



Landeshauptstadt Saarbrücken Stadtteil Alt-Saarbrücken

Bebauungsplan Nr. 114.10.01 1. Änderung „Franzenbrunnen, südwestlicher Teilbereich“

Begründung

Satzung

Stand: 03.08.2015

Plangeber:

Landeshauptstadt Saarbrücken

vertreten durch die Oberbürgermeisterin

Rathausplatz 1

66111 Saarbrücken



FIRU
FORSCHUNGS- UND INFORMATIONS-GESELLSCHAFT FÜR FACH- UND RECHTSFRAGEN DER RAUM- UND UMWELTPLANUNG MBH
Bahnhofstraße 22 | 67655 Kaiserslautern | Tel: +49 631 36245-0 | Fax: +49 631 36245-99 | firu-kl1@firu-mbh.de | www.firu-mbh.de

INHALTSVERZEICHNIS

I	RECHTSGRUNDLAGEN	2
II	VORBEMERKUNG	4
III	VERFAHREN	5
1	Änderungsbeschluss (§ 13 Abs. 1 BauGB)	5
2	Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB	5
3	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	5
IV	INHALTE, ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	6
1	Erfordernis der Planung, Planungsziele und -grundsätze	6
1.1	Planungsanlass, Planungserfordernis (§ 1 Abs. 3 BauGB)	6
1.2	Ziele und Zwecke der Planung	6
1.3	Städtebauliches Konzept	6
2	Plangebiet	7
3	Planungs- und Standortalternativen	8
4	Übergeordnete Planungen, Landesplanung und Flächennutzungsplanung	8
5	Planinhalte – Inhalte der Änderung und Übernahme bisheriger Festsetzungen, Hinweise und Empfehlungen	9
5.1	Änderungen in den Teilbereichen WA1 und WA1a	9
5.2	Änderungen in den Teilbereichen WA2 und WA2a	9
5.3	Änderungen im Teilbereich WA3	10
5.4	Änderungen in den Teilbereichen WA4 und WA4a	11
5.5	Sonstige Anpassungen	11
6	Flächenbilanz	12
7	Auswirkungen der Planung und Abwägung	13
V	VERZEICHNIS DER ANLAGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN	14

I RECHTSGRUNDLAGEN

- **Raumordnungsgesetz** (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585).
- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – **Baunutzungsverordnung** - (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
- Gesetz über die **Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2013 (BGBl. I S. 2749).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (**Bundes-Immissionsschutzgesetz** - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1740).
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (**Wasserhaushaltsgesetz** - WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. November 2014 (BGBl. I S. 1724).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (**Bundes-Bodenschutzgesetz** - BBodSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 5 Absatz 30 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212).
- **Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung** (BBodSchV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 5 Absatz 31 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (**Bundesnaturschutzgesetz** BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 07. August 2013 (BGBl. I S. 3154).
- **Straßenverkehrsgesetz** (StVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. März 2003 (BGBl. I S. 310, 919), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 08. Juni 2015 (BGBl. I S. 904).
- **Saarländisches Landesplanungsgesetz** (SLPG) vom 18. November 2010 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 2599).
- **Kommunale Selbstverwaltungsgesetz** (KSVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 682), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 17. Juni 2015 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 376).
- Gesetz zum Schutz der Natur und Heimat im Saarland (**Saarländisches Naturschutzgesetz** SNG) vom 05. April 2006 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 726), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes Nr. 1661 vom 28. Oktober 2008 (Amtsblatt des Saarlandes, Jahrgang 2009, S. 3).
- **Saarländisches Wassergesetz** (SWG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 1994), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 3. Dezember 2013 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 2).
- **Landesbauordnung** (LBO), in der Fassung des Gesetzes Nr. 1544 zur Neuordnung des Saarländischen Bauordnungs- und Bauberufsrechts vom 18. Februar 2004 (Amtsblatt des

Saarlandes S. 822), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 11. Dezember 2012 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 1554).

- Saarländisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (SBodSchG)-**Saarländisches Bodenschutzgesetz** vom 20. März 2002 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 990), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes Nr. 1632 vom 21. November 2007 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 2393).
- **Saarländisches Straßengesetz** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 1977 (Amtsblatt des Saarlandes S. 969), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 21. November 2007 (Amtsblatt des Saarlandes S. 2393).
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** im Saarland (SaarUVP) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Oktober 2002 (Amtsbl. S. 2494), zuletzt geändert am 28. Oktober 2008 (Amtsbl. S. 3).
- **Saarländisches Abfallwirtschaftsgesetz** (SAWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.11.1997 (Amtsbl. S. 1352), zuletzt geändert am 16. Juli 2014 (Amtsbl. S. 326).

II VORBEMERKUNG

Aufgrund der Aktualisierung der dem Bebauungsplan Nr. 144.10.00 „Franzenbrunnen, südwestlicher Teilbereich“ zugrunde liegenden Konzeption im Hinblick auf die Gebäudegestaltung in vereinzelt Teilbereichen, die Optimierung von öffentlichen Verkehrs- und Freiflächen sowie aufgrund geringfügiger Anpassungen der Grünstrukturen bedarf es einer 1. Änderung.

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 114.10.01 „Franzenbrunnen, südwestlicher Teilbereich, 1. Änderung“ ersetzt die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 114.10.00 „Franzenbrunnen, südwestlicher Teilbereich“. Die Teilabschnitte der Begründung des Bebauungsplans Nr. 144.10.00 „Franzenbrunnen südwestlicher Teilbereich“, die durch die 1. Änderung nicht berührt werden, sowie die im Rahmen dieses Bebauungsplanes aufgestellten Fachgutachten und Untersuchungen bleiben weiterhin bestehen und gültig.

Die Änderungen beziehen sich im Wesentlichen auf gestalterische Aspekte der Planung und resultieren aus Änderungen der dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden städtebaulichen Konzeption. Die Änderungen berühren nicht die Grundzüge der Planung und haben keine grundlegenden Auswirkungen auf Art und Maß der baulichen Nutzung des Bebauungsplanes Nr. 144.10.00. Das bisherige Leitbild bleibt bestehen, es werden lediglich Änderungen von minderm Gewicht vorgenommen.

III VERFAHREN

1 Änderungsbeschluss (§ 13 Abs. 1 BauGB)

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Saarbrücken hat in seiner Sitzung am 19.05.2015 gemäß § 13 Abs. 1 BauGB die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 114.10.00 „Franzenbrunnen südwestlicher Teilbereich“ beschlossen. Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 114.10.01 „Franzenbrunnen, südwestlicher Teilbereich, 1. Änderung“ erfolgt gem. Beschluss im vereinfachten Verfahren.

Die für die Anwendung des Vereinfachten Verfahrens gem. § 13 BauGB erforderlichen Voraussetzungen sind gegeben:

- Durch die Änderungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, d.h. insbesondere wird kein neues Baurecht geschaffen. Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung bleiben unverändert.
- Die Änderungen bewirken nicht die Zulässigkeit von Vorhaben mit der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter durch die Änderungen sind nicht gegeben. Im Rahmen der Ursprungsplanung wurden die Auswirkungen der Planung auf die genannten Schutzgüter umfassend ermittelt und sofern erforderlich Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Durch die durchgeführten Änderungen – die vorwiegend gestalterischer Art sind – sind keine darüber hinausgehenden Auswirkungen zu erwarten. Die Flächenbilanz wird sogar hinsichtlich des Anteils von Grünflächen günstiger.

Im vereinfachten Verfahren kann von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung, von der Umweltprüfung und vom Umweltbericht abgesehen werden. Von dieser Möglichkeit wird Gebrauch gemacht.

Der Beschluss wurde im Wochenspiegel, Ausgabe Saarbrücken vom 27.05.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

2 Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 08.06.2015 bis einschließlich 08.07.2015.

Die Bekanntmachung erfolgte im Wochenspiegel, Ausgabe Saarbrücken vom 27.05.2015.

3 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Die Behörden, die Träger öffentlicher Belange und sonstige Stellen wurden mit Schreiben vom 27.05.2015 zur Äußerung bis zum 08.07.15 aufgefordert.

