

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
BBP Nr. 161.02.02 „Seniorenheim Sigebertstraße“
Stadt Saarbrücken, STT St. Annual

BEGRÜNDUNG gemäß § 9 (8) BauGB

für die
Stadt Saarbrücken

Stadtplanungsamt
Bahnhofstraße 31
66111 Saarbrücken

Auftragnehmer:

**natur
Profil**

Planung und Beratung
Dipl. Ing. M. Schaefer
Alte Bahnhofstraße 15
61169 Friedberg
Tel.: 0 60 31-20 11
Fax: 0 60 31-76 42
e-mail: info@naturprofil.de

17.05.2019

Bearbeitung:

Projektleitung: M. Schaefer (Dipl.-Ing.)

Sachbearbeitung: R. Becker (Dipl.-Ing.)
J. Nikl (M. Sc. Umweltingenieurwissenschaften)
M. Schaefer (Dipl.-Ing.)

Planwerke: A. Jäschke (CAD-Fachkraft)

Layout: M. Schulzek (Sekretariat)

Inhalt

1	ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	1
2	BESCHREIBUNG DES VORHABENS	1
3	GELTUNGSBEREICH	1
4	ART UND VERLAUF DES BAULEITPLANVERFAHRENS	2
5	RECHTLICHE GRUNDLAGEN	3
6	WEITERE FACHBEITRÄGE UND GUTACHTEN	4
7	INFORMATIONEN ZUM PLANUNGSGEBIET	4
7.1	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / RECHTLICHE RESTRIKTIONEN.....	4
7.1.1	Landesentwicklungsplan (LEP).....	4
7.1.2	Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan).....	5
7.1.3	Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan).....	5
7.1.4	Rechtliche Restriktionen	6
7.2	NUTZUNGSSTRUKTUR	7
7.3	TIERE, PFLANZEN, BIOLOGISCHE VIELFALT	7
7.4	BODENHAUSHALT	9
7.5	WASSERHAUSHALT.....	10
7.6	KLIMAFUNKTION UND LUFTHYGIENE	10
7.7	ERSCHEINUNGSBILD, ERHOLUNGSFUNKTION.....	11
8	FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 BAUGB)	12
8.1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	12
8.2	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	13
8.2.1	Grundflächenzahl (GRZ).....	13
8.2.2	Geschossflächenzahl (GFZ)	13
8.2.3	Höhe baulicher Anlagen	14
8.3	BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, BAULINIEN, BAUGRENZEN	14
8.4	NEBENANLAGEN UND FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, TIEFGARAGEN UND DEREN ZUFAHRTEN	15
8.5	VERKEHRSFLÄCHEN	15
8.6	VERSORGUNGSLEITUNGEN	16
8.7	ANPFLANZEN UND ERHALT VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN.....	16
9	BAUGRUND.....	16
10	ALTLASTEN.....	17
11	DENKMALSCHUTZ.....	17

12	WASSERWIRTSCHAFT	18
12.1	GRUNDWASSERSCHUTZ	18
12.2	WASSERVERSORGUNG	18
12.3	ABWASSERENTSORGUNG.....	18
12.4	UMGANG MIT NIEDERSCHLAGSWASSER	18
13	IMMISSIONSSCHUTZ, SCHALLSCHUTZ	19
14	VERKEHR	20
14.1	ÖFFENTLICHER PERSONENNAHVERKEHR	20
14.2	STRAßENVERKEHR	21
14.3	FUßGÄNGERVERKEHR.....	21
14.4	RUHENDER VERKEHR	22
15	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	22
15.1	GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN UND ZUR FREIFLÄCHENGESTALTUNG	22
16	EIGENTUMSVERHÄLTNISSE UND BODENORDNENDE MASSNAHMEN	23
17	KOSTEN, DIE DER KOMMUNE DURCH DIE VORGEGEHENEN STÄDTEBAU- LICHEN MASSNAHMEN VORAUSSICHTLICH ENTSTEHEN (§ 9 (8) BAUGB)	23
18	ZEICHNERISCHE DARSTELLUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	23
19	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG AUF DIE UMWELT	24
20	LANDSCHAFTSPANUNG	26
21	NATURSCHUTZRECHTLICHER AUSGLEICH	26
22	BESONDERER ARTENSCHUTZ	27
23	FLÄCHENBILANZ	27
24	QUELLEN	28

Abbildungen

Abbildung 1: Übersichtslageplan.....	2
Abbildung 2: Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplan BBP 161.02.02 „Seniorenheim Sigebertstraße“	2
Abbildung 3: Flächennutzungsplan des Regionalverbandes Saarbrücken	5
Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan BBP Nr. 161.02.00 „Wackenberg“	6
Abbildung 5: Biotopstruktur im Geltungsbereich.....	8
Abbildung 4: Bolzplatz im Westen des Geltungsbereiches.....	8
Abbildung 5: Spielplatzgelände unterhalb des Hauptgebäudes mit Baumbestand	9
Abbildung 8: Sigebertstraße mit Gemeindezentrum und St. Pius-Kirche.....	11
Abbildung 9: Lehmkaulweg mit Böschunggehölzen	12
Abbildung 5: Bushaltestellen in der Nähe des Planungsgebietes	20

Tabellen

Tabelle 1: Flächenbilanz	27
--------------------------------	----

1 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Die Landeshauptstadt Saarbrücken verfolgt das Ziel, den Bürgerinnen und Bürgern der Stadt in allen Lebensabschnitten eine gute Daseinsvorsorge zu sichern. Aufgrund des demografischen Wandels besteht in Saarbrücken der Bedarf an weiteren qualitätsvollen seniorenge-rechten Einrichtungen. Im Stadtteil St. Annual bietet sich auf bereits bebauten Teilflächen der St. Pius-Kirchengemeinde die Möglichkeit, eine Senioreneinrichtung mit ca. 130 bis 140 Plätzen zu errichten. Mit der Realisierung des neuen Pflegeheimes kann das Angebot an Pflegeplätzen im Stadtteil bzw. in der Landeshauptstadt deutlich erweitert werden.

Für das Planungsgebiet liegt zwar ein rechtskräftiger Bebauungsplan (BBP Nr. 161.02.00 „Wackenberg“ vom 31.05.1968) vor, der eine Fläche für Gemeinbedarf (Kirche und Jugendheim) festsetzt. Eine Senioreneinrichtung in der geplanten Größenordnung wäre jedoch gemäß den geltenden Festsetzungen u. a. zur Nutzungsart, überbaubaren Fläche und Geschossigkeit nicht zulässig. Um das vorgenannte städtebauliche Ziel zu erreichen, ist daher die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens erforderlich. Mit der Aufstellung des BBP Nr. 161.02.02 "Seniorenheim Sigebertstraße" wird somit der rechtskräftige BBP Nr. 161.02.00 „Wackenberg“ in Teilbereichen ersetzt. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird sichergestellt, dass sowohl die verträgliche Nachbarschaft der neuen Nutzung mit den benachbarten Siedlungsbereichen einerseits als auch die Sicherung der schutzbedürftigen Einrichtung des Seniorenpflegeheims andererseits gewährleistet ist.

2 BESCHREIBUNG DES VORHABENS

Das Vorhaben sieht den Bau und Betrieb einer Senioreneinrichtung und damit verknüpften Nutzungen vor. Dazu wird ein dreistöckiger Gebäudekomplex mit ausgebautem Dachgeschoss errichtet. Das neue Gebäude wird entlang der Sigebertstraße ausgerichtet und schirmt einen großzügigen Außenanlagen-Bereich für Bewohner und Besucher ab. Die Senioreneinrichtung wird für knapp 120 Zimmer bzw. 140 Betten konzipiert. Neben der qualitätsvollen Pflege werden Einrichtungen für Therapie, Versorgung und Verwaltung untergebracht. Ein Teil der Angebote (z. B. Mittagstisch, Café) wird halböffentlich konzipiert und kann zur Versorgung des näheren Umfelds beitragen.

3 GELTUNGSBEREICH

Das Planungsgebiet befindet sich im Zentrum des Stadtteils St. Annual der Landeshauptstadt Saarbrücken zwischen der Sigebertstraße und dem Lehmkaulweg. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes enthält das vorgesehene Baugrundstück und schließt zur Sicherung der öffentlichen Fußwegeverbindung die Treppenanlage zwischen Sigebertstraße und Lehmkaulweg im Westen sowie den anliegenden Abschnitt der Sigebertstraße im Norden ein. Er umfasst die Flurstücke Nr. 54/3, 54/2, 70/10, 70/11, 70/12, 70/13, 70/15 sowie 70/4 der Flur 8 und 118/1 (Sigebertstraße - teilweise) der Flur 9 in der Gemarkung St. Annual mit einer Größe von ca. 5.500 m².

