

Stadtwerkeareal

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 113.02.45 in der
Landeshauptstadt Saarbrücken, Stadtteil Alt-Saarbrücken



10.08.2020; SATZUNG

Bebauungsplan Nr. 113.02.45 „Stadtwerkeareal“

Im Auftrag der:



Stadtplanungsamt Saarbrücken
Bahnhofstraße 31
66111 Saarbrücken

IMPRESSUM

Stand: 10.08.2020; Satzung

Verantwortlich:

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

Projektbearbeitung:

Daniel Steffes, M.A. Geograph

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

K E R N
P L A N 
N

INHALT

| | |
|--|----|
| Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung | 4 |
| Grundlagen und Rahmenbedingungen | 6 |
| Begründung der Festsetzungen und weitere Planinhalte | 12 |
| Auswirkungen der Planung, Abwägung | 16 |
| Anlagen: | |
| Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag | |
| Schalltechnische Untersuchung | |

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung

Die Hochschule für Technik und Wirtschaft des Saarlandes (HTW) möchte sich mittelfristig auf zwei Standorte in Saarbrücken konzentrieren, einer davon soll der Campus Alt-Saarbrücken sein.

Von Seiten der Verwaltung wird nördlich des Stadtwerkeparks auch ein Standort für eine Kindertagesstätte angestrebt. Des Weiteren soll die öffentliche Zugänglichkeit des Stadtwerkeparks als wichtige Freifläche in der Tallage Alt-Saarbrückens ermöglicht werden.

Das Ziel dieses Bebauungsplans ist es, folgende Maßnahmen zu ermöglichen:

- Neubauten im Bereich der HTW sowie auf einem Teil des heutigen Stadtwerkegrundstücks
- Verlagerung der Hubsteigerhalle von der Ecke Werder-/Hohenzollernstraße auf das südlich davon gelegene Baufeld
- Schaffung von ausreichendem Parkraum auf dem Gelände der Stadtwerke südlich der Hohenzollernstraße für die Belange der Stadtwerke
- Ausweisung und Öffnung des Stadtwerkeparks als öffentliche Grünfläche für den Stadtteil
- Ausweisung eines Standortes für eine neue Kita mit sechs Gruppen in der Tallage von Alt-Saarbrücken

In einem ersten Schritt sollen nun für den südlichen Teilbereich (Karree Hohenzollernstraße / Gärtnerstraße / Heuduckstraße / Werderstraße) die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die folgenden Maßnahmen geschaffen werden:

- Planungsrechtliche Sicherung für den Ersatz der wegfallenden Stellplätze der Stadtwerke auf dem nördlich der Hohenzollernstraße gelegenen Baufeld. Dazu soll ein Parkhaus entstehen, für dessen Fassadengestaltung ein Wettbewerb durchgeführt werden soll.
- Gleichzeitig soll als eine dauerhafte Sicherung dieses Blocks mit einer mit der umgebenden Wohnnutzung verträglichen gewerblichen Nutzungsmischung erfolgen. Hier sind einerseits kurzfristig geplante Erweiterungen der Stadtwerke vorgesehen wie auch mittel- bis langfristige Optionen.

Das Planvorhaben ist auf Basis des Bebauungsplanes Nr. 113.02.25 „Baugruppeneinheit XIX Stadtwerke“, rechtskräftig seit dem 26.11.1966, nicht realisierungsfähig.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit des Planvorhabens bedarf es daher der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 113.02.45 „Stadtwerkeareal“.

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

Der Bebauungsplan Nr. 113.02.45 „Stadtwerkeareal“ ersetzt in seinem Geltungsbereich den Bebauungsplan Nr. 113.02.25 „Baugruppeneinheit XIX Stadtwerke“ von 1966.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind dem beigefügten Lageplan zu entnehmen. Er umfasst eine Fläche von ca. 1,6 ha.

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

Mit der Erstellung eines Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung - saP) ist die agstaUmwelt GmbH, Saarbrücker Straße 178, 66333 Völklingen, beauftragt.

Dem Bebauungsplan liegt zudem das Schalltechnische Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 113.02.45 „Erweiterung HTW / Stadtwerkeareal“, Landeshauptstadt Saarbrücken der GSB GbR - Schalltechnisches Beratungsbüro, Wendalinusstraße 2, 66606 Sankt Wendel; Stand: 19.12.2019, zugrunde.

Verfahrensart

Das Verfahren wird nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Es handelt es sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung (Nachverdichtung). Mit

dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21. Dezember 2006, das mit der Novellierung des Baugesetzbuches am 1. Januar 2007 in Kraft trat, fällt die seit Juli 2004 vorgesehene förmliche Umweltprüfung bei Bebauungsplänen der Größenordnung bis zu 20.000 qm weg. Dies trifft für den vorliegenden Bebauungsplan zu, da das Plangebiet lediglich eine Fläche von ca. 1,6 ha in Anspruch nimmt.

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

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

Die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB gelten entsprechend.

Es wird darauf hingewiesen, dass gem. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB und § 13a Abs. 2 und 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen wird.

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

Flächennutzungsplan

Der aktuell rechtswirksame Flächennutzungsplan des Regionalverbandes Saarbrücken stellt für das Gebiet eine gemischte

Baufläche dar. Somit ist der Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Grundlagen und Rahmenbedingungen

Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich zwischen der Hohenzollernstraße im Norden, der Heuduckstraße im Süden, der Werderstraße im Westen und der Gärtnerstraße im Osten. Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches sind der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Nutzung des Plangebietes, Umgebungsnutzung und Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet ist weitgehend versiegelt und bereits größtenteils durch die Stadt-

werke genutzt. Entlang der Gärtnerstraße befinden sich Wohngebäude in Privateigentum.

Die nähere Umgebung wird insbesondere entlang der Hohenzollernstraße geprägt durch eine gründerzeitliche Straßenrandbebauung mit einheitlicher Höhe und klar ablesbaren Straßenfluchten.

Die Flächen der Wohngebäude an der Gärtnerstraße sind in Privateigentum. Alle übrigen Flächen im Plangebiet befinden sich im Eigentum der Stadtwerke Saarbrücken.