IV INHALTE, ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1 Erfordernis der Planung, Planungsziele und -grundsätze

1.1 Planungsanlass, Planungserfordernis (§ 1 Abs. 3 BauGB)

Der Bebauungsplan Nr. 114.10.00 „Franzenbrunnen südwestlicher Teilbereich“ wurde mit der Bekanntmachung am 17.12.2014 rechtsverbindlich. Das Plangebiet ist Teil einer Gesamtkonzeption für den Bereich zwischen Lerchesflurweg, Lothringerstraße / Metzgerstraße, Mondorferstraße und Hohe Wacht. Dieses soll in mehreren Bauabschnitten entwickelt werden. Das Gesamtareal umfasst eine Fläche von ca. 10,8 ha. Davon entfallen 4,19 ha, auf den Bebauungsplan 114.10.00 "Franzenbrunnen, südwestlicher Teilbereich". Ziel und Zweck der Planung durch die Landeshauptstadt Saarbrücken ist die Schaffung von neuen innenstadtnahen Wohnbauflächen für junge Familien, Singles und ältere Menschen in Alt-Saarbrücken. Aufgrund der Weiterentwicklung der städtebaulichen Konzeption, die der Planung als Leitbild dient, ist eine 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans von Nöten. Die Veränderungen gegenüber der Ursprungsplanung werden im Detail in den nachfolgenden Kapiteln erläutert.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Die Planungsziele der 1. Änderung bleiben gegenüber dem Ursprungsbebauungsplanes unverändert.

1.3 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept des Bebauungsplanes Nr. 114.10.00 „Franzenbrunnen, südwestlicher Teilbereich“ bleibt bestehen. Die nun vorgesehenen Änderungen von Festsetzungen beziehen sich überwiegend auf die Baukörpergestaltung in Teilbereichen der geplanten Bebauung, geringfügige Anpassungen der öffentlichen Flächen und Anpassung an tatsächliche Gegebenheiten, sofern sie baurechtlichen Bezug besitzen.

Die städtebauliche Konzeption bleibt dadurch unberührt.

2 Plangebiet

Das Plangebiet umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 114.10.00 „Franzenbrunnen südwestlicher Teilbereich“ mit ca. 4,19 ha. Der Bereich befindet sich zwischen Lothringer Straße, dem bestehenden von Ost nach West verlaufenden Hohlweg und dem Nord-Süd verlaufenden Hohlweg „Am Franzenbrunnen“ südlich der Innenstadt von Saarbrücken und umfasst folgende Grundstücke:

Grundstücke im Geltungsbereich	Grundstücke teilweise im Geltungsbereich
Flur 16	
	74-1
	61-5
Flur 17	
3-1	34-3
6-2	38-3
48-2	53
46-1	5
48-3	
52/1	

Die genannten Änderungen erstrecken sich lediglich auf einzelne Teilbereiche und können wie folgt zusammengefasst werden:

- WA1/ WA1a
 - o Anpassung der Baufelder an zukünftige Grundstücksgrenzen
 - o Festsetzung von Baumscheiben als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung.
- WA3
 - o Anpassung der festgesetzten Flächen für Tiefgaragen
 - o Ersetzen der Baulinien durch Baugrenzen
 - o Definition der Ausnahmeregelung im Falle des Überschreitens der Baugrenze
- WA4/ WA4a
 - o Bereitstellen von weiteren Stellplätzen
 - o Anpassung der Gebäudehöhen an die vorhandene Topographie (WA4a)
 - o Optimierung des Kreuzungsbereiches der Achse B1 und der Achse 4
 - o Aufnahme des WA 4 und 4a in die textlichen Festsetzungen Nr. 3.6 und 3.8
- Sonstige Anpassungen
 - o Anpassung von einzelnen Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen
 - o Wegfall der Festsetzung bzgl. der Verwendung der Esskastanien im Bereich der Quartiersplätze
 - o Veränderung einzelner Verkehrsflächen zur Gewährleistung der Erschließung, Verlängerung der Verkehrsachse 4

Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 114.10.01 „Franzenbrunnen südwestlicher Teilbereich, 1. Änderung“



Alle zusätzlichen Aussagen, die unter Punkt 2 der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 114.10.00 „Franzenbrunnen südwestlicher Teilbereich“ getroffen wurden, gelten unverändert fort.

