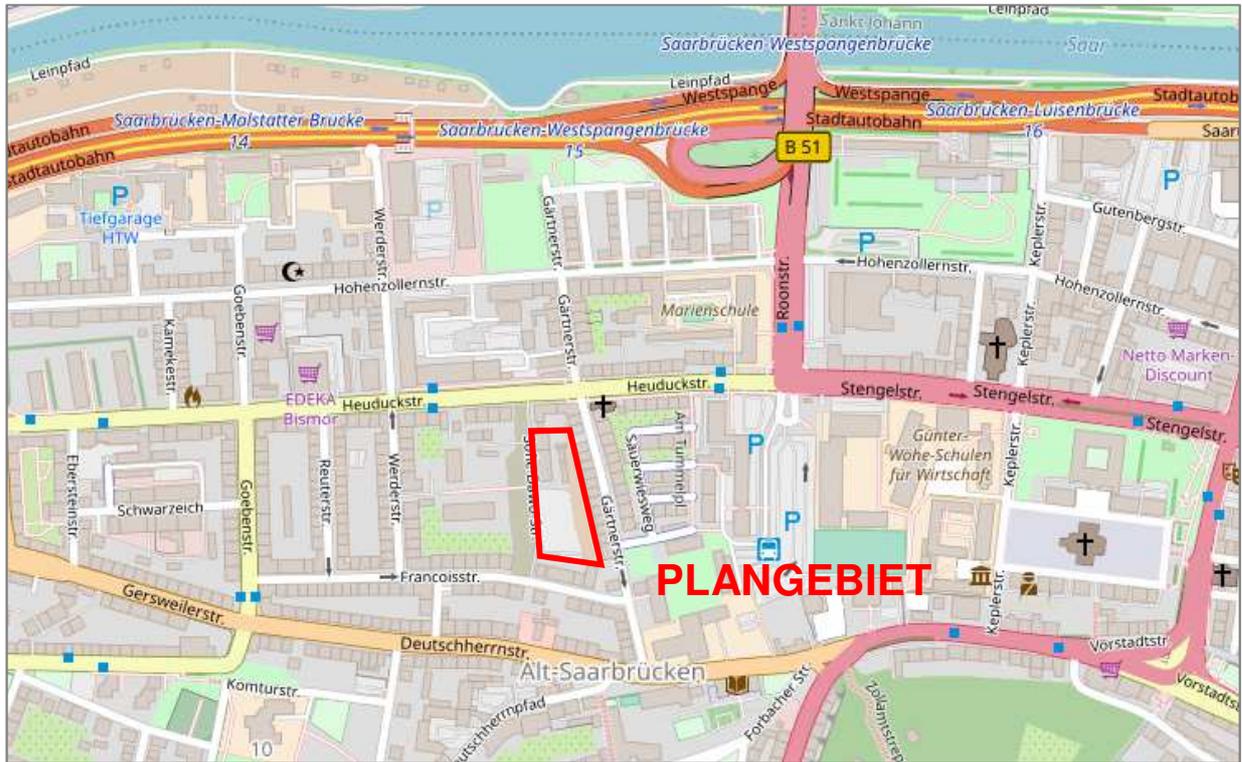


LANDESHAUPTSTADT SAARBRÜCKEN STADTBEZIRK MITTE STADTTEIL ALT-SAARBRÜCKEN Bebauungsplan Nr. 113.02.43 „Sofie-Dawo-Straße“



Quelle: www.openstreetmap.de, ohne Maßstab, genordet

Stand:
Satzung gem. § 10 BauGB

Bearbeitung
für die Landeshauptstadt Saarbrücken
Arbeitsgruppe Stadt- und Umweltplanung
agstaUMWELT GmbH
Saarbrücker Straße 178
66333 Völklingen

Datum: Juni 2019

agsta
UMWELT

ARBEITSGRUPPE STADT-UND
UMWELTPLANUNG GMBH

Saarbrücker Straße 178
66333 VÖLKLINGEN
Tel. 06898 / 33077
Fax. 06898 / 37403
e-mail: info@agsta.de

1. VORBEMERKUNGEN / ZIEL DER PLANUNG	3
2. PLANGEBIET / BESTANDSSITUATION	4
3. VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN	9
4. ÄNDERUNG BESTEHENDER RECHTSVERHÄLTNISSE	10
5. PLANUNGSKONZEPTION	11
6. PLANVERWIRKLICHUNG	11
7. BEGRÜNDUNG DER PLANINHALTE	12
8. GRÜNORDNUNG	14
9. PRÜFUNG VON PLANUNGSAalternativen	18
10. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG – ABWÄGUNG	19

1. VORBEMERKUNGEN / ZIEL DER PLANUNG

Vorbemerkung/

Aufstellung

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Saarbrücken hat in seiner Sitzung am 26.09.2017 den Beschluss zur 1. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 113.02.40 „Im Wittum“ gefasst. Die Änderung wird fortan unter der Bezeichnung Nr.113.02.43 „Sofie-Dawo-Straße“ geführt.

Ziel und Anlass der Planung

Das Ziel des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 113.02.40 „Im Wittum“, bestand in der Wiedernutzung des brachliegenden Areals mit stadtnahem, verdichtetem und vor allem kostengünstigem Wohnraum.

Bei der rund 1,6 ha großen Fläche handelte es sich im Wesentlichen um eine innerstädtische Brachfläche inklusive der Arrondierung einzelner Randflächen, die bis dato noch nicht bebaut und daher neu entwickelt werden sollten. Diesem Zwecke entsprechend setzte der Bebauungsplan ein allgemeines Wohngebiet fest. Mit der festgesetzten drei bis viergeschossigen Bebauung sollte eine Nachverdichtung des Blockinnenbereichs gewährleistet werden.

Da der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen diene und die Voraussetzungen des § 13 a Abs. 1 BauGB erfüllt wurden, wurde dieser im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt. Die heterogene Eigentümerstruktur machte die Durchführung eines Umlegungsverfahrens notwendig. Derweil wurde das innerstädtische Baugebiet erschlossen und die Bebauung westlich der Sofie-Dawo-Straße konnte teilweise realisiert werden.

Gemäß § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB hat die Gemeinde die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Planungsanlass ist eine erforderliche Änderung des oben genannten Bebauungsplans hinsichtlich eines städtebaulichen Konzeptes, welches eine aufgelockertere Bebauung ermöglichen soll und den Planungsabsichten der Landeshauptstadt Saarbrücken entspricht. Das Ziel des Bebauungsplanes ist demnach eine Änderung der bestehenden Festsetzungen, primär hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksflächen. An den grundsätzlichen Zielen des Bebauungsplans Nr. 113.02.40 „Im Wittum“, der Nachverdichtung und der Schaffung von Wohnraum, primär durch Maßnahmen der Innenentwicklung gemäß § 1 Abs.5 S.3 BauGB, wird weiterhin festgehalten.

Verfahren

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden, da lediglich eine geringfügige Nachverdichtung erfolgt, die dem Grundsatz der Innenentwicklung entspricht.

Darüber hinaus wird eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² ausgewiesen. Der Bebauungsplan begründet nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder nach Landesrecht unterliegen.

Weiterhin bestehen durch die Aufstellung des Bebauungsplans keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter. Durch die Planung sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. § 4 c BauGB findet keine Anwendung. Ferner gilt, dass bei Bebauungsplänen gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

Die Arbeitsgruppe Stadt- und Umweltplanung GmbH, Saarbrücker Straße 178, 66333 in Völklingen, wurde mit der Erarbeitung des Bebauungsplans beauftragt.

Rechtliche Grundlagen

Den Festsetzungen und dem Verfahren des Bebauungsplanes liegen im Wesentlichen die auf dem Plan verzeichneten Rechtsgrundlagen zugrunde.

