

# Zwischen Quellenstraße und Im Helmerswald

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 135.03.15

in der Landeshauptstadt Saarbrücken, Stadtteil St. Johann

**VORENT-  
WURF**

18.08.2026

# Bebauungsplan Nr. 135.03.15 „Zwischen Quellenstraße und Im Helmerswald“

## Im Auftrag:



Stadtplanungsamt Saarbrücken  
Bahnhofstraße 31  
66111 Saarbrücken

## IMPRESSUM

Stand: 18.08.2026, Vorentwurf

## Verantwortlich:

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

## Projektleitung:

Christopher Jung, M. Sc. Umweltplanung und Recht

## Projektmitarbeit:

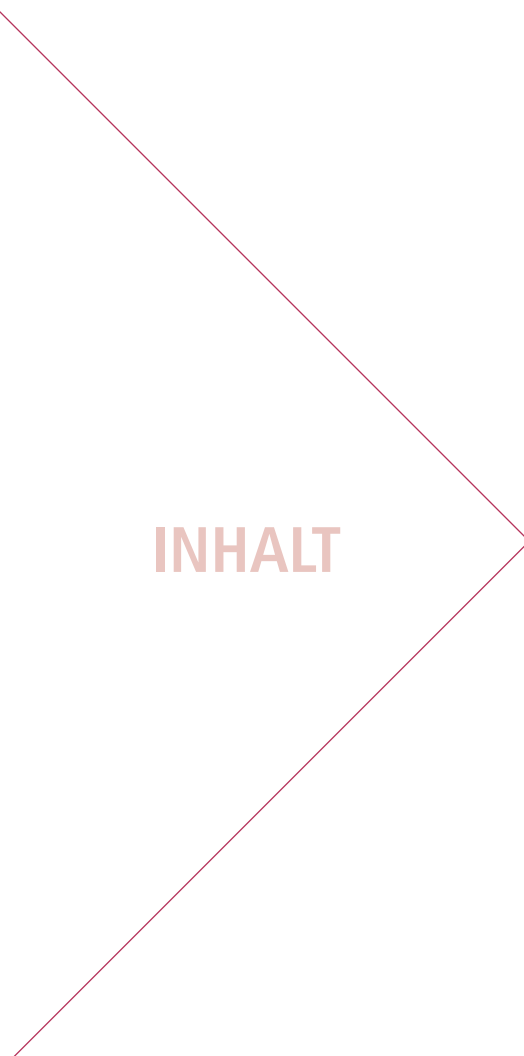
Paula Dietz, M. Sc. Stadt- und Regionalentwicklung

## Hinweis:

Die von der Kernplan GmbH, ihren Auftraggebern oder Dritten bereitgestellten Inhalte, Fotografien und Abbildungen sind urheberrechtlich geschützt. Ohne vorherige Zustimmung des jeweiligen Rechteinhabers dürfen diese nicht verwendet werden. Teilweise kommen KI-generierte Bilder sowie KI-unterstützt erstellte Texte zum Einsatz, die redaktionell durch die Kernplan GmbH geprüft wurden. Die im Dokument gewählte Sprachform dient der besseren Lesbarkeit und gilt gleichermaßen für alle Geschlechter.

Kirchenstraße 12 · 66557 Illingen  
Tel. 0 68 25 - 4 04 10 70  
Fax 0 68 25 - 4 04 10 79  
[www.kernplan.de](http://www.kernplan.de) · [info@kernplan.de](mailto: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 | 23 |
| Auswirkungen der Planung, Abwägung                   | 29 |

# Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung

Die Landeshauptstadt Saarbrücken plant die Entwicklung und Nachnutzung einer innerörtlichen Fläche im Stadtteil St. Johann im Sinne der Innenentwicklung. Ziel ist dabei die Wiedernutzbarmachung einer mittlerweile nicht mehr gewerblich genutzten Brach- bzw. Konversionsfläche. Zudem soll die direkt angrenzende Grünfläche im Sinne einer ganzheitlichen, zusammenhängenden städtebaulichen Entwicklung mitentwickelt werden.

Konkret handelt es sich hierbei um das ehemalige Gelände der Implenia GmbH angrenzend an den Eschberger Weg sowie die westlich angrenzende Freifläche in der Quellenstraße. Durch den Bau eines neuen Gebäudekomplexes mit Campuscharakter bestehend aus Büro-, Dienstleistungs- und

Forschungsgebäuden, Wohngebäuden sowie einem Parkhaus soll der Weg für die Umnutzung und Weiterentwicklung der Fläche zum Wohnen, Leben, Arbeiten und Forschen planerisch vorbereitet werden. In diesem Kontext wird auch der Kreuzungsbereich Eschberger Weg / Quellenstraße überplant, wobei die dort bestehenden Strukturen Bestandsschutz genießen.

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

Das Industriegebiet soll demnach als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt werden (auch zur Rücksichtnahme auf die bereits bestehende angrenzende Wohnnutzung). Das im Planungsrecht festgesetzte Reine Wohngebiet des bestehenden Bebauungsplanes nördlich der Straße „Im Helmerswald“ wird im Gegenzug als allgemeines Wohngebiet festgesetzt, um sich besser in die heterogene Nutzung vor Ort sowie die Umgebung einzufügen.

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



Luftbild mit Geltungsbereich; ohne Maßstab; Quelle: © GeoBasis DE/LVGL-SL (2025); Bearbeitung: Kernplan

Innerhalb des Plangebietes existieren mehrere rechtskräftige Bebauungspläne (siehe auch Übersichtsplan S. 21). Das Quartier nordwestlich des Eschberger Weges liegt zum einen Teil innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 135.03.03 „Änderung Kaninchenberg - Heidenkopferdell“ aus dem Jahr 1983 und zum anderen Teil innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 135.03.11 „Ehemaliges SHD-Gelände und östliche Quellenstraße“ aus dem Jahr 2019. Das Quartier südlich der Straße „Im Helmerswald“ liegt dagegen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 135.03.00 „Kaninchenberg - Heidenkopferdell - Am Kieselhumes - Eschberger Weg“ aus dem Jahr 1967. Der nordwestliche Bereich des Plangebietes, nördlich der Straße „Im Helmerswald“ liegt wiederum innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 141.01.00 „Eschberggebiet“ aus dem Jahr 1967.

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

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

Auf Grundlage eines vorherigen Konzeptes wurde bereits eine frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Aufgrund neuer Entwicklungen (insbesondere Einbezug der angrenzenden Grünfläche in die Planung) wurde das Verfahren jedoch nicht weiter verfolgt. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird das Verfahren nun wieder neu aufgegriffen. Es wird erneut eine frühzeitige Beteiligung durchgeführt.

Der Bebauungsplan Nr. 135.03.15 „Zwischen Quellenstraße und Im Helmerswald“ wird in seinem Geltungsbereich die betroffenen Teilbereiche der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 135.03.11 „Ehemaliges SHD-Gelände und östliche Quellenstraße“ aus dem Jahr 2019, Nr. 135.03.03 „Änderung Kaninchenberg - Heidenkopferdell“ aus dem Jahr 1983, Nr. 135.03.00 „Kaninchenberg - Heidenkopferdell - Am Kieselhumes - Eschberger Weg“ aus dem Jahr 1967 sowie Nr. 141.01.00 „Eschberggebiet“ aus dem Jahr 1967 ersetzen. Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungs-

planes sind dem beigegefügteten Lageplan zu entnehmen. Er umfasst eine Fläche von ca. 10,1 ha.

Parallel zum Bebauungsplan ist gem. § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sollen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung definiert werden. Der Entwurf des Umweltberichtes wird erst nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung unter Einbezug der naturschutzfachlich relevanten Stellungnahmen fertiggestellt. Der Umweltbericht wird im Rahmen der zweiten Beteiligungsstufe (gem. § 4 Abs. 2 und § 2 Abs. 2 BauGB) vollständig vorgelegt. Der Umweltbericht ist ein gesonderter Bestandteil der Begründung. Im Rahmen des zuvor bereits für einen Teilbereich angestoßenen Bebauungsplanverfahrens wurde bereits ein Umweltbericht im Entwurf mit entsprechenden Untersuchungen der MILVUS GmbH erstellt. Dieser soll im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung mit offen gelegt werden.

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

Mit der Erstellung des Umweltberichtes ist das Büro ARK Umweltplanung und -consulting - Dr. Joachim Weyrich, Piesbacher Straße 40, 66701 Beckingen, beauftragt.

Zur Untersuchung des Verkehrslärms sowie der potenziellen Geräuschemissionen durch die angrenzenden Gewerbenutzungen wurde die FIRU mbH, Richard-Wagner-Straße 20-22, 67655 Kaiserslautern, mit der Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens beauftragt.

Zudem bedarf es der Erstellung eines verkehrstechnischen Gutachtens, wofür die Hupfer moveit GbR, Hauptstraße 89, 76870 Kandel, beauftragt wurde.

## Flächennutzungsplan

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

Der Flächennutzungsplan des Regionalverbands Saarbrücken stellt das Plangebiet nordwestlich des Eschberger Weges sowie südlich der Straße „Im Helmerswald“ als gewerbliche Baufläche dar. Im südlichen Bereich des Plangebietes wird eine Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen, hier: Elek-

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

# Grundlagen und Rahmenbedingungen

## Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

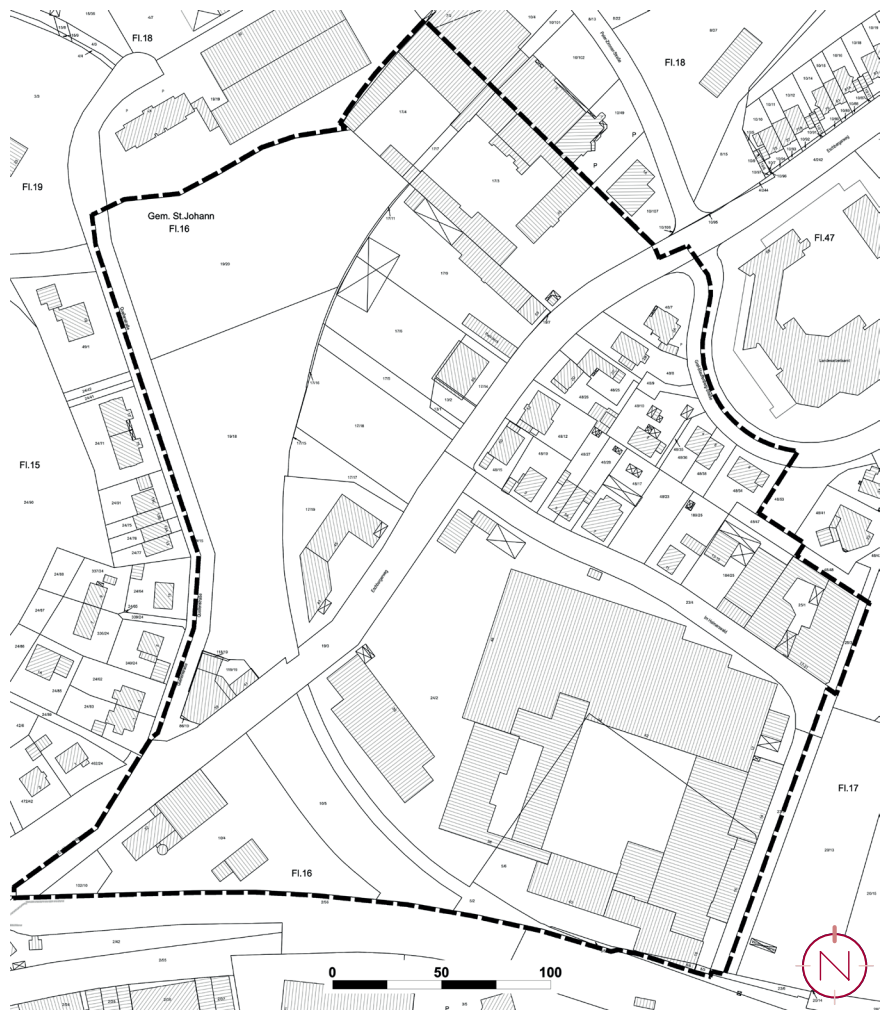
- im Norden durch einen Gewerbebetrieb in der Quellenstraße,
- im Nordosten durch Gewerbebetriebe in der Peter-Zimmer-Straße sowie die Straßenverkehrsfläche der Graf-Staufenberg-Straße,
- im Südosten durch eine Freifläche und das dahinter angrenzende Gelände des Saarbasars,
- im Süden durch die Gleise der angrenzenden Bahnstrecke,
- im Westen durch die Straßenverkehrsfläche des Eschberger Wegs und der Quellenstraße sowie der dahinter angrenzenden Wohnbebauung.

