

Landeshauptstadt Saarbrücken

Bebauungsplan Nr. 243.12.00 "Wohnbebauung Füllengarten"

Stadtteil Burbach



Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Stand:

Satzungsausfertigung

September 2022

INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass und Ziel der Planung	1
2	Plangebiet	3
3	Planungsrechtliche Ausgangssituation	3
3.1	Vorgaben der Raumordnung / Landesentwicklungsprogramm	3
3.2	Flächennutzungsplan.....	6
3.3	Bebauungspläne	6
3.4	Stadtklimaanalyse	7
3.5	Altlasten / Bodenschutz	8
3.6	Immissionsschutz	9
3.6.1	Verkehrslärm innerhalb des Plangebietes.....	9
3.6.2	Gewerbelärm durch festgesetzte Gewerbe- und Mischgebiete	12
3.6.3	Auswirkungen der Planung auf die Gewerbelärmverhältnisse in der Umgebung	13
3.6.4	Gewerbelärmeinwirkungen im Plangebiet durch geplante Nutzungen.....	14
3.6.5	Freiflächen von Gastronomiebetrieben	15
3.6.6	Auswirkungen der Planung auf Verkehrslärmverhältnisse	16
3.6.7	Gewerbelärmeinwirkung durch nordwestlich gelegenen Reiterhof (ergänzende Stellungnahme, 12.08.2022).....	19
3.6.8	Abwägung der Belange des Immissionsschutzes	19
3.7	Verkehrsgutachten	21
3.8	Wasserrecht	21
4	Verfahren	22
5	Gutachten	22
6	Planungskonzeption	23
6.1	Planungsgegenstand	23
6.2	Erläuterung zur städtebaulichen Konzeption.....	23
6.3	Erschließung und Parken.....	25
6.4	Freianlagen.....	26
6.5	Bewirtschaftung Schmutz- und Niederschlagswasser.....	26
6.6	Energiekonzept.....	27
7	Inhalt des Bebauungsplanes	27
7.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-14 BauNVO)	28
7.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21 BauNVO).....	28

7.2.1	Zahl der Vollgeschosse.....	28
7.2.2	Zulässige Grundfläche (GRZ).....	29
7.2.3	Höhe baulicher Anlagen	30
7.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22, 23 BauNVO)	31
7.4	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB).....	32
7.5	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).....	32
7.6	Flächen für die Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	33
7.6.1	Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	33
7.6.2	Versorgung mit Elektrizität.....	33
7.7	Private und öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	33
7.8	Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)	34
7.9	Grün- und Landschaftsplanung	34
7.9.1	Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).....	34
7.9.2	Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB).....	35
7.9.3	Kompensationsmaßnahmen (gem. § 9 Abs. 1a BauGB)	36
7.10	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).....	37
7.11	Bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien insbesondere für Solarenergie (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)	37
7.12	Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).....	38
7.12.1	Lärmschutzwand südlich Georg-Heckel-Straße.....	38
7.12.2	Grundrissorientierung	38
7.12.3	Bauschalldämmmaße	38
7.12.4	Lüftungseinrichtungen.....	39
7.13	Bedingte Festsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB)	39
7.14	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 85 LBO).....	40
7.14.1	Dachformen und Gestaltung	40
7.14.2	Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsfläche.....	40
7.14.3	Einfriedungen	40
7.15	Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)	40
7.16	Sonstige Darstellungen.....	41

8 Alternativenprüfung 41

9	Hinweise und Empfehlungen	42
9.1	Altlasten / Bodenschutz	42
9.2	Baumpflanzungen.....	42
9.3	Bergbau	42
9.4	Bestandsleitungen / Erdkabel	43
9.5	Denkmalschutz	44
9.6	Gebäudeorientierung zur Verkehrslärmabschirmung Planbereich A	44
9.7	Monitoring Artenschutz	44
9.8	Ökologische Baubegleitung	44
9.9	Rodungs- und Rückschnittarbeiten	45
9.10	Vegetationsschutz	45
9.11	Vermeidung unnötiger Lärm- und Lichtemissionen.....	45
9.12	Weiterführendes Energiekonzept	45

1 Anlass und Ziel der Planung

Die Landeshauptstadt Saarbrücken beabsichtigt im Stadtteil Burbach neue Wohnbauflächen zu schaffen. Da die Stadt nicht selbst als Bauherrin auftreten kann, bedient sie sich vorliegend der Zusammenarbeit mit einem geeigneten privaten Projektträger. Ein solcher wurde mit der IFA Gesellschaft für Immobilien mbH & Co. KG, Schillingen, gefunden. Diese hatte Teile des zur Planung anstehenden Areals bereits von privat erwerben können. Weitere Flächen wurden der IFA seitens der Landeshauptstadt zum Erwerb angeboten. Die entsprechenden kaufvertraglichen Regelungen liegen vor.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, Wohnraum für unterschiedliche Bevölkerungskreise, u.a. dabei auch für ältere und pflegebedürftige Menschen sowie für einkommensschwächere Bevölkerungsteile zu entwickeln.

Zur Projektvorbereitung wurde 2019 ein städtebauliches Qualifizierungsverfahren durchgeführt, an dem drei Planungsbüros teilgenommen hatten. Ziel des Mehrfachbeauftragungsverfahrens war es, städtebauliche und freiraumplanerische Gestaltungsalternativen und Entwürfe für eine quartiersprägende wohnbauliche Nutzung der zur Planung zur Verfügung stehenden Flächen zu entwickeln. Die im Qualifizierungsverfahren für die weitere Ausführung am geeignetsten bewerteten Konzepte wurden in der Folge in ein Städtebauliches Konzept überführt, welches nun die Grundlage des aufzustellenden Bebauungsplanes bildet.