Topografie des Plangebietes

Ein Großteil des Plangebietes stellt sich aufgrund der derzeitigen Nutzung als ver-

gleichsweise eben dar. Das Plangebiet weist ein sehr leichtes von Süden nach Norden gerichtetes Gefälle auf. Es ist somit nicht davon auszugehen, dass sich die Topografie in irgendeiner Weise auf die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes (insbesondere Festsetzung der Baufenster) auswirken wird.

Verkehrsanbindung

Das Stadtwerkeareal ist bereits heute über die Hohenzollernstraße an das örtliche und im weiteren Verlauf über die östlich gelegene Westspange und Stengelstraße an das überörtliche Verkehrsnetz (B 51 / BAB 620) angebunden. Die Wohngebäude entlang der Gärtnerstraße sind bereits ebenfalls er-



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

geschlossen. Externe Erschließungsanlagen bedarf es zur Realisierung des Vorhabens nicht.

Ein zentrales Ziel der vorliegenden Planung ist die Neuordnung des stadtwerkeigenen Fuhrparks durch die Errichtung eines Parkhauses. Die Zufahrt erfolgt künftig über die Heuduckstraße

Ver- und Entsorgung

Die für das Vorhaben erforderliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist aufgrund der Vornutzung des Gebietes bereits vorhanden. Anschlusspunkte befinden sich in unmittelbarer Nähe des Plangebietes. Die Entwässerung soll im Trennsystem erfolgen. Das Schmutzwasser wird durch Anschluss an den vorhandenen ZKE-Schmutzwasserkanal entsorgt. Das Niederschlagswasser wird durch Anschluss an den vorhandenen ZKE-Regenwasserkanal entsorgt. Die Planung und die Bauausführung für die Entwässerungsanlagen sind mit der ZKE abzustimmen.

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

Berücksichtigung von Standortalternativen

Zentrales Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Neuordnung des bestehenden Stadtwerkeareals auf dem vorhandenen Betriebsgrundstück im Plangebiet. Die Neuordnung ist nur erforderlich, damit Flächen für die Hochschule für Technik und Wirtschaft des Saarlandes (HTW) frei werden, die KITA untergebracht und der Stadtwerkepark für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden kann. Alle benötigten Nutzungen des laufenden Betriebes der Stadtwerke können an diesem Standort vorgehalten werden. Von daher wurden alternative Standorte nicht betrachtet.

Städtebauliche Konzeption

Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Konzept sieht im nordwestlichen und südöstlichen Bereich des heutigen Stadtwerkeareals den Neubau von einzelnen Verwaltungsgebäuden vor. Entlang der Heuduckstraße im Süden soll ein kombiniertes Gebäude Parkhaus/Hubsteigerhalle entstehen.

Der darüber hinaus gehende ruhende Verkehr soll wie bisher an zentraler Stelle im Plangebiet organisiert werden.

Die Erschließung erfolgt zum einen, wie bisher, über die nördlich zum Plangebiet führende Hohenzollernstraße sowie zum anderen über eine neu zu errichtende Ein- und Ausfahrt des Parkhauses entlang der Heuduckstraße im Süden.

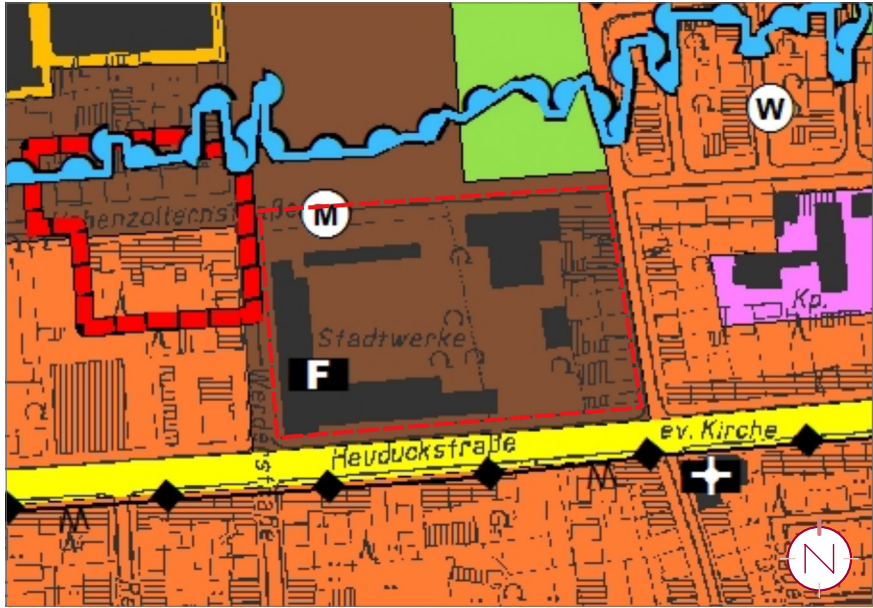


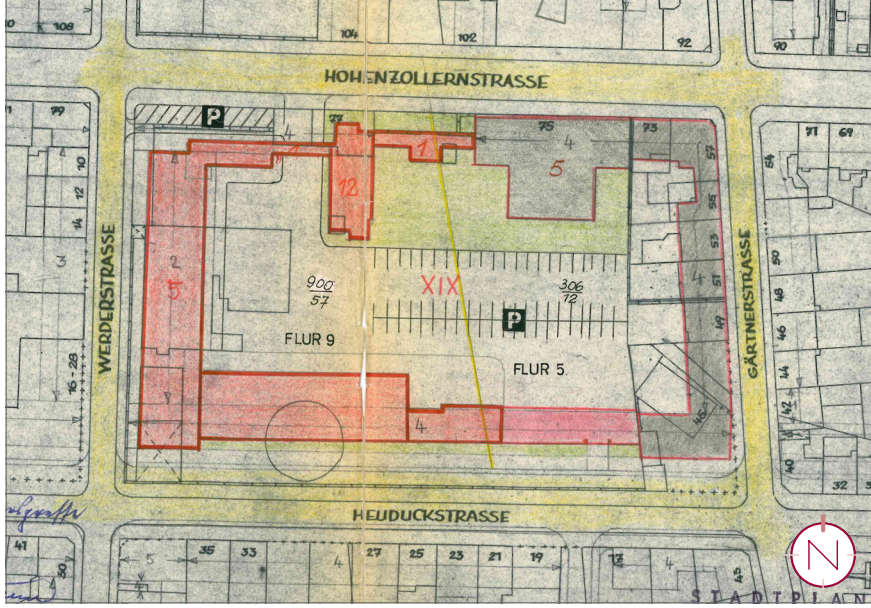
Blick von Norden über das Plangebiet mit der Hohenzollernstraße im Vordergrund

