

Südlich Mecklenburgring 74 & 76

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 141.01.35 in der Landeshauptstadt
Saarbrücken, Stadtteil St. Johann

ENTWURF

02.09.2024

Südlich Mecklenburgring 74 & 76

IMPRESSUM

Im Auftrag:

Stadtplanungsamt Landeshauptstadt Saarbrücken
Bahnhofstraße 31
66111 Saarbrücken

Stand: 02.09.2024, Entwurf

Verantwortlich:

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

Projektleitung:

Christopher Jung, M.Sc. Umweltplanung und Recht

Projektbearbeitung:

Paula Dietz, M.Sc. Stadt- und Regionalentwicklung
Tabea Bies, B.Sc. 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 | 5 |
| Berücksichtigung von Standortalternativen | 12 |
| Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte | 13 |
| Auswirkungen des Bebauungsplanes, Abwägung | 16 |

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung

Im Saarbrücker Stadtteil St. Johann südlich des Mecklenburgrings 74 & 76 soll zur Nachverdichtung des Wohngebietes Bau-recht für zwei Mehrfamilienhäusern mit Wohnungen des sozialen Wohnungsbaus geschaffen werden.

Bei dem Plangebiet selbst handelt es sich aktuell um eine Parkplatzfläche mit vereinzelten Gehölzstrukturen, für die, aufgrund seltener Nutzung i.V.m. einem geringeren PKW-Aufkommen vor Ort, kein Bedarf mehr besteht.

Die Erschließung der Fläche ist über eine Ein- und Ausfahrt, die an den Mecklenburg-ring anschließt, bereits gewährleistet.

Der Standort ist für Wohnnutzung sehr gut geeignet, da auch die Umgebung durch überwiegend Wohnnutzung geprägt ist. Eine stetige Nachfrage nach verschiedenem Wohnraumangebot ist aufgrund der Attraktivität der Landeshauptstadt Saarbrücken als Wohn- und Arbeitsort vorhanden. Daher ist die Landeshauptstadt Saarbrücken auch bestrebt, geeignete Flächen für unterschiedliche Wohnformen (u. a. sozialer Wohnungsbau) nutzbar zu machen.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 141.01.00 „Eschberggebiet“ aus dem Jahr 1967. Dieser setzt das Plangebiet als „Flächen für über-dachte Stellplätze und Garagen sowie ihrer Einfahrten auf dem Baugrundstücken“ fest. Das Vorhaben ist danach nicht realisierungs-fähig. Zur Schaffung der planungs-rechtlichen Voraussetzungen für die Zuläs-sigkeit der Planung bedarf es daher der Auf-stellung des Bebauungsplanes.

Die Landeshauptstadt Saarbrücken hat so-mit nach § 1 Abs. 3 BauGB und § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 141.01.35 „Südlich Mecklenburgring 74 & 76“ beschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 3.200 m². Die genauen Grenzen des Bebauungsplanes können dem beigefügten Lageplan entnommen werden.

Der Bebauungsplan Nr. 141.01.35 „Südlich Mecklenburgring 74 & 76“ ersetzt in sei-nem Geltungsbereich den rechtskräftigen

Bebauungsplan Nr. 141.01.00 „Eschberg-gebiet“ aus dem Jahr 1967.

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

Mit der Erstellung des artenschutzrechtli-chen Beitrags ist das Büro Milvus GmbH, Jahnstraße 9, 66701 Beckingen, beauftragt.

Verfahrensart

Das Verfahren wird nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Es handelt sich bei der Pla-nung um eine Maßnahme der Innen-entwicklung (Nachverdichtung im Innenbe-reich). Mit dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innen-entwicklung der Städte vom 21. Dezember 2006, das mit der Novellierung des Baugesetzbuches am 1. Januar 2007 in Kraft trat, fällt die seit Juli 2004 vorgesehene förmliche Umweltprüfung bei Bebauungsplänen der Größenordnung bis zu 20.000 qm weg. Dies trifft für den vorliegenden Bebauungs-plan zu, da das Plangebiet lediglich eine Fläche von ca. 3.200 m² in Anspruch nimmt.

Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltver-träglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird mit dem Bebauungsplan nicht begründet.

Weitere Voraussetzung der Anwendung des § 13a BauGB ist, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Umweltbelange vorliegen. Dies trifft für den vorliegenden Bebauungsplan zu. Auch bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung der Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG zu beachten sind.

Damit sind die in § 13a BauGB definierten Voraussetzungen erfüllt, um den Bebau-ungsplan im beschleunigten Verfahren ge-mäß § 13a Abs. 2 BauGB aufzustellen. Es sind keine Gründe gegeben, die gegen die Anwendung dieses Verfahrens sprechen.

Die Vorschriften des vereinfachten Verfah-rens nach § 13 BauGB gelten entsprechend: Es wird darauf hingewiesen, dass gem. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB und § 13a Abs. 2 und 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umwelt-bezogener Informationen verfügbar sind und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen wird.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe als vor der planerischen Entschei-dung erfolgt oder zulässig, ein Ausgleich der vorgenommenen Eingriffe ist damit nicht notwendig.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan des Regionalver-bandes Saarbrücken stellt für die Fläche eine Wohnbaufläche dar. Das Entwicklungs-gebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist somit er-füllt.

Grundlagen und Rahmenbedingungen

Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Siedlungsrand des Saarbrücker Stadtteils St. Johann. Der Geltungsbereich liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage südlich des Mecklenburgrings.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch ein Wohngebäude mit der Hs.-Nr. 74 und 76 sowie durch die Verkehrsfläche des Mecklenburgrings,
- im Osten durch die privaten Grünflächen der Wohnbebauung des Mecklenburgrings (Hs.-Nr. 80, 82 und 84),
- im Süden durch den Ilmpfad und private Garagen, sowie
- im Westen durch die privaten Grünflächen der Wohnbebauung des Mecklenburgrings (Hs.-Nr. 72)

