

Zwischen Quellenstraße und Im Helmerswald

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 135.03.15

in der Landeshauptstadt Saarbrücken, Stadtteil St. Johann

ENTWURF

27.06.2024

Bebauungsplan Nr. 135.03.15 „Zwischen Quellenstraße und Im Helmerswald“

Im Auftrag der:



Stadtplanungsamt Saarbrücken
Bahnhofstraße 31
66111 Saarbrücken

IMPRESSUM

Stand: 27.06.2024

Verantwortlich:

Geschäftsführende Gesellschafter
Dipl.-Ing. Hugo Kern, Raum- und Umweltplaner
Dipl.-Ing. Sarah End, Stadtplanerin AKS

Projektleitung:

M.Sc. Christopher Jung, Umweltplanung und Recht

Projektmitarbeit:

B.Sc. Michelle John, Raumplanung

Hinweis:

Inhalte, Fotos und sonstige Abbildungen sind geistiges Eigentum der Kernplan GmbH oder des Auftraggebers und somit urheberrechtlich geschützt (bei gesondert gekennzeichneten Abbildungen liegen die jeweiligen Bildrechte/Nutzungsrechte beim Auftraggeber oder bei Dritten).

Sämtliche Inhalte dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung der Kernplan GmbH bzw. des Auftraggebers (auch auszugsweise) vervielfältigt, verbreitet, weitergegeben oder auf sonstige Art und Weise genutzt werden. Sämtliche Nutzungsrechte verbleiben bei der Kernplan GmbH bzw. beim Auftraggeber.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern die männliche Form verwendet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform hat nur redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung.

Kirchenstraße 12 · 66557 Illingen
Tel. 0 68 25 - 4 04 10 70
Fax 0 68 25 - 4 04 10 79
www.kernplan.de · info@kernplan.de

K E R N
P L A N 

INHALT

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung	4
Grundlagen und Rahmenbedingungen	6
Begründung der Festsetzungen und weitere Planinhalte	15
Auswirkungen der Planung, Abwägung	21

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung

Die Landeshauptstadt Saarbrücken plant die Entwicklung und Nachnutzung einer innerörtlichen Fläche im Stadtteil St. Johann im Sinne der Innenentwicklung. Ziel ist dabei die Wiedernutzbarmachung einer mittlerweile nicht mehr gewerblich genutzten Brach- bzw. Konversionsfläche zugunsten der Universität des Saarlandes.

Konkret handelt es sich hierbei um das ehemalige Gelände der Implenia GmbH angrenzend an den Eschberger Weg, auf welchem eine Kombination aus Büro- und Wohnnutzung sowie aus Forschung und nicht störender Produktion erfolgen soll. Durch den Bau eines neuen Gebäudekomplexes bestehend aus zwei Wohntürmen, einem Büroturm sowie einem Hallengebäu-

de, welche durch ein Erschließungsgebäude mit einander verbunden werden, soll der Weg für die Umnutzung und Weiterentwicklung der Fläche zum Wohnen, Arbeiten und Forschen in Verbindung mit der Universität des Saarlandes vorbereitet werden.

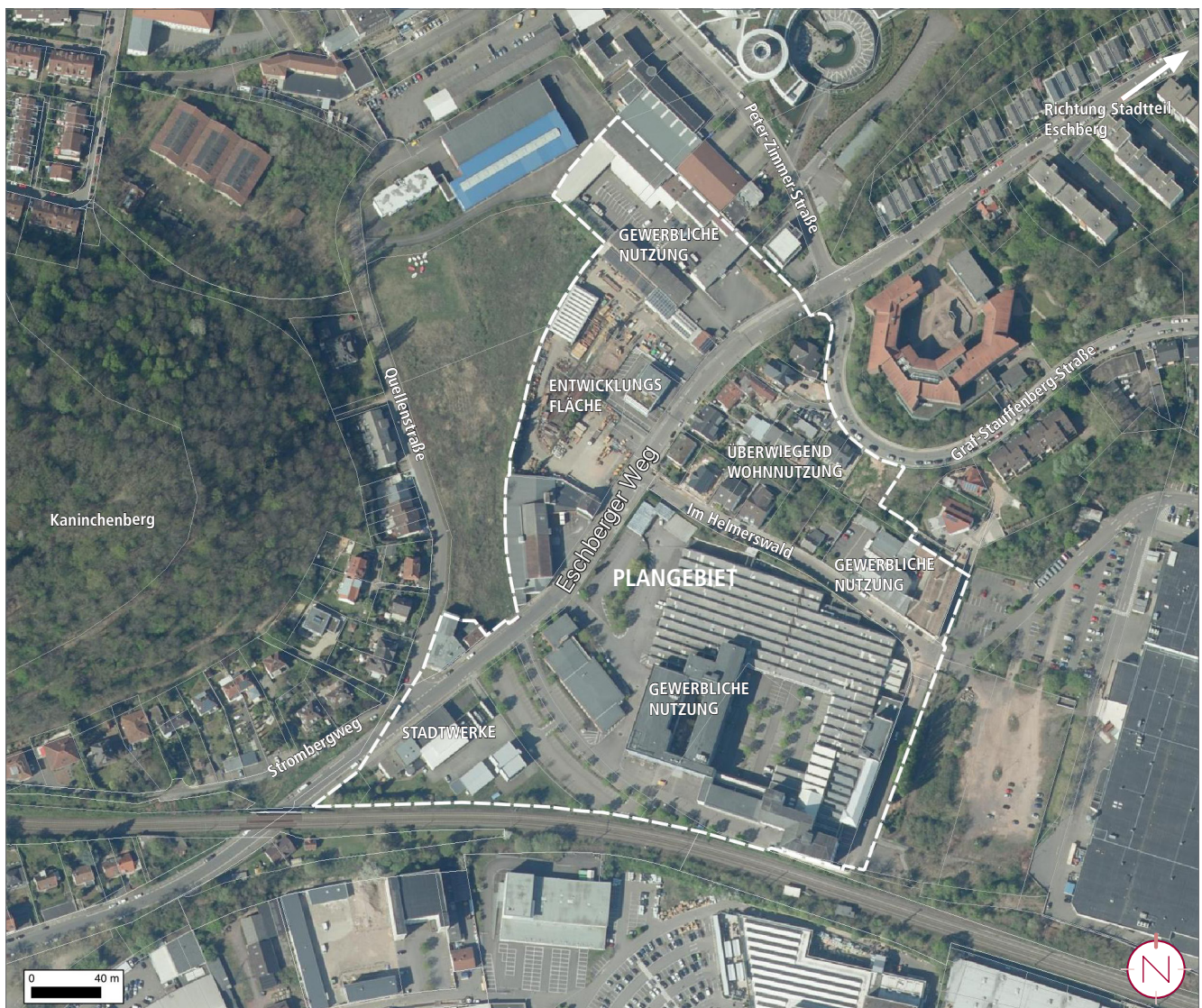
Darüber hinaus sollen angrenzende Bereiche östlich des Eschberger Weges (Industriegebiet, Wohngebiet) angesichts der Entwicklungstendenzen der vergangenen Jahre hin zu einem gemischt genutzten Areal sowie zur besseren Verträglichkeit mit dem geplanten Vorhaben und der jeweiligen bestehenden Nutzungen überplant werden.

Das Industriegebiet soll demnach als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt werden (auch zur Rücksichtnahme auf die be-

reits bestehende angrenzende Wohnnutzung). Das im Planungsrecht festgesetzte Reine Wohngebiet des bestehenden Bebauungsplanes nördlich der Straße „Im Helmerswald“ wird im Gegenzug als allgemeines Wohngebiet festgesetzt, um sich besser in die heterogene Nutzung vor Ort sowie in der Umgebung einzufügen.

Gleichzeitig wird auf diese Weise auch dem Trennungsgrundsatz gemäß § 50 BimSchG Rechnung getragen, wonach bestimmte Nutzungen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden sollen.

Innerhalb des Plangebietes existieren mehrere rechtskräftige Bebauungspläne (siehe



Orthofoto mit Geltungsbereich; ohne Maßstab; Quelle: Geoportal Saarland; Bearbeitung: Kernplan

auch Übersichtsplan S. 13). Das Quartier nordwestlich des Eschberger Weges liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 135.03.03 „Änderung Kaninchenberg - Heidenkopferdell“ aus dem Jahr 1983. Das Quartier südlich der Straße „Im Helmerswald“ liegt dagegen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 135.03.00 „Kaninchenberg - Heidenkopferdell - Am Kieselhumes - Eschberger Weg“ aus dem Jahr 1967. Der nordwestliche Bereich des Plangebietes, nördlich der Straße „Im Helmerswald“ liegt wiederum innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 141.01.00 „Eschberggebiet“ aus dem Jahr 1967.

Auf dieser Grundlage kann das Vorhaben jedoch nicht realisiert werden. Zur Umsetzung der Planung ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Aus diesem Grund hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Saarbrücken nach § 1 Abs. 3 BauGB und § 2 Abs. 1 BauGB die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Bebauungsplan soll im Regelverfahren aufgestellt werden.

Der Bebauungsplan Nr. 135.03.15 „Zwischen Quellenstraße und Im Helmerswald“ wird in seinem Geltungsbereich die betroffenen Teilbereiche der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 135.03.03 „Änderung Kaninchenberg - Heidenkopferdell“ aus dem Jahr 1983, Nr. 135.03.00 „Kaninchenberg - Heidenkopferdell - Am Kieselhumes - Eschberger Weg“ aus dem Jahr 1967 sowie Nr. 141.01.00 „Eschberggebiet“ aus dem Jahr 1967 ersetzen. Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind dem beigefügten Lageplan zu entnehmen. Er umfasst eine Fläche von ca. 8,5 ha.

Ursprünglich war noch die Fläche östlich der Quellenstraße Teil des Plangebietes. Im Laufe der Bearbeitung hat sich herausgestellt, dass hier kein Steuerungsbedarf besteht, sodass der Geltungsbereich auf den jetzigen Zuschnitt reduziert werden konnte.

Parallel zum Bebauungsplan ist entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Der Umweltbericht ist ein gesonderter Bestandteil der Begründung. (Der Umweltbericht wird erst nach der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB fertiggestellt. Auf Basis der frühzeitigen Beteiligung wird zunächst der erforderliche Umfang und

Detaillierungsgrad des Umweltberichts gem. § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB ermittelt.)

Mit der Erstellung des Bebauungsplans und der Durchführung des Verfahrens ist die Kernplan Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation mbH, Kirchenstraße 12, 66557 Illingen, beauftragt.

Mit der Erstellung des Umweltberichts ist das Büro Milvus GmbH, Jahnstraße 9, 66701 Beckingen, beauftragt.

Zur Untersuchung des Verkehrslärms sowie der potenziellen Geräuschemissionen durch die angrenzenden Gewerbenutzungen wurde die FIRU mbH mit der Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens beauftragt. Unter Berücksichtigung der im Gutachten aufgeführten Schutzmaßnahmen, die als entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen werden, können schädliche Umwelteinwirkungen im Zuge der Planung ausgeschlossen werden.

Zudem bedarf es der Erstellung eines verkehrstechnischen Gutachtens, wofür die PJG GmbH beauftragt wurde. Im Zuge dessen kann für den betroffenen Knotenpunkt die dafür erforderliche Leistungsfähigkeit nachgewiesen werden.

Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der Flächennutzungsplan des Regionalverbands Saarbrücken stellt das Plangebiet nordwestlich des Eschberger Weges sowie südlich der Straße „Im Helmerswald“ als gewerbliche Baufläche dar. Für die Fläche nördlich der Straße „Im Helmerswald“ stellt der Flächennutzungsplan eine gemischte Baufläche dar. Darüber hinaus werden die Gewerbeflächen als Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegenschädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes dargestellt. Da der Bebauungsplan nur teilweise aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, wird der Flächennutzungsplan parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 135.03.15 „Zwischen Quellenstraße und Im Helmerswald“ gem. § 8 Abs. 3 BauGB teilgeändert.

Grundlagen und Rahmenbedingungen

Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt im Osten des Stadtteils St. Johann, zentral am Fuße des Eschbergs. Mittig durch das Plangebiet verläuft die Straße „Eschberger Weg“.