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

| Kriterium | Beschreibung |
|---|--|
| Landesentwicklungsplan (Siedlung und Umwelt) | |
| zentralörtliche Funktion | Alt-Saarbrücken ist Teil des Stadtbezirks Saarbrücken-Mitte des Oberzentrums Saarbrücken |
| Vorranggebiete | nicht betroffen |
| zu beachtende Ziele und Grundsätze | <ul style="list-style-type: none"> • Nachrichtlich übernommene Siedlungsfläche überwiegend Wohnen • (Z 12) Die dort vorhandenen Wohn- und Arbeitsstätten, zentrale Einrichtungen der Daseinsvorsorge, öffentliche und private Dienstleistungen sowie sonstigen Infrastruktureinrichtungen sollen an die aktuellen Rahmenbedingungen angepasst und - soweit möglich - in ihrem Bestand dauerhaft gesichert werden: erfüllt • (Z 17) Bei der Siedlungsentwicklung (Wohnen, Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen sowie Einrichtungen für Freizeit und Sport) sind vorrangig die im Siedlungsbestand vorhandenen Potenziale an Brach- und Konversionsflächen, Baulücken und Baulandreserven sowie das Erneuerungspotenzial des Siedlungsbestandes zu nutzen: erfüllt • keine Restriktionen für das Vorhaben |
| Landschaftsprogramm | keine speziellen Entwicklungsziele oder Funktionszuweisungen |
| Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange | |
| Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung | nicht betroffen |
| Regionalpark | Lage im Regionalpark Saar, aber nicht innerhalb eines der Projekträume; Regionalparks sind rein informelle Instrumente ohne restriktive Wirkungen |
| Sonstige Schutzgebiete: Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Naturparks, Nationalparks, Biosphärenreservate | nicht direkt betroffen; nördlich der Hohenzollernstraße schließt in kurzer Entfernung das Überschwemmungsgebiet der Saar an |
| Denkmäler / Naturdenkmäler / archäologisch bedeutende Landschaften nach § 6 SDSchG oder in amtlichen Karten verzeichnete Gebiete | Im unmittelbaren Umfeld befinden sich eine Reihe von Denkmälern. Diese genießen gem. DSchG Erhaltungs- sowie Umgebungsschutz. |
| Geschützter unzerschnittener Raum nach § 6 Abs. 1 SNG | nicht betroffen |
| Risikogebiet gem. § 78 WHG | Der Geltungsbereich wird bei HQextrem in weiten Teilen überflutet und liegt damit in einem Risikogebiet gem. § 78b WHG. Gemäß Wasserspiegellagenberechnung stellt sich ein Wasserstand von 191,24 m ü NN ein, nach Hochwassergefahrenkarte entspricht dies Höhen bis etwa 0,5 m ü Geländeoberkante. |
| Hochwasserschutz / Starkregen | <p>Die städtische Starkregen-Gefahrenkarte wird für die Betrachtung der Lastfälle außerhalb der Bemessung der Entwässerungsanlagen (Notüberlaufsenarien) beachtet hinsichtlich einer schadlosen Ableitung bzw. entsprechenden Beachtung der Fließwege bei der baulichen Gestaltung der Neubauten. Die Starkregengefahrenkarte kann bei der ZKE eingesehen werden.</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 50 cm zu erwarten sind. Die mögliche Betroffenheit und Vorbeugemaßnahmen zur Vermeidung von Schäden und zur Minimierung von Risiken können mit dem Zentralen Kommunalen Entsorgungsbetrieb (ZKE) abgestimmt werden.</p> |