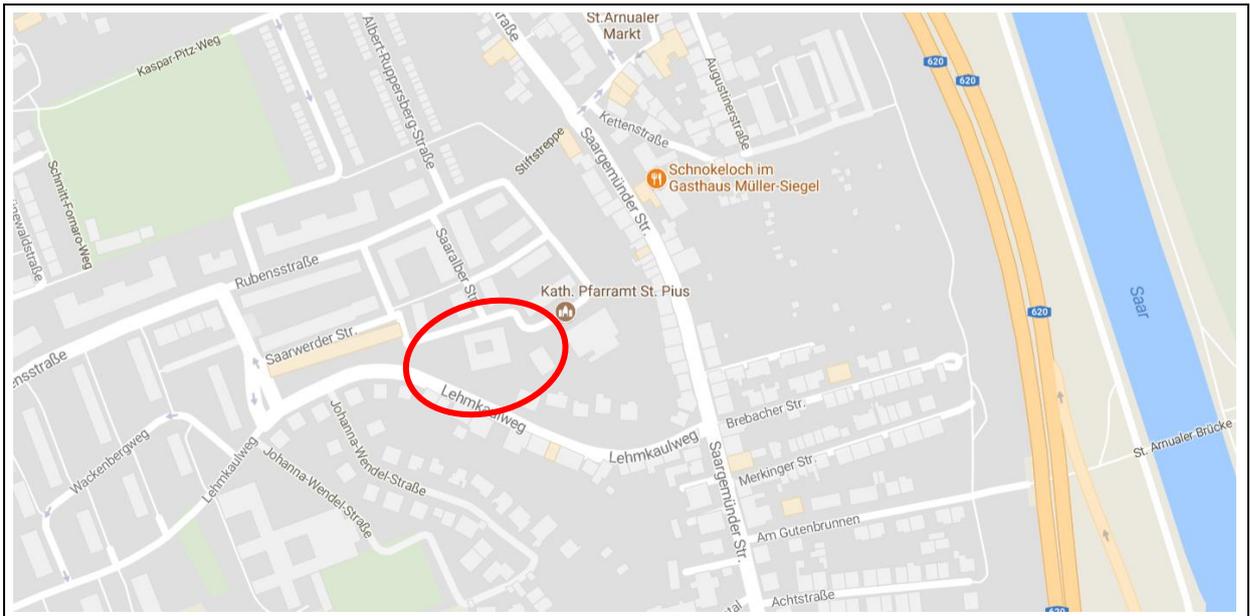


Abbildung 1: Übersichtslageplan (rot: Planungsgebiet), Grundlage: Google Maps

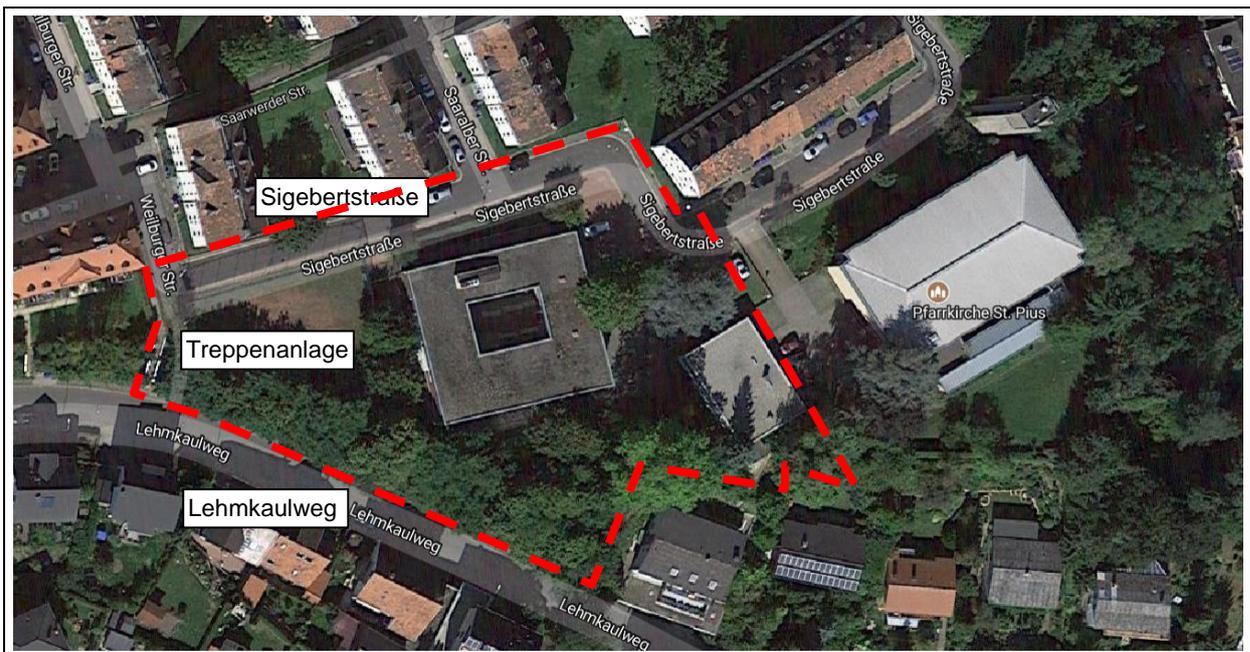


Abbildung 2: Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplan BBP 161.02.02 „Seniorenheim Sigebertstraße“ (rot), Grundlage: Google Maps

4 ART UND VERLAUF DES BAULEITPLANVERFAHRENS

Mit dem Beschluss des Stadtrates der Landeshauptstadt Saarbrücken vom 26.09.2017 wurde die Verwaltung der Stadt Saarbrücken beauftragt, planungsrechtliche Voraussetzungen für das Vorhaben zu schaffen. Es soll sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan

gemäß § 12 BauGB handeln, auf der Grundlage eines mit der Stadt Saarbrücken abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplans und eines zwischen Stadt und Vorhabenträger zu schließenden Durchführungsvertrages.

Es ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren beabsichtigt. Dementsprechend kann auf den Umweltbericht verzichtet werden und findet die naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung keine Anwendung. Erforderliche Ausgleichsmaßnahmen, die ggf. aus den artenschutzrechtlichen Anforderungen resultieren, werden berücksichtigt.

Obwohl im Sinne des beschleunigten Verfahrens von der frühzeitigen Beteiligung abgesehen werden kann, wurde als erster Verfahrensschritt am 23.11.2017 eine Bürger-Informationsveranstaltung durchgeführt. Auch die relevanten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 13.07.2018 um Stellungnahme gebeten. Hierdurch wird eine umfangreiche Beteiligung gewährleistet. Die relevanten Anregungen und Hinweise aus der frühzeitigen Beteiligung sind in die Entwurfsbearbeitung eingeflossen. Mit der öffentliche Auslegung vom 21.02. bis 25.03.2019 wurden die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und parallel hierzu die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut beteiligt. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Abwägung ausführlich behandelt.

5 RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen und Regelungen nach dem

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanzV)
- Saarländische Landesbauordnung (LBO)

sowie weiterer Bundes- und Landesgesetze und -verordnungen in ihrer jeweils geltenden Fassung. Hierzu zählen:

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Saarländisches Naturschutzgesetz (SNG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- Saarländisches Wassergesetz (SWG)
- Saarländisches Bodenschutzgesetz (SBodSchG)
- Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDschG)

6 WEITERE FACHBEITRÄGE UND GUTACHTEN

Im Zuge des vorliegenden Bebauungsplanes wurden die folgenden Fachbeiträge erstellt:

- Baugrunduntersuchung
- Bauschadstoffhebung
- Gutachten zu orientierenden Untergrunderkundungen hinsichtlich möglicher Schadstoffverunreinigungen
- Verkehrsgutachten
- Landschaftsplanerischer Fachbeitrag
- Artenschutzrechtliche Prüfung

Der Landschaftsplanerische Fachbeitrag wurde in den Bebauungsplan integriert, seine Maßnahmvorschläge erlangen ggf. als Festsetzungen im Bebauungsplan Rechtskraft.

7 INFORMATIONEN ZUM PLANUNGSGEBIET

Im Folgenden werden die Aussagen von übergeordneten Planungen und rechtlichen Restriktionen zum Planungsgebiet wiedergegeben und das Planungsgebiet hinsichtlich der Nutzungsstruktur, der Erscheinungsbildes und verschiedener Funktionen des Naturhaushaltes beschrieben (vgl. auch Landschaftsplanerischer Fachbeitrag, NaturProfil, 2018a):

7.1 Übergeordnete Planungen / rechtliche Restriktionen

7.1.1 Landesentwicklungsplan (LEP)

Der Landesentwicklungsplan, Teilabschnitt "Siedlung" vom 4. Juli 2006 hat durch die Festlegung überörtlich relevanter Raumbelange auf Landesebene die planerischen Voraussetzungen für eine nachhaltige, zukunftsorientierte Siedlungsentwicklung und Konsolidierung der Infrastruktureinrichtungen im Saarland geschaffen. Diese Entwicklung soll unter Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft erfolgen. Der Landesentwicklungsplan Umwelt hat die unterschiedlichen Nutzungsansprüche koordiniert und gegeneinander abgewogen sowie Ziele für ganz bestimmte Flächen- und Standortfestlegungen formuliert..

Die Festlegungen des LEP werden für den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugrunde gelegt. Für das Oberzentrum Saarbrücken bzw. den Stadtverband Saarbrücken werden entsprechende Vorgaben zur Wohnsiedlungstätigkeit formuliert, die für die Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes bzw. das geplante Vorhaben zur Errichtung einer Senioreneinrichtung von Relevanz sind. Flächenbezogene Festlegungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind aus dem LEP nicht abzuleiten.

7.1.2 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Im Flächennutzungsplan (FNP) des Regionalverbandes Saarbrücken ist der Bereich des Bebauungsplans als Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „Kirche und kirchlichen Zwecken“ bzw. „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dargestellt. Im Zuge des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB ist auch bei abweichender Darstellung des Flächennutzungsplanes keine FNP-Änderung im Parallelverfahren erforderlich. Der Flächennutzungsplan kann im Wege der Berichtigung zu einem späteren Zeitpunkt angepasst werden.



Abbildung 3: Flächennutzungsplan des Regionalverbandes Saarbrücken (rot: Planungsgebiet), Grundlage: GeoPortal Saarland

7.1.3 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan)

Das Planungsgebiet liegt im Geltungsbereich des zurzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplans BBP Nr. 161.02.00 „Wackenberg“ vom 31.05.1968 und wird von diesem entsprechend der ehemaligen Nutzung als Fläche für Gemeinbedarf mit einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 1,0 sowie einer offenen Bauweise und zulässigen Hausgruppen ausgewiesen. Das im Zentrum des Planungsgebiets vorhandene Gebäude erhält die Zweckbestimmung als Jugendheim. Angrenzend an das Plangebiet weist der selbe rechtskräftige Bebauungsplan die folgenden Festsetzungen aus:

Bebauungsplan BBP Nr. 161.02.00 „Wackenberg“ (Rechtskraft 31.05.1968):

- Festsetzung der Sigebertstraße und des Lehmkaulwegs als Straßenverkehrsfläche gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB,

- Reines Wohngebiet WR mit GRZ 0,2 und GFZ 0,4 und II zulässigen Vollgeschossen an der südlichen Geltungsbereichsgrenze des hier behandelten Bebauungsplans,
- Fläche für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Kirche und eines dahinter liegenden Allgemeinen Wohngebiets WA mit geschlossener Bauweise, einer GRZ 0,3 und GFZ 0,9, III zulässigen Vollgeschossen und Kleingärten im östlichen Grenzbereich zum hier behandelten Bebauungsplan.

Mit der Aufstellung des BBP Nr. 161.02.02 "Seniorenheim Sigebertstraße" wird somit der rechtskräftige BBP Nr. 161.02.00 „Wackenberg“ in Teilbereichen ersetzt.

