

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

Gemäß § 10 Abs. 4 BauGB ist dem vorliegenden Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach der Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, beizufügen.

Verfahren Der Rat der Landeshauptstadt Saarbrücken hat in seiner Sitzung am 07.12.2010 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 114.08.00 „Franzenbrunnen“ im regulären Verfahren gefasst.

Dieser Bebauungsplan bezog sich auf die gesamte Fläche zwischen Lerchesflurweg, Lothringer Straße, Metzger Straße und Mondorfer Straße (im Folgenden Gesamtareal genannt). Für diesen Bereich wurden auch die frühzeitigen Beteiligungsschritte gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Ab dem Offenlagebeschluss wurde das Bebauungsplanverfahren zunächst nur für einen Teilbereich im Südwesten weitergeführt, und zwar mit dem Bebauungsplan Nr. 114.10.00 „Franzenbrunnen, südwestlicher Teilbereich“. Dieser Bebauungsplan ist Ende 2014 in Kraft getreten und wurde durch den Bebauungsplan Nr. 114.10.01 „Franzenbrunnen, südwestlicher Teil – 1. Änderung“ geändert.

Nach Klärung unterschiedlicher Belange (z.B. Grundstücksverhandlungen, artenschutzrechtliche Belange) wurde nun das Verfahren für den 2. Bauabschnitt weitergeführt.

Hierzu fand am 12.01.2017 eine frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer Bürgerinformationsveranstaltung statt.

Der Beschluss für die öffentliche Auslegung wurde am 07.02.2017 gefasst. Die öffentliche Auslegung, die am 22.02.2017 bekannt gemacht wurde, fand im Zeitraum vom 02.03. bis einschließlich 03.04.2017 statt. Die Behördenbeteiligung erfolgte vom 23.02.2017 bis einschließlich 03.04.2017.

Während der Auslegung gingen Anregungen ein, die vom Rat der Stadt Saarbrücken am 26.09.2017 geprüft wurden. In gleicher Sitzung hat der Rat den Satzungsbeschluss gefasst.

*Anlass und Ziel
der Planung*

Ziel des Bebauungsplanes ist die Entwicklung notwendiger Wohnbauflächen im innerstädtischen Bereich. Das Gesamtareal „Franzenbrunnen“ stellt derzeit das größte zusammenhängende Wohnbauflächenpotenzial in Innenstadt Nähe dar.

Um das dafür erforderliche Planungsrecht zu schaffen, war die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erforderlich.

Als Grundlage für den Bebauungsplan dient ein für das Gesamtareal erarbeitetes städtebauliches Konzept, welches für den vorliegenden Geltungsbereich im Jahr 2016 geringfügig überarbeitet wurde. In diesem Konzept ist die Überplanung des Areals als Wohngebiet vorgesehen.

Umweltbelange

Die Umweltbelange fanden ihre Berücksichtigung durch unterschiedliche Festsetzungen des Bebauungsplanes. Dies sind Festsetzungen zu öffentlichen Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, Festsetzungen hinsichtlich der Kompensation des Eingriffs gem. § 1a Abs. 3 BauGB, Festsetzungen hinsichtlich Anpflanzungen und Erhalt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB sowie Festsetzungen hinsichtlich einer Dachbegrünung. Weiterhin wird festgesetzt, dass die vorhandenen Bodenverunreinigungen beseitigt werden müssen.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird dafür Sorge getragen, dass der Eingriff innerhalb des Geltungsbereiches weitestgehend minimiert wird und das verbleibende Defizit über eine externe Ökokontomaßnahme kompensiert wird.

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ergab eine Betroffenheit für die Zauneidechse, wodurch Artenschutzmaßnahmen notwendig wurden. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde ein separates Artenschutzkonzept erstellt, das sowohl Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen als auch Kompensationsmaßnahmen in Form von Kernflächen (Sandlinsenbereiche) und Verbundachsen enthält. Die notwendigen durchzuführenden Kompensationsmaßnahmen wurden auf Flächen außerhalb des Geltungsbereiches dem Bebauungsplan zugeordnet.

Für die Umsiedlung der Zauneidechsen mussten Ausnahmeanträge (Fang/Versetzen, Störung der Lokalpopulation und Zerstörung von Ruhe-/Fortpflanzungsstätten) gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG gestellt werden. Dabei musste nachgewiesen werden, dass die rechtlichen Voraussetzungen des § 45 BNatSchG eingehalten werden.

