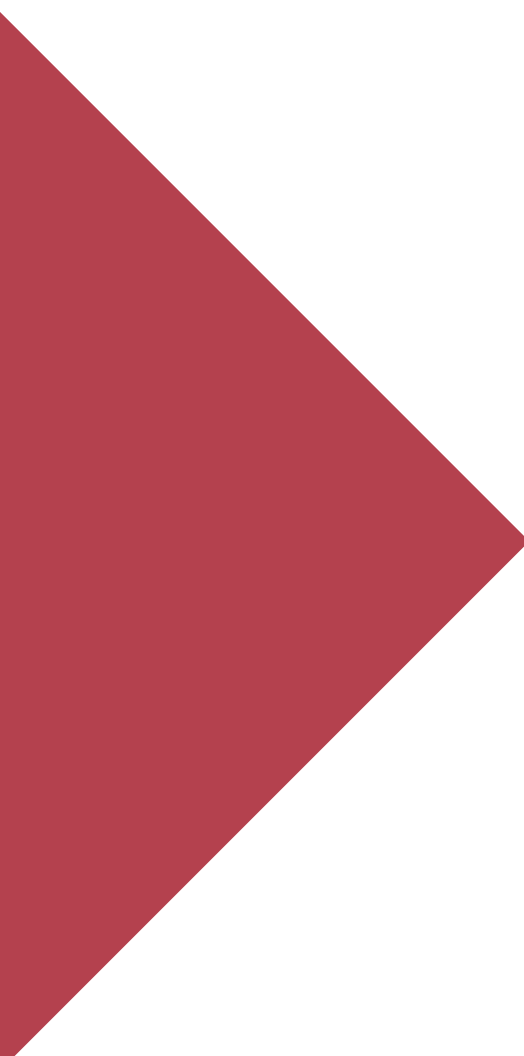


Viktor-Tesch-Allee

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 242.06.00 in der Landeshauptstadt
Saarbrücken, Stadtteil Burbach



07.06.2021, SATZUNG

Bebauungsplan Nr. 242.06.00 „Viktor-Tesch-Allee“

Im Auftrag der:



Stadtplanungsamt Saarbrücken
Bahnhofstraße 31
66111 Saarbrücken

IMPRESSUM

Stand: 07.06.2021, 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 

INHALT

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung	4
Grundlagen und Rahmenbedingungen	6
Begründung der Festsetzungen und weitere Planinhalte	15
Auswirkungen der Planung, Abwägung	19
Anlage:	
Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)	

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung

Die Stiftung Langwied unterhält in Saarbrücken-St. Johann das Pflegeheim Willi-Graf-Haus. Das derzeitige Gebäude des Willi-Graf-Hauses wurde 1960 in der Großherzog-Friedrich-Straße erbaut. Die baulichen brandschutztechnischen Gegebenheiten entsprechen dort nicht mehr den heutigen Anforderungen und Vorschriften. Deshalb soll im Rahmen der zeitlich begrenzten brandschutztechnischen Behelfsmaßnahmen in der Viktor-Tesch-Allee in Burbach ein dreigeschossiger Ersatz-Neubau in zwei geplanten Bauabschnitten entstehen.

Der Neubau des Willi-Graf-Hauses soll auf dem langen und schmalen Baugrundstück entstehen. Hierfür wurde eine Baustruktur gesucht, die sich in die nähere Umgebung einfügt. Der abgetreppte, sich dem topografischen Verlauf des Geländes anpassen- de Bau wird im ersten Schritt 60 Bewohner der stationären Altenhilfe aufnehmen können. In einem weiteren kleineren Bauabschnitt kann die Kapazität des Gebäudekomplexes um weitere 30 Wohneinheiten erweitert werden.

Die Pflegeeinrichtung soll weitere angegliederte Nutzungen wie eine kleine Kapelle, ein Bistro, Gärten, Grünräume sowie eine Dachterrasse beherbergen.

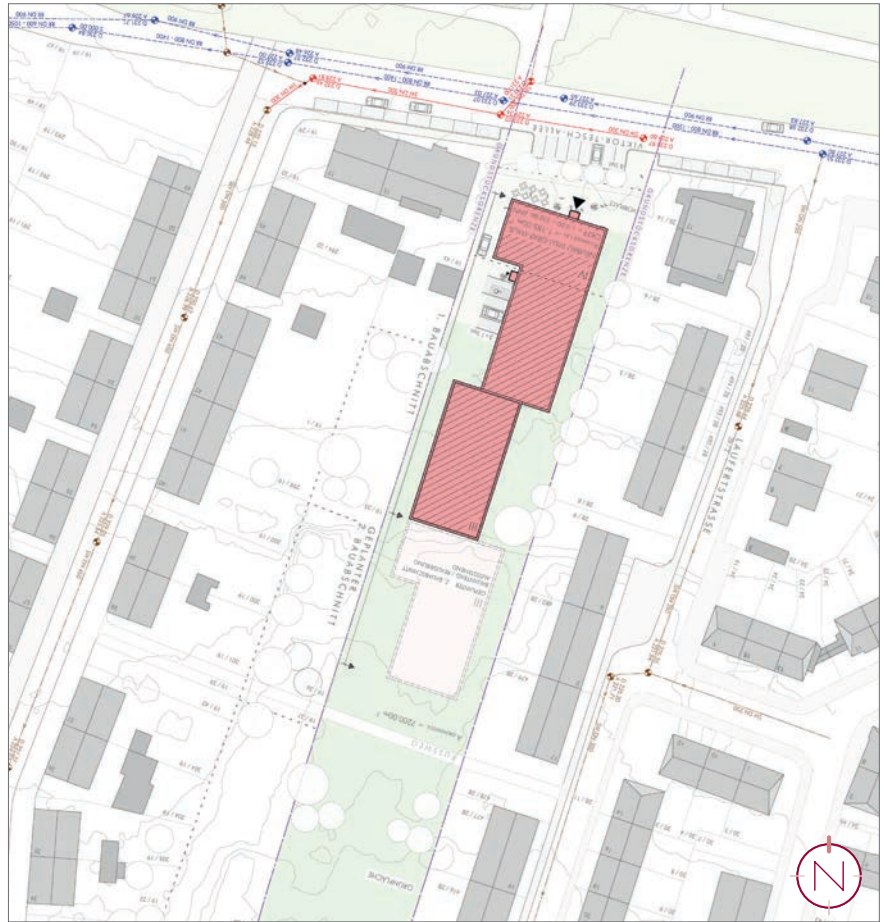
Das Planvorhaben ist auf Basis des Fluchtlinienplanes aus dem Jahr 1931 nicht realisierungsfähig.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit des Planvorhabens bedarf es daher der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 242.06.00 „Viktor-Tesch-Allee“.