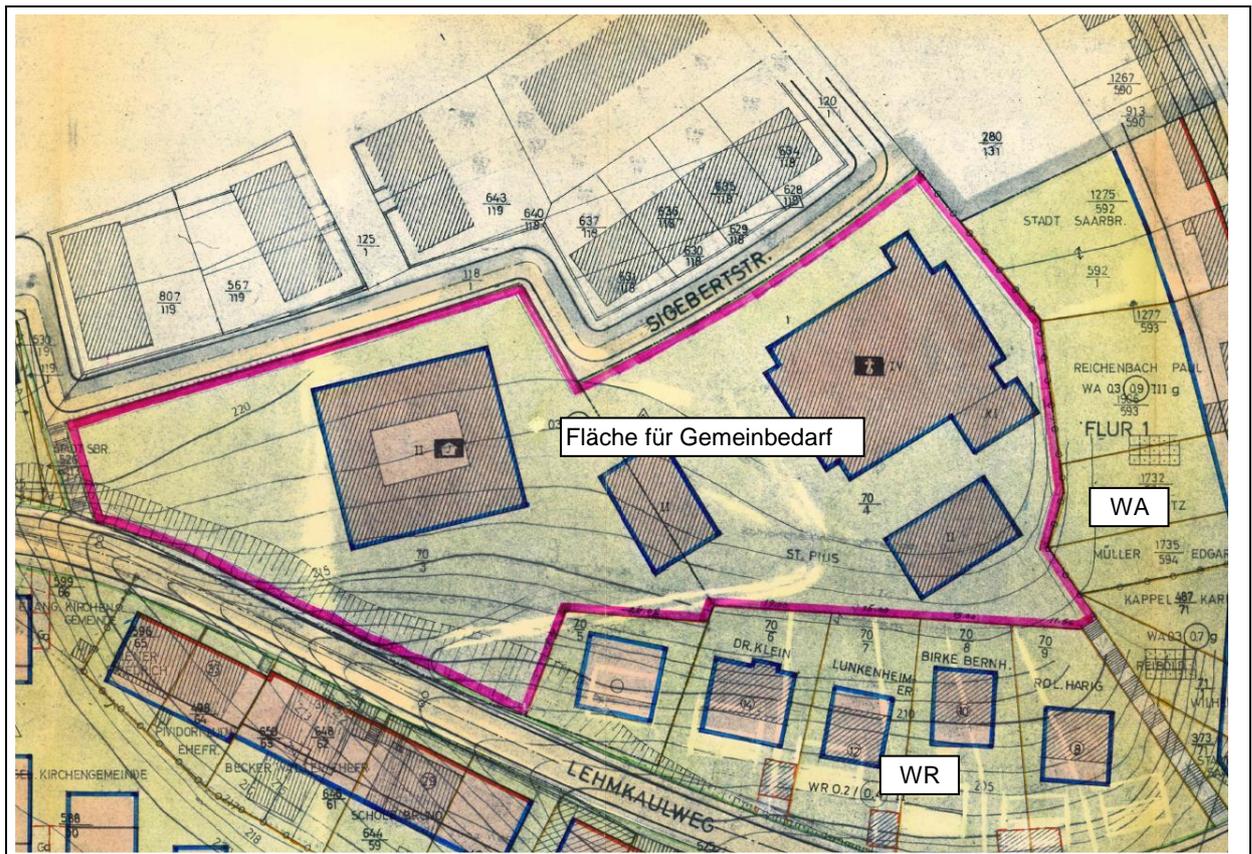


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan BBP Nr. 161.02.00 „Wackenberg“

7.1.4 Rechtliche Restriktionen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb der Zone III des Wasserschutzgebietes St. Arnual. Die geltenden Bestimmungen und Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung vom 13.12.1989, welche zuletzt durch die Verordnung vom 24. Januar 2006 (Amtsbl. S. 174) geändert worden ist, sind diesbezüglich einzuhalten. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis zum Schutz des Trinkwassers.

Außerdem ist mit einem Vorkommen geschützter Arten gemäß BNatSchG im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu rechnen (hier: europäische Vogelarten (vgl. Kapitel 1.21)). Die mit den Festsetzungen des Bebauungsplans verbundenen Nutzungsänderungen werden einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung unterzogen und hinsichtlich Ihrer Auswirkung

gen auf geschützte Arten hin untersucht. Der Bebauungsplan enthält hierzu entsprechende Hinweise.

Weitere rechtliche Restriktionen oder Schutzgebietsausweisungen liegen für den Änderungsbereich nicht vor.

7.2 Nutzungsstruktur

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst Teilflächen der St. Pius Kirchengemeinde mit der bestehenden Bebauung des Gemeindezentrums sowie des katholischen Kindergartens und Horts und den zugehörigen Freianlagen in der Sigebertstraße 4 und 6. Das Außengelände weist Spiel- und Sportanlagen sowie Rasenflächen, Rabatte und einen Baumbestand auf. Die vorhandenen und teilweise noch genutzten Gebäude müssen für das geplante Vorhaben abgerissen werden. Außerdem wurde die Treppenanlage zwischen Sigebertstraße und Lehmkaulweg als öffentlicher Fußweg und der entsprechende Abschnitt der Sigebertstraße als Straßenverkehrsfläche in den Geltungsbereich aufgenommen.

Das Planungsgebiet wird im Norden durch die Sigebertstraße erschlossen. Auf der gegenüberliegenden Seite der Sigebertstraße grenzt der Bebauungsplanbereich an ein vorhandenes Wohngebiet mit Zeilenbebauung an. Im Süden schirmt eine dichte Baumpflanzung die geplante Senioreneinrichtung vom Lehmkaulweg und der dort befindlichen Einfamilienhausbebauung ab. Aufgrund der Lage an einem nach Südosten exponierten Hang ist das Gebiet am Lehmkaulweg durch eine Stützmauer begrenzt. Im Westen des Planungsgebiets befindet sich in direkter Nähe die Pfarrkirche St. Pius.

7.3 Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes weist zu über 50% bebaute, versiegelte und befestigte Flächen auf. Neben dem Teilabschnitt der Sigebertstraße und der Treppen- bzw. Wegverbindung zwischen Sigebertstraße und Lehmkaulweg handelt es sich um die beiden Gebäude des Gemeindezentrums, eine Gartenhütte, die umlaufenden Wege, Treppen und Hofflächen sowie die Parkplätze an der Sigebertstraße. Außerdem befindet sich im Westen ein Bolzplatz mit Tennenbelag, der nach Aufgabe der Nutzung von einer Schotterrasen-Vegetation bewachsen wird.

Die Gebäude sind von kleineren Rasenflächen, Zierrabatten mit einzelnen größeren, teils heimischen Einzelbäumen umgeben. Südlich des Hauptgebäudes ist der Spielplatz der ehemaligen Kindertagesstätte angeordnet. Im Bereich des Pfarrgebäudes haben die Außenanlagen einen Privatgartencharakter, wobei sich bei nachlassender Pflege nach der Aufgabe des Gebäudes zunehmend Spontanvegetation etablieren kann. Nach Süden hin wird das Plangebiet durch eine zusammenhängende Baumhecke mit überwiegend heimischen Gehölzarten zum Lehmkaulweg abgeschirmt. Im Südosten, im Grenzbereich oberhalb der angrenzenden Privatgrundstücke stocken Nadelbäume und Birken.