2. PLANGEBIET / BESTANDSSITUATION

Lage und Größe

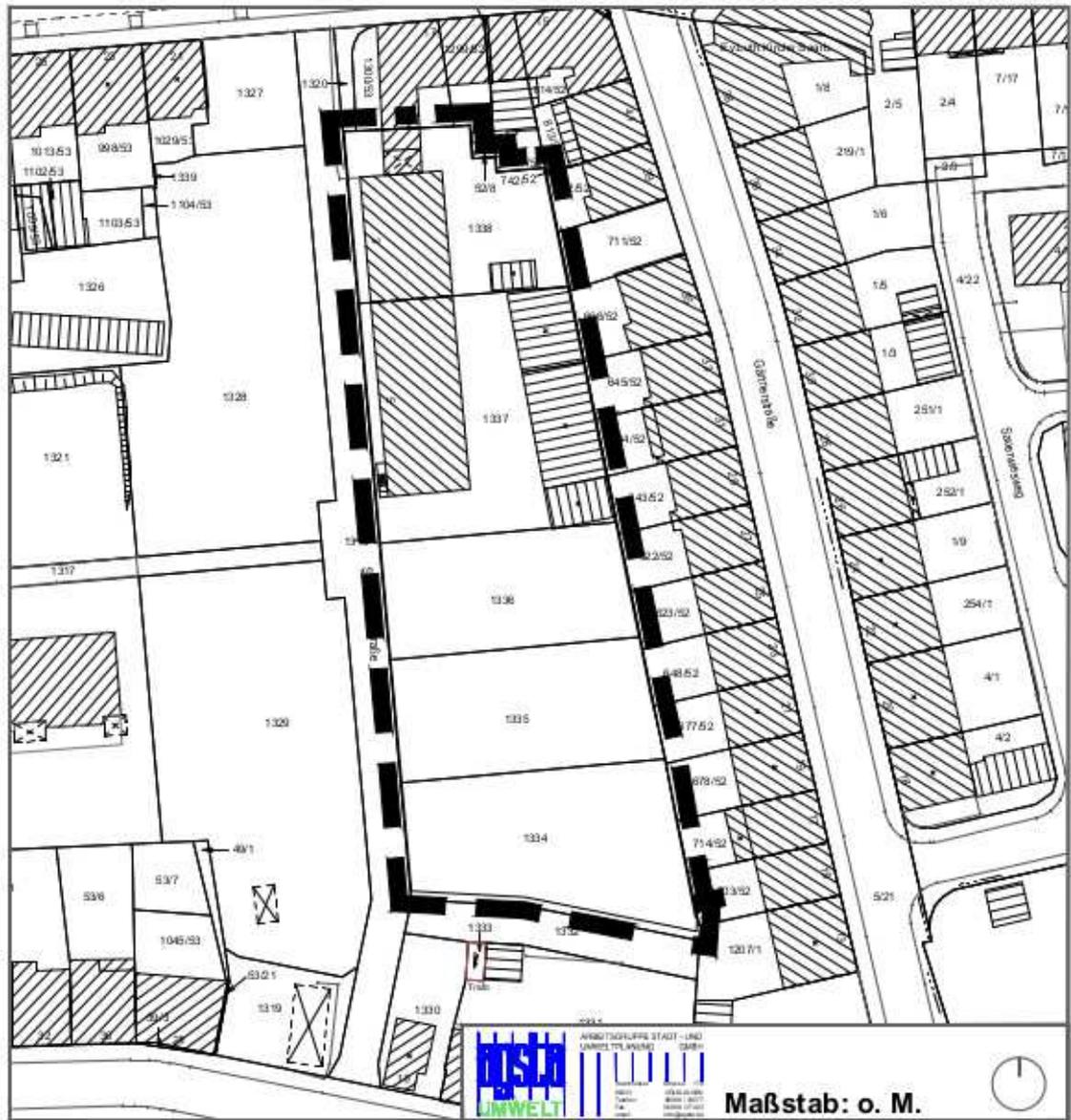
Das Bebauungsplangebiet befindet sich im Südwesten der Landeshauptstadt Saarbrücken, im Stadtteil Alt-Saarbrücken, innerhalb des Baublocks, welcher

- im Norden von der Heuduckstraße
- im Osten von der Wohnbebauung der Gärtnerstraße
- im Süden von der Françoisstraße
- im Westen von der Sofie-Dawo-Straße

begrenzt wird. Das Plangebiet beschränkt sich auf den Teilbereich östlich der Sofie-Dawo-Straße und hat in West-Ost-Richtung eine maximale Ausdehnung von ca. 40 m und misst ca. 120 m auf der Nord-Süd-Achse. Der gesamte Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 0,4 ha.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs innerhalb des Stadtgebietes ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.

Abbildung 1: Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr.113.02.43 „Sofie-Dawo-Straße



*Vorhandene und umgebende
Nutzung*

Die vormals gewerblich genutzten Flächen konnten mit den Bebauungsplänen Nr. 113.02.38 „Heuduck,- Gärtner,- François- und Werderstraße“ und Nr. 113.02.40 „Im Wittum“ einer Folgenutzung in Form von Wohnbauflächen zugeführt werden. Wesentliche Teilflächen des Bebauungsplans Nr. 113.02.40 „Im Wittum“, vorwiegend im Westen, wurden bereits bebaut oder die Gründungsarbeiten sind gerade im Gange. Die übrigen Flächen, welche sich im Geltungsbereich der Änderung (Nr.113.02.43 „Sofie-Dawo-Straße“) befinden, liegen derzeit noch brach und werden teilweise als Parkflächen genutzt. Im Norden befindet sich noch die Bestandsbebauung einer ehemaligen Schreinerei, die jedoch schon länger ihren Betrieb eingestellt hat und im Zuge der weiteren Entwicklung zurückgebaut werden soll. In der unmittelbaren Umgebung ist überwiegend Wohnnutzung anzutreffen. Die das Plangebiet umgebenden Blockränder sind nahezu vollständig mit einer geschlossenen drei bis fünfgeschossigen Blockrandbebauung bebaut.

Erreichbarkeit

Das Plangebiet liegt in 1,6 km Entfernung zur Saarbrücker Innenstadt. Über die Malstatter Brücke ist die BAB 620 in 700 m Entfernung und über die Westspangenbrücke ist die BAB A8 in rund 14 km Entfernung zu erreichen.

Topographie

Das Areal ist weitestgehend eben und steigt lediglich von Norden nach Süden um 1,20 m von ca. 191.60 auf ca.192.80 m an.

Eigentumsverhältnisse

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs sind überwiegend in der Hand eines privaten Eigentümers, der die Entwicklung von Teilflächen beabsichtigt.

*Geologie, Boden,
Hydrologie*

In der damaligen orientierenden Bodenuntersuchung hieß es, dass der Untergrund des Plangebietes vom Mittleren Buntsandstein gebildet wird, der von sehr jungen Ablagerungen aus dem Quartär und schließlich von anthropogen bedingten Auffüllungen (Gemenge aus Hochfenschlacken, Kohlen- und Koksaschen, mineralischer Bauschutt (vermutlich Kriegstrümmerschutt) sowie stark wechselnder Anteil sandig bis lehmiger Erdmassen überlagert wird. Der mittlere Buntsandstein besitzt ein sehr gutes Wasserleitvermögen. Dennoch findet im Bereich des Geltungsbereiches keine Trinkwasserförderung (kein ausgewiesenes Schutzgebiet) statt. Auch liegt das Plangebiet nicht innerhalb eines beantragten Grundwasserschutzgebietes.¹

Weiterhin liegt das Plangebiet innerhalb eines natürlichen Abflusswegs des Niederschlagswasser, sodass es bei Starkregenereignissen zu Überflutungen und somit zu Schäden an Gebäuden und Gebäudeteilen durch sich einstellende Wassertiefen kommen kann.

Klima

In der Klimafunktionskarte² der Landeshauptstadt Saarbrücken wird die bioklimatische Situation im Plangebiet selbst sowie in dessen Umfeld als weniger günstig bezeichnet. In der Planungshinweiskarte heißt es hierzu weiter:

¹ Vgl. ELS, ERDBAULABORATORIUM SAAR, Bebauungsplangebiet „Im Wittum“, Alt-Saarbrücken, Orientierende Bodenuntersuchungen im Rahmen der Altlastengefährdungsabschätzung auf Flächen mit Altlastenverdacht, Riegelsberg 2012.

