 18 BBodSchG zu begleiten. Sollten Altlasten auftreten, sind notwendige Maßnahmen in enger Abstimmung mit dem Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz (LUA) festzulegen. Die Vorgaben des Sanierungsplanes sind analog zu beachten.

Grunddienstbarkeit

Der Eigentümer der vom vorliegenden Bebauungsplan umfassten Parzellen verpflichtet sich durch Bestellung einer Dienstbarkeit, die forstwirtschaftliche Nutzung, einschließlich sämtlicher Einwirkungen durch Baumwurf des Nachbargrundstücks uneingeschränkt und entschädigungslos unter Verzicht auf Schadenersatzansprüche zu dulden.

Die Grunddienstbarkeit wird im Grundbuch der Landeshauptstadt Saarbrücken eingetragen.

Alter Bergbau

Bei Ausschachtungsarbeiten ist auf Anzeichen von altem Bergbau zu achten. Bei entsprechendem Fund ist das Oberbergamt des Saarlandes zu informieren.

Gasversorgung

Zur Sicherheit der Gasversorgung und um eine Gefährdung auf der Baustelle auszuschließen, sind im Schutzstreifenbereich der Leitungen Erdarbeiten nur nach vorheriger Einweisung durch einen Beauftragten der Creos Deutschland GmbH auszuführen.

Die Auflagen der „Anweisung zum Schutz von Gashochdruckleitungen“ der Creos Deutschland GmbH sind zu beachten.

Entwässerung

Die Planung und die Bauausführung für die Entwässerung sind mit ZKE abzustimmen.

Hinsichtlich der klimatischen Veränderungen ist zusätzlich darauf zu achten, dass die Oberflächenabflüsse aufgrund von Starkregenereignissen einem kontrollierten Abfluss zugeführt werden. Den umliegenden Anliegern darf kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Hierfür sind bei der Oberflächenplanung vorsorglich entsprechende Maßnahmen vorzusehen. Besondere Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen sind während der Baudurchführung und bis hin zur endgültigen Begrünung und Grundstücksgestaltung durch die Grundstückseigentümer zu bedenken.

Zugänge und Zufahrten für die Feuerwehr

Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken sind nach LBO § 6 Abs. 1 und 2 zu berücksichtigen. Die Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ (DIN 14090) ist zu beachten.

Löschwasserversorgung

Die notwendige Löschwasserversorgung ist nach DVGW 405 einzuplanen.

Munitionsgefahren

Im Planungsbereich ist bei Bauarbeiten mit Bombenblindgängern zu rechnen. Das Gefährdungsband beginnt ab GOK 1945 bis in eine Tiefe von 6-8 m, endet aber an gewachsenem Fels.

Umlegungsverfahren

Werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Grundstücke durch Umlegung neu geordnet, in denen die Gashochdruckleitung oder Teile des Schutzstreifens der Leitung liegen, die bisher nicht grundbuchlich gesichert sind, ist im Umlegungsverfahren die Eintragung der beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten zu veranlassen.

Immissionsschutz

Lautsprecheranlagen müssen mit einer angemessenen Lautstärke betrieben werden und sich auf die Durchsagen wichtiger Spielereignisse (Mannschaftsaufstellung, Torschützen, Spielstände) beschränken. Ein durchgehender „Spielkommentator“ oder das laute Abspielen von Musik ist auf keinem der Sportplätze zulässig.

6.14 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 ABS. 6 BAUGB)

Gashochdruckleitung Rohrbach-Burbach DN300

Der Verlauf der Gashochdruckleitung sowie ein 8,0 m breiter Schutzstreifen (jeweils 4,0 m rechts und links der Leitungssachse) werden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

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 bestellt, die forstwirtschaftliche Nutzung des von der Abstandsunterschreitung betroffenen Grundstücks, einschließlich sämtlicher Einwirkungen durch Baumwurf, zu dulden und insoweit auf Schadensersatzansprüche aus dem Eigentum zu verzichten und aufgrund der Standortgegebenheiten, insbesondere der Geländeausformung, der Waldstruktur sowie der Windexposition keine erhöhte Baumwurfgefahr besteht.

6.15 KENNZEICHNUNGEN (§ 9 ABS. 5 BAUGB)

Für den Geltungsbereich des Plangebietes besteht eine im Altlastenkataster des Saarlandes (ALKA) eingetragene Altlast. Nach bereits erfolgter Abstimmung mit dem Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz wird nach Einreichen der Sanierungsdokumentation für die behandelten Teilflächen des ehemaligen Betriebsgeländes der Teerfabrik SARG die Fläche als saniert gekennzeichnet.

6.16 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. § 85 LBO SAARLAND)

Dächer

Im gesamten Plangebiet sind Flachdächer mit einer Neigung bis max. 3 % zulässig.

Satellitenantennen

Satellitenantennen sind ausschließlich auf Dachflächen zulässig. Satellitenantennen und sonstige Aufbauten müssen von der Dachkante mindestens 1m zurückspringen.

Mülltonnenstandorte

Mülltonnenstandorte sind innerhalb der Gebäude bzw. der Parkette unterzubringen oder einzuhausen.

Solarkollektoren

Auf den Dachflächen der Wohngebäude sind Solarkollektoren zulässig. Diese und sonstige Aufbauten müssen von der Dachkante mindestens 1m zurückspringen.

7 UMWELTBERICHT

7.1 EINLEITUNG

7.1.1 Angaben zum Standort

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes befindet sich im Stadtgebiet von Saarbrücken und hier im Stadtteil Malstatt. Das etwa 1,2 ha große Plangebiet liegt in der Straße „Im Knappenroth“. Im Westen grenzt Wohnbebauung der Eifelstraße an, nördlich befinden sich Flächen einer Kleingartenanlage bzw. weiter nördlich Sportflächen.

Die Flächen im Plangebiet wie auch die östlich davon liegenden Bereiche waren Teil einer Teerfabrik, im eigentlichen Plangebiet befanden sich allerdings keine Betriebsgebäude. Da innerhalb des Plangebietes und der östlich angrenzenden Flächen dennoch mit Vorbelastungen vor allem der Böden gerechnet werden muss, wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ein Bodengutachten durch die ELS Erdbaulaboratorium Saar – Institut für Geotechnik und Umwelt GmbH erstellt.

Das Plangebiet wird an drei Seiten von Böschungen umgeben, lediglich nach Osten schließen sich Flächen ohne Höhenunterschied an. Die Böschung zu den Kleingärten ist mit ca. 8 bis 10 m, die zu den angrenzenden Mehrfamilienhäusern mit etwa 6 m relativ deutlich ausgeprägt und sorgt für eine Art Muldenlage der Fläche.

Nach Nutzungsaufgabe als Betriebs- und Lagerflächen der Teerfabrik SARG lag die Fläche brach, blieb unbaut. Es haben sich in den Böschungsbereichen Gehölze eingestellt, der zentrale Bereich der Fläche ist ebenfalls locker mit Gehölzen bewachsen. Im Gegensatz zu den dicht bewachsenen Böschungen sind hier allerdings nur unterdurchschnittlich ausgebildete Pioniergehölze zu finden.

Nach Osten setzen sich die durch Sukzession entstandenen Gehölzflächen fort, nach Norden und Westen dagegen befinden sich anthropogen geschaffene Grünstrukturen. Eine Gefahr für die geplante Bebauung geht von diesen aufgrund der verhältnismäßig geringen Bestandshöhen nicht aus. Entlang der Straße südlich des Plangebietes dominieren befestigte Flächen, die im Bereich von Parkstreifen durch kleinflächige Baumscheiben unterbrochen sind.

7.1.2 Art des Vorhabens / Umweltrelevante Festsetzungen

Um innerhalb des Plangebietes Wohnbauflächen zur Verfügung zu stellen, die in der Landeshauptstadt trotz der demographischen Entwicklung aufgrund der Infrastruktur weiter einer großen Nachfrage unterliegen, wird der vorliegende Bebauungsplan Nr. 126.13.00 „Im Knappenroth“ ins Verfahren gebracht. Dieser ist Voraussetzung für die Bereitstellung von Wohnbaufläche im Geltungsbereich. Gleichzeitig soll durch Überplanung der Fläche an dieser Stelle eine neue, attraktive Nutzung eingerichtet werden und die bisher infolge der früheren Nutzung vorbelastete Fläche und auch deren Umfeld aufgewertet werden.

Entsprechend der Zielsetzungen der Planung wird im Geltungsbereich ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird einerseits über die Grundflächenzahl, hier 0,6, im gesamten Plangebiet mit zulässiger Überschreitung (bis 0,65), andererseits über die Höhe baulicher Anlagen festgelegt. Die festgelegten Grünfestsetzungen zielen auf eine intensive Ein- und Durchgrünung des Plangebietes ab. Die Begrünungsmaßnahmen werden im weiteren Verfahren konkretisiert, nachdem ein Freiflächen-gestaltungsplan erarbeitet sein wird. Neben der intensiven und attraktiven Durch- und Eingrünung des Plangebietes ist Ziel des Freiflächenplanes die genaue Darstellung der Dachbegrünung der Parketage. Weiterhin sollen mit Hilfe der Festsetzungen gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation des erfolgten Eingriffs festgelegt werden. Es entstehen Ersatzlebensräume, die für störungstolerante Arten als neuer Lebensraum fungieren können. Details bezüglich der Grünfestsetzungen können dem Kapitel 4.5 (Grün- und Landschaftsplanung) entnommen werden.

7.1.3 Bedarf an Grund und Boden

Der Bedarf an Grund und Boden im Planungsgebiet lässt sich wie folgt tabellarisch zusammenfassen (Flächenermittlung auf CAD-Basis):

- gesamtes Plangebiet : ca. 11.835 m²
- überbaubare Grundfläche im Plangebiet im Allgemeinen Wohngebiet (GRZ 0,6): Vollversiegelte Fläche: 7.695 m²
- nicht überbaubare Fläche im Allgemeinen Wohngebiet: Gehölzpflanzungen im Umfeld der Gebäude sowie im Bereich der Böschungen gemäß Freiflächengestaltungsplan (PF1: Fläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB): 3.985 m²
- nicht überbaubare Fläche im Allgemeinen Wohngebiet: Bepflanzung gemäß Freiflächengestaltungsplan (PF2: Pflanzmaßnahme gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB): 155 m²

Damit sind im Plangebiet, bei einer maximalen Ausnutzung der Grundfläche, 7.695 m² versiegelbar. Dies entspricht 65 % des Plangebietes. Derzeit ist das Plangebiet vollständig unbebaut und weist keinerlei versiegelte Flächen auf.

7.1.4 Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Scoping)

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufzufordern. Hierzu werden alle relevanten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden angeschrieben und um Stellungnahme gem. § 4 Abs. 1 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB gebeten. Die Ergebnisse dieser Beteiligung werden dann im weiteren Planverfahren aufgenommen.

7.1.5 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes gemäß Fachgesetzen und Fachplänen

Natura 2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Naturdenkmale oder Schutzgebiete nach Wasserrecht befinden sich nicht innerhalb der Grenzen des Plangebietes und sind auch in dessen Umfeld nicht vorhanden.