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. 242.06.00 „Viktor-Tesch-Allee“ ersetzt in seinem Geltungsbereich den Fluchtlinienplan aus dem Jahr 1931.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind dem beigefügten Lageplan zu entnehmen. Der Geltungs-



Städtebauliches Konzept; Quelle: Wandel Lorch Architekten; Stand: 18.08.2020

bereich umfasst eine Fläche von ca. 5.400 m².

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

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. 5.400 m² 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 Flächennutzungsplan des Regionalverbandes Saarbrücken stellt für das Gebiet eine Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan ist somit nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Anpassung des Flächennutzungsplans erfolgt im Wege der Berichtigung.

Grundlagen und Rahmenbedingungen

Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Burbach, im Distrikt Ottstraße.

Das Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Straßenverkehrsfläche der Viktor-Tesch-Allee,
- im Osten durch die östliche Grundstücksgrenze der Flurstücke Gemarkung Malstatt-Burbach, Flur 18, Flurstücknummer 26/1,
- im Süden durch die nördliche Grundstücksgrenze der Flurstücke Gemarkung Malstatt-Burbach, Flur 18, Flurstück-

nummer 19/37 und der südlichen Teilfläche des Flurstücks Gemarkung Malstatt-Burbach, Flur 18, Flurstücknummer 26/1,

- im Westen durch die westliche Grundstücksgrenze der Flurstücke Gemarkung Malstatt-Burbach, Flur 18, Flurstücknummern 19/35, 19/36 und 26/1.

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

Nutzung des Plangebietes, Umgebungsnutzung und Eigentumsverhältnisse

Die Fläche ist bisher ungenutzt und liegt brach. Die lange Parzelle 26/1 ist lediglich spärlich mit Wiese bewachsen. Die Parzellen am westlichen Rand (19/35 und 19/36) sind auch mit Bäumen und Sträuchern bestanden.

Die nähere Umgebung wird im Osten, Süden und Westen durch genossenschaftliche Riegelbebauung mit einheitlicher Höhe und klar ablesbaren Straßenfluchten geprägt. Die nördliche Umgebung des Plangebietes wird durch den angrenzenden Waldfriedhof Burbach dominiert.



Orthofoto mit Geltungsbereich (weiße Balkenlinie); ohne Maßstab; Quelle: Geoportal Saarland; Bearbeitung: Kernplan

Die Fläche die zur Bebauung vorgesehen ist, gehört zum Eigentum der Langwied Stiftung. Die Parzelle Gemarkung Malstatt-Burbach, Flur 18, Flurstück 437/24 befindet sich im Eigentum der Landeshauptstadt. Die übrigen Parzellen befinden sich im Eigentum eines Dritten.

Topografie des Plangebietes

Das Plangebiet weist ein leichtes von Norden nach Süden gerichtetes Gefälle auf. Es handelt sich insgesamt um eine leicht bewegte Topografie.

Trotz dem anstehenden Gefälle im Bereich des Geltungsbereiches ist nicht davon auszugehen, dass sich die Topografie mit Ausnahme der Entwässerung und der Höhe der baulichen Anlagen in besonderer Weise auf die Festsetzungen (insbesondere Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche) auswirken wird.

Verkehrsanbindung

Das Plangebiet ist bereits heute über die Viktor-Tesch-Allee an das örtliche und im weiteren Verlauf über die in kurzer Entfernung östlich gelegene Hubert-Müller-Straße an das überörtliche Verkehrsnetz (B 51 / BAB 620 bzw. B 268 / BAB 1) angebunden.

Externer Erschließungsanlagen bedarf es zur Realisierung des Vorhabens nicht.

Ver- und Entsorgung

Die für das Vorhaben erforderliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist aufgrund der angrenzenden Nutzungen bereits grundsätzlich 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 unbelastete Niederschlagswasser könnte, sofern mit einem Bodengutachten die Versickerungseignung bestätigt wird, auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone versickern. Andernfalls ist das Niederschlagswasser zwischenspeichern oder zu nutzen bzw. durch einen Überlauf in das bestehende Kanalsystem einzuleiten.

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



Blick von der Viktor-Tesch-Allee im Norden auf das Plangebiet



Blick von Osten entlang der Viktor-Tesch-Allee

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

Ein Vorhabenträger ist mit konkreten Planungsabsichten für die Entwicklung des Grundstückes an die Landeshauptstadt Saarbrücken herangetreten.

Zentrales Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Ersatz-Neubau des Willi-Graf-Hauses im Plangebiet.

Das Entwicklungsgebiet liegt inmitten bestehender Bebauung und hat somit auch eine große städtebauliche Bedeutung.

Für die Entwicklung des Standortes eignet sich die geplante Nutzung angesichts der umliegenden vorherrschenden wohn- und mischgenutzten Bebauung am besten. Bei dem Seniorenwohn- und -pflegeheim handelt es sich ebenfalls um eine besondere Form des Wohnens. Damit ergibt sich eine hohe Verträglichkeit der geplanten mit der vorhandenen Nutzung.

Eine Weiterentwicklung des Standortes mit gewerblicher Nutzung hätte hingegen erhöhtes Konfliktpotenzial. Sonstige Nutzungsalternativen sind nicht gewünscht.

Auch erschließungstechnisch ist das Gebiet für andere Nutzungen nur bedingt geeignet.

Das Gebiet hat eine geeignete Größenordnung zur Realisierung der geplanten Nutzung.

Darüber hinaus sind die Standortfaktoren für die geplante Nutzung günstig. Es handelt sich um eine untergenutzte Fläche im Stadtteil Burbach mit einer sehr guten ÖPNV-Anbindung (Haltestelle Waldfriedhof, Rheinstraße), Nähe zu gesundheitlichen Einrichtungen (CaritasKlinikum St. Teresia) sowie fußläufigen Entfernung zu öffentlichen Grünanlagen (Waldfriedhof) und Waldwegen.