Das Planareal greift auf eine unterschiedlich strukturierte Fläche zu. Bis Anfang des 20. Jahrhunderts befand sich auf dem Gelände eine Abbaugrube, vermutlich für Sand oder Kies. Die Hallen einer ehem. Schreinerei prägten zuletzt noch das Zentrum des Gebietes (s. Abbildung 1: Innere Gliederung des Plangebietes, Planfläche B1 und B2). Mittlerweile ist der Abriss der Gebäude erfolgt. Auf dem Gelände befindet sich gegenwärtig der noch verrohrte Lauf des Güchenbach, von Nordost nach Südwest das Gebiet querend. Dieser wird im Zuge der Planung freigelegt. Die ersten Ergebnisse der Renaturierungsplanung sind in die vorliegende Bebauungsplanung bereits eingeflossen. Der nordöstliche Bereich (Planfläche A) ist mit Bäumen bestanden und gilt als Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes. Die zu umzuwandelnden Waldteile werden durch Aufforstungsmaßnahmen an anderer Stelle zu ersetzt. Im Süden des Plangebietes befindet sich sog. Grabeland (Planfläche D) mit einem sich östlich anschließenden Randsaum aus Bäumen. Grabeland ist hobbygärtnerisch genutztes Land, das u.a. von Gemeinden parzellenweise befristet ausgegeben wird und gegen eine verhältnismäßig geringe, jährlich zu zahlende Pacht vom Pächter genutzt werden kann. Die Pachtverhältnisse werden aufgekündigt.

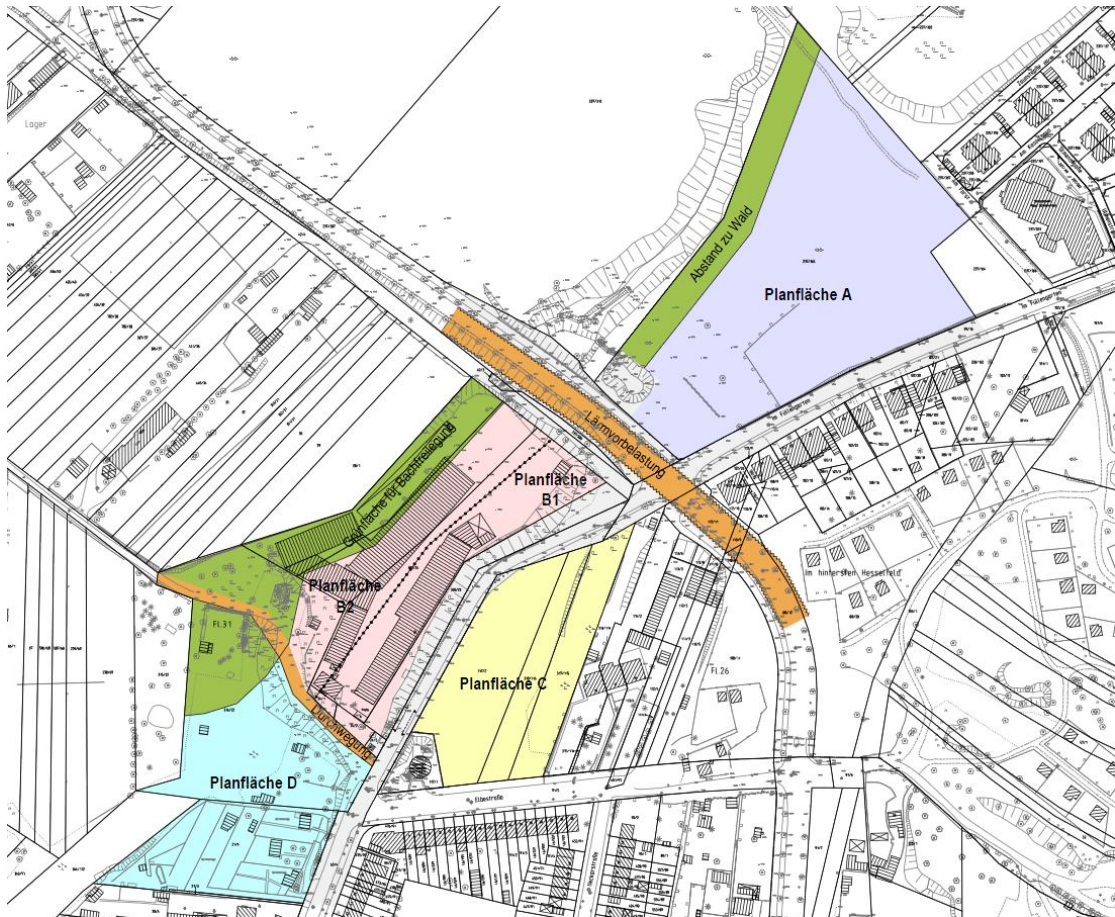


Abbildung 1: Innere Gliederung des Plangebietes gemäß Qualifizierungsverfahren

Mit der Planung wird u.a. bezweckt, dem städtebaulichen Grundsatz einer freiraumschonenden Entwicklung durch Inanspruchnahme eines städtebaulich mindergenutzten Areals im Sinne eines Flächenrecyclings Rechnung zu tragen.

Da in der Landeshauptstadt ein eklatantes Defizit an insbesondere bezahlbarem Wohnraum besteht, soll das Gelände zu kostengünstigen Wohnzwecken für verschiedene Bevölkerungskreise, darunter u.a. auch ältere und pflegebedürftige Menschen, entwickelt werden. Die Verwirklichung der angestrebten Entwicklung des Geländes macht die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

2 Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich in Saarbrücken-Burbach. Der räumliche Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch Waldflächen,
- im Süden, Osten und Nordosten durch Wohnbebauung
- im Nordwesten und Westen durch Weideland (Pferdekoppel).

Größe des Plangeltungsbereiches: rd. 6,14 ha

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen folgende Flurstücke:

Flur 25

Parzellennummer: 63/4 (teilw.) (Im Füllengarten), 91/5 (teilw.) (Elbestraße)

Flur 26

Parzellennummern: 99/16 (teilw.) (*Im Füllengarten*), 117/1, 117/2, 118/116, 317/115

Flur 31

Parzellennummern: 21/3, 21/4, 24/1, 24/2, 24/3, 25, 26, 28/1 (teilw.), 29 (teilw.), 30 (teilw.), 42/3, 42/4 (teilw.), 237/307 (teilw.) ((Georg-Heckel-Straße), 237/308, 237/310 (teilw.), 237/365 (teilw.), 315/22, 316/22 (teilw.), 238/69 (teilw.), 237/383 (teilw.), 364/112 (teilw.), 390/23, 391/24

Als Kartengrundlage dient eine digitale Liegenschaftskarte, ausgegeben im April 2019.

