



Saarbrücken-St. Johann

Bebauungsplan Nr. 136.20.00

„Bruch-Areal und Umfeld“, Stadtteil St. Johann

Anpassung des Geltungsbereichs und Offenlagebeschluss

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 08.10.2024 beschlossen, den Geltungsbereich des Bebauungsplans 136.20.00 „Bruch-Areal und Umfeld“ geringfügig anzupassen und den Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht sowie den zugehörigen Gutachten (Verkehrsgutachten, schalltechnisches Gutachten) gemäß § 3 Abs.2 Baugesetzbuch (BauGB) im Internet zu veröffentlichen und zusätzlich zu jedermanns Einsicht öffentlich auszulegen.

Anpassung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde geringfügig angepasst. Das Flurstück Gemarkung St. Johann, Flur 27, Flurstück 8/2 ist nicht mehr Teil des Plangeltungsbereichs.

Ziele der Planung

In der Landeshauptstadt Saarbrücken, im Stadtteil St. Johann, befindet sich in zentraler Lage am Rotenbühl die ehem. Bruch-Brauerei. Nachdem die Brauerei-Nutzung auf dem Gelände an der Scheidter Straße aufgegeben wurde, soll das Gelände für Wohnnutzung entwickelt werden.

Entlang der Scheidter Straße ist eine viergeschossige Bebauung geplant, sowie ein weiterer Gebäuderiegel im rückwärtigen Grundstücksbereich, wo sich heute das Marstallgebäude befindet. Verbunden werden sollen diese beiden Riegel über ein dreigeschossiges Gebäude im Westen.

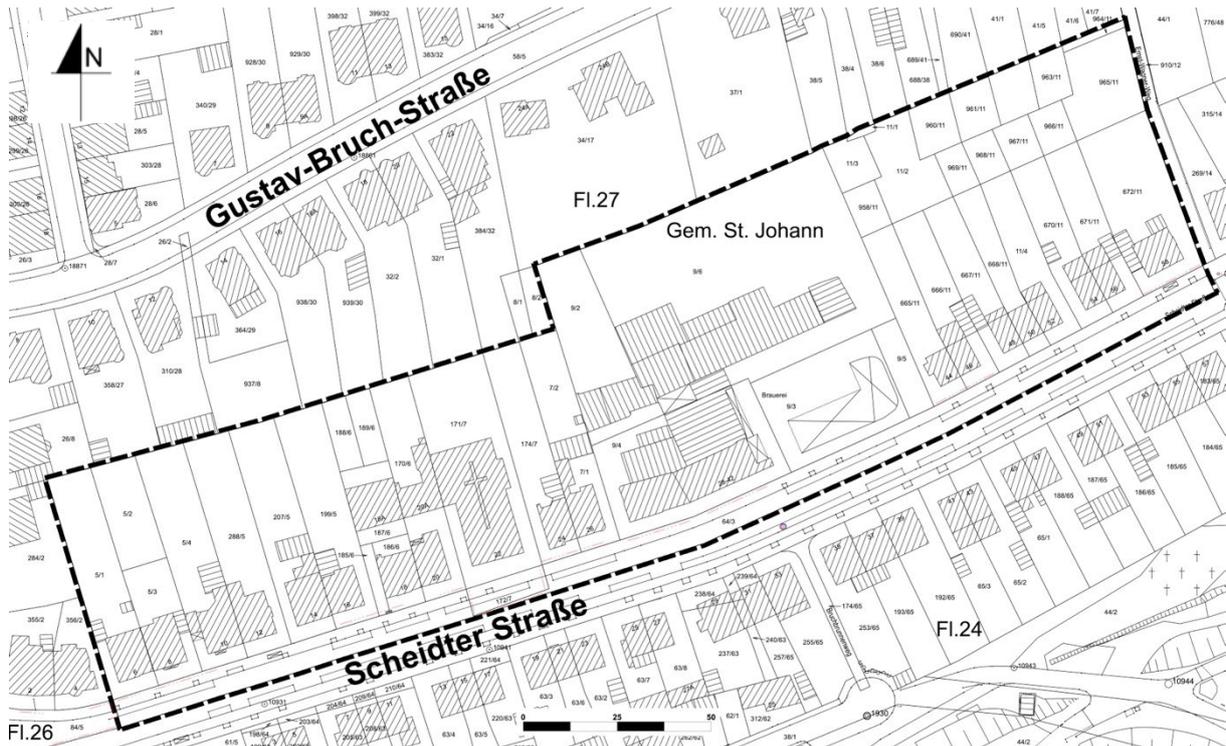
Die Erschließung erfolgt über die unmittelbar angrenzende Scheidter Straße, der ruhende Verkehr kann vollständig auf dem Privatgrundstück – in einer Tiefgarage – untergebracht werden.