Da das Plangebiet überwiegend aus einer Brachfläche besteht, besteht somit Nachverdichtungspotenzial. Eine Inanspruchnahme anderer Flächen im Außenbereich wird durch die Inanspruchnahme des Grundstücks vermieden.

Eine Betrachtung von Planungsalternativen im Sinne der Standortfindung kann aus den dargelegten Gründen außen vor bleiben.

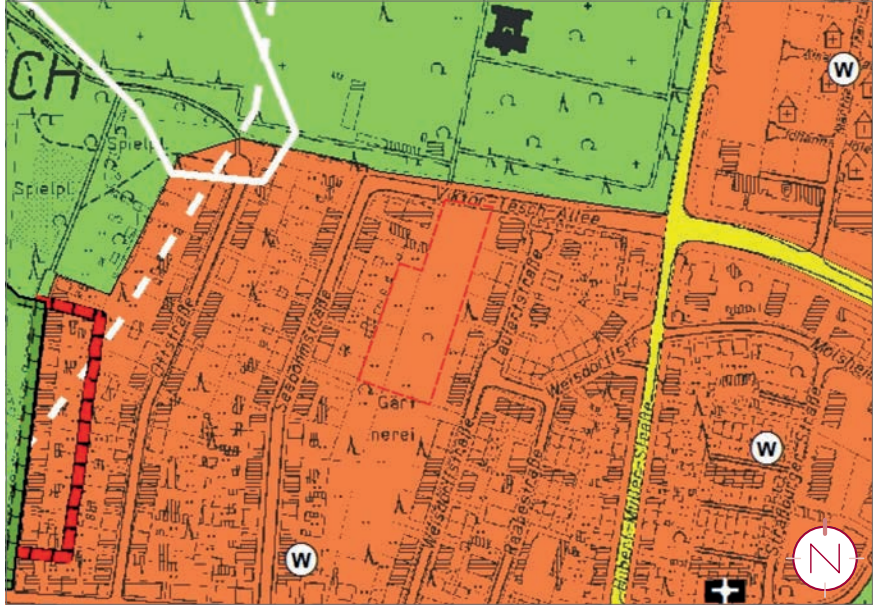
Übergeordnete Planungsvorgaben der Raumordnung und Landesplanung; naturschutzrechtliche Belange; geltendes Planungsrecht

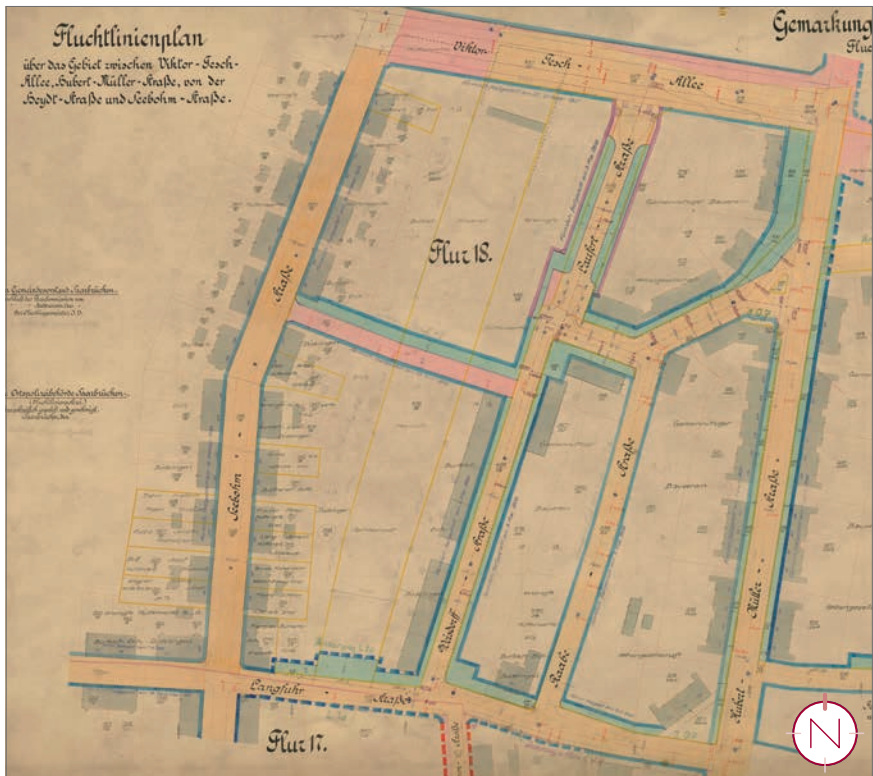
Kriterium	Beschreibung
Landesentwicklungsplan (Siedlung und Umwelt)	
zentralörtliche Funktion	Burbach ist Teil des Stadtbezirks Saarbrücken-West des Oberzentrums Saarbrücken
Vorranggebiete	nicht betroffen
zu beachtende Ziele und Grundsätze	<ul style="list-style-type: none"> • Nachrichtlich übernommene Siedlungsfläche überwiegend Wohnen • (Z 17) Bei der Siedlungsentwicklung (Wohnen, Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen sowie Einrichtungen für Freizeit und Sport) sind vorrangig die im Siedlungsbestand vorhandenen Potenziale an Brach- und Konversionsflächen, Baulücken und Baulandreserven sowie das Erneuerungspotenzial des Siedlungsbestandes zu nutzen: erfüllt • keine Restriktionen für das Vorhaben
Wohneinheiten	<ul style="list-style-type: none"> • 3,5 Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner und Jahr • die Baulandreserve dient der Nachverdichtung • Gem. LEP Siedlung gelten Einrichtungen für betreutes Wohnen / Seniorenwohnheime nicht als Wohnungen im Sinne des Landesentwicklungsplanes • keine Auswirkungen auf das landesplanerische Ziel eines landesweit und siedlungsstrukturell ausgeglichenen und ressourcenschonenden Wohnbauflächenangebotes.
Landschaftsprogramm	keine speziellen Entwicklungsziele oder Funktionszuweisungen
Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange	
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	nicht betroffen
Regionalpark	Lage im Regionalpark Saar, aber nicht innerhalb eines der Projekträume; Regionalparks sind rein informelle Instrumente ohne restriktive Wirkungen
Sonstige Schutzgebiete: Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Naturparks, Nationalparks, Biosphärenreservate	nicht betroffen
Denkmäler / Naturdenkmäler / archäologisch bedeutende Landschaften nach § 6 SDSchG oder in amtlichen Karten verzeichnete Gebiete	Im kurzer Entfernung zum Plangebiet befinden sich eine Reihe von Denkmälern. Diese genießen gem. SDSchG Erhaltungs- sowie Umgebungsschutz.
Geschützter unzerschnittener Raum nach § 6 Abs. 1 SNG	nicht betroffen
Hochwasserschutz / Starkregen	<p>Die städtische Starkregen-Gefahrenkarte wird für die Betrachtung der Lastfälle außerhalb der Bemessung der Entwässerungsanlagen (Notüberlaufszszenarien) 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 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
Informelle Fachplanungen	<p>Auf der Grundlage der vorliegenden Geofachdaten (Quelle: Geoportal Saarland) bestehen keine Hinweise auf das Vorkommen wertgebender Biotoptypen bzw. von Arten innerhalb oder im nahen Umfeld des Geltungsbereiches:</p> <ul style="list-style-type: none"> • keine Fundorte gem. ABDS (Arten- und Biotopschutzdaten 2017 Saarland, Stand Mai 2020) innerhalb eines 0,5 km-Radius; im Wald nördlich des Waldfriedhofes Nachweis der im Saarland ungefährdeten violetten Stendelwurz (<i>Epipactis purpurata</i>), der nächste registrierte Fundort der auch auf der Fläche möglicherweise vorkommenden Mauereidechse liegt 1,3 km entfernt im ehemaligen Ausbesserungswerk der Bundesbahn • keine Arten des Arten- und Biotopschutzprogramms (ABSP) im näheren Umfeld (1 km) • keine Fläche des Arten- und Biotopschutzprogramms (ABSP) im Einwirkungsbereich des Vorhabens (ABSP-Fläche 6707-0037 = bis in den Siedlungsbereich reichende Burbach ca. 250 m westlich) • keine n. § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotope und keine Lebensräume n. Anh. 1, FFH-Richtlinie im Umfeld
Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Saarbrücken	<ul style="list-style-type: none"> • innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich 9 Bäume, die gem. der Baumschutzsatzung der Stadt Saarbrücken geschützt sind • diese stehen ausschließlich am Rand der Planungsfläche oder auf der Grenze zu den Nachbargrundstücken • je nach Lage der baulichen Erweiterung ist daher zunächst grundsätzlich zu prüfen, ob die relevanten Bäume erhalten werden können; ist dies nicht der Fall, dann ist im Zuge des konkreten Bauantrages unter Vorlage eines Lageplanes/Fotos der relevanten Bäume mit Angaben zu Art, Stammumfang und Kronendurchmesser für deren Entfernung eine Ausnahme n. § 5 der BSchS zu beantragen und eine Ersatzpflanzung zu leisten • 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