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

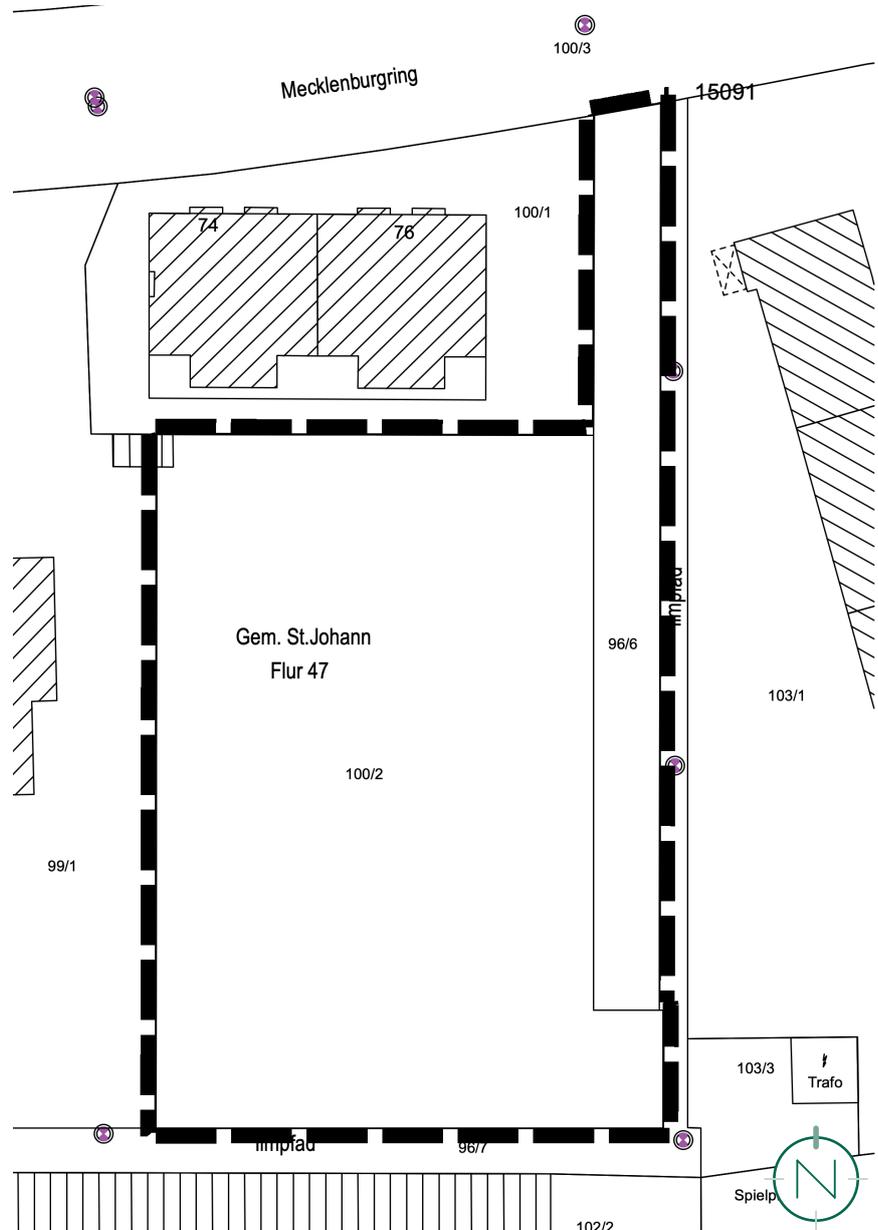
Nutzung des Plangebietes und Umgebungsnutzung, Eigentumsverhältnisse

Die Parkplatzfläche (Gemarkung St. Johann, Flur 47, Flurstück 100/2) befindet sich im Eigentum der Gesellschaft für Kommunalanlagen und Beratung Saarbrücken mbH. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse ist von einer zügigen Realisierung des Vorhabens auszugehen.

Das Plangebiet stellt derzeit eine Parkplatzfläche mit vereinzelt Gehölzstrukturen dar.

Die Umgebung des Plangebietes ist vorwiegend durch Wohn- und Gewerbenutzung geprägt. Ansonsten sind im weiteren Umfeld des Plangebietes Waldflächen zu finden.

Das Plangebiet ist somit für Wohnnutzung prädestiniert.



Kataster mit Geltungsbereich, ohne Maßstab; Quelle: Vermessungs- und Geoinformationsamt Saarbrücken; Bearbeitung: Kernplan

Topografie des Plangebietes

Das Plangebiet fällt von Norden nach Süden leicht ab. Es ist nicht davon auszugehen, dass sich die Topografie in irgendeiner Weise auf die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes (insbesondere Festsetzung des Baufensters) auswirken wird.

Verkehr

Das Plangebiet wird über eine Zufahrt an den Mecklenburgring angeschlossen. Von dort aus erfolgt die Anbindung an die L 40

(Kaiserstraße) und an das überörtliche Verkehrsnetz (ca. 4 km bis A 620 „S.-St.-Arnual“ und ca. 6 km bis A 6 „Saarbrücken-Mannheim“).

Die Anbindung des Plangebietes an den ÖPNV erfolgt über die Bushaltestelle „Mecklenburgring“, welche sich ca. 110 m östlich des Plangebietes befindet.

Weitere Erschließungsanlagen bedarf es für die Realisierung des Vorhabens nicht.

Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet liegt innerhalb eines bebauten Gebietes.

Die für die geplante Nutzung erforderliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur und damit Anschlusspunkte sind bereits aufgrund der Bestandsbebauung vorhanden.

Die Entwässerung des Plangebietes wird im Trennsystem erfolgen.

Für die Entsorgung des Niederschlagswasser gilt gem. § 49a SWG: „Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1999 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, sollen (...) vor Ort genutzt, versickert, verrieselt oder in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden (...)“

Anfallendes Schmutzwasser soll demnach in die bestehende Kanalisation im Mecklenburging eingeleitet werden. Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ist vollständig auf dem Grundstück zu versickern. Sollte eine Versickerung technisch oder rechtlich nicht möglich sein, ist das anfallende Niederschlagswasser durch geeignete Maßnahmen (z.B. Retentionszisterne) auf dem Grundstück zurückzuhalten und gedrosselt über einen Regenwasserkanal der vorhandenen Kanalisation zuzuführen. Die erforderlichen Anlagen müssen den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen.