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

## Nutzung des Plangebietes, Umgebungsnutzung und Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet wird überwiegend gewerblich genutzt. Lediglich im Nordosten des Plangebietes befindet sich Wohnnutzung. Zudem befindet sich im Nordwesten eine größere Grünfläche. Einen Großteil der Gewerbefläche nimmt der Gebäudekomplex der ZeMa - Zentrum für Mechatronik und Automatisierungstechnik im Süden des Plangebietes ein. In diesen Komplex sind zudem weitere Gewerbebetriebe integriert. Im Südwesten des Plangebietes befindet sich angrenzend an den Eschberger Weg ein Gebäude der Stadtwerke. Zudem befindet sich nordwestlich des Eschberger Wegs ein Standort der Dornbach GmbH.

Bei der nordöstlich daran angrenzenden Fläche handelt es sich um die ehemals gewerblich genutzte Fläche, die im Zuge der Planung einer neuen Nutzung zugeführt



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



Blick auf die Freifläche und den Neubau am Eschberger Weg

werden soll. Die Grünfläche, die ebenfalls überplant wird, schließt nördlich bzw. östlich an die Gewerbeflächen des Eschberger Wegs an.

Die Umgebung ist im Norden durch Mischnutzung mit gewerblichen Bereichen, Büronutzung und Wohnbebauung geprägt. Im Osten wird das Plangebiet durch Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote begrenzt, im Süden liegen wiederum Bahngleise. Westlich, rund um den Kaninchenberg, handelt es sich vornehmlich um Wohnnutzung.

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

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

## Topografie des Plangebietes

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

## Verkehrsanbindung und -gutachten

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

Die Ostspangenbrücke stellt eine Verbindungsachse zur Innenstadt dar und befindet sich dabei nur wenige Meter südwestlich des Gebietes. Der Hauptbahnhof Saarbrücken ist über diese in ca. 13 min zu erreichen.



Blick auf den Eschberger Weg, den Neubau und das abzureißende Gebäude

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

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

Um den Nachweis der Verkehrsverträglichkeit in Bezug zum Vorhaben zu führen, wurde darüber hinaus eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt.

„Im Rahmen der Untersuchung wurden die durch das Vorhaben induzierten Verkehre für den fließenden und ruhenden Verkehr abgeschätzt sowie die Leistungsfähigkeit der verkehrlichen Erschließung überprüft. Dabei wurden bewusst konservative Bemessungsansätze gewählt. Verkehrsreduzierende Effekte durch Mobilitätsmanagement oder veränderte Modal-Split-Anteile wurden im rechnerischen Nachweis zunächst nicht berücksichtigt.

Die Untersuchung zeigt, dass die prognostizierten Verkehre im bestehenden Straßennetz leistungsfähig abgewickelt werden können. Für die betrachteten Knotenpunkte wurden mindestens ausreichende Verkehrs-

qualitäten nachgewiesen. Wesentliche bauliche Erweiterungen der Verkehrsinfrastruktur sind aus Gründen der Leistungsfähigkeit nicht erforderlich.

Für den ruhenden Verkehr wurde ergänzend eine Tagesganglinienanalyse durchgeführt. Hierbei zeigt sich, dass die Spitzenbedarfe der unterschiedlichen Nutzungen zeitlich versetzt auftreten. Durch die gemeinschaftliche Nutzung von Stellplätzen innerhalb einer zentralen Quartiersgarage kann der rechnerische Stellplatzbedarf gegenüber einer ausschließlich nutzungsbezogenen Zuordnung deutlich reduziert werden. Gleichzeitig ermöglicht dieses Konzept, die inneren Bereiche des Quartiers weitgehend frei von ruhendem Verkehr zu halten.

Ergänzend wurden Potenziale eines quartiersbezogenen Mobilitätsmanagements betrachtet. Hierzu zählen insbesondere Maßnahmen zur Förderung des Umweltverbundes, des Radverkehrs, des ÖPNV sowie Sharing- und Parkraummanagementansätze. Vergleichbare Quartiersentwicklungen zeigen, dass hierdurch zusätzliche Reduktionen des motorisierten Verkehrsaufkommens erreicht werden können. Diese Potenziale wurden im vorliegenden Leistungsfähigkeitsnachweis jedoch bewusst nicht angesetzt.

Insgesamt erscheint die geplante Quartiersentwicklung aus verkehrlicher Sicht verträglich und leistungsfähig erschließbar. Die Kombination aus konservativer Bemessung, gemeinschaftlicher Stellplatznutzung und ergänzenden Mobilitätsansätzen bietet darüber hinaus zusätzliche Entwicklungsspiel-

räume für eine langfristig effiziente und stadtverträgliche Mobilitätsorganisation.“

(Quelle: Verkehrsuntersuchung; Hupfer moveit GbR; Stand: 30.06.2026)

Externe Erschließungsanlagen bedarf es zur Realisierung des Vorhabens nicht. Innerhalb des Gebiets ggf. erforderliche Erschließungsmaßnahmen (z. B. Ordnung ruhender Verkehr, Anlieferung) werden im Rahmen der Detailplanung geklärt.

## Ver- und Entsorgung

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

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

Der nächste Vorfluter (Kieselbach) befindet sich ca. 350 m nördlich des Plangebietes.

Gemäß dem Kartendienst zur potenziellen Versickerungseignung ist das Plangebiet für eine Versickerung geeignet. (Quelle: LVGL, GeoPortal Saarland, Stand der Abfrage: 20.01.2026) Dies ist nur ein Anhaltspunkt und muss im Zuge der Detailplanung noch mal geprüft werden.

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

Im Bestand liegt bereits ein Trennsystem. Die Entwässerung des Plangebietes soll demnach bei Neubauvorhaben im Trennsystem erfolgen.

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

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

## Schalltechnisches Gutachten

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

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

[...]

Die DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ (Januar 2018) definiert Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen von Gebäuden unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten. Die Anforderungen sind abhängig von den maßgeblichen Außenlärmpegeln, in denen die zu schützenden Nutzungen liegen. Der maßgebliche Außenlärmpegel ist gemäß Punkt 4.4.5 der DIN 4109-2 „Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise zur Erfüllung der Anforderungen“ (Januar 2018) unter Berücksichtigung der verschiedenen Lärmarten (u.a. Straßenverkehr, Schienenverkehr, Gewerbe- und Industrieanlagen) zu ermitteln. Bezogen auf den Schienen- und Straßenverkehrslärm (4.4.5.2 und 4.4.5.3 der DIN 4109-2) wird der „maßgebliche Außenlärmpegel“ ermittelt, indem zu dem errechneten Verkehrslärmbeurteilungspegel 3 dB(A) zu addieren sind. Aufgrund der Frequenzzusammensetzung von Schienenverkehrsgeräuschen in Verbindung mit dem Frequenzspektrum der Schalldämm-Maße von Außenbauteilen ist der Beurteilungspegel für Schienenverkehr pauschal um 5 dB zu mindern.

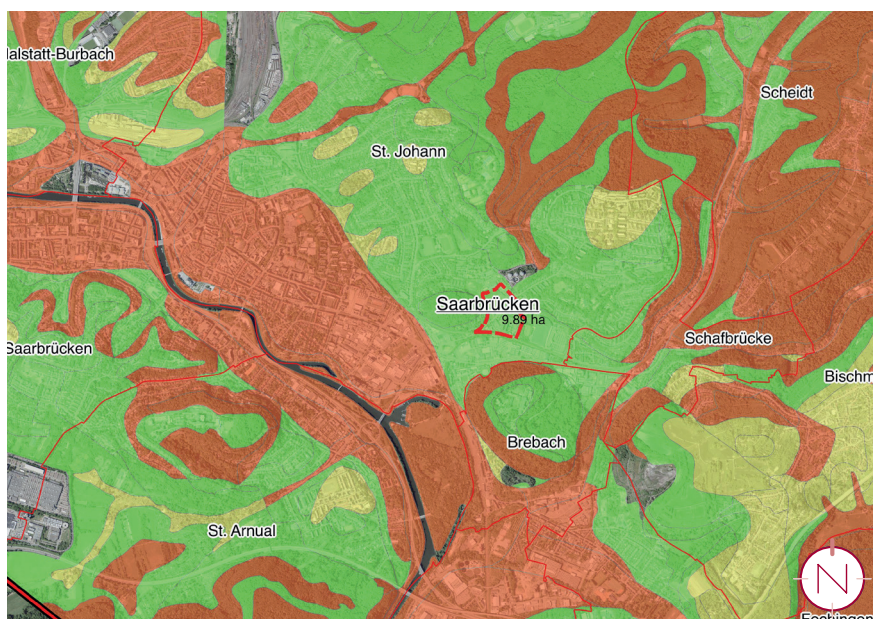
Beträgt die Differenz der Beurteilungspegel zwischen Tag und Nacht weniger als 10 dB(A), so ergibt sich der maßgebliche Außenlärmpegel zum Schutz des Nachtschlafes aus dem um 3 dB(A) erhöhten Beurteilungspegel für die Nacht und einem Zuschlag von 10 dB(A).

Bezogen auf den Gewerbelärm wird nach DIN 4109-2 im Regelfall als „maßgeblicher Außenlärmpegel“ der nach der TA Lärm für die jeweilige Gebietskategorie geltende Tag-Immissionsrichtwert angesetzt. Für die Allgemeinen Wohngebiete wird der Tag-Immissionsrichtwert der TA Lärm von 55 dB(A), für die Urbanen Gebiete von 63 dB(A) und für die Gewerbegebiete von 65 dB(A) herangezogen.

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

[...]

Die bestehenden Anlagen und Betriebe sind gemäß den vorliegenden Bauscheinen der Stadt Saarbrücken bereits heute so weit eingeschränkt, dass an den nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen – insbesondere entlang des Eschberger Wegs und der



Versickerungsfähigkeit des Bodens (grün = geeignet, gelb = bedingt geeignet, rot = ungeeignet); Quelle: LVGL, GeoPortal Saarland, Stand der Abfrage: 20.01.2026

Straße Im Helmerswald – die Immissionsrichtwerte der TA Lärm einzuhalten sind.

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

(Quelle: Schalltechnische Untersuchung; FIRU GfI mbH; Stand: 14.07.2026)

Die in der schalltechnischen Untersuchung empfohlenen Schutzmaßnahmen werden entsprechend als Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen.

## Berücksichtigung von Standortalternativen

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

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird das Ziel verfolgt, die ehemals gewerblich genutzte Fläche oberhalb des Eschberger Wegs samt der angrenzenden Grünfläche einer neuen Nutzung zuzuführen und den Bereich neu zu entwickeln. Darüber hinaus soll das Planungsrecht des umliegenden Be-

standes angesichts der Entwicklung der vergangenen Jahre vom reinen Gewerbebestandort zu einem gemischt genutzten Areal sowie im Sinne einer besseren Verträglichkeit der einzelnen Nutzungen aufeinander abgestimmt werden.

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

Eine Bebauung der Grünfläche ist bereits durch den Bebauungsplan Nr. 135.03.11 „Ehemaliges SHD-Gelände und östliche Quellenstraße“ aus dem Jahr 2019 vorgesehen. Das Planungsrecht wird vorliegend lediglich an die neuen Entwicklungen für eine Überbauung angepasst.