Kriterium	Beschreibung
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>Biotop-/Habitatausstattung des Geltungsbereiches:</p> <ul style="list-style-type: none"> • der Geltungsbereich umfasst eine innerstädtische Brachfläche in Saarbrücken-Burbach im Inneren eines Wohnblockes mit Blockrandbebauung • die Fläche wurde früher offensichtlich von einem Gärtnereibetrieb genutzt • die gewerbliche Nutzung wurde vor mehreren Jahren aufgegeben und die Gebäude im nördlichen Abschnitt 2016/2017 zurückgebaut • dieser ehemals bebaute Abschnitt weist noch Versiegelungsreste und offene Bodenstellen auf und ist nur schütter mit Annuellenfluren und/oder ruderalen bzw. lokal vergrasteten Staudenfluren bewachsen • südlich davon befindet sich eine ältere Lagerfläche (Grünschnitt, Boden), die mit Brombeeren, Dominanzbeständen der Brennessel und zentral mit dem neophytischen Japanischen Ampfer (<i>Rheynoutria japonica</i>) flächig bewachsen sind • die übrige Fläche wurde im Zuge der Rückbaumaßnahme von Gehölzen freigestellt, ist mittlerweile jedoch flächig mit teilweise undurchdringlichen Brombeerhecken bewachsen • am Rand der Fläche befinden sich insgesamt 8 einzelne grenzständige solitäre Bäume (3 Fichten, eine Sommerlinde, zwei Eschen, ein relativ junger Obstbaum und eine Traubeneiche mit einem Stammdurchmesser von ca. 80 cm) <p>Bestehende Vorbelastungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lage im innerstädtischen Bereich von Saarbrücken-Burbach innerhalb eines Wohnblocks mit Blockrandbebauung • überwiegend Wohnraumnutzung mit Anliegerverkehr, daher vergleichsweise moderate Verkehrslärmbelastung, dazu Besucherverkehr des nördlich gelegenen Waldfriedhofes • aufgrund des Zuschnitts der Planungsfläche in allen Bereichen allerdings hohe Störwirkung durch rückwärtige Freiraumnutzung der Anliegergrundstücke, z.T. reicht die Nutzung (inkl. Ablagerungen) bis auf die Planungsfläche <p>Bedeutung als Lebensraum für abwägungs- oder artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • zumindest der nördliche, ehemals bebaute Abschnitt der Planungsfläche stellt mit seinen bodenoffenen Stellen und der lückigen Vegetation ein typisches urbanes Reptilienhabitat dar • insofern war im Vorfeld durchaus mit einem Vorkommen zumindest der im städtischen Umfeld von Saarbrücken bekannterweise häufig vorkommenden Mauereidechse zu rechnen • aufgrund des nördlich gelegenen Waldfriedhofes war a priori auch eine Präsenz der Zauneidechse nicht auszuschließen • die Habitatqualität wird lediglich dadurch eingeschränkt, dass auf der Fläche Versteckstrukturen, z.B. in Form von Holz- oder Bauschuttalagerungen oder sonstigen Gegenständen weitgehend fehlen • städtische Brachflächen sind unter Umständen auch Bruthabitat von mittlerweile selten gewordenen Vogelarten, wobei die vergleichsweise geringe Größe, die zahlreichen Vertikalstrukturen und der mittlerweile dichte Bewuchs ein Vorkommen der in das urbane Umfeld vordringenden und im Saarland seltenen Bodenbrüter (z.B. Schwarzkehlchen, Haubenlerche, Flussregenpfeifer) ausgeschlossen werden kann • zu rechnen ist v.a. mit flexiblen Arten des Siedlungsraumes und der städtischen Grünflächen (Waldfriedhof), die außerhalb der Fläche an Gebäuden oder in den anliegenden Grünflächen brüten und den Geltungsbereich lediglich als Nahrungsraum nutzen; für Gehölzfreibrüter bestehen nur beschränkte Brutmöglichkeiten auf den wenigen randlichen Solitären und in dem aufkommenden flächigen Brombeerbewuchs

