

Bauleitplanung

Städtebau | Architektur
Freiraumplanung

Umweltplanung
Landschaftsplanung

Dienstleistung
CAD | GIS



Landeshauptstadt Saarbrücken
Bebauungsplan Nr. 131.03.04
„Ecke Mühlenstraße/Dudweilerstraße“
Begründung

Verfahrensstand: Öffentliche Auslegung



Bebauungsplan Nr. 131.03.04

"Ecke Mühlenstraße/Dudweilerstraße"

Bearbeitet im Auftrag der

Landeshauptstadt Saarbrücken

Stadtplanungsamt

Bahnhofstraße 31

66111 Saarbrücken

Verfahrensbetreuung:

ARGUS CONCEPT

Gesellschaft für Lebensraumentwicklung mbH

Gerberstraße 25

66424 Homburg / Saar

Tel.: 06841 / 95932-70

Fax: 06841 / 95932 - 71

E-Mail: info@argusconcept.com

Internet: www.argusconcept.com

Projektleitung:

M.Sc. Sara Morreale

Projektbearbeitung:

M.Sc. Sara Morreale

Stand: 03.09.2024

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 VORBEMERKUNGEN ZUR PLANAUFSTELLUNG	4
1.1 Ziel und Zwecke der Planung	4
1.1.1 Entwicklung eines modernen Innenstadtgebäudekomplexes mit studentischem Wohnen	4
1.1.2 Änderung des Bebauungsplanes Nr. 131.03.03 „Änderung des Ortsplan Teilabschnittes Mozart-, Sulzbach-, Schubert-, Dudweilerstraße, Teilbereich zwischen Sulzbach-, Schubert-, Dudweiler-, Mühlenstraße“	4
2 VERFAHRENSVERLAUF / RECHTSGRUNDLAGEN	5
3 INFORMATIONEN ZUM PLANGEBIET	6
3.1 Lage des Plangebiets, Topographie	6
3.2 Räumlicher Geltungsbereich	7
3.3 Derzeitige Situation und vorhandene Nutzungen / Umgebungsnutzung	7
3.4 Grünordnerische Bestandsaufnahme	9
3.4.1 Naturraum	9
3.4.2 Geologie und Böden	9
3.4.3 Oberflächengewässer / Grundwasser	9
3.4.4 Klima und Lufthygiene	9
3.4.5 Arten und Biotope	10
3.4.1 Landschaftsbild und Erholungsnutzung	10
3.4.2 Land- und Forstwirtschaft	10
3.4.3 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes gemäß Fachgesetzen und Fachplänen	10
4 VORGABEN FÜR DIE PLANUNG	11
4.1 Vorgaben der Raumordnung	11
4.1.1 LEP Teilabschnitt „Siedlung“ (Fassung vom 04.07.2006)	11
4.1.2 LEP Teilabschnitt „Umwelt“ (Fassung vom 13.07.2004)	11
4.2 Flächennutzungsplan	12
4.3 Restriktionen für die Planung	13
4.3.1 Denkmalschutz	13
4.3.2 Immissionsschutz	13
4.3.3 Altlasten	13
5 PLANFESTSETZUNGEN	14
5.1 Art der baulichen Nutzung	14
5.1.1 Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)	14
5.2 Mass der baulichen Nutzung	15
5.2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)	15

5.2.2	Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)	16
5.2.3	Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)	16
5.3	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)	17
5.4	Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB, § 22 BauNVO i.V.m § 7 Abs. 2 LBO Saarland)	17
5.5	Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)	18
5.6	Verkehr	19
5.6.1	Verkehrliche Konzeption	19
5.6.2	Festsetzungen zur Umsetzung der Verkehrskonzeption	19
5.7	Ver- und Entsorgung	19
5.7.1	Allgemeine Konzeption	19
5.7.2	Wasser-, Strom- und Gasversorgung	19
5.7.3	Abwasserentsorgung	19
5.7.4	Festsetzungen zur Ver- und Entsorgung	20
5.8	Lärmschutz	20
5.8.1	Grundlagen	20
5.8.2	Festsetzungen	21
5.9	Grün- und Landschaftsplanung	22
5.9.1	Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)	22
5.10	Bedingtes Baurecht nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB	22
5.1	Kennzeichnung (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)	23
5.1.1	Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind	23
5.2	Nachrichtliche Übernahmen nach § 9 Abs. 6 BauGB	23
5.2.1	Denkmal (§ 7 Abs. 4 SDSchG)	24
5.3	Hinweise	24
5.3.1	Bodendenkmäler	24
5.3.2	Artenschutzrechtliche Belange	24
5.3.3	Nisthilfen	24
5.3.4	Leitungen der Stadtwerke Saarbrücken Netz AG	24
6	ABWÄGUNG / AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	24
6.1	Auswirkungen der Planung	25
6.1.1	Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung	25
6.1.2	Auswirkungen auf die Belange der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes	26
6.1.3	Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege	26
6.1.4	Auswirkungen auf die Belange der Wirtschaft und ihrer mittelständischen Struktur sowie auf die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen	28
6.1.5	Auswirkungen auf die Belange der Versorgung	29

6.1.6	Auswirkungen auf die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung	29
6.1.7	Auswirkungen auf alle sonstigen Belange	29
6.2	Gewichtung des Abwägungsmaterials	29
6.2.1	Argumente für die Bebauungsplanes	29
6.2.2	Argumente gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes	29
6.3	Fazit	30
7	<u>QUELLENVERZEICHNIS UMWELTPRÜFUNG</u>	<u>31</u>

1 VORBEMERKUNGEN ZUR PLANAUFSTELLUNG

Der Landeshauptstadtrat Saarbrücken hat am 07.02.2023 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 131.03.04 „Ecke Mühlenstraße/Dudweilerstraße“ gefasst.

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 131.03.04 „Ecke Mühlenstraße/Dudweilerstraße“ ersetzt in seinem Geltungsbereich den Bebauungsplan Nr. 131.03.03 „Änderung des Ortsplan Teilabschnittes Mozart-, Sulzbach-, Schubert-, Dudweilerstraße, Teilbereich zwischen Sulzbach-, Schubert-, Dudweiler-, Mühlenstraße“.

Mit den Planungsarbeiten wurde die ARGUS CONCEPT – Gesellschaft für Lebensraumentwicklung mbH, Gerberstraße 25, 66424 Homburg beauftragt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 131.03.04 „Ecke Mühlenstraße/Dudweilerstraße“ verfolgt die Landeshauptstadt Saarbrücken folgende Zielvorstellungen:

1.1 ZIEL UND ZWECKE DER PLANUNG

1.1.1 Entwicklung eines modernen Innenstadtgebäudekomplexes mit studentischem Wohnen

Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung von neuem Wohnraum und hier vorrangig die Errichtung von Studentenwohnungen, durch den Umbau, die Sanierung und die Aufstockung von Gebäuden zwischen der Dudweilerstraße und der Mühlenstraße im Bezirk Saarbrücken-Mitte.

Der in die Jahre gekommene Gebäudekomplex steht teilweise unter Denkmalschutz und ist sanierungsbedürftig. Der Bereich stellt folglich derzeit einen städtebaulichen Missstand dar, bietet aufgrund seiner zentralen und gut angebundenen Lage aber zahlreiche Möglichkeiten der städtebaulichen Entwicklung und Aufwertung in Richtung eines neuen und modernen innerstädtischen Gebäudekomplexes. Hierbei soll das denkmalgeschützte Gebäude der Dudweilerstraße Nr. 58 saniert und mit einem Ersatzneubau im Bereich der Dudweilerstraße 60 und 66 ergänzt werden.

Der Planbereich ermöglicht die Entwicklung innerstädtischer Wohnbauflächen und gemischt genutzter Flächen in zentraler Lage bei gleichzeitiger städtebaulicher Aufwertung des Gebietes.

1.1.2 Änderung des Bebauungsplanes Nr. 131.03.03 „Änderung des Ortsplan Teilabschnittes Mozart-, Sulzbach-, Schubert-, Dudweilerstraße, Teilbereich zwischen Sulzbach-, Schubert-, Dudweiler-, Mühlenstraße“

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 131.03.04 „Ecke Mühlenstraße/Dudweilerstraße“ liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 131.03.03 „Änderung des Ortsplan Teilabschnittes Mozart-, Sulzbach-, Schubert-, Dudweilerstraße, Teilbereich zwischen Sulzbach-, Schubert-, Dudweiler-, Mühlenstraße“. Dieser ermöglicht zwar ebenfalls die Entwicklungen von Wohnungen und Gewerbeflächen, lässt die Realisierung des Vorhabens aber u.a. aufgrund der Anordnung der Baufenster und der Festsetzung zur maximalen Anzahl an Vollgeschossen derzeit planungsrechtlich nicht zu.

Daher sind die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes und die damit einhergehenden Änderungen des bestehenden Bebauungsplanes erforderlich.