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

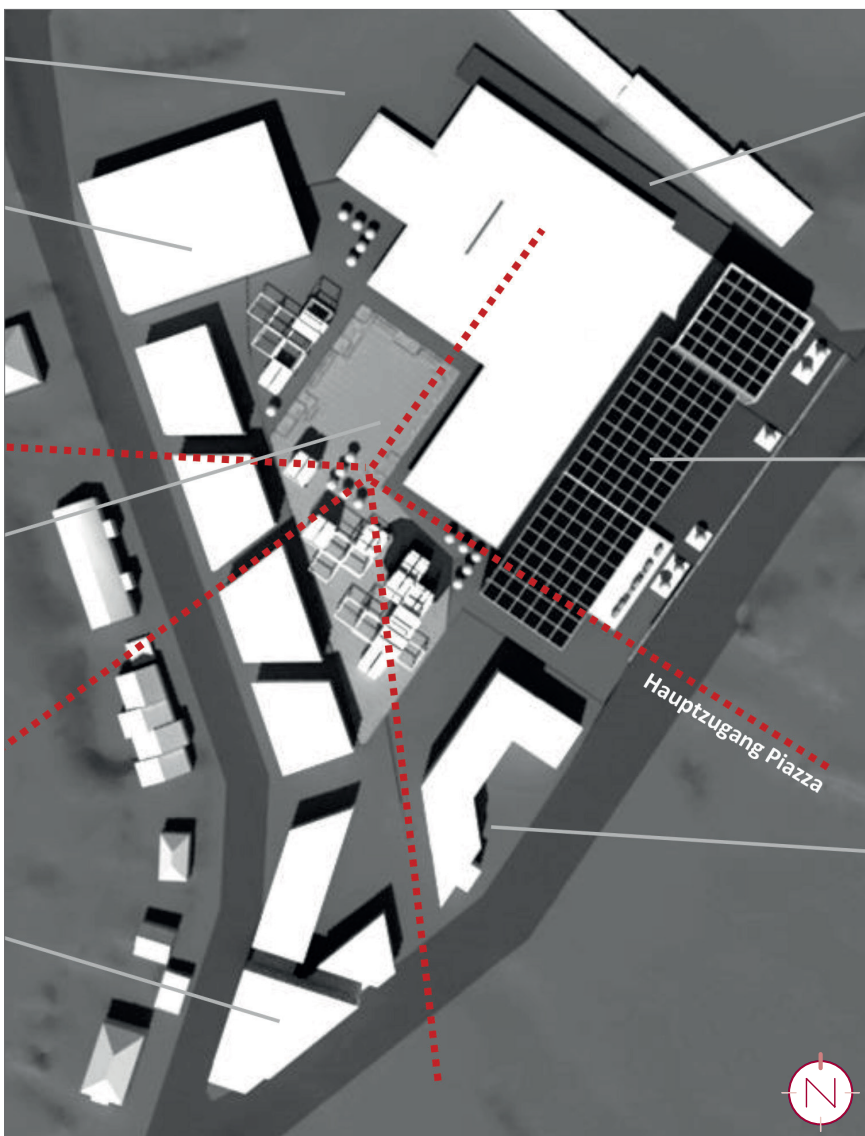
Bei der geplanten Bebauung handelt es sich somit um die maßvolle Nachverdichtung eines bereits erschlossenen Grundstücks, was die bestehende Infrastruktur effizienter auslastet und perspektivisch die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich verhindert (sparsamer Umgang mit Grund und Boden gem. § 1a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

## Städtebauliche Konzeption

Auf dem ehemaligen Areal der Implema Modernbau GmbH samt angrenzender Grünfläche soll ein Komplex zum Forschen, Arbeiten und Wohnen entstehen.

Entlang der Quellenstraße werden vier Wohngebäude errichtet und so die Funktionen des Wohnens auf dem Gelände realisiert. Es ist ein allgemeiner Mix aus verschiedenen Wohnformen (Wohnen, Studenten, Senioren, ...) vorgesehen. Damit wird aus städtebaulicher Sicht ein Übergang zur Wohnnutzung westlich der Quellenstraße geschaffen.

Zum Forschen und Arbeiten soll am Eschberger Weg ein maximal sechsgeschossiges Bürogebäude errichtet werden. Ein Hallenkomplex mit voraussichtlich maximal 10,50 m lichter Höhe schließt in nordwestliche Richtung an den Gebäuderiegel an und bietet Raum für verschiedene Nutzungsmöglichkeiten (u. a. Forschung). Für eine größt-



Lageplan, ohne Maßstab; Quelle: Giarrizzo Architekten; Stand: Mai 2025

mögliche Flexibilität im Inneren der Halle ist eine Lösung mit Containern zur Einteilung der Räumlichkeiten geplant.

Im Zentrum des Areals soll ein zentraler Platz für Begegnung und Nutzungsmischung (Wohnen, Arbeiten, Bildung, Forschung) entstehen. Gestalterisch denkbar sind hierbei unter Berücksichtigung der Topografie überdachte Bereiche, Grünflächen und Wasserflächen. Zudem sollen auf der Platzfläche Container auf mehreren Ebenen für Büro-, Seminar-, Kursräume o. ä. aufgestellt werden.

Nördlich wird ein begrüntes Parkhaus mit 5 Ebenen zur Ordnung des ruhenden Verkehrs errichtet. Grundsätzlich wurde für das Gelände ein autofreies Gesamtkonzept entwickelt. Ausnahmen sind lediglich für Schwerlastverkehr und die Feuerwehrumfahrung vorgesehen. Die Lkw-Zufahrt ist über eine Straße mit Wendemöglichkeit, die an den Eschberger Weg anschließt, nördlich der Halle geplant (zudem Anbindung an Parkhaus, um Quellenstraße verkehrlich zu entlasten).

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

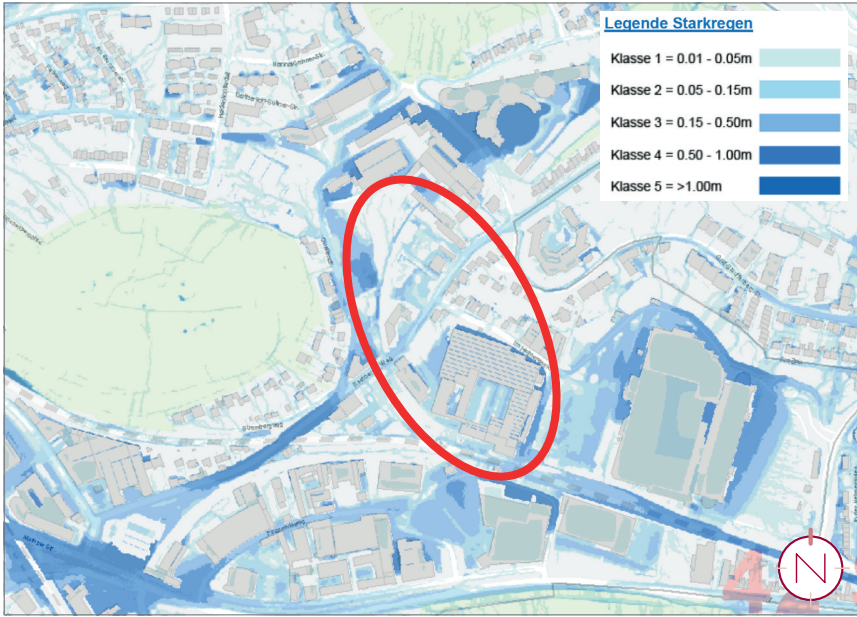
| Kriterium                                    | Beschreibung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Landesentwicklungsplan (Siedlung und Umwelt) |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| zentralörtliche Funktion                     | Stadtteil St. Johann Teil des Stadtbezirks Saarbrücken-Mitte des Oberzentrums Saarbrücken; Siedlungsachse 1. Ordnung; Kernzone des Verdichtungsraumes                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Vorranggebiete                               | Das Plangebiet liegt innerhalb des Vorranggebietes für Grundwasserschutz sowie innerhalb des Wasserschutzgebietes Saarbrücken / Scheidter Tal (Schutzzone III); keine gegenseitige Beeinträchtigung zu erwarten (siehe unten)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| zu beachtende Ziele und Grundsätze           | <ul style="list-style-type: none"> <li>• (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</li> <li>• (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</li> <li>• (Z 56) Vorranggebiete für Grundwasserschutz (VW) sind als Wasserschutzgebiete festzusetzen. In VW ist das Grundwasser im Interesse der öffentlichen Wasserversorgung vor nachteiligen Einwirkungen zu schützen. Eingriffe in Deckschichten sind zu vermeiden. Soweit nachteilige Einwirkungen durch unabweisbare Bau- und Infrastrukturmaßnahmen zu befürchten sind, für die keine vertretbaren Standortalternativen bestehen, ist durch Auflagen sicherzustellen, dass eine Beeinträchtigung der Trinkwasserversorgung nicht eintritt: erfüllt</li> <li>• (Z 57) Vorranggebiete für Grundwasserschutz sind räumliche Maßnahmenswerpunkte für die Erschließung und Sicherung von Grundwasser, die geeignet sind, übergeordnete, landesplanerische Zielsetzungen (z. B. hinsichtlich der Siedlungsstruktur) zu erreichen und zu stützen: erfüllt</li> <li>• keine Restriktionen für das Vorhaben</li> </ul> |
| Wohneinheiten                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Als Wohnungsbedarf sind für den Stadtteil St. Johann 3,5 Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner und Jahr festgelegt</li> <li>• Mindestens einzuhaltender Dichtewert: 40 WE/ha: erfüllt</li> <li>• Die Baulandreserve dient der Nachverdichtung</li> <li>• Keine Auswirkungen auf das landesplanerische Ziel eines landesweit und siedlungsstrukturell ausgeglichenen und ressourcenschonenden Wohnbauflächenangebotes.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

|                                 | Einwohner<br>31.12.2023 | Bedarfs-<br>faktor | WE-Bedarf<br>bis 2034 | Reserve FNP<br>in ha                    | Siedlungs-<br>dichten in<br>WE/ha | WE<br>Reserven | Bau-<br>lücken in<br>B-Plänen<br>nach § 30,<br>§ 33 und<br>§ 34 Abs.4<br>BauGB | WE-Bedarf<br>aktuell |
|---------------------------------|-------------------------|--------------------|-----------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------|----------------|--------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| Spalten                         | A                       | B                  | C                     | D                                       | E                                 | F              | G                                                                              | H                    |
| Berechnung                      |                         |                    | A/1.000xBx10          |                                         |                                   | DxE            |                                                                                | C-F-G                |
| Landeshauptstadt<br>Saarbrücken | 183.851                 | 3,5                | 6.435                 | 42,8 (Kernbereich)<br>26,0 (Nahbereich) | 40<br>20                          | 1.712<br>520   | 1.280*                                                                         | 2.539                |

\* entspricht mit einem Faktor von 1,3 = 1.664 WE

Wohneinheitenbilanzierung; Quelle: Landeshauptstadt Saarbrücken, Bevölkerungsstand am 31.12.2023

| Kriterium                                                                                                                        | Beschreibung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Landschaftsprogramm</b>                                                                                                       | 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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Schutzgebiete                                                                                                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• der Planbereich liegt vollständig innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes C 30 „WSG Saarbrücken/Scheidter Tal“ (VO v. 28.12.1993)</li> <li>• Schutzgebiete n. BNatSchG sind vom Vorhaben nicht tangiert, ca. 50 m westlich jenseits der Quellenstraße beginnt das LSG L 5.08.12 „Halberg“ und ca. 130 m nordwestlich das LSG L 5.08.02 „St. Johanner Stadtwald“ (VO v. 09.06.1976, Abl.d.S. 1976, Nr. 33, S. 717 ff.); die LSG-Gebietskulisse liegt außerhalb des Einflussbereiches der Maßnahme, die Verbotstatbestände gem. § 3 sind daher nicht betroffen</li> <li>• das nächst gelegene NATURA 2000-Gebiet 6708-308 „St. Arnualer Wiesen“ befindet sich ca. 650 m südlich und damit (auch in Anbetracht der innerstädtischen Lage) außerhalb aller erkennbaren Einflüsse auf die Erhaltungszustände der gemeldeten Lebensräume (FFH-LRT 3150 - natürliche nährstoffreiche Seen, 6510 - magere Flachlandmähwiesen und 91E0 - Auenwälder mit Erle, Esche und Weide)</li> <li>• da keiner der genannten Lebensräume innerhalb des Planbereiches vorkommt, sind auch Kohärenzaspekte außen vor</li> <li>• für die gemeldete FFH-Art „Großer Feuerfalter“ stellt der Planbereich ganz offensichtlich keinen geeigneten Lebensraum dar, wobei die staunassen Bereiche am Südrand der Fläche dahingehend noch geprüft werden; eine Präsenz ist jedoch aufgrund der isolierten innerstädtischen Lage sehr unwahrscheinlich</li> </ul> |
| 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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Hochwasserschutz / Starkregen                                                                                                    | Die städtische Starkregen-Gefahrenkarte soll für die Betrachtung der Lastfälle außerhalb der Bemessung der Entwässerungsanlagen (Notüberlaufsenarien) beachtet werden hinsichtlich einer schadlosen Ableitung bzw. entsprechenden Beachtung der Fließwege bei der baulichen Gestaltung der Neubauten. Die Starkregengefahrenkarte kann bei der ZKE eingesehen werden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