| Kriterium | Beschreibung |
|---|--|
| Notbrunnen | <ul style="list-style-type: none"> • Das Plangebiet liegt außerhalb von geplanten oder festgesetzten Wasserschutzgebieten, allerdings innerhalb der Sperrradien der beiden Notbrunnen NB 24 und NB 25 |
| Informelle Fachplanungen | <ul style="list-style-type: none"> • aufgrund der offiziell vorliegenden Geofachdaten keine Hinweise auf das Vorkommen ökologisch hochwertiger Biotoptypen oder Arten innerhalb oder im näheren Umfeld des räumlichen Geltungsbereiches: • für das Plangebiet sind im Datenmaterial des Arten- und Biotopschutzprogramms (ABSP) und in der Datensammlung ABDS (Arten- und Biotopschutzdaten 2013 Saarland) keine Arten oder Flächen dargestellt • Räumlicher Geltungsbereich sowie dessen Umfeld nicht im Rahmen der Biotopkartierung erfasst (Internet-Abruf November 2019) • Auf der Grundlage der offiziellen Geofachdaten keine Hinweise darauf, dass besonders seltene oder schützenswerte Arten oder ökologisch hochwertige Biotope betroffen sein könnten; dies gilt insbesondere für gesetzlich geschützte Biotope und FFH-Lebensraumtypen |
| Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Saarbrücken | Für den Verlust von Bäumen, die unter die Baumschutzsatzung fallen, ist Ersatz in Form einer Neupflanzung zu leisten. Die Ersatzpflanzungen sind, sofern möglich innerhalb des Plangebietes oder alternativ in Abstimmung mit dem Amt für Klima- und Umweltschutz an geeigneten Standorten innerhalb des Stadtgebietes auszuführen. Alternativ kann die erforderliche Kompensation auch damit geleistet werden, dass pro zu entfernendem Baum eine Zahlung von 1.000,00 € an die Landeshauptstadt Saarbrücken geleistet wird. |
| Allgemeiner Artenschutz | |
| Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen (§ 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG) | Da Einzelbäume und Gehölze betroffen sind, die als Gelege für Vögel dienen können, ist der allgemeine Artenschutz zu beachten: Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze dürfen nur außerhalb der Zeit vom 1. März bis zum 30. September gefällt, abgeschnitten oder auf den Stock gesetzt werden |
| Besonderer Artenschutz (§§ 19 und 44 des BNatSchG) | |
| <p>Störung oder Schädigung besonders geschützter Arten bzw. natürlicher Lebensräume nach USchadG, Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG</p> <p>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. „Allerweltsarten“ mit einem landesweit günstigen Erhaltungszustand und einer großen Anpassungsfähigkeit (d. h. bei diesen Arten sind keine populationsrelevanten Störungen und keine Beeinträchtigungen der ökologischen Funktion ihrer Lebensstätten, insbesondere der Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu erwarten) werden nicht speziell geprüft.</p> | <p>„Das Plangebiet verfügt aufgrund der aktuellen Nutzung und des hohen Versiegelungsgrades insgesamt nur über eine geringe ökologische Wertigkeit für die meisten relevanten Artgruppen. Entsprechend sind vorwiegend synanthrope und störungstolerante Arten zu erwarten. Lediglich die vorhandenen Einzelbäume, Baumreihen und randliche Gebüschstrukturen bieten für die Avifauna potenziell geeignete Habitate.</p> <p>Nach Auswertung der vorhandenen Daten und der durchgeführten Kartierungen sind planungsrelevante Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie bzw. des Anhang I der VS-Richtlinie im Plangebiet und im übergeordneten Planungsraum nicht bekannt. Innerhalb des Plangebietes konnten keine Nachweise planungsrelevanter Arten erbracht werden.</p> <p><u>Avifauna</u></p> <p>Im Plangebiet wurden keine Brutnachweise planungsrelevanter Vogelarten erbracht. Die Arten, für die ein Brutstatus festgestellt wurde, sind störungstolerante Arten. Diese synanthropen Arten sind in der Regel nicht gefährdet und können lokale Habitatverluste gut ausgleichen. Eine erhebliche Betroffenheit der Avifauna kann daher mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.</p> <p><u>Fledermäuse</u></p> <p>Im Plangebiet konnten lediglich einige Individuen der Zwergfledermaus (jagend) nachgewiesen werden. Es ist anzunehmen, dass innerhalb des Plangebietes keine Quartiere der Art vorhanden sind, da keine Ausflüge aus Gebäuden beobachtet werden konnten und die Habitateignung des Plangebietes als gering einzustufen ist. Insgesamt verzeichnete das Plangebiet nur eine sehr geringe Aktivität von Fledermäusen. Lediglich das Parkareal der Stadtwerke besitzt eine gewisse Bedeutung als Jadhabitat für synanthrope Arten.</p> |

| Kriterium | Beschreibung |
|--------------------------------|---|
| | <p><u>Fazit</u></p> <p>Durch das geplante Vorhaben werden keine Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG einschlägig. Ferner sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Erhaltungszustandes planungsrelevanter Arten zu erwarten. Ausnahmegenehmigungen gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG1 ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich. Um eine Betroffenheit von Fledermäusen bzw. Gebäudebrütern (Vögel) auszuschließen, sollte unmittelbar vor einem möglichen Abriss von Gebäuden eine weitere Kontrolle auf Besatz erfolgen. Der Baumbestand entlang der Autobahn sollte wenn möglich (als Leitstruktur und Abschirmung für Fledermäuse) erhalten bleiben. Insgesamt ist der Erhalt von Bäumen aus ökologischer Sicht wünschenswert. Zudem sollte an Neubauten die Integration von Fledermauskästen erwogen werden, um potenzielle Quartiere im Stadtgebiet zu schaffen. Bei Beachtung der Kontrollauflagen sind keine erheblichen artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten.“</p> <p>(Quelle: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung - saP) zum Bebauungsplan „Erweiterung HTW / Stadtwerkeareal“; agstaUmwelt GmbH, Völklingen; Stand: 02/20)</p> |
| Geltendes Planungsrecht | |
| Flächennutzungsplan | <p>Der aktuell rechtswirksame Flächennutzungsplan des Regionalverbandes Saarbrücken stellt für das Gebiet eine gemischte Baufläche dar. Somit ist der Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.</p>  |

| Kriterium | Beschreibung |
|--|--|
| <p>Bebauungsplan Nr. 113.02.25 „Baugruppeneinheit XIX Stadtwerke“ (1966)</p> | <p>Der Bebauungsplan Nr. 113.02.45 „Stadtwerkeareal“ ersetzt in seinem Geltungsbereich den Bebauungsplan Nr. 113.02.25 „Baugruppeneinheit XIX Stadtwerke“ von 1966.</p>  |
| <p>Altlastverdachtsfläche</p> | <p>Für das Plangebiet weist das Kataster für Altlasten und altlastverdächtige Flächen folgenden Eintrag auf:</p> <p>SB_73 „Stadtwerke SB, eigene Tankstelle, Fuhrpark mit KFZ-Reparatur u.-Wartung, früher Gaswerk“</p> <p>Altstandort, Status: Altlastverdachtsfläche</p> <p>Der Eintrag der Fläche in das Kataster für Altlasten und altlastverdächtige Flächen erfolgte aufgrund der vorherigen Nutzungen und dem damit verbundenen branchenspezifischen Kontaminationspotential. Insbesondere bei ehemaligen Gaswerkstandorten ist von einem hohen Kontaminationspotential auszugehen. (s. ergänzend auch Festsetzung der bedingten Zulässigkeit empfindlicher Nutzungen gem. § 9 Abs. 2 BauGB).</p> |
| <p>LHKW-Kontamination</p> | <ul style="list-style-type: none"> • Anfang der 90er Jahre wurde auf einem Grundstück südlich des Plangebietes ein massiver LHKW-Schaden festgestellt. Nachfolgende Untersuchungen zeigten, dass sowohl das oberflächennahe quartäre Grundwasser, als auch der Hauptgrundwasserleiter des Mittleren Buntsandsteins stark kontaminiert sind. Der letzte bekannte Untersuchungsbericht aus dem Jahr 2006 zeigt, dass im Grundwasserabstrom des Schadensherdes immer noch sehr stark erhöhte LHKW-Konzentrationen gemessen werden. • Auf Grund der hydrogeologischen Situation kann eine Kontamination im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden. • Sollte im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasser aufgeschlossen werden, ist dies vorab mit dem Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz (LUA) in seiner Funktion als Untere Wasserbehörde abzustimmen. • Nach Möglichkeit sollte auf Tiefbohrungen jeglicher Art verzichtet werden. |

Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte

Art der baulichen Nutzung

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

Allgemeines Wohngebiet

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 können jedoch auch ergänzende öffentliche und private Einrichtungen, welche die Wohnruhe nicht wesentlich stören, zugelassen werden.

Ein Ziel dieses Bebauungsplanes ist es, die bestehende Wohnbebauung entlang der Gärtnerstraße planungsrechtlich zu sichern.

Die östliche Umgebung dient ebenfalls dem Wohnen und als Standort von Nutzungen, die die Wohnruhe nicht wesentlich stören.

Die Festsetzung hat auch nachbarschützenden Charakter, sodass bauplanungsrechtlich nicht von gegenseitigen Beeinträchtigungen auszugehen und durch den Ordnungsgeber die Sicherung gesunder Wohnverhältnisse gewahrt ist.

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

Aufgrund des potenziell höheren Störgrades / der Immissionsbelastung mit nachteilige 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 Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Betriebe des Beherbergungsgewerbes hier unzulässig. Für Gartenbaubetriebe und Tankstellen existiert an anderer Stelle im Stadtgebiet ein ausreichendes Angebot.

Da Bordelle und Betriebe zur Ausübung sexueller Handlungen sowie Läden mit Sexartikel trotz vergleichbarer negativer städtebaulicher Auswirkungen bauplanungsrechtlich nicht den Vergnügungsstätten zuzuord-



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

nen 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_E

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

Mit der Ausweisung des Eingeschränkten Gewerbegebietes wird das Ziel der Neuordnung des bestehenden Stadtwerkeareals verfolgt.

Damit soll ein Großteil des Gebietes auch künftig weiterhin gewerblich genutzt werden, gleichzeitig jedoch hinsichtlich des Immissionsgrades auf gewerbliche Nutzungen beschränkt werden, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören (zulässiger Störgrad entsprechend einem Mischgebiet).

Gewerbebetriebe werden hinsichtlich ihres Emissionsverhaltens eingeschränkt. Dies ermöglicht eine spannungsfreie Zuordnung von Gewerbegebiet und dem direkt angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet. Mit der Festsetzung des Eingeschränkten Gewerbegebietes wird also die störepfindliche angrenzende Wohnnutzung geschützt. Das Eingeschränkte Gewerbegebiet übernimmt somit eine innergebietliche Scharnierfunktion.

Einzelhandelsbetriebe werden gem. den Festlegungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Landeshauptstadt Saarbrücken beschränkt. Dies gewährleistet die Umsetzung des städtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes innerhalb des Plangebietes.

Tankstellen und Vergnügungsstätten lassen sich städtebaulich und gestalterisch nicht in das Gesamtkonzept einbinden und passen nicht zu dem angestrebten Nutzungsscharakter, weshalb sie aus dem Nutzungskatalog ausgeschlossen werden.

Aufgrund ihres potenziell höheren Störgrades / der Immissionsbelastung mit nachteiligen Auswirkungen auf die umgebende Wohnnutzung (u.a. erhöhtes Verkehrsaufkommen) und möglichen Beeinträchtigungen aufgrund der Zufahrtssituation sind Tankstellen somit unzulässig. Auch dem üblicherweise erhöhten Flächenbedarf und

den baulichen Anforderungen von Tankstellen kann an diesem Standort nicht Rechnung getragen werden. Zudem soll eine Zweckentfremdung des Gewerbegebietes vermieden werden.

Mit dem Ausschluss der Vergnügungsstätten, Bordellen und bordellartigen Betrieben, Läden mit Sexartikel, etc. werden Flächen für die gewerbegebietstypischen Nutzungen freigehalten. Verdrängungsprozesse und eine Zweckentfremdung des Eingeschränkten Gewerbegebietes werden so verhindert. Zudem besteht die Absicht, die geplante gewerbliche und Wohnnutzung in Einklang zu bringen.

Zudem werden Anlagen für sportliche Zwecke ausgeschlossen, da auch hier kein städtebauliches Erfordernis besteht und die Eignung des Standortes für derartige Einrichtungen fragwürdig erscheint. Zudem ist zu erwarten, dass sportliche Anlagen die angrenzenden Wohnnutzung stören.

Für die ausgeschlossenen Nutzungen besteht an anderer Stelle im Stadtgebiet ein ausreichendes Angebot.

Die gem. § 8 Abs. 3 BauNVO möglichen Ausnahmen beschränken sich auf Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind sowie auf Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Maß der baulichen Nutzung

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

Höhe baulicher Anlagen

Ergänzend zur Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird die Höhenentwicklung im Plangebiet über die Höhe baulicher Anlagen exakt geregelt und so auf eine absolute Maximale begrenzt.

Die festgesetzten Höhen orientieren sich zum einen an dem städtebaulichen Konzept und zum anderen an den Höhen der Bestandsgebäude innerhalb des Plangebietes und der angrenzenden Gebäude.

Mit der Definition der Höhe der baulichen Anlage wird das Ziel verfolgt, die Errichtung überdimensionierter Baukörper im Vergleich zur umgebenden Bebauung zu verhindern

und eine angemessene Integration ohne Beeinträchtigung des Stadt- und Landschaftsbildes zu erreichen.