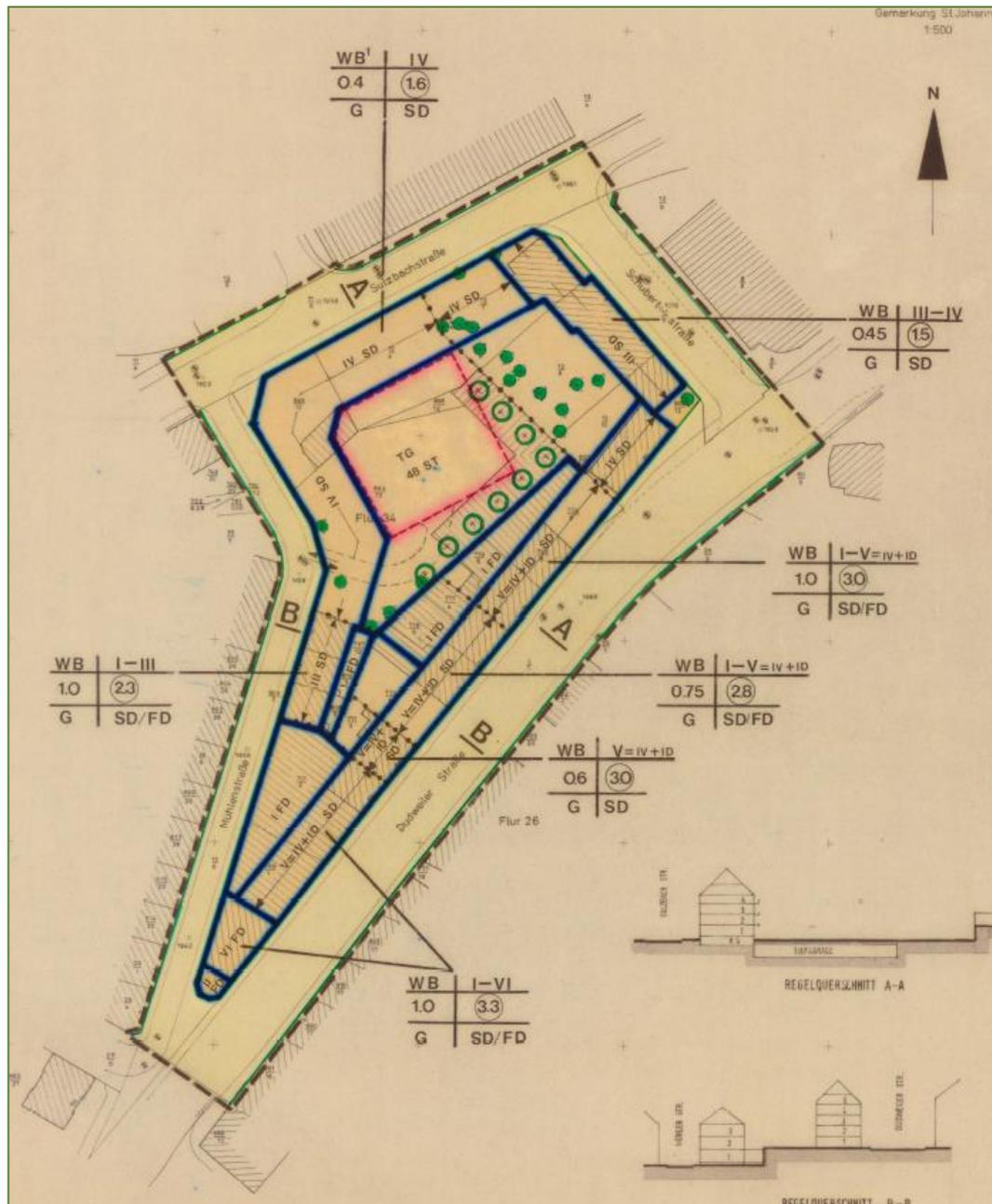


Abbildung 1: Bisher rechtskräftiger Bebauungsplan (Quelle: Landeshauptstadt Saarbrücken)

2 VERFAHRENSVERLAUF / RECHTSGRUNDLAGEN

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Ecke Mühlenstraße/Dudweilerstraße“ erfolgt im „beschleunigten Verfahren“ nach § 13a BauGB. Dieses Verfahren wurde im Rahmen einer Novelle des BauGB zum 1. Januar 2007 eingeführt. Ziel der Gesetzesnovelle war es unter anderem, die Verfahren für die Aufstellung von Bebauungsplänen, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, wesentlich zu beschleunigen.

Im § 13a BauGB, der neu ins Gesetz aufgenommen wurde, wird das so genannte „beschleunigte Verfahren“ geregelt. Danach können Bebauungspläne aufgestellt werden, „wenn in ihnen eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m² (...) festgesetzt wird.“

Bei dem zu überplanenden Gebiet handelt es sich um eine innerhalb des Stadtzentrums von Saarbrücken gelegene Fläche mit einer Größe von ca. 0,12 ha.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Ecke Mühlenstraße/Dudweilerstraße“ dient der Umnutzung, Sanierung und Erweiterung des sanierungsbedürftigen Gebäudekomplexes an der Ecke „Mühlenstraße/Dudweilerstraße“. Mit dem Bebauungsplan wird eine Grundflächenzahl von deutlich weniger als 20.000 m² festgelegt. Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird mit dem Bebauungsplan nicht begründet.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) sind nicht gegeben. Ebenso gibt es keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Damit sind die in § 13a BauGB definierten Voraussetzungen erfüllt, um den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufzustellen. Der Stadtrat der Landeshauptstadt Saarbrücken hat daher beschlossen, den Bebauungsplan „Ecke Mühlenstraße/Dudweilerstraße“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 BauGB aufzustellen.

Der Bebauungsplan Nr. 131.03.04 „Ecke Mühlenstraße/Dudweilerstraße“ wurde unter Berücksichtigung der aktuellen relevanten Bau- und Umweltgesetzgebung erstellt. Die verwendeten gesetzlichen Grundlagen sind der entsprechenden Rubrik der Planzeichnungen zu entnehmen.

3 INFORMATIONEN ZUM PLANGEBIET

3.1 LAGE DES PLANGEBIETS, TOPOGRAPHIE

Das ca. 0,12 ha große Planungsgebiet befindet sich in der Innenstadt der Landeshauptstadt Saarbrücken, im Bezirk Saarbrücken-Mitte (Stadtteil St. Johann) und hier an der Ecke zwischen der Mühlenstraße und der Dudweilerstraße.

Das Plangebiet ist bereits vollständig bebaut und liegt auf einer Höhe von ca. 202 m über NN.

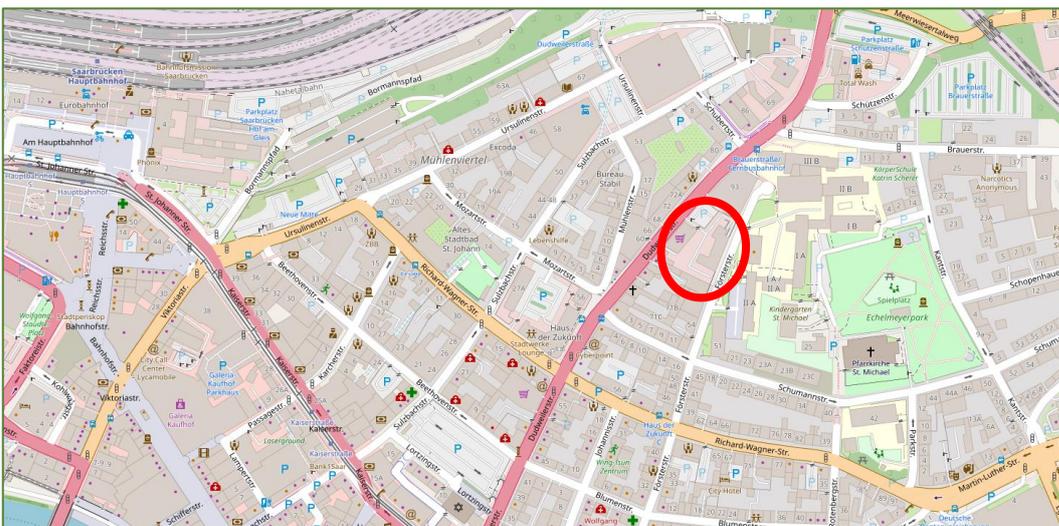


Abbildung 2: Lage im Raum (Quelle: Open Street Map)



Abbildung 4 und 5: Blick auf die südliche Fassade des Gebäudes der Dudweilerstraße 58 (links) eingeschossige Bebauung im Bereich der Dudweilerstraße 60 und 66 (rechts) (Quelle: ARGUS CONCEPT GmbH)



Abbildung 6 und 7: Fassade im Bereich der Mühlenstraße (links) Gemischte Nutzung im Erdgeschoss der Dudweilerstraße Nr. 58 (rechts) (Quelle: ARGUS CONCEPT GmbH)

Die nähere Umgebung des Plangebietes wird hauptsächlich durch Wohn- und Mischnutzung geprägt. Gegenüber des Plangebietes befindet sich zudem verschiedene Lebensmittelmärkte.



Abbildung 8 und 9: Mischnutzung in der Dudweilerstraße (links) Wohnnutzung in der Mühlenstraße (rechts) (Quelle: ARGUS CONCEPT GmbH)



Abbildung 10 und 11: Lebensmittelmärkte in der Dudweilerstraße (Quelle: ARGUS CONCEPT GmbH)

3.4 GRÜNORDNERISCHE BESTANDSAUFNAHME

3.4.1 Naturraum

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Naturräumlichen Einheit der „Saarbrücker Talweitung“ (197.1), die sich nach H. Schneider (1972) im Bereich der Landeshauptstadt als ein von bewaldeten Höhen umgebenes und klimatisch begünstigtes, asymmetrisch ausgebildetes Talbecken darstellt und zur naturräumlichen Haupteinheit des „Mittleren Saartales“ (197) gehört.

Die Talweitung ist in den wenig widerständigen Ablagerungen des Mittleren Buntsandsteins ausgeräumt und erstreckt sich bei einer Breite von etwa 4 km über eine Länge von etwa 10 km. Die „Saarbrücker Talweitung“ ist durch die Einmündung zahlreicher Nebengewässer in die Saar und den damit vorhandenen Seitentälern der Saar eng mit den benachbarten Naturräumen verzahnt.

3.4.2 Geologie und Böden

Gemäß der Geologischen Karte des Saarlandes (1981, 1 : 50.000) sind im Plangebiet als geologischer Untergrund hauptsächlich quartäre Ablagerungen (Lehm, Hangschutt, Terrassen) anzutreffen.

Im Plangebiet sind aufgrund der vollständigen Bebauung und Versiegelung keine natürlichen Böden mehr vorhanden.

Dementsprechend enthält die Bodenübersichtskarte des Saarlandes (BÜK, Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz) keine Angaben zum Plangebiet.

Weiterhin treten im Plangebiet keine seltenen Böden und keine Böden mit hohem Erfüllungsgrad der natürlichen Bodenfunktionen auf. Archivböden i.S.d § 2 Abs. 2 Nr. 2 BBodSchG sind nicht zu erwarten (Geoportal, Fachanwendung Bodenschutz).

3.4.3 Oberflächengewässer / Grundwasser

Im Plangebiet und im direkten Umfeld sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Die Saar verläuft, durch Siedlungs- und Verkehrsflächen vom Plangebiet getrennt, etwa 650 m nördlich.

Laut Hydrogeologischer Karte (1:100.000, 1987) befindet sich das Plangebiet innerhalb von Festgesteinen mit hohem Wasserleitvermögen und hier im Bereich des Hauptgrundwasserleiters (Mittlerer Buntsandstein) des Saarlandes. Somit liegt die Fläche innerhalb eines Raumes, dem hinsichtlich des Grundwasserhaushalts eine hohe Bedeutung zukommt. Allerdings besitzt das vollversiegelte Plangebiet aufgrund der Vorbelastungen der Böden durch Bodenab- und Bodeneintrag sowie der verhältnismäßig geringen Flächengröße keine besondere Bedeutung für die Grundwasserneubildung und den Grundwasserhaushalt in diesem Raum. Das Plangebiet befindet sich zudem nicht innerhalb eines nach Verordnung festgesetzten oder geplanten Wasserschutzgebietes.

3.4.4 Klima und Lufthygiene

Das Plangebiet wird derzeit komplett von versiegelten Bereichen ohne klimatische Bedeutung eingenommen.

Im Hinblick auf die lufthygienische Situation sind als Vorbelastungen im Umfeld des Geltungsbereiches Beeinträchtigungen in Form von Emissionen durch die angrenzenden Straßen und hier besonders durch die stark befahrene Dudweilerstraße (B 41) und den Anliegerverkehr zu den umliegenden Wohn- und Mischgebieten sowie den vorhandenen Gewerbebetrieben zu nennen.