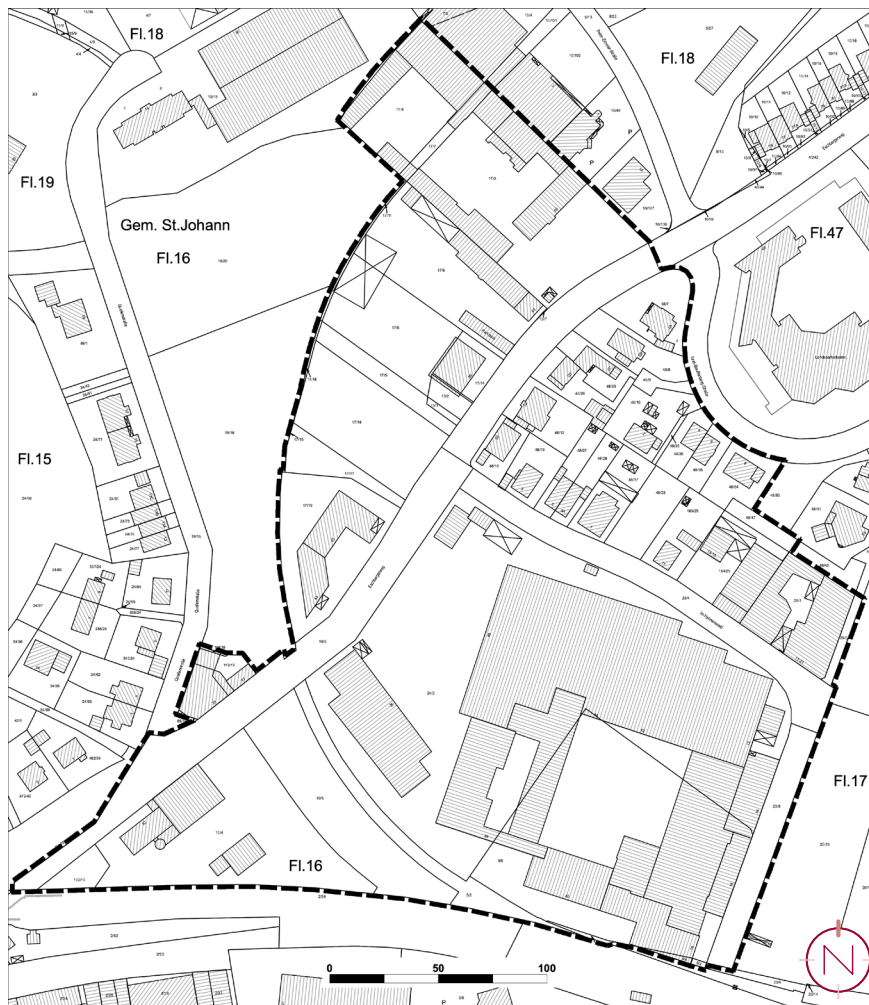
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Verkehrsfläche der Graf-Stauffenberg-Straße, die südliche Grundstücksgrenzen der Grundstücke Peter-Zimmer-Straße 11, 3, 1 und 1a,
- im Osten durch die Straße „Im Helmerswald“, die östliche und nördliche Grundstücksgrenze des Grundstücks „Im Helmerswald“ 17 bis 21, die östliche und nördliche Grundstücksgrenze des Grundstücks „Im Helmerswald“ 13 bis 15 und die östliche Grundstücksgrenze des Grundstücks Graf-Stauffenberg-Straße 8,
- im Süden durch die Gleise der angrenzenden Bahnstrecke,
- im Westen durch die Straße „Eschberger Weg“ und die Quellenstraße sowie die angrenzende zusammenhängende Grünfläche unmittelbar östlich der Quellenstraße (Flurstücke 19/18 und 19/20).

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches sind der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Nutzung des Plangebietes, Umgebungsnutzung und Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet wird überwiegend gewerblich genutzt. Lediglich im Nordosten des Plangebietes befindet sich Wohnnutzung. Einen Großteil der Gewerbefläche nimmt der Gebäudekomplex der ZeMa - Zentrum für Mechatronik und Automobiltechnik im Süden des Plangebietes ein. In diesen Komplex sind zudem die Mercedes-Benz Banking Services sowie die Eventlocation „East Side Fab e.V.“ integriert. Im Südwesten des Plangebietes befindet sich angrenzend an den Eschberger Weg ein Gebäude der Stadtwerke.



Geltungsbereich des Bebauungsplanes; Quelle: Vermessungs- & Geoinformationsamt Saarbrücken; Bearbeitung: Kernplan



Blick auf das neu errichtete Gebäude westlich des Eschberger Wegs

Zudem befindet sich nordwestlich des Eschberger Wegs die „Steuerberater Saarbrücken - Dornbach GmbH“. Bei der nördlich daran angrenzenden Fläche handelt es sich um die ehemals gewerblich genutzte Fläche, die im Zuge der Planung einer neuen Nutzung zugeführt werden soll.

Die Umgebung ist im Norden durch Mischnutzung mit gewerblichen Bereichen, Büronutzung und Wohnbebauung geprägt. Im Osten wird das Plangebiet durch Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote begrenzt, im Süden liegen wiederum Bahngleise. Westlich, rund um den Kaninchenberg, handelt es sich vornehmlich um Wohnnutzung. Zudem besteht östlich Planungsrecht für Gewerbe (eingeschränkt) und Mischnutzung, das bislang allerdings noch nicht baulich umgesetzt wurde.

Insgesamt ist festzustellen, dass sich die geplanten Nutzungen in das heterogen geprägte Plangebiet und dessen Umgebung einfügen.

Die Flächen befinden sich überwiegend in Privateigentum. Die im Plangebiet vorhandene Verkehrsfläche des Eschberger Wegs sowie das Grundstück „Im Helmerswald 11“ befindet sich im Eigentum der Landeshauptstadt Saarbrücken. Das Grundstück des Eschberger Wegs 32 liegt zudem im Eigentum der Stadtwerke. Da sich das zu entwickelnde Grundstück bereits im Privateigentum des Vorhabenträgers befindet und für die weiteren Grundstücke lediglich das Planungsrecht angepasst wird, kann von einer zügigen Realisierung der Planung ausgegangen werden.

Topografie des Plangebietes

Das Plangebiet steigt nach Norden hin, in Richtung des Eschbergs, leicht an. Es ist jedoch nicht davon auszugehen, dass sich die Topografie in irgendeiner Weise auf die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes (insbesondere Festsetzung der Baufenster) auswirken wird.

Verkehrsanbindung und -gutachten

Das Plangebiet ist bereits heute über den Eschberger Weg an das örtliche und im weiteren Verlauf über die südlich gelegene Ostspange an das überörtliche Verkehrsnetz (B 51 / BAB 620) angebunden.

Die Ostspangenbrücke stellt eine Verbindungsachse zur Innenstadt dar und befindet sich dabei nur wenige Meter südwest-



Blick auf die Haupterschließungsstraße (Eschberger Weg)

lich des Gebietes. Der Hauptbahnhof Saarbrücken ist über diese in ca. 13 min zu erreichen.

Darüber hinaus ist auch die ÖPNV-Anbindung des Gebietes sehr gut. Im Bereich des südlich verlaufenden Eschberger Wegs befinden sich mehrere Bushaltestellen. Ab hier bestehen u. a. Anbindungsmöglichkeiten in Richtung St. Johanner Markt (ca. 9 min), in Richtung „Goldene Bremm“ (ca. 13 min) oder auch in Richtung der Universität (ca. 12 min). Zudem befindet sich in Nähe des Plangebietes der Ostbahnhof Saarbrücken (ca. 3 min).

Der ruhende Verkehr wird im Bestand bereits vollständig auf den Grundstücken untergebracht. Auch die Unterbringung des ruhenden Verkehrs der neu zu entwickelnden Fläche kann vollständig auf dem Grundstück erfolgen.

Um den Nachweis der Verkehrsverträglichkeit in Bezug zum Vorhaben zu führen, wurde darüber hinaus ein Verkehrsgutachten erstellt.

„Der Knotenpunkt Eschberger Weg / Am Holzbrunnen ist derzeit als Einmündung mit Lichtsignalanlage ausgebaut. In der Fahrbeziehung „Eschberger Weg“ knickt der Knotenpunkt in Knotenmitte in südliche Richtung zur L 174 Mainzer Straße hin ab. Die Fahrbeziehung „Eschberger Weg“ stellt die über-ordnete Strecke entsprechend der Stromzuordnung nach dem HBS dar. Im Zuge des Eschberger Weges sind in beiden Fahrtrichtungen gegenwärtig gesonderte Fahrstreifen für die einzelnen Fahrströme vorhanden. In der unter-geordneten Kno-

tenzufahrt „Am Holzbrunnen“ sind gesonderte Fahrstreifen für die Rechts- bzw. Linkseinbieger vorhanden. Im östlichen Knotenast des Eschberger Weges sowie im Knotenast „Am Holzbrunnen“ sind signalisierte Fußgängerfurten angelegt.

In der untersuchten Vor- bzw. Nachmittagspitze wird anhand den Simulationsergebnissen am bestehenden Knotenpunkt Eschberger Weg / Am Holzbrunnen jeweils die Qualitätsstufe des Verkehrsablaufs D (QSV D) nach HBS 2015 erreicht.

Insgesamt ist bei Knotenpunkten i.d.R. mindestens die Qualitätsstufe des Verkehrsablaufs D (QSV D, ausreichend) nach HBS 2015 nachzuweisen, was beim vorgenannten Knotenpunkt in den betrachteten Spitzenstunden der Fall ist.

Somit weist der bestehende Knotenpunkt Eschberger Weg / Am Holzbrunnen eine ausreichende Leistungsfähigkeit auf.

Die Rückstaulänge der Signalgruppe FV.03 (Zufahrt Eschberger Weg aus Richtung Eschberg kommend) liegt in der Vormittagspitze bei etwa 63 m und in der Nachmittagspitze bei etwa 77 m. In der Signalgruppe FV.04 (Rechtsabbieger in Richtung Eschberg) liegt die Rückstaulänge am Vormittag bei 72 m und am Nachmittag bei 50 m. Die Signalgruppe FV.05 (Mainzer Straße kommend in Richtung Am Holzbrunnen) weist in der Vor- und Nachmittagspitze eine Rückstaulänge von 39 m auf. In den Signalgruppen FV.01 und FV.02 (Knoten Zufahrt Am Holzbrunnen) liegen die Rückstaulängen bei maximal rund 55 m.

Der bestehende Knotenpunkt Eschberger Weg / Am Holzbrunnen weist auf Grundlage der vorhandenen Signalprogramme und Fahrspuraufteilungen für die Abwicklung der zusätzlichen Verkehre des geplanten Bauvorhabens „Campus E“ die dafür erforderliche Leistungsfähigkeit auf.

Die Rückstaulängen bewegen sich bis auf die Signalgruppe FV.04 im akzeptablen Bereich bzw. innerhalb der Aufstelllängen der Fahrstreifen. Die Rückstaulänge der Signalgruppe FV.04 liegt in der Vormittagsspitze etwa 34 m und in der Nachmittagsspitze etwa 12 m über der zur Verfügung stehenden Aufstelllänge (ca. 38 m). Folglich staut dieser Fahrzeugstrom rechnerisch bis in den südlich gelegenen und signalisierten Knotenpunkt L 119 Mainzer Straße / Eschberger Weg. Abminderungen der Staulänge aus Koordination bzw. verkehrsabhängiger Steuerung der beiden Lichtsignalanlagen können nicht mit dem Nachweisverfahren des HBS berechnet werden. Die Berechnung des Bestandes ergibt in der Vormittagsspitze eine rechnerische Rückstaulänge von 59 m und in der Nachmittagsspitze von 32 m (Prognose 62 m bzw. 46 m). Die Rückstauerfassung im Rahmen der Verkehrszählung zeigt in der Knotenzufahrt Eschberger Weg aus Richtung L 119 Mainzer Straße kommand jedoch keine nennenswerten Rückstaulängen. Sofern sich doch eine Rückstaulänge im täglichen Verkehrsablauf einstellt, sollten Anpassungen der Signalsteuerung vor-genommen werden.

Bauliche Anpassungen oder Ummarkierungen im Knotenpunkt sind nicht vorgesehen.

Für Fußgänger sind im Bestand dementsprechende Furten im Knotenpunkt Eschberger Weg / Am Holzbrunnen vorhanden. Änderungen sind hier keine geplant. Radverkehrsanlagen sind derzeit im Knotenpunkt Eschberger Weg / Am Holzbrunnen nicht vorhanden und im Rahmen dieser Verkehrsuntersuchung auch keine geplant. In der angrenzenden L 119 Mainzer Straße wird der Radverkehr auf gesonderten Wegen in den Seitenräumen geführt.“

(Auszug des Verkehrsgutachten, Planungsteam Jakobs Gänssle GmbH, Hochstraße 57, 66115 Saarbrücken, Stand: Mai 2024)

Externe Erschließungsanlagen bedarf es zur Realisierung des Vorhabens nicht.

Ver- und Entsorgung

Die für die geplante Nutzung erforderliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist aufgrund der bestehenden Bebauung / Nutzung bereits grundsätzlich vorhanden (Wasser, Elektrizität etc.).

Die nach § 49 a SWG geltenden Vorgaben zur Beseitigung des Niederschlagswassers (Nutzung, Versickerung, Verrieselung, Einleitung des Niederschlagswassers in ein oberirdisches Gewässer) sind hier nicht zwingend anzuwenden, da das Grundstück vor dem Jahr 1999 bereits bebaut, damit befestigt und an die öffentliche Kanalisation angeschlossen war.

Die Entwässerung des Plangebietes soll bei Neubauvorhaben dennoch im Trennsystem erfolgen.