Die Zulässigkeit von Vorhaben im Planungsgebiet richtet sich derzeit nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Demnach ist ein Vorhaben nur zulässig, wenn es sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Mit dem bestehenden Gebäudevolumen der Bruchbrauerei handelt es sich aber bereits heute um eine atypische Situation.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit des Planvorhabens bedarf es daher der Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Die zukünftige Bebauung des Bruch-Areals hat zudem Auswirkungen auf den Zulässigkeitsmaßstab in der angrenzenden Umgebung und löst eine Vorbildwirkung aus. Um städtebaulich nicht gewünschte Entwicklungen im weiteren Umfeld des Bruch-Areals auszuschließen, wurde der Geltungsbereich daher auf die östlich und westlich angrenzenden Grundstücke entlang der Scheidter Straße ergänzt. Die Bebauung in diesen Bereichen soll im Bestand festgeschrieben werden. Geringfügige Erweiterungsmöglichkeiten sind auch hier möglich.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind dem beigefügten Lageplan zu entnehmen. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2,3 ha.



Lageplan ohne Maßstab

Geltungsbereich BBP Nr. 136.20.00

Im Flächennutzungsplan des Regionalverbandes Saarbrücken ist das Plangebiet als Wohnbaufläche bzw. der Bereich der ehem. Bruch-Brauerei als gemischte Baufläche dargestellt. Das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist somit nicht vollständig erfüllt. Der Flächennutzungsplan wird daher gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren durch den Regionalverband Saarbrücken geändert.

Beteiligung

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Veröffentlichung im Internet / Offenlage) erfolgt in der Zeit **vom 21.10.2024 bis einschließlich 22.11.2024**. Die Unterlagen zur Planung können im Internet unter folgendem Link eingesehen werden:

www.saarbruecken.de/leben_in_saarbruecken/planen_bauen_wohnen/bebauungsplaene

Die Bebauungsplanunterlagen sind während des oben genannten Zeitraums zusätzlich im Stadtplanungsamt, Diskonto-Hochhaus, Bahnhofstraße 31, 9. Etage vor Zimmer 927, während den unten angegebenen Öffnungszeiten, zur Einsicht öffentlich ausgelegt.

Die Unterlagen und der Inhalt der Bekanntmachung sind weiter über das zentrale Internetportal des Landes (**www.uvp-verbund.de/portal/**) elektronisch abrufbar.

Zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplans einschließlich Begründung wird der Umweltbericht als eigenständiger Bestandteil der Begründung ausgelegt, ebenso das schalltechnische Gutachten sowie das Verkehrsgutachten. Der Umweltbericht enthält eine Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden. Zusätzlich werden die nach Einschätzung der Landeshauptstadt Saarbrücken wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen veröffentlicht.

Folgende Dokumente mit umweltbezogenen Informationen sind verfügbar:

Dokument	Informationen und betroffene Themen
Umweltbericht (der nach Maßgabe der Anlage 1 zum BauGB u.a. nach den Umweltschutzgütern i.S. des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gegliedert ist)	<ul style="list-style-type: none"> • Schutzgut Boden, keine erhebliche Beeinträchtigung: überbaubare Fläche bereits vollständig versiegelt; Alllastverdachtsfall wird vor Baubeginn gutachterlich ausgeräumt • Schutzgut Wasser, unter Anwendung der Schutzmaßnahmen keine erhebliche Beeinträchtigung: in Bezug auf bestehendes