Gemäß der „Karte der klima- und immissionsökologischen Funktionen für das Stadtgebiet Saarbrücken“ zur Stadtklimaanalyse Saarbrücken (GEO-NET Umweltconsulting GmbH, 2011) liegt das Plangebiet innerhalb eines „Wirkungsraumes“, dessen bioklimatische Situation in den Siedlungsräumen als „weniger günstig“ bewertet wird.

Diese werden gemäß den Vorgaben der „Planungshinweise Stadtklima“ zur Stadtklimaanalyse Saarbrücken (GEONET Umweltconsulting GmbH, 2012) wie folgt bewertet und mit entsprechenden Maßnahmen belegt:

- Möglichst keine weitere Verdichtung
- Verbesserung der Durchlüftung
- Erhöhung des Vegetationsanteils
- Erhalt aller Freiflächen
- Entsiegelung und ggf. Begrünung von Blockinnenhöfen sowie Dach- und Fassadenbegrünung
- Bei Verkehrseinfluss Emissionen reduzieren.

Die vorliegende Planung steht den Vorgaben der Stadtklimaanalyse Saarbrücken, insbesondere den Vorgaben der „Planungshinweise Stadtklima“ nicht entgegen, da infolge der vorgesehenen Sanierungs- und Umbaumaßnahmen vor dem Hintergrund des bereits vorhandenen sehr hohen Versiegelungsgrades keine zusätzliche Beeinträchtigung der klimaökologischen Wirkungsweise des Plangebietes verursacht wird.

3.4.5 Arten und Biotope

Das Plangebiet besteht ausschließlich aus vollversiegelten und bebauten Flächen, die keine Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz besitzen.

3.4.1 Landschaftsbild und Erholungsnutzung

Dominiert wird das Landschaftsbild im Plangebiet durch die derzeit vorhandene Bebauung der damit einhergehenden großflächige Versiegelung. Aufgrund seiner Lage innerhalb dicht bebauter und teils gewerblich genutzter Siedlungsflächen ist das Landschafts- bzw. Stadtbild in diesem Raum bereits deutlich überformt. Insgesamt besitzt das Plangebiet keine besondere Bedeutung für das Landschafts- bzw. Stadtbild in diesem deutlich anthropogen überformten Raum.

Bedeutende Strukturen der Freizeit- und Erholungsnutzung wie beispielsweise überregional bedeutsame Wege befinden sich nicht innerhalb des Plangebietes.

3.4.2 Land- und Forstwirtschaft

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine landwirtschaftlich oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen. Landwirtschaftliche und forstwirtschaftliche Belange sind damit nicht betroffen.

3.4.3 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes gemäß Fachgesetzen und Fachplänen

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb von **Schutzgebieten nach Wasserrecht oder Naturschutzrecht**.

Weiterhin liegt das Plangebiet nicht innerhalb von Flächen, die im Rahmen der **Offenland-Biotopkartierung des Saarlandes (OBK III und IV)** oder des **Arten- und Biotopschutzprogrammes des Saarlandes (ABSP)** erfasst und bewertet wurden.

Geschützte Biotope nach §30 BNatSchG sind innerhalb des Plangebietes ebenfalls nicht vorhanden.

Nach dem **Landschaftsplan der Landeshauptstadt Saarbrücken** befindet sich das Plangebiet innerhalb von Siedlungsflächen. Weitere Vorgaben werden durch den Landschaftsplan nicht getroffen, so dass die vorliegende Planung den Zielen des Landschaftsplanes nicht entgegensteht.

Das **Landschaftsprogramm des Saarlandes (Entwurf 2009)** sieht für das Plangebiet keine Maßnahmen oder sonstigen planerischen Vorgaben vor.

4 VORGABEN FÜR DIE PLANUNG

4.1 VORGABEN DER RAUMORDNUNG

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Vorgaben der Raumordnung bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Die Ziele der Raumordnung werden im Saarland durch den Landesentwicklungsplan (LEP), Teilabschnitte „Siedlung“ und „Umwelt“, festgelegt.

4.1.1 LEP Teilabschnitt „Siedlung“ (Fassung vom 04.07.2006)

Der Landesentwicklungsplan Siedlung (LEP-Siedlung) schafft die Rahmenbedingungen für einen Anpassungsprozess der Siedlungsstruktur des Landes zugunsten einer dauerhaft umweltverträglichen Siedlungsweise. Die wichtigsten Elemente des LEP Siedlung sind:

- die Festlegung von Zielen für die Wohnsiedlungstätigkeit,
- die Festlegung von Wohneinheiten-Zielmengen,
- die Festlegung von Zielen für die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen.

Grundlage für die Festlegungen auf Gemeindeebene ist dabei die Einordnung der Kommunen nach der Lage in bestimmten Strukturräumen und innerhalb bestimmter Siedlungsachsen sowie die Einordnung in das System der ‚Zentralen Orte‘.

Die Landeshauptstadt Saarbrücken wird im LEP Siedlung als Oberzentrum eingestuft. Im Saarland erfüllt lediglich die Landeshauptstadt Saarbrücken die Kriterien eines Oberzentrums. Oberzentren sollen als Schwerpunkte von überregionaler Bedeutung die Bevölkerung ihres Oberbereichs mit Gütern und Dienstleistungen des höheren spezialisierten Bedarfs versorgen. Da die zentralen Orte höherer Stufe gleichzeitig Versorgungsfunktionen nachrangiger zentraler Orte übernehmen, besitzt das Oberzentrum Saarbrücken gleichzeitig mittel- sowie grundzentrale Versorgungsfunktionen.

Die Funktion des Oberzentrums Saarbrücken als überregional bedeutsamer Siedlungs-, Wirtschafts-, Arbeits- und Ausbildungsstandort soll gesichert und weiterentwickelt werden.

Die Landeshauptstadt Saarbrücken befindet sich zudem in der Kernzone des Verdichtungsraumes sowie im Knotenpunkt der raumordnerischen Siedlungsachsen.

Ziele zur Wohnbebauung

Der Stadt Saarbrücken wird im LEP Siedlung ein Wohnungsbedarf von 3,5 Wohnungen pro 1.000 Einwohner und Jahr zugestanden (184.004 Einwohner, Stand 2022). Daraus ergibt sich bis zum Jahr 2032 ein Wohnungsbedarf von 6.440 Wohneinheiten. Der jährliche Bedarf beläuft sich auf 644 Wohneinheiten.

4.1.2 LEP Teilabschnitt „Umwelt“ (Fassung vom 13.07.2004)

Gemäß dem Landesentwicklungsplan Teilabschnitt „Umwelt (Vorsorge für Flächennutzung, Umweltschutz und Infrastruktur)“ (LEP-Umwelt) vom 13. Juli 2004, zuletzt geändert

am 20. Oktober 2011, liegt das Plangebiet innerhalb einer „Siedlungsfläche überwiegend Wohnen“. Die angrenzende Dudweilerstraße wird als Straßenverbindung des Tertiärnetzes dargestellt. Ansonsten trifft der LEP Umwelt keine planungsrelevanten Aussagen.

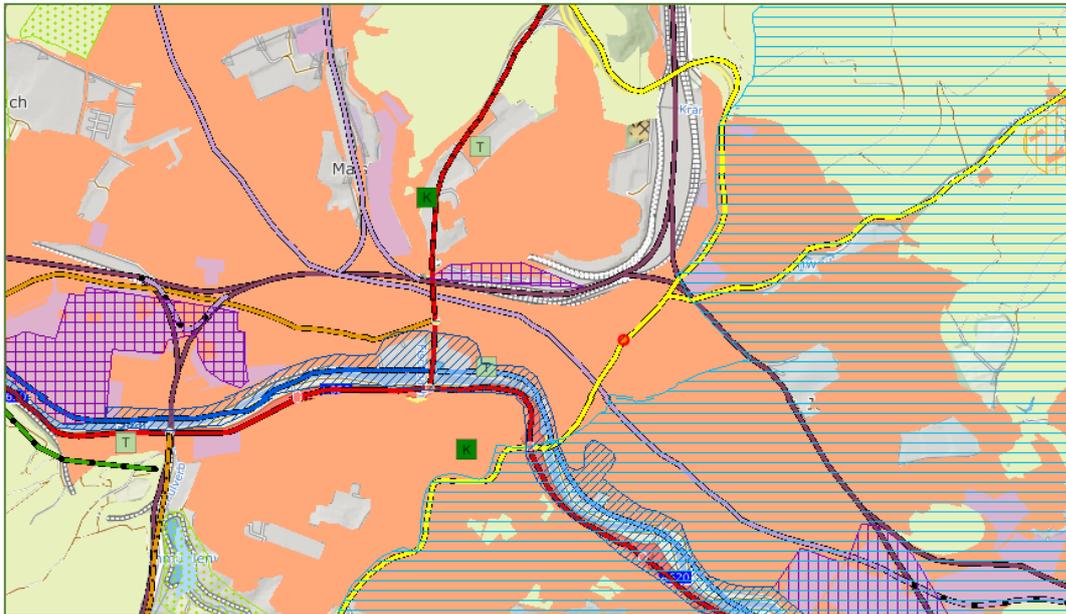


Abbildung 12: LEP Umwelt (Auszug)

4.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Nach § 8 Abs. 2 BauGB ist ein Bebauungsplan grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan des Regionalverbandes Saarbrücken stellt für das Plangebiet „gemischte Baufläche“ gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB dar. Somit entspricht die geplante Ausweisung eines Urbanen Gebietes (MU) der Darstellung im Flächennutzungsplan und kann als aus diesem entwickelt betrachtet werden.