Das Schmutzwasser wird demnach durch Anschluss an den vorhandenen ZKE-Schmutzwasserkanal und das Niederschlagswasser durch Anschluss an den vorhandenen ZKE-Regenwasserkanal entsorgt.

Die Planung und die Bauausführung für die Entwässerungsanlagen sind mit der ZKE abzustimmen.

Schalltechnisches Gutachten

Die für das Planvorhaben relevanten schallschutzspezifischen Themen (Verkehrslärm, Gewerbelärm) wurden im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung betrachtet.

„Aufgrund der berechneten Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbe- und Mischgebiete bzw. Urbane Gebiete durch die Verkehrslärmeinwirkungen werden Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan erforderlich.

Die DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ (Januar 2018) definiert Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen von Gebäuden unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten. Die Anforderungen sind abhängig von den maßgeblichen Außenlärmpegeln, in denen die zu schützenden Nutzungen liegen. Der maßgebliche Außenlärmpegel ist gemäß Punkt 4.4.5 der DIN 4109-2 „Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise zur Erfüllung der Anforderungen“ (Januar 2018) unter Berücksichtigung der verschiedenen Lärmarten (u.a. Straßenverkehr, Schienenverkehr, Gewerbe- und Industrieanlagen) zu ermitteln. Bezogen auf den

Schienen- und Straßenverkehrslärm (4.4.5.2 und 4.4.5.3 der DIN 4109-2) wird der „maßgebliche Außenlärmpegel“ ermittelt, indem zu dem errechneten Verkehrslärmbeurteilungspegel 3 dB(A) zu addieren sind. Aufgrund der Frequenzzusammensetzung von Schienenverkehrsgeräuschen in Verbindung mit dem Frequenzspektrum der Schalldämm-Maße von Außenbauteilen ist der Beurteilungspegel für Schienenverkehr pauschal um 5 dB zu mindern.

Beträgt die Differenz der Beurteilungspegel zwischen Tag und Nacht weniger als 10 dB(A), so ergibt sich der maßgebliche Außenlärmpegel zum Schutz des Nachtschlafes aus dem um 3 dB(A) erhöhten Beurteilungspegel für die Nacht und einem Zuschlag von 10 dB(A).

Bezogen auf den Gewerbelärm wird nach DIN 4109-2 im Regelfall als „maßgeblicher Außenlärmpegel“ der nach der TA Lärm für die jeweilige Gebietskategorie geltende Tag-Immissionsrichtwert angesetzt. Für die geplanten Mischgebiete bzw. Urbanen Gebiete wird der Tag-Immissionsrichtwert der TA Lärm für Urbane Gebiete von 63 dB(A) und für die geplanten Gewerbegebiete der Tag-Immissionsrichtwert der TA Lärm für Gewerbegebiete von 65 dB(A) herangezogen.

Von den Anforderungen an das erforderliche Schalldämm-Maß kann im Baugenehmigungsverfahren abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass zur Sicherstellung verträglicher Innenpegel geringere Maßnahmen ausreichen.

Die bestehenden Anlagen und Betriebe sind gemäß den vorliegenden Bauscheinen der Stadt Saarbrücken bereits heute soweit eingeschränkt, dass an den nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen – insbesondere entlang des Eschberger Wegs und der Straße Im Helterswald – die Immissionsrichtwerte der TA Lärm einzuhalten sind.

Bei uneingeschränktem Gewerbebetrieb von Betrieben und Anlagen innerhalb der geplanten Gewerbegebiete ist insbesondere in der Nacht mit Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm zu rechnen. Zum Schutz der nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird empfohlen, die Festsetzung einer Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45691 im Bebauungsplan zu treffen.

Nach der aktuellen Rechtsprechung des BVerwG, muss bei der Kontingentierung eines Baugebiets mindestens ein Teilgebiet ohne Emissionsbeschränkung festgesetzt oder mit solchen Emissionskontingenten belegt werden, die jeden nach § 8 BauNVO zulässigen Betrieb ermöglichen. Falls eine solche Festsetzung nicht realisierbar ist, besteht die Möglichkeit der baugebietsübergreifenden Gliederung. Die baugebietsübergreifende Gliederung setzt voraus, dass es im Gemeindegebiet neben dem emissionskontingentierten Gewerbegebiet noch mindestens ein Gewerbegebiet gibt, in dem keine Emissionsbegrenzungen gelten.

Aufgrund der bestehenden schutzbedürftigen Nutzungen in der Umgebung ist zumindest für den Nachtzeitraum eine sinnvolle Gliederung der Gewerbegebiete mit der Maßgabe, dass mindestens eine Gewerbegebietsteilfläche unter schallschutztechnischen Gesichtspunkten nicht eingeschränkt wird, nicht möglich. Deshalb können im vorliegenden Fall keine Teilgebiete mit Emissionskontingenten zugelassen werden, die in der Nacht uneingeschränkten Gewerbegebieten (ohne Emissionsbegrenzung) entsprechen würden.

Die Geräuschkontingentierung kann im Bebauungsplan als Gliederung der Gewerbegebiete nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften im Verhältnis zu bestehenden uneingeschränkten Gewerbegebieten im Gemeindegebiet festgesetzt werden (baugebietsübergreifenden Gliederung).“

(Auszug der schalltechnischen Untersuchung, FIRU GfH mbH Kaiserslautern, Richard-Wagner-Straße 20-22, 67655 Kaiserslautern, Stand: Mai 2024)

Die im Gutachten empfohlene Schutzmaßnahmen werden entsprechend als Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen.

Berücksichtigung von Standortalternativen

Das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB und das Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gem. § 1a Abs. 2 BauGB verlangen eine Prüfung des Baulandbedarfs, die kritische Würdigung sich aufdrängender Standortalternativen, sowie in Grundzügen alternative Formen der Bodennutzung und Erschließung. Dadurch wird sichergestellt, dass der geplante Standort private und öffentliche Belange so gering wie möglich beeinträchtigt (Verträglichkeit) und die Planungsziele am besten erreicht.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird das Ziel verfolgt, die ehem. gewerblich genutzte Fläche oberhalb des Eschberger Wegs einer neuen Nutzung zuzuführen und den Bereich neu zu entwickeln. Darüber hinaus soll das Planungsrecht des umliegenden Bestandes angesichts der Entwicklung der vergangenen Jahre vom reinen Gewerbe Standort zu einem gemischt genutzten Areal sowie im Sinne einer besseren Verträglichkeit der einzelnen Nutzungen aufeinander abgestimmt werden.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich somit um die Nachverdichtung einer Fläche im infrastrukturell erschlossenen Innenbereich sowie die Sicherung bzw. Abstufung von Bestandsnutzungen, um schädliche Beeinträchtigungen zwischen einzelnen Nutzungen zu vermeiden.

Die Neuordnung des Gesamtareals ist demnach erforderlich, um der Entwicklung der vergangenen Jahre Rechnung zu tragen und Nutzungskonflikte innerhalb des Plangebietes ausschließen zu können.

Durch die Umsetzung des Vorhabens können beispielsweise dringende Bedarfe der Universität Saarbrücken nach besonderen Formen des Wohnens und der Forschung an einem zentral gelegenen Standort gedeckt werden.

Bei der geplanten Bebauung handelt es sich somit um die maßvolle Nachverdichtung eines bereits erschlossenen Grundstücks, was die bestehende Infrastruktur effizienter auslastet und perspektivisch die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich verhindert (sparsamer Umgang mit Grund und Boden gem. § 1a Abs. 2 BauGB).

Ferner wird mit der Planung auch dem Stadtteilentwicklungskonzept Saarbrücken aus dem Jahr 2009 Rechnung getragen.

Ziel dieses Konzepts sind u. a. universitäre Einrichtungen in der Innenstadt sowie verstärkt Studierende, Lehrende und Forschende für Saarbrücken zu gewinnen. Mit dem innenstadtnahen Campus Areal wird den Studierenden, Lehrenden sowie Forschenden mehr Platz eingeräumt, was die Stadt als Forschungsstandort attraktiver macht.

Städtebauliche Konzeption

Die Firma Dornbach GmbH möchte die ehemalige Fläche der Implenia GmbH zu einem sekundären Standort der Universität des Saarlandes entwickeln und dabei die Planungsziele der Landeshauptstadt Saarbrücken zum Bebauungsplan-Verfahren umsetzen.

Auf dem ehemaligen Areal der Implenia Modernbau GmbH soll ein Komplex zum Forschen, Arbeiten und Wohnen entstehen. In Form von fünf verschiedenen Gebäudetypen mit verschiedenen Höhen entsteht somit orthogonal zum Verlauf des Eschberger Weges ein neues Gebäude-Ensemble:

„Wohntürme: Im Süden des Areals befinden sich zwei Wohntürme mit eigener Erschließung und jeweils dazugehörige Pkw-Parkplätze. Die viergeschossigen Türme mit Staffelgeschoss bieten Platz für rund 48 Apartments und 4 Penthäuser.

Erschließungsgebäude: Das zwischen den Türmen liegende zweigeschossige Verbindungsgebäude mit seinen Büroflächen und Schulungsräumen erschließt das Gebäudekomplex zentral.

Büroturm: Im Zentrum des Komplexes befindet sich der sechsgeschossige Büroturm.

Im Erdgeschoss befindet sich die Gastronomie mit einer Straßenterrasse. In den darüberliegenden 5 Geschossen befinden sich lichtdurchflutete und moderne Büroräume.

Hallengebäude: Das eingeschossige multifunktionale Hallengebäude bietet mit seinen großen Spannweiten reichlich Platz für verschiedene Nutzungskonzepte, wie eine moderne, flexible Containerlösung für Forschungszwecke.

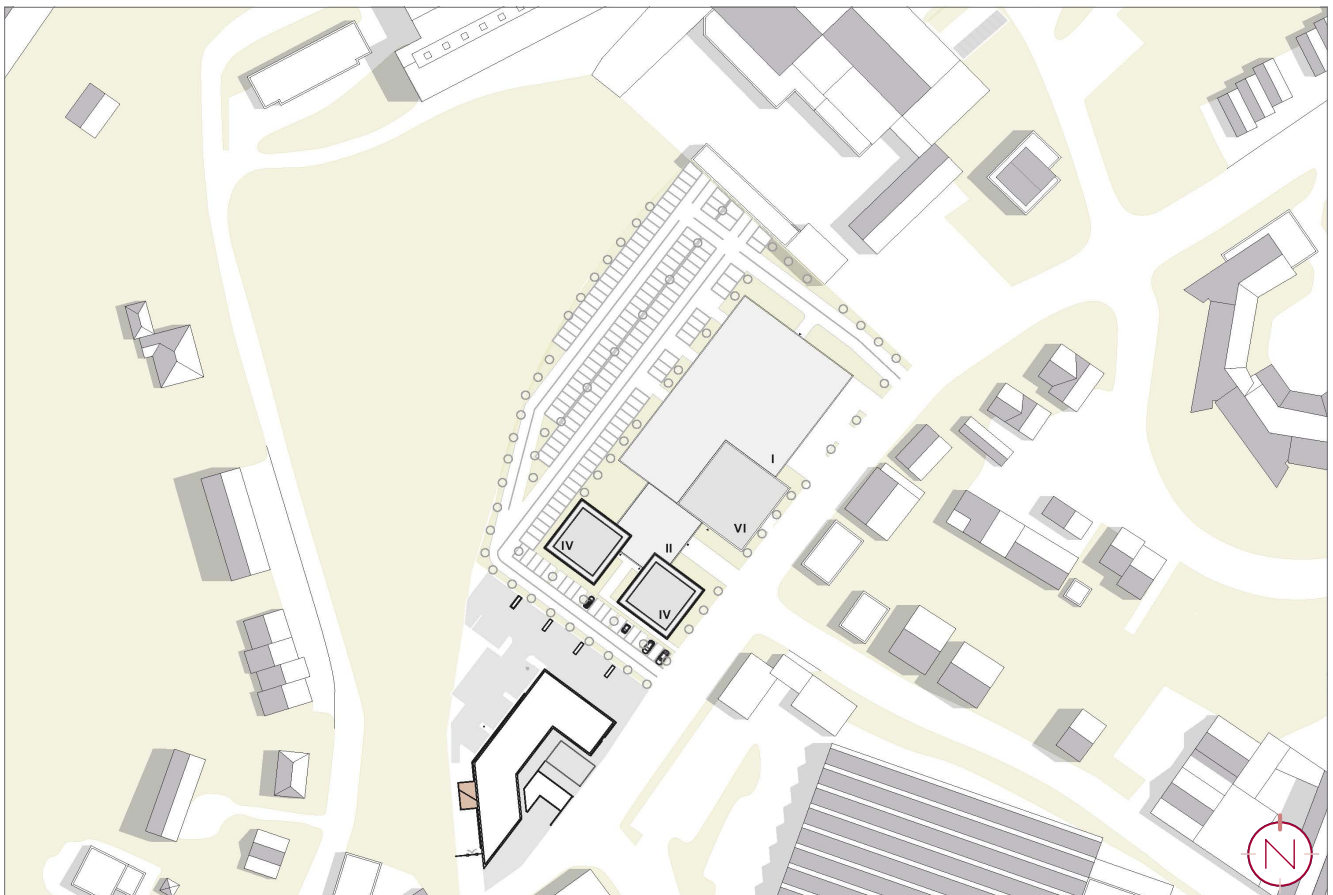
Parkplatz: Im Westen des Areals stehen für alle Mitarbeiter, Bewohner und Besucher ausreichend Parkmöglichkeiten zur Verfügung - Parken unter Bäumen!

energetisches Konzept: Die hochgedämmten Gebäude werden mit erneuerbaren und nachhaltigen Energiemedien betrieben. Mit in der Straße befindlicher Fernwärmeleitung, Luft-Wasser-Wärmepumpen, Solar- und Photovoltaik-Anlagen werden die Gebäude zukunftsorientiert versorgt.

