

Gelände der ehemaligen SHG-Klinik Brebach

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 452.09.00 in der Landeshauptstadt
Saarbrücken, Stadtteil Brebach

ENTWURF

23.08.2024

Bebauungsplan Nr. 452.09.00 „Gelände der ehem. SHG-Klinik Brebach“

Im Auftrag der:



Stadtplanungsamt Saarbrücken
Bahnhofstraße 31
66111 Saarbrücken

IMPRESSUM

Stand: 23.08.2024; Entwurf

Verantwortlich:

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

Projektleitung:

M.Sc. Lisa Detzler, Umweltplanung und Recht

Hinweis:

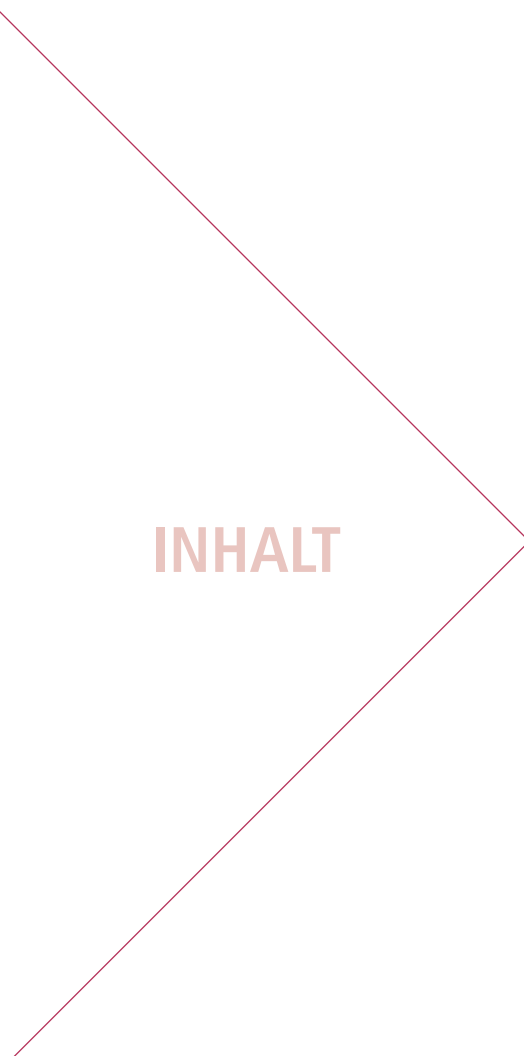
Inhalte, Fotos und sonstige Abbildungen sind geistiges Eigentum der Kernplan GmbH oder des Auftraggebers und somit urheberrechtlich geschützt (bei gesondert gekennzeichneten Abbildungen liegen die jeweiligen Bildrechte/Nutzungsrechte beim Auftraggeber oder bei Dritten).

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

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

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

K E R N
P L A N 



INHALT

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung	4
Grundlagen und Rahmenbedingungen	6
Begründung der Festsetzungen und weitere Planinhalte	22
Auswirkungen der Planung, Abwägung	27

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung

Seit der Schließung der SHG Klinik Halberg-Brebach im Herbst 2019 stehen die Gebäude des ehemaligen Krankenhauses im Saarbrücker Stadtteil Brebach-Fechingen leer und die dazugehörigen Flächen liegen brach. Hier bietet sich somit ein hohes städtebauliches Entwicklungspotenzial an.

Nun soll das ehemalige Klinikareal revitalisiert und einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Vorgesehen ist die Entwicklung eines urbanen Wohn- und Dienstleistungsstandortes mit einem medizinischen Versorgungszentrum (MVZ). Durch großzügige Erhaltung von Grünflächen und insbesondere der prägenden Kastanienallee im einstigen Kran-

kenhauspark sollen zudem hochwertige Freiraumstrukturen erhalten bleiben.

Die Haupteinschließung erfolgt über die Saarbrücker Straße. Parallel wird die Entwicklung der südlich gelegenen Fläche zwischen der Brückwiesstraße und „Am Zementwerk“ vorangetrieben. Ziel dort ist die Entwicklung eines Wohn-, Dienstleistungs- und Gewerbestandortes. Im Zuge dessen soll auch die Brückwiesstraße ausgebaut werden, sodass langfristig auch hier ein Verkehrlicher Anschluss möglich wäre.

Für den Geltungsbereich existiert derzeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit des Planvor-

habens bedarf es daher der Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Der Bebauungsplan Nr. 452.09.00 „Gelände der ehemaligen SHG-Klinik“ dient somit der notwendigen Schaffung von Planungsrecht und der Revitalisierungsmöglichkeit dieser Flächen.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Saarbrücken hat nach § 1 Abs. 3 BauGB und § 2 Abs. 1 BauGB die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind dem beigefügten Lageplan zu entnehmen. Er umfasst eine Fläche von ca. 1,7 ha.



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

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

Das Plangebiet liegt zudem zum Teil innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Aus diesem Grund wurde die eepi Luxembourg S.á r.l. mit der Erstellung einer gutachterlichen Stellungnahme beauftragt, um zu beurteilen, ob die Aufstellung eines Bebauungsplans in Saarbrücken-Brebach auf dem Gelände der ehemaligen SHG-Klinik in Bezug auf die Hochwassersituation genehmigungsfähig ist. Diese ist zu dem Ergebnis gekommen, dass bei Einhaltung der genannten Randbedingungen, die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens in Bezug auf die Hochwasserproblematik zu erwarten ist.

Darüber hinaus wurde das Planungsteam Gänssle GmbH, Saarbrücken mit der Erstellung eines Verkehrsgutachtens beauftragt. Das Gutachten ist zu dem Ergebnis gekommen, dass aus verkehrsplanerischer Sicht einer Realisierung des Planvorhabens nichts entgegen spricht.

Zur Prüfung, ob Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG eintreten, wurde darüber hinaus eine faunistische Untersuchung erstellt. Hierzu wurde die ARK Umweltplanung und -consulting Partnerschaft, Saarbrücken beauftragt. Die Inhalte der Untersuchung sind in der Begründung ergänzt.

Verfahrensart

Das Verfahren wird nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Es handelt es sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung (Nachverdichtung). Mit dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung 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 Bebauungsplan zu, da das Plangebiet lediglich eine Fläche von ca. 1,7 ha in Anspruch nimmt.

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.

Weitere Voraussetzung der Anwendung des § 13a BauGB ist, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Umweltbelange vorliegen. Eine Untersuchung der naturschutzrechtlichen Belange kam zu dem Ergebnis, dass keine Anhaltspunkte für derartige Beeinträchtigungen bestehen. Der an § 50 BImSchG anknüpfende Ausschlussgrund in § 13a BauGB betrifft die von Störfallbereichen ausgehenden möglichen Auswirkungen bei einem schweren Unfall. Dieser ist hier nicht gegeben.

Die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens 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 umweltbezogener 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 Entscheidung erfolgt oder zulässig, ein Ausgleich der vorgenommenen Eingriffe ist damit nicht notwendig.

Flächennutzungsplan

Der aktuell rechtswirksame Flächennutzungsplan des Regionalverbandes Saarbrücken stellt für das Gebiet eine Fläche für den Gemeinbedarf dar. Somit ist der Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan wird daher gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

Grundlagen und Rahmenbedingungen

Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet ist zentral im Saarbrücker Stadtteil Brebach-Fechingen gelegen. Der Geltungsbereich des Plangebietes wird dabei wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Grundstücke der Spitalstraße Nr. 1 und 3,
- im Osten durch das Flurstück Gemarkung Fechingen, Flur 4, 149/1,
- im Süden durch die Brückwiesstraße und
- im Westen durch die Grundstücke der Riesenstraße Nr. 7 - 33.

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

Nutzung des Plangebietes, Umgebungsnutzung und Eigentumsverhältnisse

Bei dem Plangebiet handelt es sich um das Areal der ehem. SHG-Klinik Halberg-Brebach. Das Plangebiet ist demnach teilweise versiegelt und wurde gänzlich durch die Saarland-Heilstätten Gesellschaft genutzt.

„Der in der Kernsubstanz über 100 jährige Krankenhauskomplex der ehemaligen Halberger Hütte stellt in seiner Ausdehnung



Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 452.09.00 „Gelände der ehemaligen SHG-Klinik Brebach“; Quelle: LVGL Saarland; Bearbeitung: Kernplan

aufgrund seiner Grundfläche und Geschossigkeit ein markantes Bauwerk dar.

Flankiert wird dieses zentrale Gebäude von weiteren kleineren Funktionsgebäuden im näheren Umfeld. An der Westgrenze befindet sich ein eingeschossiger Pavillon mit aktiver Arztpraxis. Im südöstlichen Gelände steht ein 2-geschossiges Gebäude mit

einem von der SHG Klinik betriebenen Med. Versorgungszentrum (MVZ).

Darüber hinaus ist die vorhandene Kastanienallee (im einstigen Krankenhauspark) als charakteristisches Freiraumelement hervorzuheben.

Umschlossen von Mischnutzung zur nördlich verlaufenden Saarbrücker Straße ist das Gebiet überwiegend durch Wohnnutzung entlang der westlich gelegenen Riesenstraße und östlich gelegenen Kirchstraße gekennzeichnet.

In direkter Nachbarschaft befindet sich (zudem) die Kita, Pfarrhaus und Kirche der Pfarrgemeinde Maria Hilf und der relativ neu angelegte Quartiersplatz.“

(Quelle: Projektbeschreibung „Neues urbanes Quartier Spitalstraße - Saarbrücken Brebach; Hepp & Zenner Architekten, Saarbrücken; Stand: 02/2023)

Südlich liegen die Flächen der ehem. Halberg Guss. Die Aufgabe dieser industriellen Nutzung ist Entwicklungsvoraussetzung für die Entwicklung des SHG-Areals mit den geplanten Nutzungen.



Blick auf das leer stehende Bestandsgebäude der ehem. SHG-Klinik aus Richtung Norden

Die Flächen befinden sich vollständig in Privateigentum eines Projektentwicklers, so dass von einer zügigen Entwicklung der Fläche ausgegangen werden kann.

Topografie des Plangebietes

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

Verkehrsanbindung

Das Gelände der SHG ist bereits heute über die Spitalstraße und die Saarbrücker Straße an das örtliche und im weiteren Verlauf über die westlich gelegene Saargemünder Straße an das überörtliche Verkehrsnetz (B 51 / BAB 620/ A 6) angebunden.

Die nächsten Autobahn-Anschlussstellen finden sich demnach ca. 1,5 km in südwestlicher Richtung (BAB 620 - AS 21 „Saarbrücken-Güdingen“) bzw. ca. 1,5 km in südöstlicher Richtung (BAB 6 - AS 6 „Brebach-Fechingen“) entfernt.

Die Anbindung an den ÖPNV ist fußläufig gegeben. So befinden sich unmittelbar nördlich des Plangebietes, im Bereich der Saarbrücker Straße, mehrere Bushaltestellen (u. a. Bushaltestelle „Mühlenweg“), von denen aus Anbindungen in Richtung Ensheim, ins Mandelbachtal oder an den Bahnhof Brebach bestehen. Auch der Bahnhof von Brebach ist fußläufig (ca. 10 min) erreichbar. Ab hier bestehen mit der Saarbahn Anbindungsmöglichkeiten in Richtung Lebach bzw. Saargemünd.

Der ruhende Verkehr kann vollständig auf dem Grundstück untergebracht werden.

Im Zuge der Realisierung der Planung ist die gebietsinterne Erschließung zu planen und zu realisieren.

Ver- und Entsorgung

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

Die nach § 49 a SWG geltenden Vorgaben zur Beseitigung des Niederschlagswassers (Nutzung, Versickerung, Verrieselung, Einleitung des Niederschlagswassers in ein



Blick auf das leer stehende Bestandsgebäude der ehem. SHG-Klinik aus Richtung Süden



Blick in das Plangebiet aus Richtung Südwesten

oberirdisches Gewässer) sind hier nicht zwingend anzuwenden, da das Grundstück vor dem Jahr 1999 bereits bebaut, damit befestigt und an die öffentliche Kanalisation angeschlossen war.

Die Entwässerung des Plangebietes soll dennoch im modifizierten Mischsystem erfolgen.

Das Schmutzwasser ist in den bestehenden Mischwasserkanal einzuleiten. 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. Dachbegrünung, Reten-

tionszisternen, etc.) auf dem Grundstück zurückzuhalten und gedrosselt über einen Regenwasserkanal der vorhandenen Kanalisation zuzuführen.