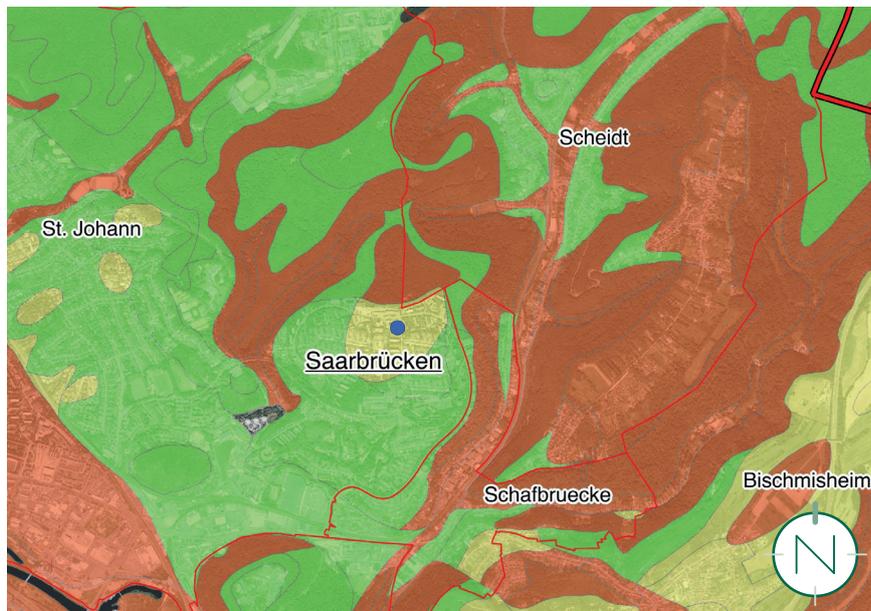
Gemäß des Kartendienstes zur potenziellen Versickerungseignung des Bodens ist der Geltungsbereich für eine Versickerung bedingt geeignet. (Quelle: LVGL, GeoPortal Saarland, Stand der Abfrage: 11.06.2024) Dies ist nur ein Anhaltspunkt und muss im Zuge der Detailplanung geprüft werden.

Die konkretisierten Planungen / Detailplanungen müssen vor der Bauausführung noch mit den Ver- und Entsorgungsträgern abgestimmt werden.

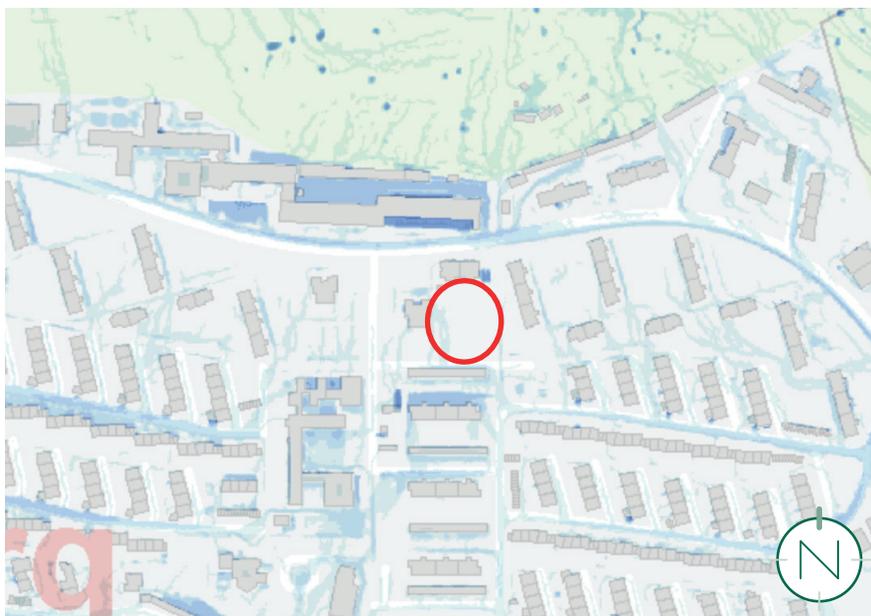
Hochwasser und Starkregen

Gemäß Starkregengefahrenkarte der Landeshauptstadt Saarbrücken treten im Fall eines Starkregenereignisses keine Überflutungen auf. Es resultieren somit keine Empfehlungen aus der Starkregen- und Hochwassergefahrenkarte.

Dennoch gilt: Hinsichtlich der klimatischen Veränderungen ist darauf zu achten, dass die Oberflächenabflüsse aufgrund von



Versickerungsfähigkeit des Bodens (grün = geeignet, gelb = bedingt geeignet, rot = ungeeignet); Quelle: LVGL, GeoPortal Saarland, Stand der Abfrage: 11.06.2024



Ausschnitt Starkregengefahrenkarte; Quelle: <https://geoportal.saarbruecken.de/>; ohne Maßstab

Starkregenereignissen einem kontrollierten Abfluss zugeführt werden. Den umliegenden Anliegern darf kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Hierfür sind bei der Oberflächenplanung vorsorglich entsprechende Maßnahmen vorzusehen. Besondere Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen sind während der Baudurchführung und bis hin zur endgültigen Begrünung und Grundstücksgestaltung durch die Grundstückseigentümer zu bedenken. Der Grad der Gefährdung durch Starkregenereignisse ist im Zuge der Bauausführung anhand weiterer Daten näher zu untersuchen. Gemäß § 5 Abs. 12 WHG ist jede Person im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, Vorsorgemaßnahmen zum Schutz

vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen.

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

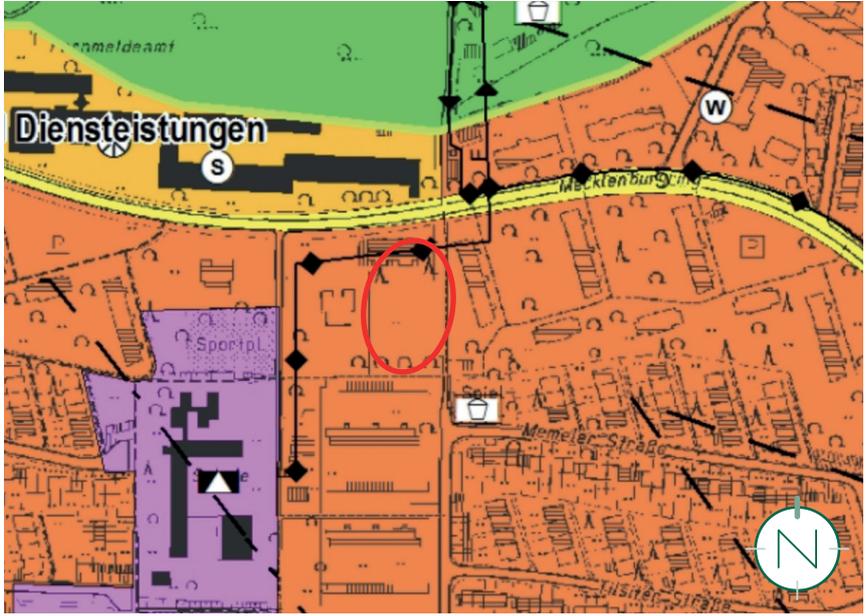
| Kriterium | Beschreibung |
|---|--|
| Landesentwicklungsplan (Siedlung und Umwelt) | |
| zentralörtliche Funktion, Siedlungsachse | Kernzone des Verdichtungsraumes, Siedlungsachse 1. Ordnung, Oberzentrum |
| Vorranggebiete | <ul style="list-style-type: none"> Das Plangebiet liegt innerhalb des Vorranggebietes für Grundwasserschutz sowie innerhalb des Wasserschutzgebietes „WSG Saarbrücken / Scheidter Tal“ (Schutzzone III); keine gegenseitige Beeinträchtigung zu erwarten (siehe unten) keine Restriktionen für das Vorhaben |
| zu beachtende Ziele und Grundsätze | <ul style="list-style-type: none"> nachrichtlich übernommene Siedlungsfläche (entspricht dem Planvorhaben) (Z 17, 21) Nutzung der im Siedlungsbestand vorhandenen Potenziale; bedarfsgerechte, städtebaulich sinnvolle Arrondierung des Siedlungsbestandes statt Ausdehnung in den Außenbereich: erfüllt (Z 32) Inanspruchnahme erschlossener Bauflächen statt Ausweisung und Erschließung neuer Wohnbauflächen: 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 Maßnahmenschwerpunkte 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 | <ul style="list-style-type: none"> Baureifmachung für zweckentsprechende Nutzung des Gebietes 3,5 Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner und Jahr Baulandreserve dient der Nachverdichtung keine Auswirkung auf das landesplanerische Ziel eines landesweit und siedlungsstrukturell ausgeglichenen und ressourcenschonenden Wohnbauflächenangebots <p>Es wird beantragt, dass aufgrund der Ziffer 35 des LEP „Siedlung“ die Wohneinheiten nicht angerechnet werden, da es sich um einen Bebauungsplan handelt, der der Nachverdichtung dient.</p> |