Durch die Gründächer der Gebäude wird nachhaltig zum Klimaschutz ein Beitrag geleistet und das eigene Raumklima verbessert. Zudem wird das Regenwasser der Dächer und der versiegelten Außenflächen zu eigenen Zwecken, z.B. Forschung, Wohnungen; Außenanlage genutzt.

Die modernen und nachhaltigen Materialien, wie z.B. Holzbinder und Pfeiler des Hallen- und Verbindungsgebäudes, oder die Porotonmauersteine, leisten einen großen Beitrag zum nachhaltigen Bau bei.“

(Quelle: Campus E - Nutzungskonzept, Bebauungsplan in der Landeshauptstadt Saarbrücken, Stadtteil St. Johann, Giarrizzo Architekten, Poststraße 43, 66386 St. Ingbert, Stand: Juni 2023)



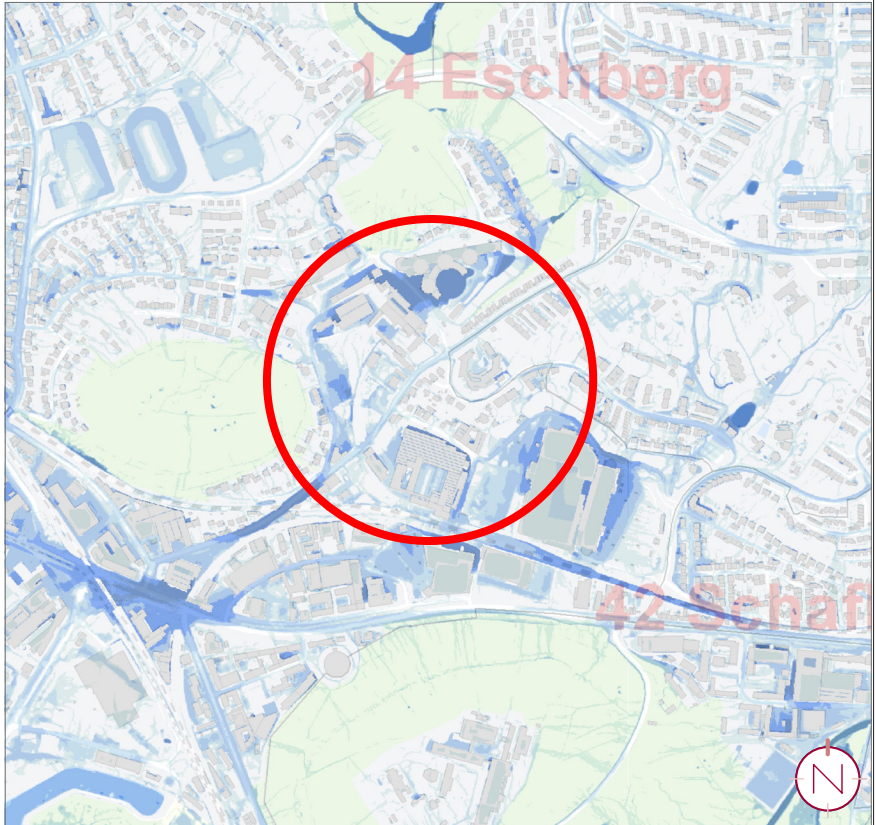
Campus E - Lageplan, ohne Maßstab; Quelle: Giarrizzo Architekten; Stand: Juni 2023

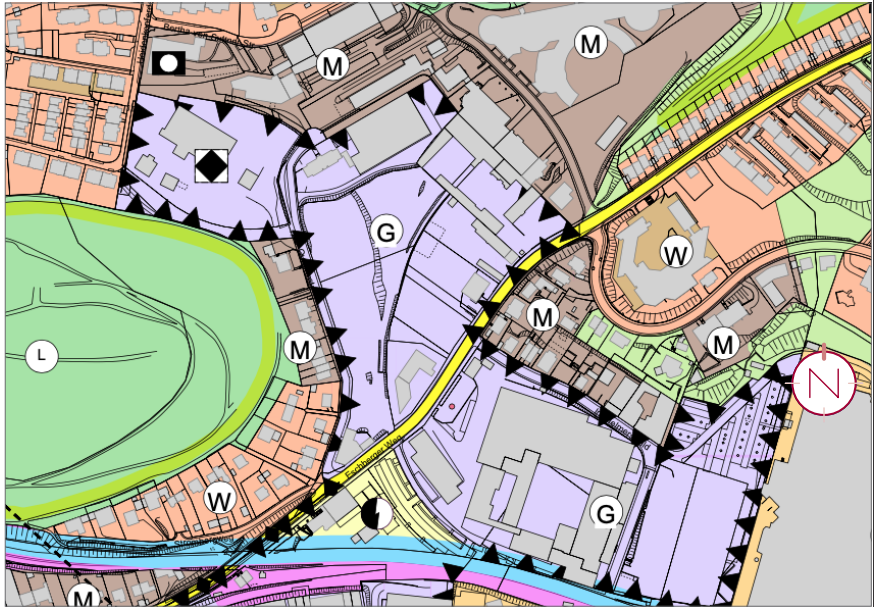
Übergeordnete Planungsvorgaben der Raumordnung und Landesplanung; naturschutzrechtliche Belange; geltendes Planungsrecht

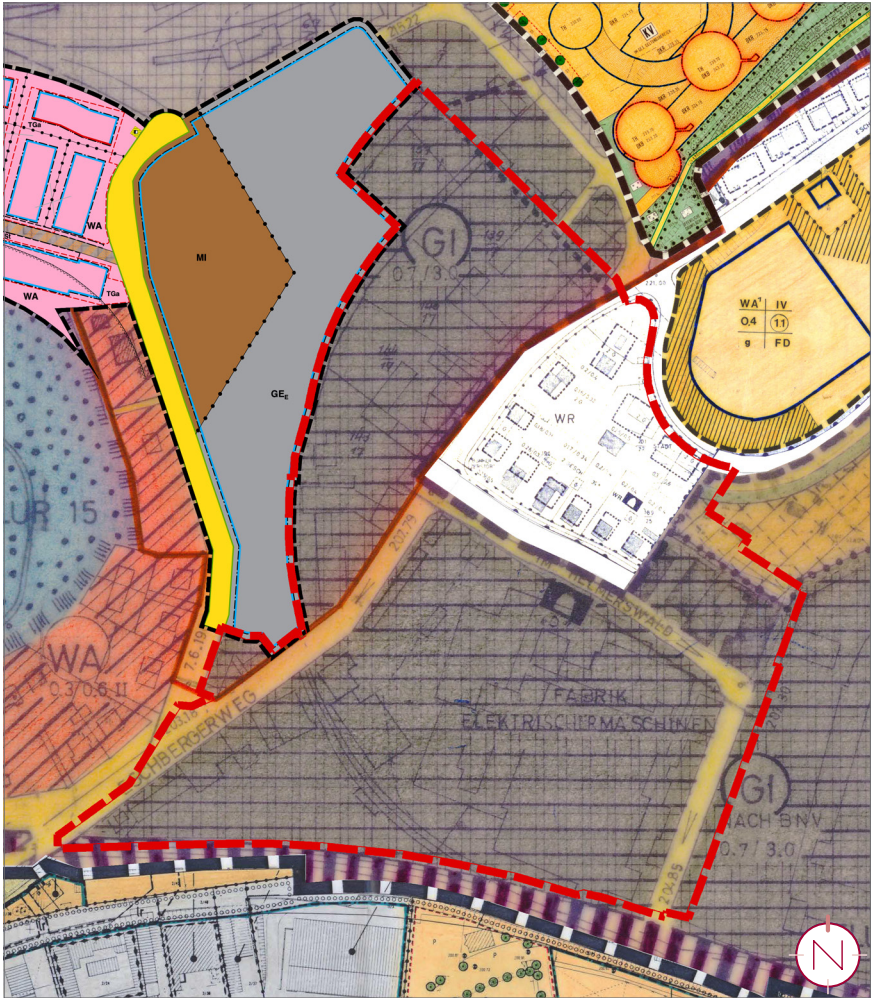
Kriterium	Beschreibung
Landesentwicklungsplan (Siedlung und Umwelt)	
zentralörtliche Funktion	Der Stadtteil St. Johann ist Teil des Stadtbezirks Saarbrücken-Mitte des Oberzentrums Saarbrücken; Siedlungsachse 1. Ordnung
Vorranggebiete	Das Plangebiet liegt innerhalb des Vorranggebietes für Grundwasserschutz sowie innerhalb des Wasserschutzgebietes Saarbrücken / Scheidter Tal (Schutzzone III); keine gegenseitige Beeinträchtigung zu erwarten (siehe unten)
zu beachtende Ziele und Grundsätze	• (Z 12) Die dort vorhandenen Wohn- und Arbeitsstätten, zentrale Einrichtungen der Daseinsvorsorge, öffentliche und private Dienstleistungen sowie sonstigen Infrastruktureinrichtungen sollen an die aktuellen Rahmenbedingungen angepasst und - soweit möglich - in ihrem Bestand dauerhaft gesichert werden: erfüllt • (Z 17) Bei der Siedlungsentwicklung (Wohnen, Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen sowie Einrichtungen für Freizeit und Sport) sind vorrangig die im Siedlungsbestand vorhandenen Potenziale an Brach- und Konversionsflächen, Baulücken und Baulandreserven sowie das Erneuerungspotenzial des Siedlungsbestandes zu nutzen: erfüllt • (Z 56) Vorranggebiete für Grundwasserschutz (VW) sind als Wasserschutzgebiete festzusetzen. In VW ist das Grundwasser im Interesse der öffentlichen Wasserversorgung vor nachteiligen Einwirkungen zu schützen. Eingriffe in Deckschichten sind zu vermeiden. Soweit nachteilige Einwirkungen durch unabweisbare Bau- und Infrastrukturmaßnahmen zu befürchten sind, für die keine vertretbaren Standortalternativen bestehen, ist durch Auflagen sicherzustellen, dass eine Beeinträchtigung der Trinkwasserversorgung nicht eintritt: erfüllt • (Z 57) Vorranggebiete für Grundwasserschutz sind räumliche Maßnahmenswerpunkte für die Erschließung und Sicherung von Grundwasser, die geeignet sind, übergeordnete, landesplanerische Zielsetzungen (z.B. hinsichtlich der Siedlungsstruktur) zu erreichen und zu stützen: erfüllt • Keine Restriktionen für das Vorhaben
Wohneinheiten	• Als Wohnungsbedarf sind für den Stadtteil St. Johann 3,5 Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner und Jahr festgelegt • Mindestens einzuhaltender Dichtewert: 40 WE/ ha: erfüllt • Die Baulandreserve dient der Nachverdichtung • Keine Auswirkungen auf das landesplanerische Ziel eines landesweit und siedlungsstrukturell ausgeglichenen und ressourcenschonenden Wohnbauflächenangebotes.