² Vgl. LANDESHAUPTSTADT SAARBRÜCKEN, Amt für Klima und Umweltschutz, erstellt durch GEONET Umweltconsulting GmbH, Klimafunktionskarte, Hannover, 2012

Siedlungsräume mit mäßiger bioklimatischer Belastung:

- Hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung
- Möglichst keine weitere Verdichtung, Verbesserung der Durchlüftung und Erhöhung des Vegetationsanteils, Erhalt der Freiflächen, Entsiegelung und ggf. Begrünung von Blockinnenhöfen.

Dem Blockinnenbereich wird eine „hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung“ beigemessen. Der Luftaustausch mit der Umgebung soll erhalten werden.

*Schutzobjekte/
-gebiete*

Relevante Schutzgebiete wie Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Wasserschutzgebiete FFH- oder Vogelschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

ABSP

Die „Daten zum Arten- und Biotopschutz (ABSP) enthalten keine Aussagen zum besagten Plangebiet.

LAPRO

Das Landschaftsprogramm enthält keine weitergehenden Regelungen für das Gebiet des Bebauungsplans.

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan des Regionalverbandes Saarbrücken stellt das Plangebiet als Siedlungsfläche mit Signatur Blockrandbebauung und Geschosswohnungsbau dar. Weitergehende Regelungen sind dem Landschaftsplan nicht zu entnehmen.

Natura2000

Es sind keine Natura 2000-Gebiete (Flora-Fauna-Habitat- bzw. EU-Vogelschutz-Richtlinie) oder sonstige INSPIRE-Schutzgebietstypen (z.B. SPA) betroffen.

Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 113.02.40 „Im Wittum“ verzeichnet das Kataster für Altlasten und altlastenverdächtige Flächen des Landesamtes für Umwelt- und Arbeitsschutz (LUA) teilweise kontaminationsverdächtige Flächen.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 113.02.38 „Heuduck-, Gärtner-, François- und Werderstraße“ wurde ein Gutachten zur historischen Recherche im Rahmen der Altlastengefährdungsabschätzung an das Erdbaulaboratorium Saar (ELS) in Riegelsberg vergeben.

Anhand dieses Gutachtens konnten im Planbereich des Bebauungsplans Nr. 113.02.40 „Im Wittum“ fünf ehemalige Betriebsstandorte, bei denen seinerzeit noch gewerbliche Nutzungen stattfanden und bei denen ein Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen nicht ausgeschlossen werden konnten, anhand von Archivakten und Kartenmaterial recherchiert werden.

Daraufhin wurde das Erdbaulaboratorium Saar (ELS) von der Landeshauptstadt Saarbrücken beauftragt, auf den recherchierten Nutzflächen orientierende Bodenuntersuchungen durchzuführen.

Die damals festgestellten Überschreitungen der Prüfwerte für Bodenbelastungen nach BBodSchV (Betriebsfläche Françoisstraße 14: leicht erhöhte KW-Gehalte und erhöhter Bleiwert sowie Betriebsfläche Heuduckstraße 19: leicht erhöhter Bleiwert) liegen außerhalb des Geltungsbereichs der vorliegenden Änderung durch den Bebauungsplan Nr.113.02.43 „Sofie-Dawo-Straße.

Zusammenfassend kommt das damalige Gutachten von 2012 in seiner Gefährdungseinschätzung zu dem Ergebnis, dass sich bei den Untersuchungen keine Hinweise auf

nennenswerte, d.h. sanierungsbedürftige Verunreinigungen, die auf die früheren gewerblichen Nutzungen zurückzuführen sind, feststellen ließen. Die leichte MKW Erhöhung in Schurf 7 (Françoisstraße 14) befand sich diesbezüglich nicht in einer relevanten Größenordnung. Im gesamten Gebiet, so das damalige Gutachten weiter, finden sich Auffüllungen aus mineralischem Bauschutt, Schlacken und Aschen, wobei die in den Proben gemessenen Werte eher im niedrigen Schadstoffniveau liegen und selbst die strengen Prüfwerte für Kinderspielflächen und Wohngebiete bis auf zwei Ausnahmen (s.o.) eingehalten wurden.³

In seiner Stellungnahme vom 28.01.2013 teilte das LUA die Auffassung des Bodengutachters, dass keine sanierungsbedürftigen Verunreinigungen vorliegen würden. Eine Kennzeichnung erfolgte demnach nicht. Seitens des LUA wurde darauf hingewiesen, dass davon auszugehen ist, dass bei Aushubarbeiten die Zuordnungswerte der LAGA Z2 überschritten werden, die eine Wiederverwertung ausschließen und eine Entsorgung auf Deponien der Deponieklasse D1 erforderlich machen. Der Geschäftsbereich „Abfallwirtschaft“ im LUA ist bei einer Entsorgung der Aushubmassen zu beteiligen.

Denkmalschutz

Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich innerhalb des Plangebietes keine Denkmäler. Es wird auf die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot gemäß § 12 SDschG hingewiesen.

Störfallbetrieb (Seveso III)

Das Plangebiet befindet sich nach jetzigem Kenntnisstand nicht innerhalb eines Achtungsabstandes eines Störfallbetriebs.

³ ELS, ERDBAULABORATORIUM SAAR, Bebauungsplangebiet „Im Wittum“, Alt-Saarbrücken, Orientierende Bodenuntersuchungen im Rahmen der Altlastengefährdungsabschätzung auf Flächen mit Altlastenverdacht, Riegelsberg 2012

3. VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

LEP Umwelt

Der Landesentwicklungsplan, Teilabschnitt Umwelt (Vorsorge für Flächennutzung, Umwelt und Infrastruktur) enthält keine der Planung entgegenstehenden Ziele.

LEP Siedlung

Gemäß Landesentwicklungsplan Teilabschnitt Siedlung ist die Landeshauptstadt Saarbrücken als Oberzentrum ausgewiesen und der Kernzone des Verdichtungsraums zuzuordnen. Saarbrücken liegt auf der Siedlungsachse 1. Ordnung. Der Stadt Saarbrücken werden hinsichtlich der Wohnungsbaubedarfe 3,5 Wohnungen pro 1.000 Einwohner und Jahr zugesprochen. Des Weiteren gilt es die vorgegebene Siedlungsdichte von 40 Wohnungen/ ha einzuhalten.

Der Bebauungsplan schafft auf Grund der Tatsache, dass es sich um die Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplans handelt, keine grundsätzlich neuen Wohngebiete. Die vorhandenen Baugebiete werden lediglich leicht modifiziert. Die Verdichtung wird abgesehen von der Änderung der Höhe baulicher Anlagen nicht maßgeblich verändert

Die vorliegende Planung steht demnach im Einklang mit den Zielen des LEP Siedlung und trägt dazu bei, dass die Landeshauptstadt dem erforderlichen Wohnraumbedarf nachkommen kann.

FNP

Der wirksame Flächennutzungsplan des Regionalverbandes stellt das Plangebiet als Wohnbauflächen dar. Die vorliegende Änderung kann somit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden. Das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB ist gewahrt.

Abbildung 2: Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans des Regionalverbandes Saarbrücken



Quelle: Regionalverband Saarbrücken, November 2018

4. ÄNDERUNG BESTEHENDER RECHTSVERHÄLTNISSE

Für das Plangebiet existiert bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan, Nr.113.02.40 „Im Wittum“, welcher im Jahre 2013 Rechtskraft erlangt hat. Die Zielsetzung dieses Bebauungsplans besteht darin, die Wiedernutzung des bis dahin brachliegenden Areals mit stadtnahem, verdichtetem und kostengünstigem Wohnraum nachzunutzen. Die vorliegende Änderung umfasst nur einen östlichen Teilbereich des Bebauungsplans entlang der neu errichteten Sofie-Dawo-Straße.