3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

3.1 Vorgaben der Raumordnung / Landesentwicklungsprogramm

Die Raumordnung wird in Deutschland durch das Raumordnungsgesetz (ROG) geregelt. In diesem werden die Leitvorstellungen und Grundsätze der Raumordnung definiert. Diese Leitvorstellungen umzusetzen und einen Gestaltungs- und Ordnungsrahmen für eine nachhaltige Entwicklung des Landes vorzugeben, ist Aufgabe der jeweiligen Bundesländer. Hierfür werden auf Landesebene Landesentwicklungspläne / Landesentwicklungsprogramme erstellt, um raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen abzustimmen und konkurrierende Ansprüche an die Raumnutzung abzuwägen.

Landesentwicklungsplan, Teilabschnitt „Siedlung“

Für das Saarland werden im Landesentwicklungsplan (LEP), Teilabschnitt „Siedlung“ die Leitvorstellungen und Grundsätze der Raumordnung für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung formuliert.

Grundlage für die Festlegungen der Siedlungsentwicklung ist dabei die Einordnung der Kommunen nach der Lage zu bestimmten Strukturräumen und zu bestimmten Siedlungsachsen sowie die Einordnung im System der „zentralen Orte“.

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

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

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

Ziele zur Wohnbebauung

Der Stadt Saarbrücken wird im LEP Siedlung ein Wohnungsbedarf von 3,5 Wohnungen pro 1.000 Einwohner und Jahr zugestanden (31.10.2019: 183.295 Einwohner). Daraus ergibt sich bis zum Jahr 2029 ein Wohnungsbedarf von 6.415 Wohneinheiten. Der jährliche Bedarf beläuft sich auf abgerundet 641 Wohneinheiten.

In Saarbrücken befinden sich derzeit 513 Baulücken (in Gebieten nach §§ 30, 33 und in Satzungen nach § 34 BauGB). Im vorliegenden Fall wird von 2 Wohneinheiten pro Baulücke ausgegangen: $513 \times 2 = 1.026$ Wohneinheiten.

Gem. Flächennutzungsplan des Regionalverbandes Saarbrücken stehen für den Kernbereich noch 44,6 ha Reserveflächen zu Verfügung, für den Nahbereich sind es 20 ha (zusammen 64,6 ha, was 2.184 WE entspricht). In Summe stehen Flächen für ca. 3.210 Wohneinheiten zur Verfügung. Damit werden Flächen für den Bedarf von ca. 5 Jahren bevorratet. Die Zieldichte für den Kernbereich im Oberzentrum beträgt 40 WE/ha.

Im Plangebiet mit einer Größe von 6,14 ha wird mit vorliegendem Bebauungsplan die Herstellung von ca. etwa 225 Wohneinheiten zu reinen Wohnzwecken vorbereitet (vgl. Kapitel 6.2). Einrichtungen für betreutes Wohnen, Seniorenwohnheime oder vergleichbare Einrichtungen werden hierbei nicht mitgezählt, da diese nicht als Wohnungen im Sinne des Landesentwicklungsprogramms zählen. Mit einer Wohneinheitendichte im Plangebiet von gerundet 37 WE / ha wird die Zieldichte des LEP Siedlung nicht ganz erreicht. Mit dem geringeren Dichtewert entsteht kein grundlegender Konflikt mit den landesplanerischen Zielvorstellungen.

Landesentwicklungsplan, Teilabschnitt „Umwelt“

Der Landesentwicklungsplan, Teilabschnitt „Umwelt“, hat die Aufgabe, die Flächenansprüche an den Raum und die räumliche Verteilung der einzelnen Nutzungen unter Abwägung überörtlicher Gesichtspunkte zu koordinieren und zu sichern.

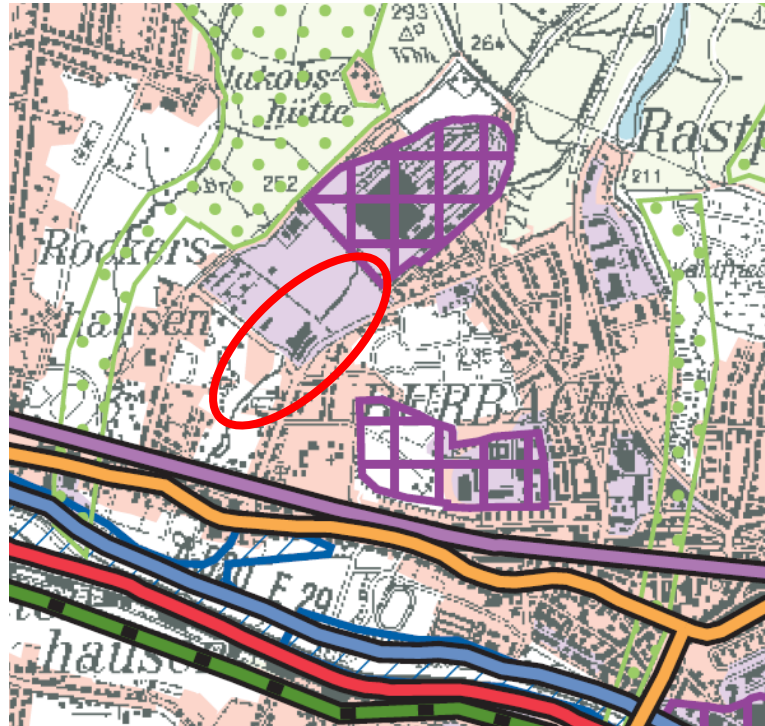


Abbildung 2: Auszug LEP, TA Umwelt

Für das Plangebiet bestehen keine Festlegungen für Vorrangflächen; das Planwerk kennzeichnet das beplante Areal als Siedlungsfläche mit überwiegend Gewerbe bzw. Wohnen.