	Einwohner 31.10.2022	Bedarfs- faktor	WE-Bedarf bis 2034	Reserve FNP in ha	Siedlungs- dichten in WE/ha	WE Reserven	Bau- lücken in B-Plänen nach § 30, § 33 und § 34 Abs.4 BauGB	WE-Bedarf aktuell
Spalten	A	B	C	D	E	F	G	H
Berechnung			A/1.000xBx10			DxE		C-F-G
Landeshauptstadt Saarbrücken	182.566	3,5	6.390	44,6 (Kernbereich) 20,0 (Nahbereich)	40	1.784 800	513	4.093 5.077

Wohneinheitenbilanzierung; Quelle: Landeshauptstadt Saarbrücken, Bevölkerungsstand am 31.10.2022

Kriterium	Beschreibung
Landschaftsprogramm	Keine speziellen Entwicklungsziele oder Funktionszuweisungen
Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange	
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	Nicht betroffen
Regionalpark	Lage im Regionalpark Saar, aber nicht innerhalb eines der Projekträume; Regionalparks sind rein informelle Instrumente ohne restriktive Wirkungen
Sonstige Schutzgebiete: Naturschutz-, Landschaftsschutzgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Naturparks, Nationalparks, Biosphärenreservate	Nicht betroffen
Denkmäler / Naturdenkmäler / archäologisch bedeutende Landschaften nach § 6 SDSchG oder in amtlichen Karten verzeichnete Gebiete	Nicht betroffen
Geschützter unzerschnittener Raum nach § 6 Abs. 1 SNG	Nicht betroffen
Wasserschutzgebiete	Schutzzone III (weitere Schutzzone) des Wasserschutzgebietes Saarbrücken / Scheidter Tal gem. Wasserschutzgebietsverordnung St. Arnual vom 13. Dezember 1989, zuletzt geändert durch Artikel 188 des Gesetzes vom 8. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629). In der weiteren Schutzzone ist der Schutz vor weiter reichenden Beeinträchtigungen, insbesondere vor nicht oder schwer abbaubaren chemischen und radioaktiven Verunreinigungen, zu gewährleisten.
Hochwasserschutz / Starkregen	Die städtische Starkregen-Gefahrenkarte soll für die Betrachtung der Lastfälle außerhalb der Bemessung der Entwässerungsanlagen (Notüberlaufszszenarien) beachtet werden hinsichtlich einer schadlosen Ableitung bzw. entsprechenden Beachtung der Fließwege bei der baulichen Gestaltung der Neubauten. Die Starkregengefahrenkarte kann bei der ZKE eingesehen werden.  Ausschnitt Starkregengefahrenkarte; Quelle: https://geoportal.saarbruecken.de/; ohne Maßstab

Kriterium	Beschreibung
	Hinsichtlich der klimatischen Veränderungen ist darauf zu achten, dass die Oberflächenabflüsse aufgrund von Starkregenereignissen einem kontrollierten Abfluss zugeführt werden. Den umliegenden Anliegern darf kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Die Starkregengefahrenkarte der Landeshauptstadt zeigt, dass bei Starkregenereignissen im Plangebiet stellenweise Einstauhöhen von bis zu 1 m (im Bereich des Gewerbegebiets im Südosten) zu erwarten sind. Die mögliche Betroffenheit und Vorbeugemaßnahmen zur Vermeidung von Schäden und zur Minimierung von Risiken können mit dem Zentralen Kommunalen Entsorgungsbetrieb (ZKE) abgestimmt werden. Das Plangebiet befindet sich in einem von Starkregen potenziell betroffenen Gebiet (gemäß Geoportal Landeshauptstadt Saarbrücken, Starkregenkarte). Das Vorhaben muss dem Überflutungsrisiko durch eine hochwasserangepasste Bebauung gerecht werden. Diese ist bei der Gebäude- und Grundstücksplanung zu beachten. Dabei ist darauf zu achten, dass keine Betroffenheiten Dritter entstehen. Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen.
Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Saarbrücken	Die Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Saarbrücken ist zu beachten.
Beschreibung der Umwelt sowie Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung: siehe Ergebnisbericht Artenschutz	
Geltendes Planungsrecht	
Flächennutzungsplan	Der Flächennutzungsplan des Regionalverbandes Saarbrücken stellt für das Gebiet eine gemischte Baufläche sowie Gewerbefläche dar. Das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist somit nur teilweise erfüllt. Der Flächennutzungsplan wird gem. § 8 Abs. 3 BauGB parallel teilgeändert.  Ausschnitt des Flächennutzungsplanes des Regionalverbandes Saarbrücken; Quelle: Regionalverband Saarbrücken
Bebauungspläne	Der Bebauungsplan Nr. 135.03.15 „Zwischen Quellenstraße und Im Helmerswald“ ersetzt in seinem Geltungsbereich die Bebauungspläne Nr. 135.03.00 „Kaninchenberg - Heidenkopferdell - Am Kieselhumes - Eschberger Weg“ von 1967, Nr. 135.03.03 „Änderung Kaninchenberg - Heidenkopferdell“ von 1983 und Nr. 141.01.00 „Eschberggebiet“ von 1967.

Kriterium	Beschreibung
Bebauungspläne	 Übersichtsplan Bebauungspläne der Landeshauptstadt Saarbrücken innerhalb bzw. rund um das Plangebiet; Quelle: Landeshauptstadt Saarbrücken; Darstellung Kernplan
Altlastverdachtsflächen	Für das Plangebiet weist das Kataster für Altlasten und altlastverdächtige Flächen folgende Einträge auf: • SB_587 „Tankstelle und Kfz-Reparatur“ (Altstandort) • SB_603 „Modernbau GmbH“ (in Betrieb) • SB_624 „ehem. Stahlbaubetrieb Seibert“ • SB_641 „Wedi-, Filter- und Armaturenbau“ (Altstandort) • SB_644 „Rollofabrik Diestelkamp“ (in Betrieb) • SB_656 „Lager- und Werkstätten der Stadtwerke Saarbrücken, Umspannwerk“ (in Betrieb) • SB_657 „Autoverwertung Decker“ (in Betrieb) • SB_2228 „Bauunternehmung Kniffler mit Eigenverbrauchstankstelle“ (Altstandort) Im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes weist das Kataster für Altlasten und altlastverdächtige Flächen zudem folgende Einträge auf: • SB_601 „ehem. Teermischanlage, Bauunternehmung Lenhard Bauhof, Fuhrpark, Metallverarbeitung“ (Altstandort) • SB_651 „Ferrum GmbH, Schrott- und Autoverwertung“ (Altstandort) • SB_22297 „rückgebaute Bahnstrecke, ehemaliger Haltepunkt Halberg“ (Altlastverdachtsfläche)

Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte

Art der baulichen Nutzung

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-14 BauNVO

Allgemeines Wohngebiet (WA 1)

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO

Ein Allgemeines Wohngebiet ist ein Baugebiet, dessen Zweckbestimmung vorwiegend dem Wohnen dient. Im Unterschied zum Reinen Wohngebiet, welches durch den aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt wird, können jedoch auch ergänzende öffentliche und private Einrichtungen, welche die Wohnruhe nicht wesentlich stören, zugelassen werden. Damit wird dem vorhandenen Nutzungsmix innerhalb des Plangebiets und der unmittelbaren Umgebung zur besseren Verträglichkeit Rechnung getragen.

Im allgemeinen Wohngebiet (WA 1) sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungen zulässig:

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

Zusätzlich können ausnahmsweise Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen zugelassen werden.

Jedoch sind nicht alle Nutzungen des Kataloges des Allgemeinen Wohngebietes an diesem Standort realisierungsfähig. Dies ist unter anderem durch die vollständig vorhandene Entwicklung des Gebiets bedingt. Darüber hinaus werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen, da diese aufgrund möglichen Immissionsbelastung nachteilige Auswirkungen auf die Wohnnutzung sowie auf die Wohnruhe und -qualität haben können. Insbesondere Tankstellen haben üblicherweise ein erhöhtes Verkehrsaufkommen und sind auf eine gute Erreichbarkeit angewiesen. Gartenbaubetriebe

be und Tankstellen sind darüber hinaus aus gestalterischen Aspekten nicht in das Wohngebiet integrierbar. Auch dem üblicherweise erhöhten Flächenbedarf und den baulichen Anforderungen dieser Nutzungen kann an diesem Standort nicht Rechnung getragen werden. Dies gilt sowohl zum jetzigen Zeitpunkt, als auch für zukünftige Entwicklungen.

Urbanes Gebiet (MU 1-2)

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6a BauNVO

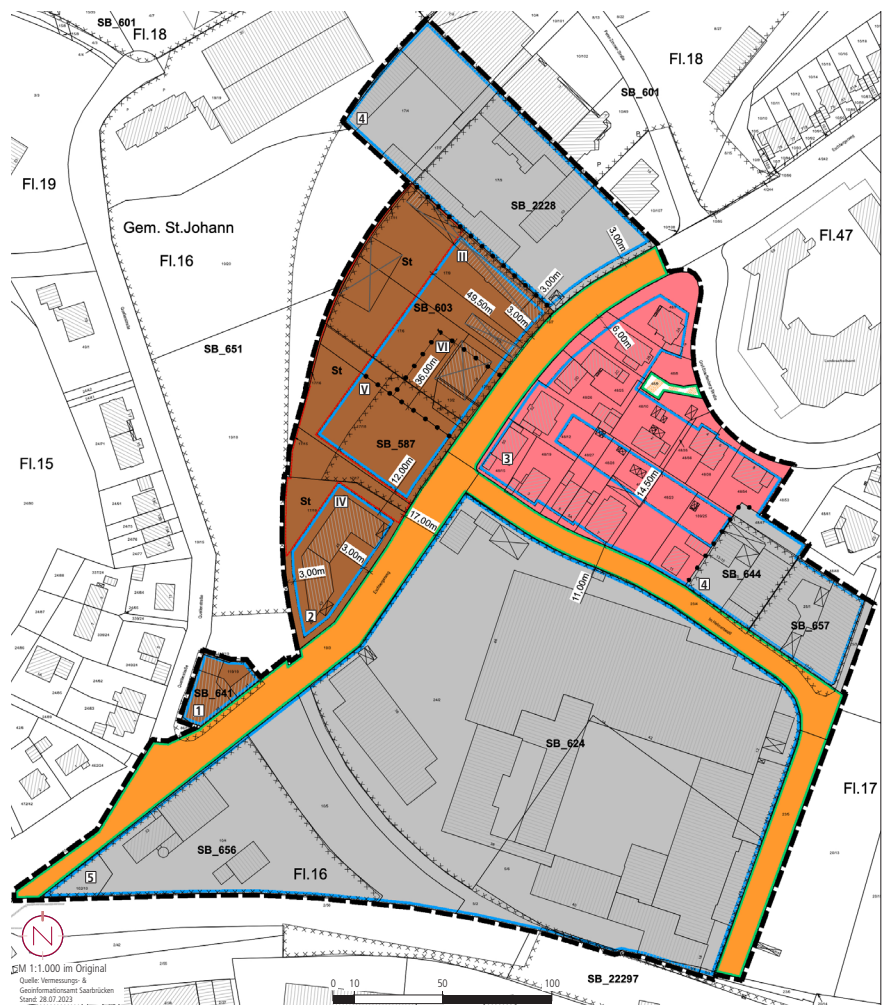
Ziel dieses Bebauungsplanes ist es, ein lebendiges Quartier zu schaffen und die bereits bestehenden Nutzungen in ihrem Bestand zu sichern.

Aus diesem Grund wird für das Plangebiet ein Urbanes Gebiet gem. § 6a BauNVO festgesetzt.

Urbane Gebiete dienen gem. § 6a Abs. 1 BauNVO dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss dabei gem. BauNVO nicht gleichgewichtig sein. Somit kann eine flexible Nutzungsmischung gewährleistet werden, die den planerischen Zielen für das Plangebiet entspricht.

In dem Urbanen Gebiet (MU 1-2) sind dabei gem. § 6a Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungen zulässig:

- 1.



Ausschnitt der Planzeichnung des Bebauungsplanes, ohne Maßstab; Quelle: Kernplan

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
6. Läden, die der Versorgung des Gebiets dienen

Um den Gebietscharakter des Urbanen Gebietes nicht zu gefährden und um potenzielle Belästigungen auszuschließen, sind bestimmte Modifikationen des festgesetzten Urbanen Gebietes notwendig.

Aufgrund des potenziell höheren Störgrades / der Immissionsbelastung mit nachteiligen Auswirkungen auf die umgebende Wohnnutzung (u.a. erhöhtes Verkehrsaufkommen), möglichen Beeinträchtigungen des Verkehrsflusses, dem üblicherweise erhöhten Flächenbedarf, den baulichen Anforderungen und der schweren gestalterischen Integration sind Tankstellen, Einzelhandelsbetriebe sowie Vergnügungsstätten hier unzulässig. Zudem existiert an anderer Stelle im Stadtgebiet ein ausreichendes Angebot.

Da Shisha-Bars, Bordelle und Betriebe zur Ausübung sexueller Handlungen sowie Läden mit Sexartikel trotz vergleichbarer negativer städtebaulicher Auswirkungen bauplanungsrechtlich nicht den Vergnügungsstätten zuzuordnen sind, werden diese gesondert ausgeschlossen. Die Gründe entsprechen den Gründen zum Ausschluss der Vergnügungsstätten: Beeinträchtigung der Wohnnutzung durch nachbarschaftliche Konflikte, Verzerrung des Boden- und Mietpreisgefüges, Funktionsverluste und weitere Destabilisierungsprozesse.

Darüber hinaus sind zudem Werbeanlagen, welche sich nicht an der Stätte der Leistung befinden (Fremdwerbung), innerhalb des Plangebietes unzulässig.

Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE 1-2)

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO und § 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO

Das bestehende Gewerbegebiet östlich des Eschberger Wegs sowie nördlich der Straße „Im Helmerswald“ wird als eingeschränktes Gewerbegebiet (GE 1-2) gem. § 8 BauNVO festgesetzt, um das Konfliktpotenzial der verschiedenen Nutzungen auf ein Minimum zu reduzieren.

Aus dem Katalog der allgemein zulässigen Nutzungen werden Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus Windenergie, Tankstellen und Lagerplätze gestrichen. Hierfür besteht weder ein Erfordernis, noch ist eine derartige Nutzung an diesem Standort städtebaulich gewünscht.