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung bleiben unverändert und somit wird weiterhin ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Zulässigkeit bzw. der Ausschluss einzelner Nutzungen bleibt ebenfalls bestehen. Es werden überwiegend die Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen leicht modifiziert. So wurden durchgehend die Baugrenzen und Baulinien angepasst, sodass in den obersten Geschossebenen Staffelgeschosse und eine einheitliche Bauflucht entstehen können. Die zulässige Obergrenze der GFZ von 1,0 bleibt unverändert. Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen wurde angepasst. Weiterhin sind zukünftig nur noch Flachdächer und geneigte Dächer bis zu einer Neigung von 5° zulässig. Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden leicht modifiziert. Diese werden fortan als einzelne Baukörper ausgewiesen. Die vorgenommenen Änderungen werden als verträglich erachtet. So wird die umliegende Bebauung nicht überragt, was durch eine stringente Festsetzung der Höhenstaffelung gewährleistet wird. Die oberen Staffelgeschosse lockern die Bebauung auf. Weiterhin bleibt der Abstand zur Gärtnerstraße gewahrt. Als städtebaulich sinnvoll ist die Änderung deshalb zu bezeichnen, da sie dem Grundsatz der Innenentwicklung folgt. Eine Nutzung innerstädtischer Gebiete ist einer Ausdehnung in den Außenbereich stets vorzuziehen. Nach § 1 Abs. 6 haben städtebauliche Maßnahmen vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu erfolgen.

5. PLANUNGSKONZEPTION

Bebauungs- und Gestaltungskonzept

Das Bebauungskonzept sieht östlich der Sofie-Dawo-Straße eine punktförmige Mehrfamilienhausbebauung mit vier Einzelgebäuden vor, welche vom Gestaltungsbeirat der Landeshauptstadt Saarbrücken gewünscht wurde. Sämtliche Gebäude verfügen dabei über drei Vollgeschosse, Flachdächer und ein zurückversetztes Staffelgeschoss, was die Herausbildung von Dachterrassen/ Loggien erlaubt. Der ruhende Verkehr soll dabei teilweise überirdisch aber zum größten Teil unterirdisch in Tiefgaragen organisiert werden. So sind jeweils zwei Gebäude über eine gemeinsame Tiefgarage miteinander verbunden. Die oberirdischen Stellplätze sind allesamt vor den Gebäuden, auf der dem Straßenraum zugewandten Seite untergebracht. Sowohl die Gebäudedächer als auch die Dächer der Tiefgaragen werden begrünt. In nördlicher Richtung im Bereich der Heuduckstraße besteht weiterhin Raum für eine weitere optionale Bebauung.

Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Erschließung erfolgt über die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Sofie-Dawo-Straße, welche eine durchgehende Verbindung zwischen der François- und der Heuduckstraße herstellt. Die Ver- und Entsorgung des Gebietes wird ebenfalls über diese Straße im Trennsystem organisiert werden.

6. PLANVERWIRKLICHUNG

Zur Umsetzung des Bebauungsplans „Im Wittum“ war die Durchführung eines Umlenkungsverfahrens notwendig. Für die vorliegende Teiländerung ist ein solches Verfahren nicht notwendig. Sämtliche Flächen, auf denen die Wohnbauentwicklung initiiert werden soll, befinden sich in der Hand eines Eigentümers.

7. BEGRÜNDUNG DER PLANINHALTE

Begründung des Geltungsbereichs

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs orientiert sich an der vorliegenden Planungskonzeption für eine Mehrfamilienhausbebauung. Vor diesem Hintergrund wurden die Flächen östlich der Sofie-Dawo-Straße bis hin zur angrenzenden Wohnbebauung in der Gärtnerstraße sowie das Grundstück im Norden, das nicht Inhalt des städtebaulichen Konzeptes ist, in den Geltungsbereich miteinbezogen.

Art der baulichen Nutzung

Analog zum Ursprungsbebauungsplan wird für die vorliegende Änderung ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Für eine eindeutige Zuordnung der unterschiedlichen Festsetzungen wurde das allgemeine Wohngebiet untergliedert (WA1, WA2, WA3). Zur Gewährleistung einer an die Umgebung angepassten Entwicklung sind in dem allgemeinen Wohngebiet (WA1, WA2, WA3) allgemein zulässig:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke

Ausnahmsweise zugelassen werden können:

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

Dahingegen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO Tankstellen und Gartenbaubetriebe in dem allgemeinen Wohngebiet ausgeschlossen. Der Ausschluss dieser Nutzungen fußt auf dem einhergehenden hohen Flächenbedarf, ihrer hohen Frequentierung sowie den damit einhergehenden Lärmimmissionen, die dem Charakter des geplanten Wohngebietes widersprechen und somit an anderer Stelle als im Plangebiet besser aufgehoben sind.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO durch Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ), der zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) sowie der Höhe der baulichen Anlagen bestimmt. Für die Baugebiete mit der Bezeichnung WA1, WA2 und WA3 wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt, was den Obergrenzen des § 17 BauNVO entspricht.

Die zulässige GRZ darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch die Grundflächen der Garagen und Stellplätzen mit Ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 von Hundert überschritten werden.

Weiterhin wird für das Baugebiet eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 festgesetzt. Für sämtliche Baugebiete WA1 – WA3 wird festgesetzt, dass Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden

Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO auf die GFZ anzurechnen sind.

Die festgesetzte GFZ von 1,0 liegt unterhalb der Obergrenzen des § 17 BauNVO und gewährleistet trotz allem die gewünschte Dichte.

Im Bebauungsplan wurde unter Berücksichtigung der vorherrschenden Topographie sowie des Orts- und Landschaftsbildes auf eine verträgliche Höhenentwicklung durch Festsetzung der maximalen Höhe baulicher Anlagen (maximale Gebäudeoberkante bzw. maximale Brüstungshöhe) hingewirkt. Dabei wurden unterschiedliche Höhenebenen festgesetzt. Mittels dieser Festsetzung wird gewährleistet, dass sich das Vorhaben in die umliegende Bebauung einfügt. Die Gebäudehöhen wurden demnach entsprechend dem städtebaulichen Umfeld angepasst.

Bauweise

Für die einzelnen Baugebiete WA1 – WA3 wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung einer offenen Bauweise garantiert eine Umsetzung des zu Grunde liegenden Bebauungskonzeptes und erlaubt dabei zugleich eine gewisse Auflockerung.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baulinien und Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO festgesetzt. Dabei werden ausschließlich Baukörper festgesetzt. Im Falle des WA1 und WA2 wurden für die oberen Geschossebenen separate Baugrenzen festgesetzt, sodass ein Zurückspringen und somit hier eine Staffelung der Geschosse erfolgen muss.

Zur Schaffung einer einheitlichen Straßenflucht und zur Fassung des Straßenraumes wurde für die der Sofie-Dawo-Straße zugewandten Seite der Baukörper eine Baulinie festgesetzt.

Dabei gilt im WA1, WA2 und WA3 die Baulinie für alle unter dem dritten Obergeschoss liegenden Geschosse. Die innere Baugrenze gilt dabei nur für das dritte Obergeschoss. Die Festsetzung von Baukörpern und geschossübergreifenden Baugrenzen und Baulinien gewährleistet eine Umsetzung des vorliegenden Konzeptes.

Stellplätze Nebenanlagen

Die Errichtung von Stellplätzen, Garagen und Carports in den Baugebieten ist ausschließlich innerhalb der hierfür ausgewiesenen Flächen zulässig. Der Bebauungsplan sieht hierfür Flächen für Nebenanlagen vor (hier Stellplätze). Innerhalb des WA3 ist dabei ein Behindertenparkplatz herzustellen.

Zur Deckung des Stellplatzbedarfs setzt der Bebauungsplan weiterhin Tiefgaragen als zulässig fest. Die Errichtung der Tiefgaragen ist ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie den eigens hierfür festgesetzten Flächen zulässig. In dem Baugebiet WA1 und WA2 ragen die Flächen für Tiefgaragen über die überbaubaren Grundstücksflächen hinaus, um eine ausreichende Bautiefe für die Tiefgarage zu ermöglichen. Durch die getroffenen Festsetzungen wird gewährleistet, dass ein Großteil der notwendigen Stellplätze unterirdisch organisiert wird. Die Begrenzung der Stellplätze auf die hierfür ausgewiesenen Flächen entlang der Sofie-Dawo-Straße garantiert ein einheitliches Erscheinungsbild.