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

Für die zusätzlich versiegelten Flächen muss für das anfallende Regenwasser ein Retentionsvolumen ermittelt werden. Zur Berechnung des Rückhaltevolumens muss ein Wert von 50 l/m² abflusswirksame Flächen zugrunde gelegt werden. Der Anschluss der gedrosselten Regenwassereinleitung und das Mischsystem muss in der Brückwiesstraße erfolgen. Der jetzige Abflusswert der abzuleitenden Wassermenge aus der bestehenden und noch nicht bebaute Erschlie-

Bungsfläche darf nicht erhöht werden. Zusätzlich sind Überflutungsmulden zu berücksichtigen (z. Bsp. Multifunktionale Flächen, straßenbegleitende dezentrale Rückhaltung, Baumrigolen,...).

Die nach § 49a SWG geltenden Vorgaben zur Beseitigung des Niederschlagswassers (Nutzung, Versickerung, Verrieselung, Einleitung des Niederschlagswassers in ein oberirdisches Gewässer) sind damit erfüllt.

Verkehrsgutachten

Zur Beurteilung der Qualität des Verkehrsablaufs nach HBS 2015 des geplanten Vorhabens der BRELIFE I UND BRELIFE II GmbH auf dem Areal der ehemaligen SHG-Klinik in Brebach wurde vom Planungsteam Gänssle GmbH, Saarbrücken ein Verkehrsgutachten erstellt.

Dieses ist zu folgendem Ergebnis gekommen:

„Der bestehende Knotenpunkt L 248 Saarbrücker Straße / Spitalstraße weist für die Abwicklung der zusätzlichen Verkehre des geplanten Bauvorhabens die dafür erforderliche Leistungsfähigkeit auf.

Entsprechend Tabelle 44 der RAS 06 wird im vorliegenden Fall die Anlage eines Aufstellbereiches für den Linksabbieger (maßgebend Vormittagsspitze) erforderlich. Anhand der durchgeführten verkehrstechnischen Untersuchungen bewegt sich die Rückstaulänge für den Linksabbieger lediglich in der Vormittagsspitze bei einer Pkw-Einheit. Unter Abwägung der örtlichen Gegebenheiten mit nicht vorhandenen Flächen für eine Aufweitung der L 248 Saarbrücker Straße zur Anlage eines Aufstellbereiches sowie der geringen Rückstaulänge kann aus verkehrstechnischer Sicht auf die Anlage eines Aufstellbereiches verzichtet werden.

Optional könnte durch Ummarkierung im vorhandenen Fahrbahnquerschnitt eine Aufweitung des stadteinwärts führenden Fahrstreifens auf eine Breite von ca. 4,00 m erzielt werden (überbreite Fahrspur). Damit könnten geradeaus fahrende Pkw noch an einem wartenden Linksabbieger vorbeifahren. Der stadtauswärts führende Fahrstreifen würde hierbei auf eine Breite von ca. 3,00 m verringert werden. Die Pkw-Stellplätze am Fahrbahnrand entlang der Sparkassen-Filiale entfielen dann.

Für Fußgänger sind im Bestand dementprechende Bestandteile in den Straßenräu-

men des übergeordneten Straßennetzes vorhanden. Änderungen sind hier keine geplant. Radverkehrsanlagen sind derzeit im Zuge der L 248 Saarbrücker Straße sowie im direkt anschließenden, klassifizierten Straßennetz nicht vorhanden und im Rahmen dieser Verkehrsuntersuchung auch keine geplant.

Die Spitalstraße sollte zukünftig als Tempo-30-Zone ausgewiesen werden. Der Radverkehr fährt hier im Mischverkehr auf der Fahrbahn. Zu beachten ist dabei, dass nach StVO in Tempo-30-Zonen keine gesonderten Radverkehrsanlagen (Schutz- oder Radfahrstreifen) ausgewiesen werden dürfen.

Die gebietsinternen Verkehrsflächen werden als Mischverkehrsflächen betrieben.“

(Quelle: Verkehrsgutachten; Planungsteam Gänssle GmbH, Saarbrücken; Stand: 11/2023)

Gutachterliche Stellungnahme zur Hochwasser- und Starkregensituation

Von der eepi Luxembourg S.á. R.l., Remerschen wurde eine gutachterliche Stellungnahme zur Hochwasser- und Starkregensituation erstellt.

Dabei wurde untersucht, „ob die Aufstellung eines Bebauungsplans in Saarbrücken-Brebach auf dem Gelände der ehemaligen SHG-Klinik in Bezug auf die Hochwassersituation genehmigungsfähig ist.

Mit den vorhandenen Planungsinformationen wurde ein Retentionsraumverlust von ca. 237 m³ ermittelt, der auszugleichen ist. Mit vorliegender Stellungnahme wird bereits im Bebauungsplanverfahren nachgewiesen, dass ein möglicher Retentionsraumausgleich auf dem Plangebiet in dieser Größenordnung möglich ist. Es sind keine negativen Auswirkungen auf den Hochwasserabfluss des Saarbachs zu erwarten.

Die Gebäude, die im Überschwemmungsgebiet errichtet werden, müssen hochwasserangepasst gebaut werden. Das bedeutet das die Gebäude hochwassersicher (dem Hochwasser widerstehen) oder höher als der zu erwartende 100-jährliche Hochwasserstand (dem Hochwasser ausweichen) ausgeführt werden müssen.

Im späteren Bauantrag müssen dann dem Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz (LUA) die konkreten Planungen durch detaillierte Lagepläne und Schnitte mit Eintragung HQ100 und Berechnung des Reten-

tionsraumausgleiches durch die planenden Architekten nachgewiesen werden.

Werden die oben genannten Randbedingungen eingehalten, ist die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens in Bezug auf die Hochwasserproblematik zu erwarten.

Das Plangebiet ist im Starkregenfall teilweise überflutet. Durch die Planung dürfen Dritte (z.B. Anlieger) keinem höheren Überflutungsrisiko ausgesetzt werden. Im Starkregenfall muss Wasser auf dem Gelände zurückgehalten werden. Die weiteren Planungen müssen retentionsorientiert durchgeführt werden, da eine Einleitung von Regenwasser in den Regenwasserkanal gem. Anforderung durch den zentralen kommunalen Entsorgungsbetrieb (ZKE) gedrosselt erfolgen muss. Im Entwässerungsgesuch müssen die Detailpläne mit dem ZKE abgestimmt werden.

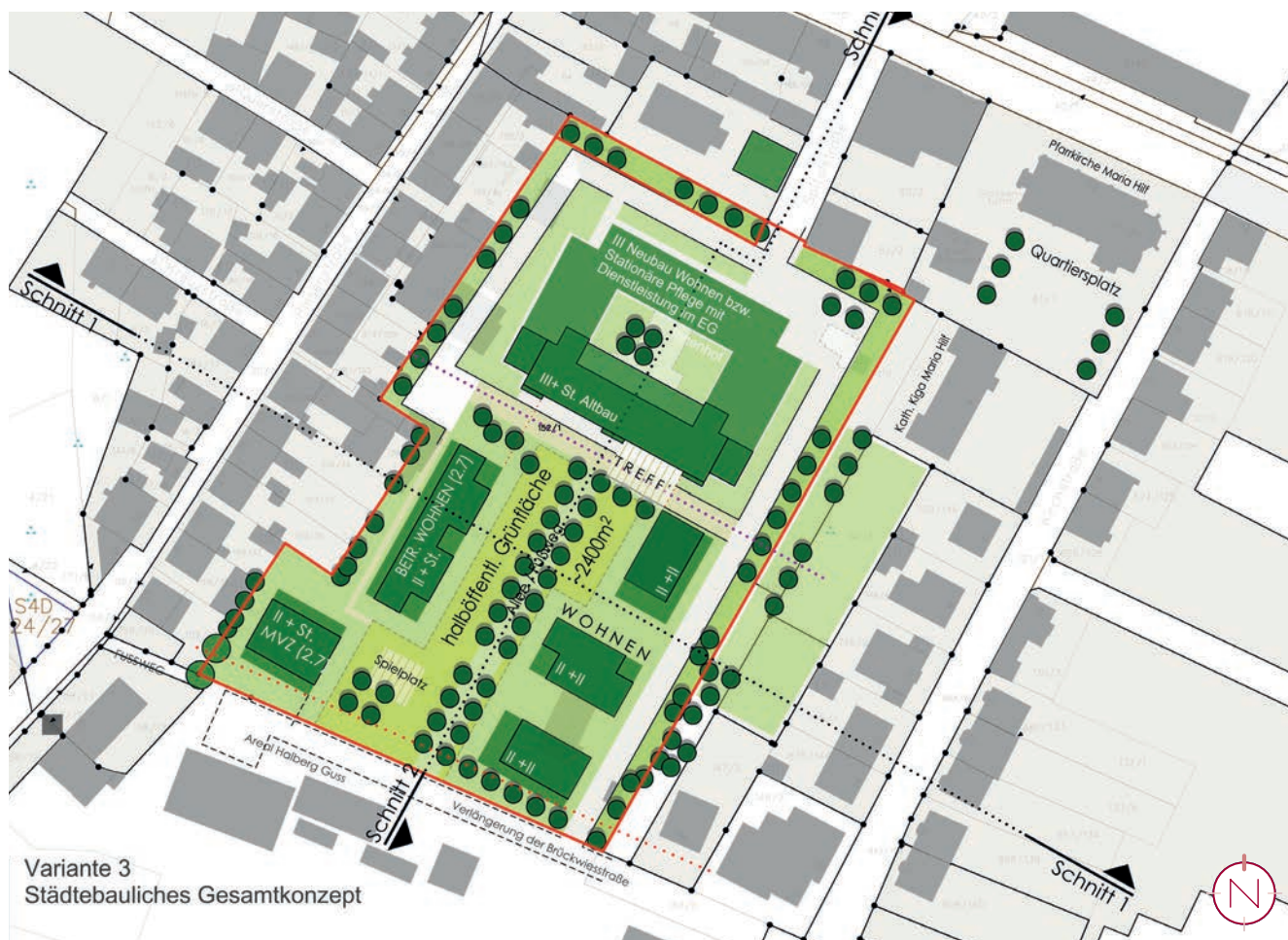
Die durchgeführten Untersuchungen wurden mit dem LUA und dem ZKE abgestimmt.“

(Quelle: Gutachterliche Stellungnahme zur Hochwasser- und Starkregensituation; eepi Luxembourg S. á r. l., Remerschen; Stand: 16.06.2023)

Berücksichtigung von Standortalternativen

Die Betrachtung von Planungsalternativen im Sinne der Standortfindung kann aus folgenden Gründen außen vor bleiben:

- Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen zur zukünftigen Stadtteilentwicklung wird dem Standort, nach Schließung der SHG-Klinik Halberg im Herbst 2019, ein bedeutendes innerörtliches Potenzial zugesprochen - von Seiten der Landeshauptstadt Saarbrücken ist eine Revitalisierung der Fläche ausdrücklich gewünscht.
- Zusammen mit der Revitalisierung des ehem. Halberg Guss Areals Entwicklung eines Wohn-, Dienstleistungs- und Gewerbestandortes. Reine gewerbliche Nutzung oder reine Wohnnutzung würden sich somit vor dem Hintergrund des Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme und dem Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG nicht einfügen.
- Durch Umsetzung des Vorhabens wird zudem ein innerstädtischer Leerstand (ehem. SHG-Klinik Halberg-Brebach - aktuell leerstehend) beseitigt und gleichzeitig dem Gebot der Innen- vor Außenentwicklung Rechnung getragen.



Variante 3
Städtebauliches Gesamtkonzept

Lageplan Städtebaulicher Entwurf; Quelle: Hepp & Zenner Architekten, Saarbrücken; Stand: 06.09.2022 ; ohne Maßstab

- Das Plangebiet ist bereits vollständig an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen; ausreichend Parkplätze zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs können im Plangebiet nachgewiesen werden. Zudem ist auch die Anbindung an den ÖPNV (Bus und Saarbahn) durch Haltepunkte in unmittelbarer Umgebung zum Plangebiet sichergestellt.
- Die notwendige Ver- und Entsorgungsinfrastruktur und Anschlusspunkte sind bereits in unmittelbarer Umgebung des Plangebietes vorhanden; somit kaum bis geringer Erschließungsaufwand.