Die gem. § 8 Abs. 3 BauNVO möglichen Ausnahmen beschränken sich auf Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie.

Da Shisha-Bars, Bordelle und Betriebe zur Ausübung sexueller Handlungen sowie Läden mit Sexartikel trotz vergleichbarer negativer städtebaulicher Auswirkungen bauplanungsrechtlich nicht den Vergnügungsstätten zuzuordnen sind, werden diese gesondert ausgeschlossen. Die Gründe entsprechen den Gründen zum Ausschluss der Vergnügungsstätten: Beeinträchtigung der Wohnnutzung durch nachbarschaftliche Konflikte, Verzerrung des Boden- und Mietpreisgefüges, Funktionsverluste und weitere Destabilisierungsprozesse.

Darüber hinaus sind gem. § 8 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Als Ausnahme hiervon können Läden, die der Versorgung des Gebiets dienen, zugelassen werden.

Bedingte Zulässigkeit

Gem. § 9 Abs. 2 BauGB

Aufgrund der Altlast bzw. Altlastverdachtsflächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans besteht das Erfordernis einer zeitlich gestaffelten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung.

Die Zulässigkeit von Vorhaben und Nutzungen ist so lange eingeschränkt, bis gutachterlich durch einen nach § 18 BBodSchG zugelassenen Sachverständigen mittels einer orientierenden Untersuchung entweder der Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung ausgeräumt wird oder durch eine Bodensanierungsmaßnahme eine Gefährdung empfindlicher Nutzungen ausgeschlossen ist.

Maß der baulichen Nutzung

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO ist eine Verhältniszahl, die angibt, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Demnach erfasst die Grundflächenzahl den Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Folglich wird hiermit zugleich ein Mindestmaß an Freiflächen auf dem Baugrundstück gewährleistet (sparsamer Umgang mit Grund und Boden).

Die Festsetzung einer GRZ von 0,7 im Bereich der eingeschränkten Gewerbegebiete (GE 1-2), einer GRZ von 1,0 (MU 1) und 0,6 (MU 2) für die Urbanen Gebiete, sowie einer GRZ von 0,4 für das Allgemeine Wohngebiet (WA 1) können im Wesentlichen von den Orientierungswerten gemäß § 17 BauNVO für die bauliche Nutzung dieser Gebiete abgeleitet werden. Insbesondere die GRZ der Gewerbegebiete wurde dabei aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen.

Die Grundflächenzahl darf gemäß BauNVO durch die Grundflächen von 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, bis zu einer GRZ von 0,8 (GE 1-2), bis zu einer GRZ von

0,9 (MU 2), sowie bis zu einer GRZ von 0,6 (WA 1) überschritten werden.

Mit der differenzierten Regelung der GRZ wird sichergestellt, dass lediglich untergeordnete Nebenanlagen wie Stellplätze bzw. Tiefgaragen zu einem höheren Maß der baulichen Nutzung führen werden. Unverbreitbaren Versiegelungen durch Hauptgebäude wird damit begegnet, die anteilmäßige Flächenbegrenzung wird gewahrt. Die zukünftige Funktionsfähigkeit von Grundstück und Bebauung wird sichergestellt. Der zulässige Grad der Versiegelung greift die Situation in der näheren Umgebung auf und ermöglicht gleichzeitig eine Innenentwicklung bzw. Nachverdichtung in angemessenem Maß. Um dem erhöhten Versiegelungsgrad im Plangebiet entgegenzuwirken hat die Stadt die extensive Begrünung von Flachdächern und flachgeneigten Dächern im Bebauungsplan festgesetzt. Zudem wurden weitere Vorgaben zur Be- bzw. Durchgrünung des Gebietes sowie zur Verwendung wasserdurchlässiger Bodenbeläge aufgenommen.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl nach § 20 Abs. 2 BauNVO ist eine Verhältniszahl, die angibt, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

Die Festsetzung einer GFZ von 3,0 in den eingeschränkten Gewerbegebieten orientiert sich an der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse und wird in Anlehnung an den Bestand getroffen. Sie entspricht dabei der bereits heute geltenden GFZ im rechtskräftigen Bebauungsplan.

Zahl der Vollgeschosse

Die Höhenentwicklung im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE 1), in den Urbanen Gebieten (MU 1-2) und im Allgemeinen Wohngebiet wird durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse geregelt.

Gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO gelten als Vollgeschosse die Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

Mit der Beschränkung der Zahl der Vollgeschosse auf maximal 3 Vollgeschosse im GE 1, MU 1 und WA 1 sowie auf 2 bis maximal 6 Vollgeschosse in den verschiedenen Teilbereichen (siehe Planzeichnung) des MU 2 entsprechend der städtebaulichen

Konzeption wird das Ziel verfolgt, die Errichtung überdimensionierter Baukörper zu verhindern und gleichzeitig eine angemessene Integration ohne Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes zu sichern. Die Festsetzung der Vollgeschosse orientiert sich zudem an dem vorhandenen Bestand und ist teilweise (insb. gewerbliche Bauflächen) unmittelbar aus den rechtskräftigen Bebauungsplänen übernommen.

Bauweise

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Die Bauweise legt fest, in welcher Art und Weise die Gebäude auf den Grundstücken in Bezug auf die seitlichen Grundstücksgrenzen angeordnet werden.

Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise mit zulässiger Gebäudelänge über 50 m (GE 1-2, MU 1,2) sowie bis maximal 40 m (WA 1) und ohne Grenzabstand eröffnet ein hohes Maß an Flexibilität bei der Bemessung der Baukörper, ermöglicht eine zweckmäßige Nutzung des Baugebietes und resultiert zudem aus der bereits bestehenden Bebauung. Die Gebäudelänge wird begrenzt, um im Allgemeinen Wohngebiet eine Flächeninanspruchnahme bzw. Verdichtung über das bisherige Maß hinaus auszuschließen.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Baugrenzen werden die bebaubaren Bereiche definiert und damit die Verteilung der baulichen Anlagen innerhalb des Plangebietes geregelt.

Die Baugrenze nach § 23 Abs. 3 BauNVO umschreibt die überbaubare Fläche, wobei die Baugrenze durch Gebäude nicht bzw. allenfalls in geringfügigem Maß überschritten werden darf. Die Baugrenzen orientieren sich an der bestehenden Bebauung bzw. den vorhandenen Bebauungsplänen (GE 1-2, MU 1, WA 1) sowie an der städtebaulichen Konzeption innerhalb des Urbanen Gebietes (MU 2). Im Allgemeinen Wohngebiet wird durch die Abgrenzung des Baufensters zudem ein Erhalt des Freibereiches im Blockinneren sichergestellt.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind außerhalb der überbaubaren

Grundstücksflächen zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen. Die Ausnahmen des § 14 Abs. 2 BauNVO gelten entsprechend.

Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können (z. B. Stellplätze). Zu untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen gehören auch Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien.

Damit ist eine zweckmäßige Bebauung der Grundstücke mit den erforderlichen Nebenanlagen und Einrichtungen sichergestellt, ohne vergrößerte Baufenster für Hauptbaukörper ausweisen zu müssen.

Flächen für Stellplätze

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Die Festsetzung von Flächen für Stellplätze dient der Ordnung des ruhenden Verkehrs durch ein ausreichendes oberirdisches Stellplatzangebot innerhalb des Plangebietes. Parksuchverkehr in der Umgebung wird somit vermieden. Gleichzeitig erfolgt ein sparsamer Umgang mit Freiflächen, er erfolgt keine übermäßige Versiegelung.

Stellplätze sind demnach nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den dafür festgesetzten Flächen zulässig, mit folgender Ausnahme: Fahrradstellplätze sind allgemein zulässig. So können diese Anlagen später noch in die Freianlagenplanung integriert werden.

Die Stellplatzrichtlinie der Landeshauptstadt Saarbrücken ist zu beachten.

Damit ist gewährleistet, dass ausreichend Stellplätze verfügbar sind.

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Der innerhalb des Plangebietes liegende Eschberger Weg sowie die Straße „Im Helterswald“ werden als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt und damit im Bestand gesichert.

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; hier Mischverkehrsfläche

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die innerhalb des Plangebietes liegende Abzweigung der Graf-Stauffenberg-Straße wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; hier: Mischverkehrsfläche festgesetzt.

Versorgungsflächen / -anlagen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 2 BauNVO

Mit der Festsetzung soll sichergestellt werden, dass das Plangebiet zukünftig mit Elektrizität versorgt werden kann ohne gesonderte Flächen hierfür festzusetzen.

Darüber hinaus ermöglicht die Festsetzung die Unterbringung weiterer Anlagen und Einrichtungen (z.B. Ladestationen für Elektromobilität), die für den ordnungsgemäßen und nachhaltigen Betriebsablauf erforderlich sind.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Zum Schutz potenziell vorkommender planungsrelevanter Arten (u. a. Fledermäuse, Gebäudebrüter, Mauereidechse) innerhalb des Plangebietes werden vorsorglich entsprechende, artenschutzrechtlich begründete Maßnahmen festgesetzt. Diese resultieren unmittelbar aus dem vorliegenden Ergebnisbericht des Umweltgutachters. Hierbei handelt es sich um bauzeitliche Beschränkungen (Gehölzrodung, Abriss / Prüfung Bestandsgebäude, Schutz Mauereidechse). Die Maßnahme zur Habitataufwertung für Reptilien (Mauereidechse) werden im weiteren Verfahren konkretisiert.

Mit der Vorgabe der Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtungssysteme wird dem Klimaschutz Rechnung getragen.

Im Plangebiet sind Pkw-Stellplätze auf den privaten Grundstücken sowie deren Zufahrten ebenso wie sonstige Wege und Zugänge auf den Grundstücken flächensparend und wasserdurchlässig zu gestalten, was die Versickerung des Niederschlagswassers begünstigt.

Versiegelungen auf den Grundstücken sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken, übrige Flächen sind vegetativ und wasserdurchlässig zu gestalten, um weiterhin das Versickern von Niederschlägen zu gewährleisten, hitzespeichernde Versiegelungen zu reduzieren und den Naturhaushalt zu stärken. Wasserdurchlässige Oberflächen dienen dem Abflachen von Abwasserabflussspitzen bei Starkregenereignissen, der Entlastung der Abwasserinfrastruktur und dem Anstreben eines natürlichen Wasserhaushaltes. Die Speicherung der Sonneneinstrahlung durch großflächig versiegelte Flächen (z.B. sogenannte „Steingärten“) während heißer Sommermonate beeinträchtigt das Lokalklima und soll durch entsprechende Begrünung vermieden werden. Begrünte Freiflächen wirken sich zudem positiv auf die Artenvielfalt und den Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen aus. Eine Vollversiegelung ist daher unzulässig.

Die festgesetzten Maßnahmen dienen der Minimierung der Umwelteinwirkungen im Allgemeinen und tragen dazu bei, die Beeinträchtigungen der durch das Planvorhaben induzierten Eingriffe soweit möglich zu mindern. Ferner wird eine Festsetzung zur Erbringung des ökologischen Ausgleichs aufgenommen, die im weiteren Verfahren nach Fertigstellung des Umweltberichtes konkretisiert wird.

Die einzelnen Maßnahmen sind den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Wird nach Vorlage des Umweltberichts ergänzt.

Maßnahmen für erneuerbare Energien

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB

Durch die Vorgabe der verbindlichen Realisierung von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Gebäude wird die Energiegewinnung aus solarer Strahlungsenergie zugunsten einer nachhaltigen Entwicklung des Gebietes sichergestellt und dadurch zugleich ein Beitrag zum Klimaschutz gewährleistet.

Demnach sind innerhalb des Plangebietes auf mindestens 50 % der Dachflächen von Neubauten Photovoltaikanlagen zu errichten. Dies gilt auch für die Dachflächen sonstiger baulicher Anlagen wie Carports,

Garagen und Nebengebäude mit einer Fläche von jeweils mehr als 30 m².

Aufgrund der stetig gesunkenen Preise für PV-Technik, den geringen Wartungsaufwendungen für PV-Anlagen und den gesetzlichen Rahmenbedingungen (z.B. EEG) ist nach ihrer Amortisation die Eigenversorgung mit Photovoltaik deutlich kostengünstiger als Netzstrom vom Stromanbieter. Die verbindliche Festsetzung der Errichtung von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der neu zu errichtenden Gebäude innerhalb des Plangebietes ist somit wirtschaftlich zumutbar.

Durch die Installation und Nutzung von Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung wird die langfristige Bezahlbarkeit der Energieversorgung in Gebäuden durch eine Stabilität der Energiepreise gesichert. Die Investitionskosten der Anlagen sind dabei kalkulierbar und solare Strahlungsenergie regeneriert sich im Gegensatz zu fossilen Brennstoffen

Eine anteilige Eigenversorgung entlastet die Übertragungsnetze, reduziert Abhängigkeiten von fossilen Brennstoff-Lieferketten und leistet einen Beitrag zu den nationalen Klimaschutzziele gem. Klimaschutzgesetz.