Kriterium	Beschreibung
	<ul style="list-style-type: none"> • auf der Fläche befinden sich keine Gebäude, die wenigen Solitären weisen keine Höhlenstrukturen auf, insofern bestehen keine Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse; die Fläche dürfte jedoch von den in Saarbrücken vorkommenden Siedlungsarten durchaus als Jagdraum genutzt werden; eine artenschutzrechtliche Relevanz lässt sich dadurch jedoch nicht ableiten • für Amphibien, auch für die städtische Sekundärbiotop nutzenden xerophilen Arten Geburtshelferkröte, Wechselkröte und Kreuzkröte bestehen innerhalb und im Umfeld des Geltungsbereiches keine Laich-Möglichkeiten, auch nicht in Form temporärer Kleinstgewässer, die ausreichend lange perennieren, um eine Larvalentwicklung zuzulassen • die genannten Reptilien und Vögel sind insofern planungsrelevant, als dass der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen möglicherweise artenschutzrechtliche Verstöße n. § 44 BNatSchG auslöst • um dies zu überprüfen, fanden Untersuchungen zu den genannten Artengruppen statt, deren Ergebnisse in einer eigenständigen artenschutzrechtlichen Prüfung behandelt werden; in Bezug auf die Reptilien kommen neben Linien- bzw. Flächentaxierungen hierbei auch Expositionsplatten zum Einsatz (schwarze Wellplatten, Schalbretter) <p>Artenschutzrechtliche Beurteilung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Im Rahmen des artenschutzrechtlichen Gutachtens wurden alle potenziell auf der Planungsfläche zu erwartenden i.S.d. §§ 19 und 44 BNatSchG planungsrelevanten Arten berücksichtigt. In Bezug auf die den Geltungsbereich möglicherweise frequentierenden Fledermäuse wurden die auf der Fläche vorhandenen Quartierstrukturen erfasst und ggfs. auf Besatz geprüft. Potenzial bestand ausschließlich an wenigen Bäumen mit höheren Stammstärken, die definitiv keine quartierauglichen Strukturen (Stamm- oder Asthöhlen, Rindenspalten oder abstehende Rindenplatten) aufwiesen. Die Notwendigkeit einer erneuten Prüfung unmittelbar vor der Rodung wird nicht gesehen. • Im Ergebnis der Relevanzprüfung und der durchgeführten Untersuchungen war ein Eintreten der Verbotstatbestände n. § 44 BNatSchG lediglich für die wenigen nachgewiesenen (Amsel, Rotkehlchen, Zipzalp) oder potenziellen Brutvogelarten auf der Fläche möglich. Mit Beachtung der Rodungsfristen nach § 39 BNatSchG wird das Tötungsverbot für diese Arten jedoch nicht tatbeständig. In Bezug auf weiterhin bestehende ökologische Funktion der Fortpflanzungsstätten greift für diese im Siedlungsraum von Saarbrücken noch häufigen und euryöken Arten die Legalausnahme gem. § 44 Abs. 5 Nr. 3 BNatSchG. <p>Auswirkungen im Sinne des Umweltschadensgesetzes:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ein Vorkommen der im Vorfeld erwarteten Mauereidechse (und der Zauneidechse) kann anhand der Untersuchungsergebnisse ausgeschlossen werden. Ihre Absenz lässt sich mit der fehlenden Habitattradition der Fläche (der Gärtnereibetrieb wurde 2016/2017 zurückgebaut, erst dadurch entstanden die für Reptilien grundsätzlich geeigneten Habitatbedingungen im vorderen Bereich der Fläche), dem Isolationsgrad und der Unvollständigkeit der benötigten Habitatrequisiten (es fehlen grabbare Eiablagsubstrate und Überwinterungs- und Versteckstrukturen) erklären. • Da keine Lebensräume i.S.d. § 19, Abs. 3 Nr. 1 bis 3 BNatSchG (auch keine Lebensräume n. Anh. 1 der FFH-Richtlinie) betroffen sind, entsprechende Arten hier nicht vorkommen oder im Falle der hier (potenziell) vorkommenden Arten eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes (unter Berücksichtigung der Rodungsfristen n. § 39 BNatSchG, Abs. 5 Nr. 2) nicht prognostiziert werden kann, sind Schäden n. § 19 BNatSchG i.V. mit dem Umweltschadensgesetz nicht zu erwarten. • Daher ist eine Freistellung von der Umwelthaftung im Zuge des Bauleitplanverfahrens möglich.