| Kriterium                                          | Beschreibung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                    |  <p>Ausschnitt Starkregengefahrenkarte, ohne Maßstab; Quelle: <a href="https://geoportal.saarbruecken.de/">https://geoportal.saarbruecken.de/</a>; Stand der Abfrage: 20.01.2026</p> <p>Hinsichtlich der klimatischen Veränderungen ist darauf zu achten, dass die Oberflächenabflüsse aufgrund von Starkregenereignissen einem kontrollierten Abfluss zugeführt werden. Den umliegenden Anliegern darf kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Die Starkregengefahrenkarte der Landeshauptstadt zeigt, dass bei Starkregenereignissen im Plangebiet stellenweise Einstauhöhen von bis zu 1 m (im Bereich des Gewerbegebiets im Südosten und im Bereich der Grünfläche) 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.</p> <p>Das Plangebiet befindet sich in einem von Starkregen potenziell betroffenen Gebiet (gemäß Geoportal Landeshauptstadt Saarbrücken, Starkregenkarte). Das Vorhaben muss dem Überflutungsrisiko durch eine hochwasserangepasste Bebauung gerecht werden. Diese ist bei der Gebäude- und Grundstücksplanung zu beachten. Dabei ist darauf zu achten, dass keine Betroffenheiten Dritter entstehen.</p> <p>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.</p> |
| Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Saarbrücken | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich mehrere Bäume, die n. § 1 der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Saarbrücken geschützt sind; im Zuge der Umweltprüfung werden diese erfasst und in einem Lageplan dargestellt</li> <li>• 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</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Freiraumkonzept 2.0                                | wird ggf. ergänzt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Informelle Fachplanungen                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Auf der Grundlage der vorliegenden Geofachdaten (Quelle: Geoportal Saarland) bestehen keine Hinweise auf das Vorkommen von i.S.d. besonderen Artenschutzes relevanten Arten innerhalb des Geltungsbereiches oder im nahen Umfeld</li> <li>• gem. ABDS (Arten- und Biotopschutzdaten 2017 Saarland) sind in einem Umkreis von weniger als 1 km die typischen siedlungsholden Fledermausarten (Zwerg-, Breitflügel-, Wasserfledermaus und Großer Abendsegler) sowie der Große Feuerfalter in den St. Arnualer Wiesen und die Mauereidechse entlang der Bahnlinie Saarbrücken-Saargemünd nachgewiesen</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

| Kriterium                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Beschreibung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>• die Altdaten des ABSP listen innerhalb eines 1 km-Radius um den Geltungsbereich unter den gem. § 44 BNatSchG relevanten Arten die im Rahmen der OBS-Kartierung in den St. Arnualer Wiesen registrierte Nachtigall, das Schwarzeckchen und den Orpheusspötter sowie die Wechselkröte</li> <li>• keine ABSP-Fläche innerhalb des Geltungsbereiches</li> <li>• im GeoPortal sind innerhalb des Geltungsbereiches keine im Rahmen der OBK erfassten n. § 30 BNatSchG geschützten Biotope oder n. Anh. 1 der FFH-RL geschützten Lebensräume dargestellt</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <p><b>Im Rahmen des zuvor bereits für einen Teilbereich angestoßenen Bebauungsplanverfahrens wurde bereits ein Umweltbericht im Entwurf mit entsprechenden Untersuchungen der MILVUS GmbH erstellt und eine frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Öffentlichkeit durchgeführt. Die Informationen / relevanten Stellungnahmen liegen dem beauftragten Fachbüro für den Umweltbericht als Grundlage vor. Die nachfolgende, vorläufige naturschutzrechtliche Kurzbeurteilung bezieht sich deshalb teilweise auf die bereits vorliegenden Informationen zur Umweltprüfung. Der für einen Teilbereich im Entwurf vorliegende Umweltbericht der MILVUS GmbH soll im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung mit offen gelegt werden.</b></p> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <p><b>Umweltzustand / -merkmale</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <p>Kurzbeschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <p><b>Schutzgut Biotope, Fauna und Flora</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• der Geltungsbereich besteht zu über 80 % aus mehr oder weniger vollständig bebauten bzw. teil- und vollversiegelten Flächen; anthropogene Grünstrukturen finden sich lediglich im Bereich der Wohnbebauung im nordwestlichen Teil des Planbereiches sowie als noch ungenutzte Brachflächen innerhalb des sich entwickelnden Mischgebietes; im Bereich der vollständig gewerblich genutzten Bereiche beschränken sich die Grünstrukturen auf gepflanzte Solitärbäume</li> <li>• einzige flächige Grünstruktur ist die aktuell als Mischgebiet festgesetzte, ca. 1,58 ha große Erweiterungsfläche; es handelt sich hierbei um die ehemalige Betriebsfläche der Ferrum GmbH; im Zuge der Sanierung des Standortes wurden hier die stark kontaminierten Böden vor ca. 20 Jahren großflächig abgetragen; seitdem unterliegt das Gelände gem. historischen Luftbildserien einer wechselweisen Verbrachung / Verbuschung und wiederholten Freistellung</li> <li>• im gegenwärtigen Status ist die Fläche bis auf wenige Sträucher und eine randliche Hecke gehölzfrei und wird im westlichen Teil seit einigen Jahren mit Kamerun-Schafen beweidet, wobei der nördliche Abschnitt nur sporadisch besetzt wird und zur Vermeidung einer erneuten Verbuschung regelmäßig gemäht werden muss</li> <li>• im Kern ist die Fläche als „ruderaler Grasflur“ zu charakterisieren, wobei der nordöstliche Abschnitt neben ruderalen (u. a. <i>Cirsium vulgare</i>, <i>C. arvense</i>, <i>Erigeron annuus</i>), auch typische Grünlandarten (u. a. <i>Plantago lanceolata</i>, <i>Lotus corniculatus</i>, <i>Holcus lanatus</i>, <i>Taraxacum officinale</i>, <i>Trifolium pratense</i>, <i>Achillea millefolium</i>, <i>Lathyrus pratensis</i>, <i>Veronica chamaedrys</i>), vereinzelt auch Kennarten der Flachlandmähweise (<i>Arrhenatherum elatius</i>, <i>Galium album</i>, <i>Daucus carota</i>), aufweist</li> <li>• der als Dauerweide genutzte südliche Abschnitt weist mehrere staunasse mit Land-Reitgrasheiden (<i>Calamagrostis epigejos</i>) bewachsene Bereiche auf, der Unterstand der Schafe mit stärker beweidetem Umfeld befindet sich am Südrand der Erweiterungsfläche</li> <li>• auf der östlichen, höher gelegenen, Teilfläche wurde die flächig aufgekommene Brombeer- / Robinienverbuschung offenbar letztjährig freigestellt, hier fehlen die o. g. Wiesenarten weitgehend, häufige Arten sind Seifenkraut (<i>Saponaria vulgaris</i>), Frauenfench (<i>Linaria vulgaris</i>), Brennessel (<i>Urtica dioica</i>), Rainfarn (<i>Tanacetum vulgare</i>), Graukresse (<i>Berteroa incana</i>) sowie die erneut aufkommende Brombeere</li> <li>• gegenüber dem bereits gewerblich genutzten Teilareal schließt die Freifläche mit einer jungen Baumhecke aus Robinien, Sal- und Silberweiden, Birken, Spitz- und Bergahorn sowie Traubeneichen, Hainbuchen, Vogelkirschen und blutrotem Hartriegel ab</li> <li>• da der genutzte Teil des Geltungsbereiches bereits untersucht wurde (MILVUS 2024), beziehen sich die nachfolgenden Ausführungen lediglich auf die neu hinzugekommenen Erweiterungsfläche</li> </ul> |

| Kriterium | Beschreibung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|           | <ul style="list-style-type: none"> <li>• bisher konnte lediglich eine späte kursorische faunistische Erfassung im September 2025 durchgeführt werden</li> <li>• Habitatpotenzial besteht für streng geschützte Reptilien, v. a. Mauereidechse, die in den Rand- und Böschungsbereichen gesichtet wurde und nachweislich auch im bereits bebauten Gebiet vertreten ist</li> <li>• inwieweit Vertreter durchweg besonders geschützter Vögel das nahezu gehölzfreie Gelände besiedeln, kann erst eine Erfassung zur Brutzeit zeigen</li> <li>• das Areal ist als Refugialraum für Insekten, v. a. Schmetterlinge, im urbanen Bereich zu betrachten</li> </ul> <div data-bbox="587 528 1452 1827">  </div> <p>von o.l. nach r.u.: wiesenartige, sporadisch nachbeweidete Fläche mit Grundwassermessstelle, abgestellten Gegenständen und mit einzelnen aufwachsenden Silberweiden; östliches, höher gelegenes und regelmäßig von aufkommender Verbuschung freigestelltes Teilareal mit häufigem Seifenkraut und erneut aufkommender Brombeerverbuschung; junge Hecke am Rand der Erweiterungsfläche; südlicher teilweise staunasser Abschnitt mit <i>Calamagrostis epigejos</i>-Herden; Schafweidefläche mit stark beweidetem Teilareal um den Unterstand</p> |

| Kriterium | Beschreibung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|           | <p><b>Schutzgut Boden</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• innerhalb des gesamten Geltungsbereiches ist von technogenen und/oder stark beeinträchtigten Böden auszugehen, nahezu die Hälfte der Fläche ist bereits überbaut oder versiegelt</li> <li>• auch die noch unbebaute Erweiterungsfläche (ehemaliges Gelände der Ferrum GmbH) weist nach dem großflächigen Abtrag der kontaminierten Bodenmassen allenfalls eine initiale autochthone Bodengenese auf, möglicherweise wurden nach Abschluss der Sanierung auch allochthone Oberböden aufgetragen</li> <li>• die Bodenübersichtskarte des Saarlandes (BÜK 100) scheidet den technogen dargestellten Siedlungsbereich ohne Angabe der Bodenform aus; demzufolge erübrigt sich an dieser Stelle auch eine detaillierte Bodenfunktionsbetrachtung</li> <li>• das Kataster für Altlasten und altlastenverdächtige Flächen (ALKA) weist für den Planbereich als ehemals industriell-gewerblich genutztes Areal mehrere Altlastverdachtsflächen aus: SB_587 „Tankstelle und Kfz-Reparatur“ (Altstandort), SB_601 „ehem. Teermischanlage, Bauunternehmung Lenhard Bauhof, Fuhrpark, Metallverarbeitung“ (Altstandort), SB_603 „Modernbau GmbH“ (in Betrieb), SB_624 „ehem. Stahlbaubetrieb Seibert“, SB_641 „Wedi-, Filter- und Armaturenbau“ (Altstandort), SB_644 „Rollofabrik Diestelkamp“ (in Betrieb), SB_651 „Ferrum GmbH, Schrott- und Autoverwertung“ (Altstandort), SB_656 „Lager- und Werkstätten der Stadtwerke Saarbrücken, Umspannwerk“ (in Betrieb), SB_657 „Autoverwertung Decker“ (in Betrieb), SB_2228 „Bauunternehmung Kniffler mit Eigenverbrauchstankstelle“ (Altstandort)</li> </ul> <p><b>Schutzgut Wasser</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• auf der Planungsfläche und im direkten Umfeld befinden sich keine perennierenden Oberflächengewässer</li> <li>• auf der noch unbebauten Erweiterungsfläche, dem Gelände der ehemaligen Ferrum GmbH, finden sich verdichtete Böden und vereinzelt staunasse Bereiche; offenbar entstehen nach dauerhaften Regenphasen kurzfristig auch ephemere Blänken; inwieweit diese durch Amphibien besiedelt werden und sich als Fortpflanzungsstätten eignen, soll im Rahmen der Untersuchungen geklärt werden</li> <li>• der Geltungsbereich befindet sich vollständig innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebiets C 30 „WSG Saarbrücken / Scheidter Tal“</li> <li>• der gesamten Planungsfläche ist aufgrund der bereits hohen Versiegelung nur eine geringe Bedeutung für die Grundwasserneubildung beizumessen</li> </ul> <p><b>Schutzgut Klima/Luft</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• die noch unbebaute sanierte Freifläche des Plangebietes stellt innerhalb der stark versiegelten Stadtlandschaft im aktuellen Zustand einen Offenlandklimatop dar, von einer Kaltluftproduktion in Strahlungsnächten ist auszugehen, auch wenn die Ausgleichsfunktion z. B. im Vergleich zum angrenzenden bewaldeten Kaninchenberg vergleichsweise gering sein dürfte</li> <li>• gem. der vorliegenden Stadtklimaanalyse der LHS wird der Fläche lediglich eine geringe Kaltluftproduktion zugewiesen und erzeugt damit auch nur einen geringen Kaltluftvolumenstrom</li> <li>• dennoch wird der Fläche eine hohe bioklimatische Bedeutung beigemessen und der Planungshinweis gegeben, dies bei Bauvorhaben durch die Stellung und Höhe der Baukörper zu berücksichtigen</li> <li>• Frischluftleitbahnen sind am Standort nicht ausgewiesen, weder in der Stadtklimaanalyse der LHS noch im LAPRO</li> </ul> <p><b>Schutzgut Landschaftsbild</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• der Geltungsbereich umfasst das in früherer Zeit industriell geprägte und aktuell überwiegend gewerblich genutzte Areal entlang des Eschberger Weges nördlich der Bahnstrecke Saarbrücken-Saargemünd</li> </ul> |