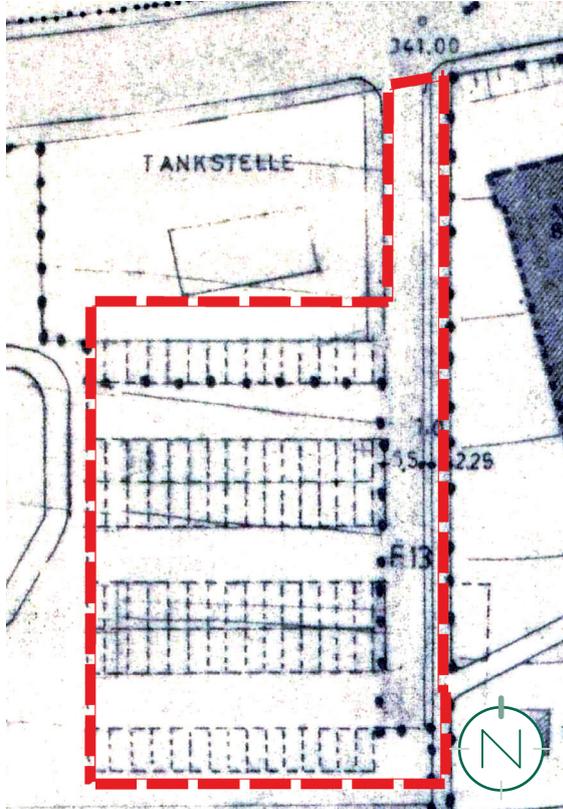
| | Einwohner 31.10.2022 | Bedarfs- faktor | WE-Bedarf bis 2029 | Reserve FNP in ha | Sied- lungs- dichten in WE/ha | WE Reserven | Bau- lücken in B-Plänen nach § 30, § 33 und § 34 Abs.4 BauGB | WE-Bedarf aktuell |
|--------------------------------------|-------------------------|--------------------|------------------------------|---|--|----------------|--|----------------------|
| Spalten | A | B | C | D | E | F | G | H |
| Berechnung | | | $A/1.000 \times B \times 10$ | | | $D \times E$ | | $C - F - G$ |
| Landeshaupt- stadt 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 | <ul style="list-style-type: none"> keine speziellen Entwicklungsziele oder Funktionszuweisungen Lage im Vorranggebietes für Grundwasserschutz, aber nicht innerhalb eines der Projekträume (rein informelles Instrument ohne restriktive Wirkungen) |
| Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange | |
| Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung | nicht betroffen |
| Wasserschutzgebiet | Schutzzone III (weitere Schutzzone) des Wasserschutzgebietes Saarbrücken / Scheidter Tal gem. Wasserschutzgebietsverordnung St. Annual 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. |
| Sonstige Schutzgebiete: Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Überschwemmungsgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Nationalparks, Biosphärenreservate, Naturparks | <ul style="list-style-type: none"> ca. 60 m nördlich des Plangebietes befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „St. Johanner Stadtwald“ keine Restriktionen für das Vorhaben |
| Denkmäler / Naturdenkmäler / archäologisch bedeutende Landschaften nach § 6 SDSchG oder in amtlichen Karten verzeichnete Gebiete | <ul style="list-style-type: none"> Im Umkreis von ca. 800 m zum Plangebiet befinden sich fünf Naturdenkmäler in Form von Einzelbäumen und Baumgruppen keine Restriktionen für das Vorhaben |
| Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Saarbrücken | Die Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Saarbrücken ist zu beachten. |
| Begrünungssatzung (BGrÜS) der Landeshauptstadt Saarbrücken | Die Satzung über die Gestaltung von Freiflächen sowie Flachdach- und Fassadenflächen der Landeshauptstadt Saarbrücken ist zu beachten. Die Mindestanforderungen der Begrünungssatzung wurden erfüllt. Auf darüber hinausgehende Festsetzungen wurde aufgrund des Ziels des vorliegenden Bebauungsplanes - Schaffung von sozialem Wohnraum - verzichtet. |
| Geschützter unzerschnittener Raum nach § 6 Abs. 1 SNG | nicht betroffen |
| Informelle Fachplanungen | <p>Auf der Grundlage der vorliegenden Geofachdaten (Quelle: Geoportal Saarland) bestehen keine Hinweise auf das Vorkommen wertgebender Biotoptypen bzw. Arten innerhalb des Geltungsbereiches oder im nahen Umfeld:</p> <ul style="list-style-type: none"> Gem. ABDS (Arten- und Biotopschutzdaten 2017 Saarland); innerhalb eines 1 km-Korridors um die Planungsfläche keine Nachweise; lediglich Nachweise des Großen Mausohrs, Braunen Langohrs sowie der Kleinen Bartfledermaus (am Uni-Stollen); im weiteren Umfeld südlich des Plangebietes (in Richtung Saarufer) Nachweise der typischen siedlungsholden Fledermausarten Zwerg-, Breitflügel- und Rauhautfledermaus sowie des Großen Abendseglers; im Bereich Saarufer / Osthafen zudem Nachweise verschiedener Libellenarten (Spitzenfleck, Kleine Zangenlibelle, Gemeine Keiljungfer, Grüne Flussjungfer, Kleine Königslibelle); Nachweis der Mauereidechse im Industriegebiet Ost (mit ihr ist jedoch bei günstigen Habitatvoraussetzungen im gesamten Stadtgebiet zu rechnen) Die Altdaten des ABSP belegen bei den Pflanzenarten lediglich einen Nachweis des Lanzettblättrigen Weidenröschen bei den Gleisanlagen am Bahnhof Scheidt (ABSP 2005, Weicherding) Keine registrierten Flächen des Arten- und Biotopschutzprogramms (ABSP) betroffen Keine registrierten n. § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotope und Lebensräume n. Anh. 1 FFH-Richtlinie betroffen |
| Allgemeiner und besonderer Artenschutz | |
| Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen (§ 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG) | Zum Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen ist die gesetzliche Rodungszeit vom 01. Oktober bis 28. Februar einzuhalten. |