Die nächstgelegenen Schutzgebiete sind das ca. 450 m nördlich gelegene FFH- und Vogelschutzgebiet „Saarkohlenwald“ (6707-301) sowie das ca. 570 m östlich gelegene Landschaftsschutzgebiet „Staatsforst Saarbrücken (Köllertaler Wald, St. Johanner Stadtwald, Netzbachtal usw.)“ (L 5.08.01), die jedoch beide aufgrund ihrer großen Entfernung zum Plangebiet vom Vorhaben nicht beeinträchtigt werden.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine pauschal nach § 30 BNatSchG geschützten Biotope, Flächen der Offenland –Biotopkartierung III des Saarlandes sowie im Rahmen des Arten- und Biotopschutzprogramm des Saarlandes erfasste Flächen liegen ebenfalls nicht im Plangebiet.

Der Landschaftsplan für den Regionalverband Saarbrücken legt für das Plangebiet keine Maßnahmen oder Planvorgaben fest, die über das eigentliche Plangebiet hinausgehende Fläche der ehemaligen Teerfabrik ist insgesamt jedoch als „Altstandort“ dargestellt.

Das Landschaftsprogramm des Saarlandes aus dem Jahre 2009 sieht für das Plangebiet keine überörtlichen Erfordernisse oder Maßnahmen zur Umsetzung von landesweiten Zielen des Naturschutzes vor.

Gemäß dem Landesentwicklungsplan Teilabschnitt „Umwelt, Vorsorge für Flächennutzung, Umweltschutz und Infrastruktur“ (LEP-Umwelt) vom 13. Juli 2004, zuletzt aktualisiert am 20. Oktober 2011, werden für das Plangebiet keine Aussagen getroffen.

7.2 BESCHREIBUNG DER UMWELT UND IHRER BESTANDTEILE

7.2.1 Abgrenzung des Untersuchungsraumes

In räumlicher Hinsicht muss sich die Beschreibung der Umwelt auf den Einwirkungsbereich des Vorhabens erstrecken. Dieser ist abhängig von der Art der Einwirkungen (z.B. Luftverunreinigungen, Geräusche) und dem betroffenen Schutzgut.

Aufgrund der Lage des Plangebiets innerhalb des Stadtgebietes sowie der Lage des Plangebietes innerhalb des ehemaligen Geländes der Teerfabrik bzw. aufgrund der Art des Vorhabens (Wohnnutzung, keine emissions- sowie störungsintensiven Nutzungen) kann sich die Beschreibung der Umwelt auf den Geltungsbereich selbst beschränken.

7.2.2 Naturraum und Relief

Durch das Plangebiet verläuft die Grenze zwischen den beiden naturräumlichen Einheiten 191.0 „Köllertaler Wald“ und 191.1 „Kohlentäler“. Unweit südlich des Plangebietes werden beide Naturräumliche Einheiten von der „Saarbrücker Talweitung“ (197.1) begrenzt. Der „Köllertaler Wald“ (191.0) und die „Kohlentäler“ (191.1) sind Teil der Naturräumlichen Haupteinheit des „Saarkohlenwaldes“ (191). Beide Naturräume sind ähnlich ausgebildet, nach H. Schneider (1972) stellt sich der „Köllertaler Wald“ als von Südwest nach Nordosten verlaufender, kammartig gestreckter und bewaldeter Höhenzug, der im südlichen Teil durch stark verzweigte und tief eingekerbte Waldtäler in mehrere, zum Saartal hin abgedachte Rücken untergliedert ist, dar. Die Naturräumliche Einheit der „Kohlentäler“ ist der Kernraum des Saarkohlenwaldes, der weitgehend von Höhen umgeben und stark reliefiert ist. Aufgegliedert in parallele Täler ist dieser niederschlagsreiche Naturraum gekennzeichnet durch die Verzahnung von Bereichen mit geschlossener Waldbedeckung und Bereichen dichter Besiedelung.

Das Plangebiet liegt auf einem Niveau zwischen etwa 234 m und 244 m ü. NN. In seinem zentralen Bereich ist es weitgehend eben ausgebildet, nach Norden und Osten sind mehrere Meter hohe Böschungen ausgebildet. Nach Süden schließen deutlich flachere Böschungsbereiche den Geltungsbereich an das Niveau der Straße „Im Knappenroth“ an.

7.2.3 Geologie und Böden

Gemäß der Geologischen Karte des Saarlandes (1989, 1:50.000) liegt das Plangebiet in den Ablagerungen des Oberkarbons und hier im Bereich der Heiligenwalder Schichten (cw3), die dem Westfal D zuzuordnen sind. Die Gesteine des Westfal sind vorherrschend grau und setzen sich nach den Erläuterungen zur Geologischen Karte (1989) aus Tonsteinen (=Tonschiefer), Schluffsteinen, Sandsteinen und Konglomeraten zusammen. Die Ablagerungen des Westfal sind limnisch-fluviatil entstanden und zeichnen sich daher durch ständige Fazieswechsel aus. Die Heiligenwalder Schichten bilden den oberen Teil des Westfal D und zeichnen sich durch eine tonsteinreiche, sandige und kohlige Ausbildung mit einem lokal hohen Anteil an Konglomeraten aus.

Die Bodenkarte des Saarlandes (Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz, Umweltkartendienst im Internet) stellt den Bereich als Siedlungsfläche dar, da die Böden hier im Stadtgebiet infolge der Anlage von Straßen und Gebäuden bereits überformt sind. Da das Plangebiet ehemals Teil des Firmengeländes der SARG Teerfabrik war, ist im Plangebiet bereits mit einer Veränderung der Böden zu rechnen. So haben Bodenabtrag im Rahmen der Terrassierung des Geländes oder der Errichtung von Gebäuden sowie das Einbringen allochthonen Bodenmaterials das Profil sowie die ökologischen Bodenfunktionen bereits deutlich verändert bzw. beeinträchtigt. Weiterhin ist mit einer Veränderung der stofflichen Zusammensetzung der Böden zu rechnen.

Versiegelte Flächen befinden sich derzeit nicht im Geltungsbereich. Aufgrund der Vorbelastungen im Plangebiet besitzen die Böden hier keine besondere Bedeutung für den Naturhaushalt im Plangebiet, wertvolle Archivböden sind im Plangebiet nicht zu erwarten.

Zur genauen Beurteilung der Bodenverhältnisse sowie möglicher Kontaminationen wurde vom Erdbaulaboratorium Saar (ELS) ein Bodengutachten erstellt bzw. ein Sanierungsplan erarbeitet.

Nach den Gutachten des Erdbaulaboratoriums Saar (ELS) sind im Plangebiet grundsätzlich lehmige bis tonige Verwitterungsböden des hier anstehenden geologischen Ausgangssubstrates zu finden. Diese wurden bis zum Zweiten Weltkrieg als Rohstoff für eine benachbarte Dampfziegelei abgebaut. In Hangbereichen sind Hangschuttböden anzutreffen. Diese wurden jedoch, wie oben bereits dargestellt, durch anthropogen bedingte Eingriffe und Veränderungen überformt.

Als Ergebnis der Bodenuntersuchungen durch das ELS kann das gesamte Plangebiet als aufgefüllt bezeichnet werden, wobei die Auffüllungen unterschiedlich stark sind. Neben tonig-lehmigen Auffüllböden sind stellenweise mineralische Bauschuttreste (Ziegelsteine) beigemischt. Diese Auffüllungen erreichen an der Ostgrenze der Baufläche Auffüllstärken bis 2 m. Den mineralischen Bauschuttresten sind Kohlegrus und Koksasche beigemischt, an einzelnen Ziegel- und Backsteinen befinden sich Teerpechreste. Lediglich im nördlichen Plangebiet befinden sich noch kleinräumig natürliche Lockerböden in Form von stark schluffigen Sanden. Unter der Auffüllungen befindet sich ein „mehr oder weniger stark verwitterter Karbonfels“, der [...] „in Tiefen zwischen 0,2 m und 1,4 m [...]“ zu finden ist (ELS, 2014, S.6).

Hinsichtlich der Kontamination des Plangebiets kann als Ergebnis der Bodenanalysen für das Plangebiet festgestellt werden, dass hier keine bis lediglich eine geringe Belastung vorhanden ist. Der Sanierungsplan des ELS betrachtet alle für die Planung des Wohngebietes bedeutsamen Wirkungspfade im Hinblick auf die Abschätzung des Gefährdungspotentials durch die im Plangebiet vorhandenen Böden. Beeinträchtigungen des geplanten Wohngebietes und hier vor allem der Gesundheit seiner Bewohner werden bei Durchführung der vom Sanierungsplan vorgegeben Maßnahmen ausgeschlossen.

Innerhalb der Parzelle 1017/37 des Plangebiets wurden lokale Verunreinigungen der aufgefüllten Böden festgestellt. Es handelt sich hierbei um nur sehr geringe Auffälligkeiten und Schadstoffbelastungen, die meist in einer Tiefe von 0,8 bis 1,4 m unter der Geländeoberkante zu finden sind. Es handelt sich um die bereits genannten bauschutthaltigen Auffüllungen mit Teerpechanhaftungen, so dass hier eine entsprechende Belastung mit PAK und Mineralölkohlenwasserstoffen nachzuweisen ist. Diese sollen im Zuge der Baumaßnahme entfernt und sachgerecht entsorgt werden. Tieferliegende Restkontaminationen können laut ELS auch im östlichen Teil des Plangebietes auftreten, der jedoch im Zuge der Planungsumsetzung versiegelt wird und daher keine Entfernung dieser Kontaminationen notwendig wird (ELS, 2014, S.12).

Gemäß dem Gutachten kann im Plangebiet eine gefahrlose Nutzung als Wohnbaufläche stattfinden, sofern die Sanierungsmaßnahmen durchgeführt werden.

Die bisher im Altlastenkataster als Altlast geführte Fläche wird gemäß dem Landesamt für Umwelt und Arbeitsschutz sowie dem Bodengutachter nach Durchführung der Sanierungsmaßnahmen nicht mehr als Altlast eingestuft.

7.2.4 Klima und Lufthygiene

Das Plangebiet ist derzeit vollständig unbebaut und als Grünfläche vor allem randlich mit Gehölzen dicht bewachsen, ebenso die sich nach Osten anschließenden Flächen. Der zentrale Bereich ist lockerer mit Gehölzen bewachsen. So kann das Plangebiet die Funktion der Kaltluftproduktion übernehmen, wenn auch deren Menge nicht an die der Kaltluftproduktion von Freilandflächen heranreicht. Die Klimakarte des Regionalverbandes stellt das Plangebiet als gering belastetes Siedlungsklimatop dar, das aufgrund der geringen Bebauung zum Frischluftaustausch beitragen kann und in dem siedlungstypische Klimaphänomene wie Hitzestress und Schwüle eher selten auftreten.

Aufgrund der relativ geringen Flächengröße sowie der Muldenlage kann das Plangebiet keine bedeutende Funktion im Rahmen des Frischluftaustauschs für die umliegenden Siedlungsbereiche übernehmen. Die hier entstehende Kaltluft kann weder nach Norden noch nach Westen infolge der hohen Böschungen abfließen und damit nicht zum Frischluftaustausch mit den dort angrenzenden Siedlungsbereichen beitragen. Insgesamt ist die klimaökologische Bedeutung daher eher gering.