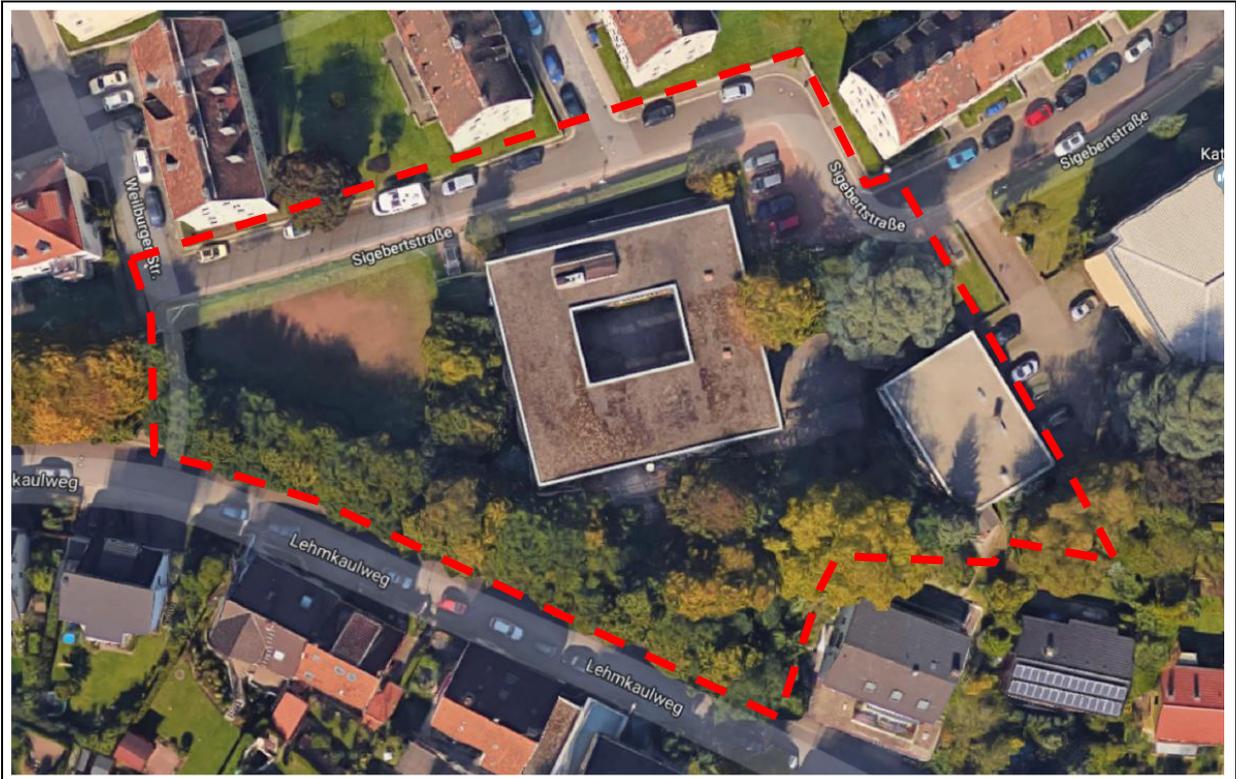


Abbildung 5: Biotopstruktur im Geltungsbereich (rot), Grundlage: Google Maps



Abbildung 6: Bolzplatz im Westen des Geltungsbereiches

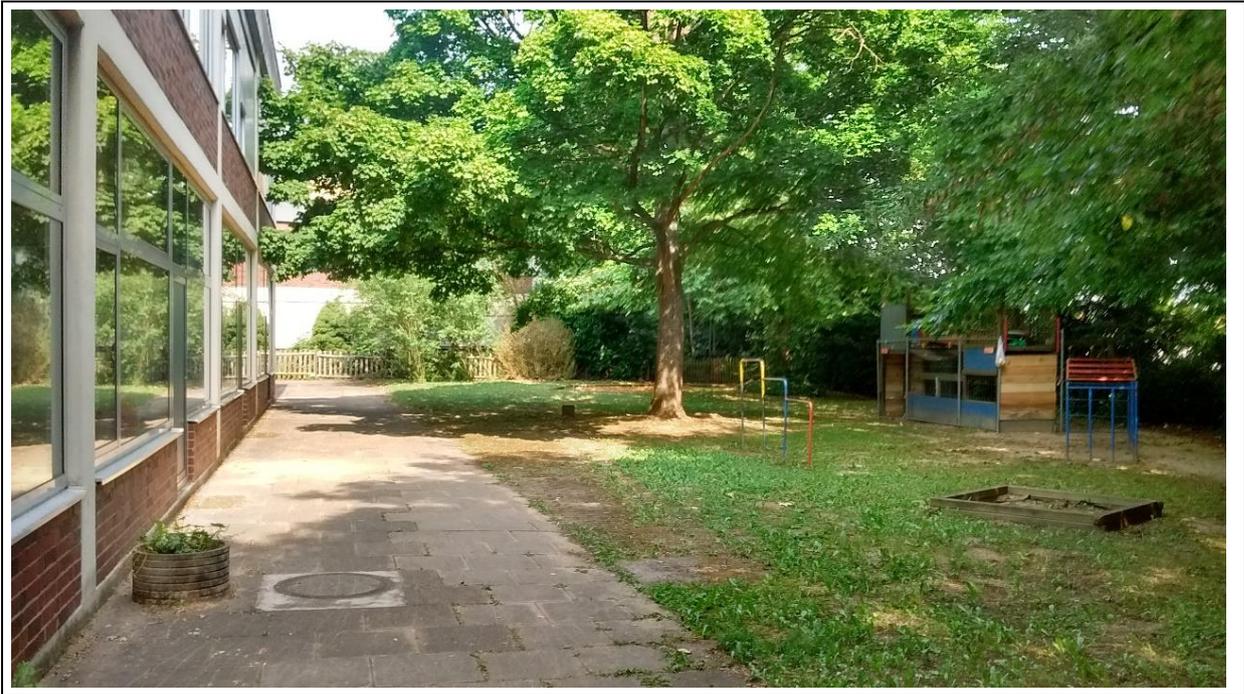


Abbildung 7: Spielplatzgelände unterhalb des Hauptgebäudes mit Baumbestand

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist insgesamt angesichts der bestehenden Bebauung, der Vornutzung und der innerstädtischen Lage von einer vollständig siedlungsgeprägten Fauna auszugehen. Das heißt, es sind ausschließlich Vorkommen von störungstoleranten und anspruchslosen Arten zu erwarten. Hier sind in erster Linie Vögel zu nennen, für die vor allem die Böschungsgehölze und Baumbestände im Süden Nistmöglichkeiten bieten. Die Bausubstanz ist für Gebäudebrüter wenig geeignet. Nutzbare Baumhöhlen sind kaum vorhanden. Dementsprechend bietet das Planungsgebiet für Fledermäuse im Wesentlichen ein (Teil)-Jagdrevier und kaum Quartiermöglichkeiten, wobei auch hier ausschließlich anspruchslose Arten in Frage kommen, die auch städtisch geprägte Bereiche nicht scheuen. Als weitere Säugetiere können Kleinsäuger wie Eichhörnchen, Kaninchen, Brand-, Wald- und Hausmaus die Freiflächen als Habitate nutzen, insbesondere die gehölzbestandenen Randbereiche. Hinsichtlich der Wirbellosenfauna bietet das Planungsgebiet ebenfalls nur häufigen und anspruchslosen Arten u. a. aus den Gruppen der Weichtiere, Spinnen, Schmetterlinge, Käfer und Hautflügler geeignete Lebensbedingungen.

7.4 Bodenhaushalt

Der Bodenhaushalt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist überwiegend anthropogen überformt. Auf den zu über 50% bebauten, versiegelten und befestigten Flächen liegen die wesentlichen Bodenfunktionen (Filter- und Pufferfunktion, Wasserrückhaltung, Lebensraum und Standort für Vegetation, Archivfunktion) nicht mehr bzw. nur noch eingeschränkt vor. Auch die nicht versiegelten Flächen im Planungsgebiet sind durch Aufschüttungen und Verlagerungen als Folge der Herstellung von Spielflächen und Gartenanlagen gekennzeichnet. Gemäß dem Geotechnischen Bericht (vgl. GEOlogik, 2018a) erreichen die Auffüllungen eine mittlere Mächtigkeit von 0,45 m (in Ausnahmen bis 2,50 m) und setzen sich aus humosen

Oberböden, Holz- und Wurzelresten, verbreitet Gesteinsbruchstücken und Schotter und seltener nicht bodenbürtige Fremdbestandteile wie Schlacken und Ziegelbruch zusammen. Im Untergrund stehen geogene Schluffe (bis 3,0 m u. GOK), Mittel- und Feinsande (1,5 bis 13,5 m u. GOK) an, auf die schwach verwitterter Sandstein folgt (1,0 bis 16,0 m u. GOK).

7.5 Wasserhaushalt

Bestandsanalyse:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans kommen keine Vorfluter bzw. Oberflächengewässer (auch nicht temporärer Art) vor. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans war bereits als Gemeinbedarfsfläche vollständig an die Trennkanalisation angeschlossen. Dementsprechend bereits wurde Schmutzwasser der Kläranlage zugeführt und Regenwasser in die Vorfluter abgeschlagen. Eine Versickerung von Niederschlagswasser findet im derzeitigen Zustand bereits nur in geringem Umfang statt.

Es handelt sich im Planungsgebiet um grundwasserferne Standorte. Während der Bohrarbeiten der Kleinrammbohrungen wurde bis zur maximalen Aufschlusstiefe von 6,3 m in keinem Aufschluss Grundwasser angetroffen. In den Tiefbohrungen wurden stark feuchte bis nasse Sandlagen angetroffen. Der geotechnische Bericht geht davon aus, dass die Verwitterungszonen teilweise wasserführend sind. Die Sandsteine fungieren dabei als Schicht- und Stauhorizonte. Die wasserführenden Schichten sind nicht durchgängig, es handelt sich demnach nicht um einen geschlossenen, flächigen Grundwasserleiter. Gemäß Informationen des Landesamtes für Umwelt und Arbeitsschutz des Saarlandes ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit einem geschlossenen Grundwasserspiegel erst bei ca. 25 m unter Gelände zu rechnen. (vgl. GEOlogik, 2018a).

Das Planungsgebiet liegt zwar innerhalb der Weiteren Schutzzone III eines Wasserschutzgebietes (vgl. Kapitel 7.1.4 u. 12.1), hat aber dennoch für den Wasserhaushalt keine besondere Bedeutung.

7.6 Klimafunktion und Lufthygiene

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im innerstädtischen Bereich von Saarbrücken. Das teilweise bebaute bzw. befestigte Gebiet trägt wie die umliegenden Wohngebietsflächen in gewissem Umfang zur Überwärmung bei, erfüllt demnach keinerlei lokalklimatische Ausgleichswirkungen. Die bioklimatische Situation im Planungsgebiet und seinem Umfeld wird in der Klimafunktionskarte von Saarbrücken als weniger günstig bezeichnet. Die lokal entstehenden Strömungssysteme innerhalb der Bebauung erreichen den Geltungsbereich des Bebauungsplans nur randlich (Landeshauptstadt Saarbrücken, Amt für Klima- und Umweltschutz, 2011). Der zusammenhängende Gehölzbestand entlang des Lehmkaulweges kann durch die Filterung von Luftschadstoffen zur Lufthygiene beitragen.

Die zum Gebiet hin führenden Straßen weisen eine moderate Verkehrsbelastung auf (vgl. Kapitel 13). Aufgrund geringen Verkehrszahlen und der Hang- bzw. Kuppenlage des Planungsgebietes ist hinsichtlich Luftschadstoffen nicht von einer erhöhten Belastungssituation auszugehen.

7.7 Erscheinungsbild, Erholungsfunktion

Bestandsanalyse:

Das Planungsgebiet stellt sich aktuell als Gemeinbedarfsfläche dar, die durch die beiden funktional wirkenden Gebäude geprägt wird, die mit der modernen St. Pius-Kirche eine Einheit bilden. Das Umfeld charakterisiert der Geschosswohnungsbau in dreigeschossiger Zeilenbebauung mit Giebeldächern an kleinerem Wohnstraßen, die dem Quartier ein einheitliches Erscheinungsbild verleiht.

Die Freiflächen im Planungsgebiet werden durch eher schmucklose Schnitthecken und Zierrabatte, gealterte Wegebeläge und Ausstattung an der Sigebertstraße und einen ausgeprägten Baumbestand an den südlichen Gebietsrändern gekennzeichnet. Die Nutzungsaufgabe ist sowohl an den Gebäuden als auch den Freiflächen bereits erkennbar.

Der rückwärtige Bereich des ehemaligen Gemeindezentrums liegt deutlich tiefer als die Sigebertstraße und fällt über eine steile Böschung weiter zum Lehmkaulweg bzw. den angrenzenden Privatgrundstücken. Eine durchgängige Baumhecke schirmt das Gemeindezentrum zum Lehmkaulweg ab. Umgekehrt ist die Bebauung vom Lehmkaulweg durch die Böschungsgehölze – oberhalb einer Beton-Stützmauer - kaum wahrnehmbar.

Das ehemalige Gemeindezentrum und seine Freiflächen waren bislang keiner öffentlichen Erholungsnutzung zugänglich. Die Freiflächen standen überwiegend den Kindern der Kindertagesstätte zur Verfügung. Innerhalb des Stadtteils hatte das Gemeindezentrum bis zu seiner Schließung wichtige kulturelle und soziale Aufgaben erfüllt.



Abbildung 8: Sigebertstraße mit Gemeindezentrum rechts und St. Pius-Kirche im Hintergrund



Abbildung 9: Lehmkaulweg mit Böschunggehölzen

8 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 BAUGB)

8.1 Art der baulichen Nutzung

Das Vorhaben sieht in dem geplanten Neubau als Schwerpunktnutzung eine Senioreneinrichtung vor, die mit Verwaltungsnutzungen, Personalwohnungen sowie Gästezimmern für Angehörige und Besucher der in der Einrichtung lebenden Senioren und ärztlichen oder physiotherapeutischen Einrichtungen verbunden ist. Die Senioreneinrichtung entspricht einer Anlage sowohl für soziale als auch gesundheitliche Zwecke, da sie einerseits Begegnungsmöglichkeiten für Senioren untereinander und mit anderen Generationen schafft und andererseits die pflegende und medizinische Versorgung sicherstellt. Gleichzeitig handelt es sich um eine Sonderform des Wohnens, da die Senioren überwiegend dauerhaft in der Einrichtung untergebracht sind und private Wohnräume nutzen.

Aufgrund der vorgesehenen Nutzung und der Lage des Plangebietes in unmittelbarer Nachbarschaft zu anderen Wohngebieten wird das Baugebiet als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Die im WA allgemein zulässigen Nutzungen – Wohngebäude, nicht störende Handwerksbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Läden sowie Anlagen für soziale, gesundheitliche, kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke – werden auch im Geltungsbereich allgemein zugelassen. Läden, Schank- und Speisewirtschaften werden allerdings unter den Vorbehalt gestellt, dass sie der Versorgung des Gebietes dienen. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe werden entsprechend § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen - letztere ebenfalls nur, wenn sie der Versorgung des Gebietes dienen. Auf diese Weise können

neben der Senioreneinrichtung und dieser Hauptnutzung dienenden Einrichtungen auch Gästezimmer, kleinere Läden, Praxen und Gastronomien realisiert werden, die dazu beitragen, dass die Seniorenpflegeeinrichtung auch für die Allgemeinheit Angebote bieten kann und sich damit dem Gemeinschaftsleben im Stadtteil St. Annual öffnet.