| Kriterium | Beschreibung |
|--|---|
| <p data-bbox="148 219 544 342"><u>Besonderer Artenschutz</u> (§§ 19 und 44 des BNatSchG) Störung oder Schädigung besonders geschützter Arten, Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG</p> <p data-bbox="148 367 555 521">Zu den artenschutzrechtlich relevanten Arten zählen die besonders bzw. streng geschützten Arten (nach Anhang IV der FFH-Richtlinie) sowie die europäischen Vogelarten.</p> | <p data-bbox="592 219 1150 277"><u>Auszug aus der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung</u> (Quelle: MILVUS GmbH; Stand: 22.08.24)</p> <p data-bbox="592 315 655 342">Vögel:</p> <ul data-bbox="592 344 1449 566" style="list-style-type: none"> • Das Untersuchungsgebiet wird ausschließlich von ubiquitären Brutvogelarten besiedelt, die in den Randstrukturen (Gehölze + Grünstreifen) nachgewiesen wurden. Im näheren Umfeld wurde der Star als planungsrelevante Art mit einem Revier in einer östlich angrenzenden Garten-/Parkanlage nachgewiesen. Für die Art stellt das zu betrachtende Areal aufgrund der aktuellen Nutzung nur einen eingeschränkt geeigneten Lebensraum ohne Brutmöglichkeiten dar. Die Grünflächen sind zur Nahrungssuche geeignet, unterliegen jedoch Störungen. <p data-bbox="592 600 683 627">Reptilien:</p> <ul data-bbox="592 629 1449 1010" style="list-style-type: none"> • Im Rahmen der Erfassung konnte lediglich einmalig am 18.06.2024 eine Mauereidechse an der Nordwestgrenze festgestellt werden. Der Parkplatz weist keine besondere Habitateignung für die Art auf, da Vorbelastung durch Verkehr und Erschütterungen bestehen. Gute Versteckmöglichkeiten fehlen im Vorhabensbereich. • Bei den weiteren Begehungen im Juli und August wurden keine weiteren Mauereidechsen im Vorhabensbereich festgestellt, weshalb lediglich von einer sporadischen Nutzung der randlichen Grünstrukturen als Transfergebiet oder zur sporadischen Nahrungssuche anzunehmen ist. Eine Nutzung des Vorhabensbereich als Fortpflanzungsgebiet wurde nicht festgestellt, ebenso fehlen geeignete Überwinterungsstrukturen. • Vorkommen von weiteren planungsrelevanten Reptilien sind aufgrund der Habitatstrukturen im Geltungsbereich unwahrscheinlich. <p data-bbox="592 1043 647 1070">Flora:</p> <ul data-bbox="592 1072 1449 1171" style="list-style-type: none"> • Im Geltungsbereich wurden keine Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie, FFH-Lebensraumtypen oder gem. § 30 BNatSchG gesetzlich geschützte Biotope festgestellt. <p data-bbox="592 1205 719 1232">Fledermäuse:</p> <ul data-bbox="592 1234 1449 1391" style="list-style-type: none"> • Das Untersuchungsgebiet bietet keine geeigneten Quartierstrukturen (Gebäude- bzw. Gehölzquartiere), weshalb Tages-, Wochenstuben-, Paarungs- oder Überwinterungsquartiere ausgeschlossen werden können. Durch den hohen Versiegelungsgrad weist der Vorhabensbereich keine besondere Eignung als Jagdgebiet auf. Eine Betroffenheit dieser Artgruppe wird folglich nicht prognostiziert. <p data-bbox="592 1424 791 1451">Sonstige Säugetiere:</p> <ul data-bbox="592 1453 1449 1588" style="list-style-type: none"> • Sonstige planungsrelevante Säugetiere sind im Geltungsbereich nicht zu erwarten. Die Gehölze sind zu offen und es fehlen beerentragende Sträucher, um ein Vorkommen der Haselmaus zu ermöglichen. Des Weiteren wird der Vorhabensbereich durch Haustiere (Hunde, Katzen) frequentiert, was für die Art ebenfalls ungünstig ist. <p data-bbox="592 1621 703 1648">Amphibien:</p> <ul data-bbox="592 1650 1449 1709" style="list-style-type: none"> • Im Geltungsbereich befinden sich keine Still oder Fließgewässer. Eine Betroffenheit von Amphibien wird folglich nicht prognostiziert. <p data-bbox="592 1742 799 1769">Tag- und Nachtfalter:</p> <ul data-bbox="592 1771 1449 1839" style="list-style-type: none"> • Im Geltungsbereich finden sich keine relevanten Habitatstrukturen für planungsrelevante Tag- oder Nachtfalter. <p data-bbox="592 1872 791 1899">Teilbewertung Käfer:</p> <ul data-bbox="592 1901 1449 1991" style="list-style-type: none"> • Prüfrelevante Käferarten sind im Geltungsbereich nicht bekannt und aufgrund der Habitatstrukturen auszuschließen. Eine Betroffenheit dieser Artgruppe wird nicht prognostiziert. |

| Kriterium | Beschreibung |
|--------------------------------|---|
| | Weitere Arten: <ul style="list-style-type: none"> • Weitere nach BNatSchG geschützte und artenschutzrechtlich relevante Arten werden auf Basis der Habitatstrukturen im Geltungsbereich ausgeschlossen. |
| Maßnahmen/Festsetzungen | |
| | Zur Vermeidung des Tötungsbestandes dürfen Rodungsmaßnahmen (Schutz von gebüsch- und gehölbewohnenden Arten) ausschließlich außerhalb der Brutzeit im Winter (Zeitraum Anfang Oktober bis Ende Februar) durchgeführt werden. Gehölzschnitte von Rodungen sind zeitnah ebenfalls im Winter abzufahren, um eine Besiedlung der gefällten Gehölze zu vermeiden. |
| Geltendes Planungsrecht | |
| Flächennutzungsplan | <ul style="list-style-type: none"> • Darstellung: Wohnbaufläche. • Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB erfüllt, Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt  <p>Auszug aus dem Flächennutzungsplan, Quelle: Regionalverband Saarbrücken</p> |

| Kriterium | Beschreibung |
|---------------|---|
| Bebauungsplan | <p>Lage innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 141.01.00 „Eschberggebiet“ aus dem Jahr 1967</p> <p>Der Bebauungsplan Nr. 141.01.35 „Südlich Mecklenburgring 74 & 76“ ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches den Bebauungsplan Nr. 141.01.00 „Eschberggebiet“ (1967).</p>  <p>Auszug aus dem Bebauungsplan, Quelle: Landeshauptstadt Saarbrücken</p> |