Im Hinblick auf die lufthygienische Situation sind im bisher unbebauten Plangebiet keine Vorbelastungen zu erwarten. Auch im direkten Umfeld des Plangebietes sind keine Vorbelastungen der Luft gegeben, denn mit dem angrenzenden Wohngebiet grenzt eine nahezu emissionsfreie Nutzung an. Die Belastung entlang der hier nur untergeordneten Straßen beschränkt sich auf Emissionen durch die Fahrzeuge der Anlieger sowie Besucher und ist damit ebenfalls gering.

7.2.5 Oberflächengewässer / Grundwasser

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Das nächstgelegene Gewässer ist der Fischbach, der jedoch aufgrund der weiten Entfernung zum Plangebiet (ca. 400 m) von dem geplanten Vorhaben nicht berührt wird.

Nach der Hydrogeologische Karte des Saarlandes (1:100.000, 1986) liegt das Plangebiet mit seiner Lage im Bereich der Ablagerungen des Westfal innerhalb von Festgesteinen mit vernachlässigbarem Wasserleitvermögen. Demnach kann das Plangebiet keine besondere Bedeutung für den Grundwasserhaushalt bzw. die Grundwasserneubildung in diesem Raum übernehmen. Wasserschutzgebiete sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

7.2.6 Arten und Biotope

Potenziell natürliche Vegetation

Als potenzielle natürliche Vegetation wird die Vegetation bezeichnet, die sich ohne die Einwirkungen des Menschen unter regulären Klimabedingungen auf einem Standort schlagartig einstellen würde, und die sich im Gleichgewicht mit den aktuellen Geoökofaktoren ihrer Lebensumwelt befindet. Die potenziell natürliche Vegetation ist Ausdruck des biotischen Potenzials einer Landschaft.

Das gesamte Plangebiet würde sich bei Ausbleiben des menschlichen Einflusses wieder vollständig bewalden. Als potentielle natürliche Vegetation würden sich hier mesophile Buchenwälder einstellen.

Biotoptypen

Die Kartierung der Biotoptypen erfolgte im Februar und November 2014 im Rahmen von Bestandsaufnahmen im Plangebiet. Nachfolgend werden alle im Plangebiet erfassten Biotoptypen im Einzelnen erläutert, die Artenlisten der Biotoptypen befinden sich im Anhang. Die Differenzierung und Beschreibung der Einheiten orientiert sich am Leitfaden für Eingriffsbewertung von 2001 des saarländischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Verkehr. Dementsprechend werden auch die Nummerncodes für die Erfassungseinheiten aus diesem Leitfaden vergeben. Die Verbreitung der Biotoptypen bzw. Erfassungseinheiten im Raum ist dem Biotoptypenplan zu entnehmen.

Während der ersten Besichtigung des Plangebietes im Februar 2014 war vor allem der zentrale Bereich des Plangebietes beansprucht durch die Lagerung von Containern, die für die Sanierung der Fläche und hier den Abtransport von Bodenmaterial benötigt wurden. Zu diesem Zeitpunkt war die älteren Luftbildern zufolge ehemals mit jungen Gehölzen bewachsene zentrale Fläche des Plangebietes weitgehend vegetationslos und gehölzfrei. Nach Ende dieser Arbeiten haben sich bis zur Begehung im November erneut junge (Pionier-) Gehölze im zentralen Bereich der Fläche entwickelt. Diese wurden jedoch unmittelbar vor der Kartierung im November zusammen mit den Gehölzen der Böschungen gerodet. Damit lag zum Zeitpunkt der Begehung im November eine weitgehend vegetationslose und aufgrund starker Regenfälle im Vorfeld der Rodung stark aufgeweichte und durch große Fahrzeuge „zerfahrene“ Fläche vor. Als Grundlage für die Bewertung des Eingriffs dient daher nicht der vegetationslose Zustand der Fläche nach der Rodung, sondern der frühere durch Gehölze geprägte Zustand. So kann der für die Planung betrachtete Bestand im Plangebiet wie folgt beschrieben werden.



Abbildung 9: Plangebiet unmittelbar nach der Rodung Anfang November 2014 (ARGUS CONCEPT GmbH)

1.6 Gehölzjungwuchsfläche

Im Unterschied zu den dichten, relativ artenreich ausgebildeten Baumhecken (siehe unten) in den Böschungsbereichen im Plangebiet hat sich im zentralen Teil des Geltungsbereiches lediglich ein relativ lückiger Gehölzbestand entwickelt, in dem ausschließlich die beiden Pionierarten Zitter-Pappel (*Populus tremula*) und Hänge-Birke (*Betula pendula*) zu finden sind. Dieser zentrale, beinahe eben ausgebildete Bereich des Plangebietes war bis zur Rodung von einem lockeren Bewuchs aus jungen Pioniergehölzen sowie einer Krautschicht aus überwiegend Ruderalarten geprägt. Im nördlichen Teil dieses zentralen Bereichs hatte sich aufgrund des lehmig-tonigen Substrates Staunässe ausgebildet, so dass sich zwischen den jungen Gehölzen abschnittsweise Binsen (*Juncus effusus*) bzw. im Hangfußbereich der nördlichen Böschung auch eine kleine (ca. 25 m²) Schilffläche (*Phragmites australis*) entwickelt hatte. Dieser überwiegend von Pioniergehölzen und Ruderalarten geprägte Biototyp besaß eine nur relativ geringe Artenvielfalt, die Strukturvielfalt war allerdings etwas größer. Kleinräumig wechselten hier einerseits von jungen Gehölzen geprägte höhere Biototypen und andererseits offene trockene oder vernässte Hochstaudenbiotope bzw. vegetationslose Flächen ab. Insgesamt besaß diese Fläche eine geringe bis mittlere ökologische Wertigkeit, ihre Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz war allein aufgrund ihrer geschützten, eher ungestörten Lage im Innern des Plangebietes als Lebensraum mittel. Bereits im Februar 2014 wurden durch im Plangebiet stattfindende Sanierungsarbeiten Gehölze im Zentrum der Fläche entfernt, damit hier Container für den Abtransport von Erdmassen abgestellt werden konnten. Bis zur Rodung der Gesamtfläche hatte sich hier erneut eine vergleichbare, allerdings noch sehr junge und lückig ausgeprägte Vegetationsgemeinschaft (Gehölzjungwuchs Birke, Pappel, Ruderalarten) angesiedelt.



Abbildung 10: Baumhecken umgeben die Ruderalfläche im Zentrum des Plangebietes, die im Februar 2014 als Containerlager genutzt wurde. Die Gehölze wurden hier bereits entfernt (ARGUS CONCEPT GmbH)

1.8.3 Baumhecken

Die Randbereiche des Plangebietes, d.h. vor allem die Böschungsbereiche waren bis zum Zeitpunkt der Rodung mit größeren Laubgehölzen verhältnismäßig dicht bewachsen und haben den zentralen Bereich des Plangebietes heckenartig eingerahmt. Wahrscheinlich wurden diese Gehölze zu einem früheren Zeitpunkt angepflanzt und haben sich inzwischen der natürlichen Sukzession folgend weiterentwickelt. In der Baumschicht waren Ahorn (*Acer pseudoplatanus* und *A. platanoides*), sowie Sal-Weide (*Salix caprea*), Birke (*Betula pendula*) und Pappel (*Populus tremula*) zahlreich vertreten. Allerdings waren auch vereinzelt Eiche (*Quercus petraea*) sowie auch Hainbuche (*Carpinus betulus*) vorhanden. Die Strauchschicht war vor allem an den Gehölzrändern ausgebildet, hier waren Arten wie Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*) und Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*) häufig vertreten. Weiterhin waren hier Liguster (*Ligustrum vulgare*) und Brombeere (*Rubus fruticosus*) oft zu finden. Eine Krautschicht war aufgrund der dicht wachsenden Gehölze, die teilweise durch Brombeeren und Efeu (*Hedera helix*) zusätzlich verdichtet wurden, auf die Randbereiche beschränkt. Hier waren vor allem Ruderalarten wie Rainfarn (*Tanacetum vulgare*), Gewöhnlicher Beifuß (*Artemisia vulgaris*) und Kanadische Goldrute (*Solidago canadensis*) zu finden, daneben auch Wiesenarten wie Pyrenäen-Storchschnabel (*Geranium pyrenaicum*), Jakobs-Greiskraut (*Senecio jacobaea*), Erdbeer-Fingerkraut (*Potentilla sterilis*) sowie verschiedene Gräser (*Agrostis capillaris* – Rotes Straußgras, Wiesen-Knäuelgras – *Dactylis glomerata*) u.a.).

Dieser dicht entwickelte Gehölzsaum besaß aufgrund seiner Arten- und Strukturvielfalt eine mittlere ökologische Wertigkeit, seine Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz war mittel bis hoch. Die Gehölze boten innerhalb des dicht besiedelten Raumes, in dem das Plangebiet liegt, einen relativ geschützten Rückzugsraum, der für zahlreiche Arten vor allem der Fauna Lebensraum bot. Im direkten Umfeld der angrenzenden stark anthropogen überformten und gestörten Siedlungsflächen fanden störungstolerante Arten Nahrungs- und Fortpflanzungshabitate.



Abbildung 11: Blick auf die Baumhecken, von der Straße „Im Knappenroth“ aus (ARGUS CONCEPT GmbH)

Benachbarte Biotoptypen

Das Umfeld des Plangebietes ist im Westen geprägt durch angrenzende mehrgeschossige Wohnbebauung und entsprechend ausgebildete Biotoptypen. Hier befinden sich Gartenbereiche mit überwiegend Rasenflächen mit Einzelbäumen bzw. Wege. Größere Gehölzpflanzungen sind auf die Randbereiche begrenzt. So befindet sich eine Laubbaumreihe am Westrand des Plangebietes. Nördlich des Plangebietes liegt eine Kleingartenanlage. Die kleinen Gebäude sind eingebettet in typisch ausgebildete Gartenbereiche mit Gehölzpflanzungen sowie Rasen- und Gemüseanbauflächen. Südlich des Plangebietes schließt sich zunächst die Straße „Im Knappenroth“ an. Im Anschluss an diese befindet sich hier ebenfalls mehrgeschossige Wohnbebauung mit typisch ausgebildeten Gartenflächen sowie eine Baustelle, wo derzeit ebenfalls ein mehrgeschossiges Gebäude entsteht. Damit ist das Umfeld des Plangebietes geprägt durch künstlich geschaffene, stark anthropogen überformte Biotoptypen. Lediglich nach Osten hin setzen sich die Gehölzflächen des Plangebietes auf dem sich dorthin fortsetzenden Gelände der ehemaligen Teerfabrik fort.

7.2.7 Immissionssituation

Innerhalb des Plangebietes sowie auch in dessen näherem Umfeld sind keine bedeutsamen Abgas- oder sonstige Emissionsquellen vorhanden. Eine geringe Vorbelastung hinsichtlich Abgasimmissionen besteht durch unmittelbar an das Plangebiet angrenzende Verkehrswege („Im Knappenroth“). Bezüglich Lärm sind als Vorbelastungen Störungen infolge des unmittelbar angrenzenden Wohngebietes sowie der c. 40 m entfernt gelegenen Sportanlagen zu nennen.