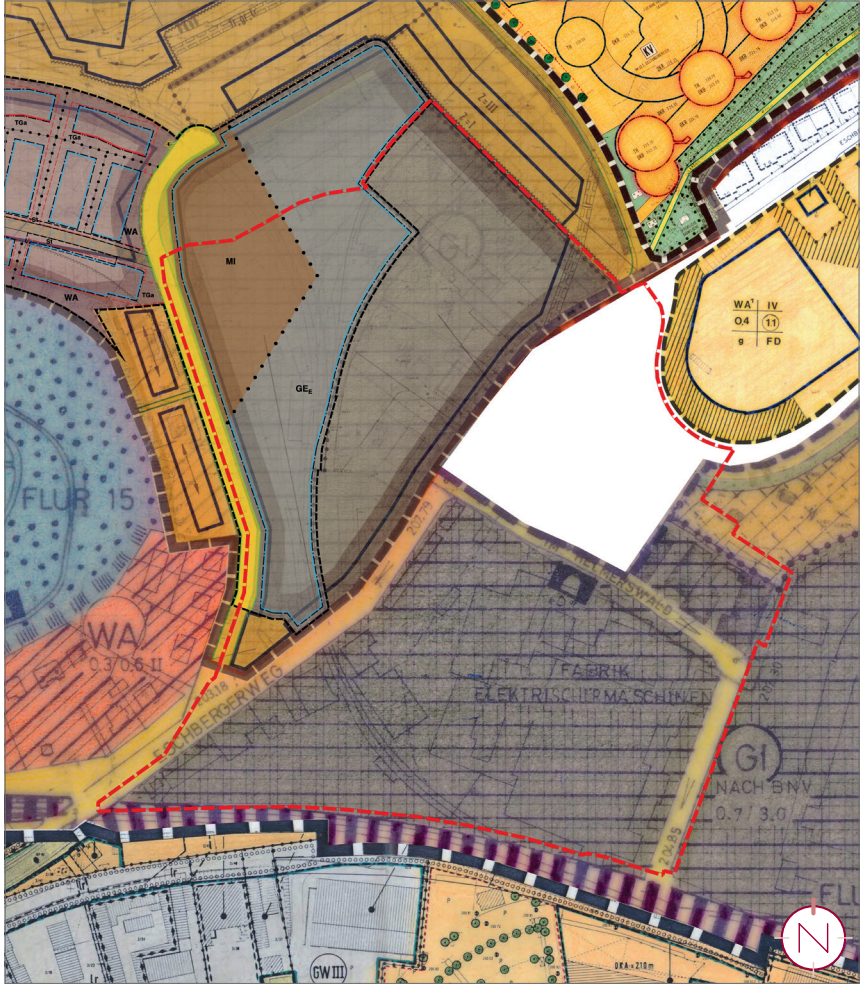
| Kriterium                                                                                        | Beschreibung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• östlich des Eschberger Weges sind das vollständig bebaute Gewerbegebiet Eschberg mit dem Gebäudekomplex der ZeMa, der Mercedes-Benz Banking Services und der Eventlocation „East Side Fab e. V.“ sowie am nördlichen Rand auch Wohnflächen als Teil des Wohngebietes am Eschberg eingeschlossen</li> <li>• der planerisch relevante Teil des Geltungsbereiches befindet sich westlich des Eschberger Weges zwischen Eschberger Weg und Quellenstraße, wobei es sich hierbei um Konversionsflächen aus der ehemals gewerblich-industriellen Nutzung handelt</li> <li>• die noch unbebaute Erweiterungsfläche trägt in ihrer Ausprägung als wiesenartige Grünfläche an dieser Stelle zu einer Auflockerung des Gewerbekomplexes bei, wobei dieser Effekt auch hier schutzbezogen gegenüber dem markanten nahezu vollständig bewaldeten Kaninchenberg und den stark durchgrünten Wohnflächen entlang der Quellenstraße in seiner Bedeutung zu relativieren ist</li> <li>• die Umgebungsnutzung ist heterogen und geprägt durch eine Mischnutzung aus gewerblichen Bereichen, Büronutzung und Wohnbebauung sowie Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten</li> </ul> <p><b>Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• innerhalb des Geltungsbereiches und der näheren Umgebung sind keine in der Denkmalliste des Saarlandes gem. § 7 des Saarländischen Denkmalschutzgesetzes (SDSchG) verzeichnete Denkmäler registriert</li> <li>• von Seiten des Landesdenkmalamtes wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der ursprünglichen Fassung des Bebauungsplanes auf römische Fundstellen (hier: eine römische Wasserleitung mit möglichem Verlauf innerhalb des Plangebietes) hingewiesen; das LDA ist daher bei der weiteren Planung im Rahmen einer Einzelfallprüfung zu beteiligen</li> <li>• die gesamte Erweiterungsfläche liegt brach, insofern bestehen keine Nutzungskonflikte, weder mit der Landwirtschaft noch dem Forst (kein Wald i.S.d. § 2 LWaldG)</li> <li>• von der zwischenzeitlichen subsidiären Schafbeweidung sind keine Nutzungskonflikte zu erwarten</li> </ul> <p><b>Schutzgut Mensch</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• die Planungsfläche liegt innerhalb des Stadtgebietes von Saarbrücken im Bereich rezenter und ehemaliger gewerblicher Nutzungen; von daher besteht bereits eine relevante Vorbelastung durch Lärm; Lärmquellen sind neben der bestehenden gewerblichen Nutzung auch der Verkehr des Eschberger Weges und die nahegelegene Bahnlinie</li> <li>• im Rahmen der Planung sind die Aspekte des Lärmschutzes insbesondere im Hinblick auf die angrenzende Wohnbebauung zu beachten; hierzu wird von der FIRU Gesellschaft für Immissionsschutz mbH eine schalltechnische Untersuchung vorgenommen und durch die Hupfer Ingenieure GmbH ein Verkehrsgutachten zum Nachweis der Verkehrsverträglichkeit vorgelegt</li> <li>• aufgrund des gewerblich-industriellen Umfeldes darf eine Bedeutung als Naherholungsraum ausgeschlossen werden; der bereits vollständig bebaute Abschnitt des Geltungsbereiches und die umzäunte und aktuell beweidete Konversionsfläche fallen als Eignungsflächen aus</li> </ul> |
| <b>Voraussichtlich erhebliche Umweltwirkungen</b>                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| zu erwartende erhebliche Eingriffe auf die Schutzgüter und voraussichtlicher Kompensationsbedarf | <p><b>Schutzgut Biotop, Fauna und Flora</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• der Bereich östlich des Eschberger Weges ist bereits vollständig überbaut und gewerblich oder als Wohngebiet genutzt; insofern geht es in diesem Bereich um die Bestandslegitimierung bzw. die Vermeidung einer der geplanten Umgebungsnutzung zuwiderlaufenden Entwicklung</li> <li>• dieser Bereich kann bei der Umweltprüfung daher weitgehend außen vor bleiben</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

| Kriterium | Beschreibung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|           | <ul style="list-style-type: none"> <li>planungsrelevant ist das ehemalige Betriebsgelände der Implenia-Modernbau GmbH westlich des Eschberger Weges sowie die angrenzende, noch unbebaute Konversionsfläche am ehemaligen Standort der Ferrum GmbH</li> <li>da auch das ehemalige Implenia-Gelände bereits weitgehend bebaut ist, muss der Fokus der Untersuchungen auf die Freifläche gelegt werden, zumal für die übrigen Teilflächen bereits Untersuchungsergebnisse der Fa. MILVUS vorliegen</li> <li>die ruderal geprägte Fläche weist eine durchaus wiesentypische Physiognomie und z. T. auch ein grünlandtypisches Arteninventar auf, wobei ein Teilareal einem starken Verbuschungsdruck durch Brombeere und Robinie unterliegt und in größeren Abständen freigestellt wird</li> <li>eine Ausprägung als magere Flachlandmähwiese (FFH-LRT 6510) ist aufgrund des fehlenden Kennarteninventars auszuschließen</li> <li>vor allem der südliche, schaffbeweidete Abschnitt weist einzelne staunasse Bereiche auf, auf denen sich jedoch keine wertgebenden Feucht- oder Nassgesellschaften entwickelt haben</li> <li>damit handelt es sich auch im Bereich der Erweiterungsfläche um Biotope mit geringer bis allenfalls mittlerer Bedeutung, wobei die noch junge Hecke entlang der Freifläche aufgrund des Lebensraumpotenzials für siedlungsholde Vögel von Bedeutung ist</li> <li>in Bezug auf die Eingriffsbewertung und den erforderlichen Ausgleich gem. der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist die Planung der durch die bestehenden Bebauungspläne legitimierten Nutzung gegenüberzustellen</li> <li>auf dieser Grundlage ist analog zu den Ausführungen bei MILVUS (2024) nicht mit einem ökologischen Defizit zu rechnen, dies gilt auch für die bereits baurechtlich überplante Erweiterungsfläche (Festsetzung als Misch- und eingeschränktes Gewerbegebiet)</li> <li>die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände werden im weiteren Verfahren abgeprüft, eine Habitatpotenzialanalyse unter Berücksichtigung der bisherigen Untersuchungsergebnisse findet sich weiter unten</li> </ul> <p><b>Schutzgut Boden</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Wirkungen auf die Böden und Bodenfunktionen sind lediglich in den nicht bereits versiegelten Bereichen zu erwarten, wobei auch hier ausschließlich technogene und/oder stark durch die frühere industrielle Nutzung überprägte Böden betroffen sind</li> <li>die legitimierten Eingriffe sind daher außerhalb der Erheblichkeitsschwelle anzusiedeln</li> <li>gegenüber der bereits legitimierten Nutzung als Mischgebiet ist daher auch in Bezug auf die Böden oder Bodenfunktionen nicht von einem Kompensationserfordernis auszugehen</li> </ul> <p><b>Schutzgut Wasser</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>die für die geplante Nutzung erforderliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist bereits vorhanden</li> <li>das Schmutzwasser soll durch Anschluss an den vorhandenen ZKE-Schmutzwasserkanal und das Niederschlagswasser über den vorhandenen ZKE-Regenwasserkanal entsorgt werden; § 49a SWG ist hier nicht zwingend anzuwenden, da das Grundstück vor 1999 bereits bebaut und an die öffentliche Kanalisation angeschlossen war</li> <li>die Planung und Bauausführung für die Entwässerungsanlagen sind mit der ZKE abzustimmen</li> <li>auf der Planungsfläche befinden sich keine Oberflächengewässer, nach Mitteilung des Weidenutzers kommt es nach längeren Regenphasen lediglich zu temporären Blänken</li> <li>eine relevante Wirkung auf die Grundwasserneubildung wird nicht gesehen</li> </ul> |

| Kriterium | Beschreibung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|           | <p><b>Schutzgut Klima/Luft</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• durch die Bebauung entfällt eine in der Stadtklimaanalyse trotz geringer Kaltluftproduktion als bioklimatisch bedeutsam ausgewiesene, ca. 1,6 ha große, Fläche</li> <li>• wie bei den anderen Schutzgütern ist die Eingriffserheblichkeit anhand der bereits legitimierten Nutzung zu beurteilen</li> <li>• der rechtswirksame Bebauungsplan setzt die Fläche als Misch- und eingeschränktes Gewerbegebiet fest mit einer GRZ von bis zu 0,8, womit eine weitgehende Bebauung/Versiegelung zulässig ist</li> <li>• da auch die vorgesehene Nutzung als Urbanes Gebiet eine GRZ von bis zu 0,8 festsetzt, kann eine Eingriffserheblichkeit zunächst nicht unterstellt werden</li> <li>• die Planungshinweise der Stadtklimaanalyse (Berücksichtigung bei der Stellung und Höhe der Baukörper) sind jedoch zu beachten</li> </ul> <p><b>Schutzgut Landschaftsbild</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• es ist davon auszugehen, dass sich die geplanten Nutzungen in das heterogene und überwiegend gewerblich geprägte Plangebiet und dessen Umgebung einfügen</li> <li>• der rechtswirksame Bebauungsplan lässt für die Erweiterungsfläche in Bezug auf die Lage der Gebäude alle Möglichkeiten offen und legitimiert Gebäudehöhen von bis zu 12 m in abweichender Bauweise</li> <li>• der vorliegende Bebauungsplanentwurf legitimiert am höchst gelegenen nördlichen Rand des Geltungsbereiches für das hier vorgesehene Parkhaus eine Höhe von 223 m ü NN, was einer Gebäudehöhe von ca. 15-16 m entspricht</li> <li>• die Ortsbildwirksamkeit ist im Rahmen der Abwägung zu würdigen, eine Erheblichkeit wird angesichts der Umgebungsnutzung an dieser Stelle nicht angenommen</li> </ul> <p><b>Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• bei der noch unbebauten Erweiterungsfläche handelt es sich um eine ungenutzte und verbrachende Bauerwartungsfläche</li> <li>• konkurrierende Nutzungsansprüche werden nicht geltend gemacht, auch nicht durch die zwischenzeitliche subsidiäre Weidenutzung</li> <li>• von Seiten des Landesdenkmalamtes wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der ursprünglichen Fassung des Bebauungsplanes auf römische Fundstellen (hier: eine römische Wasserleitung mit möglichem Verlauf innerhalb des Plangebietes) hingewiesen; das LDA ist daher bei der weiteren Planung zur Einzelfallprüfung zu beteiligen</li> <li>• auf die Anzeigepflicht von Bodenfunden, das Veränderungsverbot (§ 16 Abs. 1 und 2 SDSchG) und § 28 SDSchG wird hingewiesen</li> </ul> <p><b>Schutzgut Mensch</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• im Umfeld der Planungsfläche befinden sich keine ausgewiesenen Wanderwege</li> <li>• die relevanten schallschutzspezifischen Themen wurden im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung betrachtet, aufgrund der berechneten Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbe- und Mischgebiete bzw. Urbane Gebiete durch die Verkehrslärmeinwirkungen werden Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan erforderlich</li> <li>• aufgrund der Neuauflage / Erweiterung des Bebauungsplanentwurfes wird das Gutachten entsprechend angepasst</li> </ul> |