Die ermittelten Umweltbelange wurden im Umweltbericht gemäß § 2a BauGB dargelegt und bewertet.

Öffentlichkeits-
und Behörden-
beteiligung

An dieser Stelle wird nicht näher auf die Verfahrensschritte des Gesamt-Bebauungsplanes eingegangen, sondern nur auf die Verfahrensschritte des jetzt vorliegenden Bebauungsplanes (Nr. 114.11.00 „Franzenbrunnen östlicher Teilbereich“).

Im Zuge der **Öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB**, sind seitens der Öffentlichkeit im Wesentlichen Anregungen und Bedenken zu folgenden Themen geäußert worden, die jedoch zu keiner Änderung der Planung geführt haben:

- Hinweis auf ein Vorkommen der Nachtigall im Plangebiet
→ Diese Art wurde im Zuge der Kartierungen erfasst, von einer Beeinträchtigung ist jedoch nicht auszugehen.
- Zweifel an der Rechtmäßigkeit der Aufteilung des Gesamtgebietes in drei einzelne Bebauungspläne
→ Die Aufteilung erfolgte aus fachlichen und organisatorischen Gründen und obliegt dem Ermessen der Stadt im Rahmen ihrer Planungshoheit. Die Planung wurde hinsichtlich ihrer Auswirkungen in ihrer Gesamtheit betrachtet. Es wurden alle bauplanungsrechtlichen Erfordernisse erfüllt.
- Befürchtung, das Bauvorhaben zerstöre die Eidechsen-Population
→ Für die Zauneidechse wurde ein Artenschutzkonzept erarbeitet, aus dem sich umfangreiche Maßnahmen zu deren Schutz ergeben haben, diese wurden als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen. Danach ist davon auszugehen, dass erhebliche Beeinträchtigungen vermieden werden.
- Zweifel am Bedarf an Neubauf lächen
→ Die Stadt Saarbrücken hat als Oberzentrum die Verpflichtung, ausreichend Wohnbauflächen für unterschiedliche Wohnbedürfnisse und Zielgruppen zur Verfügung zu stellen. Um ein modernes Wohnangebot zur Verfügung stellen zu können, besteht trotz des demografischen Wandels ein Neubaubedarf. Die Planung entspricht den Vorgaben des LEP Siedlung.
- Befürchtung des Wertverlusts der Bestandsimmobilien in der Nachbarschaft
→ Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird das Wohnumfeld der bestehenden Siedlung aufgewertet. Die festgesetzten allgemeine Wohngebiete sind mit der Umgebungsnutzung verträglich sind. Daher ist nicht von einer Wertminderung auszugehen.

- Befürchtung, dass Tier- und Pflanzenarten gefährdet werden und die Naherholungsfunktion gestört würde.
→ Die Auswirkung auf verschiedene Tier- und Pflanzenarten wurden umfassend im Rahmen verschiedener Gutachten untersucht und in die Planung eingestellt. Es wurden entsprechend Kompensationsmaßnahmen sowie Ausgleichsmaßnahmen ermittelt. Die Anregungen bzgl. der Tier- und Pflanzenarten wurden - soweit erforderlich - in die entsprechenden Gutachten aufgenommen.
Bei dem Gebiet handelt es sich nicht um eine zusammenhängende Naturlandschaft bzw. um ein naturnahes Erholungsgebiet. Die bereits heute zugänglichen Wege werden erhalten, gestalterisch und funktional aufgewertet und in das Freiraum- und Wegekonzept der Gesamtplanung integriert.
- Klimatische Auswirkungen auf die unmittelbare Umgebung sowie auf die Gesamtstadt
→ Hierzu wurden Gutachten erstellt, die in die Planung übernommen wurden. Hierin wurde das Gesamtvorhaben für die Beurteilung zu Grunde gelegt. Die Gutachten kommen zu dem Ergebnis, dass im Planzustand (Betrachtung der Gesamtplanung) die Temperaturen in den angrenzenden Siedlungsflächen und damit auch die Wärmebelastung auf einem insgesamt niedrigen Niveau verbleiben. Die Abnahme der Kaltluftlieferung innerhalb der Planfläche wird voraussichtlich keine Beeinträchtigung für angrenzende oder weiter entfernte Siedlungsflächen zur Folge haben, da dies durch das insgesamt hohe Niveau der Kaltluftproduktion der im Kaltlufteinzugsgebiet vorhandenen Freiflächen kompensiert wird.