Der Eingriff in die Baufreiheit und die Eigentumsfreiheit (Art. 14 Abs. 1 GG) ist daher zumutbar und trägt überdies zu einer sozialgerechten Bodennutzung (§ 1 Abs. 5 S. 1 BauGB) bei.

Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Entsprechend der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung werden zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren bauliche bzw. sonstige technische Vorkehrungen als Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen.

Eine genaue Auflistung der schalltechnischen Maßnahmen ist der Festsetzung im Bebauungsplan in Verbindung zum Schallschutzgutachten zu entnehmen. Mit den

getroffenen Festsetzungen ist gewährleistet, dass es nicht zu schädlichen Umwelteinwirkungen im Plangebiet und der Umgebung durch Lärm kommt. Genehmigte Nutzungen genießen Bestandsschutz.

Die Einhaltung der Lärmkontingente muss im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens von Neubauten oder Änderungen von baulichen Anlagen nachgewiesen werden und hat damit keine betriebseinschränkenden Auswirkungen auf die derzeitigen gewerblichen Nutzungen.

Bei einer Gliederung von Gewerbegebieten nach ihrem (Lärm-) Emissionsverhalten muss entweder innerhalb des Plangebietes oder außerhalb des Plangebietes in anderen Gewerbe- oder Industriegebietsflächen ausweisenden Bebauungsplänen ein Gebiet vorgehalten werden, in dem sämtliche nach der Baunutzungsverordnung in Gewerbegebieten regelmäßig zulässigen Vorhaben realisiert werden können. Hierbei handelte es sich unter anderem um Flächen im Bebauungsplan Nr. 115.02.03 „Südraum“.

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Aufgrund der Lage des Plangebietes am Fuße des Eschberges sowie der unmittelbaren Nähe zum Kaninchenberg ist die hochwertige und qualitätsvolle Ausgestaltung der Freiräume von besonderer Bedeutung.

Mit den getroffenen grünordnerischen Festsetzungen wird die Entwicklung ökologisch hochwertiger Pflanzungen mit Mehrwert für das Landschafts- und Stadtbild erzielt und der Eingriff in die Natur und Landschaft reduziert.

Die Pflanzliste beschränkt sich auf weitgehend hitzeresistente Arten, deren Blühverhalten für Allergiker geeignet ist und die einen ökologischen Mehrwert als Nahrungs- und Lebensraum für Insekten und Vögel bieten. Ungeeignete oder invasive Arten wurden nicht in die Liste aufgenommen. Streuobstbäume leisten einen erheblichen Beitrag zur Artenvielfalt.

Die Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern birgt lokalklimatische Vorteile durch das verminderte Aufheizen der Oberflächenmaterialien und vegetative Verdunstungskühle, was insbesondere die

Umgebungstemperatur in sogenannten Tropennächten und somit die Hitzebelastung senkt. Ferner hält ein begrüntes Dach Niederschlagswasser zurück, wodurch Niederschlagswasserabflussspitzen bei Starkregenereignissen abgeflacht und somit die Abwasserinfrastruktur entlastet werden kann.

Zur Abschirmung der Gebäudeoberfläche vor starker Hitzebelastung im Sommer, der ökologischen Vernetzung des Gebietes mit seiner Umgebung, sowie aus stadtgestalterischen Gründen sind die in der Festsetzung aufgeführten Fassaden zu begrünen.

Festsetzungen aufgrund landesrechtlicher Vorschriften (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. LBO und SWG)

Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit §§ 49–54 Saarländisches Wassergesetz)

Die festgesetzten Maßnahmen der Abwasserbeseitigung dienen der ordnungsgemäßen Entwässerung aller Flächen innerhalb des Plangebietes. Die Entsorgungsinfrastruktur ist aufgrund der bestehenden Bebauung im Plangebiet bereits grundsätzlich.

Das Plangebiet ist demnach im Trennsystem zu entwässern. Das Schmutzwasser wird durch Anschluss an den vorhandenen ZKE-Schmutzwasserkanal und das Niederschlagswasser durch Anschluss an den vorhandenen ZKE-Regenwasserkanal entsorgt.

Die konkretisierten Planungen / Detailplanungen sind vor der Bauausführung mit der ZKE abzustimmen.

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 85 LBO)

Für Bebauungspläne können gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 Abs. 4 der Saarländischen Landesbauordnung (LBO) gestalterische Festsetzungen getroffen werden.

Um gestalterische Mindestanforderungen planungsrechtlich zu sichern, werden örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese Festsetzungen vermeiden gestalterische Negativwirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild. Das Vorhaben fügt sich mit den getroffenen Festsetzungen harmonisch in die Umgebung ein.

- Werbeanlagen werden nicht generell ausgeschlossen. Das Aufstellen von Werbeanlagen wird lediglich nach Art und Höhe der Werbeanlage und Ausgestaltung beschränkt. Dies vermeidet eine dominierende Wirkung von Werbeanlagen und gestattet eine angemessene Ausstattung des Plangebietes. Auf weitere Einschränkungen wird verzichtet, um auch den zulässigen Nutzungen zweckentsprechende Werbung zuzulassen
- Zur Vermeidung der Beeinträchtigung des Stadt- und Landschaftsbildes sind technische Dachaufbauten (z. B. Aufzüge, Klimatechnik, etc.) einzuhausen und gestalterisch einzubinden bzw. zu begrünen, sowie hierdurch deren Funktion nicht beeinträchtigt wird.
- Durch die Einhausung bzw. das sichtgeschützte Aufstellen von Mülltonnen sollen nachteilige Auswirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild und die Umgebungsnutzung vermieden werden.
- Einfriedungen innerhalb des Plangebietes sind bis zu einer maximalen Gesamthöhe von 2,0 m zulässig, wobei Zufahrtbereiche freizuhalten sind. Die Beschränkung der Einfriedungshöhe entlang der Straße dient der Verkehrssicherheit.

Das Vorhaben fügt sich mit den getroffenen Festsetzungen harmonisch in die Umgebung ein.

Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 BauGB

Für das Plangebiet weist das Kataster für Altlasten und altlastverdächtige Flächen folgenden Eintrag auf:

- SB_587 „Tankstelle und Kfz-Reparatur“ (Altstandort),
- SB_603 „Modernbau GmbH“ (in Betrieb),
- SB_624 „ehem. Stahlbaubetrieb Seibert“,
- SB_641 „Wedi-, Filter- und Armaturenbau“ (Altstandort),
- SB_644 „Rollofabrik Diestelkamp“ (in Betrieb),
- SB_656 „Lager- und Werkstätten der Stadtwerke Saarbrücken, Umspannwerk“ (in Betrieb),
- SB_657 „Autoverwertung Decker“ (in Betrieb),

- SB_2228 „Bauunternehmung Kniffler mit Eigenverbrauchstankstelle“ (Altstandort).

Im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes weist das Kataster für Altlasten und altlastenverdächtige Flächen zudem folgende Einträge auf:

- SB_601 „ehem. Teermischanlage, Bauunternehmung Lenhard Bauhof, Fuhrpark, Metallverarbeitung“ (Altstandort),
- SB_651 „Ferrum GmbH, Schrott- und Autoverwertung“ (Altstandort),
- SB_22297 „rückgebaute Bahnstrecke, ehemaliger Haltepunkt Halberg“ (Altlastverdachtsfläche).

Entsprechende Kennzeichnungen werden hierzu in den Bebauungsplan aufgenommen.

Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6a BauGB

Die nachrichtlichen Übernahmen sollen Hinweisfunktion für die nachfolgenden Nutzer als auch für die Vollzugsebene haben.

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der Zone III des Wasserschutzgebietes C 30 „Saarbrücken Scheidter Tal“. Die Vorgaben der Wasserschutzgebietsverordnung und die Verordnung über die Versickerung von Niederschlagswasser in Wasserschutzgebieten sind zu beachten. Durch Nutzungen und Bauungen können Verbotsbestimmungen der geltenden Wasserschutzgebietsverordnung berührt werden, die einer Ausnahmegenehmigung gem. § 7 der Wasserschutzgebietsverordnung bedürfen.

Im Rahmen der späteren Umsetzung der Baumaßnahme ist deren Vereinbarkeit mit den Anforderungen bzw. den Vorschriften der Wasserschutzgebietsverordnung zu überprüfen. Gegebenenfalls erforderliche Auflagen können erst nach Vorlage konkreter Bauanträge unter Berücksichtigung der rechtlichen Vorgaben festgesetzt und eine eventuell benötigte Ausnahmegenehmigung erteilt werden.

Auswirkungen des Bebauungsplanes, Abwägung

Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB von besonderer Bedeutung. Danach muss die Kommune als Planungsträgerin bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung. Hier setzt die Kommune ihr städtebauliches Konzept um und entscheidet sich für die Berücksichtigung bestimmter Interessen und die Zurückstellung der dieser Lösung entgegenstehenden Belange.

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

- Sammlung des Abwägungsmaterials (siehe „Auswirkungen der Planung“)
- Gewichtung der Belange (siehe „Gewichtung des Abwägungsmaterials“)
- Ausgleich der betroffenen Belange (siehe „Fazit“)
- Abwägungsergebnis (siehe „Fazit“)

Auswirkungen der Planung auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung sowie die natürlichen Lebensgrundlagen

Hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung bzw. der natürlichen Lebensgrundlagen (im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB) sind insbesondere folgende mögliche Auswirkungen beachtet und in den Bebauungsplan eingestellt:

Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Dieser Planungsgrundsatz präzisiert die wesentlichen Grundbereiche menschlichen Daseins. Er enthält die aus den allgemeinen Planungsgrundsätzen entwickelte Forderung für Bauleitpläne, dass die Bevölkerung bei der Wahrung der Grundbedürfnisse gesunde und sichere Wohn- und Arbeitsbedingungen vorfindet.

Das bedeutet, dass Wohn- und Arbeitsstätten so entwickelt werden sollen, dass Beeinträchtigungen vom Planungsgebiet auf die Umgebung und von der Umgebung auf das Planungsgebiet vermieden werden. Dies kann erreicht werden, indem unvereinbare Nutzungen voneinander getrennt werden.

Das Plangebiet ist durch eine hohe Nutzungsmischung geprägt.

Die Festsetzungen wurden so gewählt, dass sich die Nutzungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksflächen in die Umgebung und in die direkte Nachbarschaft einfügen. Hierdurch wird Konfliktfreiheit gewährleistet. Zusätzlich schließen die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen innerhalb des Plangebietes jede Form der Nutzung aus, die innergebietslich zu Beeinträchtigungen führen können. Ferner können Beeinträchtigungen durch die im Zuge der Planung erfolgende Abstufung der Nutzungen (im Sinne des Trennungsgrundsatzes) vermieden werden.

Zur Ermittlung der potenziellen Geräuschimmissionen wurde zudem ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Demnach sind aufgrund der berechneten Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbe- und Mischgebiete bzw. Urbane Gebiete Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan erforderlich.

Die im Gutachten definierten Maßnahmen werden in die Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen. Damit sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet.

Ein wichtiges Kriterium gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist auch die Berücksichtigung ausreichender Abstände gem. Landesbauordnung. Die erforderlichen Abstandsflächen werden eingehalten.

Der Bebauungsplan kommt der Forderung, dass die Bevölkerung bei der Wahrung der Grundbedürfnisse gesunde und sichere Wohn- und Arbeitsbedingungen vorfindet, nach.

Auswirkungen auf die Belange der Wirtschaft und der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

In der Bauleitplanung sind die wirtschaftlichen Belange in erster Linie durch ein ausreichendes, den wirtschaftlichen Bedürfnissen entsprechendes Flächenangebot zu berücksichtigen. Dem wird durch die Ausweisung eines Urbanen Gebietes mit einem entsprechenden Anteil an gewerblicher Nutzung (u. a. Büronutzung) sowie durch die planungsrechtliche Sicherung eines bestehenden Gewerbegebietes Rechnung getragen. Daneben spielt auch die Bereitstellung von Arbeitsplätzen eine wichtige Rolle. Diesen Interessen trägt der vorliegende Bebauungsplan in diesem Zuge ebenfalls Rechnung.

Mit Realisierung der Planung wird die Gewerbe- und Arbeitsplatzstruktur in der Landeshauptstadt Saarbrücken nachhaltig gestärkt.

Eine Gliederung nach dem Emissionsverhalten der Betriebe setzt voraus, dass entweder in einem anderen Teil des Gewerbegebietes selbst oder in mindestens einem anderen mittels Bebauungsplan rechtlich gesicherten Gewerbe- oder Industriegebiet der Stadt Gewerbebetriebe aller Art ihren Standort finden können. Im vorliegenden Fall wurden die gewerblichen Flächen aus Lärmschutzgründen mit Kontingenten belegt. Unkontingentierte Flächen befinden sich beispielsweise im Bebauungsplan Nr. 115.02.03 „Südraum“.