| Kriterium                                                                                                                                                                                                                     | Beschreibung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Artenschutzrechtliche Relevanz- und Vorprüfung</b>                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 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. | <p>Auf der Grundlage einer Habitatanalyse, den Untersuchungsergebnissen der MILVUS GmbH im Rahmen des ersten Bebauungsplanentwurfes und der kursorischen Begehung im September 2025 ergibt sich folgende <b>artenschutzrechtliche Relevanz</b>:</p> <p><b>Avifauna</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Nutzung als Fortpflanzungsareal, allenfalls durch wenige Arten, dies wird über eine Erfassung geprüft werden; die Fläche ist auf jeden Fall Nahrungsraum für siedlungsholde Arten, ggf. auch für Waldvögel, die vom Kaninchenberg einfliegen</li> </ul> <p><b>Fledermäuse</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>die Fläche wird mit Sicherheit während der Nacht bejagt, v. a. durch kulturfolgende Arten; eine Quartiernahme, die Planungsrestriktionen entfalten könnte, kann nur für Randgehölze oder ältere Solitäre angenommen werden, sofern geeignete Requisiten vorhanden sind</li> </ul> <p><b>sonstige Säugetiere</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>FFH-Anhang-IV-Arten der Gruppe Säugetiere (ohne Fledermäuse, inkl. Haselmaus) können hinreichend sicher ausgeschlossen werden</li> </ul> <p><b>Amphibien</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>permanente Fortpflanzungsgewässer sind nicht vorhanden, die Bildung temporärer, hinreichend lange perennierender, v. a. vegetationsarmer Flachgewässer für streng geschützte Pionierarten ist unwahrscheinlich; allenfalls noch ungefährdete Arten wie die Erdkröte können im Landlebensraum erwartet werden</li> </ul> <p><b>Reptilien</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>die streng geschützte Mauereidechse ist nachweislich präsent; die Zauneidechse kann <i>a priori</i> auf der Erweiterungsfläche nicht ausgeschlossen werden</li> </ul> <p><b>sonstige</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>für weitere Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie ergaben sich bislang keine Hinweise oder Verdachtsmomente</li> </ul> <p>Bis dato <b>artenschutzrechtlich herleitbare Maßnahmen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>es wird im Rahmen der weiteren Untersuchungen geprüft, ob die Rand-/Böschungsgehölze entlang der nordöstlichen Grenze des Erweiterungsbereiches zu erhalten sind</li> <li>bauzeitlicher Schutz und Maßnahmen zum gleichwertigen Ersatz verlorengehender Lebensräume der Mauereidechse sind angezeigt und werden im weiteren Verfahren spezifiziert</li> <li>Einhaltung der gesetzlichen Rodungsfristen</li> </ul> <p><b>Vorgeschlagene vertiefende Untersuchungen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Erfassung der Reptilien über kombinierte Transekt-Punkt-Methode</li> <li>Bestimmung ihrer Populationsgröße; empfohlen wird die Markierung-Wiederfund-Methode</li> <li>Erfassung der Avifauna</li> <li>Prüfung der Gehölze auf Quartier- / Niststätte-geeignete Requisiten</li> <li>Präsenz / Absenz-Ermittlung von Amphibien ist im Rahmen der Reptilien-Erfassung möglich</li> </ul> |

| Kriterium                                        | Beschreibung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|--------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• kursorische Erfassung der Tagfalter allgemeiner Planungsrelevanz</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Umwelthaftung</b>                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Auswirkungen im Sinne des Umweltschadensgesetzes | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Lebensraumtypen n. Anh. 1 der FFH-Richtlinie sind nicht betroffen</li> <li>• da den Flächen innerhalb des Geltungsbereiches keine essentielle 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 nicht prognostiziert werden kann, sind Schäden n. § 19 BNatSchG i. V. mit dem Umweltschadensgesetz nicht zu erwarten</li> <li>• in Bezug auf die gem. der Potenzialanalyse zu erwartenden und nachgewiesenen Arten werden entsprechende Maßnahmen festgelegt</li> <li>• daher ist an dieser Stelle davon auszugehen, dass eine Freistellung von der Umwelthaftung im Zuge des Bauleitplanverfahrens möglich ist</li> </ul> |
| <b>Geltendes Planungsrecht</b>                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Flächennutzungsplan                              | <p>Der Flächennutzungsplan des Regionalverbandes Saarbrücken stellt für das Gebiet eine gemischte Baufläche, Gewerbefläche sowie eine Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen, hier: Elektrizität, dar. Das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist somit nur teilweise erfüllt. Der Flächennutzungsplan wird gem. § 8 Abs. 3 BauGB parallel teilgeändert.</p>  <p>Ausschnitt des Flächennutzungsplanes des Regionalverbandes Saarbrücken; Quelle: Regionalverband Saarbrücken</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Bebauungspläne                                   | <p>Der Bebauungsplan Nr. 135.03.15 „Zwischen Quellenstraße und Im Helmerswald“ ersetzt in seinem Geltungsbereich die Bebauungspläne Nr. 135.03.00 „Kaninchenberg - Heidenkopferdell - Am Kieselhumes - Eschberger Weg“ von 1967, Nr. 135.03.03 „Änderung Kaninchenberg - Heidenkopferdell“ von 1983, Nr. 135.03.11 „Ehemaliges SHD-Gelände und östliche Quellenstraße“ von 2019 und Nr. 141.01.00 „Eschberggebiet“ von 1967.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

| Kriterium                      | Beschreibung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                |  <p>Übersichtsplan Bebauungspläne der Landeshauptstadt Saarbrücken innerhalb bzw. rund um das Plangebiet; Quelle: Landeshauptstadt Saarbrücken; Darstellung Kernplan</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Altlastverdachtsflächen</b> | <p>Für das Plangebiet weist das Kataster für Altlasten und altlastverdächtige Flächen folgende Einträge auf:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• SB_587 „Tankstelle und Kfz-Reparatur“ (Altstandort)</li> <li>• SB_603 „Modernbau GmbH“ (in Betrieb)</li> <li>• SB_624 „ehem. Stahlbaubetrieb Seibert“</li> <li>• SB_641 „Wedi-, Filter- und Armaturenbau“ (Altstandort)</li> <li>• SB_644 „Rollofabrik Diestelkamp“ (in Betrieb)</li> <li>• SB_651 „Ferrum GmbH, Schrott- und Autoverwertung“ (Altstandort)</li> <li>• SB_656 „Lager- und Werkstätten der Stadtwerke Saarbrücken, Umspannwerk“ (in Betrieb)</li> <li>• SB_657 „Autoverwertung Decker“ (in Betrieb)</li> <li>• SB_2228 „Bauunternehmung Kniffler mit Eigenverbrauchstankstelle“ (Altstandort)</li> </ul> <p>Für die ehemalige Tankstelle (SB_587) liegen Gutachten zur Bergung und Freimessung eines Tanklagers vor.</p> <p>Im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes weist das Kataster für Altlasten und altlastverdächtige Flächen zudem folgende Einträge auf:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• SB_601 „ehem. Teermischanlage, Bauunternehmung Lenhard Bauhof, Fuhrpark, Metallverarbeitung“ (Altstandort)</li> <li>• SB_22297 „rückgebaute Bahnstrecke, ehemaliger Haltepunkt Halberg“ (Altlastverdachtsfläche)</li> </ul> |

# Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte

## Art der baulichen Nutzung

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

## Allgemeines Wohngebiet (WA 1)

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

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

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

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

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

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

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

## Urbanes Gebiet (MU 1-5)

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

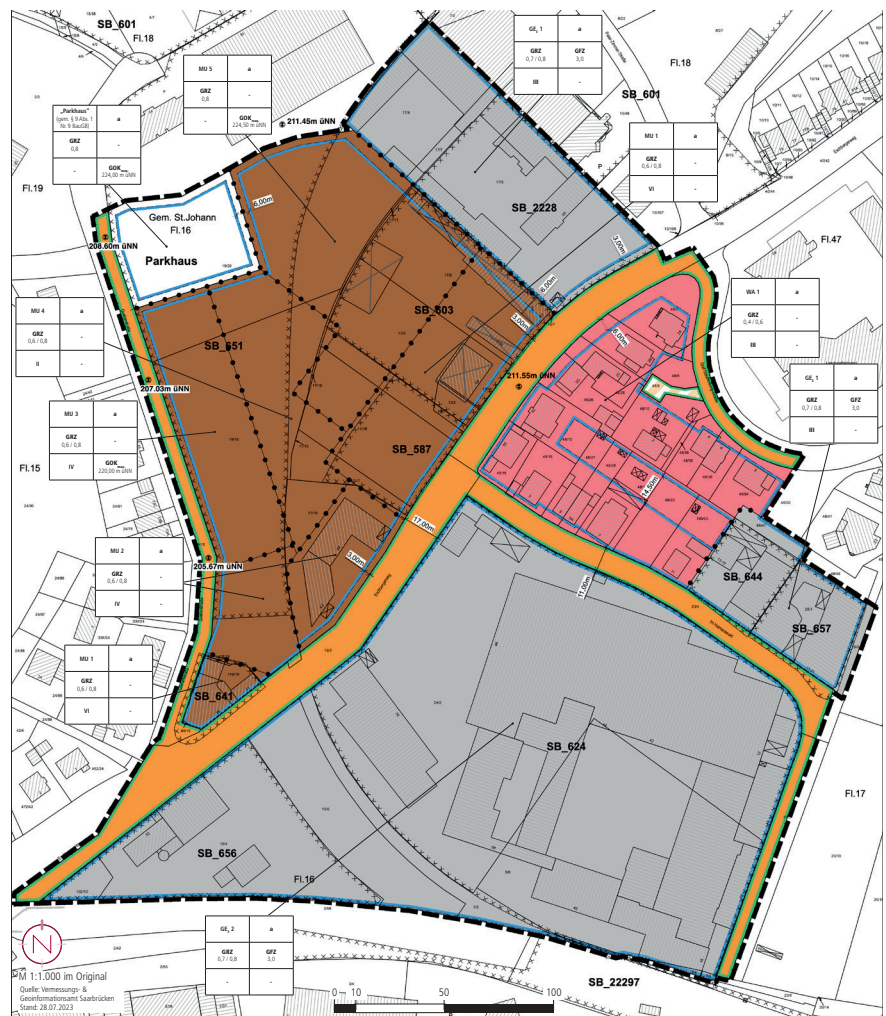
Ziel dieses Bebauungsplanes ist es, ein lebendiges Quartier zu schaffen und die bereits bestehenden Nutzungen in ihrem Bestand zu sichern.

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

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

In dem Urbanen Gebiet (MU 1-5) sind dabei gem. § 6a Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungen zulässig:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,



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

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

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

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

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

### Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE<sub>E</sub> 1-2)

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

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

Aus dem Katalog der allgemein zulässigen Nutzungen werden Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus Windenergie, Tankstellen und Lagerplätze gestrichen. Hierfür besteht weder ein Erfordernis, noch

ist eine derartige Nutzung an diesem Standort städtebaulich gewünscht.

Die gem. § 8 Abs. 3 BauNVO und § 8 Abs. 2 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO möglichen Ausnahmen beschränken sich auf Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie.

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

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

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

### Bedingte Zulässigkeit

Gem. § 9 Abs. 2 BauGB

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

Die Zulässigkeit von Vorhaben und Nutzungen ist so lange eingeschränkt, bis gutachterlich durch einen nach § 18 BBodSchG zu-

gelassenen Sachverständigen mittels einer orientierenden Untersuchung entweder der Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung ausgeräumt wird oder durch eine Bodensanierungsmaßnahme eine Gefährdung empfindlicher Nutzungen ausgeschlossen ist.

### Maß der baulichen Nutzung

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

#### Höhe baulicher Anlagen

Die Höhenentwicklung im Urbanen Gebiet (MU 3 und MU 5) und im Bereich der Fläche mit besonderem Nutzungszweck, hier: Parkhaus, wird durch die Festsetzung der maximalen Gebäudeoberkante geregelt.