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1, 2 und 3 BauNVO sind allgemein zulässig. Ihre Errichtung beschränkt sich allerdings auf die von der Sofie-Dawo-Straße abgewandten

Grundstücksgrenze. Somit wird ein einheitliches Erscheinungsbild des Straßenraums garantiert.

Die Errichtung von Terrassen innerhalb des WA1 und WA2 beschränkt sich auf die für Tiefgaragen festgesetzten Flächen. Eine Überbauung der Terrassenflächen ist nicht zulässig. Pro Wohneinheit darf maximal eine Fläche von 12 m² für Terrassen genutzt werden. Terrassen für die Erdgeschosse in den Baugebieten WA1, WA2 und WA3 sind an der Straßenseite zur Sofie-Dawo-Straße nicht zulässig. Die zuvor genannten Festsetzungen tragen zu einem einheitlichen Erscheinungsbild und zur Einhaltung der festgesetzten GRZ bei.

*vom Bauordnungsrecht
abweichende Tiefen der Abstandsflächen*

Für die Abstandsflächen zwischen den Baufenstern in WA1 und WA2 mit der Kennzeichnung A2 wird die Tiefe der Abstandsflächen auf 0,3 festgesetzt. Die Abstandsfläche mit der Kennzeichnung A1 wird auf 0,25 festgesetzt. Dabei werden nur die Abstandsflächen innerhalb des Plangebietes unterschritten. Die Abstände zur bestehenden Bebauung bleiben gewahrt. Durch die Unterschreitung der Abstandsflächen ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf die Belichtung und Belüftung und somit auf die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Die Festsetzung zur Unterschreitung der Abstandsflächen begründet sich mit den Platzverhältnissen innerhalb eines innerstädtischen Bereichs bei gleichzeitiger Wahrung der geforderten städtebaulichen Dichte. Weiterhin ist die Unterschreitung notwendig, um das geplante städtebauliche Konzept umzusetzen, was im Vergleich zum Ursprungsbebauungsplan „Im Wittum“ eine punktförmige anstelle einer zeilenförmigen Bebauung vorsieht.

Die geringeren Tiefen der Abstandsflächen genügen den Anforderungen an den Brandschutz.

8. GRÜNORDNUNG

Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB gilt, dass Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Dennoch werden im vorliegenden Bebauungsplan grün- und landschaftsplanerische Festsetzungen getroffen, um den Belangen i.S. von § 1 Abs. 6 und § 1a BauGB Rechnung zu tragen und um, etwaige nachteilige Auswirkungen so weit wie möglich zu minimieren bzw. unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen.

Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Vor dem Hintergrund stadtgestalterischer Aspekte sind nicht baulich genutzte Flächen der Baugrundstücke gärtnerisch zu gestalten. Weiterhin wurde festgesetzt, dass je 200 m² nicht bebauter Grundstücksfläche je 1 standortgerechter, einheimischer Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen ist, sofern nachbarrechtliche Belange nicht entgegenstehen. Hierbei sind zu erhaltende Bäume anzurechnen. Ebenfalls vor dem Hintergrund stadtgestalterischer Belange wird festgesetzt, dass die Zwischenbereiche der laut Planzeichnung festgesetzten Flächen für Stellplätze entlang der Sofie-Dawo-Straße entsprechend der Plansignatur mit standortgerechten, einheimischen Laubbäumen gemäß Pflanzliste (Pflanzqualität: 3xv. m.Db. StU 16/18) zu begrünen sind. Der Standort darf geringfügig von den zeichnerisch festgesetzten Baumstandorten abweichen, solange der Alleecharakter gewahrt bleibt.

Zur Wahrung der Belange des Brandschutzes dürfen diese geringfügig hinsichtlich des zeichnerisch festgesetzten Standorts abweichen.

Auch die außerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze ausgewiesenen Baumpflanzungen im rückwärtigen Bereich der Grundstücke, dürfen geringfügig von den zeichnerisch festgesetzten Baumstandorten abweichen.

Ebenfalls vor dem Hintergrund stadtklimatischer Aspekte wurde festgesetzt, dass sowohl die Dächer der Gebäude als auch die Dächer der Tiefgaragen zu begrünen sind. Somit kann ein Teil des Niederschlagswassers zurückgehalten und die Transpiration gesteigert werden. Weiterhin trägt diese Festsetzung zur Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes sowie des Wohnumfeldes bei.

Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Zum Schutz des bestehenden Baumbestandes wird festgesetzt, dass gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB, Bäume die nicht unmittelbar von der Baumaßnahme betroffen sind, einen guten Gesundheitsstand aufweisen und mit der entsprechenden Plansignatur gekennzeichnet sind, zu erhalten sind.

Hinweis

Innerhalb des Geltungsbereiches ist mit Methangasaustritt aus dem Erdreich zu rechnen. Nähere Informationen über notwendige bauliche Maßnahmen zur Gefahrenabwehr (z.B. Gasdrainage durch geeignete Kiesschicht mit seitlicher Entlüftung unterhalb einer gasdichten Gründung des Gebäudes) erfolgen durch die UBA.

Es wird empfohlen die erarbeitenden baulichen Maßnahmen zum „Maßnahmenkatalog zur Gefahrenreduzierung gegen Naturgaseintritte in das Gebäude“ zu berücksichtigen.

Die Starkregengefahrenkarte der Landeshauptstadt zeigt, dass bei Starkregenereignissen im Plangebiet stellenweise Einstauhöhen von über 50cm zu erwarten sind. Vorbeugemaßnahmen zur Vermeidung von Schäden und zur Minimierung von Risiken können im Einzelfall mit dem Zentralen kommunalen Entsorgungsbetrieb (ZKE) abgestimmt werden.

Aufgrund der Lage im Risikogebiet der Saar wird die hochwasserangepasste Bauweise gemäß folgender Broschüre empfohlen:

https://www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser/2016-08_Hochwasserschutzfi-bel_7_Aufl.pdf

Grundsätzlich sind Rodungen gem. § 39 BNatSchG in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September unzulässig. Sollten Rodungen/ Rückschnitte, die über einen Formschnitt hinausgehen, zwischen 01. März und 30. September notwendig werden, ist durch vorherige Kontrolle sicherzustellen, dass keine besetzten Fortpflanzungs-/ Ruhestätten bzw. Nester vorhanden sind. Ggf. ist eine Befreiung gem. § 67 BNatSchG zu beantragen.

Gebäude sind vor anstehenden Abriss- oder Sanierungsarbeiten auf Lebensstätten/ Nistplätze streng geschützter Arten zu kontrollieren. Im Falle des Vorfindens streng geschützter Arten sind in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde entsprechende Maßnahmen zu ergreifen.

Es wird auf die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot bei Bodenfunden gem. § 16 Abs. 1 und 2 SDschG hingewiesen.

Das Landesamt für umwelt- und Arbeitsschutz weist darauf hin, dass auf Grund der hydrogeologisch günstigen Lage, kann eine Kontamination im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden. Sollte im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasser aufgeschlossen werden, ist dies vorab mit dem Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz (LUA) abzustimmen. Auf Grund der teilweise geringen Mächtigkeit des Mittleren Buntsandsteins kann es zu Methanausgasungen aus dem darunter liegenden Karbongestein kommen. Hier sind entsprechende Sicherheitsvorkehrungen zu treffen. Auf den Bau von Erdwärmesonden und Pfahlgründungen sollte nach Möglichkeit verzichtet werden. Sollten im Rahmen von Baumaßnahmen die Prüfwerte für Wohnungsnutzung überschritten werden, ist der Bereich in Abstimmung mit dem Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz (LUA) in seiner Funktion als Untere Bodenschutzbehörde zu sanieren. Die Ergebnisse entsprechender Untersuchungen sind dem LUA zur Stellungnahme vorzulegen.