Städtebauliche Konzeption

„Das städtebauliche Leitbild greift die vorhandenen Siedlungsstrukturen auf. Es wird ein differenziertes Nutzungsprofil entwickelt, was insbesondere die örtlichen Bedarfe nach zentralem Wohnen im Stadtteil berücksichtigt (Prinzip der kurzen Wege). Darüber hinaus bietet eine ausgewogene, auf das notwendige Maß reduzierte, Erschließung die Möglichkeit, große Teile des Geländes als unversiegelte Grün- und Gartenfläche auszuweisen.“

Die erarbeitete Konzeption sieht in der nördlichen Grundstückshälfte eine Bebauung vor, die das 4-geschossige ehemalige Bettenhaus einbindet. Durch den geplanten Rückbau der vorgelagerten Funktionstrakte mit nicht mehr benötigten Operations- und Behandlungsräumen tritt an deren Stelle eine Neubebauung mit Verknüpfung zum Bestand. Diese in der Höhe gestaffelte Ergänzung führt zu einer städtebaulichen Gesamteinheit mit einer neuen Hauptansicht zur Saarbrücker Straße. Gleichzeitig kann das bauliche Erfordernis nach barrierefreier Erreichbarkeit und guter Auffindbarkeit des neuen Hauptzugangs aus Richtung Spitalstraße angeboten werden. Das heutige Dachgeschoss im Bereich des Bettenhauses wird als neues Staffelgeschoss interpretiert.

Kernelement der geschlossenen Bebauung bildet ein geschützter Innenhof auf Niveau +1 in einer Größe von ca. 500m².

Präferiert werden sozial orientierte Wohnformen für eine altersgemischte Klientel.

Als Nutzungsalternative ist in gleicher Kubatur ein stationäres, bedarfsorientiertes Wohnen für Jung und Alt anvisiert, welches

sich aus dem Bedarf des Stadtteils und des näheren Einzugsbereiches ableitet.

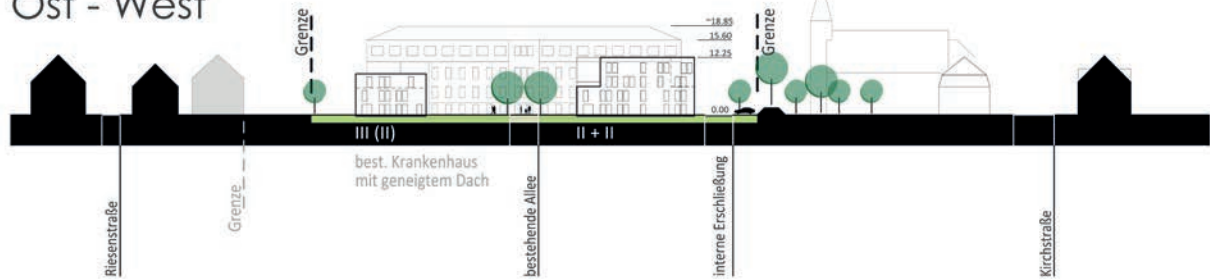
Das Programm wird ergänzt durch Flächen im Erdgeschoss mit Arztpraxen, Alzentriff, kleinen Dienstleistern. Der Bedarf an Stellplätzen wird für die Gesamtanlage in einer integrierten Tiefgarage mit kombinierter Anlieferungszone bzw. gebäudeflankierend nachgewiesen.

In der südlichen Hälfte des Areals wird eine offene Siedlungsstruktur entwickelt. Neben einer Hausgruppe aus ähnlichen Gebäudetypen ist eine kleinere Wohnanlage für „Betreutes Wohnen“ eingeplant.

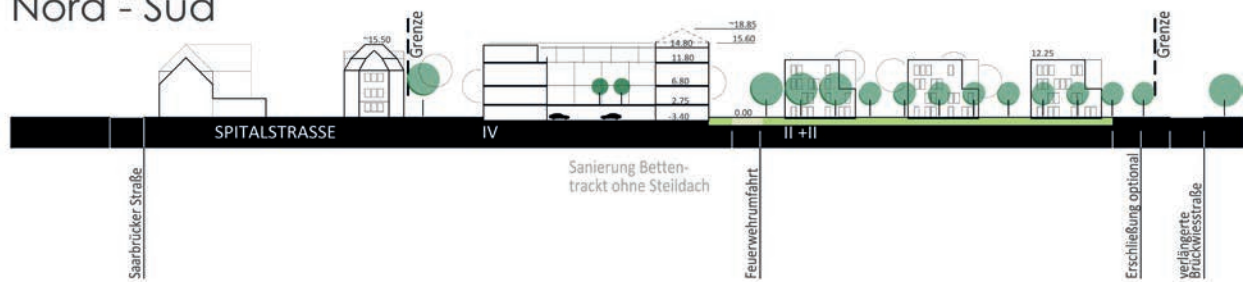
Das westlich im versetzten Grenzverlauf angeordnete Gebäude nimmt die Geschossigkeit der Bebauung zur Riesenstraße auf. Im östlichen Bereich vermittelt eine gestaffelte viergeschossige Bebauung zwischen der Krankenhauskubatur und der in größerem Abstand befindlichen Bebauung entlang der Kirchstraße.

Unmittelbar angrenzend befindet sich, nahezu über die gesamte Länge des Areals das weitläufige Außengelände der benachbarten Kita mit z.T. altem Baumbestand. Die

Geländeschnitt 1 Ost - West



Geländeschnitt 2 Nord - Süd



Schnitte; Quelle: Hepp & Zenner Architekten, Saarbrücken; Stand: 06.09.2022 ; ohne Maßstab

Kopfbebauung der Spitalstraße orientiert sich an der neuen östlichen Randbebauung mit einer gleichen Traufhöhe von 12,50 m.

Die Parkierungsbedarfe für die Wohnbebauung werden entlang der Grundstücksgrenze bzw. optional in einer kleinen Tiefgarage angeboten. Somit ist gewährleistet, dass der ganze innere Arealbereich von Individualverkehr frei ist. Wesentliches Konzeptelement stellt hierbei eine zentrale zusammenhängende Grünfläche mit ca. 2.500 m² dar. Dies ist ein bedeutender Anteil von ca. 25% der südlichen Gesamtarealfläche. Die zentrale Kastanienallee wird in das Freiraumkonzept bzw. die Fußwegevernetzung eingebunden.

Die Neubebauungen erhalten extensive Dachbegrünungen, die eine Rückhaltung von Regenwässern unterstützen. Durch geschossweise Staffelung der neuen Baukörper und das Wechselspiel aus Balkonen und Loggien erfährt die Gebäudearchitektur eine beabsichtigte Differenzierung. In Anlehnung an den Sandsteinsockel des ehemaligen Krankenhausgebäudes ist für die Sockelzone der Erweiterung eine robuste Klinkerfassade geplant.“

(Quelle: Projektbeschreibung „Neues urbanes Quartier Spitalstraße - Saarbrücken Brebach; Hepp & Zenner Architekten, Saarbrücken; Stand: 05/2023)

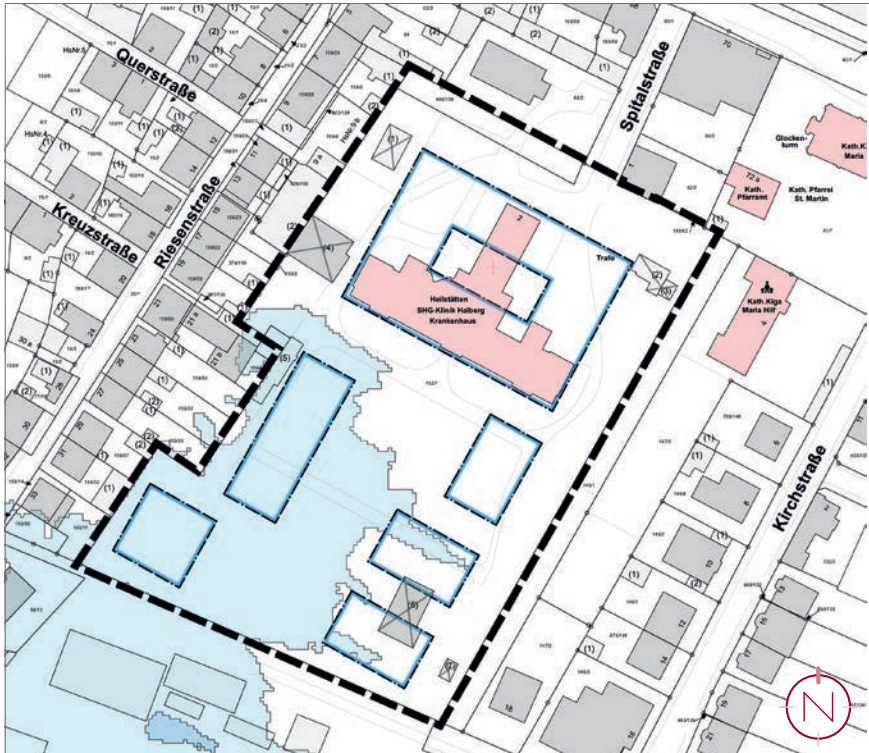
Das Konzept wurde bereits im Gestaltungsbeirat der Landeshauptstadt Saarbrücken vorgestellt, gemeinsam weiterentwickelt und in seiner jetzigen Form als Grundlage für den Bebauungsplan empfohlen.

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

Kriterium	Beschreibung
Landesentwicklungsplan (Siedlung und Umwelt)	
zentralörtliche Funktion	Brebach-Fechingen ist Teil des Stadtbezirks Saarbrücken-Halberg des Oberzentrums Saarbrücken
Vorranggebiete	nicht betroffen
zu beachtende Ziele und Grundsätze	- Nachrichtlich übernommene Siedlungsfläche überwiegend Wohnen (Z 12) Die dort vorhandenen Wohn- und Arbeitsstätten, zentrale Einrichtungen der Daseinsvorsorge, öffentliche und private Dienstleistungen sowie sonstigen Infrastruktureinrichtungen sollen an die aktuellen Rahmenbedingungen angepasst und - soweit möglich - in ihrem Bestand dauerhaft gesichert werden: erfüllt (Z 17) Bei der Siedlungsentwicklung (Wohnen, Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen sowie Einrichtungen für Freizeit und Sport) sind vorrangig die im Siedlungsbestand vorhandenen Potenziale an Brach- und Konversionsflächen, Baulücken und Baulandreserven sowie das Erneuerungspotenzial des Siedlungsbestandes zu nutzen: erfüllt - keine Restriktionen für das Vorhaben
Wohneinheiten	- als Wohnungsbedarf sind für den Stadtteil Brebach-Fechingen 3,5 Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner und Jahr festgelegt - mindestens einzuhaltender Dichtewert: 40 WE/ ha: erfüllt - die Baulandreserve dient der Nachverdichtung - keine Auswirkungen auf das landesplanerische Ziel eines landesweit und siedlungsstrukturell ausgeglichenen und ressourcenschonenden Wohnbauflächenangebotes.
Landschaftsprogramm	keine speziellen Entwicklungsziele oder Funktionszuweisungen
Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange	
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	nicht betroffen
Regionalpark	Lage im Regionalpark Saar, aber nicht innerhalb eines der Projekträume; Regionalparks sind rein informelle Instrumente ohne restriktive Wirkungen
Sonstige Schutzgebiete: Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Wasserschutzgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Naturparks, Nationalparks, Biosphärenreservate	Westlich der Riesenstraße schließt ein Wasserschutzgebiet (Schutzzone III) an (außerhalb des Plangebietes)

	Einwohner 31.10.2022	Bedarfs- faktor	WE-Bedarf bis 2029	Reserve FNP in ha	Siedlungs- dichten in WE/ha	WE Reserven	Bau- lücken in B-Plänen nach § 30, § 33 und § 34 Abs.4 BauGB	WE-Bedarf aktuell
Spalten	A	B	C	D	E	F	G	H
Berechnung			A/1.000xBx10			DxE		C-F-G
Landeshauptstadt Saarbrücken	182.566	3,5	6.390	44,6 (Kernbereich) 20,0 (Nahbereich)	40	1.784 800	513	4.093 5.077

Wohneinheitenbilanzierung; Quelle: Landeshauptstadt Saarbrücken, Bevölkerungsstand am 31.10.2022