	<p>Wasserschutzgebiet (Zone III) bauzeitliche Auflagen; im Betrieb keine erhöhte, d.h. über Wohngebiete hinausgehende Gefährdung durch Lagerung oder Umgang mit wassergefährdenden Stoffen; <i>in situ</i> Versickerung aufgrund pedologischer Situation nicht möglich, Einleitung in bestehenden Regenwasserkanal; keine Oberflächengewässer betroffen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Schutzgut Klima und Lufthygiene, keine erhebliche Beeinträchtigung: keine zusätzliche Sperrwirkung der geplanten Gebäude in Bezug auf den in der Klimafunktionskarte von Saarbrücken dargestellten Volumenstrom; klimaökologische Ausgleichfunktion der bestehenden Grünfläche bleibt erhalten • Schutzgut Tiere und Pflanzen/Biologische Vielfalt/Artenschutz, unter Anwendung von Schutzmaßnahmen keine erhebliche Beeinträchtigung; keine n. § 30 BNatSchG geschützten Biotope und keine Lebensräume nach Anh. I der FFH-Richtlinie betroffen; aus der artenschutzrechtlichen Prüfung ergeben sich unter Beachtung der festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen und der Ausgleichsmaßnahme (Nisthilfen Hausrotschwanz) keine Hinweise auf das Eintreten der Verbotstatbestände n. § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG; Präsenz von weiteren streng geschützten Arten mit Habitatpotenzial (Haselmaus, Mauereidechse) können ausgeschlossen werden • Schutzgut Landschaftsbild, keine erhebliche Beeinträchtigung: Aufgreifen der etablierten, das Stadtbild prägende historische Fassadenkulisse • Schutzgut Mensch, geringe Beeinträchtigung: Gebiet ohne Erholungsfunktion; vorgesehene Lärmschutzmaßnahmen zur Immissionsbegrenzung <ul style="list-style-type: none"> - Schutzgut Kultur- und Sachgüter, keine wesentliche Beeinträchtigung: keine Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale, Gebiete bzw. Objekte, die als archäologisch oder geschichtlich bedeutsam eingestuft sind im Plangebiet; Belange der Baudenkmalpflege betreffen jedoch den Umgebungsschutz des Einzeldenkmals „Gustav-Bruch-Straße 24“; landesplanerisch und städtebaulich zielkonforme Entwicklung als Wohngebiet; • Schutzgebiete: keine Schutzgebiete n. BNatSchG betroffen, kein erheblicher Einfluss auf die Erhaltungsziele der in über 3km Entfernung befindlichen NATURA 2000-Gebiete NSG „Saarkohlenwald“ und NSG „St. Arnualer Wiesen“; Planungsfläche liegt innerhalb der Schutzzone III des WSG Saarbrücken/Scheidter Tal, die Planung lässt sich ohne Beeinträchtigung des Schutzzweckes des Trinkwasserschutzgebietes realisieren • aufgrund der gleichbleibenden Versiegelung und dem Erhalt der Grünfläche keine externe Ausgleichsmaßnahme erforderlich
Schalltechnisches Gutachten	<ul style="list-style-type: none"> • Zur Untersuchung der potenziellen Geräuschemissionen wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Dieses ist zu dem Ergebnis gekommen, dass bei Beachtung der getroffenen, passiven Schallschutzmaßnahmen das Vorhaben umsetzbar ist.
Verkehrsgutachten	<ul style="list-style-type: none"> • Das Gutachten zu den geplanten Nutzungen des Bruch-Areals ist zu dem Ergebnis gekommen, dass aus verkehrsplanerischer Sicht einer Realisierung des Planvorhabens nichts entgegen spricht.
8 Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie Privaten mit Umweltbezug	<p>Bund Saarland e.V.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Klimaauswirkungen B-Plan: Hinweis, dass das Plangebiet bereits in sehr hohem Maß baulich verdichtet ist und demzufolge einen sehr hohen Versiegelungsgrad der Flächen aufweist

- Begrünungsmaßnahmen: Hinweis, dass die Bestandsbäume entlang der Scheidter Straße sowie auf den bestehenden Grundstücken zur lokalen, nachhaltigen Mikroklimaverbesserung und Kühlung vor allem in den Sommermonaten beitragen und daher uneingeschränkt zu schützen und zu erhalten sind. Ausgleichsmaßnahmen für eventuelle Baumfällungen sind vorzusehen.
- Lärm, Abgase, Müll und THG-Emissionen: Anmerkung, dass in einer Gefährdungs- und Risikoanalyse die Gefährdungspotenziale im Vorhinein gutachterlich zu untersuchen und Maßnahmen im BBP verbindlich festzuhalten sind
- Ökologie und Biodiversität - Flora & Fauna: Auf eine ökologische und die Biodiversität abzielende Bepflanzung und Nutzung ist zu achten
- Grundwasser, Niederschlagswasser und Starkregenereignisse: Hinweise zur Entwässerung des Plangebietes
- Flächenverbrauch / Versiegelung: Hinweis, dass gem. SKSG Flächenverbrauch und Versiegelung auf das absolut notwendige Minimum zu reduzieren und versiegelte Flächen zugunsten einer möglichen Regeneration von Grundwasser in einem angemessenen Verhältnis zu Freiflächen zu halten sind
- Infrastruktur und Energieversorgungsplanung - PV-Anlagen: Vorgabe, der verbindlichen Realisierung von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Gebäude

Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz (LUA)