Die Zulässigkeit der Nutzungen ist in jedem Fall an das konkrete Vorhaben und die im Vorhaben- und Erschließungsplan bzw. Durchführungsvertrag getroffenen Festlegungen gemäß § 12 Abs. 3a BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB gebunden. Für die Stadt Saarbrücken als Trägerin der Bauleitplanung bleibt die Möglichkeit, ggf. auf eine spätere Neuausrichtung oder einen Wechsel des Vorhabenträgers flexibel reagieren zu können. In diesem Fall geben die Festsetzungen des Bebauungsplans den Rahmen der zulässigen Nutzungen vor.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Grundflächenzahl und der maximalen Höhe der Gebäude nach den Maßgaben des § 16 Abs. 2 und 3 der BauNVO hinreichend festgesetzt.

8.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Mit einer festgesetzten GRZ von 0,4 orientiert sich die Grundflächenzahl an der Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO. Flächen von mit dem Gebäude in Verbindung stehenden Terrassen sind auf die Grundflächenzahl anzurechnen. Für die in § 19 Abs. 4 BauNVO aufgeführten Grundflächen von Garagen und Stellplätzen, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberflächen wird eine Überschreitung der GRZ um 50% bis max. 0,6 zugelassen.

8.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

Für das Allgemeine Wohngebiet wird eine Geschossflächenzahl von 1,8 festgesetzt. Die GFZ geht damit über die nach § 17 Abs. 1 BauNVO vorgegebene Obergrenze von 1,2 hinaus. Die Obergrenzen können gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände oder Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Im vorliegenden Fall ist die Überschreitung durch die sich bietenden Möglichkeiten einer baulichen Verdichtung im Innenbereich begründet. Im Geltungsbereich kann auf geringer Grundstücksfläche und in günstiger Lage eine Senioreneinrichtung mit höherer Kapazität angesiedelt werden. Durch den Geländesprung empfiehlt sich eine entsprechende Ausnutzung des Untergeschosses auch für auf die GFZ anzurechnende Aufenthaltsräume. Das gleiche gilt für das vorgesehene Dachgeschoss mit Mansarddach. Ausgleichend bzw. begrenzend wirken die Festsetzungen der maximalen Gebäudehöhe (siehe unten), die sich an

der umliegenden Zeilenbebauung der Sigebertstraße sowie Saarwerder, Saarialber und Weilburger Straße orientieren.

Mit der GFZ von 1,8 wird – bezogen auf die Situation in der Sigebertstraße – ein Baukörper mit drei oberirdischen Geschossen sowie einem Dachgeschoss und einem Untergeschoss möglich, in denen die erforderlichen Aufenthaltsräume auf begrenzter Fläche angeordnet werden können. Diese Anordnung ermöglicht auch den Erhalt entsprechender Freiflächen, sie sowohl als Freiraum für die Bewohner, zur optischen Einbindung des Gebäudes als auch aus stadökologischen Gründen positiv zu bewerten sind.

8.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen orientiert sich an der Bebauung im Umfeld und wird durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe und der maximalen Traufhöhe bezogen auf die Höhe über Normalhöhennull (m ü. NHN) bestimmt. Zur besseren Orientierung und Einordnung der Festsetzungen der Höhe baulicher Anlagen sind in der Planzeichnung bestehende Höhen der vorhandenen angrenzenden Straßenverkehrsflächen markiert. Von der Sigebertstraße aus gemessen können die Gebäude eine Höhe von maximal 16,64 m erreichen. Für technische Aufbauten ist eine Überschreitung um maximal 1,00 m auf einer Fläche von maximal 50 m² zulässig. Die über den Grundriss des Erdgeschosses hinausragenden Teile des Untergeschosses (z. B. der Festsaal) werden ebenfalls in ihrer maximalen Höhe festgelegt.

8.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Baulinien, Baugrenzen

Aufgrund der besonderen Funktionsanforderungen und -zusammenhänge von Pflegeeinrichtungen ist die möglichst rationelle Erschließung ein wesentliches Element der Bauplanung. Deshalb ist davon auszugehen, dass Gebäudelängen von über 50 m erreicht werden können, die in der offenen Bauweise nicht zulässig sind. Aus diesem Grund wird in einer abweichenden Bauweise die maximale Gebäudelänge von z. B. Gebäudeflügeln auf 70 m begrenzt. Außerdem wird festgesetzt, dass nur Einzelhäuser zulässig sind.

Die überbaubare Fläche ist durch die allseitige Anordnung von Baugrenzen und Baulinien eindeutig definiert. Um ein einheitliches Straßenbild im Verbund mit der umliegenden Zeilen-Wohnbebauung und eine effektive Ausnutzung des Grundstücks sicherzustellen, wird entlang der Sigebertstraße eine Baulinie festgesetzt. Auf diese Weise wird die geplante Bebauung - unter Wahrung einer Vorgartenzone wie in den umliegenden Straßenzügen – an der Sigebertstraße ausgerichtet. Für die Nutzungsaufteilung auf dem Grundstück bedeutet dies, dass trotz des Höhenunterschieds nach Süden zusammenhängende und nutzbare Freiräume oberhalb der Böschungskante für die Bewohnerinnen und Bewohner gestaltet werden können.

Das zusammenhängende Baufenster orientiert sich relativ streng am Grundriss des geplanten Gebäudekomplexes. Erker, an das Gebäude anschließende Terrassen und über das Erdgeschoss hinausragende Teile des Untergeschosses werden in das Baufenster einbezogen. Für kleinere, darüber hinausgehende Gebäudeteile, wie z. B. Kellerschächte, ist eine

Überschreitung der Baulinie zulässig. Erker dürfen in gewissem Umfang hinter der Baulinie zurückbleiben. Im Zusammenhang mit der maximalen GRZ wird eine optimale bauliche Umsetzung der Nutzungsanforderungen gewährleistet.

Durch die städtebaulich begründete Festsetzung der Baulinie und der zulässigen maximalen Gebäudehöhe wird an der Sigebertstraße eine Tiefe der Abstandsflächen (4,85 m) festgesetzt, die von den Vorgaben der Landesbauordnung abweicht. Da die Bebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite stets mit der schmaleren Giebelseite zur geplanten Senioreneinrichtung ausgerichtet ist und von Grünflächen unterbrochen wird, bleibt eine ausreichende Belüftung und Beleuchtung mit Tageslicht gewährleistet.

8.4 Nebenanlagen und Flächen für Stellplätze, Tiefgaragen und deren Zufahrten

Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen möglich. Nebenanlagen und nicht überdachte Stellplätze sowie Zufahrten sind demgegenüber auch außerhalb der Baugrenzen zulässig - Stellplätze und ihre Zufahrten allerdings nur in den dafür gesondert gekennzeichneten Flächen. Der überwiegende Teil wird über eine eigene Zufahrt am geplanten Haupteingang der Senioreneinrichtung – an der Ostgrenze zur St. Pius-Kirche erschlossen. Hier sind 17 weitere Stellplätze sowie Fahrradstellplätze vorgesehen. Die Vorgaben des aktuellen Stellplatzschlüssels der Stadt Saarbrücken werden somit überschritten. Im Nordwesten wird an der Sigebertstraße eine weitere kleine Fläche für Stellplätze festgesetzt. Hier soll gemäß Freiflächengestaltungs- bzw. Außenanlagenplan ein separater, größerer Stellplatz für den eigenen Kleinbus des Vorhabenträgers angeordnet werden.

8.5 Verkehrsflächen

Die Sigebertstraße wird als Straßenverkehrsfläche auf der gesamten Länge des Baugrundstücks in den Geltungsbereich einbezogen, um erforderliche straßenbauliche Maßnahmen bauplanungsrechtlich abzusichern. Um die erforderlichen Straßenquerschnitt zu gewährleisten, wird eine geringfügige Verbreiterung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche vorgenommen.

Um die wichtige fußläufige Verbindung zwischen den bestehenden Wohngebieten nördlich und südlich des Planungsgebietes zu sichern, wird entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereiches die vorhandene Treppenanlage zwischen der Sigebertstraße und dem Lehmkaulweg als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“ festgesetzt.

8.6 Versorgungsleitungen

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans sind alle Versorgungsleitungen unterirdisch zu führen. Hiermit kann die Versorgung des Gebietes gewährleistet werden und gleichzeitig durch die Unzulässigkeit von Freileitungen und Masten die Ästhetik der Umgebung bewahrt werden.

8.7 Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Der umfangreiche Baum- und Strauchbestand auf der Böschung zum Lehmkaulweg wird nahezu vollständig als Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Lediglich im Südwesten sind geringfügige Eingriffe in den Böschungsbewuchs unvermeidlich. Auf diese Weise wird die bestehende Eingrünung des Grundstücks weiterhin gewährleistet. Auf dem südöstlichen Hang wird die Anpflanzung einer dichten Baumhecke mit Pflanzgebot festgesetzt, um die geplante Senioreneinrichtung auch gegenüber der unmittelbar angrenzenden Einfamilienhausbebauung abzuschirmen. Des Weiteren wird ein Einzelbaum als zu erhaltend dargestellt.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten. Zusätzlich wird innerhalb des Baugrundstücks eine Mindestanzahl zu pflanzender Laubbäume bezogen auf die überbaute Grundstücksfläche festgesetzt. Für je 4 zusammenhängende Stellplätze ist ein weiterer hochstämmiger Laubbaum zur Begrünung und Beschattung der Parkplatzflächen zu pflanzen.

Die zu erhaltenden und anzupflanzenden Bäume und Sträucher dienen – neben ihrer Funktion zur Einbindung der Senioreneinrichtung in das umgebende Quartier als Zusatzstrukturen für Tiere und wirken ausgleichend auf Lokalklima und Lufthygiene. Sie werden integraler Bestandteil der durch die Senioren nutzbaren Außenanlagen.

Innerhalb des Planungsgebietes ist die Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Saarbrücken vom 26.09.2017 zu beachten.

9 BAUGRUND

Gemäß dem Geotechnischen Bericht zur Baugrunduntersuchung (vgl. GEOlogik, 2018a) liegen im Geltungsbereich keine problematischen Baugrundverhältnisse vor. Das Gebäude der Senioreneinrichtung kann mit der geplanten Flachgründung realisiert werden. Eine Hangrutschgefährdung liegt nicht vor. Eine Bauwasserhaltung ist bei der ermittelten Grundwassersituation nicht erforderlich.

10 ALTLASTEN

Die orientierende Untergrunderkundung hinsichtlich möglicher Bodenverunreinigungen (vgl. GEOlogik, 2018b) kommt für den Geltungsbereich zu folgenden Ergebnissen:

Medium Boden: Weder in den Proben der Auffüllungen (inkl. humose Oberböden) noch im geogenen Untergrunds ergaben sich im Feststoff Hinweise auf gefährdungsrelevant erhöhte Schadstoffbelastungen. Dementsprechend liegen auch keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten vor. Die Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) für Wohngebiete werden generell eingehalten bzw. unterschritten. Gefährdungen der menschlichen Gesundheit können ausgeschlossen werden. Auf Grundlage dieser Untersuchungsergebnisse liegen keine Einschränkungen für die geplante Nutzung vor. Maßnahmen zur Sicherung oder Sanierung sind nicht erforderlich.