Kriterium	Beschreibung
Denkmäler / Naturdenkmäler / archäologisch bedeutende Landschaften nach § 6 SDSchG oder in amtlichen Karten verzeichnete Gebiete	nicht betroffen
Geschützter unzerschnittener Raum nach § 6 Abs. 1 SNG	nicht betroffen
Überschwemmungsgebiete	Das Plangebiet liegt zum Teil in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet gem. § 76 Abs. 2 WHG und § 79 Abs. 1 SWG in Verbindung mit § 79 Abs. 2 SWG. Maßnahmen zum Hochwasserschutz und zur Vermeidung von Retentionsverlust wurden formuliert und sind der Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB zu entnehmen.  Quelle: https://geoportal.saarland.de; Bearbeitung: Kernplan; ohne Maßstab
Risikogebiet gem. § 78 WHG	Das Plangebiet liegt teilweise in einem Gebiet, in dem im Sinne des § 74 Abs. 2 Nr. 1 WHG Extremereignisse denkbar sind, die im statistischen Mittel sehr viel seltener als alle 100 Jahre auftreten können (Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit - „HQ extrem“). Daraus resultiert die Empfehlung einer an diese Lage angepassten Bauweise gemäß folgender Literatur unter: https://www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser/.
Hochwasserschutz / Starkregen	Die städtische Starkregen-Gefahrenkarte wird für die Betrachtung der Lastfälle außerhalb der Bemessung der Entwässerungsanlagen (Notüberlaufszuständen) beachtet hinsichtlich einer schadlosen Ableitung bzw. entsprechenden Beachtung der Fließwege bei der baulichen Gestaltung der Neubauten. Die Starkregengefahrenkarte kann bei der ZKE eingesetzt werden. Hinsichtlich der klimatischen Veränderungen ist darauf zu achten, dass die Oberflächenabflüsse aufgrund von Starkregenereignissen einem kontrollierten Abfluss zugeführt werden. Den umliegenden Anliegern darf kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Hierfür sind bei der Oberflächenplanung vorsorglich entsprechende Maßnahmen mit einem bewusst angelegten Notwasserweg vorzusehen. Nach Möglichkeit sind die Mulden gleichzeitig mit dem Anlegen von Grünstreifen und integrierter Rückhaltung unterhalb der Oberfläche mit Rigolen miteinander zu kombinieren.

Kriterium	Beschreibung
	Die Starkregengefahrenkarte der Landeshauptstadt zeigt, dass bei Starkregenereignissen im Plangebiet stellenweise Einstauhöhen von bis zu 50 cm zu erwarten sind. Die mögliche Betroffenheit und Vorbeugemaßnahmen zur Vermeidung von Schäden und zur Minimierung von Risiken können mit dem Zentralen Kommunalen Entsorgungsbetrieb (ZKE) abgestimmt werden. Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen. Bis zur endgültigen Herstellung der Erschließung sind vorsorglich Rückhaltemöglichkeiten für Regenwasser und Schlammabtrag im Baugebiet vorzuhalten.
Informelle Fachplanungen	Auf der Grundlage der vorliegenden Geofachdaten (Quelle: Geoportal Saarland) bestehen keine Hinweise auf das Vorkommen wertgebender Biotoptypen bzw. von Arten innerhalb des Geltungsbereiches: • keine Fundorte gem. ABDS (Arten- und Biotopschutzdaten 2017 Saarland) innerhalb des Geltungsbereiches und im näheren Umfeld; innerhalb eines 1km-Radius lediglich Nachweis der Mauereidechse und des Großen Feuerfalters in den St. Arnualer Wiesen • keine Arten oder Flächen des Arten- und Biotopschutzprogramms (ABSP) betroffen; die ABS-Kartierung aus dem Jahr 1989 belegt in den St. Arnualer Wiesen u.a. den im Saarland mittlerweile verschollenen Gelbspötter, die sehr stark rückläufigen Wiesenbrüter Schafstelze und Wiesenpieper, daneben Nachtigall, Feldschwirl, Schwarzkehlchen, Teichrohrsänger und Zwergtaucher • keine n. § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotope und • keine Lebensräume n. Anh. 1, FFH-Richtlinie betroffen
Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Saarbrücken	• innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich insgesamt 66 Bäume, die gem. der Baumschutzsatzung der Stadt Saarbrücken geschützt sind; besonders zu erwähnen ist eine Allee aus z.T. sehr alten Rosskastanien; der Baumreihe ist eine hohe Bedeutung für das Ortsbild beizumessen, sie ist in der Lage das Freiraumkonzept deutlich aufzuwerten • unter den Schutz der Baumschutzsatzung fallen weitere Solitäre (Bergahorn, Platanen und eine Eibe vor der Klinik), weitere grenzständige Bäume (u.a. eine alte Platanen) am Ostrand sowie Nadelholzbaumgruppen (vor allem Schwarzkiefern) • die überwiegende Zahl der Bäume ist numerisch erfasst und offensichtlich in einem (SHG-internen?) Baumkataster geführt • der Bebauungsplanentwurf sieht einen Erhalt der Alleebäume vor; auch der übrige Baumbestand soll soweit möglich erhalten bleiben • die absehbar nicht mehr verkehrssicheren Exemplare wurden durch einen Baumgutachter markiert und im Vorfeld bereits entfernt; es handelt sich um eine junge Robinie im vorderen (nicht gem. § 1 BsS geschützt) sowie um eine Zeder, eine Fichte und 2 Kiefern im rückwärtigen Grundstücksbereich • für alle nicht zum Erhalt festgesetzten und geschützten Bäume ist vor Baubeginn ein Ausnahmeantrag n. § 6 Abs. 3 der BSchS zu stellen, die gefälltten Bäume sind gleichwertig zu ersetzen; unter die Ersatzverpflichtung fallen auch die bereits entfernten Bäume; im Rahmen des Ausnahmeantrags ist zu prüfen, ob durch Baufeldeinengung und entsprechende Schutzmaßnahmen auch Bäume innerhalb des Baugebietes erhalten werden können

Kriterium	Beschreibung
	Grundlage für die weitere Planung ist der von Seiten des STA 39 geforderte Lageplan der n. § 1 BsS geschützten Bäume (Anlage 1); abzüglich der zum Erhalt festgesetzten und möglicherweise noch zu erhaltenden und einschließlich der bereits gefälltten Exemplare besteht eine Ausgleichsverpflichtung für 27 Bäume
Allgemeiner Artenschutz	
Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen (§ 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG)	Da Einzelbäume und Gehölze betroffen sind, die als Gelege für Vögel dienen können, ist der allgemeine Artenschutz zu beachten: Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze dürfen nur außerhalb der Zeit vom 1. März bis zum 30. September gefällt, abgeschnitten oder auf den Stock gesetzt werden
Besonderer Artenschutz (§§ 19 und 44 des BNatSchG) (Quelle: Faunistische Untersuchung; ARK Umweltplanung und -consulting Partnerschaft, Saarbrücken)	
Störung oder Schädigung besonders geschützter Arten bzw. natürlicher Lebensräume nach USchadG, Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG Zu den artenschutzrechtlich relevanten Arten zählen alle gemeinschaftsrechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten d. h. alle streng geschützten Arten inklusive der FFH-Anhang-IV-Arten sowie alle europäischen Vogelarten.	Biotop-/Habitatausstattung des Geltungsbereiches: - der Geltungsbereich umfasst das Gelände der ehemaligen SHG Klinik im innerstädtischen Bereich von Saarbrücken-Brebach mit parkartig angelegter Freifläche - neben dem mittlerweile leerstehenden Klinikgebäude befinden sich weitere Gebäude auf der Fläche, von denen eines (Verwaltungsgebäude) noch genutzt wird - der Bebauungsplan sieht eine Nachnutzung des Geländes als Wohn- und Dienstleistungsstandort vor; hierbei sollen die wertgebenden Grünflächen bzw. der Baumbestand nach Möglichkeit erhalten bleiben, insbesondere soll die alte Rosskastanienallee in das Freiraumkonzept integriert werden - das Klinikgebäude soll nachgenutzt und ggfs. baulich erweitert werden, die zusätzlichen Baufenster sind ebenfalls so angelegt, dass zumindest ein Teil Baumbestand erhalten bleiben kann - von den Rück-, An- und Umbaumaßnahmen am Gebäudebestand sind möglicherweise Gebäudebrüter betroffen (s.u.) - die offenbar hinterlüftete Eternitverkleidung des Klinik-Obergeschosses ist potenzielles Tagesquartier für Fledermäuse; a priori nicht auszuschließen war auch eine Quartiernutzung in den Dachböden des Haupt- und der Nebengebäude sowie einem ehemaligen Bunker auf dem Klinikgelände - der Altbaumbestand und hier insbesondere die alten Rosskastanien haben teilweise raumgreifende Stammhöhlen ausgebildet; weitere kleinere Asthöhlen und auch abstehende Borkenplatten bieten Potenzial sowohl als Tagesquartier für spaltenbewohnende Fledermäuse als auch für der höhlenbrütenden Vögel - die Mahd der ehemaligen Zierrasenfläche wurde, ebenso wie die Pflege der Ziergrünflächen, mittlerweile eingestellt - in Bezug auf den Solitärbaumbestand gilt wie bereits beschrieben die Baumschutzsatzung der Stadt; sollten Bäume entfernt werden, dann ist ein Ausnahmeantrag n. § 6 Abs. 3 der BSchS wie oben beschrieben zu stellen; gleichzeitig sind selbstredend die gesetzlichen Rodungsfristen einzuhalten

Kriterium	Beschreibung
	 Abb. 1: Klinikgebäude vom Eingangsbereich aus (o.l.); Allee aus alten Rosskastanien im Winter (o.r.) und Sommeraspekt (M.l.); Baumgruppe aus mittelalten Schwarzkiefern (M.r.); weit offene Stammhöhle an einer alten Rosskastanie (u.l.); baumfreie durchgewachsene Zierrasenfläche (u.r.) Bestehende Vorbelastungen: • Lage im innerstädtischen Bereich; Störwirkungen durch die noch partielle Nutzung des Geländes • Lärmeinfluss aus vorbeifahrenden, stark befahrenen Verkehrswegen jedoch im Zentrum der Freifläche deutlich herabgesetzt Bedeutung als Lebensraum für abwägungs- oder artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten: • dichtere Gehölzstrukturen (in Ziergrünrabatten um die Gebäude) und Kronenraum der Solitäre mit Brutangebot, denkbar waren a priori die typischen Siedlungsarten, aber auch Arten der städtischen Parks und Grünflächen wie z.B. die Singdrossel • eine avifaunistische Erfassung im Jahr 2024 (3 Begehungen Frühjahr/Sommer) ergab für den Geltungsbereich innerhalb der kleineren Gebüsch- und Ziergrünrabatte jedoch lediglich eindeutige Hinweise (z.B. Warnrufe, Nestbau, Füttern oder das Führen von Jungvögeln) auf eine Brut des Rotkehlchens, der Amsel und der Mönchsgrasmücke • Kohl- und Blaumeise brüten offenbar auf den Nachbargrundstücken oder den grenzständigen Gehölzen, ebenso wie der Grünfink; sie sind jedoch auch auf der Planungsfläche nicht auszuschließen • als Nahrungsäste wurden Ringel- und Stadttaube, Grünspecht, Grünfink, Elster und Bachstelze beobachtet, im hohen Luftraum auch jagende Mauersegler