Kriterium	Beschreibung
	<p>Artenschutzrechtlich begründete Vermeidungsmaßnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Baufeldräumung (Entfernung der flächigen Brombeerbewuchses) und die Rodung der wenigen Bäume darf gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur außerhalb der Brut- und Setzzeiten im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar erfolgen. Damit wäre der Schutz von Gelegen und Nestlingen der europäischen Vogelarten hinreichend sicher gewährleistet. • Es wird angeregt, die alte Traubeneiche aufgrund der Lage am südlichen Rand des Geltungsbereiches zu erhalten. Mit einem Stammdurchmesser von ca. 80 cm würde sie als strukturelles Element die neu anzulegende Parkanlage von Beginn an bereichern. Gleichzeitig stellt sie eine wertgebende Requisite für Gehölzbrüter und eventuell Fledermäuse dar, die in (noch entstehenden) Borkenritzen und -spalten überbergen könnten. • Es wird daher vorgeschlagen den Solitärbaum zum Erhalt nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen. • Bei der baulichen Umsetzung ist das Baufeld an dieser Stelle auf das geringstmögliche Maß zu reduzieren. Ggfs. sind geeignete Baumschutzmaßnahmen (Bauzaun, Rückschnitt, ggfs. Stammschutz) auszuführen. Baumschutzmaßnahmen sind im Bedarfsfall auch bei eventuellen Bauarbeiten, die an die östliche Grundstücksgrenze heranreichen und die Solitäre auf den Nachbargrundstücken gefährden könnten, vorzusehen. Die DIN 18 920, RAS-LP 4 und ZTV-Baumpflege (insb. Pkt. 3.5) der FLL sind zu beachten
Geltendes Planungsrecht	
Flächennutzungsplan	<p>Der Flächennutzungsplan des Regionalverbandes Saarbrücken stellt für das Plangebiet eine Wohnbaufläche dar. Das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist somit nicht vollständig erfüllt. Der Flächennutzungsplan des Regionalverbandes Saarbrücken wird im Wege der Berichtigung angepasst.</p> 

Kriterium	Beschreibung
<p>Fluchtlinienplan (1931)</p>	<p>Der Bebauungsplan Nr. 242.06.00 „Viktor-Tesch-Allee“ ersetzt in seinem Geltungsbe- reich den Fluchtlinienplan von 1931.</p> 
<p>Altlastverdachtsfläche</p>	<p>Für das Plangebiet weist das Kataster für Altlasten und altlastverdächtige Flächen folgen- den Eintrag auf:</p> <ul style="list-style-type: none"> • SB_22302 „Gärtnerei“, Status: Altlastverdachtsfläche <p>Durch den langjährigen Umgang mit wassergefährdenden Stoffen besteht der Verdacht der schädlichen Bodenveränderung durch gärtnereispezifische Schadstoffe. Oft werden Gärtnereien mit Heizöl beheizt. D. h. es ist mit einem oder mehreren Heizöltanks größerer Volumina, evtl. einem Heizhaus, sowie zugehörigen Leitungen, möglicherweise Glycolbe- hältnissen als Frostschutz, zu rechnen. Gärtnereispezifisch ist von einem erfolgten Ein- satz von Pflanzenschutzmittel auszugehen. (s. ergänzend auch Festsetzung der beding- ten Zulässigkeit empfindlicher Nutzungen gem. § 9 Abs. 2 BauGB).</p>

Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte

Art der baulichen Nutzung

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 2 BauNVO

Sonstiges Sondergebiet,
Zweckbestimmung: „Seniorenheim“

Zentrales Ziel dieses Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen

für den Ersatz-Neubau des Willi-Graf-Hauses zu schaffen. Der Bebauungsplan soll somit den Bau eines Seniorenwohn- und -pflegeheims ermöglichen.

Als Art der baulichen Nutzung wird aus diesem Grund ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Seniorenheim“ festgesetzt. Damit wird dem bestehenden Bedarf in der Landeshauptstadt nach einer solchen Einrichtung Rechnung getragen.

Gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO sind als sonstige Sondergebiete solche Gebiete festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden. Ein in diesem Sinne wesentlicher Unterschied liegt dann vor, wenn ein Festsetzungsgehalt gewollt ist, der sich keinem der in § 2 bis 10 BauNVO geregelten Grundtypen zuordnen und sich deshalb sachgerecht nicht mit einer auf sie gestützten Festsetzung erreichen lässt.



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

Die besondere Funktion und Bedeutung eines Seniorenwohn- und -pflegeheims rechtfertigt die Festsetzung als Sondergebiet und gewährleistet, dass es hier nicht zu anderen Nutzungen kommt.

Weitere Nutzungen sind an diesem Standort nicht vorgesehen, weshalb auch die Festsetzung einer Wohnbaufläche nach BauNVO ausscheidet.

Die zulässige Nutzungsart wird detailliert auf Grundlage des städtebaulichen Konzeptes definiert.

Zulässig sind alle für das Seniorenwohn- und -pflegeheim bzw. das betreute Wohnen / Seniorenwohnen erforderlichen Nutzungen und funktional damit im Zusammenhang stehenden Einrichtungen. Einer ungeordneten städtebaulichen Entwicklung wird damit entgegengewirkt.

Durch die exakte Festsetzung der Zahl der maximal zulässigen Betten wird eine verträgliche Nutzung des Grundstücks gewährleistet.

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 an dem städtebaulichen Konzept.

Der Topografie folgend wird die Höhe baulicher Anlagen für Bauabschnitt 1 und 2 differenziert festgesetzt.

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.

Die Festsetzung, dass die definierte Oberkante durch untergeordnete Bauteile überschritten werden darf, ermöglicht beispielsweise die Errichtung technischer Aufbauten oberhalb der Oberkante zur Gewährleistung des ordnungsgemäßen Betriebes der baulichen Anlage. Die Definition eines maximalen Flächenanteils zur Überschreitung

der Höhe vermeidet eine unverhältnismäßige Ausnutzung dieser Festsetzung.

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.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gem. § 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 gewählte Grundflächenzahl orientiert sich eng an der städtebaulichen Konzeption. Für den Bereich des sonstigen Sondergebietes ist demnach eine GRZ von 0,4 festgesetzt.

Gemäß § 17 BauNVO liegt die festgesetzte GRZ von 0,4 unter der Bemessungsgrenze für die bauliche Nutzung in sonstigen Sondergebieten.

Die Grundflächenzahl darf gemäß BauNVO durch die Grundflächen von 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 0,6 überschritten werden.

Insbesondere der Stellplatzbedarf und die erforderliche Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf dem Grundstück des geplanten Seniorenwohn- und -pflegeheims fordern eine Überschreitung.

Mit der differenzierten Regelung der GRZ wird sichergestellt, dass lediglich untergeordnete Nebengebäude / Nebenanlagen zu einem höheren Maß der baulichen Nutzung führen werden. Unvertretbaren Versiegelungen durch Hauptgebäude wird damit begegnet, die anteilmäßige Flächenbegrenzung wird gewahrt.

Eine geringere Grundflächenzahl würde zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Nutzung des Grundstücks

führen (gem. § 19 Abs. 4 Satz 4 BauNVO), die vorgesehene Konzeption wäre nicht realisierungsfähig.