Während der Behördenbeteiligung gem. **§ 4 Abs. 2 BauGB zum vorliegenden östlichen Teilbereich** wurden keine Anregungen geäußert, die zu einer Änderung der Grundzüge der Planung geführt hätten. Folgende Anregungen und Bedenken wurden vorgebracht:

- Vom BUND wurden im Wesentlichen Anregungen und Bedenken hinsichtlich der Zauneidechse vorgebracht. Die angesprochenen Themen wurden detailliert behandelt, insgesamt führen sie jedoch nicht zu einer Änderung der Planung. Das Thema Artenschutz wurde in enger Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde bearbeitet.
- Ebenso wurde angezweifelt, ob das „öffentliche Interesse“ für eine notwendige Ausnahmegenehmigung gem. § 45 Abs. 7 BNatschG gegeben ist. Die Landeshauptstadt sieht das öffentliche Interesse an der vorliegenden Planung jedoch aus folgenden Gründen als gegeben: Die Schaffung von Wohnraum für die Bevölkerung dient der Deckung des Bedarfs an Wohnbauland und somit der Sicherung der Daseinsgrundfunktionen für die Bürger der Landeshauptstadt Saarbrücken. Die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum gehört zu den Schlüsselfunktionen der Daseinsvorsorge für die soziale und ökonomische Stabilität einer Stadt und ist daher den Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses zuzuordnen. Inzwischen liegt die Ausnahmegenehmigung vor.
- Weiter wurde ebenfalls der Bedarf an neuen Wohneinheiten angezweifelt. Dieses Thema wurde in der Begründung behandelt, der Bedarf wird seitens der Landeshauptstadt gesehen. Die zuständige oberste Landesplanungsbehörde hat keine Bedenken gegen die Planung geäußert.
- Es wurden Anmerkungen zur PCB-Belastung des Bodens gemacht. Hierzu enthält der Bebauungsplan bereits entsprechende Festsetzungen zur Sanierung.
- Es wurden außerdem Bedenken hinsichtlich der klimatischen Auswirkungen geäußert. Hierzu haben im Zuge der Planung entsprechende gutachterliche Untersuchungen stattgefunden. Die Gutachten kommen zu dem Ergebnis, dass im Planzu-

stand (Betrachtung der Gesamtplanung) die Temperaturen in den angrenzenden Siedlungsflächen und damit auch die Wärmebelastung auf einem insgesamt niedrigen Niveau verbleiben. Die Abnahme der Kaltluftlieferung innerhalb der Planfläche wird voraussichtlich keine Beeinträchtigung für angrenzende oder weiter entfernte Siedlungsflächen zur Folge haben, da dies durch das insgesamt hohe Niveau der Kaltluftproduktion der im Kaltlufteinzugsgebiet vorhandenen Freiflächen kompensiert wird.

- Es wurde die Befürchtung geäußert, dass das Baugebiet negative Folgen für den Bestand der Fledermäuse hat. Hierzu haben ebenfalls entsprechende Kartierungen und Untersuchungen stattgefunden. Erhebliche negative Auswirkungen auf Populationen innerhalb und außerhalb des Plangebietes können aufgrund der Untersuchungen mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.
- Es wurde weiterhin auf die Lages innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzbereiches St. Arnual aufmerksam gemacht. Dieser Hinweis ist bereits im Bebauungsplan enthalten.
- Das LUA merkt an, dass den Ausführungen im Umweltbericht gefolgt wird. Die Hinweise zum Artenschutz der Zauneidechse wurden im Zuge der Beantragung der Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatschG mit der Fachbehörde abgestimmt. Weiterhin wurde auf den einzuhaltenden Rodungszeitraum hingewiesen. Zudem wurde die Anregung gemacht, Nisthilfen für Vögel zu schaffen, dies wurde als Hinweis in den Bebauungsplan mit aufgenommen. Des Weiteren wurde auf den Brombeer-Perlmutterfalter hingewiesen, dessen Schutzstatus redaktionell im Umweltbericht ergänzt wurde. Schließlich wurde auf die Haselmaus aufmerksam gemacht, die jedoch im Zuge der Kartierungen nicht nachgewiesen werden konnte. Dennoch wird eine ökologische Baubegleitung im Bebauungsplan festgeschrieben und vor der Baufeldräumung das Plangebiet hinsichtlich möglicher Überwinterungsplätze nochmals kontrolliert.
- Das LUA hat ebenfalls auf die PCB-Belastung hingewiesen. Hierzu gab es im Zuge der Planung gutachterliche Untersuchungen, deren Ergebnis in die Planung übernommen wurde. Die Belastungen werden im Zuge der Erschließungsarbeiten beseitigt werden.
- Die Landesplanung hat um Ergänzung der Baulückenbilanz und dem Nachweis des Wohneinheitenbedarfs gebeten, dies wurde redaktionell in der Begründung ergänzt.
- Der NABU hat angeregt, dass die Durchführung der Ausgleichsmaßnahme überwacht werden sollte. Im Rahmen des Artenschutzkonzepts ist bereits ein Monitoring vorgesehen.