7.2.8 Kultur- und Sachgüter

Landwirtschaft, Forstwirtschaft

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine landwirtschaftlich genutzten Flächen. Eine Betroffenheit landwirtschaftlicher Belange ist damit nicht gegeben. Gemäß der Stellungnahme der Obersten Forstbehörde ist der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes. Demnach werden durch Umsetzung der Planung forstwirtschaftliche Belange berührt. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Flächennutzungsplanes für den Regionalverband Saarbrücken für den Bereich „Im Knappenroth“ weist die Oberste Forstbehörde in ihrer Stellungnahme gemäß § 8 Abs. 5 LWaldG, darauf hin, dass die Verantwortung bezüglich des Ausgleichsbedarfs für die wegfallenden Waldflächen im Plangebiet allein der Landeshauptstadt Saarbrücken obliegt. Die Landeshauptstadt Saarbrücken hat darüber zu entscheiden, in welchem Maß der durch den Bebauungsplan erfolgenden Eingriff in die Waldflächen auszugleichen ist.

Aufgrund der Tatsache, dass es sich hier um ehemalige Betriebs- und Lagerflächen einer Teerfabrik handelt und damit Vorbelastungen der Naturgüter gegeben sind, ist hier mit einer Einschränkung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu rechnen. Die im Plangebiet vorhandene Jungwuchsfläche besitzt weiterhin keine Bedeutung bezüglich einer Erholungsnutzung für den Menschen.

Nach § 1a BauGB ist grundsätzlich ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden geboten. In diesem Zusammenhang ist gerade eine Inanspruchnahme und damit verbundene Umwandlung von u.a. als Wald genutzten Flächen auf den notwendigen Umfang zu reduzieren. Da es sich im Plangebiet zwar um Flächen mit Wald nach dem LWaldG handelt, diese aufgrund ihrer Lage innerhalb einer ehemaligen Industrie- und Lagerfläche allerdings in einem hinsichtlich des Bodenhaushaltes vorbelasteten Raum liegen, werden die Vorgaben des § 1a BauGB berücksichtigt. Es erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens vielmehr eine Sanierung der Böden im Plangebiet und damit eine Verbesserung der ökologischen Bodenfunktionen.

Landschaftsbild / Erholung

Unter Landschaftsbild versteht man die äußeren, sinnlich wahrnehmbaren Erscheinungsformen von Natur und Landschaft. Generell gilt, je schöner und abwechslungsreicher eine Landschaft sich gestaltet, desto wertvoller wird sie empfunden.

Das bisher unbebaute Plangebiet war vor der Rodung vollständig mit Gehölzen bewachsen, die Randbereiche dichter, der zentrale Teil etwas weniger dicht. Das Plangebiet ist Teil einer sich noch weiter nach Osten fortsetzenden, bisher unbebauten und mit teilweise dichteren und höheren Gehölzen bewachsenen Fläche. Diese Fläche und damit auch das Plangebiet stellen in diesem Raum eine der wenigen größeren, unbebauten Grünflächen dar. Damit stellt sich das Plangebiet für den Betrachter gerade im Umfeld der umliegenden, von Gebäuden dominierten, unruhigen Siedlungsflächen grundsätzlich als ruhige Grünfläche dar, die jedoch aus der Nähe betrachtet aufgrund der Dichte und Höhe der sie umgebenden Baumhecken gleichzeitig als unzugänglich wirkt. Die Grünfläche trägt dennoch in diesem Bereich zur Aufwertung des Landschafts- bzw. Stadtbildes bei.

Im Hinblick auf eine Erholungsnutzung hat die Fläche keine Bedeutung für die Anwohner der umliegenden Wohngebiete oder aber darüber hinaus. Sie ist eingezäunt, Wege führen nicht durch die Fläche.

7.3 ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG (NULLVARIANTE)

Bei Nichtdurchführung der Planung würde sich die Vegetation entsprechend der natürlichen Sukzession weiterentwickeln. Die Weiterentwicklung der bereits vorhandenen Gehölzbestände zu größeren und dichteren Beständen wäre die Folge.

7.4 BESCHREIBUNG DER VERMEIDUNGS-, VERMINDERUNGS- UND AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Ausgehend von der im vorangegangenen Kapitel beschriebenen Bestandssituation im Plangebiet und dem geplanten Vorhaben ist die Realisierung der Planung mit Auswirkungen auf Mensch und Umwelt verbunden. Im Rahmen der Planung werden daher auch Maßnahmen vorgesehen, die nachteilige Auswirkungen vermeiden, vermindern oder ausgleichen sollen.

Als geeignete Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 1a Abs. 3 BauGB zur Kompensation der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft gelten in diesem Zusammenhang sowohl im Bebauungsplan festgesetzte als auch in städtebaulichen Verträgen festgeschriebene Maßnahmen.

Die Vermeidungs-, Verminderungs-, und Ausgleichsmaßnahmen zum externen Ausgleich wurden inzwischen eingearbeitet.

7.4.1 Festgesetzte Maßnahmen des Bebauungsplans

- Beschränkung des Versiegelungsgrades auf das notwendige Maß durch die Festlegung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6;
- Beschränkung der Höhenentwicklung der Gebäude durch die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen;
- grünordnerische Festsetzungen zur Durchgrünung des Plangebietes im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Pflanzung von Laubbaumhochstämmen bzw. Sträuchern, Dachbegrünung, Stellplatzbegrünung)

7.5 PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES

Die Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die umweltbezogenen Schutzgüter, den Menschen sowie die Kultur- und Sachgüter einschließlich ihrer Wechselwirkungen lassen sich wie folgt beschreiben:

7.5.1 Auswirkungen auf die Schutzgüter

Untergrund / Boden

Die ökologischen Bodenfunktionen (Filter-, Puffer-, und Transformatorfunktion) sind für den Naturhaushalt der Landschaft von hoher Bedeutung. Neben der zeitlich verzögernden Speicherung von Wasser übernimmt der Boden die Bindung anorganischer und organischer Schadstoffe, ebenso den mikrobiellen Um- bzw. Abbau von organischen Schadstoffen. So werden schädliche Stoffe gebunden oder sogar unschädlich gemacht, die Auswaschung ins Grundwasser oder die Aufnahme in die Nahrungskette durch Pflanzen wird gemindert. Genauso bedeutsam ist der Boden als Lebens- und Nahrungsraum für pflanzliche und tierische Organismen und daher auch Produktionsort von Biomasse.

Als Auswirkungen der Planung sind vor allem die durch Anlage des Wohngebietes selbst verursachten Auswirkungen und weniger die Auswirkungen während der Bauphase von Belang. In diesem Zusammenhang ist vorrangig die Versiegelung von Boden als negative Auswirkung der Planung zu betrachten. Durch Versiegelung von Bodenoberfläche werden die natürlichen Bodenfunktionen eingeschränkt oder gehen vollständig verloren, der Boden als Lebensraum und Teil des Naturhaushaltes wird zerstört. Gleichzeitig werden Versickerung und der Rückhalt von Niederschlagswasser stark eingeschränkt, Folge ist unter anderem ein beschleunigter Oberflächenabfluss (siehe unten).

Bei Realisierung des vorliegenden Bebauungsplanes wird sich der Versiegelungsgrad deutlich erhöhen, da eine bisher unversiegelte Fläche beansprucht wird. Die oben genannten Auswirkungen können nicht ausgeglichen werden, sie können lediglich deutlich minimiert werden. So trägt insbesondere die Beschränkung des Versiegelungsgrades auf ein absolut notwendiges Maß durch die Festlegung der Grundflächenzahl von 0,6 bzw. einer Überschreitung bis 0,65 zur Minimierung bei. Dennoch dürfen bei einer maximalen Ausnutzung der GRZ 7.695 m², das entspricht 65 % des Geltungsbereiches, versiegelt werden. Allerdings werden innerhalb des Plangebietes lediglich vorbelastete, intensiv anthropogen überformte Böden in Anspruch genommen.

Oberflächengewässer / Grundwasser

Durch Versiegelung wird neben dem Boden insbesondere das Schutzgut Wasser in Mitleidenschaft gezogen. So kommt es mit zunehmender Versiegelung zur Reduzierung der Versickerungsflächen und damit zur Reduzierung der Niederschlagsversickerung an Ort und Stelle. Eine Verminderung der Versickerung kann langfristig zur Verringerung der Grundwasserneubildung und zur Absenkung des Grundwasserspiegels führen. Gleichzeitig kommt es zu einer Erhöhung des Oberflächenabflusses, was unter Umständen die Kanalisation überlastet. Infolge des Abfließens über die Kanalisation verkürzt sich gleichzeitig für das Niederschlagswasser die Zeitspanne zwischen Niederschlagsereignis und dem Zeitpunkt des Einfließens in den natürlichen Vorfluter, so dass bei stärkeren Regenereignissen gegebenenfalls die Gefahr von Überschwemmungen ansteigt.

Um die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu reduzieren, muss daher in erster Linie der Versiegelungsgrad des Bodens auf das absolut notwendige Maß beschränkt werden. Nur dann ist zusammen mit dem Erhalt der Bodenfunktionen eine ausreichende Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser und die damit verbundene Grundwasserneubildung gewährleistet. Eine langfristige Absenkung des Grundwasserspiegels wird vermieden.

Die Reduzierung des Versiegelungsgrades auf ein baulich notwendiges Maß erfolgt über die Festlegung der GRZ, hier 0,6 mit zulässiger Überschreitung bis 0,65. Durch diese Reduzierung der Versiegelung auf ein absolut notwendiges Maß kann zumindest auf 35 % der Fläche des Geltungsbereiches die Versickerung von Niederschlagswasser weiterhin aufrechterhalten werden. Die im Plangebiet anfallenden Niederschlagswasser werden über ein Trennsystem abgeleitet, kommen demnach innerhalb des Plangebietes nicht zur Versickerung. Allerdings gehen diese unverschmutzten Niederschlagswasser dem Gesamtwasserhaushalt des Raumes durch entsprechende Weiterführung und spätere Einbringung in denselben nicht verloren. Erhebliche Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt im Plangebiet und dessen Umgebung sind daher nicht zu erwarten.

Im Rahmen der Bauphase sind jedoch zusätzliche Beeinträchtigungen des Grundwassers durch Schadstoffe (Öle, Treibstoffe) aus Baumaschinen nicht auszuschließen. Diese können jedoch durch entsprechende Schutzmaßnahmen während der Bauphase vollständig vermieden werden.

Fließ- oder Stillgewässer sind durch die vorliegende Planung nicht betroffen.

Klima / Luftthygiene

Infolge der Bebauung des bisher mit Gehölzen mehr oder weniger dicht bewachsenen Plangebietes wird die Kaltluftproduktion und der daraus resultierende Abfluss der Luftmassen gemäß der Geländeneigung reduziert bzw. völlig unterbunden. Infolge der Versiegelung innerhalb des Plangebietes wird es möglicherweise zu einer kleinräumigen, lokal begrenzten Erhöhung der Temperaturmaxima in den bodennahen Luftschichten oder zu einer Verringerung der Luftfeuchte (sog. „Hitzeinseleffekt“) kommen, da sich versiegelte Flächen im Vergleich zu unversiegelten Flächen deutlich stärker aufheizen.