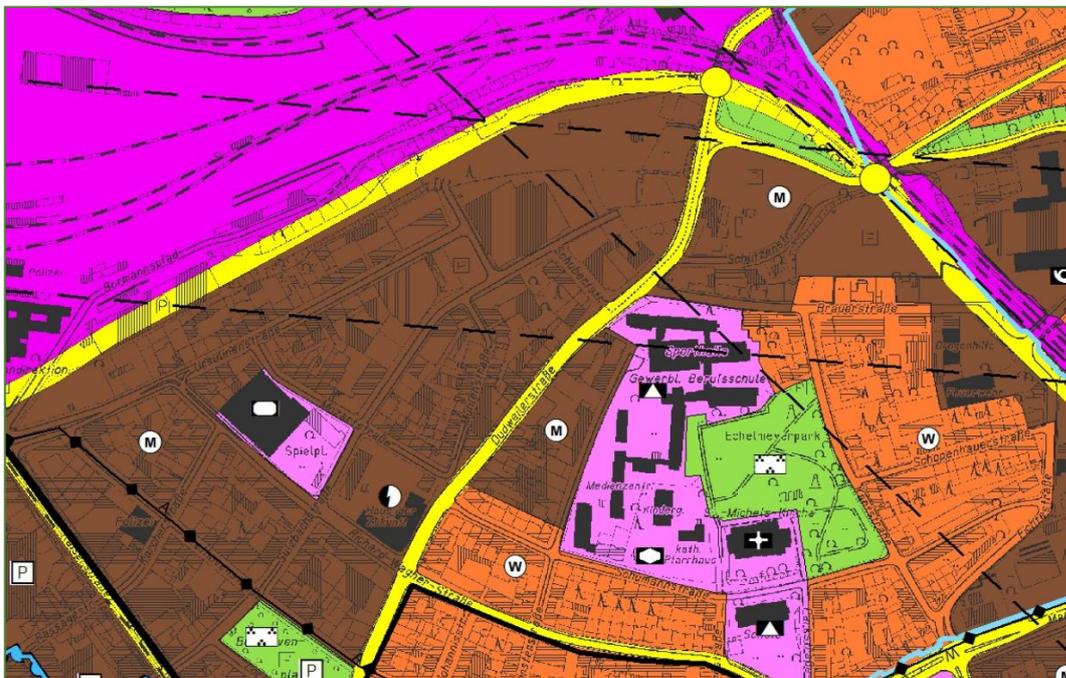


Abbildung 13: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan des Regionalverbandes Saarbrücken

4.3 RESTRIKTIONEN FÜR DIE PLANUNG

Die Bebaubarkeit bzw. sonstige Nutzbarkeit des Plangebietes für bauliche Zwecke werden bereichsweise durch Restriktionen bestimmt. Die daraus resultierenden Vorgaben für die Freihaltung von Schutz- und Abstandsflächen sowie sonstige Nutzungsbeschränkungen sind bei der Ausweisung von Bauflächen zu berücksichtigen und planungsrechtlich zu sichern. Zum derzeitigen Stand gehen wir für das Planungsgebiet von folgenden Restriktionen:

4.3.1 Denkmalschutz

Aus der Landesdenkmalliste des Saarlandes geht hervor, dass das Gebäude der Dudweilerstraße 58 unter Denkmalschutz steht (Einzeldenkmal Geschäftshaus der Fleischwarenfabrik Peter Krämer, 1953 von Adolf Mönch). Das Denkmal wird entsprechend nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen. Das Gebäude soll mit Hilfe einer entsprechenden Förderung denkmalgerecht saniert werden.

4.3.2 Immissionsschutz

Gemäß § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden, d.h. zumindest auf das gesetzlich zulässige Maß reduziert werden.

Der Schutz von Wohnbebauung vor den bereits in der Umgebung bestehenden Vorbelastungen ist sicherzustellen.

4.3.3 Altlasten

Das Kataster für Altlasten und altlastverdächtige Flächen weist für die Dudweilerstraße 58-60 die altlastverdächtige Fläche einer ehemalige Fleisch- und Wurstwarenfabrik aus, die zwischen 1952 und 1982 am Standort eine Betriebstankstelle betrieben hat. Für die Dudweilerstraße 66 wird im Kataster die ein ehemaliger KFZ-Handel mit Werkstatt geführt. Durch den langjährigen Umgang mit wassergefährdenden Stoffen besteht der Verdacht der schädlichen Bodenveränderungen.

Bei möglichen Altlasten in einem Bebauungsplan ergibt sich eine Nachforschungspflicht gem. 2.1.2 des „Altlastenerlass“. Hierbei sind im Rahmen des Bebauungsplanes folgende Punkte zu beachten:

- Nach dem Gebot planerischer Konfliktbewältigung darf ein Bebauungsplan die von ihm ausgelösten Nutzungskonflikte nicht unbewältigt lassen. Die auf Grund der Planung ggf. erforderliche Behandlung der Bodenbelastung (Vorkehrungen im weiten, nicht nur technischen Sinne) muss technisch, rechtlich und finanziell möglich sein. Im Bebauungsplan sind soweit erforderlich die Festsetzungen zu treffen, die zur Behandlung der Bodenbelastung nach § 9 BauGB zulässig und geeignet sind.
- Die Gemeinde hat zu prüfen, ob der Bebauungsplan vor der Behandlung der Bodenbelastung in Kraft gesetzt werden kann oder ob die Behandlung der Bodenbelastung parallel zum Planverfahren durchgeführt wird und der Bebauungsplan erst nach deren Abschluss in Kraft gesetzt werden kann.

- Vor Behandlung der Bodenbelastung kann der Bebauungsplan in Kraft gesetzt werden, wenn:
 - durch Festsetzungen im Bebauungsplan oder durch sonstige öffentlich-rechtliche Sicherungen (wie der Eintragung von Baulasten oder dem Abschluss öffentlich-rechtlicher Verträge) sichergestellt ist, dass von der Bodenbelastung keine Gefährdungen für die vorgesehenen Nutzungen ausgehen können, oder wenn
 - eine Kennzeichnung ausreichend ist, weil die Durchführung der Maßnahmen nach den Umständen des Einzelfalls künftigen Verwaltungshandeln überlassen werden kann. Dabei erfordert das Gebot der planerischen Konfliktbewältigung, dass die technische und wirtschaftliche Machbarkeit der erforderlichen Bodenbehandlung hinreichend genau prognostiziert werden kann und dass die rechtliche Umsetzung durch die nachfolgenden Verwaltungsverfahren (z.B. bauaufsichtliches Verfahren) gesichert ist.“

Die Zulässigkeit neuer Baumaßnahmen im Bereich der Altstandorte muss jedoch im Einzelfall durch einen Sachverständigen gem. § 18 BBodSchG bestätigt werden oder die im Zuge dieses Gutachtens erfassten schädlichen Bodenveränderungen durch Sanierungsmaßnahmen nach BBodSchG beseitigt wurden. In diesem Falle ist ein Sanierungsvertrag nach § 13 Abs. 4 BBodSchG zu schließen. Hierzu wurde in den vorliegenden Bebauungsplan eine Festsetzung zum „Bedingten Baurecht“ gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB aufgenommen.

5 PLANFESTSETZUNGEN

5.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

5.1.1 Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)

Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

Festsetzung

Zulässige Arten von baulichen Nutzungen:

Gem. § 6a Abs. 2 BauNVO i.v.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässige Nutzungen:

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO werden

- Bordelle, bordellartige Betriebe und Sexshops

ausgeschlossen.

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO i.v.m § 1 Abs. 9 BauNVO werden

- Vergnügungsstätten (inklusive Wettbüros)
- Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Erklärung / Begründung

Urbane Gebiete dienen nach ihrer allgemeinen Zweckbestimmung dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören, wobei die Nutzungsmischung nicht gleichwertig sein muss. Die 2017 neu eingeführte Gebietskategorie unterscheidet sich von Gewerbe- und Mischgebieten darin, dass sie eine flexiblere Nutzungsmischung bei einer hohen zulässigen Flächenausnutzung möglich macht, ohne die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu verletzen.

In den Gebäuden des Plangebietes soll künftig Wohnnutzung und gewerbliche Nutzung angesiedelt werden. Städtebaulich unverträgliche Nutzungen wie Bordelle, bordellartige Betriebe, Sexshops, und Vergnügungsstätten (inklusive Wettbüros) werden ausgeschlossen. Tankstellen werden aus räumlichen Gründen ebenfalls ausgeschlossen.

5.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Maß der baulichen Nutzung ist ein die städtebauliche Entwicklung entscheidend prägendes Element. So bestimmen Höhe, Dichte und Art der Bebauung das äußere Erscheinungsbild und haben gleichzeitig auch Auswirkungen auf den Flächenverbrauch. Die Nutzungsschablone enthält die Werte über das Maß der baulichen Nutzung und gilt für die zusammenhängend dargestellten überbaubaren Flächen. Zum Maß der baulichen Nutzung werden folgende Festsetzungen getroffen:

5.2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

siehe Nutzungsschablone

Im Plangebiet wird die Höhe der baulichen Anlagen durch die maximale Oberkante Gebäudehöhe (GOK) in Metern festgesetzt. Als oberer Bezugspunkt gilt der oberste Punkt des Daches (First bei geneigten Dächern; Attika bei Flachdächern). Als unterer Bezugspunkt gilt der festgelegte Bezugspunkt in der Dudweilerstraße (195.87 m ü. NN).

Hier: max. 22 m

Ausnahmsweise kann ein Überschreiten der Höhe über bis zu 50 % der Grundfläche des obersten Vollgeschosses durch Solaranlagen oder über bis zu 20% der Grundfläche des obersten Vollgeschosses mit sonstigen technischen Gebäudeteilen (Treppenhäuser, Aufzugsüberfahrten, Anlagen für die Klimatisierung) zugelassen werden, sofern sie das Gesamterscheinungsbild des Gebäudes und die Stadtansicht nicht beeinträchtigen. Die genannten sonstigen technischen Anlagen müssen von der Gebäudevorderkante mindestens 2 m zurückspringen.

Erklärung/Begründung

Zur eindeutigen Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung ist stets eine dreidimensionale Maßfestsetzung erforderlich. Hier ist die Festsetzung der Gebäudehöhe mit eindeutiger Bestimmung der Bezugspunkte, das am besten geeignete Mittel, um die Höhenentwicklung eines Baukörpers zu beschränken. Im vorliegenden Fall erfolgt die Festsetzung bezogen auf die Anliegerstraße. Eine Ausrichtung der Bezugshöhe an der anliegenden Straße notwendig, um unverhältnismäßigen Höhenentwicklungen entgegenzuwirken. Die Festsetzung der maximalen Höhe für die Gebäude orientiert sich hier an den bestehenden Gebäuden. Durch Festsetzung der Anzahl an Vollgeschossen wird die Höhenentwicklung darüber hinaus genauer definiert.

5.2.2 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Festsetzung

Die maximal zulässige Grundflächenzahl im Urbanen Gebiet wird auf 1,0 festgesetzt.

Erklärung / Begründung

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt die zulässige Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche an. Unter der zulässigen Grundfläche versteht man gem. § 19 Abs. 2 BauNVO den Teil des Grundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Dabei sind aus Gründen des Bodenschutzes nicht nur die Grundflächen der Hautgebäude anzurechnen, sondern auch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und den zugehörigen Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche.

Nach § 17 Abs. 1 BauNVO beträgt der Orientierungswert für die Obergrenze der GRZ in Urbanen Gebieten 0,8. Im vorliegenden Fall wird allerdings eine GRZ von 1,0 festgesetzt und damit ein Wert, der über der o.g. Obergrenze von 0,8 liegt. Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO kann von dieser Obergrenze abgesehen werden, wenn diese Überschreitung nur geringfügige Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens hat und die Einhaltung der Obergrenze zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksausnutzung führt.