Kriterium	Beschreibung
	• Gebäudebrüter waren an den (hohen) Bestandsgebäuden, insbesondere am Klinikbau durchaus zu erwarten; bei den 4 Beobachtungsgängen wurden jedoch lediglich der Hausrotschwanz sicher im Bereich des Gewächshauses und an dem schadhafte und offenen Flachdachabschluss des Arztgebäudes nachgewiesen; Haussperlinge konnten lediglich am Rand zu den benachbarten Privatgrundstücken verortet werden • im Zuge der Fledermaus-Ausflugkontrolle durch den Fledermausgutachter konnte in der frühen Dämmerung mit Wärmebildkamera aus einer Lücke unter der Fensterbank auch ein Vogelausflug beobachtet werden, der sich jedoch mit hoher Wahrscheinlichkeit ebenfalls dem Hausrotschwanz zuordnen lässt • eine Brut des Haussperlings oder des Mauerseglers in Koloniestärke lässt sich daher mit relativ hoher Sicherheit ausschließen, nicht erkannten Einzelbruten, insbesondere des Haussperlings an dem komplexen Gebäudebestand sind jedoch durchaus möglich • einzelne alte Rosskastanien besitzen z.T. große Stammhöhlen, eine Brut von Höhlenbrütern oder eine Sommerquartiernutzung durch Fledermäuse erschien grundsätzlich möglich; die Höhlen sind tief ausgefault mit z.T. weit offenen, nach oben gerichteten Öffnungen, die trotz der großen Wandstärken daher vermutlich als Winterquartier ausscheiden • alle Öffnungen waren zudem intensiv mit Spinnennetzen verwebt, so dass sowohl ein aktueller Besatz durch höhlenbrütende Vögel als auch durch quartierende Fledermäuse praktisch ausgeschlossen werden kann; die ohne Leiter/Hubsteiger erreichbaren Stammhöhlen wurden zudem, soweit möglich, ausgeleuchtet bzw. endoskopisch geprüft, womit der Befund bestätigt werden konnte • Schlagmarken oder Hackspuren von Spechten konnten nicht entdeckt werden, eine Nahrungsraumnutzung durch Bunt- und Grünspecht ist jedoch anzunehmen (beobachtet wurde der Grünspecht) • in Bezug auf die Rosskastanienallee wäre auch ein positiver Befund insofern nicht planungsrelevant, als dass diese als struktur- und wertgebendes Element zum Erhalt festgesetzt ist • auch der übrige Baumbestand soll nach Möglichkeit, auch außerhalb der festgesetzten Grünflächen, erhalten bleiben; die absehbar nicht mehr verkehrssicheren Exemplare wurden nach einer gutachterlichen Prüfung auf Fledermausquartiere (M. Utesch, s. Anlage 2) überprüft und dann entfernt • an allen Bestandsgebäuden erfolgte eine umfassende Gebäudeprüfung (M. Utesch, s. Anlage 3) sowie ergänzende detektorgestützte Ausflugkontrollen mit IR- und Wärmebildkamera (M. Utesch, s. Anlage 4) • in keinem der Gebäude ergaben sich Hinweise auf Fledermausquartiere, insbesondere auch nicht in dem erdgedeckten Bunker • bei den ergänzend (2-fach) durchgeführten Ausflugkontrollen konnten an einem der beiden Termine vier aus Fassaden- und Lamellenverkleidungen abfliegende Tiere an der Südseite des Klinikgebäudes registriert werden • es ist hier von Tagesquartieren der Zwergfledermaus auszugehen

Kriterium	Beschreibung
	 Abb. 2: geprüfter Gebäudebestand mit Klinikgebäude (o.l.), ehemalige Arztpraxis mit Flachdach (o.r.); noch genutztes Verwaltungsgebäude (M.l.); mit benachbarter Garage (M.r.); ehemalige alte (u.l.) und neue Kapelle (u.r.) • für die im Stadtgebiet häufige Mauereidechse fehlen auf der Fläche zwar die typischen Habitatstrukturen wie (halb-) offene Ruderalstellen, Versteck- und Überwinterungsstrukturen sowie grabbare Eiablagesubstrate; ein Vorkommen der sehr plastischen und expansiven Art konnte jedoch nicht a priori ausgeschlossen werden • auch hierzu erfolgten zunächst an insgesamt 4 Terminen (21.03., 08.04., 12.05. und 08.07.) bei sonnigen und warmen Bedingungen Begehungen auf dem gesamten • Gelände • am 12.05. konnten 2 adulte Individuen (1w und 1m) an der südwestlichen Ecke des Klinikbaus im Bereich des Drainagekiesbettes erfasst werden • auf der gesamten übrigen Fläche wurden bei keiner der Begehungen Individuen entdeckt; offenbar sind die Tiere auf den größtenteils sonnexponierten Gebäudesockel im Südwesten des Klinikgebäudes beschränkt, da hier im begrenzten Umfang Versteck- und Winterquartiermöglichkeiten bestehen (wenige Lücken im Natursteinsockel oder tiefere Hohlräume im Drainagebett) • der östliche Teil des Klinikbaus befindet sich aufgrund der Strauchpflanzungen überwiegend in deren Schlagschatten; alle anderen Gebäude und die großflächigen Versiegelungen bieten dahingehend keine geeigneten Strukturen • dies wurde durch eine erneute frühmorgendliche (8:00 bis 9:30) Begehung am 08.07.24 überprüft; zu diesem frühen Zeitpunkt ist der Nachweis sonnender Tiere auf den beschattungsfreien Versiegelungsbereichen am besten möglich; auch hierbei konnten keine weiteren Individuen entdeckt werden

Kriterium	Beschreibung
	- es ist daher davon auszugehen, dass die Population auf dem Gelände nur aus wenigen Individuen besteht, die offenbar im Zuge der Jungtierdismigration auf die Fläche gelangten; mit hoher Sicherheit erfolgte die Einwanderung aus dem benachbarten Hüttengelände, das mit Sicherheit sehr günstige Habitatbedingungen für die Art aufweist; die Strukturen in den überwiegend gut durchgrünt benachbarten Wohngrundstücken sind vermutlich weniger geeignet  Abb. 3: Mauereidechsen-Weibchen mit autotomisiertem Schwanz auf dem Natursteinsockel des Klinikbaus (o.l.); Ansicht der Habitatstruktur (o.r.) und des weiteren Sockelabschnitts mit vergleichbaren Bedingungen (u.l.); auf den übrigen Flächen mit potentiellen Sonnungsplätzen erfolgte kein Nachweis, offenbar in Ermangelung von Versteckstrukturen (u.r.) - ein Vorkommen der im Stadtrandgebiet bereits nachgewiesenen Spanischen Flagge ist ebenfalls grundsätzlich möglich, wird sich allerdings auf die hochmobilen, häufig in den Siedlungsbereich einfliegenden, Imagines beschränken; während der Begehung am 08. Juli und einem erneuten Kontrolltermin am 08. August zur Flugzeit der Art konnten keine Individuen beobachtet werden - eine Reproduktion auf der Fläche ist sehr unwahrscheinlich, da weder die Habitatbedingungen passen (Möglichkeit des Wechsels zwischen sonnigen und schattigen Arealen wie z.B. entlang von Waldwegen oder Waldrändern) noch die bekannten und im Siedlungsbereich bevorzugten Wirts- und Nahrungspflanzen auf der Fläche vertreten sind (Wasserdost, Sommerflieder) - weitere im Sinne des besonderen Artenschutzes n. § 44 BNatSchG planungsrelevante Arten sind nicht zu erwarten Artenschutzrechtliche Beurteilung: - für die nachgewiesenen Gebüschbrüter und den Hausrotschwanz darf die Legalausnahme n. § 44 Abs. 5 Satz 1 Nr. 3 Anwendung finden; da erneut eine gleichartige Durchgrünung vorgesehen ist, werden sich die Habitatresp. Brutbedingungen mit Sicherheit nicht erheblich verschlechtern - eine Betroffenheit besteht im Fall der Entfernung der gebäudenahen Gehölzflächen, hier schließen die gesetzlichen Rodungsfristen n. § 39 Abs. 5 Nr. 2 eine Tötung von Individuen sicher aus - anders sieht es aus bei den beiden potenziellen Gebäudebrütern Haussperling und Mauersegler; zwar ergaben sich bei den Begehungen zunächst keine Hinweise auf eine Brut in Koloniestärke, jedoch dürfen insbesondere für den äußerst flexiblen Haussperling auch Bruten von Einzeltieren an dem Gebäudekomplex nie ausgeschlossen werden

Kriterium	Beschreibung
	- entsprechende Schutz- und Ausgleichsmaßnahmen sind daher zu ergreifen (s.u.) - da die Mauereidechse auf der Fläche (auch mit nur wenigen Individuen) vorkommt, ist der Tötungstatbestand (während der Bauphase) möglicherweise einschlägig, ebenso in geringem Umfang der Verlust von Habitaten bzw. Fortpflanzungs- und Ruhestätten (dauerhaft); auch hier sind entsprechende Maßnahmen festzulegen (s.u.) - Fledermausquartiere innerhalb der Gebäude sind aufgrund der Ergebnisse der Begehung auszuschließen; nachgewiesen wurden jedoch einzelne quartiernehmende Zwergfledermäuse an der Südseite des Klinikgebäudes (hinter Fassadenverkleidungen bzw. unter Fensterbänken, s. Anlage 4); es handelt sich hierbei um Übergangsquartiere oder sommerliche Tagesquartiere, die im Laufe des Sommers häufiger aufgegeben bzw. gewechselt werden; Fortpflanzungsstätten sind mit hoher Sicherheit auszuschließen; aus gutachterlicher Sicht werden auch hier entsprechende Maßnahmen vorgeschlagen (s.u.) Auswirkungen im Sinne des Umweltschadensgesetzes: - Lebensraumtypen n. Anh. 1 der FFH-Richtlinie sind nicht betroffen - zum gegenwärtigen Kenntnisstand ist nicht davon auszugehen, dass den Flächen innerhalb des Geltungsbereiches eine essentielle Bedeutung als Lebensraum i.S.d. § 19, Abs. 3 Nr. 1, BNatSchG zugewiesen werden kann, da die entsprechenden Arten n. Art. 4 Abs. 2 oder Anh. I der VSR bzw. Anh. II der FFH-RL hier nicht vorkommen - betroffen sind Fortpflanzungs- und Ruhestätten der in Anh. IV der FFH-RL aufgeführten Arten (Mauereidechse, Zwergfledermaus); entsprechende Maßnahmen werden festgesetzt, die eine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population ausschließen - durch die Planung induzierte Schäden n. § 19 BNatSchG i.V. mit dem Umweltschadensgesetz sind daher auszuschließen, eine behördliche Freistellung von der Umwelthaftung ist möglich Artenschutzrechtlich begründete Maßnahmen: - zur Vermeidung der Tötung von in den Gehölzen nistenden Vögeln sind die gesetzlichen Rodungsfristen n. § 39, Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG zwingend einzuhalten - Stamm- oder Asthöhlen wurden lediglich in den zum Erhalt festgesetzten Rosskastanien registriert; eine aktuelle Quartiernutzung durch Fledermäuse oder höhlenbrütende Vögel kann ausgeschlossen werden; sollten einzelne Bäume zu einem späteren Zeitpunkt aus Verkehrssicherungsgründen entfernt werden müssen, so ist erneut eine Prüfung vorzunehmen, um den Verlust von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der nicht unter die Legalausnahme fallenden Arten auszuschließen; die hierbei einzuhaltenden Rodungsfristen n. § 39, Abs. 5, Nr. 2 schließen eine Tötung von Individuen zuverlässig aus - bei der Sanierung der Fassade des Klinikgebäude gilt folgende Bauzeitenregelung: die Abdeckung der Verblendungen muss im Zeitraum vom Oktober bis einschließlich Februar stattfinden, um den Bezug/die Nutzung von Nistplätzen (Vögel) oder Quartieren (Fledermäuse) zu vermeiden; hierbei sind erkannte Hohlräume an der Fassade zu verschließen - sollte der Baubeginn in der genannten Zeit nicht möglich sein, ist eine erneute qualifizierte Prüfung vorzunehmen und die Arbeiten bei fehlendem Besatz freizugeben; sollten Gebäudebrüter nachgewiesen werden, ist die Zeit bis zum Abschluss der Brut abzuwarten; bei nachgewiesenen Fledermausquartieren sind diese unter Anleitung eines Fledermauskundlers nach dem nächtlichen Ausflug zu verschließen - ein durchgehender bauzeitlicher Schutz der wenigen Individuen der Mauereidechse, etwa durch Abgrenzung des Baufeldes mittels Schutzzäunen, ist nicht zweckmäßig, da sich die Tiere im unmittelbaren Gebäudebereich aufhalten