Aufgrund der sonstigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ist gewährleistet, dass sich das Vorhaben in die Umgebung einfügt.

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 dem angestrebten Konzept und der angrenzenden Bebauung. 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.

Einer gegenüber dem Bestand unverhältnismäßigen überdimensionierten Höhenentwicklung wird vorgebeugt.

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 resultiert aus der städtebaulichen Konzeption und ermöglicht die Errichtung eines für die geplante Nutzung typischen und notwendigen Gebäudetypes.

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 städtebaulichen Konzeption und wurden so angelegt, dass ausreichend Flexibilität für die geplante Grundstücksbebauung besteht.

Die öffentlich-rechtlichen geforderten Abstandsflächen nach LBO werden beachtet.

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.

Stellplätze und Nebenanlagen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Die Festsetzung für Stellplätze und Nebenanlagen dient der Ordnung des ruhenden Verkehrs durch ein ausreichendes oberirdisches Stellplatzangebot innerhalb des Plangebietes. Die für die geplante Nutzung erforderlichen Stellplätze werden ausschließlich im Plangebiet bereitgestellt. Zudem werden Beeinträchtigungen der bereits bestehenden Bebauung in der Nachbarschaft des Plangebietes vermieden (Parksuchverkehr etc.) und Flächen zur Anlage von Zufahrten, Aufstell- und Anleiterflächen für die Feuerwehr vorgehalten.

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Der Bereich der Viktor-Tesch-Allee wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche in den Bebauungsplan übernommen. Die Festsetzung dient einerseits der Sicherung des entlang der Viktor-Tesch-Allee verlaufenden Fußweges und andererseits der öffentlichen Erschließung des Plangebietes.

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; hier: vier öffentliche und vier private Stellplätze

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die Festsetzung dient der Unterbringung der wegfallenden öffentlichen und hinzukommenden privaten Parkplätze. Hierzu wird eine Verkehrsfläche besonderer

Zweckbestimmung; hier: vier öffentliche und vier private Stellplätze, festgesetzt.

Anschluss an Verkehrsflächen; hier: Ein- und Ausfahrtbereich über den Fußweg

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Mit der Festsetzung des Ein- und Ausfahrtbereiches wird sichergestellt, dass die Ein- und Ausfahrt langfristig an der verkehrstechnisch günstigsten Position gesichert wird und keine weitere Zufahrt an anderer Stelle, im Bereich des Fußweges, hergestellt werden kann.

Die zentrale Ein- und Ausfahrt über den Fußweg zu den Stellplätzen ist ausschließlich in dem dafür vorgesehenen Bereich zulässig und dient der Fußgängersicherheit.

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 zu entnehmen.

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Aufgrund der innerstädtischen Lage des Plangebietes 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 Be-

pflanzungen 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 Bäume sind 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 Altlastenverdachtsfläche 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 durch eine orientierende Untersuchung der Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung ausgeräumt wird, oder durch eine Bodensanierungsmaßnahme eine Gefährdung empfindlicher Nutzungen ausgeschlossen ist.

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 Saarlän-
disches Wassergesetz)

Die festgesetzten Maßnahmen der Abwas-
serbeseitigung dienen der ordnungsgemä-
ßen Entwässerung aller Flächen innerhalb
des Plangebietes. Die Entsorgungsinfra-
struktur ist aufgrund der bestehenden Be-
bauung im Umfeld bereits vorhanden.

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 Saarländi-
schen Landesbauordnung (LBO) gestalteri-
sche Festsetzungen getroffen werden.

Um gestalterische Mindestanforderungen
planungsrechtlich zu sichern, werden örtli-
che Bauvorschriften in den Bebauungsplan
aufgenommen. Diese Festsetzungen ver-
meiden gestalterische Negativwirkungen
auf das Stadt- und Landschaftsbild. Das
Vorhaben fügt sich mit den getroffenen
Festsetzungen harmonisch in die Umge-
bung ein.

- Werbeanlagen werden nicht generell
ausgeschlossen. Das Aufstellen von
Werbeanlagen wird lediglich nach Art,
Höhe der Werbeanlage, Standort und
Ausgestaltung beschränkt. Dies vermei-
det eine dominierende Wirkung von
Werbeanlagen und gestattet eine ange-
messene Ausstattung des Plangebietes.
Auf weitere Einschränkungen wird ver-
zichtet, um auch den zulässigen Nut-
zungen zweckentsprechende Werbung
zuzulassen.
- Dächer: Die Errichtung von Anlagen zur
Nutzung der Sonnenenergie (Photo-
voltaik, Solare Wärmenutzung) ist zu-
lässig.
- Fassaden: Zur Verbesserung des städti-
schen Mikroklimas sind Fassadenbegrü-
nungen ausdrücklich erwünscht.
- Böschungen, Abgrabungen, Aufschüt-
tungen und Stützwände: Zur Realisie-
rung des Planvorhabens sind Gelände-
modellierungen in Form von Böschun-
gen, Abgrabungen, Aufschüttungen und
Stützwänden zulässig. Hierdurch wird
gewährleistet, dass die bestehende To-

pografie keine negativen Auswirkungen
auf das Planvorhaben haben wird und
eine Absicherung des natürlichen Ge-
ländes in der ausreichenden
Dimensionierung erfolgen kann.

- Sonstiges: Mülltonnen werden in den
zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche
orientierten Bereichen entweder in
Schränken eingebaut oder sichtge-
schützt aufgestellt. Dadurch soll vermei-
den werden, dass es zu nachteiligen
Auswirkungen auf das Stadtbild kommt.
- Einfriedungen: Als Sicherheitsvorkeh-
rung gegen potenziellen Vandalismus
- Stellplätze: Zur Gewährleistung einer
ausreichenden Anzahl an Stellplätzen,
werden nachzuweisende Stellplatzzah-
len definiert.

Das Vorhaben fügt sich mit den getroffenen
Festsetzungen harmonisch in die Umge-
bung 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 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 Grundstücksfläche 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.

Bei der vorgesehenen Nutzung „Seniorenheim“ handelt es sich um eine besondere Form des Wohnens, die einen geringen Störgrad aufweist.