Unmittelbar nördlich angrenzend wird das Vorranggebiet für Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen (VG) mit der Kennung Saarbrücken-Burbach DB Ausbesserungswerk ausgewiesen. Mit vorliegender Planung rückt nun eine störepfindliche Nutzung (Wohnen) heran.

Für das Vorranggebiet ist im Dezember 2019 der entsprechende Bebauungsplan Nr. 243.10.00 „Ausbesserungswerk Burbach“ als Satzung beschlossen worden. Ziel der Planung war es u.a. die bestehenden Flächen auf dem Gelände des ehemaligen Ausbesserungswerkes in Burbach für die Gewerbenutzung zu vermarkten und eine angrenzende Wohnnutzung zu erweitern. Zu diesem Zwecke erfolgte die Ausweisung eines Gewerbe- (GE-) und Misch- (MI-) -gebietes. Zulässige Gewerbelärmemissionen wurden durch eine Festsetzung zur Geräuschkontingentierung auf Ebene des Bebauungsplanes begrenzt. Auf dieser Grundlage erfolgt im Rahmen des nun vorliegenden Bebauungsplanes eine Schalltechnische Beurteilung zu Gewerbelärmeinwirkung. Im Ergebnis ist festgehalten, dass Richtwerte der TA-Lärm für Allgemeine Wohngebiete nicht überschritten werden; es sind somit keine wechselseitig wirkenden Konflikte zu erwarten (siehe Kapitel 3.10).

Zusammenfassend ist festzustellen, dass der Bebauungsplan Nr. 243.12.00 „Wohnbebauung Füllengarten“ der Stadt Saarbrücken die landesplanerischen Vorgaben somit erfüllt bzw. den Zielen entspricht. Die Planung trägt dazu bei, dass die Landeshauptstadt Saarbrücken den erforderlichen Wohnraumbedarf weiter abdecken kann.

3.2 Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Saarbrücken (Stand 2017) stellt das Plangebiet als Grünfläche dar. Lediglich die südliche Spitze weist eine Wohnbaufläche aus. Der nördliche Teil des Flurstücks 237/365 in der Flur 31 ist als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zur Biotopentwicklung im Offenland gekennzeichnet. Da der vorliegende Bebauungsplan an dieser Stelle u.a. die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes vorsieht, lässt er sich somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickeln. Um dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB zu entsprechen, wird der Flächennutzungsplan in einem parallel geführten Verfahren fortgeschrieben.



Abbildung 3: nicht maßstäblicher Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung des vorliegenden Geltungsbereiches

3.3 Bebauungspläne

Im Umfeld des vorliegenden Bebauungsplanes befinden sich drei rechtskräftige Bebauungspläne. In Teilen liegen diese Bebauungspläne innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes überdeckt. Mit der Inkraftsetzung dieses Bebauungsplanes, wird das Recht innerhalb der überdeckten Bereiche der bestehenden Satzungen durch das neue Planrecht verdrängt.

Bei den betreffenden Bebauungsplänen handelt es sich um die Bebauungspläne Nr. 243.02.00 „Matzenberg – Füllengarten, Südteil“, Nr. 243.06.00 „Dauerkleingartenanlage Alschbachschacht – Füllengarten“ sowie um Nr. 243.10.00 „Ausbesserungswerk Burbach“.

Die beiden erstgenannten Bebauungspläne setzen entlang der Straße *Im Füllengarten* und nördlich der *Elbestraße* Wohnbauflächen (WA) mit Baugrenzen sowie Grünflächen (Hausgärten und Dauerkleingarten) fest. Mit der Neuplanung erfolgt die Neuordnung der Wohnbauflächen sowie der überbaubaren Grundstücksfläche.

Vom Bebauungsplan 243.10.00 „Ausbesserungswerk Burbach“ erfolgt die Überdeckung einer nach § 9 (1) Nr. 15 BauGB gekennzeichneten Fläche. Als Maßnahme für diesen Bereich wurde festgesetzt:

„A10: Die im Plan gekennzeichneten waldähnlichen Bestände bzw. Vorwaldbestände sind zu erhalten und in Richtung artenreicher Laubmischwald zu entwickeln. Forstliche Eingriffe bzw. Pflegegänge zur Erhaltung und Entwicklung der Vegetation sind zulässig.“

Die im vorliegenden Bebauungsplan getroffene Festsetzung (Verkehrsfläche, u.a. mit der besonderen Zweckbestimmung sowie Geh- und Fahrrechte) widerspricht diesem Belang nicht, da sie aus der Örtlichkeit entwickelt ist. An dieser Stelle befindet sich bereits die Zufahrt zu dem nördlich angrenzenden Regenrückhaltebecken (Parzelle 237/365); die Andienbarkeit des Beckens wird gesichert.

3.4 Stadtklimaanalyse



Abbildung 4: nicht maßstäblicher Auszug aus der Karte zur Klima- und immissionsschutzökologischen Funktionen

Gemäß der Karte der Klima- und immissionsschutzökologischen Funktionen für das Stadtgebiet Saarbrücken ist die Kaltluftlieferung der Freiflächen des Planareals mäßig bis hoch mit mittlerem bis hohem Volumenstrom. In den angrenzenden Siedlungsbereichen ist die bioklimatische Situation günstig. Die lokal entstehenden Strömungssysteme wirken innerhalb der Bebauung. Durch die geplante Bebauung werden Volumenströme der Flurwinde zu Teilen abgeschwächt. Dies liegt auch in der querenden Bauweise der geplanten Gebäude.

Auch weitere baubedingte Wirkungen haben negative Effekte, wie bspw. die Zerstörung von Wald und Gehölzen als CO₂-Speicher oder Frisch- / Kaltluftproduzenten. Auch anlagebedingte Faktoren wie die Versiegelung und damit einhergehende Hitzespitzen wirken negativ auf das Klima. Dennoch wird in diesem Fall dem städtebaulichen Ziel, der Schaffung nach Wohnraum für unterschiedliche Bevölkerungskreise, als öffentlichem Belang ein höheres Gewicht als den Belangen des Klimas beigemessen. Dies insbesondere vor dem Hintergrund, da im Bebauungsplan ebenfalls eine Vielzahl an Kompensations- und Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt werden, die wiederum positiv auf das Stadtklima wirken.