Beide Ausnahmegründe können aus folgenden Gründen bejaht werden:

- Das Plangebiet ist derzeit bereits vollständig versiegelt. Im Plangebiet gibt es keine Restgrünflächen.
- Im Plangebiet stehen keine natürlichen Böden mehr an, die auch entsprechende Bodenfunktionen übernehmen können.
- Die räumliche Situation des Grundstücks mit einer beengten Lage zwischen zwei Straßen und der Nachbarbebauung erlaubt nur bei einer Überschreitung der GRZ bis 1,0 eine zweckentsprechende Grundstücksausnutzung.
- Auch im bestehenden Bebauungsplan wird bereits eine GRZ von 1,0 festgesetzt.

5.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Festsetzung

siehe Planeinschrieb

Erklärung / Begründung

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

Vollgeschosse sind nach § 2 Abs. 4 LBO:

- Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben und im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen.
- Ein Geschoss im Dachraum und ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss), wenn es diese Höhe über mindestens drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses hat.
- Garagengeschosse, wenn sie im Mittel mehr als 2 m über die Geländeoberfläche hinausragen.

Die Begrenzung auf max. VII Vollgeschosse verfolgt die Zielvorstellung, die bestmögliche höhenmäßige Einbindung in die umgebenden baulichen Strukturen zu erreichen. Gleichzeitig wird jedoch ein Spielraum gelassen, um unterschiedliche Nutzungsformen in angemessenem Höhenumfang entwickeln zu können. Zudem kann eine, dem Umfeld angemessene städtebauliche Verdichtung erreicht werden.

5.3 BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB, § 22 BAUNVO)

Festsetzung

Im Plangebiet wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

Gebäudelängen über 50 m sind zulässig.

Erklärung / Begründung

Mit der Bauweise wird festgelegt, wie bauliche Anlagen auf den Grundstücksflächen anzuordnen sind. Die BauNVO unterscheidet dabei folgende Bauweisen:

- offene Bauweise: Gebäude mit einer Länge bis 50 m sind mit Grenzabstand zu errichten
- geschlossene Bauweise: Gebäude werden ohne seitlichen Grenzabstand errichtet
- abweichende Bauweise: Bauweise ist weder als offen noch als geschlossen zu bezeichnen

Die Bauweise orientiert sich im vorliegenden Fall an der bestehenden Bebauung in der Dudweilerstraße. Aufgrund der Ausprägung der Gebäude wird festgesetzt, dass auch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

5.4 VOM BAUORDNUNGSRECHT ABWEICHENDE MASSE DER TIEFE DER ABSTANDSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2A BAUGB, § 22 BAUNVO I.V.M § 7 ABS. 2 LBO SAARLAND)

Festsetzung

An der Baulinie in der Mühlenstraße, siehe Planzeichnung, ist die Abstandsfläche bis zur Mitte der Mühlenstraße zulässig.

Erklärung / Begründung

Grundsätzlich sind die Vorschriften zu Abstandsflächen in der Landesbauordnung geregelt. Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB können im Bebauungsplan allerdings auch vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen festgesetzt werden. Von dieser Regelung kann Gebrauch gemacht werden, wenn städtebauliche Gründe vorliegen.

In der Landesbauordnung Saar wird festgelegt, dass die Tiefe der Abstandsfläche 0,4 H beträgt. Weiterhin wird vorgeschrieben, dass die Abstandsflächen auf dem Grundstück selbst oder auf öffentlichen Verkehrsflächen, jedoch nur bis zu deren Mitte, liegen dürfen.

Im vorliegenden Fall sind die Baulinien und Baugrenzen so angelegt, dass diese Vorgaben prinzipiell eingehalten werden können. Im Bereich der Mühlenstraße kommt es jedoch zu einer Überlagerung mit den Abstandsflächen der Gebäude auf der gegenüberliegenden Straßenseite. Deren Abstandsflächen reichen teilweise über die Mitte der Mühlenstraße hinaus. Damit kein bauordnungsrechtlicher Konflikt ausgelöst wird, wird festgesetzt, dass die Abstandsflächen der geplanten Gebäudeerweiterungen, trotz der vorliegenden Überlagerung, bis zur Straßenmitte reichen dürfen.

Die Festsetzung zum Abweichenden Maße der Tiefe der Abstandsflächen ist aufgrund der Platzverhältnisse in einem innerstädtischen, dicht bebauten Raum erforderlich.

5.5 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 ABS.1 NR. 2 BAUGB UND § 23 BAUNVO)

Festsetzung

Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen im vorliegenden Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen bestimmt, die der Planzeichnung zu entnehmen sind.

Erklärung / Begründung

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche werden die bebaubaren Bereiche des Grundstücks definiert, die bis zu dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung bebaut werden dürfen. Die Festsetzung einer Baugrenze bedeutet gem. der Definition gem. § 23 Abs. 3 BauNVO:

„Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.“

„Ist eine Baulinie festgesetzt, so muss auf dieser Linie gebaut werden. Ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. Im Bebauungsplan können weitere nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen vorgesehen werden.“

Die Baugrenzen und Baulinien orientieren sich im vorliegenden Fall an der bestehenden Bebauung sowie den geplanten Erweiterungen.

Entlang der Mühlenstraße sowie im Norden des Plangebietes werden Baulinien festgesetzt, damit eine Bebauung auf der Grundstücksgrenze zulässig ist. Die Baulinie an der Mühlenstraße gilt bis zum 3. Geschoss. Um eine städtebaulich verträgliche Eingliederung von geplanten Ersatzneubauten in der Mitte des Plangebietes zu erreichen, wird zusätzlich eine Baugrenze mit einem Rücksprung von 4,6 m zur Mühlenstraße festgesetzt, die ab dem 4. Geschoss gilt. Somit werden Aufstockungen auf die Bestandsgebäude städtebaulich verträglich gestaffelt. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in Bezug auf die Nachbargebäude können gewahrt bleiben.

5.6 VERKEHR

5.6.1 Verkehrliche Konzeption

Verkehrsanbindung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt, wie beschrieben zwischen der Mühlenstraße und der Dudweilerstraße. Diese stellt die Anbindung an die Autobahnen A6/A620 sicher.

Somit ist das Plangebiet gut an das örtliche und überörtliche Straßennetz angeschlossen.

Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr soll innerhalb des Planungsgebietes größtenteils auf den privaten Grundstücksflächen sichergestellt werden. Hier sind entsprechende Stellplätze nachzuweisen und teilweise entsprechende Flächen hauptsächlich in Form von Tiefgaragen vorgesehen. Zusätzlich sind im Straßenraum teils private, teils öffentliche Stellplätze vorhanden.

ÖPNV

Auch für die nichtmotorisierten Bürger ist das Planungsgebiet hervorragend angebunden. So ist das Planungsgebiet in geringer Entfernung der Bushaltestelle „Haus der Zukunft“ in der Dudweilerstraße gelegen.

Der Hauptbahnhof Saarbrücken befindet sich in einer Entfernung von etwa 600 m zum Plangebiet.

Fußläufige Anbindung

Das Planungsgebiet ist über die straßenbegleitenden Fußwege fußläufig zu erreichen.

5.6.2 Festsetzungen zur Umsetzung der Verkehrskonzeption

Für den Themenbereich Verkehr trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen:

Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO sind Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen und Carports im Urbanen Gebiet nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5.7 VER- UND ENTSORGUNG

5.7.1 Allgemeine Konzeption

Die Versorgung des Planungsgebietes mit Wasser und Energie ist sicherzustellen und mit den entsprechenden Versorgungsträgern abzuklären. Ebenso ist eine schadlose und umweltschonende Beseitigung der anfallenden Abwässer zu gewährleisten.

Alle für das Plangebiet notwendigen Anschlüsse an Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Strom, Abwasser, Telekommunikation) sind bereits vorhanden.

5.7.2 Wasser-, Strom- und Gasversorgung

Die Wasser-, Strom- und Gasversorgung im Planungsgebiet erfolgt durch die Stadtwerke Saarbrücken.

5.7.3 Abwasserentsorgung

Träger der Abwasserentsorgung ist der Zentrale Kommunale Entsorgungsbetrieb (ZKE) der Stadt Saarbrücken.

5.7.4 Festsetzungen zur Ver- und Entsorgung

Für den Themenbereich Versorgung trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen:

Gebiete in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen (§ 9 Abs. 1 Nr 23 b)

Innerhalb des Plangebietes sind die nutzbaren Dachflächen von Neubauten zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten.

5.8 LÄRMSCHUTZ

5.8.1 Grundlagen

Der Bereich des Plangebietes wurde im Zuge der Lärmkartierung der Stadt Saarbrücken von 2022 erfasst und wie folgt bewertet:

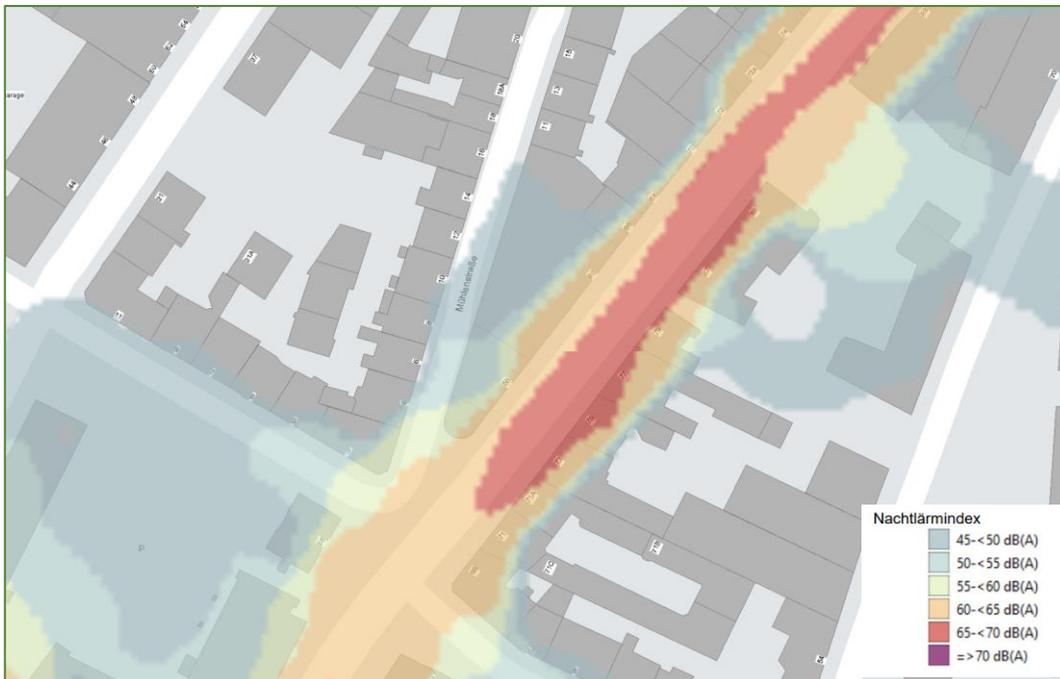


Abbildung 14: Lärmkartierung 2022, Nacht-Lärm (<https://geoportal.saarbruecken.de/>)