- Natur- und Artenschutz: keine Schutzgebiete; Empfehlung der Anbringung von Nisthilfen an den Gebäuden; Hinweis, dass bei der Erstellung des Bebauungsplans ein tierökologisches Gutachten sicherstellen muss, dass die Baumaßnahmen keine signifikanten negativen Auswirkungen auf besonders oder streng geschützte Tierarten nach § 7 BNatSchG haben. Zusätzlich sind die relevanten Bestimmungen der §§ 19, 44 und 39 des BNatSchG einzuhalten, die spezielle Schutzmaßnahmen für diese Arten vorsehen; vorhandener Grünanteil (Gebüsch- und Baumstrukturen) ist möglichst zu erhalten und geeignete Baumstandorte sowie strukturierte auszuweisen
- Gebiets- und anlagenbezogener Grundwasserschutz: Geltungsbereich innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebiets „WSG Saarbrücken / Scheidter Tal“; Verbot von Brunnenbohrungen und Erdwärmesonden, Verbot auslaugbarer, wassergefährdender Bestandteile bei Verfüllungen; Im Rahmen der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und des zu erstellenden Umweltberichts nachzuweisen, dass Grundwasser nicht beeinträchtigt wird
- Bodenschutz und Geologie: Verweis auf innerhalb des Plangebietes bestehende Altlast, Ergänzung zur Festsetzung bzgl. der bedingten Zulässigkeit
- Immissionsschutz: keine weiteren Anmerkungen

Landesdenkmalamt

- Belange der Baudenkmalpflege betreffen den Umgebungsschutz des Einzeldenkmals „Gustav-Bruch-Straße 24“

	<ul style="list-style-type: none"> • Bodendenkmäler nach heutigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen. • vorsorglicher Hinweis auf die Anzeigepflicht von Bodenfund (§ 16 Abs. 1 SDschG) und das Veränderungsverbot (§ 16 Abs. 2 SDschG) sowie auf § 28 SDschG (Ordnungswidrigkeiten). <p>Ministerium für Inneres, Bauen und Sport - Landesplanung</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verweis auf die Lage innerhalb eines festgelegten Vorranggebietes für Grundwasserschutz (VW) <p>NABU, Naturschutzbund Deutschland</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hinweis, dass bestehende Bäume unbedingt erhalten bleiben müssen und Nistmöglichkeiten für Gebäudebrüter (Mauersegler und Haussperlinge) an Neubauten zu schaffen sind <p>Stadtamt 39 – Amt für Klima- und Umweltschutz</p> <ul style="list-style-type: none"> • Klimaschutz und Klimawandelanpassung: Empfehlung, auch über Vorgaben des Bebauungsplans hinaus Klimaschutzmaßnahmen zu ergreifen • Immissionschutz: Vorgabe einer Festsetzung zur Grundrissorientierung sowie zur Zulässigkeit von Aufenthaltsbereichen im Freien • Naturschutz: Anmerkungen zum Umweltbericht; generelle Anmerkungen und Änderungsvorgaben zu den grünordnerischen Festsetzungen <p>Stadtamt 67 – Amt für Stadtgrün und Friedhöfe</p> <ul style="list-style-type: none"> • generelle Anmerkungen und Änderungsvorgaben zu den grünordnerischen Festsetzungen <p>ZKE – Zentraler Kommunalen Entsorgungsbetrieb</p> <ul style="list-style-type: none"> • generelle Anmerkungen zur Entwässerung des Plangebietes; Verweis auf die Starkregengefahrenkarten und diesbezüglich zu beachtende Hinweise
--	--

Die DIN-Normen und technischen Regelwerke, auf die in den Festsetzungen und der Begründung des Bebauungsplanes verwiesen wird, können beim Stadtplanungsamt (Bahnhofstraße 31, 9. Etage vor Zimmer 927) im Rahmen der Beteiligung eingesehen werden.

Während der o. g. Auslegungsfrist sollen gemäß § 3 (2) BauGB Stellungnahmen elektronisch an die unten angegebene Mailadresse übermittelt werden. Bei Bedarf können Stellungnahmen auch während der Öffnungszeiten im Stadtplanungsamt der Landeshauptstadt Saarbrücken, Bahnhofstraße 31, 66111 Saarbrücken, Zimmer 827 persönlich abgegeben oder an die untenstehende Adresse per Post gesendet werden.

Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können gem. § 4a Abs. 5 BauGB bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben.

Postanschrift:	Landeshauptstadt Saarbrücken, Stadtplanungsamt, 66104 Saarbrücken
Öffnungszeiten:	Mo.-Mi. 9.00-12.00 Uhr und 13.30-15.30 Uhr, Do.8.00-18.00 Uhr, Fr.9.00-12.00 Uhr
Telefon	0681-905-4028
E-Mail:	bauleitplanung@saarbruecken.de

Saarbrücken, den 19.10.2024
Uwe Conradt, Oberbürgermeister