Zur Minderung von Wärmeinseleffekten und zur Förderung der Kaltluftproduktion werden innerhalb des Plangebietes Begrünungsmaßnahmen festgesetzt. Als Beitrag zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung sind bei diesen festgesetzten Maßnahmen Baumpflanzungen und die Begrünung der Flachdächer sowie der nicht überbauten Teile der Tiefgarage, wie auch die Planungen zur Offenlegung und Renaturierung des Güchenbaches mit naturnaher Ufervegetation zu bewerten. Es ist davon auszugehen, dass mit den geplanten kompakten Baukörpern städtebaulich zufriedenstellende bis gute Voraussetzungen für eine hohe wärmeseitige Energieeffizienz geschaffen werden können.

Da die bioklimatische Situation im Umfeld als günstig beschrieben wird und weiterhin großflächige Volumenströme insbesondere im Westen weiter aufrechterhalten werden, ist die bioklimatische Situation nicht als erheblich zu bewerten.

3.5 Altlasten / Bodenschutz

Das Betriebsgelände des ehemaligen Holzbaubetriebes im Bereich des WA 2 wird im Kataster für Altlasten und altlastverdächtige Flächen unter der Bezeichnung „SB_931 Holzbau Lieser“ als Altlast mit Sanierungsbedarf geführt wird. Bei einer Untersuchung zur Gefährdungsabschätzung im Jahr 2007 wurde im Bereich des ehemaligen Tauchbeckens und der unmittelbaren Umgebung eine hohe Belastung durch PAKs festgestellt. Es konnten wegen Einsturzgefahr von Gebäudeteilen seinerzeit nicht alle Bereiche untersuchen. Darüber hinaus konnten im Bereich des verrohrten Güchenbaches keine Sondierungen niedergebracht werden. Im Umfeld eines oberirdischen Heizöltanks wurden keine relevanten Belastungen gefunden, jedoch wurden die unterirdischen Leitungen vom Heizöltank zur Verbraucheranlage nicht untersucht. In der erstellten umwelttechnischen Bewertung der durchgeführten Geländeuntersuchungen empfiehlt das Gutachterbüro WPW Geoconsult (Nr. GEO 04.5441 vom 28.02.2007) nach Räumung und Beseitigung von Gebäuderesten weitere Untersuchungen auf möglicherweise unentdeckt gebliebene Bodenbelastungen.

Mittlerweile sind die Bauschuttmassen und Bodenplatten zu Recycling-Baustoff (RCL) gebrochen. In einer Beprobung wurde der Schutt im März '21 durch das Fachbüro GN Dr. Netta nach dem technischen Regelwerk der LAGA BS als unbelastet eingestuft. Aus einer anderen Baumaßnahme des Vorhabenträgers wurden zudem unbelastete Sande abgelagert. Sowohl Altlastenverdachtsflächen wie auch das Tauchbecken sind von diesen Haufwerken überdeckt.

Das RCL wie auch die Sande wurden hier zwischengelagert und werden für den Aufbau und Auffüllungen im Planbereich D des Bebauungsplans verwendet. Bei Freilegung der alten Geländeoberkanten erfolgt eine Begutachtung und Behandlung des Bodens nach den entsprechenden Vorgaben des BBodSchG bzw. BBodSchV sowie der Ausbau des genannten Tauchbeckens und des verunreinigten Erdreiches. Die Arbeiten werden gutachterlich durch das Büro GN Dr. Netta begleitet.

In der Planzeichnung erfolgt eine Kennzeichnung als Fläche, die mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist.

Bauliche Anlagen und sonstige Nutzungen sind im oben genannten Bereich erst nach einer abschließenden Gefährdungsabschätzung, dem Ausschluss einer Gefährdung empfindlicher

Nutzungen und nach erfolgter Bodensanierung zulässig. (Siehe bedingte Festsetzung Kap. 7.13 dieser Begründung sowie Nr. II der textlichen Festsetzungen.)

3.6 Immissionsschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind die auf das Plangebiet einwirkenden Gewerbe- und Verkehrslärmimmissionen sowie die vom Plangebiet ausgehenden Verkehrslärmimmissionen zu ermitteln und anhand der zulässigen Immissionsbegrenzungen zu bewerten. Hierzu wurde eine Schalltechnische Untersuchung durch das Büro FIRU Gfl durchgeführt. Auf die detaillierten Ausführungen darin wird verwiesen. Nachstehend ein Auszug des Schallgutachtens der FIRU Gfl zur Untersuchung und Beurteilung der zu beachtenden Immissionsquellen.

3.6.1 Verkehrslärm innerhalb des Plangebietes

Die **Verkehrslärmeinwirkungen innerhalb des Plangebiets** werden anhand der Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur **DIN 18005** beurteilt. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete sind in der folgenden Tabelle aufgeführt:

Tabelle 1: Orientierungswerte DIN 18005 Verkehr

Gebietsart	Orientierungswert in dB(A)	
	Tag (06.00-22.00 Uhr)	Nacht (22.00-06.00 Uhr)
Allgemeines Wohngebiet (WA)	55	45

Mit der Einhaltung der Orientierungswerte soll nach Beiblatt 1 der DIN 18005 die „mit der Eigenart des betreffenden Baugebiets oder Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen“ erfüllt werden. Da sich in vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bei bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen die Orientierungswerte oft nicht einhalten lassen, kann im Rahmen der Abwägung beim Überwiegen anderer Belange von ihnen abgewichen werden. In diesem Fall soll ein Ausgleich durch geeignete Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Grundrissgestaltung, baulicher Schallschutz) vorgesehen und planungsrechtlich gesichert werden. Die maßgeblichen Immissionsorte befinden sich an den geplanten Baukörpern mit schutzbedürftiger Nutzung innerhalb des Plangebiets.

Entsprechend der Übergangsregelung unter § 6 der 16. BImSchV werden die Verkehrslärmeinwirkungen gemäß den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen Ausgabe 1990 (RLS-90) ermittelt.