Mit Blick auf die Emissionskontingentierung ist zu beachten, dass die Gewerbelärmeinwirkungen an den maßgeblichen Immissionsorten in der Umgebung maßgeblich durch die bereits bestehenden bzw. planungsrechtlich zulässigen Betriebe und Anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestimmt werden. Aus den übermittelten Bauscheinen der Stadt Saarbrücken für einige Vorhaben innerhalb des Gewerbegebietes, das bisher als Industriegebiet festgesetzt war, wird deutlich, dass an den schutzbedürftigen Nutzungen in der Umgebung - insbesondere an Wohngebäuden entlang der Straßen „Im Helmerswald“ und Eschberger Weg - bereits heute die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Misch-

gebiete einzuhalten sind (siehe hierzu auch Schallschutzgutachten).

Auswirkungen auf die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und den Umbau vorhandener Stadtteile

Der Bebauungsplan steht im Kontext einer Entwicklung und teilweise auch Umstrukturierung des Gebietes entlang des Eschberger Weges. In den vergangenen Jahren hat sich der Bereich von einer deutlich überwiegenden gewerblichen Nutzung hin zu einem gemischt genutzten Areal, u. a. auch mit Wohnanteilen entwickelt.

Die Planung trägt dieser Entwicklung Rechnung und manifestiert sie planungsrechtlich, indem die einzelnen Gebiete im Sinne gegenseitiger Rücksichtnahme in ihrer jeweiligen Nutzungsstruktur aufeinander abgestimmt werden.

Darüber hinaus geht mit der beabsichtigten Nachnutzung der gewerblichen Brachfläche westlich des Eschberger Weges die Ansiedlung von Wohn- und Büronutzung sowie Forschungseinrichtungen und nicht störende Produktion einher, die zu einer Aufwertung und nachhaltigen Weiterentwicklung des Areals beiträgt. Auch den Zielen des Stadtteilentwicklungskonzeptes Saarbrücken wird mit dieser Entwicklung grundsätzlich entsprochen.

Auswirkungen auf die Erhaltung, Gestaltung und Erneuerung des Stadt- und Landschaftsbildes

Mit der geplanten Bebauung wird das Areal nordwestlich des Eschberger Weges sinnvoll nachverdichtet und eine derzeit untergenutzte, innerstädtische Fläche wieder einer neuen Nutzung zugeführt. Zudem werden die bestehenden Nutzungen durch den Bebauungsplan in ihrem Bestand gesichert.

Ein Eingriff in die freie Landschaft findet nicht statt.

Das Stadt- und Landschaftsbild wird durch die Planung nicht negativ beeinflusst, da die Dimensionierung der geplanten Gebäude eine maßvolle Entwicklung ermöglicht.

Eine erheblich dominierende Wirkung gegenüber der Bestandssituation ist somit nicht zu erwarten.

Durch die zukunftsfähige Entwicklung des Plangebietes und durch die städtebaulich hochwertige architektonische und gestalterische Konzeption des geplanten Vorha-

bens, wird das Stadt- und Erscheinungsbild des Gebietes und direkten Umfeldes städtebaulich und gestalterisch aufgewertet.

Die weiteren Begründungen im Plangebiet (Begründung der Flachdächer, Eingrünung Stellplätze, ...) tragen ebenfalls dazu bei, dass keine negativen Auswirkungen auf das Stadtbild entstehen.

Somit geht keine Beeinträchtigung des Stadtbildes einher.

Auswirkungen auf umweltschützende Belange

Bei der Planung handelt es sich um die Entwicklung einer derzeit untergenutzten innerstädtischen Potenzialfläche sowie um die planungsrechtliche Sicherung und Abstufung der einzelnen Nutzungen.

Resultierend aus der innerstädtischen Lage, der unmittelbaren Lage entlang der stark befahrenen B 51, der unmittelbaren Nähe zu den Bahngleisen als auch der gewerblichen Nutzungen im Umfeld, weist das Plangebiet bereits eine hohe Vorbelastung auf.

Das Gebiet hat nach derzeitigem Kenntnisstand hinaus keine besondere naturschutzfachliche oder ökologische Bedeutung. Von dem Planvorhaben sind keine gesetzlich geschützten Biotope, FFH-Lebensraumtypen und bestandsgefährdeten Biotoptypen oder Tier- und Pflanzenarten betroffen.

Der Umweltgutachter kommt im Zuge der bisherigen Untersuchungen zu folgender Einschätzung:

„Aufgrund der Lage des Plangebietes im innerörtlichen Bereich und der bereits vorhandenen Nutzung besteht eine Vorbelastung durch Lärm und optische Reize infolge von Bewegung. Eine Mehrbelastung durch betriebsbedingte Faktoren (Verkehr, Betriebsamkeit) ist zu erwarten, diese wird jedoch nicht als erheblich eingestuft. Eine erhebliche Auswirkung der Planung auf benachbarte Flächen ist aufgrund der Lage im Wohn- und Gewerbegebiet ebenso nicht zu erwarten. Die Auswirkungen der Planung bestehen daher in erster Linie durch den bau- und anlagebedingten Habitatverlust in Form von Versiegelung durch Überbauung und Zuwegungen.“

(Auszug Ergebnisbericht Artenschutz, MILVUS GmbH, Jahnstraße 9, D-66701 Beckingen, Stand: Juni 2024)

Ferner werden entsprechende Artenschutzmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in den Bebauungsplan aufgenom-

men, wodurch nachteilige Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen sind bei Einhaltung nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten sind. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sind nicht betroffen.

Wird nach Vorlage des Umweltberichts ergänzt.

Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs

Zur Ermittlung des potenziellen Verkehrsaufkommens und Prüfung der Verkehrstragfähigkeit des Vorhabens wurde ein Verkehrsgutachten erstellt. Demnach kann die Leistungsfähigkeit der vorhandenen Verkehrsinfrastruktur gutachterlich nachgewiesen werden.

„Der bestehende Knotenpunkt Eschberger Weg / Am Holzbrunnen weist auf Grundlage der vorhandenen Signalprogramme und Fahrspuraufteilungen für die Abwicklung der zusätzlichen Verkehre des geplanten Bauvorhabens „Campus E“ die dafür erforderliche Leistungsfähigkeit auf.

Die Rückstaulängen bewegen sich bis auf die Signalgruppe FV.04 im akzeptablen Bereich bzw. innerhalb der Aufstelllängen der Fahrstreifen. Die Rückstaulänge der Signalgruppe FV.04 liegt in der Vormittagsspitze etwa 34 m und in der Nachmittagsspitze etwa 12 m über der zur Verfügung stehenden Aufstelllänge (ca. 38 m). Folglich staut dieser Fahrzeugstrom rechnerisch bis in den südlich gelegenen und signalisierten Knotenpunkt L 119 Mainzer Straße / Eschberger Weg. Abminderungen der Staulänge aus Koordination bzw. verkehrsabhängiger Steuerung der beiden Lichtsignalanlagen können nicht mit dem Nachweisverfahren des HBS berechnet werden. Die Berechnung des Bestandes ergibt in der Vormittagsspitze eine rechnerische Rückstaulänge von 59 m und in der Nachmittagsspitze von 32 m (Prognose 62 m bzw. 46 m). Die Rückstau-erfassung im Rahmen der Verkehrszählung zeigt in der Knotenzufahrt Eschberger Weg aus Richtung L 119 Mainzer Straße kom-mend jedoch keine nennenswerten Rückstaulängen. Sofern sich doch eine Rückstaulänge im täglichen Verkehrsablauf einstellt, sollten Anpassungen der Signalsteuerung vor-genommen werden.

Bauliche Anpassungen oder Ummarkierungen im Knotenpunkt sind nicht vorgesehen.

Für Fußgänger sind im Bestand dementsprechende Furten im Knotenpunkt Esch-

berger Weg / Am Holzbrunnen vorhanden. Änderungen sind hier keine geplant. Radverkehrsanlagen sind derzeit im Knotenpunkt Eschberger Weg / Am Holzbrunnen nicht vorhanden und im Rahmen dieser Verkehrsuntersuchung auch keine geplant. In der angrenzenden L 119 Mainzer Straße wird der Radverkehr auf gesonderten Wegen in den Seitenräumen geführt.“

(Auszug des Verkehrsgutachten, Planungsteam Jakobs Gänssle GmbH, Hochstraße 57, 66115 Saarbrücken, Stand: Mai 2024)

Der ruhende Verkehr wird komplett auf dem Grundstück geordnet. Dies trägt dazu bei, dass ruhender Verkehr und Parksuchverkehr auf den angrenzenden Straßen des Plangebietes vermieden wird.

Es ist folglich davon auszugehen, dass die Belange des Verkehrs durch die vorliegende Planung nicht erheblich negativ beeinträchtigt werden. Die Erschließung ist gewährleistet.

Auswirkungen auf die Belange der Ver- und Entsorgung

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden ausreichend berücksichtigt. Die notwendige Ver- und Entsorgungsinfrastruktur und Anschlusspunkte sind aufgrund der bestehenden Bebauung innerhalb des Plangebietes bereits grundsätzlich vorhanden.

Unter Beachtung der Kapazitäten und getroffenen Festsetzungen ist die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ordnungsgemäß sichergestellt.

Auswirkungen auf Belange des Klimas, sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Der Großteil des Plangebietes ist heute bereits bebaut bzw. versiegelt und wird durch den Bebauungsplan keine bauliche Änderung erfahren (lediglich Anpassung der planungsrechtlichen Voraussetzungen an die Entwicklung der letzten Jahre und Abstufung der Gebietsarten). Im Zuge dieser Bestandssicherung können größere Flächenneuversiegelungen grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Das eigentliche Grundstück des Vorhabens westlich des Eschberger Weges ist derzeit ebenfalls bereits teilweise versiegelt. Durch das geplante Vorhaben findet insgesamt zwar eine Nachverdichtung (und folglich auch eine zusätzliche Versiegelung) statt, durch die Inanspruchnahme des im Siedlungsbestand vorhandenen Potenzials

und die verpflichtende Begrünung (u. a. Dach- und Fassadenbegrünung, Stellplatzeingrünung) sowie in Anbetracht der eher geringen Größe der tatsächlichen Entwicklungsfläche können negative Auswirkungen auf die Belange des Klimas insgesamt jedoch ausgeschlossen werden.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung schreiben in den Bestandsbereichen den jeweiligen Erhalt vor und schließen neue Eingriffe weitestgehend aus. Gleichzeitig führen die ökologischen Festsetzungen in Verbindung zu den beabsichtigten Neubauten zu einer ökologischen Verbesserung vor Ort. Um den Belangen des Klimaschutzes Rechnung zu tragen, wurden zudem Festsetzungen im Bebauungsplan vorgesehen, die insbesondere auch im Hinblick auf den Klimawandel angemessen sind (u. a. verpflichtende Installation von Photovoltaikanlagen). Durch Nachverdichtung der innerstädtischen Fläche sowie der Sicherung der Bestandsflächen wird dem Kriterium „sparsamer Umgang mit Grund und Boden“ in vollem Umfang Rechnung getragen.

Abgesehen von potenziell eintretenden geringfügigen mikroklimatischen Veränderungen können erhebliche negative Auswirkungen daher insgesamt ausgeschlossen werden.

Auswirkungen auf private Belange

Es sind keine erheblich negativen Auswirkungen der Planung auf private Belange bekannt.

Die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorgaben werden eingehalten.

Auswirkungen auf alle sonstigen Belange

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

Gewichtung des Abwägungsmaterials

Gemäß dem im Baugesetzbuch verankerten Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 7 BauGB) wurden die bei der Abwägung zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen und entsprechend ihrer Bedeu-

tung in den vorliegenden Bebauungsplan eingestellt.

Argumente für die Verabschiedung des Bebauungsplanes

- Neuordnung und Revitalisierung des Areals westlich des Eschberger Weges und langfristige Sicherung der Bestandsbebauung
- Nachverdichtung im Sinne der Innen- vor Außenentwicklung, sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Nutzungsverträglichkeit der einzelnen Gebiete planungsrechtlich gesichert
- Die Neubebauung fügt sich harmonisch in die Umgebung ein; Störungen und Beeinträchtigungen der Planung auf die Umgebungsnutzung können ausgeschlossen werden; ebenso verhält es sich umgekehrt (siehe auch Schallschutzgutachten)
- Voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes
- Keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Hochwasserschutzes
- Keine negativen Auswirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild
- Geringer Erschließungsaufwand: Infrastruktur ist weitestgehend vorhanden
- Keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs, Ordnung des ruhenden Verkehrs auf dem Grundstück; Leistungsfähigkeit durch Verkehrsgutachten nachgewiesen
- Keine negativen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung
- Keine Beeinträchtigung privater Belange

Argumente gegen die Verabschiedung des Bebauungsplanes

Es sind keine Argumente bekannt, die gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes sprechen.

Fazit

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden die zu beachtenden Belange in ihrer Gesamtheit untereinander und gegeneinander abgewogen. Aufgrund der genannten Argumente, die für die Planung sprechen, kommt die Landeshauptstadt zu dem Ergebnis, das Planvorhaben umzusetzen.