Aufgrund der Tatsache, dass das Plangebiet bisher infolge des Gehölzbestandes nur in eingeschränkten Maße zur Frischluftproduktion in diesem Raum beitragen konnte und daher auch aufgrund der relativ geringen Flächengröße bislang keine bedeutende Ausgleichsfunktion für die Siedlungslage von Saarbrücken übernehmen konnte, sind klimaökologische Auswirkungen über das Plangebiet hinaus nicht zu erwarten. Eine erhebliche Verschlechterung der luftthygienischen Situation infolge einer Zunahme von Abgas- oder Schadstoffimmissionen ist infolge der Anlage des Wohngebietes ebenfalls nicht zu erwarten.

Die festgesetzte Durchgrünung des Wohngebietes wird sich auf das Funktionsgefüge der Klimafaktoren im Plangebiet und seinem Umfeld zumindest kleinräumig positiv auswirken. Denn die Vegetation übernimmt wichtige kleinklimatische und lufthygienische Aufgaben. Durch ihre Verdunstung erhöht sie die Luftfeuchtigkeit, reduziert an heißen Tagen die Lufttemperatur, spendet Schatten, filtert den Staub und produziert Sauerstoff bei gleichzeitigem Verbrauch des Verbrennungsgases Kohlendioxid.

Insgesamt sind nachhaltige negative Auswirkungen auf das Klima und die Lufthygiene nicht zu erwarten.

Arten und Biotope

Im Plangebiet sind überwiegend Biotoptypen zu finden, die entweder durch den Menschen geschaffen wurden oder aber einem fortdauernden anthropogenen Einfluss unterliegen. Diese Lebensräume sind eher unterdurchschnittlich ausgeprägt und nur von geringer bis maximal mittlerer ökologischer Wertigkeit. Sie haben keine besondere Bedeutung als Lebensraum für Arten der Fauna oder Flora.

Im Plangebiet sind als Biotoptypen, die nach Ende der früheren Nutzung als Teerfabrik sowie durch wiederkehrende Störungen im Rahmen beispielsweise von Bodensanierungen anthropogen beeinflusste Gehölzungswuchsfläche sowie die Baumhecken im Umfeld der Fläche zu finden. Infolge dessen sind im Plangebiet keine auf spezielle Lebensräume angewiesene oder daran angepasste Arten zu erwarten. Vielmehr ist hier mit weit verbreiteten und häufig vorkommenden Tier- und auch Pflanzenarten zu rechnen. Dennoch ist die Bedeutung der Fläche bisher als Lebensraum vor allem für die Fauna mittel bis hoch, da die Fläche auch aufgrund der Unzugänglichkeit für den Menschen (Umzäunung) bisher Teil eines verhältnismäßig ungestörten geschützten Inselbiotops innerhalb des dicht besiedelten und entsprechend gestörten Umfeldes war. Allerdings sind hier aufgrund der anthropogenen Überformung des Plangebietes sowie anhaltender Störungen durch umliegende Nutzungen (Wohnbebauung, Sportanlagen) ausschließlich störungstolerante bzw. häufig vorkommende, wenig anspruchsvolle Arten zu erwarten.

Hinsichtlich der Auswirkungen durch die vorliegende Planung sind einerseits anlagenbedingte Auswirkungen durch die Errichtung des Wohngebietes im Geltungsbereich selbst zu betrachten. Hierbei handelt es sich in erster Linie um Versiegelung von Flächen durch die Anlage von Zufahrten, Stellflächen und Gebäuden. Andererseits sind für die Dauer der Bauphase baubedingte Beeinträchtigungen in Form von Lärm- und Abgasemissionen zu erwarten. Diese beschränken sich auf die Dauer der Bauphase überwiegend auf den Bereich des Plangebietes und dessen unmittelbares Umfeld.

Wie bereits oben erwähnt, sind von den anlagenbedingten Auswirkungen primär die Biotoptypen des Plangebietes betroffen. Diese werden infolge der Umsetzung des Bebauungsplanes und der damit verbundenen Anlage von Wohnhäusern mit entsprechenden Nebenflächen wie Gartenbereiche, Zufahrten, Stellflächen vollständig überformt und zerstört werden. Sie verlieren damit ihre ökologischen Funktionen als Lebens-, Brut- oder Nahrungsraum vollständig. Wie bereits erwähnt, sind die Biotoptypen des Plangebietes eher unterdurchschnittlich ausgeprägt. Es handelt sich bei allen Biotoptypen um häufig vorkommende, weit verbreitete Lebensraumtypen, die zudem anthropogen überformt oder sogar künstlich geschaffen wurden. Die hier vorkommenden Arten sind in ihrer Lebensweise wenig anspruchsvoll und störungstolerant, das Vorkommen seltener und schützenswerter Arten ist eher nicht zu erwarten.

Mit Hilfe der grünordnerischen Festsetzungen wird jedoch versucht, die Auswirkungen des Eingriffs auf die Arten und Biotope im Plangebiet zu minimieren. Grundsätzlich wird durch Reduzierung des Geltungsbereiches auf ein unbedingt für das Vorhaben notwendiges Maß der Eingriff insgesamt möglichst gering gehalten. Im Geltungsbereich selbst wird durch Festsetzung der GRZ die überbaubare Fläche gesteuert, wodurch gleichzeitig ein Teil des Plangebietes für Ausgleichspflanzungen offen gehalten wird. Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen im Bereich der Flächen nach § 9 Abs. 1. Nr. 25 a BauGB zielen auf eine intensive Eingrünung des Plangebietes hin ab. Weiterhin werden durch die festgesetzten Pflanzmaßnahmen auch Ersatzstrukturen geschaffen, die für weniger störungsempfindliche Arten vor allem der Avifauna als Lebens- und Nahrungsraum sein können.

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich vergleichbare Lebensräume, in denen der anthropogene Einfluss geringer und die Biotopausstattung möglicherweise sogar hochwertiger ist. So setzen sich Gehölzbestände noch weiter nach Osten fort, so dass hier weiterhin Rückzugsraum für die Fauna in diesem Teil des Stadtgebietes vorhanden ist. Für ausreichend mobile Arten der Fauna besteht die Möglichkeit, in diese Flächen auszuweichen.

Auswirkungen auf streng und besonders geschützte Arten

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.

Mit Umsetzung des Bebauungsplanes gehen Biotoptypen verloren, die Fortpflanzungs- und auch Ruhestätte zumindest für Arten der Avifauna darstellen, die per se als besonders geschützte Arten geführt werden. Damit sind die Belange des § 44 BNatSchG berührt, so dass eine Betrachtung der artenschutzrechtlichen Belange erforderlich wird. Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb eines stark anthropogen geprägten und entsprechend gestörten Umfeldes sowie der nicht hochwertigen Ausprägung seiner Biotoptypen ist das Vorkommen streng geschützter Arten eher nicht zu erwarten. Seltene Arten mit speziellen Habitatsprüchen werden die hier nicht hochwertig ausgeprägten Lebensräume eher meiden.

Durch die Auswirkungen des infolge der Planungsumsetzung verursachten Eingriffs sind in erster Linie lokale Populationen der Avifauna betroffen. Aufgrund der Biotopausstattung im Plangebiet ist mit einem Vorkommen häufiger, wenig spezialisierter Arten zu rechnen. Gleichzeitig bietet das Umfeld des Plangebietes vergleichbare und höherwertige Ersatzstrukturen, so dass geeignete Habitatstrukturen im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang vorhanden sind. Erhebliche Störungen mit einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes von lokalen Populationen streng oder besonders geschützter Arten bzw. europäischer Vogelarten sind nicht zu erwarten.

Durch die geplanten Maßnahmen innerhalb des Plangebietes können nachhaltige Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere vermieden werden, aber nicht vollständig ausgeglichen werden. Daher müssen externe Ausgleichflächen herangezogen werden, um den ökologischen Verlust auszugleichen.

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 durch die Planung sind nicht zu erwarten.

7.5.2 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

Mensch

Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sind infolge der Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplanes nicht zu erwarten. Eine Zunahme der Schadstoff- und Lärmimmissionen wird es infolge der Anlage des Wohngebietes nur in vernachlässigbarem Ausmaß geben. Vielmehr wird durch den vorliegenden Bebauungsplan eine attraktive Wohnbaufläche innerhalb einer bisher wenig attraktiven und stark durch die Vornutzung geprägten Bereich entstehen.

7.5.3 Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter

Landwirtschaft / Forstwirtschaft

Landwirtschaftliche Flächen sind von der vorliegenden Planung nicht betroffen, so dass dahingehend keine negativen Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden jedoch forstwirtschaftliche Belange berührt. Wie oben bereits dargestellt (siehe Kapitel 7.2.8), entscheidet die Landeshauptstadt Saarbrücken über den im Zuge des Bebauungsplanverfahrens notwendig werdenden Ausgleich für die betroffenen Waldflächen des Plangebietes. Infolge der Ausprägung der Waldflächen im Plangebiet als ruderal überprägte Gehölzjungwuchsflächen des ehemaligen Teerfabrikgeländes mit entsprechender Vorbelastung und Einschränkung der ökologischen Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes kann in Absprache mit dem Umweltamt der Landeshauptstadt Saarbrücken der funktionale Ausgleich für den durch den Bebauungsplan verursachten Eingriff in die Waldflächen vollständig erbracht werden. Dieser Ausgleich erfolgt sowohl im Plangebiet als auch außerhalb des Geltungsbereiches in Form von externen Ausgleichsmaßnahmen. So werden innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes durch entsprechende grünordnerische Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB zahlreiche Bäume gepflanzt. Weiterhin handelt es sich bei den notwendig werdenden externen Ausgleichsmaßnahmen, die als Teil der Ökokontomaßnahmen der Landeshauptstadt Saarbrücken am Pulverbach durchgeführt werden, um Aufwertungs- und Verbesserungsmaßnahmen von Waldlebensräumen. Hier erfolgt eine Aufwertung von vorhandenen, stark ruderal geprägten Waldflächen (hoher Neophytenanteil) durch Verbesserung ihrer Ausprägung mit Hilfe entsprechender Pflegemaßnahmen und damit Entwicklung hin zu naturnahen Erlenwaldbeständen, so dass eine Erhöhung ihrer Leistungsfähigkeit für den Naturhaushalt erreicht werden kann.

Da es sich bei den östlich angrenzenden Flächen ebenfalls um Wald gemäß Landeswaldgesetz handelt, wird die nachrichtliche Übernahme des Schutzabstandes zum Wald nach § 14 Abs. 3 LWaldG im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (siehe Kapitel 6.14) notwendig. Infolge des Eintrages einer entsprechenden Grunddienstbarkeit (siehe Kapitel 6.13) mit dem Verzicht auf durch Baumwurf verursachte Schadensersatzansprüche kann jedoch auch eine Bebauung innerhalb dieses Schutzabstandes erfolgen.

Gewerbe / Wohnen

Gewerbeflächen werden von dem vorliegenden Bebauungsplan nicht tangiert. Die bestehende Wohnbebauung im Umfeld des Plangebietes bleibt von der vorliegenden Planumsetzung unberührt. Infolge der Erschließung des neuen Wohngebietes über bestehende Verkehrswege im vorhandenen Wohngebiet erhöht sich hier das Verkehrsaufkommen. Dies wird jedoch nur in einem zumutbaren Maße durch Anwohner und Besucher erfolgen. Mit nachhaltigen Auswirkungen für die Bewohner des bereits bestehenden Wohngebietes ist damit nicht zu rechnen.