Beurteilung

Tagzeitraum (06.00-22.00 Uhr)

Am Tag werden für die der Kreuzung Georg-Heckel-Straße / Im Füllengarten zugewandten Fassaden des nächstgelegenen geplanten Gebäudes 1 im Allgemeinen Wohngebiet **WA 1 (Areal A4)** Verkehrslärmeinwirkungen von bis zu 62 dB(A) prognostiziert. Der Orientierungswert der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) wird hier um bis

zu 7 dB(A) überschritten. Für die der Georg-Heckel-Straße und der Straße Im Füllengarten zugewandten Fassaden der übrigen Gebäude der westlichsten und südlichsten geplanten Baureihe im Wohngebiet WA 1 (Areal A) werden Verkehrslärmbeurteilungspegel von 54 dB(A) bis 60 dB(A) prognostiziert. Der Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete wird an diesen Fassadenabschnitten um maximal 5 dB(A) überschritten. Die Verkehrslärmeinwirkungen liegen hier zwischen den Orientierungswerten für Allgemeine Wohngebiete (55 dB(A)) und Mischgebiete (60 dB(A)) und sind damit als noch wohnverträglich zu beurteilen. Jedes dieser geplanten Gebäude verfügt über Fassadenabschnitte, an denen der Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete eingehalten wird. An den im Areal A in den beiden nördlichen Baureihen geplanten Gebäuden wird der Orientierungswert von 55 dB(A) am Tag an allen Fassadenabschnitten eingehalten.

Im Allgemeinen Wohngebiet **WA 2 (Areal B)** werden für die straßenzugewandte Fassade des Gebäudes B3 (Dienstleistungen, Mehrgenerationentreff) Verkehrslärmpegel von bis zu 64 dB(A) prognostiziert. Der Orientierungswert der DIN 18005 von 55 dB(A) wird an dieser Fassade um bis zu 9 dB(A) überschritten. An den straßenabgewandten Fassaden des Gebäudes wird der Orientierungswert eingehalten. An weiteren straßenzugewandten Fassaden der geplanten Gebäude im Areal B liegen die Verkehrslärmbelastungen zwischen den Orientierungswerten für Allgemeine Wohngebiete (55 dB(A)) und Mischgebiete (60 dB(A)).

Jedes Gebäude im Areal B verfügt über Fassadenabschnitte, an denen der Orientierungswert der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete eingehalten wird.

Für den als Außenwohnbereich zu beurteilenden Demenzgarten nördlich des Gebäudes B1 werden am Tag Verkehrslärmeinwirkungen von 57 dB(A) bis 59 dB(A) berechnet. Damit liegen die Verkehrslärmbelastungen zwischen den Orientierungswerten für Allgemeine Wohngebiete (55 dB(A)) und Mischgebiete (60 dB(A)).

Im Allgemeinen Wohngebiet **WA 3 (Areal C)** werden für die straßenzugewandten Fassaden der geplanten Gebäude Verkehrslärmeinwirkungen von bis zu 60 dB(A) berechnet. Der Orientierungswert der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) wird an den straßenzugewandten Fassaden um bis zu 5 dB(A) überschritten. Jedes geplante Wohngebäude im Areal C hat Fassadenabschnitte, an denen der Orientierungswert der DIN 18005 von 55 dB(A) eingehalten wird.

Für die straßenzugewandten Ostfassaden der geplanten Wohngebäude im Allgemeinen Wohngebiet **WA 4 (Areal D)** werden Verkehrslärmeinwirkungen von bis zu 57 dB(A) berechnet. Der Orientierungswert der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) wird um bis zu 2 dB(A) überschritten. Am weit überwiegenden Teil der Fassaden (Nord-, Süd- und Westfassaden) der geplanten Gebäude im Areal D wird der Orientierungswert unterschritten.

Nachtzeitraum (22.00-06.00 Uhr)

In der Nacht werden im Allgemeinen Wohngebiet **WA 1 (Areal A)** für die straßenzugewandte Fassaden der in der südlichsten und westlichsten Baureihe geplanten Wohngebäude Verkehrslärmpegel von bis zu 54 dB(A) prognostiziert. Der Orientierungswert der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A) wird um bis zu 9 dB(A) überschritten. Mit Ausnahme

der Gebäude 1 und 2 verfügt jedes in der südlichsten und in der westlichsten Baureihe geplante Gebäude über mindestens eine Fassade, an der der Orientierungswert der DIN 18005 von 45 dB(A) eingehalten wird. An den Gebäuden der beiden nördlichen Baureihen wird der Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete eingehalten.

Im Allgemeinen Wohngebiet **WA 2 (Areal B)** werden für die der Georg-Heckel Straße zugewandten Fassadenabschnitte des Gebäudes B1 Verkehrslärmeinwirkungen von bis zu 53 dB(A) berechnet. Der Orientierungswert der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A) wird an diesen Fassadenabschnitten um bis zu 8 dB(A) überschritten. An den übrigen Fassadenabschnitten des Gebäudes B1 liegen die Verkehrslärmeinwirkungen zwischen den Orientierungswerten für Allgemeine Wohngebiete (45 dB(A)) und Mischgebiete (50 dB(A)). Für die straßenzugewandten Fassaden des Gebäudes B2 werden Beurteilungspegel von 47 dB(A) bis 49 dB(A) berechnet. Der Orientierungswert der DIN 18005 von 45 dB(A) wird um bis zu 4 dB(A) überschritten. An der straßenabgewandten Fassade des Gebäudes B2 wird der Orientierungswert eingehalten. Bei dem Gebäude B3 (Dienstleistungen, Mehrgenerationentreff) sowie bei dem Demenzgarten wird von keiner schutzbedürftigen Nachtnutzung ausgegangen.

Im Allgemeinen Wohngebiet **WA 3 (Areal C)** werden für die straßenzugewandten Fassaden der geplanten Wohngebäude Verkehrslärmeinwirkungen von bis zu 53 dB(A) berechnet. Der Orientierungswert der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A) wird deutlich um bis zu 8 dB(A) überschritten. Jedes der im Areal C geplanten Wohngebäude verfügt über straßenabgewandte Fassadenabschnitte, an denen der Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete eingehalten wird.