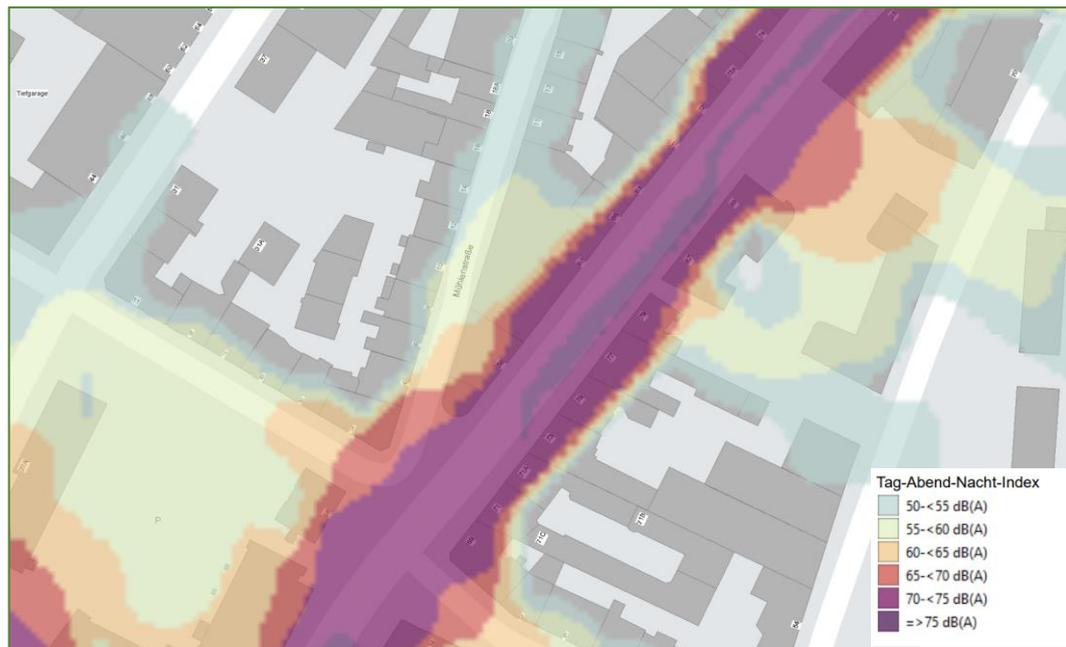


Abbildung 15: Lärmkartierung 2022, Tag-Lärm (<https://geoportal.saarbruecken.de/>)

Wie auf den Karten zu sehen ist, liegt eine Lärmbelastung vor allem im Bereich der stark befahrenen Dudweilerstraße vor. Im Bereich des Plangebietes werden tagsüber Werte zwischen 50 dB(A) und 74 dB(A) erreicht. Nachts liegen die Werte zwischen 45 dB(A) und 64 dB(A).

Gemäß der DIN 18005 sollen Werte von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts in Urbanen Gebieten durch Geräuschbelastung nicht überschritten werden. Um diese Immissionsrichtwerte einhalten zu können, sind Lärminderungsmaßnahmen erforderlich, die nachfolgend näher festgesetzt werden.

Da aktive Schallschutzmaßnahmen nicht möglich sind, werden passive Maßnahmen festgelegt.

5.8.2 Festsetzungen

Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die Grundrisse sind so zu orientieren, dass keine schutzbedürftigen Räume an hochlärmbelasteten Fassaden orientiert sind (hochlärmbelastet sind die Fassaden je Geschoss, an denen der Beurteilungspegel tags von 70 dB(A) erreicht oder überschritten wird).

Als Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB wird festgesetzt:

Schutzbedürftige Räume sind dann an hochlärmbelasteten Fassaden zulässig, wenn baulich bzw. durch technische Maßnahmen sichergestellt und im Rahmen des Bauantragsverfahrens nachgewiesen wird, dass in den Innenräumen die Einhaltung der jeweils relevanten Beurteilungspegel gewährleistet wird. Das bedeutet, dass die Außenbauteile der Neubauten im Plangebiet bei schutzbedürftigen Räumen gemäß DIN 4109-1:2018-01 entsprechend des Abschnittes 7 dieser Norm auf der Grundlage der angegebenen maßgeblichen Außenlärmpegel tags auszulegen sind.

Für schutzbedürftige Räume, deren Beurteilungspegel unterhalb von 70 dB(A) liegen, sind die Außenbauteile ebenso gemäß DIN 4109:2018-01 auszulegen. Für schutzbedürftige

Räume, bei denen der Beurteilungspegel über 64 dB(A) geht und die nicht über mindestens ein Fenster zur lärmabgewandten Seite verfügen, ist eine fensterunabhängige Belüftung sicherzustellen.

Gebäude im Bestand sind von den oben beschriebenen Festsetzungen zum Schutz gegen Verkehrslärm ausgenommen, sofern an diesen nicht wesentliche bauliche Umbau-, Erweiterungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen an den Außenbauteilen von schutzbedürftigen Räumen vorgenommen werden.

Für schutzbedürftige Räume, bei denen die Beurteilungspegel über 45 dB(A) nachts geht und die nicht über mindestens ein Fenster gleich oder unter 45 dB(A) nachts verfügen, ist eine fensterunabhängige Belüftung sicherzustellen.

Zum Schutz gegen Verkehrslärm sind Aufenthaltsbereiche im Freien wie z.B. Balkone, Terrassen, oder offene Loggien in den Bereichen, bei dem der Beurteilungspegel tagsüber die 64 dB(A) geht, einzuhausen.

5.9 GRÜN- UND LANDSCHAFTSPLANUNG

Wesentliche Aufgabe der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung ist es auch, die Belange von Umwelt- und Naturschutz sowie der Ökologie und Landschaftspflege ausreichend zu berücksichtigen. So zielen die grünordnerischen Festsetzungen auf eine Ein- und Durchgrünung des Gewerbegebietes ab.

Hierzu werden folgende grünordnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen:

5.9.1 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Festsetzungen

Die Satzung über die Gestaltung von Freiflächen sowie Flachdach- und Fassadenflächen in der Landeshauptstadt Saarbrücken ist zu beachten.

Bei Dachbegrünungen ist abweichend von der Satzung bei einer Substratstärke von mindestens 13 cm die herzustellende Vegetation als artenreiche Gras-Kräutergesellschaft flächendeckend auszubilden und dauerhaft zu unterhalten.

In Bereichen mit PV-Anlagen ist eine Kombination aus Dachbegrünung und PV möglich. In diesen Bereichen ist die Dachbegrünung in einer Substratstärke mit einer Mindesthöhe von lediglich 6 bis 8 cm herzustellen.

Erklärung / Begründung

Die Satzung über die Gestaltung von Freiflächen sowie Flachdach- und Fassadenflächen in der Landeshauptstadt Saarbrücken ist zu beachten, aus klimaökologischen Gründen wird die Substrathöhe von Dachbegrünungen im vorliegenden Bebauungsplan angehoben.

5.10 BEDINGTES BAURECHT NACH § 9 ABS. 2 NR. 2 BAUGB

Teile des Plangebietes liegen innerhalb altlastenverdächtiger Flächen. Für die Zulässigkeit neuer Baumaßnahmen im Bereich der Altstandorte gelten folgende Bestimmungen:

Gemäß § 4 Abs. 4 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) ist die planungsrechtlich zulässige Nutzung durch einen Sachverständigen, der mindestens für ein Sachgebiet von 2 bis 5 der Verordnung über Sachverständige und Untersuchungsstellen für den Bodenschutz und die Altlastenbehandlung im Saarland (VSU) in der derzeit gültigen Fassung (s. www.resymesa.de) zugelassen ist, nachzuweisen. Im Bereich der Ablagerung sind die Vorhaben und Nutzungen gem. § 9 Abs. 2 BauGB demnach erst zulässig, wenn eine Gefähr-

dung empfindlicher Nutzungen auszuschließen ist, der Verdacht gutachterlich durch einen nach § 18 BBodSchG zugelassenen Sachverständigen ausgeräumt wurde, oder eine mit dem LUA abgestimmte Bodensanierungsmaßnahme erfolgreich stattgefunden hat.

Ein entsprechendes Sachverständigengutachten ist dem LUA vorzulegen. Das LUA erteilt als zuständige untere Bodenschutzbehörde die Freigabe, sofern die v.g. Voraussetzungen hierfür erfüllt wurden.

Eventuelle Tiefbaumaßnahmen im sich anschließenden Baugenehmigungsverfahren sind durch einen Sachverständigen gem. § 18 BBodSchG, Sachgebiete 2 - 5 der VSU in der derzeit gültigen Fassung (s. www.resymesa.de), zu begleiten, mit der zuständigen unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen und zu dokumentieren. Entsprechende Sachverständigengutachten sind der Behörde unaufgefordert vorzulegen.

die im Zuge von Gutachten erfassten schädlichen Bodenveränderungen müssen durch Sanierungsmaßnahmen nach BBodSchG beseitigt werden. In diesem Falle ist ein Sanierungsvertrag nach § 13 Abs. 4 BBodSchG zu schließen.

5.1 KENNZEICHNUNG (§ 9 ABS. 5 NR. 3 BAUGB)

Kennzeichnungen sind keine rechtsverbindlichen Festsetzungen, sondern Hinweise auf Besonderheiten (insbesondere der Baugrundverhältnisse), deren Kenntnis für das Verständnis des Bebauungsplans und seiner Festsetzungen wie auch für die Vorbereitung und Genehmigung von Vorhaben notwendig ist. Bauherren und Baugenehmigungsbehörden sollen frühzeitig auf Probleme hingewiesen werden, die im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung zu berücksichtigen sind. Darüber hinaus haben Kennzeichnungen eine Warnfunktion, da auf potenziell gefährdende Einwirkungen hingewiesen wird.

5.1.1 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind

Das Kataster für Altlasten und altlastverdächtige Flächen weist für die Dudweilerstraße 58-60 die altlastverdächtige Fläche einer ehemalige Fleisch- und Wurstwarenfabrik aus, die zwischen 1952 und 1982 am Standort eine Betriebstankstelle betrieben hat. Für die Dudweilerstraße 66 wird im Kataster die ein ehemaliger KFZ-Handel mit Werkstatt geführt.

Durch den langjährigen Umgang mit wassergefährdenden Stoffen besteht der Verdacht der schädlichen Bodenveränderungen.

Aufgabe der Kennzeichnung ist es, für die dem Bebauungsplan nachfolgenden Verfahren (z. B. Baugenehmigungsverfahren, Genehmigungsverfahren nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz) auf mögliche Gefährdungen und die erforderliche Berücksichtigung von Bodenbelastungen hinzuweisen ("Warnfunktion").