Die vorgebrachten Hinweise wurden, sofern nicht bereits enthalten, in den Bebauungsplan aufgenommen.

Von weiteren Trägern öffentlicher Belange wurden weitere Hinweise vorgebracht (Leitungsträger, Oberbergamt, Landesdenkmalamt, ZKE, Amt für Brand- und Zivilschutz), die in den Bebauungsplan aufgenommen wurden.

Die Planungsinhalte waren wohlbegründet und unter Abwägung aller öffentlicher und privater Belange konzipiert worden, so dass der Rat der Landeshauptstadt Saarbrücken im Rahmen seiner Abwägung zu dem Ergebnis kam, den Bebauungsplan in der vorliegenden Fassung zu beschließen.

Die vollständigen diesbezüglichen Ausführungen sind der Abwägungssynopse zu entnehmen.

*Standort-
alternative*

Das Gesamtareal „Franzenbrunnen“ gliedert sich in insgesamt 3 Bauabschnitte, wovon sich der erste bereits in der Umsetzung befindet. Der vorliegende Bebauungsplan für den 2. BA ist Teil des Gesamtkonzeptes und schließt unmittelbar an den 1. BA an. Somit stellt die Planung eine konsequente Fortführung der wesentlichen Planungsabsichten des 1. BA dar.

Insgesamt betrachtet handelt es sich um eine zusammenhängende Wohnbaufläche, die inmitten vorhandener Wohnbebauung liegt und eine ausgezeichnete verkehrliche Anbindung hat und aufgrund ihrer ruhigen und dennoch zentralen Lage als Wohngebiet optimal ist. Auch der Flächennutzungsplan trifft für das Gesamtareal die Darstellung einer Wohnbaufläche.

Vergleichbare, alternative Flächen in dieser Größenordnung sind im innerstädtischen Bereich der Landeshauptstadt nicht vorhanden.

Die 3 Bauabschnitte entwickeln sich zeitlich getrennt voneinander, aus planerischer Sicht handelt es sich dennoch um ein zusammenhängendes städtebauliches Konzept. Daher kommen für den vorliegenden Bebauungsplan keine anderweitigen Planungsalternativen in Betracht.

*Konzept-
alternative*

Die wesentlichen Festsetzungen des 1. BA werden auch im 2. BA fortgeführt. Die Gliederung des Plangebietes ist durch die Erhaltung der wesentlichen Wegebeziehungen vorgegeben. Wie bereits im 1. BA soll von einer lockeren Bebauung in den Randbereichen eine nach innen hin verdichtete Bauweise erfolgen.

Um das einheitliche Erscheinungsbild des Gesamtareals sicherzustellen, kommen keine anderweitigen Konzeptalternativen in Betracht.

Nullvariante

Eine Nichtdurchführung der Planung würde bedeuten, dass die Fläche in ihrem Istzustand bleiben würde. Eine Nutzung als Wohngebiet wäre nicht möglich, die Fläche wäre im überwiegenden Teil der Sukzession überlassen.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass Standortalternativen im zentralen Bereich der LHS Saarbrücken oder unmittelbar daran angrenzend nicht vorhanden sind.