An den geplanten Wohngebäuden im Allgemeinen Wohngebiet **WA 4 (Areal D)** werden Verkehrslärmeinwirkungen von bis zu 50 dB(A) an den straßenzugewandten Ostfassaden berechnet. Der Orientierungswert der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A) wird um bis zu 5 dB(A) überschritten. An den Nord-, Süd- und Westfassaden der geplanten Gebäude im Areal D wird der Orientierungswert eingehalten.

Maßnahmen

Zum Schutz des nördlich von Gebäude B1 geplanten Demenzgartens vor Verkehrslärmeinwirkungen wird die Wirkung einer 2 m hohen **Lärmschutzwand** am Rand der Georg-Heckel-Straße entlang der Oberkante der Böschung im Bereich der dort bestehenden Bäume festgesetzt. Bis zum 4. Obergeschoss der der Georg-Heckel-Straße zugewandten Fassade des Gebäudes B1 wird der Orientierungswert von 55 dB(A) durch die abschirmende Wirkung der Lärmschutzwand ebenfalls eingehalten. Im 5. Und 6. Obergeschoss hat die Lärmschutzwand keine bzw. nur sehr geringe lärmabschirmende Wirkung. Hier wird der Orientierungswert von 55 dB(A) weiterhin um bis zu 3 dB(A) überschritten.

Für die Fassadenabschnitte der geplanten Gebäude, an denen eine Überschreitung des Orientierungswerts der DIN 18005 für Verkehrslärmeinwirkungen in Allgemeinen Wohngebieten am Tag von 55 dB(A) um mehr als 5 dB(A) zu erwarten ist, erfolgt die Festsetzung einer **Grundrissorientierung**. Diese Grundrissorientierung soll verträgliche Verkehrslärmpegel am Tag vor mindestens einem Fenster eines jeden Aufenthaltsraums sicherstellen. Eine entsprechende Festsetzung ist in Kapitel 7.12 aufgeführt.

Aufgrund der prognostizierten Überschreitungen der Orientierungswerte an den den Straßen nächstgelegenen, geplanten Gebäudefassaden werden Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Es wird die Festsetzung von **passivem Lärmschutz** getroffen.

3.6.2 Gewerbelärm durch festgesetzte Gewerbe- und Mischgebiete

Die **Gewerbelärmeinwirkungen durch die festgesetzten Gewerbe- und Mischgebiete** nordöstlich des Plangebiets sowie die zu erwartenden Gewerbelärmeinwirkungen an den nächstgelegenen bestehenden störepfindlichen Wohnnutzungen in der Umgebung durch die Nutzung der innerhalb des Plangebiets vorgesehenen **Stellplätze und Tiefgaragen** werden anhand der Immissionsrichtwerte der **TA Lärm** bzw. der **Orientierungswerte der DIN 18005 (Gewerbe)** beurteilt.

Gemäß DIN 18005 sind die Beurteilungspegel im Einwirkungsbereich gewerblicher Anlagen nach TA Lärm in Verbindung mit DIN ISO 9613-2 zu berechnen.

Die TA Lärm dient dem Schutz vor sowie der Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Gewerbelärm. Sie gilt für genehmigungsbedürftige und nicht genehmigungsbedürftige Anlagen. Die Vorschriften der TA Lärm sind u.a. zu beachten für nicht genehmigungsbedürftige Anlagen bei der Prüfung der Einhaltung der Betreiberpflichten (§ 22 BImSchG) im Rahmen der Prüfung von Anträgen im Baugenehmigungsverfahren. Durch die Beurteilung von Gewerbegeräuschen im Rahmen der Bebauungsplanung nach TA Lärm kann sichergestellt werden, dass keine Nutzungen festgesetzt werden, die nach TA Lärm nicht genehmigungsfähig wären.

Die maßgeblichen Immissionsorte befinden sich an geplanter schutzwürdiger Bebauung innerhalb des Plangebiets sowie an bestehenden Gebäuden südlich und östlich des Plangebiets. Der Regionale Flächennutzungsplan des Regionalverbandes Saarbrücken setzt für diese Gebäude Wohnbaufläche fest. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete sind in der folgenden Tabelle aufgeführt.

Tabelle 2: Immissionsrichtwerte nach TA Lärm

Gebietsart	Immissionsrichtwert in dB(A)	
	Tag (6-22 Uhr)	Nacht (22-6 Uhr)
Allgemeine Wohngebiete (WA)	55	40

Die Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für Gewerbelärmeinwirkungen entsprechen im Wesentlichen den Immissionsrichtwerten der TA Lärm. Der Immissionsrichtwert Nacht bezieht sich auf die ungünstigste (sog. lauteste) Nachtstunde zwischen 22.00 und 6.00 Uhr, in der das höchste Emissionsaufkommen zu erwarten ist.

Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm beziehen sich auf die maßgebenden Immissionsorte im Einwirkungsbereich des Vorhabens. Diese Immissionsorte liegen in bebauten Gebieten 0,5 m vor dem Fenster von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“. Schutzbedürftige Räume sind demnach insbesondere Wohn- und Schlafräume. Bei unbebauten Flächen liegen die maßgeblichen Immissionsorte an dem am stärksten

betroffenen Rand der Fläche, wo nach dem Bau- und Planungsrecht Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen errichtet werden dürfen.

Beurteilung

Bei Betrieb der Gewerbegebiets- und Mischgebietsteilflächen gemäß der im Bebauungsplan Nr.243.10.00 „Ausbesserungswerk Burbach“ festgesetzten Emissionskontingente werden an der nordöstlichen Plangebietsgrenze Gewerbelärmeinwirkungen von bis zu 52 dB(A) am **Tag** berechnet. Unter Berücksichtigung des festgesetzten Zusatzkontingents für den Sektor B von 3 dB(A) am Tag ergeben sich zulässige Gewerbelärmeinwirkungen von maximal 55 dB(A) an der nächstgelegenen geplanten Wohnbebauung. Der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) wird eingehalten.