Medium Grundwasser: Bei den durchgeführten Untersuchungen ergaben sich keine Nachweise von Schadstoffgehalten oder lediglich Nachweise von Spurenkonzentrationen. Hinweise auf Gefährdungen des Grundwassers liegen somit nicht vor.

Verwertung/Beseitigung/Entsorgung baubedingt anfallenden Aushubs: Die anstehenden Substrate erfordern nur zum Teil eine externen Verwertung als Charge der Einbauklasse Z1 bzw. Z 2 (humoser Oberboden nahe der Sigebertstraße und tiefere Auffüllungen). Der Oberboden im unteren Geländebereich können zur Grünflächengestaltung wieder eingebaut werden. Aufgrund marginaler Überschreitungen eines Vorsorgewerts werden Abstimmungen mit den Fachbehörden empfohlen. Geogene Aushubmassen unterliegen keiner Verwertungsbeschränkung (Z0).

Insgesamt bestehen aus umwelt- / altlastentechnischer Sicht keine Bedenken gegenüber dem geplanten Seniorenpflegeheim bzw. dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet. Für das Vorhaben können gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse gewährleistet werden.

Sollten sich im Zuge von Baumaßnahmen dennoch entsprechende Anhaltspunkte ergeben, sind die erforderlichen Maßnahmen des Bodenschutzes einzuleiten. Der Bebauungsplan enthält diesbezüglich einen ausführlichen Hinweis. Explizite Festsetzungen sind nicht erforderlich.

11 DENKMALSCHUTZ

Im Planungsgebiet sind keine Kultur- oder Bodendenkmäler bekannt. Allerdings kann das Auffinden von Bodendenkmälern bei Erdarbeiten nicht ausgeschlossen werden. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis, dass die Landesdenkmalbehörde oder die Stadtverwaltung gemäß § 12 SDSchG unverzüglich zu benachrichtigen ist, sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmäler oder Teile davon zutage treten.

12 WASSERWIRTSCHAFT

Nachstehend werden die wasserwirtschaftlichen Belange aufgeführt, die bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen sind. Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein bereits vollständig erschlossenes Grundstück, das mit seiner früheren Bebauung bereits an die Wasserver- und –entsorgung angeschlossen ist.

12.1 Grundwasserschutz

Hinsichtlich des Trinkwasserschutzes liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans innerhalb der Zone III eines Wasserschutzgebietes. Dieses Wasserschutzgebiet ist mit der Wasserschutzgebietsverordnung St. Annual am 13.12.1989 festgesetzt worden. Die geltenden Bestimmungen und Verbote sind bei allen Vorhaben innerhalb des Planungsgebiets zu beachten und einzuhalten. Stellplätze sind somit im gesamten Planungsgebiet mit wasserundurchlässigem Material herzustellen. Der Bebauungsplan übernimmt die Vorgaben des Wasserschutzgebietes nachrichtlich.

12.2 Wasserversorgung

Das Planungsgebiet ist bereits komplett erschlossen, wodurch alle Versorgungsanlagen vorhanden sind. Die Errichtung neuer Erschließungsanlagen ist nicht notwendig.

12.3 Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung erfolgt über die vorhandenen Anschlusspunkte an die vorhandene kommunale Kanalisation. Das Kanalnetz ist zur Aufnahme von Schmutz- und Regenwasser aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausreichend dimensioniert. Ein Rückhalt alltäglicher Niederschlagsereignisse auf dem Gelände bzw. eine Drosselung der Einleitung ist nicht zwingend erforderlich. Allerdings werden Vorkehrungen im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Trinkwasser einerseits und zur Klimaanpassung andererseits getroffen (siehe Kapitel 1.12.4).

12.4 Umgang mit Niederschlagswasser

Im Rahmen des Baugrundgutachten (vgl. GEOlogik, 2018a) wurden die Möglichkeiten zur Versickerung von Niederschlagswasser untersucht. Im vorliegenden Fall ist eine Versickerung nur im rückwärtigen, d. h. im südlichen Grundstücksteil möglich. Aufgrund der ausgeprägten Hanglage kann versickertes Wasser jedoch talseits abströmen und aus der Böschung zum Lehmkaulweg austreten. Damit kann eine Destabilisierung der Böschung und

eine Schädigung der unterliegenden Gebäude auftreten. Aus diesem Grund wird von einer Versickerung des Dachflächenabflusses abgeraten.

Der Dachflächenabfluss wird in Zisternen zurückgehalten und kann bei Bedarf zur Bewässerung der Freianlagen genutzt werden. Der Überlauf der Zisternen wird an die Kanalisation angeschlossen. Aus Gründen der Klimaanpassung wird auf der Genehmigungs- bzw. Ausführungsebene geprüft, ob ein zusätzlicher Retentionsvolumen vorgehalten werden muss, damit auch auf die künftig häufiger zu erwartenden Starkregenereignisse reagiert werden kann. Diese Regenwasserrückhaltung wird gedrosselt aber vollständig entleert, so dass das Rückhaltevolumen kurzfristig wieder zur Verfügung steht.

Der Bebauungsplan enthält eine textliche Festsetzung um Umgang mit Niederschlagswasser.

13 IMMISSIONSSCHUTZ, SCHALLSCHUTZ

Vor dem Hintergrund gesunder Wohnverhältnisse im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die folgenden Aspekte zu betrachten, die sich zum einen auf die schutzbedürftigen Nutzung des Senioreneinrichtung bzw. das Allgemeine Wohngebiet beziehen und zum anderen die von der Senioreneinrichtung ausgehenden oder mit ihr ursächlich verbunden Emissionen zum Gegenstand haben. Dabei können allenfalls Lärmimmissionen relevant sein.

- **Schallimmissionen aus dem öffentlichen Straßenverkehr:**

Die Geräusche aus dem öffentlichen Straßenverkehr wirken von der Sigebertstraße und dem Lehmkaulweg auf das geplante Wohngebiet und die zu errichtende Seniorenanlage ein. Gemäß dem vorliegenden Verkehrsgutachten (vgl. IMB-Plan, 2018) liegen auf den umliegenden Erschließungs- bzw. Wohnstraßen keine Verkehrsbelastungen vor, aus denen sich Lärmimmissionen ableiten ließen, die für ein Allgemeines Wohngebiet die Relevanzschwelle überschreiten könnten. Die größte Verkehrsbelastung der zum Gebiet hin führenden Straßen weist der Lehmkaulweg mit 2.500 Kfz/24h im Mittel über alle Werkstage des Jahres (DTVW) auf. Die Adalbertstraße ist mit 390 Kfz/24h (DTVW), die Rubensstraße mit 840 Kfz/24h (DTVW) belastet. Für die untergeordnete Sigebertstraße selbst liegen im Verkehrsmodell der Stadt Saarbrücken keine Zahlen vor.

- **Schallimmissionen durch das Bebauungsplangebiet:**

Durch den Betrieb der geplanten Senioreneinrichtung können Schallimmissionen in Form von Geräuschen durch Ziel- und Quellverkehr (z. B. Motoren, Bremsen, TÜrenschiagen) oder technischen Anlagen (z. B. Lüftungen) an Gebäudeeinrichtungen entstehen, die wiederum auf die umliegende Wohnbebauung einwirken.

Auch unter dem Gesichtspunkt des durch das Vorhaben induzierten Ziel- und Quellverkehrs belegt das vorgenannte Verkehrsgutachten (vgl. IMB-Plan, 2018), dass die zusätzlichen, vorhabenbedingten Fahrten nur gering ausfallen, insbesondere zur Nachtzeit. Durch Beschäftigte, Besucher und Anlieferungsverkehr prognostiziert das Gutachten maximal 84 Fahrten am Tag zusätzlich. Das höchste Aufkommen ergibt sich beim mittäglichen

Schichtwechsel mit etwa 23 Kfz-Fahrten. Es kann somit davon ausgegangen werden, dass es weder zu erheblichen Auswirkungen noch zu Überschreitungen von Richtwerten kommt.

Gleiches gilt für die erforderlichen technischen Anlagen. Für Dachaufbauten sieht der Bebauungsplan ohnehin eine Einhausung vor, die neben gestalterischen Aspekten auch zu einer Reduzierung von Schallemissionen führt. Auch für an anderer Stelle angeordnete Lüftungsanlagen etc. können auf der Bauantragsebene entsprechende Schutzmaßnahmen vorgesehen werden. Für den Bebauungsplan ergibt sich zunächst kein weiterer Regelungsbedarf.

14 VERKEHR

14.1 Öffentlicher Personennahverkehr

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist gut durch den öffentlichen Personennahverkehr erreichbar. Im Süd-Osten des Bebauungsplangebietes befindet sich auf der Saargemünder Straße die Bushaltestelle „Lehmkaulweg“ sowie im Nord-Osten die Haltestelle „St. Annualer Markt“ der Buslinie 126. Zudem befindet sich die Bushaltestelle „Wackenberg“ im Westen und ermöglicht die Anbindung des Planungsgebiets an die Buslinie 128. Die Bushaltestellen umkreisen das Planungsgebiet in einer Entfernung von ca. 150 - 210 m. Über den öffentlichen Personennahverkehr ist das Bebauungsplangebiet somit gut an den Stadtteil St. Annual und die umliegenden Stadtteile angebunden. Gleichzeitig existiert eine direkte Busverbindung zur Bahnhofstestelle Bahnhof Saarbrücken-Brebach, welche ca. 1 km vom Planungsgebiet entfernt liegt und durch verkehrende Straßenbahnen Anbindungen zum Hauptbahnhof Saarbrücken ermöglicht.