Dabei erfolgt die Höhenfestsetzung im Gebiet zweigeteilt. Die an der Hohenzollernstraße liegenden Gebäude orientieren sich dabei an dem geplanten HTW-Neubau und an der Bebauung Ecke Werder- und Hohenzollernstraße. Die Gebäude im Süden orientieren sich an der Bebauung der Heuduck- und Gärtnerstraße

Mit den gewählten Höhen der baulichen Anlagen ist auch gewährleistet, dass ein potenzielles Staffelgeschoss auf den zulässigen Vollgeschossen das angestrebte Einfügen des Baukörpers in die Umgebung nicht gefährdet und die gewünschte Höhenstaffelung planungsrechtlich festgeschrieben wird.

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

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 1 BauNVO ist eine Verhältniszahl, die angibt, wie viel Quadratmeter überbaute Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig ist. Die zulässige Grundfläche ist der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf und dient sogleich der Einhaltung der Mindestfreiflächen auf den Baugrundstücken.

Die differenzierte Festsetzung der GRZ nach Teilbereichen orientiert sich an der städtebaulichen Konzeption und wird in Anlehnung an den Bestand der Wohnbebauung und gewerblichen Bebauung innerhalb des Plangebietes festgesetzt, wodurch eine optimale Auslastung der Grundstücke und eine angemessene Nachverdichtung geschaffen wird. Hiermit wird gewährleistet, dass die Nutzbarkeit der Grundstücke nicht unverhältnismäßig eingeschränkt wird. Die entstehende Grundstücksbebauung lässt in den einzelnen Teilbereichen ausreichend Freiflächen für eine Durchgrünung. Weiterhin wird ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden sichergestellt.

Im Eingeschränkten Gewerbegebiet wird eine maximale Flexibilität bei der Ausnutzung des Grundstückes und der Bebauung und somit eine wirtschaftliche Auslastung ermöglicht

Die Festsetzung einer GRZ von 0,8 im eingeschränkten Gewerbegebiet entspricht gemäß § 17 BauNVO der Obergrenze für Gewerbegebiete. Die GRZ bezieht sich ausdrücklich auf das komplette Betriebsgrundstück der Stadtwerke und nicht auf die durch Perlschnur gebildeten Teilflächen.

Die festgesetzte GRZ im Allgemeinen Wohngebiet überschreitet gemäß § 17 BauNVO der Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete. Die Festsetzung ergibt sich aus der bestehenden Bebauung innerhalb des Gebietes. Insbesondere aufgrund der innenstadtnahen Lage und dem beschränkten Raumangebot geht eine stärkere Verdichtung und Versiegelung hervor.

Für Nebenanlagen besteht gemäß BauNVO ohnehin eine Überschreitungsmöglichkeit. Die Grundflächenzahl darf gemäß BauNVO durch die Grundflächen von Stellplätzen im Sinne des § 14 BauNVO überschritten werden. „Nicht im Sinne von § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 gesondert mitzurechnen sind unterhalb der Geländeoberfläche und unter der Hauptanlage errichtete Garagen in den Grenzen der Grundfläche der Hauptanlage. In diesen Fällen ist maßgeblich die Grundfläche der Hauptanlage nach § 19 Abs. 2.“ (Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger (Hrsg.) (2013): Baugesetzbuch, 109. Ergänzungslieferung 2013, § 19 BauNVO)

Mit der geringfügigen Überschreitung der Grundflächenzahl wird der besonderen städtebaulichen Situation und damit auch dem Erfordernis der Innenentwicklung Rechnung getragen. Der Verzicht auf die Überschreitung der Obergrenze im Allgemeinen Wohngebiet würde zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Nutzung der Grundstücke führen (§ 19 Abs. 4 Satz 4 BauNVO), die vorgesehene Konzeption wäre nicht realisierungsfähig. Die Einhaltung der Obergrenzen wäre an diesem Standort in Anbetracht der umgebenden Bebauung unverhältnismäßig.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind gewahrt. Auch die Freiflächen und Abstände sind ausreichend. Nachteilige Auswirkungen, resultierend aus der Überschreitung der Obergrenze der GRZ, sind nicht zu erwarten

Zahl der Vollgeschosse

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

Die Zahl der Vollgeschosse orientiert sich an der bestehenden Bebauung im Plangebiet und dem angestrebten Konzept. Die Festsetzung ermöglicht ein harmonisches Einfügen der Gebäude in den Bestand. Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ermöglicht die Wahrung des städtebaulichen Charakters der Umgebung und die Gewährleistung der Entwicklung stadttypischer Bauformen.

Das Maß der baulichen Nutzung ist geprägt durch eine homogene Zahl der Vollgeschosse. Um zu vermeiden, dass Neubauten eine geringere Zahl der Vollgeschosse aufweisen, wird eine Mindestgeschosszahl festgesetzt.

Einer gegenüber dem Bestand unverhältnismäßigen überdimensionierten Höhenentwicklung wird vorgebeugt. Die Bebauung ist insgesamt sehr homogen. Um dieses städtebauliche Erscheinungsbild zu wahren, ist daher in den bisher nicht bebauten Bereichen die Festsetzung einer Mindest- und Höchstzahl der Vollgeschosse erforderlich.

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 50m 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 innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (ohne Grenzabstand) und Eingeschränkten Gewerbegebietes (Gebäudelängen \geq 50m, ohne Grenzabstand).

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Baulinien und Baugrenzen werden die bebaubaren Bereiche definiert und damit die Verteilung der baulichen Anlagen innerhalb des Plangebietes geregelt. Die Baulinie nach § 23 Abs. 2 BauNVO umschreibt die

überbaubare Fläche, wobei auf dieser Linie gebaut werden muss. Es wurden Baulinien festgesetzt, um die bestehenden Gebäudefluchten innerhalb und angrenzend zum Plangebiet sichern zu können.