3 Planungs- und Standortalternativen

Die ausgeführten Inhalte in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 114.10.00 „Franzenbrunnen, südwestlicher Teilbereich“ gelten unverändert fort.

4 Übergeordnete Planungen, Landesplanung und Flächennutzungsplanung

Durch den Bebauungsplan 114.10.01 „Franzenbrunnen, südwestlicher Teilbereich, 1. Änderung“ werden die planerischen Vorgaben sowohl aus landesplanerischer Sicht wie auch bezüglich des Flächennutzungsplanes des Regionalverbandes Saarbrücken eingehalten. Die ausgeführten Inhalte in der Begründung zum Ursprungsbebauungsplan bleiben unverändert.

5 Planinhalte – Inhalte der Änderung und Übernahme bisheriger Festsetzungen, Hinweise und Empfehlungen

Zur Verwaltungsvereinfachung soll der Bebauungsplan als Gesamtplan neu beschlossen und bekannt gemacht werden. Daher umfasst der Geltungsbereich der Änderungsplanung (Bebauungsplanes 114.10.01 „Franzenbrunnen, südwestlicher Teilbereich, 1. Änderung“) den der ursprünglichen Planung. Dessen zeichnerische und textliche Festsetzungen sowie die Hinweise und Empfehlungen bleiben - bis auf die im Folgenden beschriebenen Änderungen – unverändert bestehen. Zur besseren Nachvollziehbarkeit werden die Änderungen in die bestehenden Teilabschnitte gegliedert und erläutert.

5.1 Änderungen in den Teilbereichen WA1 und WA1a

Im Teilbereich WA1 wird im Zuge des Bebauungsplanes 114.10.01 „Franzenbrunnen, südwestlicher Teilbereich, 1. Änderung“ das Baufeld für eine optimale, ökonomischere Ausnutzung der Grundstücke unwesentlich vergrößert (ca. 12 m²), die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung entsprechend verringert. Die Auswirkungen auf die Versiegelung sind dadurch geringfügig günstiger, da im WA 1 eine GRZ von 0,4 festgesetzt wird anstelle der bisherigen Vollversiegelung.

Weiterhin werden die zu pflanzenden Bäume jeweils östlich an die Bereiche WA1 und WA1a angrenzend (Achse 4-1, 4-2 und 4-3) als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" festgesetzt und somit nicht mehr den privaten Stellplätzen zugeschlagen. Damit wird gewährleistet, dass sich die Begrünung der Straßenräume auf öffentlichen Flächen befindet.

5.2 Änderungen in den Teilbereichen WA2 und WA2a

Im jeweils nordwestlichen Umfeld der Baugebiete verlaufen gem. Ursprungsplanung Verkehrsflächen des Verkehrsberuhigten Bereiches, des Fuß- und Radweges sowie Grünstrukturen. Zur Gewährleistung der Sicherheit und der Erschließung durch die Feuerwehr, ist es erforderlich Flächen anzupassen, um ausreichend Aufstellflächen zu garantieren. Dadurch verlängern sich die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" am Ende der Achsen 4-1, 4-2 und 4-3 gem. den Ausarbeitungen der Tiefbauplanung. Die festgesetzten Fuß- und Radwege sind somit entbehrlich und werden durch den heranrückenden Grünzug mit den darin zwar nicht festgesetzten aber vorgesehenen Fußwegen ersetzt.

Im südöstlichen Teilbereich des Geltungsbereiches wird im Rahmen der 1. Änderung die Straßenverkehrsfläche der Achse 4 um zwei Meter Richtung Osten verlängert. Dadurch entspricht diese Verkehrsfläche den angepassten Tiefbauplanungen des zugrundeliegenden städtebaulichen Konzeptes. Gleichzeitig ist es erforderlich die zur Planung festgesetzten Bäume an diesem Straßenende von zwei auf einen Baum zu reduzieren, da dieser Bereich für zwei Bäume nicht ausreichend Platz bietet. Der festgesetzte Baum wird sich durch die Änderung, wie das Straßenbegleitgrün der Achsen 4-1, 4-2 und 4-3 auf der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmungen, also im öffentlichen Raum befinden.