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

Zudem sind im Bereich der Altlastverdachtsfläche die Vorhaben und Nutzungen erst nach Durchführung einer Orientierenden Untersuchung nach dem Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) mit Gefährdungsabschätzung oder nach Abschluss einer Bodensanierungsmaßnahme zulässig, wenn eine Gefährdung empfindlicher Nutzungen auszuschließen ist oder der Verdacht gütlicher durch einen nach § 18 BBodSchG Sachverständigen und Untersuchungsstellen für den Bodenschutz und die Altlastenbehandlung im Saarland/ VSU ausgeräumt ist.

Der Bebauungsplan kommt somit der Forderung, dass die Bevölkerung bei der Wah-

lung der Grundbedürfnisse gesunde und sichere Wohn- und Arbeitsbedingungen vorfindet, nach.

Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Mit zu den wichtigsten städtebaulichen Aufgaben der Kommune gehört die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnbaugrundstücken bzw. einem entsprechenden Angebot von Wohnungen.

Das Angebot sollte dabei vielfältig sein und den unterschiedlichen Wünschen und Bedürfnissen der Bevölkerung Rechnung tragen. Der vorliegende Bebauungsplan kommt dieser Forderung nach. Die bislang untergenutzte Fläche wird für eine Neuentwicklung (Ersatz-Neubau des Willi-Graf-Hauses) bereit gestellt. Insbesondere durch die geplante Errichtung einer Betreuungs- und Pflegeeinrichtung werden innenstadtnah besondere Angebotsformen des Wohnens geschaffen und ein Ausgleich für die bestehenden Betreuungsplätze erreicht. Der bestehenden Nachfrage in der Landeshauptstadt Saarbrücken wird somit in integrierter Lage Rechnung getragen.

Auswirkungen auf die Gestaltung des Stadt- 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 Bebauung 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 ergänzt.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen garantieren im Zusam-

menspiel 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 Nachverdichtung einer innerörtlichen Brach-/ Freifläche.

Aufgrund der Vorbelastungen, resultierend aus der innerörtlichen Lage sowie der Bewegungsunruhe in der direkten Umgebung, finden über das bisherige Maß hinausgehende relevante Eingriffe in Natur und Landschaft nur in geringem Maße statt. Die potenziellen Auswirkungen auf umweltschützende Belange sind gering.

Die Lebensraumstrukturen innerhalb des Plangebietes und der näheren Umgebung sind stark eingeschränkt, sodass der Geltungsbereich aktuell nur eine geringe ökologische Wertigkeit für Tiere und Pflanzen hat.

Auch hinsichtlich der Arten und Biotope sowie der biologischen Vielfalt ist der Geltungsbereich geringwertig und deutlich beeinträchtigt.

Das Gebiet hat keine besondere natur- schutzfachliche oder ökologische Bedeutung. Von dem Planvorhaben sind keine gesetzlich geschützten Biotope, FFH-Lebensraumtypen und bestandsgefährdeten Biotopen oder Tier- und Pflanzenarten betroffen. Es kommen ebenfalls keine Tier- oder Pflanzenarten mit besonderem Schutzstatus vor, sodass der geplanten Nutzung auch keine artenschutzrechtlichen Belange entgegenstehen. 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

Während der Baudurchführung und bis hin zur endgültigen Begrünung und Grundstücksgestaltung sind 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 ent-

sprechende Festsetzungen und Hinweise zum Hochwasser- und Starkregenschutz in den Bebauungsplan aufgenommen.

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

Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs

Der durch die Realisierung des Projektes entstehende Verkehr (Zu- und Abfahrtsverkehr durch Personal) kann von der Viktor-Tesch-Allee 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 berücksichtigt. Die technische Infrastruktur zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist aufgrund der bestehenden angrenzenden Bebauung bereits grundsätzlich 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.

Flachdächer innerhalb des Plangebietes sind zu begrünen. Hiermit wird ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet.

Hinsichtlich der klimatischen Veränderungen ist aus Vorsorgegründen ein Hinweis zum Abfluss des Wassers bei Starkregeneignissen aufgenommen.

Auswirkungen auf private Belange

Durch die Planung ergeben sich für die Grundstückseigentümer keine erheblich negativen Folgen.

Wie die vorangegangenen Ausführungen belegen, wird die Nutzbarkeit und der Wert der Grundstücke, auch der Grundstücke im Umfeld, nicht in einer Art und Weise eingeschränkt, die dem Einzelnen unzumutbar ist.

Es sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die angrenzende Nachbarschaft zu erwarten (alle bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorgaben werden eingehalten). Zum einen wird der festgesetzten Art der baulichen Nutzung der Umgebung entsprochen. Zum anderen wurden entsprechende Festsetzungen getroffen, um das harmonische Einfügen in die Wohnbebauung der Umgebung zu sichern.

Auswirkungen auf alle sonstigen Belange

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

Gewichtung des Abwägungsmaterials

Gemäß dem im Baugesetzbuch verankerten Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 7 BauGB) wurden die bei der Abwägung zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen und entsprechend ihrer Bedeutung in den vorliegenden Bebauungsplan eingestellt.

Argumente für die Verabschiedung des Bebauungsplanes

- Revitalisierung einer untergenutzten, innerstädtischen Potenzialfläche im Sinne der Innenentwicklung und Nachverdichtung im Bestand
- Sicherstellung eines Ersatz-Neubaus für die bestehenden Betreuungsplätze

- Keine negativen Auswirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild
- Keine erheblichen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes
- Keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Hochwasserschutzes
- 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 nach aktuellem Kenntnisstand keine Argumente bekannt, die gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes sprechen.

Fazit

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden die zu beachtenden Belange in ihrer Gesamtheit untereinander und gegeneinander abgewogen. Aufgrund der genannten Argumente, die für die Planung sprechen, kommt die Landeshauptstadt Saarbrücken zu dem Ergebnis, dass der Umsetzung der Planung nach derzeitigem Kenntnisstand nichts entgegensteht.

Flächenbilanz	
Bezeichnung	Fläche (gerundet)
Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Seniorenheim“	5.170 m²
davon überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster)	2.840 m ²
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	120 m²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; hier: Öffentliche und private Stellplätze	110 m²
Gesamt (Geltungsbereich)	ca. 5.400 m²