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 innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes und wurden so angelegt, dass ausreichend Abstände zwischen den Baukörpern gewährleistet sind und die Blockinnenbereiche künftig von einer Bebauung frei bleiben. Die öffentlich-rechtlichen geforderten Abstandsflächen nach LBO werden beachtet. Außerdem gewährleisten die Baugrenzen die für das Gebiet typischen Gebäuderücksprünge der Eckgebäude im Erdgeschoss.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sollen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sein. Damit ist eine zweckmäßige Bebauung des Plangebietes mit den erforderlichen Nebenanlagen und Einrichtungen sichergestellt, ohne gesondert Baufenster ausweisen zu müssen.

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Der Bereich der Hohenzollernstraße wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche gem. dem Bestand in den Bebauungsplan übernommen.

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

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Die festgesetzten Maßnahmen dienen der Minimierung der Umweltwirkungen im Allgemeinen und der Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG. Darüber hinaus sollen die Festsetzungen dazu beitragen, die Beeinträchtigungen der durch das Planvorhaben induzierten Eingriffe zu mindern und so weit wie möglich auszugleichen.

Die einzelnen Maßnahmen sind den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes

und dem artenschutzrechtlichen Gutachten zu entnehmen.

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Eine genaue Auflistung der schalltechnischen Maßnahmen ist der Festsetzung im Bebauungsplan zu entnehmen. Die Übernahme der schalltechnischen Maßnahmen garantiert die Umsetzung der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung der GSB GbR - Schalltechnisches Beratungsbüro. Mit den getroffenen Festsetzungen ist gewährleistet, dass es nicht zu schädlichen Umwelteinwirkungen im Plangebiet und der Umgebung durch Lärm kommt.

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Aufgrund der zentralen innerstädtischen Lage des Plangebietes teils in direkter Nachbarschaft zu bereits bestehender Wohnbebauung ist die hochwertige und qualitätsvolle Ausgestaltung der Freiräume von besonderer Bedeutung. Um langfristig eine hohe städtebauliche Qualität der Freiräume durch Eingrünung und innere Durchgrünung des Plangebietes zu sichern, werden Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen getroffen. Hierzu gehören die Entwicklung einheimischer und standortgerechter Bepflanzungen und die Eingrünung der Stellplatzflächen. Aus Gründen des Klimaschutzes wird festgesetzt, dass Dachflächen der Gebäudeneubauten mit Flachdächern und flachgeneigten Dächern zu begrünen sind.

Mit den getroffenen grünordnerischen Festsetzungen wird die Entwicklung ökologisch hochwertiger Pflanzungen mit Mehrwert für das Landschafts- und Stadtbild verbessert (regionaltypische und einheimische Arten) und der Eingriff in die Natur und Landschaft reduziert.

Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Die bestehenden Alleebäume entlang der Hohenzollernstraße sind zum Erhalt festgesetzt. Zudem sind alle Bestandsbäume zum Erhalt gem. Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt vorgesehen. Somit wird gewährleistet, dass der schützenswerte Baumbestand innerhalb des Plangebietes, sofern es die Planung ermöglicht, in ihrem aktuellen Bestand gem. Baumschutzsatzung erhalten werden und andernfalls ein entsprechender Ausgleich erfolgt.

Bedingte Zulässigkeit

Gem. § 9 Abs. 2 BauGB

Aufgrund der Altlastenproblematik besteht das Erfordernis einer zeitlich gestaffelten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung.

Die Zulässigkeit ist so lange eingeschränkt, bis gutachterlich durch einen nach § 18 BBodSchG zugelassenen Sachverständigen der Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung ausgeräumt wird, oder durch eine Bodensanierungsmaßnahme eine Gefährdung empfindlicher Nutzungen ausgeschlossen ist.

Alternativ können die vorgenannten aufschiebend wirksamen Bedingungen für die Zulässigkeit der geplanten Vorhaben baubegleitend geschaffen werden. Baubegleitend ist dann durch einen nach § 18 BBodSchG zugelassenen Sachverständigen der Kontaminationsverdacht auszuschließen oder die Zulässigkeit der Nutzung durch entsprechende Maßnahmen sicherzustellen und zu dokumentieren.

Hierbei handelt es sich nicht um eine Bausperrung, da der Bedingungseintritt herbeigeführt werden kann.

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 ordnungsgemä-

ßen Entwässerung aller Flächen innerhalb des Plangebietes. Die Entsorgungsinfrastruktur ist aufgrund der bestehenden Bebauung im Plangebiet bereits vorhanden und weist noch Kapazitäten auf.

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, Höhe der Werbeanlage, Standort und Ausgestaltung beschränkt. Dies vermeidet eine dominierende Wirkung von Werbeanlagen und gestattet eine angemessene Ausstattung des Plangebietes. Auf weitere Einschränkungen wird verzichtet, um auch den zulässigen Nutzungen zweckentsprechende Werbung zuzulassen.
- Dächer: Die Errichtung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Photovoltaik, Solare Wärmenutzung) ist zulässig.
- Fassaden: Zur Verbesserung des städtischen Mikroklimas sind Fassadenbegrünungen ausdrücklich erwünscht.
- Einhausung von Mülltonnen: Mülltonnen werden in den zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche orientierten Bereichen entweder in Schränken eingebaut oder sichtgeschützt aufgestellt. Dadurch soll vermieden werden, dass es zu nachteiligen Auswirkungen auf das Stadtbild kommt.
- Einfriedungen: Als Sicherheitsvorkehrung gegen potenziellen Vandalismus und zum Schutz des stadtwirkeigenen Fuhrparks.

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

Auswirkungen des Bebauungsplanes, Abwägung

Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB von besonderer Bedeutung. Danach muss die Kommune als Planungsträgerin bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung. Hier setzt die Kommune ihr städtebauliches Konzept um und entscheidet sich für die Berücksichtigung bestimmter Interessen und die Zurückstellung der dieser Lösung entgegenstehenden Belange.

Die Durchführung der Abwägung impliziert eine mehrstufige Vorgehensweise, die aus folgenden vier Arbeitsschritten besteht:

- Sammlung des Abwägungsmaterials (siehe „Auswirkungen der Planung“)
- Gewichtung der Belange (siehe „Gewichtung des Abwägungsmaterials“)
- Ausgleich der betroffenen Belange (siehe „Fazit“)
- Abwägungsergebnis (siehe „Fazit“)

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

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

Die unmittelbare Umgebung dient überwiegend dem Wohnen bzw. als Standort von Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Gegenseitige Beeinträchtigungen dieser Nutzungen sind bisher keine bekannt und auch künftig nicht zu erwarten.