5.2 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN NACH § 9 ABS. 6 BAUGB

In die verbindliche Bauleitplanung sind Festsetzungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffen sind, nachrichtlich zu übernehmen. Gleiches gilt für Denkmäler nach Landesrecht. Solche Festsetzungen sind getroffen, wenn sie mit Außenwirkung rechtsverbindlich sind und für sich aus ihrer eigenen Rechtsgrundlage heraus gelten, ohne dass sie einer Festsetzung im Bebauungsplan bedürfen.

Nachrichtliche Übernahmen brauchen nur in einem Umfang zu erfolgen, soweit sie zum Verständnis des Bebauungsplanes oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind. Folgende nachrichtlichen Übernahmen werden daher in den Bebauungsplan übernommen:

5.2.1 Denkmal (§ 7 Abs. 4 SDSchG)

Folgende Baudenkmäler sind im Bebauungsplan kenntlich gemacht:

- Dudweilerstraße 58, Geschäftshaus der Fleischwarenfabrik Peter Krämer, 1953 von Adolf Mönch (Einzeldenkmal)

Die Bestimmungen des saarländischen Denkmalschutzes sind zu beachten.

5.3 HINWEISE

5.3.1 Bodendenkmäler

Die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot bei Bodenfunden nach dem Saarländischen Denkmalschutzgesetz sind zu beachten.

5.3.2 Artenschutzrechtliche Belange

Die artenschutzfachlichen Vorschriften des § 44 Abs. 1 BNatSchG sind zu beachten und einzuhalten. Beim Rückbau von Gebäuden bzw. Gebäudeteilen sind diese auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten relevanter Tierarten (u. a. Vögel und Fledermäuse) von qualifiziertem Personal abzusuchen und gegebenenfalls entsprechende Vorkommen - dem Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz (LUA) Fachbereich 3.1 „Natur- und Artenschutz“-mitzuteilen.

5.3.3 Nisthilfen

Beim Neubau der Gebäude sind künstliche Nisthilfen und Quartiere für Gebäudebrüter und Fledermäuse einzubauen. Dazu sind verschiedene Einbauelemente, wie Formsteine für Gebäudebrüter und Nistkästen zur Anbringung an Gebäuden und an Bäumen im Handel erhältlich.

5.3.4 Leitungen der Stadtwerke Saarbrücken Netz AG

In den Gehwegen um die Gebäude herum liegen Gas- und Wasserleitungen der Stadtwerke Saarbrücken Netz AG. Außerdem werden diese Gebäude mit Gas und Wasser versorgt.

Alle im Plangebiet befindlichen Versorgungsanlagen müssen jederzeit frei zugänglich sein und die Trassen mit Baustellenfahrzeugen befahrbar sein. Ein Überbauen mit Gebäuden oder befestigten Oberflächen sowie die Bepflanzung von Bäumen und Buschwerk sind unzulässig.

6 ABWÄGUNG / AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB von besonderer Bedeutung. Danach muss die Landeshauptstadt Saarbrücken als Planungsträger bei der Aufstellung des Bebauungsplanes die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung. Hier setzt die Landeshauptstadt 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").

Hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung bzw. der natürlichen Lebensgrundlagen (im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB) sind insbesondere folgende mögliche Auswirkungen beachtet und in den Bebauungsplan Nr. 131.03.04 „Ecke Mühlenstraße/Dudweilerstraße“ eingestellt.

6.1 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

6.1.1 Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung

Die Bauleitplanung soll dafür sorgen, dass die Bevölkerung bei der Wahrung ihrer Grundbedürfnisse gesunde Bedingungen vorfindet. Das Wohn- und Arbeitsfeld soll so gestaltet werden, dass gegenseitige Beeinträchtigungen vermieden werden. Vor diesem Hintergrund ist das Plangebiet unter dem Aspekt einer größtmöglichen Verträglichkeit mit angrenzenden Nutzungen zu konzipieren. Die Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist eine zentrale Aufgabe der Bauleitplanung.

Da sich die Nutzung innerhalb des Plangebietes jedoch nicht wesentlich ändert und lediglich Umbau und Sanierungsmaßnahmen an bestehenden Gebäuden vorgesehen sind, werden keine erheblichen zusätzlichen Lärmemissionen erwartet.

Da durch den Bebauungsplan jedoch auch die Entwicklung von neuem Wohnraum vorbereitet wird, ist es erforderlich Schallschutzmaßnahmen festzulegen, um auch gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse an der stark befahrenen Dudweilerstraße wahren zu können. Diese werden in Kapitel 5.8 konkretisiert.

Im weiteren Umfeld des Plangebietes sind zumindest in Richtung Norden eher weniger empfindliche Nutzungen wie die Bahnlinie und Einzelhandel vorzufinden. Die Umgebung des Plangebietes hat überwiegend den Charakter eines Mischgebietes und daher eine Verträglichkeit zu urbanen Gebieten. Somit kann sich das Plangebiet gut in seine Umgebung eingliedern und Nutzungskonflikte vermieden werden.

Zudem wurde ein Lärmgutachten erstellt, dass zu folgenden Ergebnissen kommt:

„Der Orientierungswert der DIN18005 wird an der Fassade zur Dudweilerstraße sowohl in der Tag-, als auch in der Nachtsituation überschritten.

In der der Mühlenstraße zugewandten Fassade gilt dies für das Erdgeschoss in der Tagsituation, in den Obergeschossen werden jedoch in der Nachtsituation die Orientierungspegel überschritten.

Aktive Schallschutzmaßnahmen sind bei der gegebenen Bebauung und Verkehrsführung augenscheinlich nicht möglich.

Der Schallschutz für die entstehenden Räume muss insofern durch bauliche Maßnahmen unter Anwendung der DIN 4109 vorgenommen werden.

Es bleibt dem Bauherrn überlassen, ob hierfür der Mindestschallschutz nach vorgenannter Norm oder ein erhöhter Schallschutz nach VDI 4100 : 2012-10 eingerichtet wird.“ (Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan 131.03.04 „Ecke Dudweiler- und Mühlenstraße“ Landeshauptstadt Saarbrücken, Plan S - Ingenieurbüro für Baustatik und Energieberatung, 06.06.2024)

Wie im Gutachten dargestellt, sind keine weiteren aktiven Schallschutzmaßnahmen im Bereich des Plangebietes möglich. Die bereits in den Bebauungsplan aufgenommene Festsetzung zum Lärmschutz bleibt bestehen. Auf Ebene des Bauantrags müssen die Schallschutzmaßnahmen dahingehend konkretisiert werden, dass keine Gefährdung gesunder Arbeits- und Wohnverhältnisse entsteht.

6.1.2 Auswirkungen auf die Belange der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Die Entwicklung des Plangebietes bewirkt eine Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes, da das Gebiet städtebaulich aufgewertet werden kann durch die Sanierung, den Umbau und den Ersatz von sanierungsbedürftigen Gebäuden. Die festgesetzten Höhenbegrenzungen sichern zudem eine harmonische Eingliederung in die Umgebungsbebauung.

6.1.3 Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Gemäß den Regelungen des § 13 a BauGB gelten für das beschleunigte Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen sinngemäß die Vorschriften des § 13 BauGB. Nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird im vereinfachten Verfahren „... von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2 a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen.“ Darüber hinaus bestimmt § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, dass im beschleunigten Verfahren „... in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“ gelten.

Dennoch gilt auch für Bauleitpläne, die im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, weiterhin die Verpflichtung, dass die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sachgerecht bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind. Gleichzeitig wurden bei Untersuchung der abiotischen und biotischen Schutzgüter im Plangebiet artenschutzrechtliche Belange nach §§ 19 und 44 BNatSchG geprüft.

Im vorliegenden Fall wird eine Fläche überbaut, die für den Natur- und Landschaftsschutz keine Bedeutung hat. Betroffen von der Umsetzung des Planvorhabens sind bereits vollständig bebaute Bereiche. Bezüglich der Naturgüter Wasser, Boden und Klima ist aufgrund der Vorbelastungen somit nicht mit Auswirkungen durch Umsetzung des Vorhabens zu rechnen. Zudem hat das Plangebiet durch die innerörtliche Lage und der bisherigen Nutzung und damit verbundener Störungen durch den Menschen sowie der fehlenden Vegetation für den Arten- und Biotopschutz keine Bedeutung.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Nach dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte – „Novelle 2007“ handelt es sich bei einem Planvorhaben dann um einen nicht ausgleichspflichtigen Eingriff, wenn die überbaubare Grundfläche die Fläche von 20.000 m² nicht überschreitet (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Diese Regelung soll im vorliegenden Fall in Anspruch genommen werden. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird eine Grundfläche von deutlich unter 20.000 m² überplant, so dass somit kein gesonderter Ausgleich erforderlich ist.

Artenschutzrechtliche Vorprüfung

Im Zuge der Umsetzung der Vorgaben der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) sowie der Vogelschutz-Richtlinie (V-RL) erfolgte durch Novellierung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 12.12.2007 und 29.07.2009 eine Anpassung des deutschen Artenschutzrechtes an die europarechtlichen Vorgaben. Diese Umsetzung der Vorgaben der FFH- und der V-RL erfolgten mit den Regelungen der §§ 44 Abs. 1, 5, 6 und 45 Abs. 7 BNatSchG. Diese Bestimmungen zum Artenschutz sind neben dem europäischen Schutzgebietssystem „Natura 2000“ eines der beiden Schutzinstrumente der Europäischen Union zum Erhalt der biologischen Vielfalt in Europa. Ziel ist es, die in der FFH- und V-RL genannten Arten und Lebensräume dauerhaft zu sichern und in einen günstigen Erhaltungszustand zu bringen.

Aus der Anpassung der Artenschutzbestimmungen des BNatSchG ergibt sich die Notwendigkeit der Durchführung einer Artenschutzprüfung (ASP), unter anderem im Rahmen der Bauleitplanung. Im Rahmen der Bauleitplanung ist die ASP notwendig, um zu prüfen, ob für ein festgelegtes Artenspektrum streng geschützter Arten (europäisch geschützte FFH-Anhang IV-Arten und die europäischen Vogelarten) Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden. Das zu prüfende Artenspektrum planungsrelevanter Arten wird vom Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz mit dem „Hinweis zur Aufstellung der naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)“ (Fassung mit Stand 09/2011) vorgegeben.

Gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ist es verboten, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist es außerdem verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten erheblich zu stören. Eine erhebliche Störung liegt hiernach vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Darüber hinaus ist es verboten wild lebenden Tieren der streng geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten. Weiterhin ist es nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Tieren der besonders geschützten Arten zu entfernen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Im Folgenden soll nun unter Betrachtung der zu erwartenden Wirkfaktoren des Vorhabens vor dem Hintergrund der Biotopausstattung des Plangebietes und den damit dort zu erwartenden Arten eine überschlägige Prüfung potenziell auftretender artenschutzrechtlicher Konflikte durchgeführt werden.