Kriterium	Beschreibung
	• aufgrund der vermutlich sehr geringen Individuenzahl und der genauen Verortung der Quartiere erscheint ein vollständiges Abfangen erfolversprechender, die Tiere sind in geeignete Habitate im Umfeld zu entlassen; hierfür eignet sich z.B. das benachbarte Halberg-Hüttengelände • es wird davon ausgegangen, dass die aktuell eher ungünstigen Habitatbedingungen auf dem Gelände gleichwertig wieder hergestellt werden; auf eine vollständige Verschattung des Gebäudesockel durch vorgelagerte Gehölzpflanzungen ist zukünftig zu verzichten • über die genannten Vermeidungsmaßnahmen hinaus sind nachfolgende Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen: • es bestehen an den Bestandsgebäuden, offenbar nicht genutzte, Brutmöglichkeiten für den als Nahrungsgast registrierten Haussperling und den Mauersegler; für deren Wegfall sind entsprechende Nisthilfen vorzusehen; für den Haussperling eignen sich beispielsweise Mehrfachvorrichtungen in Form aneinandergereihter Höhlenbrüterkästen; für den Mauersegler sind entsprechende Nisthilfen ebenfalls im Fachhandel erhältlich (u.a. Schwegler, Vivara, NABU-shop); die Nisthilfen sind im Übergangsbereich Fassade-Dach (unter einer neu angebrachten Attika oder Dachsims) beiderseits des Klinikgebäudes anzubringen; Anzahl und genaue Lage der Nisthilfen sind mit dem LUA abzustimmen • für den Wegfall der genutzten Übergangs- und Männchenquartiere der Zwergfledermaus sind aus gutachterlicher Sicht nach Abschluss der Fassadenrenovierung an der Südseite des Klinikgebäudes vier Fledermausfassadenkästen an den Positionen der nachgewiesenen Quartiere oder am Übergang zum Dach anzubringen, z.B. als Fassadenvorsatzkästen (Schwegler 2FE oder 1FQ); auch Einbaulösungen in die Fassadenisolierung sind möglich (z.B. Fledermauswandsystem 3FE von Schwegler mit Anflugaufsatz und isolierter Rückwand); alternativ sind an einer neukonstruierten Attika Lücken vorzusehen, die als Spaltenquartiere genutzt werden können; die Einrichtung solcher Spaltenquartiere ist gutachterlich zu begleiten

Geltendes Planungsrecht

Flächennutzungsplan	Der aktuell rechtswirksame Flächennutzungsplan des Regionalverbandes Saarbrücken stellt für das Gebiet eine Fläche für den Gemeinbedarf als Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen dar. Somit ist der Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.  Ausschnitt des Flächennutzungsplanes des Regionalverbandes Saarbrücken; Quelle: Regionalverband Saarbrücken
---------------------	---

Kriterium	Beschreibung
Bebauungsplan	Ein Bebauungsplan liegt nicht vor. Die Flächen sind daher aktuell nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen.
Sonstiges	
Bestehender Bunker	Im westlichen Bereich des Plangebietes besteht ein Bunker (nicht in Katastergrundlage enthalten), der im Rahmen der Bebauung des Grundstückes zurückgebaut werden soll
Aufstellungsbeschluss Halberg-Guss-Areal (B-Plan Nr. 451.08.00 „Zwischen Brückwiesstraße und Am Zementwerk“) vom 03.02.2022	- Planungsanlass: Die Flächen und Gebäude des Halberg Guss Geländes sind inzwischen ungenutzt und der Betrieb der Gusswerke eingestellt. Diese bieten ein hohes städtebauliches Entwicklungspotenzial. Der Bebauungsplan Nr. 451.08.00 „Zwischen Brückwiesstraße und Am Zementwerk“ dient der notwendigen Schaffung von Planungsrecht und somit der Revitalisierungsmöglichkeit dieser Flächen. - Geplante Festsetzungen: Für die Wohnnutzung sollen Flächen als Wohngebiete, urbane Gebiete oder Mischgebiete festgesetzt werden. Für die Gewerbeflächen ist die Festsetzung von eingeschränkten Gewerbegebieten vorgesehen. Dabei werden Betriebe, die negative Emissionswirkungen auf die Wohnnutzung haben und diese stören, Vergnügungsstätten, Bordelle, bordellartige Betriebe, Betriebe für sexuelle Dienstleistungen ausgeschlossen. Der Bereich um den Saarbach wird als Wasserfläche und öffentliche Grünfläche festgesetzt, der einen Ost-West-Grünzug durch das Gebiet schafft. Zur Minderung der Folgen des Klimawandels ist eine intensive Begrünung des Plangebiets (Dach-, Fassaden-, Stellplatzbegrünung, usw.) sowie Photovoltaikanlagen auf geeigneten Dachflächen festzusetzen. Altlasten sind in den Bebauungsplan nachrichtlich zu übernehmen und zu kennzeichnen. Gegebenenfalls sind diesbezüglich Sicherheits- und Sanierungsmaßnahmen festzusetzen.

Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte

Art der baulichen Nutzung

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

Urbanes Gebiet

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

Das Gelände der ehemaligen SHG-Klinik soll als Wohn- und Dienstleistungsstandort mit medizinischer Versorgung entwickelt werden.

Um diese vorgesehenen und städtebaulich gewünschten Nutzungen zu ermöglichen, wird für das Plangebiet daher ein „Urbanes

Gebiet“ (MU) auf Grundlage von § 6a BauNVO festgesetzt.

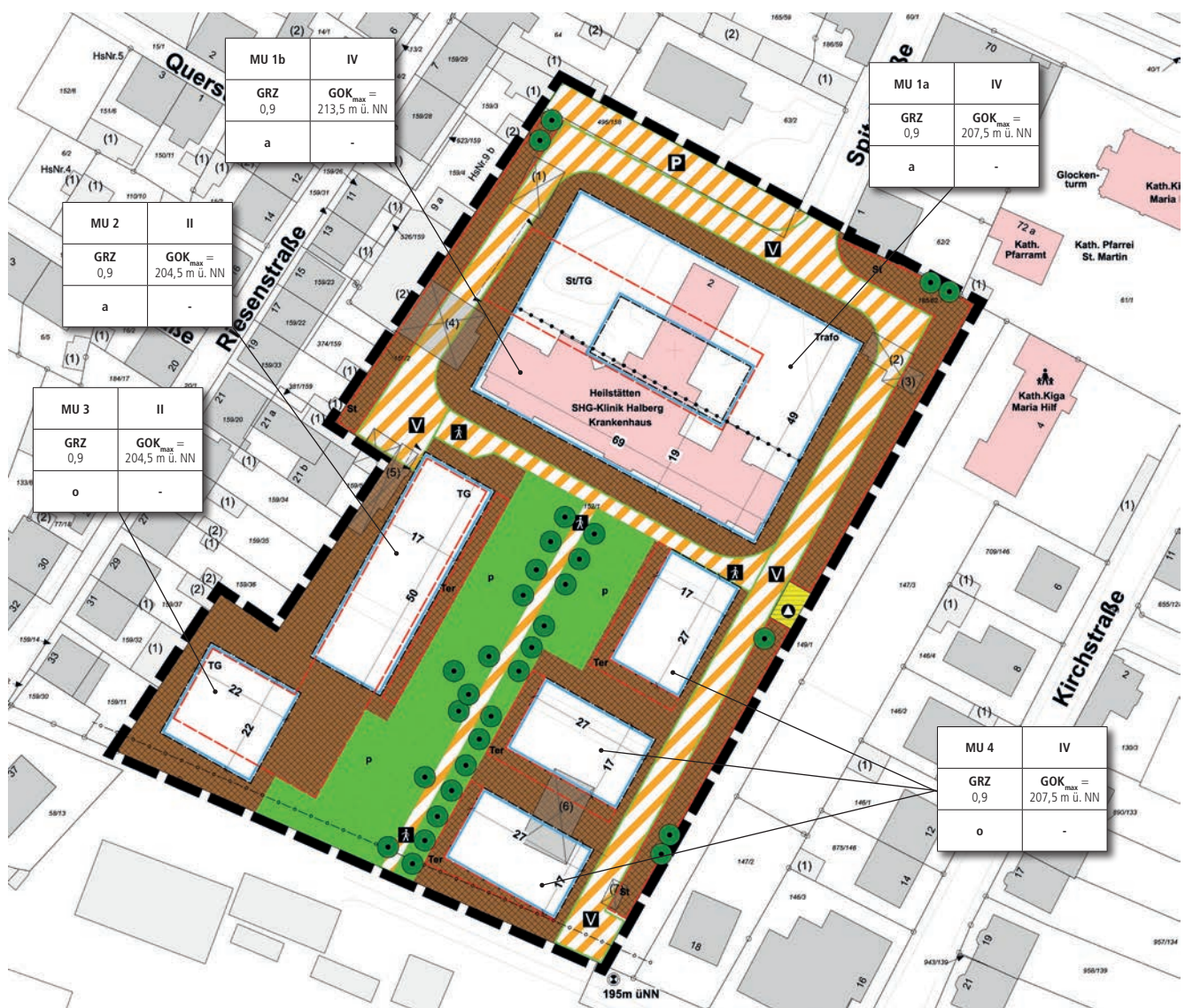
Gem. § 6a Abs. 1 BauNVO dienen Urbane Gebiete dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss dabei gem. BauNVO nicht gleichgewichtig sein. Somit kann eine flexible Nutzungsmischung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

Die Festsetzung eines Mischgebiets (MI) nach § 6 BauNVO wurde ebenfalls geprüft allerdings verworfen, da die Planung durch das Überwiegen von Wohn-Nutzungen eine

ungleichgewichtige Nutzungsverteilung vorsieht. In einem Mischgebiet (MI) müsste die Verteilung der Nutzungen in etwa gleichgewichtig sein, so dass das Vorhaben durch diese Gebietskategorie planungsrechtlich nicht abgesichert werden könnte.

In dem Urbanen Gebiet sind dabei gem. § 6a Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungen zulässig:

1. Wohngebäude, zu den zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,



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

4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Einzelhandelsbetriebe werden innerhalb des Plangebietes gem. § 6a Abs. 2 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen. Damit wird den Aussagen des Zentren- und Einzelhandelskonzept der Landeshauptstadt Saarbrücken Rechnung getragen. Dieses sieht für den betroffenen Bereich in Brebach die Ansiedlung von Einzelhandel nicht vor.

Unzulässig sind zudem gem. § 6a Abs. 3 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO Tankstellen und Vergnügungsstätten. Weiterhin sind gem. § 6a Abs. 2 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO Läden mit Geschäfts- und Verkaufsflächen für Sexartikel (Sexshops und Videotheken) und sonstige Gewerbebetriebe, in denen sexuelle Tätigkeiten gewerblich ausgeübt oder angeboten werden (Bordelle bzw. bordellähnliche Betriebe einschließlich Wohnungsprostitution) unzulässig. Dadurch wird die Gefahr des Entstehens von Trading-Down-Effekten innerhalb des Plangebiets verhindert.

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

Mit dem Ausschluss von Fremdwerbeanlagen soll eine Häufung von Werbeanlagen im Plangebiet verhindert und damit Beeinträchtigung bzw. Verunstaltung des Erscheinungsbildes des Gebietes vermieden werden.

Fremdwerbeanlagen fügen sich zudem nicht wie Eigenwerbung ein. Sie dienen weder den ortsansässigen Betrieben, noch sind für deren Fortbestand erheblich.

Maß der baulichen Nutzung

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

Höhe baulicher Anlagen

Die Höhenentwicklung baulicher Anlagen im Plangebiet wird über die Festsetzung der maximalen Gebäudeoberkante exakt geregelt. Die maximalen Höhen werden dabei als üNN-Höhen festgesetzt.

Mit der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen wird die Höhenentwicklung auf eine

Maximale begrenzt und so ein relativ einheitliches Erscheinungsbild im Planungsgebiet sichergestellt, sowie einer Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes des Umfeldes entgegengewirkt. Dies vermeidet, dass es durch die Realisierung von Nicht-Vollgeschossen zu unerwünschten Höhenentwicklungen kommt.

Mit der Höhenfestsetzung wird somit eine Einheitlichkeit sowohl von Bestand als auch geplanter Nutzung gewährleistet. Einer gegenüber dem Bestand unverhältnismäßigen überdimensionierten Höhenentwicklung wird vorgebeugt.

Die festgesetzten Höhen orientieren sich dabei an dem vorgesehenen städtebaulichen Konzept, das vom Gestaltungsbeirat mitgetragen wird.

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

Durch Photovoltaikmodule / Solarmodule inkl. der zum Betrieb erforderlichen Anlagen und Bauteile sowie durch andere Betriebsanlagen (z. B. Klima-, Lüftungsanlagen) kann die zulässige Gebäudeoberkante überschritten werden.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO ist eine Verhältniszahl, die angibt, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Demnach erfasst die Grundflächenzahl den Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Folglich wird hiermit zugleich ein Mindestmaß an Freiflächen auf dem Baugrundstück gewährleistet (sparsamer Umgang mit Grund und Boden).

Die Festsetzung einer GRZ von 0,9 im Bereich des urbanen Gebietes (MU) liegt zwar über dem Orientierungswert gemäß § 17 BauNVO für die bauliche Nutzung dieser Gebiete. Zur zweckmäßigen Bebauung des Areals - insbesondere unter der Prämisse des Erhalts der prägenden Grünstrukturen im Quartierinnern - ist die erhöhte Grundflächenzahl jedoch erforderlich.