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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen innerhalb des Plangebietes jede Form der Nutzung aus, die innergebietslich zu Beeinträchtigungen führen können.

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 einer gewerblichen Baufläche zur Neuordnung des Stadtwerkeareals Rechnung getragen.

Daneben spielt auch die Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen eine wichtige

Rolle. Diesen Interessen trägt der vorliegende Bebauungsplan Rechnung.

Mit Realisierung der Planung wird bestehende Standort der Stadtwerke Saarbrücken langfristig gesichert.

Auswirkungen auf die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Mit der geplanten Bebauung erfolgt die Nachverdichtung einer untergenutzten Fläche. Ein Eingriff in die freie Landschaft findet nicht statt.

Die Umgebung ist entlang dieses Bereiches durch geschlossene Mehrfamilienhausbebauung und gemischt genutzte Bebauung geprägt.

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

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 Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen garantieren im Zusammenspiel mit der GRZ ausreichend Freiflächen auf dem Grundstück, bei gleichzeitiger Berücksichtigung der innerstädtischen Dichte.

Auswirkungen auf umweltschützende Belange

Bei der Planung handelt es sich um die Entwicklung einer untergenutzten, teilweise versiegelten, innerstädtischen Potenzialflächen.

Resultierend aus der innerstädtischen Lage, der Lage entlang der viel befahrenen Heuduckstraße sowie der kurzen Entfernung zur BAB A620 als auch der gewerblichen Nutzungen samt zugehöriger Stellplatzflächen und der daraus teils resultierenden Schadstoffbelastung der Böden, weist das Plangebiet bereits eine hohe Vorbelastung auf.

Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen sind die Lebensraumstrukturen des Plangebietes und der näheren Umgebung eingeschränkt, sodass der Geltungsbereich aktuell nur eine geringe ökologische Wertigkeit für Tiere und Pflanzen besitzt. Das Gebiet hat nach derzeitigem Kenntnisstand über den beschriebenen Bestand 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. Es kommen ebenfalls keine Tier- oder Pflanzenarten mit Ausnahme der untersuchten Tier- und Pflanzenarten mit besonderem Schutzstatus vor, sodass der geplanten Nutzungen auch keine artenschutzrechtlichen Belange entgegenstehen. Nachteilige Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen sind bei Einhaltung der zeitlichen Eingriffsbeschränkungen und sonstigen Vorgaben nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten. Insbesondere durch die Altlastensanierung verbessert sich die Qualität von Boden und Wasser. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sind nicht betroffen.

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

Auswirkungen auf die Belange des Hochwasserschutzes / Starkregen

Aufgrund der Lage des Plangebietes in einem Risikogebiet gem. § 78 WHG sind während der Baudurchführung und bis hin zur endgültigen Begrünung und Grundstücksgestaltung besondere Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen durch die Grundstückseigentümer zu bedenken. Den umliegenden Anliegern wird folglich kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Es wurden entsprechende Festsetzungen und Hinweise zum Hochwasser- und Starkregenschutz in den Bebauungsplan aufgenommen.

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

Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs

Der durch die Realisierung des Projektes entstehende Verkehr (Zu- und Abfahrtsver-

kehr durch Personal) kann von der Heuckstraße aufgenommen werden.

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

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

Auswirkungen auf die Belange der Ver- und Entsorgung

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

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

Auswirkungen auf Belange des Klimas

Im Zuge der Realisierung der vorgesehenen Planung kommt es zwar zu neuen Versiegelungen, aufgrund des überschaubaren Flächenumfangs können negative Auswirkungen auf die Belange des Klimas jedoch ausgeschlossen werden.

Um den Belangen des Klimaschutzes Rechnung zu tragen, wurden Festsetzungen im Bebauungsplan vorgesehen, die insbesondere auch im Hinblick auf den Klimawandel angemessen sind.

Auswirkungen auf private Belange

Es sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die angrenzende Nachbarschaft zu erwarten, was durch ein schalltechnisches Gutachten mit entsprechenden Festsetzungen bestätigt wurde. Zum einen sind die festgesetzten Nutzungen verträglich zur Umgebungsnutzung (Mischnutzung). Zum anderen wurden entsprechende Festsetzungen getroffen, um das harmonische Einfügen in den Bestand zu sichern.

Im Übrigen werden die bauordnungsrechtlichen und bauplanungsrechtlichen Vorgaben 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingestellt.

Argumente für die Verabschiedung des Bebauungsplanes

- Neuordnung des Stadtwerkeareals und langfristige Sicherung des bestehenden Standortes der Stadtwerke Saarbrücken
- Nachverdichtung im Sinne der Innenentwicklung
- Keine erheblichen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes
- Keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Hochwasserschutzes
- Keine negativen Auswirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild
- Geringer Erschließungsaufwand: Infrastruktur ist weitestgehend vorhanden
- Keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs, Ordnung des ruhenden Verkehrs auf den Grundstücken
- Keine negativen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung
- Keine Beeinträchtigung privater Belange

Argumente gegen die Verabschiedung des Bebauungsplanes

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

Fazit

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden die zu beachtenden Belange in ihrer Gesamtheit unterein-

ander und gegeneinander abgewogen. Aufgrund der genannten Argumente, die für die Planung sprechen, kommt die Landeshauptstadt zu dem Ergebnis, das Planvorhaben umzusetzen.

| Flächenbilanz | |
|---|---------------------------------|
| Bezeichnung | Fläche (gerundet) |
| Allgemeines Wohngebiet (WA) | 1.460 m² |
| davon überbaubare Grundstücksfläche | 940 m ² |
| Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE _E 1-4) | 12.760 m² |
| davon überbaubare Grundstücksfläche | 12.580 m ² |
| Öffentliche Straßenverkehrsfläche | 1.330 m² |
| Gesamt (Geltungsbereich) | ca. 15.550 m² |