Die Deutsche Telekom Technik, weist darauf hin, dass für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege gewährleistet sein muss. Der Erschließungsträger verpflichtet sich, in Abstimmung mit der Deutschen Telekom im Falle des Ausbaus im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern. Im Falle eines Ausbaus ist durch den Erschließungsträger eine rechtzeitige Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen auch in Hinblick die Lage und Dimensionierung der Leitungszonen mit der deutschen Telekom vorzunehmen.

Seitens der Gesellschaft für Abfallwirtschaft (EVS) wird darauf hingewiesen, dass bei der Planung die entsprechenden Vorschriften der Abfallwirtschaftssatzung des EVS- hier die §§ 7, 8, 13, 15 und 16 (Amtsblatt des Saarlandes Nr. 29 vom 01.01.2012, bzw. 13.07.2012 S. 736 ff) - sowie die einschlägigen berufsgenossenschaftlichen Vorschriften zu beachten.

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst weist darauf hin, dass im gesamten Planungsbereich nach Auswertung der verfügbaren Luftbilder Bombardierungen durch die alliierten Streitkräfte festgestellt wurden. Deshalb muss bei Bauarbeiten mit Kampfmitteln gerechnet werden. Das Gefährdungsband beginnt ab GOK 1945 bis in eine Tiefe von 6 m, endet aber an gewachsenem Felsen. Wir empfehlen das Baugebiet vor geplanten Erdarbeiten durch eine Fachfirma für Kampfmittelbeseitigung detektieren zu lassen.

Die Stadtwerke Saarbrücken AG weist darauf hin, dass alle im Bebauungsplan-Gebiet befindlichen Versorgungsanlagen jederzeit frei zugänglich und die Trassen mit Baustellenfahrzeugen befahrbar sein müssen. Ein Überbauen mit Gebäuden oder befestigten Oberflächen, sowie die Bepflanzung von Bäumen und Buschwerk sind unzulässig.

Die energis weist drauf hin, dass bei Beginn der Bauarbeiten müssen Auszüge aus dem Planwerk mit neuestem Stand vorliegen (siehe DVGW - GW 315). Aus diesem Grund ist der Nutzer verpflichtet, sich rechtzeitig vor Baubeginn über die Lage von Leitungen und Anlagen die notwendige Gewissheit zu verschaffen und die Versorgungsanlagen für die Dauer der Bauausführung zu schützen. Die Verpflichtung zur Erkundigung auf Seiten des Nutzers ergibt sich aus gefestigter Rechtsprechung sowie Vorschriften zur Unfallverhütung und Regelungen der Landesbauordnung etc. Der Nutzer muss bei Beginn der Baumaßnahme im Besitz einer aktuellen Leitungsauskunft sein. Eine Nutzung der Internet-Leitungsauskunft muss daher zeitnah, vor Beginn einer Baumaßnahme, erfolgen.

9. PRÜFUNG VON PLANUNGSAalternativen

Standortvarianten

Da es sich bei der vorliegenden Planung um eine Änderung eines bestehenden Bebauungsplans sowie um Maßnahmen der Innenentwicklung handelt, erübrigen sich wesentliche Standortvergleiche. Diese wurden bereits im Rahmen des Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 113.02.40 „Im Wittum“ betrachtet.

Konzeptvarianten

Anderweitige Nutzungen als eine Wohnnutzung kommen für den besagten Teilbereich nicht in Betracht, da der bestehende rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 113.02.40 „Im Wittum“ an der besagten Stelle bereits ein allgemeines Wohngebiet ausweist.

0-Variante

Die 0-Variante würde für den vorliegenden Fall bedeuten, dass die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans weiterhin gelten und umgesetzt werden könnten. Diese entsprechen aber nicht dem neuen zu Grunde gelegten Planungskonzept.

10. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG – ABWÄGUNG

Mit der Realisierung der Planung sind Auswirkungen auf einzelne der in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Belange zu erwarten. Diese Auswirkungen werden im Folgenden erläutert und in die Abwägung mit eingestellt. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Es ist darauf hinzuweisen, dass es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan um die Änderung eines bereits rechtskräftigen Bebauungsplans handelt und an dessen Grundzügen keine Änderungen vorgenommen wurden. Dabei sind nur diejenigen Auswirkungen relevant, welche sich durch die vorliegende Änderung ergeben. Die grundsätzliche Abwägungsentscheidung für die Entwicklung eines Wohngebietes am besagten Standort wurde bereits getroffen.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen berücksichtigen die Belange nach gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen. Hierzu zählen die Reglementierung des Maßes der baulichen Nutzung (GRZ, GFZ und die Höhe baulicher Anlagen), um einerseits die Versiegelung auf ein verträgliches Maß zu reduzieren und andererseits dennoch eine höhere städtebauliche Dichte zu gewährleisten.

Von einer Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse kann durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes nicht ausgegangen werden. Weiterhin werden keine störenden Nutzungen vorgesehen. Im Plangebiet wird die vorhandene Umgebungsbebauung aufgegriffen und fortgeführt.

Die im Rahmen des Altlastengutachtens für den Bebauungsplan Nr.113.02.40 „Im Wittum“ erfassten Überschreitungen der Prüfwerte für Bodenbelastungen nach BBodSchV liegen außerhalb des jetzigen Geltungsbereichs. Im Ergebnis konnten aber auch für diese Überschreitungen keine nennenswerten d.h. sanierungsbedürftige Verunreinigungen festgestellt werden. Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind somit nicht beeinträchtigt.

Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur moderaten Nachverdichtung. An den ursprünglichen Zielen der Schaffung von stadtnahem Wohnraum wird weiterhin festgehalten.

Soziale und kulturelle Bedürfnisse - Freizeit und Erholung

Soziale und kulturelle Bedürfnisse werden durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt. In dem allgemeinen Wohngebiet sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke allgemein zulässig. Die Belange von Sport, Freizeit und Erholung werden nicht tangiert, da das Gelände derzeit nicht für Naherholungssuchende zugänglich und nutzbar ist.

Denkmalschutz – Orts – und Landschaftsbild

Negative Auswirkungen auf den Denkmalschutz sind nicht zu erwarten. Mit Hilfe der getroffenen Festsetzungen wird das Areal bestmöglich in das bestehende Orts- und Landschaftsbild eingefügt. Hierzu gehören die Regelungen zur Höhe der baulichen Anlage bzw. der überbaubaren Grundstücksflächen aber auch die Pflanzbindungen.

Belange des Umweltschutzes (§ 1 Nr. 7a – j)

Die nachfolgenden Ausführungen beziehen sich auf den Ist-Zustand hinsichtlich der einzelnen Schutzgüter sowie auf die voraussichtlich unmittelbaren und mittelbaren Umweltänderungen und Auswirkungen auf die Schutzgüter durch das geplante Vorhaben.

*Schutzgebiete/
Schutzobjekte*

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb relevanter Schutzgebiete wie Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Wasserschutzgebiete FFH- oder Vogelschutzgebiete. Diese sind somit von der Planung nicht betroffen. Weiterhin werden durch die Planung keine geschützten Biotopstrukturen in Anspruch genommen. Lebensraumtypen gem. Anhang 1 FFH-RL sind nicht betroffen.

*Flora/ Fauna/ biologische
Vielfalt*

Der artenschutzrechtliche Beitrag des Büro Milvus, welcher im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 113.02.40 „Im Wittum“ erstellt wurde und somit auch den Teilbereich der hiesigen Änderung durch den Bebauungsplan Nr.113.02.43 „Sofie-Dawo-Straße“ betrifft, kommt zu dem Ergebnis, dass es durch die damaligen Planungen nicht zu einer Beeinträchtigung artenschutzrechtlicher Belange kommt. Der Untersuchungsumfang umfasste insbesondere Vögel, Fledermäuse, Reptilien sowie alle weiteren Zufallsbeobachtungen.

Da im vorliegenden Fall die Grundzüge der Planung beibehalten werden, lediglich auf eine leichte Nachverdichtung durch die Erhöhung der baulichen Dichte gesetzt wird, können die Aussagen des damaligen Gutachtens auch heute noch als belastbar gelten. Weiterhin wurde der betrachtete Bereich bereits gerodet, wird derzeit als Parkfläche genutzt und stellt somit keinen Lebensraum für Arten dar. Vor diesem Hintergrund ist nicht mit einer Beeinträchtigung artenschutzrechtlicher Belange zu rechnen.