5.3 Änderungen im Teilbereich WA3

Im Teilbereich WA3 werden aufgrund der Weiterentwicklung des städtebaulichen Konzepts überwiegend Anpassungen in Bezug auf die Gebäudegestaltung durchgeführt. So werden die Flächen für Tiefgaragen in ihrer Dimension erweitert und an den Bedarf angepasst. Dabei bleiben die Festsetzungen zur GRZ unverändert. Weiterhin werden die bisherigen Baulinien durch Baugrenzen ersetzt und ermöglichen dadurch eine größere Flexibilität für die Bauherren. Dadurch entfällt der bisherige Gliederungspunkt 3.4. der Textlichen Festsetzungen.

In Bezug auf die Baukörpergestaltung oberhalb der Erdoberfläche wird durch die städtebauliche Konzeption eine Anpassung der Textfestsetzung erforderlich. Diese beinhaltet die Reduzierung des Rücksprungs von Nicht-Vollgeschossen gegenüber Vollgeschossen von 2 m auf 1,50 m.

Die Änderungen in der städtebaulichen Konzeption mit der Aufgabe der Baulinien erfordern eine konkretere Regulierung des Vor- bzw. Zurücktretens einzelner Gebäudeteile gegenüber der festgesetzten Baugrenze. So ist die Überschreitung der jeweils östlichen Baugrenze im Baugebiet WA3 nicht zulässig. Die östliche Baugrenze stellt die Ansicht zum öffentlichen Straßenraum dar. Aus Gründen der Wirkung auf das Straßenbild wird eine Überschreitung der Baugrenze hier ausgeschlossen.

An den anderen Gebäudeseiten können die im Folgenden beschriebenen Ausnahmen zugelassen werden. Die geänderten Festsetzungen ermöglichen eine größere Variabilität in der Baukörpergestaltung und eine größere Flexibilität in der Zuordnung von angemessen dimensionierten Freisitzen zu den einzelnen Wohnungen. Dabei dürfen für die Anordnung der Balkone die Maße (Breite und Tiefe) beliebig miteinander kombiniert werden.

Der Gliederungspunkt 3.7 der textlichen Festsetzungen wird wie folgt geändert:

3.7 In den Baugebieten WA3 darf die Baugrenze an der östlichen Gebäudeseite nicht überschritten werden. An der südlichen, westlichen und nördlichen Baugrenze können folgende Überschreitungen der Baugrenze ausnahmsweise zugelassen werden:

- *Vorbauten / Erker dürfen an maximal 2 Fassadenseiten (Satz 1 dieser Festsetzung ist zu beachten) die Baugrenze überschreiten, sofern die Überschreitung eine maximale Tiefe von 1,50 m und eine maximale Breite von 25% der jeweiligen Fassadenseite nicht überschreitet.*

Balkone dürfen an maximal 3 Fassadenseiten (Satz 1 dieser Festsetzung ist zu beachten) die Baugrenze überschreiten.

a) Dabei gelten folgende Maße für die Überschreitung:

- o an der ersten Seite max. 2,50 m,
- o an der zweiten Seite max. 2,00 m,
- o an der dritten Seite max. 1,50 m

b) Die Balkonbreiten dürfen folgende Maße nicht überschreiten:

- o an der ersten Seite max. 25 %
- o an der zweiten Seite max. 50 %
- o an der dritten Seite max. 75 %.

Die Vorgaben zur Tiefe und Breite unter a) und b) sind frei miteinander kombinierbar.

Die genannten Änderungen ziehen in Bezug auf die Fläche für Tiefgaragen eine geringfügige Anpassung der Planzeichnung an entsprechender Stelle nach sich. Die Textfestsetzung

bleibt in ihrer grundsätzlichen Systematik erhalten und wird wie zuvor beschrieben entsprechend ergänzt.