Landschaftsbild / Erholungsnutzung

Infolge der Planungsumsetzung kommt es innerhalb des Plangebietes zu deutlichen Veränderungen des Landschaftsbildes. Der bisherige Vegetationsbestand wird durch die Wohnbebauung und die zugehörigen Gartenbereiche ersetzt werden. Dies führt zu einer Umgestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, bedeutet aber keine Abwertung per se. Infolge der Durchgrünung des Wohngebietes und vor allem des Parkdecks erfolgt eine attraktive Einbindung in die Landschaft und damit keine Abwertung des Landschafts- bzw. Stadtbildes. Es entsteht ein neuer Siedlungsrand an anderer Stelle. Zusätzlich kann eine abwechslungs-, d.h. strukturreiche Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen (u.a. Pflanzung von Laubbäumen), die durch einen im weiteren Verfahren vorliegenden Freiraumplan konkretisiert wird, die verbleibende Stadt- bzw. Landschaftsbildsituation weiter aufwerten.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes arbeiten somit auf eine abwechslungsreiche Gestaltung des Plangebietes hin und verhindern so eine Abwertung des Stadt- und Landschaftsbildes.

Das Plangebiet selbst besitzt keine Bedeutung hinsichtlich einer Freizeit- oder Erholungsnutzung. Derartige Strukturen im Umfeld des Plangebietes werden von der vorliegenden Planung nicht beeinträchtigt.

Sonstige Nutzungen oder Sachgüter werden durch die Planung nicht betroffen.

7.5.4 Wechselwirkungen unter Beachtung der Auswirkungen und Minderungsmaßnahmen

Wechselwirkungen zwischen den Auswirkungen des Vorhabens und den betroffenen Schutz- und Sachgütern, welche über die bereits betrachteten Auswirkungen hinausgehen, sind durch die Planung nicht zu erwarten.

7.6 EINGRIFFS-AUSGLEICHSBILANZIERUNG

Die Realisierung der Planung stellt gem. § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, welcher auszugleichen ist. Nach § 15 BNatSchG sind vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Als ausgeglichen gilt ein Eingriff, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist.

Eine Minderung ("teilweise Vermeidung") der negativen Auswirkungen auf Boden- und Wasserhaushalt kann durch die Beschränkung des Versiegelungsgrades auf das notwendige Maß (maximal 65 % des Plangebietes) erreicht werden.

Die Realisierung der Planung ist dennoch mit einer deutlichen Erhöhung des Versiegelungsgrades verbunden, was Beeinträchtigungen des Naturhaushalts nach sich zieht. Gleichzeitig werden Lebensräume für Tiere und Pflanzen zerstört und ein Eingriff ins Landschaftsbild vorgenommen.

Zum Ausgleich der Auswirkungen auf den Naturhaushalt innerhalb des Plangebietes tragen in erster Linie die festgesetzten Pflanzmaßnahmen im Bereich nicht überbaubaren Grundstücksflächen bei, indem hier Ersatzlebensräume geschaffen werden. Weiterhin erfolgt eine intensive Begrünung des Dachs des Parkdecks und der Stellplätze. Beide Pflanzmaßnahmen erfüllen die vom Leitfaden geforderten Kriterien und können demnach in der Bilanzierung des Eingriffs berücksichtigt werden.

Zur Bewertung des innerhalb des Plangebietes erreichbaren, ökologischen Ausgleichs wurde eine rechnerische Bilanzierung nach dem Leitfaden Eingriffsbewertung des Ministeriums für Umwelt vorgenommen.

Die Bestandsbewertung wird auf Grundlage der aktuellen Biotopausstattung durchgeführt (Bewertungsblock A und B, Bewertung Ist-Zustand). Der Biotopwert wurde gemäß Anhang A des Leitfadens Eingriffsbewertung ermittelt. Im Bewertungsblock B mussten als Belastung von außen im Umfeld die stark befahrene Bundesstraße B 269 berücksichtigt werden.

Bei der Bilanzierung des Planungszustandes wurden die im Leitfaden Eingriffsbewertung vorgegebenen Standard-Planungswerte für die neu zu entwickelnden Biotoptypen lediglich für die aufgrund der vorgesehenen Pflanzmaßnahmen des Freiflächengestaltungsplanes eher gartenähnlich gestalteten nicht überbaubaren Grundstücksflächen im WA (PF2) verwendet. Die Fläche zum Anpflanzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB (PF1) ist aufgrund ihrer parkähnlichen Gestaltung durch Pflanzung zahlreicher heimische Laubbaumhochstämme mit teilweise heckenartigem Charakter mit einem über dem Standardplanungswert liegenden Wert bilanziert. Für die Dachbegrünung (PF3 und PF5), die obwohl aufwendig bepflanzt, dennoch ein künstlich geschaffener Lebensraum mit überwiegend nicht heimischen Arten verbleibt, und die Stellplatzbepflanzung (PF4) wurden die Vorgaben des Anhang M des Leitfadens angesetzt.

Bilanzierungstabellen (Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung)

Bewertungsblock A

Lfd. Nr.	Erfassungseinheit		Biotopwert	Bewertungsblock A								ZTWA	
	Klartext	Nummer		I	II	III				IV	V		VI
				Ausprägung der Vegetation	"Rote Liste"-Arten Pflanzen	Ausprägung der Tierwelt				"Rote Liste"-Arten Tiere	Schichtenstruktur		Maturität
						Vögel		Tagfalter					
1	Gehölzungwuchsfläche	1.6	20	0,4		0,4		0,4				0,4	0,4
2	Baumhecken	1.8.3	27	0,4		0,6		0,4				0,6	0,5

Bewertungsblock B

Lfd. Nr.	Erfassungseinheit		Biotopwert	Bewertungsblock B								ZTWB	
	Klartext	Nummer		I Stickstoffzahl nach Ellenberg	II Belastung von außen			III Auswirkung von Freizeit und Erholung	IV Häufigkeit im Naturraum	V Bedeutung für Naturgüter			
					1 Verkehr	2 Landwirtschaft	3 Gewerbe- u. Industrie			1 Boden	2 Oberflächenwasser		3 Grundwasser
1	Gehölzungwuchsfläche	1.6	20	0,4	0,2					0,2		0,2	0,3
2	Baumhecken	1.8.3	27	0,4	0,2					0,4		0,4	0,4

Bewertung Ist-Zustand

Lfd. Nr.	Erfassungseinheit		Biotopwert	Zustands (-teil) wert			Flächenwert	Ökologischer Wert	Bewertungsfaktor	Ökologischer Wert
	Klartext	Nummer		ZTW A	ZTW B	ZW				
1	Gehölzungwuchsfläche	1.6	20	0,4	0,3	0,4	7.545	60.360		60.360
2	Baumhecken	1.8.3	27	0,5	0,4	0,5	4.290	57.915		57.915
Σ							11.835	118.275		118.275

Bewertung Plan-Zustand

Lfd. Nr.	Erfassungseinheit		Planung	Planungszustand			
	Klartext	Nummer		Planungswert	Ökol. Wert	Bewertungsfaktor	Ökol. Wert
			Fläche qm		ÖW Planung	BF	ÖW (gesamt)
1	Versiegelte Fläche (überbaubare Fläche im Allgemeinen Wohngebiet: GRZ 0,6 mit zulässiger Überschreitung bis 0,65	3.1	7.695	0	0		0
2	Nicht überbaubare Fläche im Allgemeinen Wohngebiet: Gehölzpflanzungen im Umfeld der Gebäude sowie im Bereich der Böschungen gemäß Freiflächengestaltungsplan (PF1: Fläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)	3.4	3.985	10	39.850		39.850
3	Nicht überbaubare Fläche im Allgemeinen Wohngebiet: Bepflanzung gemäß Freiflächengestaltungsplan (PF2: Pflanzmaßnahme gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)	3.4	155	7	1.085		1.085
4	Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB (PF3): Begrünung des Parkgaragendaches gem. Freiflächengestaltungsplan	Anhang M	2.300	4	9.200		9.200
5	Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB (PF4): Stellplatzbegrünung durch Pflanzung einzelner Laubbaumhochstämme	Anhang M	3 Stück	120 ÖW je Baum	360		360
6	Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB (PF5): Dachbegrünung	Anhang M: 4 ÖW / m²	1.270	4	5.080		5.080
Σ			11.835		55.575		55.575

Auf diese Weise ergibt sich für den gesamten Geltungsbereich ein ökologischer Wert von **118.275 Ökopunkten (Bestand)**. Dem gegenüber steht ein ökologischer Wert von **55.575 Ökopunkten im Planungszustand** (vgl. Bilanzierungstabelle im Anhang). Es ergibt sich hieraus ein Defizit von 62.700 Ökopunkten, was 53 % des Bestandswertes entspricht.

Zum Ausgleich des verbleibenden Defizits wird die Durchführung von externen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Diese werden über das Städtische Ökokonto der Landeshauptstadt Saarbrücken erfolgen. Hierfür werden ein Fünftel der auszugleichenden Ökopunkte (12.540 ÖW) über die Maßnahme „Renaturierung des Sulzbach in Dudweiler“ und vier Fünftel des auszugleichenden Defizits (50.160 ÖW) über die Maßnahme „Renaturierung des Pulverbachs im Deutschmühlental (zwischen Folsterweg und Gulliverwelt)“ ausgeglichen. Damit ist das im Plangebiet durch den Eingriff verursachte Defizit ausgeglichen.

7.7 PRÜFUNG VON PLANUNGSAalternativen

Gemäß dem LEP Siedlung und dem Baulückenkataster für Saarbrücken ist die Schaffung von Wohnraum innerhalb der Landeshauptstadt weiterhin notwendig. Der Vorhabenträger ist bereits im Besitz des Plangebietes, so dass die Umsetzung des Vorhabens an dieser Stelle gewünscht war. Durch Nutzung der vorliegenden Fläche erfolgt die Sanierung und Wiedernutzbarmachung eines ehemaligen Fabrikgeländes, eine bisher ungenutzte Freifläche mit überdurchschnittlicher Biotopausstattung wird nicht in Anspruch genommen.

Die Umsetzung des Vorhabens an genannter Stelle entspricht zudem den Entwicklungsvorstellungen der Stadt Saarbrücken für den Stadtteil „Oberes und Unteres Malstatt“ (Städtebauliches Entwicklungskonzept). Das Gebiet ist weiterhin gut infrastrukturell erschlossen und leistet einen erheblichen Beitrag zur Weiterentwicklung Saarbrückens und speziell des Stadtteils „Oberes und Unteres Malstatt“ als Wohnort für unterschiedliche Bevölkerungsschichten.

Die oben aufgeführten Gründe schließen eine Prüfung von Planungsalternativen somit aus.

7.8 SCHWIERIGKEITEN ODER LÜCKEN BEI DER ZUSAMMENSTELLUNG DER ANGABEN

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben zur Erstellung des Umweltberichts bestanden nicht. Der bisher fehlende externe Ausgleich wurde eingearbeitet (siehe Kapitel 6.12)

7.9 MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN

Nach § 4c BauGB haben die Gemeinden die Verpflichtung, erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen. Hierdurch sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig erkannt und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden. Die geplanten Maßnahmen sind im Umweltbericht darzulegen. Die Informationen der Behörden nach § 4 Abs. 3 BauGB sind hierbei zu berücksichtigen. Die Überwachung soll sich hierbei auf die erheblichen und nicht genau vorhersehbaren Auswirkungen konzentrieren.