Gleich der Begrenzung der Zahl der Vollgeschosse wird auch mit der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen die Höhenentwicklung auf eine Maximale begrenzt und so einer Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes des Umfeldes entgegengewirkt. Dies vermeidet, dass es z. B. im MU 3 durch die Realisierung von Nicht-Vollgeschossen (bspw. Staffelgeschosse) zu unerwünschten Höhenentwicklungen kommt.

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

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

#### Grundflächenzahl (GRZ)

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

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

Die Festsetzung einer GRZ von 0,7 im Bereich der eingeschränkten Gewerbegebiete (GE<sub>E</sub> 1-2), einer GRZ von 0,8 (MU 5 und „Parkhaus“) und 0,6 (MU 1-4) für die Urbanen Gebiete, sowie einer GRZ von 0,4 für

das Allgemeine Wohngebiet (WA 1) kann im Wesentlichen von den Orientierungswerten gemäß § 17 BauNVO für die bauliche Nutzung dieser Gebiete abgeleitet werden. Insbesondere die GRZ der Gewerbegebiete wurde dabei aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen.

Die Grundflächenzahl darf gemäß BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,8 (GE<sub>E</sub> 1-2 sowie MU 1-4) sowie bis zu einer GRZ von 0,6 (WA 1) überschritten werden.

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

### Geschossflächenzahl (GFZ)

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

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

### Zahl der Vollgeschosse

Die Höhenentwicklung im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE<sub>E</sub> 1), in den Urbanen Gebieten (MU 1-4) und im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1) wird durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse geregelt:

- maximal 2 Vollgeschosse im MU 4
- maximal 3 Vollgeschosse im GE<sub>E</sub> 1 und WA 1
- maximal 4 Vollgeschosse im MU 2 und MU 3
- maximal 6 Vollgeschosse im MU 1

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

Mit der Beschränkung der Zahl der Vollgeschosse entsprechend der städtebaulichen Konzeption wird das Ziel verfolgt, die Errichtung überdimensionierter Baukörper zu verhindern und gleichzeitig eine angemessene Integration ohne Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes zu sichern. Entlang des Eschberger Wegs werden zur Bildung einer Raumkante 4 bzw. 6 Vollgeschosse zugelassen. Im rückwärtigen Bereich sind lediglich entsprechend der geplanten Nutzung und orientiert an der Umgebung 2 Vollgeschosse zulässig.

Die Festsetzung der Vollgeschosse orientiert sich zudem an dem vorhandenen Bestand und ist teilweise (insb. gewerbliche Bauflächen) unmittelbar aus den rechtskräftigen Bebauungsplänen übernommen.

### Bauweise

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

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

Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise mit zulässiger Gebäudelänge über 50 m (GE<sub>E</sub> 1-2, MU 1-5 und „Parkhaus“) sowie bis maximal 40 m (WA 1) und ohne Grenzabstand eröffnet ein hohes Maß an Flexibilität bei der Bemessung der Baukörper, ermöglicht eine zweckmäßige Nutzung des Baugebietes und resultiert zudem aus der bereits bestehenden Bebauung. Die Gebäudelänge wird begrenzt, um im Allgemeinen Wohngebiet eine Flächenin-

spruchnahme bzw. Verdichtung über das bisherige Maß hinaus auszuschließen.

### Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

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

Die Baugrenze nach § 23 Abs. 3 BauNVO umschreibt die überbaubare Fläche, wobei die Baugrenze durch Gebäude nicht bzw. allenfalls in geringfügigem Maß überschritten werden darf. Die Baugrenzen orientieren sich an der bestehenden Bebauung bzw. den vorhandenen Bebauungsplänen (GE<sub>E</sub> 1-2, WA 1) sowie an der städtebaulichen Konzeption innerhalb des Urbanen Gebietes (MU 1-5) und im Bereich der Fläche mit besonderem Nutzungszweck, hier: Parkhaus. Im Allgemeinen Wohngebiet wird durch die Abgrenzung des Baufensters zudem ein Erhalt des Freibereiches im Blockinneren sichergestellt.

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

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

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

### Flächen für Stellplätze

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Die Festsetzung von Flächen für Stellplätze dient der Ordnung des ruhenden Verkehrs durch ein ausreichendes oberirdisches Stell-

platzangebot innerhalb des Plangebietes. Parksuchverkehr in der Umgebung wird somit vermieden. Gleichzeitig erfolgt ein sparsamer Umgang mit Freiflächen, es erfolgt keine übermäßige Versiegelung.

Stellplätze sind demnach nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den Abstandsflächen, soweit dies nach Landesrecht zulässig ist oder zugelassen werden kann, zulässig, mit folgender Ausnahme: Fahrradstellplätze sind allgemein zulässig. So können diese Anlagen später noch in die Freianlagenplanung integriert werden.

Damit ist gewährleistet, dass ausreichend Stellplätze verfügbar sind.

### Flächen mit besonderem Nutzungszweck, hier: Parkhaus

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB

Innerhalb der im Nordwesten entsprechend festgesetzten Fläche ist die Errichtung eines zentralen Parkhauses vorgesehen. Der besondere Nutzungszweck ergibt sich aus dem städtebaulich relevanten Bedarf in Verbindung mit der generellen Bereichsentwicklung.

Auch diese Festsetzung dient der Ordnung des ruhenden Verkehrs durch ein räumlich konzentriertes Stellplatzangebot, um das generelle Verkehrsaufkommen (u. a. Parksuchverkehr) zu verringern.

### Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Der innerhalb des Plangebietes liegende Eschberger Weg sowie die Straße „Im Helterswald“ werden als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt und damit im Bestand gesichert. Auch die Teile der Quellenstraße und der Graf-Stauffenberg-Straße, die innerhalb des Plangebietes liegen, werden als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt und damit im Bestand gesichert.

### Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; hier Mischverkehrsfläche

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die innerhalb des Plangebietes liegende Abzweigung der Graf-Stauffenberg-Straße

wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Mischverkehrsfläche, festgesetzt.

### Versorgungsflächen / -anlagen

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

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

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

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

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Zum Schutz potenziell vorkommender planungsrelevanter Arten (u. a. Fledermäuse, Gebäudebrüter, Mauereidechse) innerhalb des Plangebietes werden vorsorglich entsprechende, artenschutzrechtlich begründete Maßnahmen festgesetzt. Hierbei handelt es sich um bauzeitliche Beschränkungen (Gehölzrodung, Abriss / Prüfung Bestandsgebäude, Schutz Mauereidechse).

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

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

Versiegelungen auf den Grundstücken sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken, übrige Flächen sind vegetativ und wasserdurchlässig zu gestalten, um weiterhin das Versickern von Niederschlägen zu gewährleisten, hitzespeichernde Versiegelungen zu reduzieren und den Naturhaushalt zu stärken. Wasserdurchlässige Oberflächen dienen dem Abflachen von Abwasserabflussspitzen bei Starkregenereignissen, der Entlastung der Abwasserinfrastruktur und dem Anstreben eines natürlichen Wasserhaushaltes. Die Speicherung

der Sonneneinstrahlung durch großflächig versiegelte Flächen (z. B. sogenannte „Steingärten“) während heißer Sommermonate beeinträchtigt das Lokalklima und soll durch entsprechende Begrünung vermieden werden. Begrünte Freiflächen wirken sich zudem positiv auf die Artenvielfalt und den Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen aus. Eine Vollversiegelung ist daher unzulässig.

Die festgesetzten Maßnahmen dienen der Minimierung der Umwelteinwirkungen im Allgemeinen und tragen dazu bei, die Beeinträchtigungen der durch das Planvorhaben induzierten Eingriffe soweit möglich zu mindern.

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

wird nach Vorlage des Umweltberichts angepasst / ergänzt

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

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

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

Eine genaue Auflistung der schalltechnischen Maßnahmen ist der Festsetzung im Bebauungsplan in Verbindung mit der schalltechnischen Untersuchung zu entnehmen. Mit den getroffenen Festsetzungen ist gewährleistet, dass es nicht zu schädlichen Umwelteinwirkungen im Plangebiet und der Umgebung durch Lärm kommt. Genehmigte Nutzungen genießen Bestandsschutz.

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

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

### Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

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

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

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

Die Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern birgt lokalklimatische Vorteile durch das verminderte Aufheizen der Oberflächenmaterialien und vegetative Verdunstungskühle, was insbesondere die Umgebungstemperatur in sogenannten Tropennächten und somit die Hitzebelastung senkt. Ferner hält ein begrüntes Dach Niederschlagswasser zurück, wodurch Niederschlagswasserabflussspitzen bei Starkregenereignissen abgeflacht und somit die Abwasserinfrastruktur entlastet werden kann.

Zur Abschirmung der Gebäudeoberfläche vor starker Hitzebelastung im Sommer, der ökologischen Vernetzung des Gebietes mit

seiner Umgebung, sowie aus stadtgestalterischen Gründen sind die in der Festsetzung aufgeführten Fassaden zu begrünen.

### Kompensationsmaßnahmen

Gem. § 9 Abs. 1a BauGB

wird im weiteren Verfahren ergänzt

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

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

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

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

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

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

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

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

Werbeanlagen werden nicht generell ausgeschlossen. Das Aufstellen von Werbeanlagen wird lediglich nach Art und Höhe der Werbeanlage und Ausgestaltung beschränkt. Dies vermeidet eine dominierende

Wirkung von Werbeanlagen und gestattet eine angemessene Ausstattung des Plangebietes. Auf weitere Einschränkungen wird verzichtet, um auch den zulässigen Nutzungen zweckentsprechende Werbung zuzulassen

Durch die Einhausung bzw. das sichtgeschützte Aufstellen von Mülltonnen sollen nachteilige Auswirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild und die Umgebungsnutzung vermieden werden.

Einfriedungen innerhalb des Plangebietes sind bis zu einer maximalen Gesamthöhe von 2,00 m zulässig, wobei Zufahrtsbereiche freizuhalten sind. Die Beschränkung der Einfriedungshöhe entlang der Straße dient der Verkehrssicherheit.

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

### Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 BauGB

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

- SB\_587 „Tankstelle und Kfz-Reparatur“ (Altstandort),
- SB\_603 „Modernbau GmbH“ (in Betrieb),
- SB\_624 „ehem. Stahlbaubetrieb Seibert“,
- SB\_641 „Wedi-, Filter- und Armaturenbau“ (Altstandort),
- SB\_644 „Rollofabrik Diestelkamp“ (in Betrieb),
- SB\_651 „Ferrum GmbH, Schrott- und Autoverwertung“ (Altstandort),
- SB\_656 „Lager- und Werkstätten der Stadtwerke Saarbrücken, Umspannwerk“ (in Betrieb),
- SB\_657 „Autoverwertung Decker“ (in Betrieb),
- SB\_2228 „Bauunternehmung Kniffler mit Eigenverbrauchstankstelle“ (Altstandort).

Für die ehemalige Tankstelle (SB\_587) liegen Gutachten zur Bergung und Freimessung eines Tanklagers vor.

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

- SB\_601 „ehem. Teermischanlage, Bauunternehmung Lenhard Bauhof, Fuhrpark, Metallverarbeitung“ (Altstandort),
- SB\_22297 „rückgebaute Bahnstrecke, ehemaliger Haltepunkt Halberg“ (Altlastverdachtsfläche).

das Ministerium für Umwelt, Klima, Mobilität, Agrar und Verbraucherschutz als oberste Wasserbehörde.

Entsprechende Kennzeichnungen werden hierzu in den Bebauungsplan aufgenommen.

## Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB

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

### Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der Zone III des Wasserschutzgebietes C 30 „Saarbrücken / Scheidter Tal“. Die Vorgaben der Wasserschutzgebietsverordnung und die Verordnung über die Versickerung von Niederschlagswasser in Wasserschutzgebieten sind zu beachten. Durch Nutzungen und Bebauungen können Verbotsbestimmungen der geltenden Wasserschutzgebietsverordnung berührt werden, die einer Befreiung gem. § 7 der Wasserschutzgebietsverordnung i.V.m. § 37 Abs. 2 Saarländisches Wassergesetz (SWG) bedürfen.

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

Das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz (LUA) weist darauf hin, dass Brunnenbohrungen sowie Erdwärmesonden nicht erlaubnisfähig sind. Die Erlaubnisfähigkeit von Erdwärmekollektoren ist im Einzelfall zu prüfen.

Weiter weist das LUA darauf hin, dass, sofern eine Gründung mittels Pfählen erfolgen sollte und diese in den Grundwasserhorizont reichen, die Maßnahme einen Benutzungstatbestand im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG darstellt, der gemäß § 8 Abs. 1 WHG der Erlaubnis nach § 10 WHG bedarf. Zuständig für die Erteilung der Erlaubnis ist

# 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
- Gewichtung der Belange
- Ausgleich der betroffenen Belange
- Abwägungsergebnis

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

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

## Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

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

Das bedeutet, dass Wohn- und Arbeitsstätten so entwickelt werden sollen, dass Beeinträchtigungen vom Planungsgebiet auf

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

Das Plangebiet ist durch eine hohe Nutzungsmischung geprägt.