5.4 Änderungen in den Teilbereichen WA4 und WA4a

Aufgrund von einer Anpassung an die tatsächlichen topografischen Gegebenheiten werden die Höhenfestsetzungen im bisherigen WA4 entlang der bestehenden Kirschbaumreihe östlich der Lothringer Straße (Achse B1) geändert. Der betroffene Bereich wird daher neu als WA4a bezeichnet. Die Höhenfestsetzungen werden dort um jeweils 1,5 m erhöht, um der tatsächlichen Höhenlage der Baufenster in Bezug zur Straße gerecht zu werden. Sie lauten somit wie folgt:

- maximale Höhe des letzten Vollgeschosses ($H_{LVG \max.}$) = 8,40 m
- maximale Gesamthöhe der baulichen Anlagen ($H_{G \max.}$) = 11,00 m

WA 4 und 4a werden zudem in die Festsetzung Nr. 3.6 und 3.8 aufgenommen. Dadurch erfolgt eine gestalterische Angleichung an die übrigen Wohngebiete.

Zur Optimierung der geplanten, internen Verkehrsführung wird die Achse 4 im gemeinsamen Kreuzungsbereich mit der Achse B1 an die Straßenplanung angepasst. Parallel zur Achse B1 wird das Baufenster des südlichen WA 4 minimal modifiziert um weitere, notwendige Stellplätze für die lokalen Anwohner/ Anlieger entwickeln zu können. Insgesamt umfasst die neue Stellplatzfläche ca. 45 m², davon kommen ca. 15 m² neu hinzu.

Die genannten Änderungen im Teilbereich WA4/ WA4a ziehen eine geringfügige Anpassung der Planzeichnung an entsprechender Stelle nach sich. Die Textfestsetzung bleibt in ihrer grundsätzlichen Systematik erhalten und wird durch das neue WA 4a an den entsprechenden Stellen ergänzt.

5.5 Sonstige Anpassungen

Neben diesen auf die einzelnen Teilbereiche begrenzten Änderungen werden im Zuge des Bebauungsplanes 114.10.01 „Franzenbrunnen, südwestlicher Teilbereich, 1. Änderung“ vereinzelt weitere Anpassungen erforderlich:

Änderung von Festsetzungen zum Erhalt und zur Anpflanzung von Bäumen

Die Änderung von bisherigen Festsetzungen zum Erhalt / zur Neupflanzung betrifft insgesamt fünf Bäume.

Einer dieser Bäume steht innerhalb der Fläche für den Fuß- und Radweg, der innerhalb der öffentlichen Grünfläche von Nordwesten nach Südosten verläuft. Hier muss im Bereich nordöstlich der Lothringer Straße zur höhengleichen Herstellung des Fuß- und Radweges mit dem Straßenniveau im Rahmen von Geländemodellierungsmaßnahmen die vorhandene Böschung abgetragen und nach Nord-Osten verschoben werden. Die zum Erhalt festgesetzte Bergulme steht heute knapp unterhalb der Böschungskrone. Aufgrund des Höhenunterschieds von ca. 1,70 m zwischen dem künftigen Niveau des Geh- und Radwegs und dem heutigen Stammfuß kann sie nicht erhalten werden.

Des Weiteren wird auf die Festsetzung zum Erhalt eines Baumes verzichtet, der sich im Bereich der geplanten Treppenanlage in der Verlängerung der Achse 4 befindet. Der Erhalt des Baumes würde die Errichtung der Treppenanlage unmöglich machen.

Aus Verkehrssicherungsgründung kann eine Esskastanie (ein zum Erhalt festgesetzter Einzelbaum in der mit E 4 im Bebauungsplan gekennzeichneten Fläche westlich des Hohlweges) nicht erhalten werden. Dieser Baum umwächst den Stumpf eines bereits abgestorbenen, zweiten Baums. Die Standsicherheit ist daher nicht mehr gewährleistet.

Zwei weitere Bäume werden nicht mehr festgesetzt, da sie sich außerhalb des Geltungsbereiches befinden.

Es erfolgen Korrekturen, von zur Neupflanzung festgesetzten Bäumen, bei denen es sich tatsächlich um zu erhaltende Bäume handelt.

Eine weitere Änderung gegenüber dem Ursprungsplan betrifft den Gliederungspunkt 9.4. Hier wird auf die Festlegung der Baumart *Castanea sativa* (Esskastanie) für die Begründung der Quartiersplätze verzichtet und damit eine größere Flexibilität bei der Freiraumgestaltung gewährleistet.