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.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Nachverdichtung einer Fläche im infrastrukturell erschlossenen Innenbereich. Andere Standorte für eine Wohnbebauung oder Nutzungsalternativen für die Flächen drängen sich aufgrund des Vorrangs der Innenentwicklung nach § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB und der bestehenden Umgebungsnutzung nicht auf.

Es handelt sich bei der geplanten Bebauung 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).

Das Plangebiet wird aktuell als Parkplatzfläche genutzt, wofür mittlerweile kein Bedarf mehr besteht, da diese zum einen kaum genutzt wird und zum anderen auch keine Stellplatznachweise der umliegenden Bebauung auf der Fläche geführt werden. Zudem wird mit der Realisierung der vorliegenden Planung 30% der Fläche entsiegelt, womit gleichzeitig ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet wird.

Standortalternativen für (sozialen) Wohnraum sind begrenzt und die Nachfrage in der Landeshauptstadt Saarbrücken hoch. Besser geeignete Alternativen drängen sich nicht auf.

Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte

Art der baulichen Nutzung - Reines Wohngebiet (WR)

Gem. § 3 BauNVO

Ein reines Wohngebiet ist ein Baugebiet, dessen zentrale Zweckbestimmung gem. § 3 Abs. 1 BauNVO im Wohnen liegt. In Reinen Wohngebieten können auch grundsätzlich andere Nutzungen zugelassen werden (z. B. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs der Bewohner des Gebietes dienen).

Um den Gebietscharakter des von reiner Wohnnutzung dominierten Umfeldes nicht zu gefährden, wurden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.

Maß der baulichen Nutzung

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

Höhe baulicher Anlagen

Ergänzend zur Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird die Höhenentwicklung im Reinen Wohngebiet über die Höhe baulicher Anlagen durch Festsetzung der Gebäudeoberkante exakt geregelt.

Gleich der Begrenzung der Zahl der Vollgeschosse wird auch mit der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen die Höhenentwicklung auf eine Maximale begrenzt und so ein relativ einheitliches Erscheinungsbild im Planungsgebiet sichergestellt sowie einer Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes des Umfeldes entgegengewirkt. Dies verhindert, dass es durch die Realisierung von Nicht-Vollgeschossen zu unerwünschten Höhenentwicklungen kommt.

Für die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen sind gem. § 18 BauNVO eindeutige Bezugspunkte erforderlich, um die Höhe der baulichen Anlagen genau bestimmen zu können. Die Bezugshöhen sind der Festsetzung zu entnehmen.

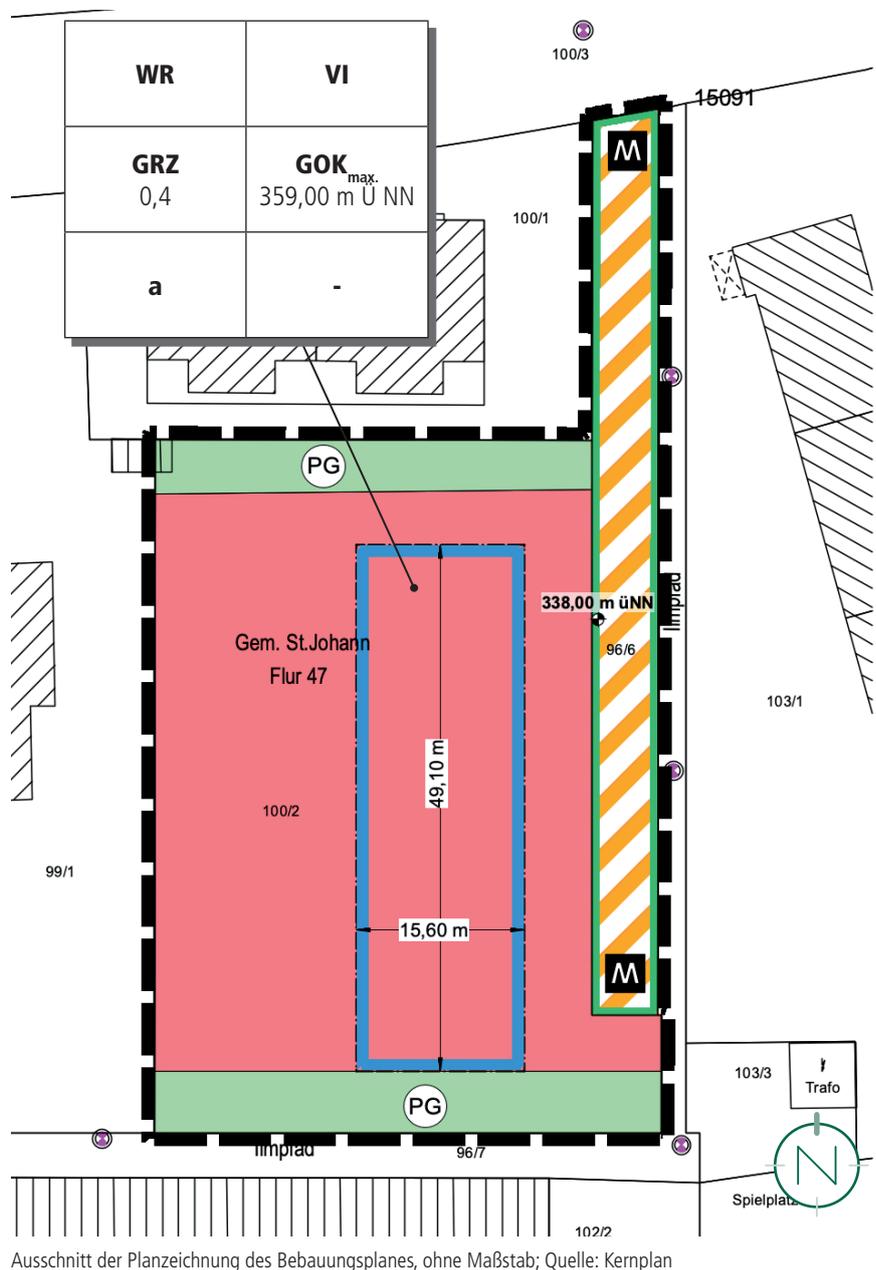
Mit der Höhenfestsetzung wird eine gegenüber dem Bestand unverhältnismäßige überdimensionierte Höhenentwicklung vorgebeugt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gem. § 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 gewählte Grundflächenzahl orientiert sich an den Festsetzungen für die umgebende Wohnbebauung im bestehenden Bebauungsplan.