7.10 ZUSAMMENFASSUNG

Der Bebauungsplan „Im Knappennroth“ soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Anlage einer Wohnbaufläche in der Siedlungslage im Stadtteil Malstatt der Landeshauptstadt Saarbrücken schaffen. Derzeit ist der Geltungsbereich bereits vollständig gerodet, davor war dieser jedoch nach Aufgabe der früheren Nutzung mehr oder weniger dicht mit überwiegend Pioniergehölzen bewachsen.

Die Bestandserhebung der Biotoptypen im Plangebiet ergab, dass die ökologische Wertigkeit insgesamt als gering bis mittel einzustufen ist. Hinsichtlich der Pflanzen gehen keine wertvollen Schutzgüter verloren, allerdings besitzt das Plangebiet eine Bedeutung als Fortpflanzungs- und Nahrungsraum für zahlreiche Arten der Fauna innerhalb des stark anthropogen gestörten Umfeldes. Die Auswirkungen der Planung auf die meisten betroffenen Tierarten können jedoch vor dem Hintergrund der getroffenen Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen als nicht nachhaltig betrachtet werden. Es gibt keine negativen Auswirkungen auf ihre Erhaltungszustände.

Infolge der Art des Vorhabens gehen alle Biotoptypen im Bereich des geplanten Wohngebietes durch die Umsetzung der Planung verloren. Insbesondere auf die Naturgüter Boden und Wasser hat die Realisierung des Bauvorhabens Auswirkungen, die durch Maßnahmen innerhalb des Plangebietes nicht ausgeglichen

werden können. Durch die Minimierung des Versiegelungsgrades auf ein absolut notwendiges Maß, maximal 60 % des Plangebietes dürfen versiegelt werden, können die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasserhaushalt jedoch minimiert werden. Klimaökologisch kommt es zwar zu kleinräumigen Veränderungen im Gebiet, Auswirkungen über das Plangebiet hinaus sind jedoch nicht zu erwarten.

Die festgesetzten Grünmaßnahmen zielen auf eine Minimierung der negativen Auswirkungen infolge des Planvorhabens hin. Die intensive Durchgrünung des geplanten Wohngebietes (Pflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) bedeutet die Entstehung von Ersatzlebensräumen für Fauna und Flora. Gleichzeitig erfolgt eine harmonische Einbindung der neuen Wohnbaufläche in die Umgebung.

Der Eingriff in Natur und Landschaft durch die im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans vorbereitete Nutzung kann rechnerisch durch die grünordnerischen Maßnahmen im Plangebiet nicht ausgeglichen werden. Es verbleibt ein rechnerisches Defizit von 62.700 Ökopunkten. Das verbleibende Defizit muss außerhalb des Plangebiets durch externe Kompensationsmaßnahmen erbracht werden. Diese sind dem Bebauungsplan mit Hilfe der Zuordnungsfestsetzung zugeordnet.

8 ABWÄGUNG / AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gemäß § 1 Abs. 7 BauGB von besonderer Bedeutung. Danach müssen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewägt werden. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung. Hier entscheidet sich die Landeshauptstadt Saarbrücken für die Berücksichtigung bestimmter Interessen und die Zurückstellung der dieser Lösung entstehenden Belange.

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

- Sammlung des Abwägungsmaterials
- Gewichtung der Belange
- Ausgleich der betroffenen Belange
- Abwägungsergebnis

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 Teiländerung des hier vorliegenden Bebauungsplanes eingestellt worden.

8.1 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

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

Die Bauleitplanung soll dafür sorgen, dass die Bevölkerung bei der Wahrung ihrer Grundbedürfnisse gesunde Bedingungen vorfindet. Das Wohn- und Arbeitsumfeld soll so gestaltet werden, dass gegenseitige Beeinträchtigungen vermieden werden. Im vorliegenden Fall ist zu prüfen, ob durch die Bebauung der Parzellen mit Wohngebäuden Auswirkungen auf die Umgebung ausgehen.

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

Das Plangebiet ist im Westen und Süden von Wohnnutzungen umgeben, von denen keine beeinträchtigenden Auswirkungen zu erwarten sind. Im Osten des Plangebietes befindet sich keinerlei Nutzung, sodass auch hier Beeinträchtigungen auf die Wohnqualität ausgeschlossen werden können. Im Norden grenzt das Plangebiet an eine Kleingartensiedlung sowie eine Sportanlage an. Von der Kleingartensiedlung sind keine negativen Auswirkungen zu befürchten. Der Lärm, der jedoch von der Sportanlage sowohl unter der Woche als auch an den Wochenenden aus entsteht, beeinträchtigt die Wohnqualität nicht. Laut schalltechnischer Untersuchung sind keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich (siehe Anhang).

Im umgekehrten Fall ist durch die Bebauung der Parzellen von keinen nennenswerten negativen Auswirkungen auszugehen.

Altlastensituation

Aufgrund der bereichsweise hohen Bodenkontaminationen auf dem ehemaligen Betriebsgelände der Teerfabrik SARG wurden, um ausreichend Planungssicherheit zu erhalten, orientierende Bodenuntersuchungen zur Erkundung der aktuellen Belastungssituation vom Erdbaulaboratorium Saar (ELS) durchgeführt.

Die im Geltungsbereich befindlichen Parzellen zeigten bei allen bisherigen Geländeuntersuchungen keine bis nur sehr geringe Bodenbelastungen auf; darüber hinaus waren sie zu Betriebszeiten der Teerfabrik baulich nur untergeordnet genutzt worden.

Auf Basis aller bisherigen Untersuchungsergebnisse wurde ein Sanierungskonzept erarbeitet. Mit dem Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz wurde vereinbart, dass für die umweltrechtliche Zulassung des Bauvorhabens ein Sanierungsplan nach BBodSchG vorgelegt wird.

Bei Umsetzung des Sanierungsplanes ist eine gefahrlose Nutzung als Wohnbaufläche künftig möglich. Die Sanierungsmaßnahme wird von einem Bodensachverständigen gemäß § 18 BBodSchG begleitet und abschließend dokumentiert. Die erfolgreiche Sanierung wird unter Vorlage der Sanierungsdokumentation im saarländischen Kataster der Altstandorte eingetragen.

Genauere Aussagen zur Altlastensituation vor Ort sind dem Kapitel 4.1.5 zu entnehmen.

Klima und Lufthygiene

Im Hinblick auf die lufthygienische Situation sind im bisher unbebauten Plangebiet keine Vorbelastungen zu erwarten. Auch im direkten Umfeld des Plangebietes sind keine Vorbelastungen der Luft gegeben, denn mit dem angrenzenden Wohngebiet grenzt eine nahezu emissionsfreie Nutzung an. Die Belastung entlang der hier nur untergeordneten Straßen beschränkt sich auf Emissionen durch die Fahrzeuge der Anlieger sowie Besucher und ist damit ebenfalls gering.

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

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Bau von fünf Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 90 Wohneinheiten geschaffen. Somit leistet das Vorhaben einen erheblichen Beitrag zur Wohnraumversorgung der Bevölkerung in der Landeshauptstadt Saarbrücken, was sich langfristig ggf. positiv auf den Erhalt stabiler Bevölkerungsstrukturen auswirken kann.

Mit einem Angebot von Wohnungsgrößen zwischen 75 und 100 m² werden überdies unterschiedliche Bevölkerungsgruppen angesprochen, sodass mit vorliegender Planung differenzierte Wohnbedürfnisse berücksichtigt werden.

Alle geplanten Wohnungen sollen laut Vorhabenträger vermietet werden, so dass die vorliegende Planung keinen Beitrag zur Eigentumsbildung leisten wird.

Aufgrund wiederkehrender Grundrisse (5 Wohnblöcke mit 90 Wohneinheiten) kann mit dem hier beschriebenen Vorhaben ein kostensparendes Bauen erzielt werden.

8.1.3 Auswirkungen auf die Belange von Sport, Freizeit und Erholung

Die Belange von Sport, Freizeit und Erholung werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Der Spielbetrieb in den Sportanlagen „Knappenroth“ ist sowohl unter der Woche als auch an den Wochenenden in den Tag- und Abendstunden möglich. Die Umsetzung von Lärmschutzmaßnahmen ist nicht notwendig.

8.1.4 Auswirkungen auf die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes werden lediglich stadt- und landschaftsbildverträgliche Dichtewerte zugelassen. Somit hat das Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf das Stadtbild im Stadtteil Malstatt-Burbach.

Zur Gestaltung des Stadtbildes sind die Festsetzungen im Planungsgebiet hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung an der bestehenden Bebauung orientiert, um die städtebauliche und gestalterische Einpassung herzustellen.

Im Flächennutzungsplan des Regionalverbandes Saarbrücken gab es bisher keine Festsetzungen zum hier vorliegenden Plangebiet. Die vorbelasteten Flächen (das Gebiet wurde ehemals von einer Teerfabrik genutzt) ließen keine langfristigen Planungen für das Gebiet zu, sodass es damals aus dem Flächennutzungsplan ausgeklammert worden ist.

Der Vorhabenträger wird die Fläche jedoch umfassend sanieren. Ergebnis wird dann eine sanierte Fläche sein, welche bereits erschlossen ist, sich in einem beliebten Wohngebiet der Stadt Saarbrücken befindet und eine fußläufige Verbindung zu einem Lebensmittelmarkt, der Saarbahn-Haltestelle, einer Schule und weiteren sozialen Einrichtungen sowie Nahversorgern gewährleistet. Somit werden mit der Aufstellung des hier vorliegenden Bebauungsplanes durchweg positive und begrüßenswerte Auswirkungen auf die Erhaltung, Erneuerung und Anpassung des Stadtteils Malstatt-Burbach erzielt.

8.1.5 Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild

Durch die festgelegten grünordnerischen Maßnahmen erfolgt eine intensive Ein- und Durchgrünung des Plangebietes, sodass die neuen Gebäude harmonisch in das Stadtbild eingefügt werden. Eine detaillierte Betrachtung der Auswirkungen der Planung auf das Landschafts- bzw. Stadtbildes erfolgt im Umweltbericht (siehe Kapitel 7.5.3).

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

Aus Sicht des Naturschutzes bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes, was in den entsprechenden Kapiteln des Umweltberichtes (siehe 7.5) ausführlich dargelegt wurde.

Das durch die Planung entstehende ökologische Defizit wird durch entsprechende Maßnahmen ausgeglichen (vgl. Kapitel 7.6 „Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung“).

8.1.7 Auswirkungen auf bestehende Waldflächen

Im Rahmen der eingegangenen Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind einige Aspekte eingegangen, die an dieser Stelle thematisiert werden sollen:

Gemäß der Stellungnahme der Obersten Forstbehörde ist der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes. Demnach werden durch Umsetzung der Planung forstwirtschaftliche Belange berührt. In der Stellungnahme weist die Oberste Forstbehörde gemäß § 8 Abs. 5 LWaldG, darauf hin, dass die Verantwortung bezüglich des Ausgleichsbedarfs für die wegfallenden Waldflächen im Plangebiet allein der Landeshauptstadt Saarbrücken obliegt. Die Landeshauptstadt Saarbrücken hat darüber zu entscheiden, in welchem Maß der durch den Bebauungsplan erfolgenden Eingriff in die Waldflächen auszugleichen ist.