Die erhöhte Grundflächenzahl ist dabei auch der Tatsache geschuldet, dass die private Grünfläche in die GRZ-Berechnung nicht eingestellt wird und so trotz großer

zusammenhängender Freiflächen rein rechnerisch eine GRZ von 0,9 erreicht wird.

Eine geringere Grundflächenzahl würde zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Wiedernutzung des Grundstückes führen, die vorgesehene Konzeption mit Erhalt der Grünfläche und Allee wäre nicht realisierungsfähig.

Die GRZ bezieht sich dabei ausdrücklich auf das gesamte Gebiet und nicht auf die durch Perlschnur gebildeten Teilflächen.

Der Grundstücksfläche i. S. v. § 19 Abs. 3 BauNVO sind Flächenanteile an Gemeinschaftsanlagen hinzuzurechnen. Gemeinschaftsanlagen sind private Anlagen, die einem begrenzten Kreis von Grundstückseigentümern gehören, die durch die gemeinsame Errichtung und Unterhaltung einer Verpflichtung aus gesetzlichen Vorschriften nachkommen (z. B. Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschaftsstellplätze).

Der hohen Grundflächenzahl wird zudem durch ausgleichende Maßnahmen entgegengewirkt: Dächer, Fassaden und Stellplatzflächen sind demnach zu begrünen (vgl. Festsetzung bzgl. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen).

Zahl der Vollgeschosse

Zur eindeutigen Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung ist eine dreidimensionale Maßfestsetzung notwendig. Gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO gelten als Vollgeschosse die Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse orientiert sich an der vorgesehenen städtebaulichen Konzeption.

Demnach sind für die urbanen Gebiete MU 1a, MU 1b und MU 4 maximal vier Vollgeschossen sowie für die urbanen Gebiete MU 2 und 3 maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

Zudem dürfen im Bereich des MU 4 die beiden oberen Geschosse (III und IV) lediglich eine reduzierte Grundfläche von max. 0,85 der darunterliegenden Vollgeschosse (I und II) aufweisen, sodass einer Massierung in diesem Bereich entgegengewirkt wird. Dies entspricht der mit dem Gestaltungsbeirat abgestimmten Gestaltung.

Zusammen mit der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen kann durch die Festsetzung der Vollgeschosse insgesamt vermieden werden, dass es durch eine Ausnutzung der Geschossigkeit (Staffelgeschoss, Keller) zu einer unerwünschten Höhenentwicklung kommt.

Einer wesentlichen Beeinträchtigung des Stadtbildes wird damit entgegengewirkt.

Bauweise

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

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

Demnach wird im Bereich der urbanen Gebiete MU 1a, MU 1b und MU 2 eine abweichende Bauweise (a) gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise mit zulässiger Gebäudelänge über 50 m eröffnet ein hohes Maß an Flexibilität bei der Bemessung des Baukörpers. Zudem ist in der abweichenden Bauweise eine Grenzbebauung bzw. der Nachweis der Abstandsflächen auf der Verkehrsfläche zulässig.

Im Bereich der urbanen Gebiete MU 3 und MU 4 wird demgegenüber eine offene Bauweise (o) gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. In der offenen Bauweise sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

Im Bereich des MU 4 ist 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 gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO umschreibt die überbaubare Fläche, wobei die Baugrenze durch die Gebäude nicht überschritten werden darf.

Die Baugrenzen orientieren sich unter Beachtung von Spielräumen an der städtebaulichen Konzeption der geplanten Bebauung.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen. Terrassen dürfen im Plangebiet innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in dem dafür vorgesehenen Terrassenfeld errichtet werden.

Die Ausnahmen des § 14 Abs. 2 BauNVO gelten entsprechend.

Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können (z. B. Stellplätze).

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

Flächen für Stellplätze

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Die Festsetzung von Flächen für Stellplätze dient der Ordnung des ruhenden Verkehrs durch ein ausreichendes oberirdisches Stellplatzangebot innerhalb des Plangebietes. Parksuchverkehr in der Umgebung wird somit vermieden.

Die Stellplatzrichtlinie der Landeshauptstadt Saarbrücken ist zu beachten.

Flächen für Tiefgarage mit Zufahrten

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Die Festsetzung der Flächen für Tiefgaragen mit Zufahrten dient der Ordnung des ruhenden Verkehrs durch ein ausreichendes unterirdisches Stellplatzangebot innerhalb des Plangebietes.

Die für die geplante Nutzung erforderlichen Stellplätze werden ausschließlich im Plangebiet bereitgestellt (u. a. in einer Tiefgarage). Zudem werden Beeinträchtigungen der bereits bestehenden Bebauung in der Nachbarschaft des Plangebietes vermieden (Parksuchverkehr etc.).

Flächen für Tiefgaragen mit Zufahrten sind demnach innerhalb der Flächen für Tiefgaragen mit Zufahrten sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig. Lüftungsschächte, Notausgänge, etc. sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie außerhalb der Flächen für Tiefgaragen mit Zufahrten zulässig.

Dies gewährleistet die notwendige Flexibilität und eröffnet geringfügigen Spielraum bei der Ausgestaltung und Bauausführung.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier: Öffentliche Parkplatzfläche

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Im nördlichen Bereich des Plangebietes ist die Anlage eines öffentlichen Parkplatzes vorgesehen. Carsharing-Angebote und Landestationen für Autos sind zulässig. Damit wird zugleich ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet.

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; hier: Verkehrsberuhigter Bereich

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Zur internen Erschließung des Gebietes wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: verkehrsberuhigter Bereich mit einer Breite von 5,50 m festgesetzt.

Die Verkehrsanlagen sind dabei so konzipiert, dass auch eine gesicherte Erschließung unabhängig vom Ausbau der Brückwiesstraße gewährleistet ist.

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; hier: öffentlicher Fußweg

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Zur Verbindung der östlichen und westlichen Erschließungsachse wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: öffentlicher Fußweg, mit einer Breite von 3,50 m festgesetzt. Diese dient zugleich als Feuerwehrumfahrt.

Zudem wird zur Verbindung des Quartiers mit dem südlich gelegenen ehem. Areal der Firma „Halberg Guss“ entlang der Kastanien-Allee eine Verkehrsfläche besonderer

Zweckbestimmung, hier: öffentlicher Fußweg, mit einer Breite von 3,00 m festgesetzt. Der bestehende Weg im Bereich der Kastanien-Allee wird damit im Bestand gesichert.

Versorgungsflächen / -anlagen

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

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

Flächen für Entsorgungsanlagen; hier: Müllsammelplatz

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Im Osten des Plangebietes ist eine Fläche für Entsorgungsanlagen festgesetzt. Diese dient als Müllsammelstelle des Gebietes.

Unterirdische Entsorgungsleitungen; hier: EVS-Kanal

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Im südlichen Bereich des Plangebietes, parallel zur Geltungsbereichsgrenze, verläuft ein Kanal des EVS. Dieser wird als unterirdische Entsorgungsleitung festgesetzt und damit im Bestand gesichert.

Private Grünflächen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Zur weiteren Eingrünung des Gebietes werden angrenzend an den öffentlichen Fußweg private Grünflächen festgesetzt und dadurch eine attraktive und hochwertige Grünstruktur im Quartierinneren geschaffen. Die Anlage eines Spielplatzes im Bereich der privaten Grünfläche ist zulässig.

Gebiete, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen

dienen, sowie die Art dieser Maßnahmen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB

Das Plangebiet liegt zum Teil in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet gem. § 76 Abs. 2 WHG und § 79 Abs. 1 SWG in Verbindung mit § 79 Abs. 2 SWG (vgl. nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6a BauGB).

Gebäude, die im Überschwemmungsgebiet errichtet werden, müssen hochwasserangepasst gebaut werden. Das bedeutet das die Gebäude hochwassersicher (dem Hochwasser widerstehen) oder höher als der zu erwartende 100-jährliche Hochwasserstand (dem Hochwasser ausweichen) ausgeführt werden müssen.

Im späteren Bauantrag müssen dem Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz (LUA) die konkreten Planungen durch detaillierte Lagepläne und Schnitte mit Eintragung HQ100 und Berechnung des Retentionsraumausgleiches durch die planenden Architekten nachgewiesen werden.

Mit den vorhandenen Planungsinformationen wurde seitens der eepi Luxembourg S.á. R.l., Remerschen ein Retentionsraumverlust von ca. 237 m³ ermittelt, der auszugleichen ist.

Die Vorgaben des Gutachtens wurden als Festsetzung übernommen.

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

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

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

Die Vorgaben der faunistischen Untersuchung wurden als Festsetzungen übernommen.

Nutzung erneuerbarer Energien

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 b 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.

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Aufgrund der zentralen Lage des urbanen Gebietes inmitten des bebauten Siedlungskörpers von Brebach ist die hochwertige und qualitätsvolle Ausgestaltung der Freiräume von besonderer Bedeutung.

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

Entsprechenden Vorgaben aus der Satzung über die Gestaltung von Freiflächen, Stellplatzflächen sowie Flachdach- und Fassadenflächen in der Landeshauptstadt Saarbrücken (Begrüncungssatzung BGrÜS) wurden in den Bebauungsplan übernommen.

Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Die vorhandenen in der Planzeichnung ausgewiesenen Bäume (u. a. der Kastanienallee sowie die Platane) sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Bei der Errichtung von Stellplätzen im Umfeld der erhaltenswerten Bäume sind die Vorgaben der DIN 18920 zu beachten.

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.

Das Plangebiet ist demnach im modifizierten Mischsystem zu entwässern.

Das Schmutzwasser ist in den bestehenden Mischwasserkanal einzuleiten. 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. Dachbegrünung, Retentionszisternen, etc.) auf dem Grundstück zurückzuhalten und gedrosselt über einen Regenwasserkanal der vorhandenen Kanalisation zuzuführen.

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

Für die zusätzlich versiegelten Flächen muss für das anfallende Regenwasser ein Retentionsvolumen ermittelt werden. Zur Berechnung des Rückhaltevolumens muss ein Wert von 50 l/m² abflusswirksame Flächen zugrunde gelegt werden. Der Anschluss der gedrosselten Regenwassereinleitung und das Mischsystem muss in der Brückwiesstraße erfolgen. Der jetzige Abflusswert der abzuleitenden Wassermenge aus der bestehenden und noch nicht bebaute Erschließungsfläche darf nicht erhöht werden. Zusätzlich sind Überflutungsmulden zu berücksichtigen (z. Bsp. Multifunktionale Flächen, straßenbegleitende dezentrale Rückhaltung, Baumrigolen, ...).

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

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

Um gestalterische Mindestanforderungen planungsrechtlich zu sichern, werden örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan

aufgenommen. Diese Festsetzungen vermeiden gestalterische Negativwirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild. Das Vorhaben fügt sich mit den getroffenen Festsetzungen harmonisch in die Umgebung ein.

- Werbeanlagen werden nicht generell ausgeschlossen. Das Aufstellen von Werbeanlagen wird lediglich nach Höhe der Werbeanlage, Standort und Ausgestaltung beschränkt. Dies vermeidet eine dominierende Wirkung von Werbeanlagen und gestattet eine angemessene Ausstattung des Plangebietes. Auf weitere Einschränkungen wird verzichtet, um auch den zulässigen Nutzungen zweckentsprechende Werbung zuzulassen
- Zur Vermeidung der Beeinträchtigung des Stadt- und Landschaftsbildes sind technische Dachaufbauten (z. B. Aufzüge, Klimatechnik, etc.) einzuhausen und gestalterisch einzubinden bzw. zu begrünen, sowie hierdurch deren Funktion nicht beeinträchtigt wird.
- Durch die Einhausung bzw. das sichtgeschützte Aufstellen von Mülltonnen sollen nachteilige Auswirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild und die Umgebungsnutzung vermieden werden.
- Innerhalb des Plangebietes ist die Anlage von Stein-/Schottergärten unzulässig, da diese aus ökologischer Sicht äußerst problematisch sind. Zum Einen bieten sie Insekten und Kleintieren wie Vögeln oder Reptilien kaum Nahrung oder einen Unterschlupf. Andererseits ergeben sich auch für das Kleinklima negative Folgen: Im Sommer heizt sich der Schotter stark auf, nachts kühlt er nur langsam wieder ab. Flächen, die nicht als Stellplätze, Zufahrten, Terrassen oder Wege benötigt werden, sind daher unversiegelt zu lassen und gärtnerisch als Zier- oder Nutzgarten anzulegen.
- Die Festsetzung bzgl. der Gestaltung der Einfriedungen dient der Sicherung eines harmonischen Gesamteindrucks in dem Gebiet und verhindert eine überdimensionierte Höhenentwicklung und eine Abschirmung zum öffentlichen Raum, insbesondere zur Grünfläche im Bereich der Kastanienallee.