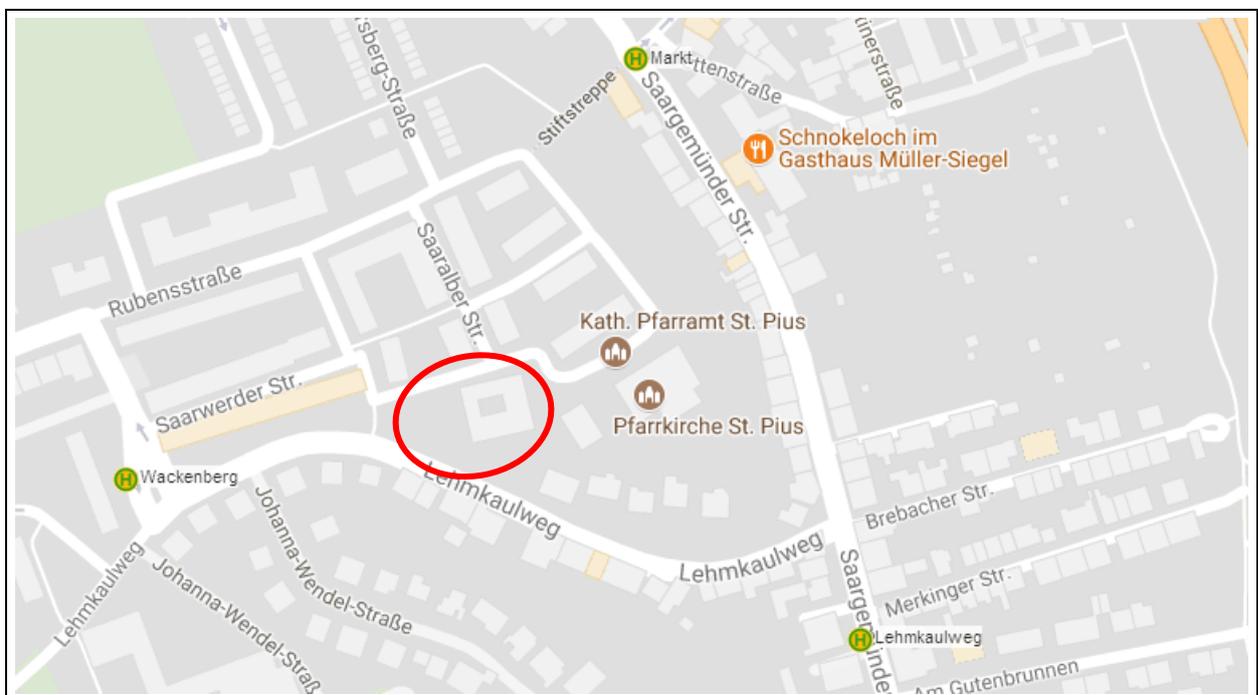


Abbildung 10: Bushaltestellen in der Nähe des Planungsgebietes (rot: Planungsgebiet), Grundlage: Saarfahrplan

14.2 Straßenverkehr

Bei der baulichen Entwicklung des Planungsgebietes ist ein reibungsloser Ablauf der verschiedenen Verkehre einschließlich des Ziel- und Quellverkehrs zur Senioreneinrichtung und der durch die Straße „Lehmkaulweg“ und „Sigebertstraße“ erschlossenen Wohngebiete zu gewährleisten. Hierzu wurde ein Verkehrsgutachten (vgl. IMB-Plan, 2018) erstellt, das im ersten Schritt die Bestandssituation untersucht und im nächsten Schritt die Leistungsfähigkeit des Straßennetzes für den Planungsfall analysiert sowie ggf. Maßnahmen zur Problemlösung vorschlägt. Bezogen auf den Straßenverkehr kommt das Gutachten zu folgenden Ergebnissen:

- Durch das geplante Seniorenpflegeheim entstehen rund 80 neue Kfz-Fahrten an einem durchschnittlichen Werktag (DTVW), jeweils 40 Fahrten im Ziel- und 40 Fahrten im Quellverkehr.
- Das Schwerverkehrsaufkommen ist mit weniger als 5 SV-Fahrten (max. 5 t) pro Tag als sehr gering zu bezeichnen.
- Die zusätzlichen Belastungen des Neuverkehrs wurden mit der räumlichen Verteilung auf bis zu rund 13 % prognostiziert. Die Gesamtbelastungen liegen gemäß RAS 06 [3] deutlich unter den für Wohnwege und -straßen angegebenen Werten und sind daher grundsätzlich als verträglich anzusehen.
- Aufgrund der beengten Straßenquerschnitte, engen Kurvenradien und Problemen bei möglichen Begegnungsverkehren schlägt das Verkehrsgutachten für das Quartier die Einrichtung von Einbahnstraßen vor. Hierdurch können sowohl die Kfz-Verkehre gezielt geführt und die vorhandenen Parkflächen im öffentlichen Straßenraum weitestgehend beibehalten werden.
- Die erforderlichen Schleppkurven (Müllfahrzeug + Pkw) wurden durch das Verkehrsgutachten ermittelt. Daraus ergeben sich von parkenden Fahrzeugen freizuhaltenen Flächen, die sich auf den Bereich der auf einander folgenden 90°-Kurven in der Sigebertstraße konzentrieren.

Eine Einbahnstraßenregelung als Option wird im weiteren seitens der Stadt Saarbrücken geprüft. Die Einrichtung von Einbahnstraßen und Halteverbotszonen kann unabhängig vom Bebauungsplanverfahren als verkehrsregelnde Maßnahme von der Stadt Saarbrücken festgelegt werden.

14.3 Fußgängerverkehr

Zur Sicherung der öffentlichen Fußwegeverbindung wurde die Treppenanlage zwischen Sigebertstraße und Lehmkaulweg als öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Fußweg in den Geltungsbereich aufgenommen. Hierdurch wird auf der Ebene des Bebauungsplanes Baurecht für ggf. erforderliche Baumaßnahmen geschaffen.

Zur Sicherstellung der fußläufigen Erreichbarkeit des geplanten Pflegeheims ist gemäß Verkehrsgutachten entlang des Plangebietes die Anlage eines Gehweges erforderlich. Hierzu erfolgt eine geringfügige Verbreiterung des Straßenquerschnitts auf 7,10 – 7,50 m, so dass die durchgängige, einseitige Anlage eines Gehweges von 1,50 m Breite möglich wird. Außer-

dem wird eine barrierefreie Querungsstelle für Fußgänger im Bereich des späteren Haupteingangs der Senioreneinrichtung empfohlen. Der Bebauungsplan trägt dem Rechnung, indem eine ausreichend dimensionierte öffentliche Straßenverkehrsfläche nördlich entlang des Baugrundstücks festgesetzt wird. Für die Ausgestaltung des Straßenquerschnitts und die Anordnung von Querungsstellen für Fußgänger wird eine Ausbauplanung erstellt und seitens der Landeshauptstadt Saarbrücken genehmigt. Sie ist Gegenstand des Vorhaben- und Erschließungsplans bzw. des Durchführungsvertrages zwischen dem Vorhabenträger und der Landeshauptstadt Saarbrücken.

14.4 Ruhender Verkehr

Um die Parkplatzsituation nicht zu verschärfen, werden auf dem Grundstück der Senioreneinrichtung insgesamt 18 Stellplätze geschaffen. Damit geht das Vorhaben über die gemäß geltender Stellplatzrichtlinie der Stadt Saarbrücken erforderliche Anzahl (derzeit 14 Stück bei 1 Stellplatz je 10 Betten) hinaus. Außerdem werden entsprechende Fahrrad-Stellplätze auf dem Grundstück angeboten.

Sollte es zu ungünstigen zeitlichen Überlagerungen von Mitarbeiter- und Besucher-Kfz-Verkehren kommen, kann auf die Stellplätze vor der St. Pius-Kirche ausgewichen werden. Diese werden nur bei Gottesdiensten genutzt, die sich nicht mit den zu erwartenden Spitzenzeiten des Ziel- und Quellverkehrs für die Senioreneinrichtungen überlagern. Eine entsprechende Einverständniserklärung wurde seitens der St. Pius-Kirchengemeinde abgegeben.

Die Option einer Einbahnstraßenregelung ermöglicht die weitgehende Beibehaltung der vorhandenen Parkflächen im öffentlichen Straßenraum - in Verbindung mit dem abschnittsweise verbreiterten Straßenquerschnitt. Die Festlegung einer Einbahnstraßenregelung kann unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans erfolgen.

15 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

15.1 Gestaltung der baulichen Anlagen und zur Freiflächengestaltung

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen und zur Freiflächengestaltung gewährleisten ein Mindestmaß an gebietsverträglichen Gestaltungsmerkmalen und Freiflächengestaltung ohne zu große Einschränkungen hinsichtlich der Gebäudegestaltung zu treffen.

Es werden Regelungen zu folgenden baulichen Anlagen getroffen:

- Dächer
- Einfriedungen und Stützmauern

- Aufschüttungen und Abgrabungen
- Werbeanlagen
- Technische Dachaufbauten
- Warenautomaten

Bei der Höhenfestsetzung zu Stützmauern werden die vorhandenen Bauwerke am Lehmkaulweg ebenfalls berücksichtigt.

16 EIGENTUMSVERHÄLTNISSE UND BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Das Baugrundstück befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Die Öffentlichen Straßenverkehrsflächen und die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung im Plangebiet sind überwiegend Eigentum der Stadt Saarbrücken. In diesen Bereichen bzw. an der Böschung zum Lehmkaulweg erfolgen noch kleinere Grundstücksanpassungen.

17 KOSTEN, DIE DER KOMMUNE DURCH DIE VORGESEHENEN STÄDTEBAULICHEN MASSNAHMEN VOR-AUSSICHTLICH ENTSTEHEN (§ 9 (8) BAUGB)

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Saarbrücken keine zusätzlichen Kosten (z. B. für Straßenbau, Entwässerung, Grunderwerb). Durch die Übernahme eines schmalen Streifens als Gehweg entlang der Sigebertstraße sind geringfügige Folgekosten für die Unterhaltung zu erwarten.

18 ZEICHNERISCHE DARSTELLUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Die Planzeichen sind in der Zeichenerklärung des Bebauungsplanes erläutert (Planzeichenverordnung vom 18.12.1990).

19 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG AUF DIE UMWELT

Nachstehend werden die zu erwartenden vorhabenbedingten Auswirkungen auf die Umwelt bzw. die verschiedenen Funktionen des Naturhaushaltes dargestellt und bewertet. Grundlage bildet der landschaftsplanerische Fachbeitrag (vgl. NaturProfil, 2018a).

• Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Der gesamte Geltungsbereich ist entsprechenden siedlungsbedingten Störeinflüssen und Vorbelastungen ausgesetzt, was die Habitatbedingungen und das zu erwartende Artenspektrum einschränkt. Die höherwertigen Baum- und Strauchbestände auf der Böschung zum Lehmkaulweg werden weitmöglichst von einer Bebauung bzw. baubedingten Eingriffen ausgenommen. Mit der Neubebauung reduziert sich der Anteil unversiegelter und vegetationsfähiger Flächen, allerdings nur um ca. 450 m² (entspricht <10% des Baugrundstücks). Bei entsprechender Gestaltung der Bebauung und Freiflächen können mindestens gleichwertige Lebensstätten und Biotopstrukturen hergestellt werden.

- Die Auswirkungen des Bebauungsplanes auf Tiere, Pflanzen und Lebensräume können insgesamt als unerheblich eingestuft werden.

• Bodenhaushalt

Der überwiegende Geltungsbereich ist durch siedlungsbedingte Vorbelastungen gekennzeichnet, was die Bodenfunktionen stark einschränkt. Die orientierende Untergrunderkundung hinsichtlich möglicher Bodenverunreinigungen (vgl. GEOlogik, 2018b) führte nicht zu Hinweisen auf schädliche Bodenverunreinigungen oder Altlasten. Die anstehenden Substrate erfordern nur zum Teil eine externe Verwertung als Charge der Einbauklasse Z1 bzw. Z 2.

Mit der Neubebauung reduziert sich der Anteil unversiegelter bzw. unbefestigter Flächen, allerdings nur um ca. 450 m² (entspricht <10% des Baugrundstücks).

- Angesichts der innerstädtischen Lage und den dargestellten Vorbelastungen sind die Auswirkungen des Vorhabens auf die Bodenfunktionen als tolerierbar zu bewerten.