Wie bereits oben dargestellt, wird das Plangebiet vollständig von bereits bebauten Bereichen eingenommen. Insgesamt kommt dem Plangebiet also keine Bedeutung als Lebensraum für den Arten- und Biotopschutz zu.

Aufgrund fehlender Habitatstrukturen sowie des sehr hohen anthropogenen Störeinflusses kann die Betroffenheit von geschützten Arten der **Reptilien, Amphibien, Libellen, Säuger** (Luchs, Biber, Wildkatze und Haselmaus), **Tagfalter** (wie Thymian-Ameisenbläuling, Dunkler-Wiesenknopf-Ameisenbläuling, Großer Feuerfalter), **Nachtfalter** (wie der Nachkerzenschwärmer) und **Käfer** (wie der Mattschwarze Maiwurmkäfer) ausgeschlossen werden.

Eine Betroffenheit kann allenfalls bei gebäudebewohnenden Vogelarten (Gebäudebrüter) und Fledermäusen entstehen. Daher sind beim Rückbau von Gebäuden bzw. Gebäudeteilen diese auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten relevanter Tierarten (u.a. **Vögel und Fledermäuse**) von qualifiziertem Personal abzusuchen und gegebenenfalls entsprechende

Vorkommen dem Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz (LUA) Fachbereich 3.1 „Natur- und Artenschutz“ mitzuteilen. Zudem sind Nisthilfen an den Gebäuden anzubringen.

Die Gebäude wurden faunistisch untersucht, mit folgendem Ergebnis:

„Vorliegend gibt es keine Hinweise auf ein Vorkommen gesetzlich geschützter Vogel- und Fledermausarten oder Mauereidechsen, deren Nester, Verstecke, Quartiere. Es gab keine Kotfunde, Federreste, Sichtungen von Individuen, Fraßreste. Außer infolge der Bautätigkeit tw. offenen großen Türen und da hindurch ein- und ausfliegende Haustauben, die bei weiterer Bautätigkeit wahrscheinlich das Gebäude wieder verlassen (ausweichen in ungestörtere Bereiche), gibt es keine größeren im und am Gebäude vorkommenden Arten.

Verbotstatbestände werden nicht ausgelöst. §44 BNatSchG ist nicht einschlägig, eine Alternativen- oder Ausnahmeprüfung ist nicht notwendig.

Maßnahmenempfehlung

Auch Gebäude in Innenstädten können bei umsichtiger Planung Quartiere bereitstellen für Vogel, Fledermaus & Co. So können frühzeitig in das oder an das Gebäude angebrachte Vogel- und Fledermauskästen integriert werden. Speziell Haussperlinge, Hausrotschwänze, in Saarbrücken auch Mauersegler, Turmfalken, Zwergfledermäuse profitieren von solch einer umsichtigen und dem Artenschutz förderlichen Maßnahme.“ (Saarbrücken Dudweiler Straße 58 Bebauung, Artenschutz – Potenzialbetrachtung, ÖKO-LOG Freilandforschung Trippstadt/Pfalz, Juni 2024)

Nach überschlägiger Prüfung des oben genannten Artenspektrums unter Betrachtung der zu erwartenden Wirkfaktoren sind Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG durch Umsetzung des Vorhabens nicht zu erwarten.

Umweltschäden gemäß § 19 BNatSchG

§ 19 BNatSchG regelt die Haftung für Schäden durch nachteilige Auswirkungen auf Tier- und Pflanzenarten (nach den Anhängen II und IV der FFH-RL und nach Art. 4 Abs. 2 und Anhang I der Vogelschutzrichtlinie) und Lebensräume (Lebensräume der vorgenannten Arten, Lebensräume nach Anhang I der FFH-RL sowie Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Anhang IV-Arten der FFH-RL), die nach EU-Recht geschützt sind, und zwar innerhalb und außerhalb von FFH- und Vogelschutzgebieten.

Die Verantwortlichen (Bauherren, Betreiber) werden nur dann von der Haftung für Schäden freigestellt, wenn die Auswirkungen des Vorhabens auf die geschützten Arten und Lebensräume ermittelt und die erforderlichen Maßnahmen zur Verminderung und zum Ausgleich verbindlich festgesetzt werden. Notwendige funktionale Ausgleichs- und Kohärenzmaßnahmen sind zwingend durchzuführen und lassen keine Abwägung zu.

Erhebliche Schäden an oben genannten Lebensräumen sind nicht zu erwarten, da diese nicht vorhanden sind im Plangebiet. Ebenso kann als Ergebnis der Artenschutzprüfung eine Betroffenheit von genannten Arten ausgeschlossen werden.

6.1.4 Auswirkungen auf die Belange der Wirtschaft und ihrer mittelständischen Struktur sowie auf die 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. Diesen Anforderungen wird der vorliegende Bebauungsplan gerecht. Er schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung weiterer Betriebe, die Arbeitsplätze schaffen und die Wirtschaft in Saarbrücken stärken können.

6.1.5 Auswirkungen auf die Belange der Versorgung

Eine Versorgung des Planungsgebietes mit Strom und Wasser sowie die Abwasserentsorgung sind über bestehende Einrichtungen möglich, so dass die o.g. Belange durch die Planung nicht berührt werden.

6.1.6 Auswirkungen auf die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung

Auswirkungen auf die verkehrlichen Belange sind nicht zu erwarten. Der Quell- und Zielverkehr wird durch das Vorhaben nur in geringem Maße steigen.

6.1.7 Auswirkungen auf alle sonstigen Belange

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

6.2 GEWICHTUNG DES ABWÄGUNGSMATERIALS

Gemäß dem im Baugesetzbuch verankerten Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 7 BauGB) wurden die bei der Abwägung zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belange, wie sie im Rahmen der Ermittlung der Auswirkungen erfasst wurden, gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen und entsprechend ihrer Bedeutung in die Änderung des Bebauungsplanes eingestellt. Für die Abwägung wurden insbesondere folgende Aspekte beachtet:

6.2.1 Argumente für die Bebauungsplanes

Folgende Argumente sprechen für die Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 131.03.04 „Ecke Mühlenstraße/Dudweilerstraße“:

- Das zentral gelegene, gut angebundene Gebiet bietet vielfältige Entwicklungsoptionen, die die Landeshauptstadt Saarbrücken nun mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Ecke Mühlenstraße/Dudweilerstraße“ wahrnehmen möchte.
- Geordnete städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung der nachbarschaftlichen Belange
- Beseitigung von städtebaulichen Missständen durch die Aufwertung sanierungswürdiger Gebäude
- Schaffung von Wohnraum

6.2.2 Argumente gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes

Derzeit sind keine Argumente bekannt, die gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Ecke Mühlenstraße/Dudweilerstraße“ sprechen.

6.3 FAZIT

Die Landeshauptstadt Saarbrücken hat die zu beachtenden Belange in ihrer Gesamtheit gegeneinander und untereinander abgewogen. Da die Argumente für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Ecke Mühlenstraße/Dudweilerstraße“ eindeutig überwiegen, kommt die Landeshauptstadt Saarbrücken zu dem Ergebnis, den Bebauungsplan zu realisieren.

Aufgestellt: Homburg, den 03.09.2024

ARGUS CONCEPT GmbH

M.Sc. Sara Morreale

7 QUELLENVERZEICHNIS UMWELTPRÜFUNG

- (1) BAUER, H.-G.; BEZZEL, E. und FIEDLER, W. (2012): Das Kompendium der Vögel Mitteleuropas.
- (2) BELLMANN, H. (2016): Der Kosmos Schmetterlingsführer.
- (3) BfN: Internethandbuch zu den Arten der FFH-Richtlinie Anhang IV: <https://ffh-anhang4.bfn.de/> (Stand: 10.02.2021).
- (4) GARNIEL, A. & MIERWALD, Dr. U. (2010): Arbeitshilfe Vögel und Straßenverkehr.
- (5) GEOLOGISCHES LANDESAMT DES SAARLANDES (Hrsg.) (1981): Geologische Karte des Saarlandes, Maßstab 1 : 50.000.
- (6) GEOLOGISCHES LANDESAMT DES SAARLANDES (Hrsg.) (1989): Erläuterungen zur Geologischen Karte des Saarlandes, 1 : 50.000.
- (7) GEOLOGISCHES LANDESAMT DES SAARLANDES (Hrsg.) (1987): Hydrogeologische Karte des Saarlandes, Karte 1 Wasserleitvermögen des Untergrundes, Maßstab 1 : 100.000.
- (8) GEOPORTAL DES SAARLANDES: Fachanwendungen zum Bodenschutz: <https://geoportal.saarland.de/article/Bodenschutz/> (Stand: 08.12.2022)
- (9) GEOPORTAL DES SAARLANDES: Fachanwendung Schutzgebietskataster: https://geoportal.saarland.de/mapbender/frames/index.php?lang=de&gui_id=Geoportal-SL-2020&WMC=2988 (Stand: 08.12.2022)
- (10) LANDESAMT FÜR UMWELT UND ARBEITSSCHUTZ (Fassung mit Stand 09/2011): Hinweis zur Aufstellung der naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP).
- (11) MINISTERIUM FÜR UMWELT (Hrsg.) (2001): Leitfaden Eingriffsbewertung.
- (12) MINISTERIUM FÜR UMWELT (Hrsg.) (2009): Landschaftsprogramm des Saarlandes
- (13) MINISTERIUM FÜR UMWELT (Hrsg.) (2013): Landschaftsprogramm des Saarlandes
- (14) MINISTERIUM FÜR UMWELT (Hrsg.) (2011): Landesentwicklungsplan Teilabschnitt Umwelt in der Fassung vom 27.09.2011
- (15) MINISTERIUM FÜR UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ: ZENTRUM FÜR BIODOKUMENTATION: ABDS 2013, ABSP 2005.
- (16) OBERDORFER, E. (1994): Pflanzensoziologische Exkursionsflora.
- (17) ORNITHOLOGISCHER BEOBACHTERRING SAAR (Hrsg.): BOS, J., BUCHHEIT, M., AUSTGEN, M. und ELLE, O. (2005): Atlas der Brutvögel des Saarlandes
- (18) RICHAZ, Dr. K., HORMANN, M. et al. (Juni 2013): Leitfaden zur Beachtung artenschutzrechtlicher Belange beim Ausbau der Windenergienutzung im Saarland.
- (19) ROTHMALER, W. (2000): Exkursionsflora von Deutschland, Gefäßpflanzen: Atlasband.
- (20) SAARLAND LANDESBETRIEB FÜR STRASSENBAU (2010): Verkehrsmengekarte des Saarlandes.
- (21) SAUER, E. (1993): Die Gefäßpflanzen des Saarlandes, Sonderband 5.
- (22) SCHNEIDER, H. (1972): Die naturräumliche Gliederung auf Blatt 159 Saarbrücken.