Infolge der Ausprägung der Waldflächen im Plangebiet als ruderal überprägte Gehölzjungwuchsflächen des ehemaligen Teerfabrikgeländes mit entsprechender Vorbelastung und Einschränkung der ökologischen Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes kann in Absprache mit dem Umweltamt der Landeshauptstadt Saarbrücken der funktionale Ausgleich für den durch den Bebauungsplan verursachten Eingriff in die Waldflächen vollständig erbracht werden. Dieser Ausgleich erfolgt sowohl im Plangebiet als auch außerhalb des

Geltungsbereiches in Form von externen Ausgleichsmaßnahmen. So werden innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes durch entsprechende grünordnerische Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB zahlreiche Bäume gepflanzt. Weiterhin handelt es sich bei den notwendig werdenden externen Ausgleichsmaßnahmen, die als Teil der Ökokontomaßnahmen der Landeshauptstadt Saarbrücken am Pulverbach durchgeführt werden, um Aufwertungs- und Verbesserungsmaßnahmen von Waldlebensräumen. Hier erfolgt eine Aufwertung von vorhandenen, stark ruderal geprägten Waldflächen (hoher Neophytenanteil) durch Verbesserung ihrer Ausprägung mit Hilfe entsprechender Pflegemaßnahmen und damit Entwicklung hin zu naturnahen Erlenwaldbeständen, so dass eine Erhöhung ihrer Leistungsfähigkeit für den Naturhaushalt erreicht werden kann.

Nach § 1a BauGB ist grundsätzlich ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden geboten. In diesem Zusammenhang ist gerade eine Inanspruchnahme und damit verbundene Umwandlung von u.a. als Wald genutzten Flächen auf den notwendigen Umfang zu reduzieren. Da es sich im Plangebiet zwar um Flächen mit Wald nach dem LWaldG handelt, diese aufgrund ihrer Lage innerhalb einer ehemaligen Industrie- und Gewerbefläche allerdings in einem hinsichtlich des Bodenhaushaltes vorbelasteten Raum liegen, werden die Vorgaben des § 1a BauGB berücksichtigt. Es erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens vielmehr eine Sanierung der Böden im Plangebiet und damit eine Verbesserung der ökologischen Bodenfunktionen.

Da es sich bei den östlich angrenzenden Flächen ebenfalls um Wald gemäß Landeswaldgesetz handelt, wird die nachrichtliche Übernahme des Schutzabstandes zum Wald nach § 14 Abs. 3 LWaldG im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (siehe Kapitel 6.14) notwendig. Infolge des Eintrages einer entsprechenden Grunddienstbarkeit (siehe Kapitel 6.13) mit dem Verzicht auf durch Baumwurf verursachte Schadensersatzansprüche kann jedoch auch eine Bebauung innerhalb dieses Schutzabstandes erfolgen. Die Einstufung der Fläche als Waldfläche ist gemäß Aussage des Rechtsamtes der Landeshauptstadt Saarbrücken bindend.

Der naturschutzrechtliche Ausgleich einschließlich der Berücksichtigung der Waldinanspruchnahme wurde nach der frühzeitigen Beteiligung ergänzt. Die Belange des Waldes wurden also entsprechend berücksichtigt.

8.1.8 Auswirkungen auf die Ergebnisse eines von der Stadt beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung

Im Städtebaulichen Entwicklungskonzept (SEKO) für die Landeshauptstadt Saarbrücken (Beschlussfassung Stadtrat 06.12.2011) sind u.a. folgende Ziele zum Thema „Wohnen“ gefasst worden:

- Sicherung eines qualifizierten und differenzierten Wohnungsangebotes für alle Alters- und Einkommensgruppen
- qualitative und quantitative Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes

Für den Stadtteil „Unteres und oberes Malstatt“ werden im Rahmen des Stadtteilentwicklungskonzeptes „Unteres und oberes Malstatt“ (Beschlussfassung Stadtrat 07.12.2011) detailliertere Leitziele und Handlungsbedarfs formuliert. So hat die Erreichung des Ziels „Kinder-, familien- und seniorenfreundlicher Stadtteil Malstatt“ prioritäre Bedeutung. Der Geltungsbereich des hier vorliegenden Bebauungsplanes wird dabei als Potenzial bzw. Entwicklungsperspektive genannt.

Die im Stadtteilentwicklungskonzept formulierten Ziele für den Stadtteil „Oberes und unteres Malstatt“ werden demnach im Rahmen der Aufstellung des hier vorliegenden Bebauungsplanes berücksichtigt. Das Vorhaben leistet somit einen wesentlichen Beitrag zur Attraktivierung des Stadtteils als Wohnquartier.

8.1.9 Auswirkungen auf alle sonstigen Belange

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

8.2 GEWICHTUNG DES ABWÄGUNGS MATERIALS

Gemäß dem im BauGB 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 eingestellt. Für die Abwägung wurden insbesondere folgenden Aspekte beachtet:

8.2.1 Argumente für die Verwirklichung des Bebauungsplanes

- Innerhalb der Landeshauptstadt Saarbrücken wird attraktives neues Bauland mit optimaler Anbindung an den ÖPNV und an lokale Nahversorger und Dienstleister geschaffen.
- Innerhalb der Landeshauptstadt Saarbrücken wird attraktiver Wohnraum für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen (Singles, Familien, Senioren, etc.) geschaffen.
- Aufgrund der Aufstellung des hier vorliegenden Bebauungsplanes wird im Parallelverfahren der Flächennutzungsplan entsprechend ergänzt. Somit sind nun auch auf Flächennutzungsplanebene langfristige Ziele der Stadt Saarbrücken für den betroffenen Bereich festgesetzt worden, was einen Beitrag zur Entwicklung des Stadtteils Malstatt-Burbach leistet.

8.2.2 Argumente gegen die Verwirklichung des Bebauungsplanes

Derzeit sind keine Argumente gegen die Verwirklichung des Bebauungsplanes Nr. 126.13.00 „Im Knappenroth“ bekannt.

8.3 FAZIT

Die Landeshauptstadt Saarbrücken hat die zu beachtenden Belange in ihrer Gesamtheit gegeneinander und untereinander abgewägt. Da derzeit keine Argumente gegen die Verwirklichung des Bebauungsplanes bekannt sind, kommt die Landeshauptstadt Saarbrücken zu dem Ergebnis, den Bebauungsplan Nr. 126.13.00 „Im Knappenroth“ zu realisieren.

9 PLANVERWIRKLICHUNG / KOSTEN

Die Kosten des Verfahrens trägt der Vorhabenträger. Da sich das Grundstück bereits im Besitz des Bauherrn befindet, sind keine bodenordnerischen Maßnahmen erforderlich. Somit kann nach Rechtskraft des Bebauungsplanes mit einer zügigen Umsetzung der Planung gerechnet werden.

Nach Abstimmung mit Dezernat für Finanzen der Landeshauptstadt Saarbrücken / Stadtkämmerei hat der Vorhabenträger auch alle Kosten, die sich aus der Realisierung des Bebauungsplanes ergeben, zu übernehmen. Dazu gehören:

- der Bau der Stichstraße als interne Erschließung der Anlage und ggf. Erforderliche Anpassungsmaßnahmen in der Straße „Im Knappenroth“,
- die Versorgung des Plangebietes mit Wasser und Energie und die Beseitigung der anfallenden Abwässer,
- notwendige Maßnahmen zur Sicherung oder Entsorgung belasteter Böden (bei dem Gelände handelt es sich um den Standort einer ehemaligen Teerfabrik),
- erforderliche Maßnahmen zum Ausgleich des Defizits aus der Öko-Bilanz (62.700 Ökopunkte sind auszugleichen). Der Ausgleich des Defizits erfolgt über das Städtische Ökokonto der Landeshauptstadt Saarbrücken. Hierfür werden ein Fünftel der auszugleichenden Ökopunkte (12.540 ÖW) über die Maßnahme „Renaturierung des Sulzbach in Dudweiler“ und vier Fünftel des auszugleichenden Defizits (50.160 ÖW) über die Maßnahme „Renaturierung des Pulverbachs im Deutschmühlentah (zwischen Folsterweg und Gulliverwelt)“ ausgeglichen.

Der städtische Haushalt darf durch die Umsetzung des Bebauungsplanes nicht belastet werden.

10 ANHANG

10.1 BESTANDSAUFNAHME BIOTOPTYPEN – ARTENLISTEN (STAND FEBRUAR UND NOVEMBER 2014)

1.6 Gehölzungwuchsfläche

<i>Deutscher Artname</i>	<i>Wissenschaftlicher Artname</i>	<i>Zeigerwert nach ELLENBERG (1991) (Stickstoffzahl)</i>
Betula pendula	Hänge-Birke	X
Epilobium hirsutum	Zottiges Weidenröschen	8
Juncus effusus	Flatterbinse	4
Phragmites australis	Schilf	7
Populus tremula	Zitterpappel	X
Senecio jacobaea	Jakobs-Greiskraut	5
Solidago canadensis	Kanadische Goldrute	6
Urtica dioica	Große Brennnessel	8
	Mittelwert	6,3

X = Angabe nach Ellenberg (1991), keine Stickstoffzahl angegeben

1.8.3 Baumhecken

<i>Deutscher Artname</i>	<i>Wissenschaftlicher Artname</i>	<i>Zeigerwert nach ELLENBERG (1991) (Stickstoffzahl)</i>
Acer campestre	Feldahorn	6
Acer platanoides	Spitzahorn	X
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	7
Agrostis capillaris (tenuis)	Rotes Straußgras	4
Amelanchier ovalis	Gewöhnliche Felsenbirne	3
Artemisia vulgaris	Gewöhnlicher Beifuß	8
Betula pendula	Hänge-Birke	X
Carpinus betulus	Hainbuche	X
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	X
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn	4
Dactylis glomerata	Wiesen-Knäuelgras	6
Epilobium hirsutum	Zottiges Weidenröschen	8
Geranium pyrenaicum	Pyrenäen-Storchschnabel	8
Hedera helix	Efeu	X
Hypochoeris radicata	Gewöhnliches Ferkelkraut	3
Ligustrum vulgare	Liguster	3
Poa nemoralis	Hain-Rispengras	4
Populus tremula	Zitterpappel	X
Potentilla sterilis	Erdbeer-Fingerkraut	6
Quercus petraea	Trauben-Eiche	X
Rosa canina	Hecken-Rose	X
Rubus fruticosus	Brombeere	X
Salix caprea	Salweide	7
Senecio jacobaea	Jakobs-Greiskraut	5
Solidago canadensis	Kanadische Goldrute	6
Tanacetum vulgare	Rainfarn	5
	Mittelwert	5,5

X = Angabe nach Ellenberg (1991), keine Stickstoffzahl angegeben

10.2 BIOTOPTYPENPLAN

siehe beigefügten Plan

10.3 ORIENTIERENDE BODENUNTERSUCHUNGEN IM GRENZBEREICH NICHT KONTAMINierter FLÄCHEN

siehe beigefügtes Gutachten

10.4 SCHALLTECHNISCHE UNTERSUCHUNG

siehe beigefügtes Gutachten

aufgestellt: Saarbrücken, den 08. September 2015

ARGUS CONCEPT GmbH

Raffaella Del Fa

Diplom-Ingenieurin / Teamleiterin Kommunalentwicklung