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

Zur Ermittlung der potenziellen Geräuschimmissionen wurde zudem eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Demnach sind aufgrund der berechneten Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbe- und Mischgebiete bzw. Urbane Gebiete Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan erforderlich.

Die in der schalltechnischen Untersuchung definierten Maßnahmen wurden in die Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen. Damit sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet.

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

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

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

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

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

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

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

entlang der Straßen „Im Helmerswald“ und Eschberger Weg - bereits heute die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete einzuhalten sind (siehe hierzu auch schalltechnische Untersuchungen).

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

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

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

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

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

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

Ein Eingriff in die freie Landschaft findet nicht statt.

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

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

Durch die zukunftsfähige Entwicklung des Plangebietes und durch die städtebaulich hochwertige architektonische und gestalterische Konzeption des geplanten Vorhabens, wird das Stadt- und Erscheinungsbild des Gebietes und direkten Umfeldes städtebaulich und gestalterisch aufgewertet.

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

Somit geht keine Beeinträchtigung des Stadtbildes einher.

### **Auswirkungen auf umweltschützende Belange**

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

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

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

Ferner werden entsprechende Artenschutzmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen, wodurch nachteilige Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen bei Einhaltung nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten sind. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sind nicht betroffen.

wird nach Vorlage Umweltbericht ergänzt

### **Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs**

Zur Ermittlung des potenziellen Verkehrsaufkommens und Prüfung der Verkehrsträgbarkeit des Vorhabens wurde eine Verkehrsuntersuchung erstellt. Demnach kann die Leistungsfähigkeit der vorhandenen Verkehrsinfrastruktur gutachterlich nachgewiesen werden.

„Die Untersuchung zeigt, dass die prognostizierten Verkehre im bestehenden Straßennetz leistungsfähig abgewickelt werden können. Für die betrachteten Knotenpunkte wurden mindestens ausreichende Verkehrsqualitäten nachgewiesen. Wesentliche bauliche Erweiterungen der Verkehrsinfrastruktur sind aus Gründen der Leistungsfähigkeit nicht erforderlich.“

Für den ruhenden Verkehr wurde ergänzend eine Tagesganglinienanalyse durchgeführt. Hierbei zeigt sich, dass die Spitzenbedarfe der unterschiedlichen Nutzungen zeitlich versetzt auftreten. Durch die gemeinschaftliche Nutzung von Stellplätzen innerhalb einer zentralen Quartiersgarage kann der rechnerische Stellplatzbedarf gegenüber einer ausschließlich nutzungsbezogenen Zuordnung deutlich reduziert werden. Gleichzeitig ermöglicht dieses Konzept, die inneren Bereiche des Quartiers weitgehend frei von ruhendem Verkehr zu halten.

Ergänzend wurden Potenziale eines quartiersbezogenen Mobilitätsmanagements betrachtet. Hierzu zählen insbesondere Maßnahmen zur Förderung des Umweltverbundes, des Radverkehrs, des ÖPNV sowie Sharing- und Parkraummanagementansätze. Vergleichbare Quartiersentwicklungen zeigen, dass hierdurch zusätzliche Reduktionen des motorisierten Verkehrsaufkommens erreicht werden können. Diese Potenziale wurden im vorliegenden Leistungsfähigkeitsnachweis jedoch bewusst nicht angesetzt.

Insgesamt erscheint die geplante Quartiersentwicklung aus verkehrlicher Sicht verträglich und leistungsfähig erschließbar. Die Kombination aus konservativer Bemessung, gemeinschaftlicher Stellplatznutzung und ergänzenden Mobilitätsansätzen bietet darüber hinaus zusätzliche Entwicklungsspielräume für eine langfristig effiziente und stadtverträgliche Mobilitätsorganisation.“

(Quelle: Verkehrsuntersuchung; Hupfer moveit GbR; Stand: 30.06.2026)

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

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

## **Auswirkungen auf die Belange der Ver- und Entsorgung**

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

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

## **Auswirkungen auf die Belange des Klimas und Klimafolgenanpassung**

Der Großteil des Plangebietes ist heute bereits bebaut bzw. versiegelt und wird durch den Bebauungsplan keine bauliche Änderung erfahren (lediglich Anpassung der planungsrechtlichen Voraussetzungen an die Entwicklung der letzten Jahre und Abstufung der Gebietsarten). Neuversiegelungen sind in diesem Bereich nicht zu erwarten. In Zusammenhang mit den dennoch getroffenen Festsetzung (u. a. Festsetzung GRZ) sind in diesem Bereich negative Auswirkungen auf die Belange des Klimas nicht zu erwarten.

Das eigentliche Grundstück des Vorhabens westlich des Eschberger Weges ist derzeit ebenfalls bereits teilweise versiegelt. Entlang der Straßenverkehrsfläche handelt es sich um eine Konversionsfläche, im Übrigen um eine Grünfläche, die neu versiegelt wird.

Um die Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes so gering wie möglich zu halten, ist in § 13 Klimaschutzgesetz ein Berücksichtigungsgebot verankert. Hierzu ist insbesondere die Erzeugung erneuerbarer Energien, die Elektrifizierung des motorisierten Verkehrs sowie Wärmeversorgung, etc. von Belang. Da Bund und Land ohnehin bereits umfassende Vorschriften in diesem Bereich erlassen haben (EEG, GEG, WPG, GEIG, Landesbauordnung) kann die Kommune lediglich ergänzende Vorgaben im Bebauungsplan treffen. So sind z. B. Versorgungsanlagen für Elektrofahrzeuge im gesamten Baugebiet zulässig. Auch wenn es im Zuge der Planverwirklichung, insbesondere aufgrund der Verwendung von Baustoffen indirekt zum Ausstoß von Treibhausgasen kommt, bemüht sich die Kommune die Auswirkungen zu reduzieren.

Der Bebauungsplan sieht Maßnahmen zur Vermeidung bzw. zur weitgehenden Reduk-

tion drohender Schäden vor. Im Sinne des Klimaanpassungsgesetz werden hierbei sowohl bereits eingetretene als auch künftig zu erwartende Auswirkungen berücksichtigt. Dies umfasst Starkregenereignisse, das Absinken des Grundwasserspiegels, zunehmende Trockenheit, Bodenerosion sowie die Verfestigung lokaler Wärmeinsel-Effekte.

Wichtige Stellschraube einer klimaresilienten Planung ist die Begrenzung der Bodenversiegelung. Hierzu werden im Bebauungsplan die maximale Grundflächenzahl (GRZ) sowie die überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt, um die bauliche Nutzung auf das städtebaulich erforderliche Maß zu beschränken. Ergänzend werden Maßnahmen zum Schutz des Bodens vorgesehen, sodass vermeidbare Versiegelungen unterbleiben. Zudem wird die Anlage sogenannter „Schottergärten“ ausgeschlossen. Durch diese Regelungen bleibt ein höheres Retentionsvermögen des Bodens erhalten, sodass Niederschläge besser versickern können und die Auswirkungen von Starkregenereignissen gemindert werden. Die verringerte Versiegelung trägt darüber hinaus dazu bei, die Austrocknung des Bodens und ein Absinken des Grundwasserspiegels im Vergleich zu vollversiegelten Flächen zu begrenzen; dies gilt insbesondere auch im Hinblick auf vermeintlich „offene“ Schotterflächen mit Vlies. Gleichzeitig reduziert der höhere Anteil unversiegelter und begrünter Flächen die Aufheizung des Siedlungsraums bei Hitzeereignissen und wirkt dem Wärmeinseleffekt entgegen.

Zur Klimaanpassung wird im Bebauungsplan ein Begrünungsanteil gesichert bzw. entwickelt. Hierzu werden Festsetzungen zur Fassaden- und Dachbegrünung getroffen sowie Flächen, die nicht zwingend versiegelt werden müssen, als zu begrünende bzw. Grünflächen festgesetzt. Die damit verbundene Erhöhung des Anteils von Pflanzen im Plangebiet führt zu einer gesteigerten Verdunstungskühlung und Speicherung von Niederschlagswasser im Boden und in der Vegetation. Dies wirkt dem Wärmeinseleffekt sowie zunehmender Trockenheit entgegen. Durch Verschattung insbesondere durch Baumpflanzungen wird die thermische Belastung der menschlichen Gesundheit bei Hitzeereignissen reduziert. Gleichzeitig stabilisiert der Bewuchs den Boden und verringert Bodenabtrag und Oberflächenabfluss infolge von Starkregenereignissen.

Somit können signifikant nachteilige Auswirkungen auf die Belange des Klimaschut-

zes im Bereich der bislang unversiegelten Flächen reduziert werden.

## **Auswirkungen auf die Belange von Grund und Boden**

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

Die eigentlichen Grundstücke des Vorhabens westlich des Eschberger Weges sind derzeit ebenfalls bereits teilweise versiegelt.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Nachverdichtung einer Fläche. Die Priorisierung der Innenentwicklung und die Wiedernutzbarmachung von aufgegebenen Flächen sind zentrale Aspekte der Bodenschutzklausel (vgl. § 1 Abs. 5 S. 3 BauGB und § 1a Abs. 2 S. 1 BauGB). Durch die vorgesehene Innenentwicklung wird perspektivisch die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich verhindert (sparsamer Umgang von Grund und Boden gem. § 1a Abs. 2 BauGB). Dies ist ein wichtiger Beitrag zur Reduzierung des Flächenverbrauchs und zur Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen.

Darüber hinaus trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zur Begrenzung der Versiegelung im bislang unbebauten Bereich, um einen schonenden Umgang mit Grund und Boden zu gewährleisten und die ökologische Bodenfunktion zu erhalten, soweit wie es mit der Planung vereinbar ist.

## **Auswirkungen auf die Belange des Hochwasserschutzes / Starkregen**

Gemäß Starkregen Gefahrenkarte der Landeshauptstadt Saarbrücken sind im Falle eines Starkregenereignisses Wasserhöhen von 1 m im Bereich des Bebauungsplanes zu erwarten.

Mit den in den vorliegenden Bebauungsplan aufgenommenen Hinweisen zum Thema Starkregen und Hochwasserschutz sowie den getroffenen Festsetzungen (u. a. flächensparende und wasserdurchlässige Gestaltung von Stellplätzen, Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen, Dach- und Fassadenbegrünung) wird den Belangen des Hochwasserschutzes und der

Hochwasservorsorge auf Bebauungsplan-ebene Rechnung getragen.

Weitere Schutz- / Vorsorgemaßnahmen werden bei der Detailplanung bzw. bei der Bauausführung geplant und berücksichtigt.

### Auswirkungen auf private Belange

Mögliche nachteilige Auswirkungen auf angrenzende Nutzungen, insbesondere Wohnnutzungen, sind nicht zu erwarten, da auch der zu entwickelnde Standort dem Wohnen bzw. wohnverträglichen Nutzungen dienen wird. Zum anderen wurden entsprechende Festsetzungen getroffen, um städtebauliche Spannungen zu vermeiden (vgl. vorangegangene Ausführungen).

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

- Neuordnung und Revitalisierung des Areals westlich des Eschberger Weges und langfristige Sicherung der Bestandsbebauung
- Nachverdichtung im Sinne der Innen- vor Außenentwicklung, sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Nutzungsverträglichkeit der einzelnen Gebiete planungsrechtlich gesichert
- harmonisches Einfügen der Neubebauung in die Umgebung; Störungen und Beeinträchtigungen der Planung auf die Umgebungsnutzung können ausgeschlossen werden; ebenso verhält es

sich umgekehrt (siehe auch schalltechnische Untersuchung)

- voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes
- keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Belange des Hochwasserschutzes durch Bebauungsplan zu erwarten
- keine negativen Auswirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild
- geringer Erschließungsaufwand: Infrastruktur ist weitestgehend vorhanden
- keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs, Ordnung des ruhenden Verkehrs auf dem Grundstück; Leistungsfähigkeit durch Verkehrsgutachten nachgewiesen
- keine negativen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung
- keine Beeinträchtigung privater Belange

### Argumente gegen die Verabschiedung des Bebauungsplanes

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

## Gewichtung und Abwägungsfazit

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurden die relevanten Belange umfassend gegeneinander abgewogen. Die positiven Argumente, darunter die Neuordnung und Revitalisierung des Areals sowie die Nachverdichtung im Sinne der Innen- vor Außenentwicklung und der geringe Erschließungsaufwand, überwiegen deutlich. Mit der vorliegenden Planung werden Wohn- / Gewerbeflächen in innerstädtische Lage geschaffen. Das Stadt- und Landschaftsbild wird nicht erheblich beeinträchtigt. Insgesamt kommt die Abwägung zu dem Ergebnis, dass eine Umsetzung der Planung möglich ist.