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

Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6a BauGB

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

Überschwemmungsgebiet (§ 76 WHG)

Das Plangebiet liegt zum Teil in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet gem. § 76 Abs. 2 WHG und § 79 Abs. 1 SWG in Verbindung mit § 79 Abs. 2 SWG.

Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (gem. § 78b WHG)

Das Plangebiet liegt teilweise in einem Gebiet, in dem im Sinne des § 74 Abs. 2 Nr. 1 WHG Extremereignisse denkbar sind, die im statistischen Mittel sehr viel seltener als alle 100 Jahre auftreten können (Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit - „HQ extrem“).

Daraus resultiert die Empfehlung einer an diese Lage angepassten Bauweise gemäß folgender Literatur unter: <https://www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser/>.

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 Lebensbedingungen vorfindet.

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

Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes wurden so gewählt, dass sich das Bauvorhaben hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung in die Umgebung einfügt.

Umschlossen von Mischnutzung zur nördlich verlaufenden Saarbrücker Straße ist das Gebiet überwiegend durch Wohnnutzung entlang der westlich gelegenen Riesenstraße und östlich gelegenen Kirchstraße gekennzeichnet. In direkter Nachbarschaft befindet sich zudem die Kita, das Pfarrhaus und die Kirche der Pfarrgemeinde Maria Hilf. Die gegenseitige Beeinträchtigungen des Plangebiets mit dem Bestand im Umfeld sind daher nicht zu erwarten. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die Entwicklung des ehem. Halberg Guss-Areals, v. a. aufgrund des bereits gefassten Aufstellungsbeschlusses.

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

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

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

Mit der geplanten Bebauung wird das Areal sinnvoll nachverdichtet und gleichzeitig ein innerstädtischer Leerstand (ehem. SHG-Klinik - aktuell überwiegend leer stehend) beseitigt. Ein Eingriff in die freie Landschaft findet nicht statt.

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

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

Durch die zukunftsfähige Entwicklung des Plangebietes und durch die städtebauliche hochwertige architektonische und gestalterische Konzeption des geplanten Vorhabens, die auch vom Gestaltungsbeirat der Landeshauptstadt Saarbrücken befürwortet wird, wird das Stadt- und Erscheinungsbild des Gebietes und direkten Umfeldes städtebaulich und gestalterisch aufgewertet.

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

Somit geht keine Beeinträchtigung des Stadtbildes einher.

Auswirkungen auf umweltschützende Belange

Bei der Planung handelt es sich um die Entwicklung einer derzeit mindergenutzten, teilweise versiegelten, innerstädtischen Potenzialfläche.

Der Geltungsbereich weist durch die bestehenden Nutzungen auf der Fläche selbst sowie in der unmittelbaren Umgebung (u. a. Lage im innerstädtischen Bereich; Störwirkungen durch die noch partielle Nutzung des Geländes; Lärmeinfluss aus vorbeifahrenden, Verkehrswegen) mit den entsprechenden Überbauungen und Versiegelungen, Bewegungsunruhen sowie Lärmemissionen und den daraus resultierenden Störungen bereits eine starke Vorbelastung auf.

Bei der Beurteilung der Auswirkungen werden Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt (u.a. Rodungsfrist; Überprüfung auf realen Besatz vor Baubeginn).

Erheblich nachteilige Beeinträchtigungen von artenschutzrechtlich relevanten Arten sind demnach nicht zu erwarten.

Vom Planvorhaben sind keine Schutzgebiete, insbesondere keine Schutzgebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung betroffen,

die dem Planvorhaben entgegenstehen könnten.

Lebensraumtypen n. Anh. 1 der FFH-Richtlinie sind nicht betroffen. Da den Flächen innerhalb des Geltungsbereiches keine essenzielle Bedeutung als Lebensraum i.S.d. § 19 Abs. 3 Nr. 1 BNatSchG zugewiesen werden kann, entsprechende Arten hier nicht vorkommen oder im Falle der hier potenziell vorkommenden Arten(gruppen) eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes bei Einhaltung der o.g. Vorprüfungen nicht prognostiziert werden kann, sind Schäden n. § 19 BNatSchG i.V. mit dem Umweltschadengesetz nicht zu erwarten.

Insofern kann davon ausgegangen werden, dass umweltschützende Belange durch die Planung nicht negativ beeinträchtigt werden.

Im Übrigen gelten gem. § 13 a 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 Hochwasserschutzes / Starkregen

Das Plangebiet liegt zum Teil in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet gem. § 76 Abs. 2 WHG und § 79 Abs. 1 SWG in Verbindung mit § 79 Abs. 2 SWG.

Gem. § 78 Abs.3 WHG hat die Stadt in festgesetzten Überschwemmungsgebieten bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für die Gebiete, die nach § 30 Abs.1 und 2 oder § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilen sind, in der Abwägung nach § 1 Abs.7 des Baugesetzbuches insbesondere zu berücksichtigen:

1. Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger,
2. Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und
3. hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben.

Daher wurde das Ingenieurbüro eepi aus Luxembour beauftragt, eine Retentionsraumbetrachtung durchzuführen. Dieses ist zu folgendem Ergebnis gekommen:

„Mit den vorhandenen Planungsinformationen wurde ein Retentionsraumverlust von ca. 237 m³ ermittelt, der auszugleichen ist. Mit vorliegender Stellungnahme wird bereits im Bebauungsplanverfahren nachgewiesen, dass ein möglicher Retentions-

raumausgleich auf dem Plangebiet in dieser Größenordnung möglich ist. Es sind keine negativen Auswirkungen auf den Hochwasserabfluss des Saarbachs zu erwarten.

Die Gebäude, die im Überschwemmungsgebiet errichtet werden, müssen hochwasserangepasst gebaut werden. Das bedeutet das die Gebäude hochwassersicher (dem Hochwasser widerstehen) oder höher als der zu erwartende 100-jährliche Hochwasserstand (dem Hochwasser ausweichen) ausgeführt werden müssen.

Im späteren Bauantrag müssen dann dem Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz (LUA) die konkreten Planungen durch detaillierte Lagepläne und Schnitte mit Eintragung HQ100 und Berechnung des Retentionsraumausgleiches durch die planenden Architekten nachgewiesen werden.

Werden die oben genannten Randbedingungen eingehalten, ist die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens in Bezug auf die Hochwasserproblematik zu erwarten.“

(Quelle: Gutachterliche Stellungnahme zur Hochwasser- und Starkregensituation; eepi Luxembourg S. á r. l., Remerschen; Stand: 16.06.2023)

Nachteilige Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger können somit ebenso wie eine Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes vermieden werden, die Gebäude sind hochwasserangepasst zu errichten.

Darüber hinaus liegt das Plangebiet teilweise in einem Gebiet, in dem im Sinne des § 74 Abs. 2 Nr. 1 WHG Extremereignisse denkbar sind, die im statistischen Mittel sehr viel seltener als alle 100 Jahre auftreten können (Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit - „HQ extrem“).

Es wird daher vorsorglich empfohlen, die Bauweise an die Lage innerhalb des Risikogebietes anzupassen. Die dazu in der einschlägigen Literatur (z.B. in der Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung „Objektschutz und bauliche Vorsorge“ vom Mai 2013) aufgeführten Empfehlungen (bspw. Keller allenfalls mit wasserdichter, auftriebs-sicherer Wanne oder Verzicht auf Keller; hochwassersichere Lagerung hochwasser-gefährdender Stoffe etc.) sollen beachtet werden.

In Anbetracht der klimatischen Veränderungen wird zudem vorsorglich darauf hingewiesen, dass Oberflächenabflüsse (aufgrund von Starkregenereignissen) einem

kontrollierten Abfluss zugeführt werden müssen. Den umliegenden Anliegern darf kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Hierfür sind bei der Oberflächenplanung vorsorglich entsprechende Maßnahmen vorzusehen. Besonderer Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen sind während der Baudurchführung und bis hin zur endgültigen Begründung und Grundstücksgestaltung durch die Grundstückseigentümer zu bedenken.

Insofern kann davon ausgegangen werden, dass die Belange des Hochwasserschutzes durch das Vorhaben nicht negativ beeinträchtigt werden.

Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs

Mit der Realisierung des Planvorhabens wird es - verglichen zum Status quo des Leerstandes - zu einem Anstieg des Verkehrsaufkommens kommen, das in erster Linie durch die Beschäftigten und Besucher der geplanten gewerblichen Nutzungen sowie durch die Anlieger der geplanten Wohnnutzungen hervorgerufen werden wird. Der ruhende Verkehr wird innerhalb des Plangebietes auf ober- und unterirdischen Stellplatzflächen (Tiefgarage) geordnet. Dies trägt dazu bei, dass ruhender Verkehr und Parksuchverkehr in der Umgebung des Plangebietes vermieden werden.

Aufgrund der ausreichenden Dimensionierung der angrenzenden Straßen (u. a. Saarbrücker Straße) kann der zusätzlich entstehende Verkehr aufgenommen werden. Dies war auch bereits zu Zeiten der ehem. SHG-Klinik der Fall.

Darüber hinaus wurde das Planungsteam Gänssle GmbH, Saarbrücken mit der Erstellung eines Verkehrsgutachtens beauftragt. Das Gutachten ist zu dem Ergebnis gekommen, dass aus verkehrsplanerischer Sicht einer Realisierung des Planvorhabens nichts entgegen spricht.

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

Auswirkungen auf die Belange der Ver- und Entsorgung

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden ausreichend berücksichtigt. Die notwendige Ver- und Entsorgungsinfrastruktur

und Anschlusspunkte sind aufgrund der bestehenden Bebauung innerhalb des Plangebietes bereits vorhanden.

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

Auswirkungen auf Belange des Klimas

Das Grundstück ist derzeit bereits teilweise versiegelt. Durch das geplante Vorhaben findet insgesamt zwar eine Nachverdichtung statt, wodurch auch eine zusätzliche Versiegelung stattfindet und was voraussichtlich zu einer Veränderung des Mikroklimas führen wird.

Durch die Inanspruchnahme des im Siedlungsbestand vorhandenen Potenzials, die Erhaltung der prägenden Grünstrukturen im Quartierinnern, die verpflichtende Begrünung (u. a. Dach- und Fassadenbegrünung, Stellplatzeingrünung) und in Anbetracht der eher geringen Größe des Plangebietes können erheblich negative Auswirkungen auf die Belange des Klimas insgesamt jedoch ausgeschlossen werden.

Um den Belangen des Klimaschutzes Rechnung zu tragen, wurden zudem Festsetzungen im Bebauungsplan vorgesehen, die insbesondere auch im Hinblick auf den Klimawandel angemessen sind (u. a. verpflichtende Installation von Photovoltaikanlagen).

Auswirkungen auf private Belange

Es sind keine erheblich negativen Auswirkungen der Planung auf private Belange bekannt. Die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorgaben werden eingehalten.

Auswirkungen auf alle sonstigen Belange

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

Gewichtung des Abwägungsmaterials

Gemäß dem im Baugesetzbuch verankerten Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 7 BauGB) wurden die bei der Abwägung zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belange

gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen und entsprechend ihrer Bedeutung in den vorliegenden Bebauungsplan eingestellt.

Argumente für die Verabschiedung des Bebauungsplanes

- Revitalisierung einer entwicklungsbedürftigen Fläche in zentraler Lage von Brebach und Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes (ehem. SHG-Klinik) - dem Gebot der Innen- vor Außenentwicklung wird Rechnung getragen
- Die Neubebauung fügt sich harmonisch in die Umgebung ein, dies gilt insbesondere auch mit Entwicklung des ehem. Halberg Guss Areals; Störungen und Beeinträchtigungen der Planung auf die Umgebungsnutzung können ausgeschlossen werden; ebenso verhält es sich umgekehrt
- Keine erheblichen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes
- Keine negativen Auswirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild
- Geringer Erschließungsaufwand: Infrastruktur ist weitestgehend vorhanden
- Keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs, Ordnung des ruhenden Verkehrs auf den Grundstücken
- Keine negativen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung
- Keine Beeinträchtigung privater Belange

Argumente gegen die Verabschiedung des Bebauungsplanes

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

Fazit

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