Die Festsetzung einer GRZ von 0,4 entspricht gemäß § 17 BauNVO den Orientierungswerten für die bauliche Nutzung in Reinen Wohngebieten und wird in Anlehnung an den Bestand der angrenzenden Wohnbebauung festgesetzt, wodurch eine optimale Auslastung des Grundstückes bei geringer Verdichtung geschaffen wird. Die entstehende Grundstücksbebauung lässt



auf dem Grundstück somit ausreichend Freiflächen für eine Durchgrünung. Weiterhin wird ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden sichergestellt.

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, überschritten werden.

Mit der differenzierten Regelung der GRZ wird sichergestellt, dass lediglich untergeordnete Nebenanlagen wie Stellplätze zu einem höheren Maß der baulichen Nutzung führen werden. Unvertretbaren Versiegelungen durch Hauptgebäude wird damit begegnet, die anteilmäßig Flächenbegrenzung wird gewahrt.

Zahl der Vollgeschosse

Gem. § 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 wird analog zur Festsetzung einer maximal zulässigen Gebäudehöhe das Ziel verfolgt, die Errichtung überdimensionierter Baukörper im Vergleich zur Bestandsbebauung zu unterbinden. Einer Beeinträchtigung des Ortsbildes wird damit entgegengewirkt.

Die Zahl der Vollgeschosse orientiert sich am Bestand sowie an der städtebaulichen Konzeption.

Die Festsetzung ermöglicht die Wahrung des städtebaulichen Charakters der Umgebung und somit ein harmonisches Einfügen der neuen Wohnbebauung in den Bestand. Einer gegenüber dem Bestand unverhältnismäßigen überdimensionierten Höhenentwicklung wird vorgebeugt.

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 Nachbargrenzen angeordnet werden.

Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise mit zulässigen Gebäudelängen über 50 m orientiert sich am städtebaulichen

Konzept, eröffnet ein hohes Maß an Flexibilität bei der Bemessung von Baukörpern und ermöglicht eine zweckmäßige Nutzung des Baugebietes.

Zudem ist in der abweichenden Bauweise der Nachweis der Abstandsflächen auf der Verkehrsfläche zulässig.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen werden die bebaubaren Bereiche des Grundstücks definiert und damit die Verteilung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück geregelt. Die Baugrenze gem. § 23 Abs. 3 BauNVO umschreibt die überbaubare Fläche, wobei die Baugrenze durch die Gebäude und Gebäudeteile nicht bzw. allenfalls in geringfügigem Maß überschritten werden darf.

Die Baugrenzen orientieren sich an der städtebaulichen Konzeption.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sollen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sein. Damit ist eine zweckmäßige Bebauung des Grundstückes mit den erforderlichen Nebenanlagen und Einrichtungen sichergestellt (z. B. Elektroladestation, Trafostation), ohne gesondert Baufenster ausweisen zu müssen.

Flächen für Stellplätze und Garagen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Stellplätze und Garagen sind innerhalb des Geltungsbereiches im Bereich des Reinen Wohngebietes (WR) sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; hier: Mischverkehrsfläche

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Mit der Festsetzung wird die bestehende Ein- und Ausfahrt des zu überplanenden

Parkplatzes als Erschließungsstraße zum Mecklenburgring sichergestellt.

Versorgungsflächen / -anlagen

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

Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität und / oder der E-Mobilität dienen, sind innerhalb des Geltungsbereiches des Plangebietes, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, auch soweit für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

Private Grünflächen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Der nördliche und südliche Bereich des Plangebietes wird als private Grünfläche festgesetzt.

Innerhalb der im nördlichen Plangebiet festgesetzten privaten Grünfläche befinden sich Abstandsflächen des benachbarten Gebäudes (Mecklenburgring 74 und 76. Diese sind über eine Baulast gesichert.

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

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Zum Schutz potenziell vorkommender planungsrelevanter Arten (u.a. Vögel, Fledermäuse) innerhalb des Plangebietes werden vorsorglich entsprechende artenschutzrechtlich begründete Maßnahmen festgesetzt.

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.

Mit Fahrrecht zu belastende Flächen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Zugunsten des Entsorgungsträgers ist innerhalb der als Reines Wohngebiet festgesetzten Flächen die Fläche zum Wenden von Abfallsammelfahrzeugen mit einem Fahrrecht zu belasten.

Nutzung erneuerbarer 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 Gebäuden 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. Sofern Staffelgeschosse ausgebildet werden, gilt diese Vorgabe allein für die Staffelgeschosse.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Aufgrund der innerörtlichen Lage des Wohngebietes in direkter Nachbarschaft zu der bereits bestehenden Wohnbebauung und die aktuellen sowie geplanten Versiegelung 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 Mikroklima erzielt.

Entsprechenden Vorgaben aus der Satzung über die Gestaltung von Freiflächen, Stellplatzflächen sowie Flachdach- und Fassadenflächen in der Landeshauptstadt Saarbrücken (Begrünungssatzung BGrüS) wurden in den Bebauungsplan übernommen. Die Mindestanforderungen werden erfüllt. Auf darüber hinausgehende Festsetzungen wurde aufgrund des Ziels des vorliegenden Bebauungsplanes - Schaffung von sozialem Wohnraum - verzichtet.

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.

Flachdächer sind nicht zu begrünen, wenn sie durch notwendige technische Anlagen (z. B. Photovoltaik), oder nutzbare Freibereiche in Anspruch genommen werden.

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 bereits grundsätzlich vorhanden.

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 85 Abs. 4 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, denn gerade aufgrund der direkten Nachbarschaft zur bestehenden Wohnbebauung

spielt die Gestaltqualität eine besondere Rolle.