Schutzgut Boden

Die durch ein Altlastengutachten entdeckten Überschreitungen der Prüfwerte für Bodenbelastungen nach BBodSchV für einzelne Teilflächen liegen außerhalb des hiesigen Bebauungsplans.

Durch die zukünftige Nutzung als Wohngebiet kommt es zu einer Versiegelung von Flächen und damit einhergehend zu einer Einschränkung der Bodenfunktionen wie der Puffer- und Filterfunktion. Die Fruchtbarkeit wird eingeschränkt bzw. geht in Teilen des Plangebiets verloren. Durch die geplante Nachverdichtung wird diesem Aspekt Rechnung getragen, um eine weitere Versiegelung zu vermeiden.

Im Rahmen der Bauarbeiten wird es zu Neuversiegelungen von ehemals unversiegelten Flächen kommen. Durch grünordnerische Festsetzungen (Anpflanzungen von Bäumen, Dachbegrünungen, Begrünung der Dächer von Tiefgaragen) und den Vorgaben nach § 1a Abs. 2 wird dafür Sorge getragen, dass ein möglichst hoher Anteil der natürlichen Bodenfunktion erhalten bleibt.

Schutzgut Wasser

Im Plangebiet selbst sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Weiterhin liegt es nicht innerhalb eines geplanten oder festgesetzten Wasserschutzgebietes. Das Schutzgut Wasser ist durch die Planung insofern betroffen, dass in dem besagten Bereich die Grundwasserneubildung durch die zusätzliche Versiegelung unterbunden und der Oberflächenabfluss erhöht wird. Erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Klima/ Luft

Die Klimafunktionskarte der Landeshauptstadt Saarbrücken bescheinigt dem Plangebiet keine günstige bioklimatische Funktion. Die Fläche fungiert nicht als Kaltluftproduzent und hat somit keine klimatische Bedeutung für den Siedlungskörper. Die besagte Fläche zeichnet sich laut Klimafunktionskarte durch eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung aus. Nach Möglichkeit sollen keine weiteren Verdichtungen vorgenommen, sondern die Entsiegelung und der Erhalt von Freiflächen gefördert werden. Eine solche Nutzungsintensivierung stellt die geplante Änderung jedoch nur in unerheblichem Maße dar. Die grundsätzliche Abwägungsentscheidung für die Entwicklung eines Wohngebietes an dem besagten Standort und somit dem Belang der Innenentwicklung Vorrang einzuräumen, ist bereits im damaligen Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 113.02.40 „Im Wittum“ erfolgt. Um dem Belang des Klimas nicht gänzlich zu vernachlässigen, enthält der Bebauungsplan eine Reihe von Festsetzungen, die zur Minderung negativer Auswirkungen auf die klimatischen und lufthygienischen Belange beitragen. Minimierend wirken die Baumpflanzungen sowie die Begründung der Dachflächen und Tiefgaragendächer.

Schutzgut Mensch

Das Schutzgut Mensch wird nach den Indikatoren Umwelteinwirkungen, Qualität des Wohnumfeldes und Möglichkeiten der Erholung und Freizeitnutzung bewertet. Schädliche Auswirkungen resultieren in der Regel aus Lärmbelastigungen; Belastungen der Luft und des Bodens.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Das Landschaftsbild innerhalb des Geltungsbereichs wird im Wesentlichen durch die in der Umgebung vorhandene Wohnbebauung bestimmt. Ziel der Planung ist es mit Hilfe von Nachverdichtungsmaßnahmen eine geordnete städtebauliche Entwicklung auf derzeit brachliegenden innerstädtischen Freiflächen zu initiieren. Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die beabsichtigte Planung nicht nachteilig beeinflusst, sondern im Gegenteil eher aufgewertet. Die vorhandene Brachfläche wird in Wert gesetzt und durch die getroffenen Festsetzungen wird sichergestellt, dass sich die geplanten Vorhaben in die umliegende Umgebung einfügen.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet selbst liegen nach bisherigem Kenntnisstand keine schutzwürdigen Kulturgüter vor. Somit sind bei der Durchführung der Planung keine Beeinträchtigungen zu erwarten. Sollten bei Baumaßnahmen Bodenfunde zu Tage kommen, so besteht gem. SDschG eine Meldepflicht.

Wechselwirkungen

Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zeigen sich wie folgt:

Tabelle 1: Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

Schutzgut	Eingriff	Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern	Bewertung
Boden	zusätzliche Bodenversiegelung und Bodenverdichtung.	Reduzierung der Grundwasserneubildung durch geminderte Versickerung, geringfügiger Verlust von Pflanzenstandorten und damit Lebensraum für Fauna.	Durch die Versiegelung von Flächen wird das Infiltrieren von Grundwasser verhindert. Der Oberflächenabfluss wird erhöht. Ebenso gehen durch die Versiegelung von Bodenoberfläche Lebensräume für Pflanzen und Tiere verloren.
Grundwasser	Minderung der Grundwasserneubildung durch zusätzliche Neuversiegelung von Flächen.	Lokale Veränderungen in der Vegetation möglich.	Geringfügige Änderung der Grundwassersituation ohne erhebliche Auswirkungen. Regenwasser wird dem natürlichen Kreislauf wieder zugeführt (Trennsystem).
Klima / Lufthygiene	Veränderung der lokalklimatischen Verhältnisse durch Neuversiegelung von Flächen/ Verlust an Freiflächen.	Keine erheblichen Beeinträchtigungen, da keine klimarelevanten Flächen betroffen sind.	Die vollversiegelten Flächen heizen sich schnell auf und kühlen verzögert ab. Dies wirkt der Luftfeuchtigkeit entgegen. Lokalklimatische Verhältnisse werden geringfügig verändert.
Pflanzen und Tiere	Beseitigung von Vegetation Neuschaffung von Vegetation durch grünordnerische Festsetzungen im BPlan.	Auswirkung auf das Mikroklima durch reduzierte Befeuchtung	Teilweiser Ersatz von Lebensraum durch Pflanzmaßnahmen.

Eingriff/ Ausgleich

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Die festgesetzte Grundfläche liegt deutlich unter 20.000 m². Von der Erstellung eines Umweltberichts einschließlich einer Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung kann im vorliegenden Fall abgesehen werden.

Verkehr – und Mobilität

Im Falle des Plangebiets werden die zukünftig entstehenden Verkehre über die an die Sofie-Dawo-Straße anschließenden Straßen „Heuduckstraße“ und „Francoisstraße“ aufgenommen. Auf Grund der moderaten Mehrverdichtung ist nicht mit einer erheblichen Vermehrung von Ziel- und Quellverkehr zu rechnen. Demnach ist auch nicht von einer erheblichen Mehrbelastung als Folge des vom Plangebiet induzierten Verkehrs auszugehen.

Belange eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes

Die Belange eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes werden nicht beeinträchtigt
Im Stadtentwicklungskonzept der Landeshauptstadt Saarbrücken heißt es, „dass ein

den Nachfragegruppen entsprechend differenziertes Angebot an attraktiven Wohnmöglichkeiten (...) sowohl im Bestand als auch durch Neubautätigkeit weiterzuentwickeln [ist].

Nur durch eine Bandbreite von Maßnahmen, die den Umbau und die Modernisierung des Bestandes genauso wie den Rückbau sowie den Neubau und dabei insbesondere die Schließung von Baulücken umfasst, können Potentiale der Innenentwicklung ausgeschöpft und teure Erschließungsmaßnahmen auf ein Mindestmaß reduziert werden. Es gilt insbesondere innerstädtisches Wohnen gezielt zu fördern.⁴

Hochwasserschutz

Wie bereits erwähnt liegt das Plangebiet innerhalb eines natürlichen Abflusswegs des Niederschlagswasser, sodass es bei Starkregenereignissen zu Überflutungen und somit zu Schäden an Gebäuden durch sich einstellende Wassertiefen kommen kann. Vor dem Hintergrund des Vorsorgeansatzes der Bauleitplanung wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass für sämtliche Vorhaben, die ca. 50 cm über der jetzigen Rückstauenebene (Sofie-Dawo-Straße) liegen, entsprechende Vorkehrungen zu treffen sind. Grundsätzlich ist jegliche Bebauung, mit Ausnahme von Tiefgaragen, oberhalb der Rückstauenebene und nicht niveaugleich mit dieser zu errichten.