• Wasserhaushalt

Die Wasserhaushaltfunktionen des Geltungsbereiches werden durch den bestehenden Bebauungsgrad und die nahezu vollständige Entwässerung über die Kanalisation bereits deutlich eingeschränkt. Die orientierende Untergrunderkundung (vgl. GEOlogik, 2018b) führte nicht zu Hinweisen auf Gefährdungen des Grundwassers.

Da der Geltungsbereich des Bebauungsplans bereits als Gemeinbedarfsfläche vollständig an die Kanalisation angeschlossen war, wirkt sich das Vorhaben nicht nachteilig auf die Vorflutverhältnisse aus. Im Rahmen der Neubebauung wird der Anteil bebauter bzw. versiegelter Flächen – und damit der Oberflächenabfluss - gegenüber dem Ist-Zustand nicht wesentlich erhöht. Aus diesem Grund tritt keine relevante Veränderung der Grundwasserneubildung ein. Durch Rückhalt und Speicherung des Dachflächenwassers in Zisternen, ggf. in Verbindung mit einer Brauchwassernutzung, wird jedoch der Oberflächenabfluss reduziert bzw. verlangsamt und der Wasserverbrauch gemindert.

- Das Vorhaben bzw. die Umsetzung des Bebauungsplans führen somit zu einer Verbesserung der Funktionen des Wasserhaushaltes.

• Klimafunktion und Lufthygiene

Der überwiegende Geltungsbereich ist durch siedlungsbedingte Vorbelastungen gekennzeichnet, weshalb das Gebiet keine lokalklimatischen Ausgleichsfunktionen aufweist. Die bioklimatische und lufthygienische Situation ist weniger günstig aber nicht ungünstig. Mit der Neubebauung erhöht sich der Anteil bebauter bzw. vegetationsloser Flächen nur geringfügig (ca. 450 m², entspricht <10% des Baugrundstücks).

- Angesichts der innerstädtischen Lage und den dargestellten Vorbelastungen sind die Auswirkungen des Vorhabens auf die lokalen Klimafunktionen und die Lufthygiene als nachrangig zu bewerten.

• Erscheinungsbild, Erholungsfunktion

Das geplante Gebäude der Senioreneinrichtung orientiert sich in seiner Gestaltung und Geometrie an der vorhandenen Zeilenbebauung und wird ein städtebaulich ansprechendes Ensemble ergeben. Die Durchgrünung des Baugrundstücks und die Anlage einer qualitativ hochwertigen Außenanlage bieten den Bewohnern und Besuchern der Einrichtung in geschützter Lage ausgiebige Erholungsmöglichkeiten im Freien. Das Konzept des Vorhabenträgers bzw. der Betreiberin sehen eine Vernetzung im Stadtteil und öffentliche Angebote für seine Bewohner vor, so dass Funktionen des früheren Gemeindezentrums zumindest teilweise kompensiert werden können.

- Das Vorhaben bzw. die Umsetzung des Bebauungsplans führen zu einer Aufwertung des städtebaulichen Erscheinungsbildes und füllen – zumindest teilweise – Lücken, die durch die Aufgabe des Gemeindezentrums entstanden sind.

• Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

Mögliche Verkehrszunahmen durch den mit dem Vorhaben verbundenen Ziel- und Quellverkehr wurden durch ein Verkehrsgutachten untersucht (vgl. IMB-Plan, 2018). Die zu erwartenden zusätzlichen Fahrten von Beschäftigten und Besuchern oder Lieferverkehr (maximal 84 in 24 Stunden) werden als unerheblich bewertet.

Umgekehrt sind bei Zulassung und Errichtung einer sensiblen Wohnnutzung bzw. Senioreneinrichtung im Planungsgebiet keine Immissionen (z. B. aus dem Straßenverkehr) zu erwarten, welche gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen in Frage stellen könnten. Die höchsten Verkehrszahlen weist der Lehmkaulweg mit 2.500 Kfz/24h auf, was aus Immissionsschutzsicht als unerheblich bewertet werden kann.

- Mit der Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes sind keine über das zulässige Maß hinausgehenden Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit verbunden.

• Wechselwirkungen

Es liegen natürlicherweise Wechselbeziehungen zwischen den verschiedenen Schutzgütern vor. Beispielsweise spiegeln sich Bodenart und Bodengefüge in der Versickerungsleistung

des Boden und der Grundwasserneubildung wieder. Vielfältige Standorte für Vegetation können einer artenreicheren Fauna einen Lebensraum bieten. Auf der anderen Seite ziehen Bodenversiegelungen Veränderungen für Wasserhaushalt, lokalklimatische Ausgleichsfunktionen und die Biotopausstattung nach sich. Diese Prozesse sind in die Bestandsanalyse und die Auswirkungsprognose eingeflossen.

- Spezielle Wechselbeziehungen, die zu einer anderen Bewertung des Vorhabens führen könnten, sind nicht zu erkennen.

20 LANDSCHAFTSPLANUNG

Bei dem Geltungsbereich des Bebauungsplans handelt es sich um eine innerörtliche und bereits in größerem Umfang bebaute bzw. befestigte Fläche. Aufgabe der Landschaftsplanung ist es vorrangig,

- die erhaltenswerten Vegetationsstrukturen zu sichern,
- eine Durchgrünung zu fördern, welche die lokalklimatischen und naturschutzfachlichen Anforderungen innerhalb des Wohngebietes gewährleistet
- sowie Freiräume bereitzuhalten, die den künftigen Bewohnerinnen und Bewohnern sowie dem Personal attraktive und qualitativ hochwertige Möglichkeiten der Rekreation unter freiem Himmel bieten.

Folgende landschaftsplanerische Maßnahmen werden in den Bebauungsplan integriert:

- Erhalt von Gehölzbeständen im südlichen Randbereich des Geltungsbereiches
- Anpflanzung einer Baumhecke auf der südöstlichen Böschung
- Anpflanzung von einem hochstämmigen Laubbaum je angefangene 300 m² nicht überbauter Grundstücksfläche zur Durchgrünung des Baugebietes
- Anpflanzung von einem hochstämmigen Laubbaum je vier Stellplätze zur Begrünung und Beschattung der Parkplätze
- Gärtnerische Gestaltung sämtlicher nicht überbauter bzw. nicht befestigter Flächen

Detaillierte Aussagen finden sich in einem separaten landschaftsplanerischen Fachbeitrag (vgl. NaturProfil, 2018a).

21 NATURSCHUTZRECHTLICHER AUSGLEICH

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB handelt, gelten die mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes ver-

bundenen Eingriffe bereits als zulässig. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung findet daher keine Anwendung.

22 BESONDERER ARTENSCHUTZ

Die Überprüfung der Betroffenheit geschützter Arten erfolgt auf der Ebene des Bebauungsplans und wird in einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) dokumentiert (vgl. NaturProfil, 2018b). Im Geltungsbereich ist von einer Betroffenheit besonders geschützter europäischer Vogelarten auszugehen. Angesichts der innerörtlichen Lage und der bereits bestehenden baulichen Nutzung ist in erster Linie mit Vorkommen einzelner siedlungsorientierter, störungstoleranter und häufiger Brutvogelarten zu rechnen. Durch den Erhalt der wesentlichen Gehölzbestände wird eine mögliche Betroffenheit deutlich reduziert. Durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeitenregelung, Baufeldkontrolle) kann ein Eintritt von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG im Zuge der Bauausführung sicher ausgeschlossen werden. Der Bebauungsplan gibt entsprechende Hinweise zum Schutz potenziell vorkommender geschützter Arten bzw. zur Vermeidung von Beeinträchtigungen.

23 FLÄCHENBILANZ

Durch den Bebauungsplan werden die folgenden Nutzungen mit den jeweiligen Flächenanteilen festgesetzt:

Tabelle 1: Flächenbilanz

Nutzung	Fläche in m ²		
Allgemeines Wohngebiet (WA)			4.680
davon überbaubare Grundstücksfläche (GRZ1)		1.872	
davon zulässige Überschreitung gemäß BauNVO (GRZ 2)		936	
davon Fläche für Stellplätze *	598		
davon nicht überbaubare Grundstücksfläche		1.872	
davon Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern*	763		
davon Flächen zum Anpflanzen von Bäumen u. Sträuchern*	275		
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fußweg			28
Straßenverkehrsfläche			822
Summe (Geltungsbereich)			5.530

* Überlagernde Festsetzung im WA

Friedberg, den 20.12.2018



24 QUELLEN

GEOlogik (2018a): Geotechnischer Bericht zur Baugrundbewertung, Neubau DOMICIL-Seniorenpflegeheim Sigebertstraße 4-6 in 66119 Saarbrücken, im Auftrag der HBB Hanseatische Gesellschaft für Seniorenheime mbH & Co. KG

GEOlogik (2018b): Gutachten zu orientierenden Untergrunderkundungen hinsichtlich möglicher Schadstoffverunreinigungen, Neubau DOMICIL-Seniorenpflegeheim Sigebertstraße 4-6 in 66119 Saarbrücken, im Auftrag der HBB Hanseatische Gesellschaft für Seniorenheime mbH & Co. KG

GEOlogik (2018c): Gutachten zur Baustoffeherhebung, Neubau DOMICIL-Seniorenpflegeheim Sigebertstraße 4-6 in 66119 Saarbrücken, im Auftrag der HBB Hanseatische Gesellschaft für Seniorenheime mbH & Co. KG

IMB-Plan (2018): Bebauungsplan Nr. 161.02.02 „Seniorenheim Sigebertstraße“ im Stadtteil St. Arnual, Verkehrsgutachten, im Auftrag der HBB Hanseatische Gesellschaft für Seniorenheime mbH & Co. KG

NaturProfil (2018a): Bebauungsplan Nr. 161.02.02 „Seniorenheim Sigebertstraße“ im Stadtteil St. Arnual, Landschaftsplanerischer Fachbeitrag, im Auftrag der HBB Hanseatische Gesellschaft für Seniorenheime mbH & Co. KG

NaturProfil (2018b): Bebauungsplan Nr. 161.02.02 „Seniorenheim Sigebertstraße“ im Stadtteil St. Arnual, spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), im Auftrag der HBB Hanseatische Gesellschaft für Seniorenheime mbH & Co. KG

Saarländische Landesbauordnung (LBO) (Art. 1 des Gesetzes Nr. 1544) vom 18. Februar 2004, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Juli 2016 (Amtsbl. I S. 714, 2017 I S. 280).

Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDschG) (Art. 1 des Gesetzes Nr. 1554 zur Neuordnung des saarländischen Denkmalrechts) vom 19. Mai 2004 (Amtsbl. S. 1498), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 17. Juni 2009 (Amtsblatt S. 1374).

Saarbrücker Baumschutzsatzung – BSchS, Satzung über den Schutz der Bäume in der Landeshauptstadt Saarbrücken, in der Fassung vom 26.09.2017, in Kraft seit 05.10.2017

Saarländisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Saarländisches Bodenschutzgesetz - SBodSchG) vom 20. März 2002, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21. November 2007 (Amtsbl. S. 2393).