Im Rahmen der zum Fällen dieser Bäume notwendigen Ausnahmegenehmigung von der städtischen Baumschutzsatzung werden jeweils Ersatzpflanzungen im Plangebiet vorgesehen. Auf eine bauleitplanerische Festsetzung der Ersatzpflanzungen wird verzichtet, da die Standortentscheidung im Rahmen der Freianlagenplanung für die Grünanlagen im Plangebiet auf städtischen Flächen getroffen werden soll.

Korrektur von Wegeverläufen / Quartiersplätzen

Die festgesetzte Wegefläche des Hohlweges „Am Franzenbrunnen“ wird im Südosten des Geltungsbereichs an den tatsächlichen Verlauf angepasst.

Zur effektiveren Nutzung privater und öffentlicher Freiflächen wird der westliche Quartiersplatz, der an die Achse 4-1 anknüpft, gekürzt. Die neu verfügbaren Flächen werden in der 1. Änderung den angrenzenden Wohngebieten zugeordnet.

Außer diesen Änderungen und Anpassungen der Ursprungsplanung bleiben alle anderen Festsetzungen unverändert bestehen. Die entsprechenden Ausführungen in der Begründung des Bebauungsplanes Bebauungsplan Nr. 114.10.00 „Franzenbrunnen, südwestlicher Teilbereich“ gelten somit uneingeschränkt weiter.

6 Flächenbilanz

Nutzung	Urplan (Fläche in ha)	Änderungsplan (Fläche in ha)
Allgemeine Wohngebiete	2,43	2,42
Straßenverkehrsflächen	0,04	0,04
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	0,74	0,70
Öffentliche Grünfläche	0,94	0,96
Private Grünfläche	0,07	0,07
Geltungsbereich	4,19	4,19

Unterschiede in der Flächenbilanz für die einzelnen Nutzungen ergeben sich kaum.

7 Auswirkungen der Planung und Abwägung

Mit 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.

Die Änderung des Bebauungsplans dient dazu, die in Teilbereichen angepasste städtebauliche Konzeption umzusetzen und eine Optimierung des Zuschnitts von öffentlichen Verkehrs- und Freiflächen zu erreichen.

Die Änderungen berühren nicht die Grundzüge der Planung und haben keine grundlegenden Auswirkungen auf Art und Maß der baulichen Nutzung des ursprünglich aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 144.10.00. Daher wird der Bebauungsplan Nr. 114.10.01 „Franzenbrunnen, südwestlicher Teilbereich, 1. Änderung“ wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt. Demnach wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Durch die Planung wird kein Vorhaben begründet, das der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegt.

Im Rahmen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 114.10.00 „Franzenbrunnen, südwestlicher Teilbereich“ wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, welche sämtliche relevanten Belange berücksichtigte. Die Änderungen des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 114.10.01 - „Franzenbrunnen, südwestlicher Teilbereich, 1. Änderung“ umfassen keine sich auf die Umweltbelange auswirkenden Inhalte.

Ein zusätzlicher Eingriff in Natur und Umwelt ergibt sich aus der Planänderung nicht. Die Änderungen von Festsetzungen zum Erhalt und zur Anpflanzung von Bäumen sind unwesentlich und werden durch Ersatzpflanzungen im Gebiet ausgeglichen.

Damit sind die Aussagen im Umweltbericht weiterhin gültig.

Negative Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, den Verkehr, die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, die Belange von Sport, Freizeit und Erholung, die Belange der Wirtschaft sowie den Denkmalschutz als Folge der Planänderung können ausgeschlossen werden.

Die Erhöhung der Gebäudehöhen in WA4a hat geringfügige Auswirkungen auf das Ortsbild. Von einer Beeinträchtigung kann hier allerdings nicht ausgegangen werden, da es sich um eine gestalterische Angleichung an die übrigen Wohngebiete im Geltungsbereich handelt sowie eine Anpassung gegenüber der Straßenhöhe notwendig war. Abwägungsrelevant war somit nur die Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhe.

Insgesamt sind erhebliche negative Auswirkungen auf die in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Belange auszuschließen.