Da die tatsächliche Höhe der Rückstauenebene, ab welcher mit einer Gefährdung zu rechnen ist, von der oben genannten abweichen kann, müssen die spezifische Notwendigkeit und die Art der Maßnahme, die zum Schutz ergriffen werden müssen, mit der ZKE im Einzelfall abgeklärt werden. Es wird die hochwasserangepasste Bauweise empfohlen.

Belange von Flüchtlingen

Wohnungen für Flüchtlinge sind auf Basis der getroffenen Festsetzungen innerhalb des Plangebietes zulässig.

Belange von Nachbarn

Die Belange von angrenzenden Nachbarn werden durch die Planung nicht betroffen. Die Abstände zur bestehenden Bebauung werden gewahrt.

Sonstige Belange sind nicht betroffen.

⁴ Vgl. LANDESHAUPTSTADT SAARBRÜCKEN, Städtebauliches Entwicklungskonzept, Saarbrücken 2009

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden keine Anregungen vorgebracht. Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß 4 Abs. 2 BauGB wurden eine Reihe von Anregungen zur Planung geäußert. Die wesentlichen Belange, die im Rahmen dieses Beteiligungsschrittes genannt wurden, werden nachfolgend aufgeführt. Die genannte Konsequenz zeigt zusammenfassend auf, in welcher Form der jeweilige Belang in den Bebauungsplan eingeflossen ist.

Tabelle 2: Anregungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Anregung/ Hinweis	Stellungnahme/ Träger	Konsequenz
Hinweis, dass für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege gewährleistet sein muss.	Deutsche Telekom	Aufnahme eines Hinweises
Hinweis auf Verpflichtung des Nutzers sich bei Baumaßnahmen über Lage von Leitungen zu informieren.	VSE Verteilnetz GmbH/ energis GmbH	Aufnahme eines Hinweises
Berücksichtigung der Vorschriften der Abfallwirtschaftssatzung des EVS	EVS Gesellschaft für Abfallwirtschaft mbH	Aufnahme eines Hinweises
<p><i>Naturschutz:</i></p> <p>Zur Berücksichtigung des § 44 BNatSchG soll vor Beginn der Abrissarbeiten die Anwesenheit von Individuen besonders und streng geschützter Arten überprüft werden.</p> <p>Empfehlung von Nistkästen in den Fassaden der Neubauten.</p> <p><i>Hochwasserschutz:</i></p> <p>Hinweis auf hochwasserangepasste Bauweise</p> <p><i>Grundwasserschutz/ Altlasten</i></p> <p>Hinweis auf LHKW-Schaden aus der Vornutzung. Einhaltung der Prüfwerte für Wohngebiete. Sollten im Rahmen von Baumaßnahmen die Prüfwerte für Wohnungsnutzung überschritten werden, ist der Bereich in Abstimmung mit dem Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz (LUA) in seiner Funktion als Untere Bodenschutzbehörde zu sanieren.</p>	Landesamt für Umwelt und Arbeitsschutz	<p>Aufnahme eines Hinweises</p> <p>Verzicht auf eine zwingende Festsetzung von Nistkästen zur Wahrung eines größeren Gestaltungsspielraum.</p> <p>Aufnahme eines Hinweises</p> <p>Aufnahme eines Hinweises</p>
Hinweis auf Munitionsgefahren durch Bombardierungen im 2. Weltkrieg.	Landespolizeipräsidium Kampfmittelbeseitigungsdienst	Aufnahme eines Hinweises.
Hinweis auf Anzeigepflicht bei Bodenfunden.	Ministerium für Bildung und Kultur Landesdenkmalamt	Aufnahme eines Hinweises.
Hinweis auf Naturgasaustritte und Bitte um Beteiligung des	Ministerium für Wirtschaft, Arbeit, Energie und Verkehr	Aufnahme eines Hinweises. Oberbergamt wurde beteiligt.

Oberbergamtes.		
Empfehlung den „Maßnahmenkatalog zur Gefahrenreduzierung gegen Naturgaseintritte in das Gebäude“ zu berücksichtigen auf Grund von Naturgasaustritten.	Oberbergamt	Aufnahme eines Hinweises.
Hinweis auf freien Zugang zu den Wasser,- Gas und Fernwärmeleitungen sowie Kabel verschiedener Spannungsebenen.	Stadtwerke Saarbrücken	Aufnahme eines Hinweises.
Berücksichtigung der Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“. Möglichkeiten der Anleiterung bei Baumfestsetzungen berücksichtigen. Berücksichtigung von Aufstellflächen bei der Festlegung von Parkplatzflächen.	Stadtamt 37 Amt für Brand- und Zivilschutz	Die Festsetzung der Flächen für Stellplätze, die Tiefgarageneinfahrten sowie die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern berücksichtigen die Belange des Brandschutzes. Die Erreichbarkeit/ Zugänglichkeit des Grundstücks im Brandfall ist gewährleistet. Beschränkung der Errichtung von Nebenanlagen auf die von der Sofie-Dawo-Straße abgewandten Grundstücksseite. Gleiches gilt für Terrassen. Die notwendigen Anleiterstellen für die Feuerwehr werden somit freigehalten.
Hinweis auf abweichenden Standort der Bestandsbäume. Empfehlung vorhandene Altgebäude und Bestandsbäume vor Abriss bzw. Fällung auf Rückzugsräume für Vögel/ Fledermäuse überprüfen.	Stadtamt 39 Amt für Klima- und Umweltschutz	Lage der Bäume wurden dem Kataster des Vermessungs- und Geoinformationsamts der Landeshauptstadt Saarbrücken entnommen. Aufnahme eines Hinweises.
Hinweis auf Bedarf einer Kindertagesstätte in Alt-Saarbrücken.	Stadtamt 40 Amt für Kinder und Bildung	Errichtung einer Kita durch Vorhabenträger wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahren geprüft aber als nicht umsetzbar bewertet.
Hinweis auf nicht aktuelle Katastergrundlage und nicht PlanZV konforme Signaturen.	Stadtamt 62 Vermessungs- und Geoinformationsamt	Hinterlegung der aktuellen Katastergrundlage und Anpassung der Plansignaturen.
Hinweis auf zu geringe Abstandsflächen.	Stadtamt 63 Bauaufsichtsamt	Im Bebauungsplan wurden vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen festgesetzt. Dabei werden nur die Abstandsflächen innerhalb des Plangebietes unterschritten. Die Abstände zur bestehenden Bebauung bleiben gewahrt.

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB (Abwägungsgebot) wurden die bei der Abwägung zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen und entsprechend ihrer Bedeutung in den vorliegenden Bebauungsplan eingestellt. Für die Planung sprechen, dass für den besagte Bereich bereits ein Bebauungsplan existiert und mit der vorliegenden Änderung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachverdichtung geschaffen werden können. Das zu Grunde liegende städtebauliche Konzept, welches sich in umliegende Bebauung einfügt, kann umgesetzt werden. An den grundsätzlichen Zielen des Bebauungsplans Nr. 113.02.40 „Im Wittum“, der Nachverdichtung und der Schaffung von Wohnraum, primär durch Maßnahmen der Innenentwicklung gemäß § 1 Abs.5 S.3 BauGB, wird weiterhin festgehalten Die Flächen befinden sich in der Hand eines Eigentümers. Eine Bodenordnung ist nicht notwendig und eine zeitnahe Umsetzung somit sichergestellt. Es wurden keine Belange vorgebracht, die gegen die Aufstellung des Bebauungsplans sprechen. Vor diesem Hintergrund kommt die Landeshauptstadt Saarbrücken zu dem Ergebnis, den Bebauungsplan in der vorliegenden Fassung als Satzung zu beschließen.