Einhausungen bzw. Standflächen für Müll- und Abfallbehälter prägen maßgeblich das Orts- und Straßenbild, soweit sie öffentlich einsehbar sind. Um ein ansprechendes und nicht abschirmendes Erscheinungsbild zu gewährleisten, ist die festgesetzte Ausführung erforderlich.

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 Be-

eintrachtigungen vom Planungsgebiet auf die Umgebung und von der Umgebung auf das Planungsgebiet vermieden werden. Dies kann erreicht werden, indem unvereinbare Nutzungen voneinander getrennt werden.

Die geplante Wohnnutzung fügt sich in die Art der näheren Umgebung ein. Die unmittelbare Umgebung dient ebenfalls überwiegend dem Wohnen bzw. als Standort von Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Hierdurch wird Konfliktfreiheit gewährleistet. Gegenseitige Beeinträchtigungen dieser Nutzungen sind bisher keine bekannt und auch künftig nicht zu erwarten.

Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes wurden so gewählt, dass sich die Wohnnutzung hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksfläche an der bestehenden Bebauung in der Umgebung orientiert bzw. dem dortigen Bebauungsplan und sich so in die Umgebung einfügt. Zusätzlich schließen die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen auch innerhalb des Plangebietes jede Form der Nutzung aus, die innergebietlich zu Beeinträchtigungen führen kann. Es entstehen keine Auswirkungen auf die gesunden Wohnverhältnisse.

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

Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Mit zu den wichtigsten städtebaulichen Aufgaben der Kommune gehört die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnbaugrundstücken bzw. einem entsprechenden Angebot von Wohnungen auf dem Immobilienmarkt.

Das Angebot sollte dabei vielfältig sein und den unterschiedlichen Wünschen und Bedürfnissen der Bevölkerung Rechnung tragen. Der vorliegende Bebauungsplan kommt dieser Forderung nach. Durch die Errichtung von Mehrfamilienhäusern mit so-

zialem Wohnungsbau werden zentrumsnah nachfrageorientierte Angebotsformen des Wohnens geschaffen.

Auswirkungen auf die Gestaltung des Stadt- und Landschaftsbildes

Bei der Fläche handelt es sich um eine Parkplatzfläche mitten im Stadtteil St. Johann der Landeshauptstadt Saarbrücken, die heute überwiegend ungenutzt ist. Mit der geplanten Bebauung wird der Siedlungskörper des Stadtteil St. Johanns sinnvoll arrondiert.

Die angrenzende Bebauung ist durch eine Mehrfamilienhausbebauung sowie durch Gewerbe geprägt.

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

Die vorgesehene Wohnbebauung wird max. sechs Vollgeschosse aufweisen und sich somit in die Umgebung einfügen. Art und Maß der baulichen Nutzung entsprechen dabei der Bebauung des Mecklenburgrings.

Die Eingrünung des Plangebietes trägt zudem dazu bei keine negativen Auswirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild entstehen zu lassen.

Auswirkungen auf umweltschützende Belange

Der Geltungsbereich weist aufgrund der Beeinträchtigung wie Bewegungsunruhe und Lärm infolge der bestehenden Nutzungen in der unmittelbaren Umgebung (Wohnnutzungen, Straße, ...) bereits eine deutliche Vorbelastung auf.

Es kommt durch das Planvorhaben bei Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen weder zu einer erheblichen nachteiligen Beeinträchtigung artenschutzrechtlich relevanter Arten, noch ist ein FFH-Lebensraumtyp / besonders geschützter Lebensraum betroffen.

Von der Planung sind keine Schutzgebiete, insbesondere keine Schutzgebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung betroffen, die dem Planvorhaben entgegenstehen könnten.

Im Übrigen gelten gem. § 13a BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs und auf die Belange der Ver- und Entsorgung

Mit der Realisierung der geplanten Wohnbebauung wird es zwar zu einem Anstieg des Verkehrsaufkommens kommen. Dieses ist jedoch lediglich auf den Anwohnerverkehr beschränkt. Der Mecklenburgring ist für die festgesetzte Nutzung ausreichend dimensioniert, sodass der zusätzlich entstehende Verkehr aufgenommen werden kann.

Der durch die Anwohner hervorgerufene ruhende Verkehr wird vollständig auf dem Grundstück geordnet. Nachteilige Auswirkungen können somit aufgrund des geringen Anteils des zu erwartenden motorisierten Individualverkehrs ausgeschlossen werden.

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden ausreichend berücksichtigt. Die notwendige Ver- und Entsorgungsinfrastruktur und Anschlusspunkte sind in unmittelbarer Umgebung des Plangebietes vorhanden.

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

Auswirkungen auf die Belange des Hochwasserschutzes / Starkregen

Aufgrund der Lage des Plangebietes sind während der Baudurchführung und bis hin zur endgültigen Begrünung und Grundstücksgestaltung besondere Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen durch die Grundstückseigentümer zu bedenken.

Den umliegenden Anliegern wird folglich kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Insofern kann davon ausgegangen werden, dass die Belange des Hochwasserschutzes / Starkregen durch das Vorhaben nicht negativ beeinträchtigt werden.

Auswirkungen auf Belange des Klimas

Im Zuge der Realisierung der vorgesehenen Planung kommt es zu keinen neuen Versiegelungen; Vielmehr werden durch die Realisierung des Planvorhabens 30% der Fläche

entsiegelt. Somit können negative Auswirkungen auf die Belange des Klimas insgesamt ausgeschlossen werden.

Zudem ist die Nutzung von Solarenergie auf den Dachflächen des geplanten Gebäudes zulässig. Hiermit wird ein Beitrag zum Klimaschutz gewährleistet.

Auswirkungen auf private Belange

Mögliche nachteilige Auswirkungen auf angrenzende Wohn- bzw. wohnverträgliche Nutzungen sind nicht zu erwarten, da auch der zu entwickelnde Standort dem Wohnen dienen wird und verträglich ist. Zudem wurden entsprechende Festsetzungen getroffen, um städtebauliche Spannungen zu vermeiden (vgl. vorangegangene Ausführungen).

Alle bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorgaben können eingehalten werden.

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 Bedeutung in den vorliegenden Bebauungsplan eingestellt.

Argumente für die Verabschiedung des Bebauungsplanes

- Nachverdichtung einer innerörtlich gelegenen Fläche
- Schaffung von Wohnraum (insb. sozialer Wohnraum)
- keine negativen Auswirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild
- voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes
- geringer Erschließungsaufwand: Infrastruktur ist weitestgehend vorhanden

- keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs, Ordnung des ruhenden Verkehrs auf dem Grundstück
- 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 Saarbrücken zu dem Ergebnis, dass der Umsetzung der Planung nichts entgegensteht.