Alle zum Ursprungsbebauungsplan erstellten Gutachten werden durch die durchgeführten Änderungen inhaltlich nicht berührt. Die darin getroffenen Aussagen gelten unverändert fort. Die entsprechenden Ausführungen in der Begründung zum Ursprungsplan besitzen weiterhin ihre Gültigkeit.

V VERZEICHNIS DER ANLAGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

- Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan "Franzenbrunnen, Schalltechnisches Beratungsbüro Prof. Dr. Kerstin Giering, 09.12.2013
- Umwelttechnischer Bericht, 2. Ergänzung — Bodenproben A -D, WGI 12.80112-O2, WPW GEO.INGENIEURE GmbH, Saarbrücken, 27.09.2012
- Umwelttechnischer Bericht, Ergänzende Sondierbohrungen im Bereich eines ehem. Schuppens, WGI 12.80112-02, WPW GEO.INGENIEURE GmbH, Saarbrücken, 17.01.2013
- Naturschutzfachliche Erfassung des Ist-Zustandes im Gebiet, hoch 3 GmbH, Gesellschaft für integrale Planung, Stand: 07/13
- Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung, hoch 3 GmbH, Gesellschaft für integrale Planung, Stand: 07/2013
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Zauneidechse, Büro für Landschaftsökologie GbR H.-J. Flottmann & A. Flottmann-Stoll, Stand: 08/12
- Artenschutzkonzeption Zauneidechse (*Lacerta agilis*) Franzenbrunnen, Alt-Saarbrücken unter besonderer Berücksichtigung des Geltungsbereichs 114.10.00 "Franzenbrunnen, südwestlicher Teilbereich" (BA 1), Büro für Landschaftsökologie GbR H.-J. Flottmann & A. Flottmann-Stoll, Stand: 07/14
- Bebauungsplan Franzenbrunnen Alt-Saarbrücken (Saarland), Artenschutzfachlicher Fachbeitrag Zauneidechse unter besonderer Berücksichtigung des Teilbereiches 114.10.00 „Franzenbrunnen, südwestlicher Teilbereich“ Büro für Landschaftsökologie GbR H.-J. Flottmann & A. Flottmann-Stoll, Stand: 15.10.2014
- Zauneidechse (*Lacerta agilis*) im Rahmen des Bebauungsplans Franzenbrunnen, Alt-Saarbrücken, Orientierungshilfe zur Umsetzung von Maßnahmen zum strengen Artenschutz (Ausführungsplanung), Büro für Landschaftsökologie GbR H.-J. Flottmann & A. Flottmann-Stoll, Stand: 01.12.13
- Gutachterliche Stellungnahme zu den klimaökologischen Auswirkungen der im Rahmen des Bebauungsplans „Franzenbrunnen“ vorgesehenen Flächennutzungsänderungen, GEO-NET Umweltconsulting GmbH, Hannover, Stand 08/2012
- Nachtrag zur gutachterlichen Stellungnahme zu den klimaökologischen Auswirkungen der im Rahmen des Bebauungsplans „Franzenbrunnen“ vorgesehenen Flächennutzungsänderungen, GEO-NET Umweltconsulting GmbH, Hannover, Stand: 11.2013
- Boden- und Grundwasseruntersuchungen zur Beurteilung der Versickerungsfähigkeit, ELS - Institut für Geotechnik und Umwelt GmbH, Riegelsberg, 09/ 2011
- Umweltbericht zum Bebauungsplan "Franzenbrunnen", hoch 3 GmbH, Gesellschaft für integrale Planung, Stand: 07/2014
- Renaturierung des Pulverbachs im Deutschmühlental, Kommunales Ökokonto der Landeshauptstadt Saarbrücken, Landschaftspflegerische Begleitplanung - Genehmigungsplanung, Lageplan Tiefbau zur Ausführungsplanung und Genehmigungsbescheid, , GFL Plan, Saarbrücken, 09/2011

- Grünordnungsplan Wohngebietsentwicklung "Franzenbrunnen, Iohrberg stadtlandschaftsarchitektur, Partnerschaft Freier Landschaftsarchitekten, Stuttgart, 19.11.2013