In der **Nacht** werden bei Betrieb der Gewerbe- und Mischgebietsteilflächen gemäß der im Bebauungsplan festgesetzten Emissionskontingente Gewerbelärmeinwirkungen von bis zu 37 dB(A) an der nördlichen Plangebietsgrenze berechnet. Unter Berücksichtigung des festgesetzten Zusatzkontingents für den Sektor B von 3 dB(A) für die Nacht ergeben sich Gewerbelärmeinwirkungen von 40 dB(A) an der nächstgelegenen geplanten Wohnbebauung. Der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete von 40 dB(A) wird eingehalten. Maßnahmen zum Schutz vor Gewerbelärmeinwirkungen aus den Gewerbe- und Mischgebieten „Ausbesserungswerk Burbach“ sind nicht erforderlich.

3.6.3 Auswirkungen der Planung auf die Gewerbelärmverhältnisse in der Umgebung

Die vorliegende Planung sieht in den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten WA 1 (Areal A), WA 2 (Areal B), WA 3 (Areal C) und WA 4 (Areal D) oberirdische Stellplatzflächen, eine Mittelgarage sowie Tiefgaragen vor. Die Pkw-Parkbewegungen und -fahrten auf den oberirdischen Parkplätzen und Garagenzufahrten verursachen Geräuschemissionen. Die Auswirkungen dieser Nutzungen auf die Geräuschverhältnisse an bestehenden Wohngebäuden in der Umgebung des Plangebiets sind zu prognostizieren und gemäß TA Lärm zu beurteilen.

Beurteilung

Im **Tagzeitraum** (06.00 – 22.00 Uhr) werden an den nächstgelegenen bestehenden Wohngebäuden südlich des Plangebiets Gewerbelärmbeurteilungspegel von bis zu 45 dB(A) prognostiziert. Der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Gewerbelärmeinwirkungen in Allgemeinen Wohngebieten von 55 dB(A) am Tag wird um mehr 6 dB(A) unterschritten.

In der **ungünstigsten Nachtstunde** (eine volle Stunde zwischen 22.00 und 06.00 Uhr) ist durch die Kfz-Fahrten zu den geplanten Tiefgaragen an den bestehenden Wohngebäuden südlich des Plangebiets ein Beurteilungspegel von 39 dB(A) zu erwarten. Der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete von 40 dB(A) wird an allen maßgeblichen Immissionsorten an bestehenden Gebäuden eingehalten.

Die Nutzung der nach dem vorliegenden Konzept innerhalb des Plangebiets vorgesehenen Parkplätze und Tiefgaragen verursachen an bestehenden Gebäuden außerhalb des Plangebiets keine unzumutbaren Geräuscheinwirkungen.

3.6.4 Gewerbelärmeinwirkungen im Plangebiet durch geplante Nutzungen

Auf der Grundlage des derzeitigen Planungsstandes sind die zu erwartenden Gewerbelärmeinwirkungen an den geplanten Gebäuden zu prognostizieren. Relevante Geräuscheinwirkungen sind durch Pkw-Parkbewegungen zu erwarten. Gemäß §12 Abs. 2 BauNVO sind in allgemeinen Wohngebieten Stellplätze und Garagen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.

Nach der aktuellen Rechtsprechung des VGH München (Az 15 ZB 20.2128) führt dies dazu, dass die mit dem Betrieb von notwendigen Garagen und Stellplätzen verbundenen Belastungen durch Kraftfahrzeuge des Anwohnerverkehrs sowohl tagsüber als auch nachts grundsätzlich - vorbehaltlich besonderer Verhältnisse im Einzelfall - als sozialadäquat hinzunehmen sind. Die Geräuscheinwirkungen durch die Pkw-Parkbewegungen der Bewohner der geplanten Allgemeinen Wohngebiete sind damit nicht als Gewerbelärm gemäß TA Lärm zu beurteilen.

Lediglich die durch die geplanten gewerblichen Nutzungen innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete induzierten Parkbewegungen sind als Gewerbelärm gemäß TA Lärm zu beurteilen. Nach den vorliegenden Unterlagen sind im WA 2 Areal B folgende gewerbliche Nutzungen geplant: Seniorenzentrum, Bank, Sparkasse, Physiotherapie, Friseur und Kiosk. In den übrigen Allgemeinen Wohngebieten (Areale A, C und D) sind nach den vorliegenden Unterlagen keine gewerblichen Nutzungen geplant. Eine Ausnahme hiervon besteht beim Gebäude D3, wo im Erdgeschoss zum Quartiersplatz gerichtet ein Café o.ä. vorgesehen ist.

Die Beurteilung der Geräuscheinwirkungen an den geplanten Gebäuden innerhalb des Plangebiets durch die Pkw-Parkbewegungen, die durch die geplanten gewerblichen Nutzungen verursacht werden, erfolgt anhand der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Gewerbelärmeinwirkungen.

Beurteilung

Im **Tagzeitraum** (06.00 – 22.00 Uhr) werden Gewerbelärmbeurteilungspegel am Gebäude B1 von bis zu 51 dB(A) berechnet. Der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Gewerbelärmeinwirkungen in Allgemeinen Wohngebieten von 55 dB(A) am Tag wird an allen Fassaden und Gebäuden eingehalten.

In der **ungünstigsten Nachtstunde** (eine volle Stunde zwischen 22.00 und 06.00 Uhr) ist durch die Kfz-Fahrten zur geplanten Mittelgarage unterhalb des Demenzgartens am Gebäude B1 an der Fassade am Zu- und Ausfahrtstor mit einem Beurteilungspegel von bis zu 51 dB(A) zu rechnen. Der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete von 40 dB(A) wird hier um bis zu 11 dB(A) überschritten. Die 15 Pkw-Fahrten auf der geplanten Privatstraße von der Mittelgarage unterhalb des Demenzgartens zur öffentlichen Straße Am Füllengarten verursachen an den der Privatstraße zugewandten Fassaden Gewerbelärmpegel von bis zu 48 dB(A). Jedes der geplanten Gebäude verfügt über mindestens einen Fassadenabschnitt, an der

der Immissionsrichtwert eingehalten wird. Außerhalb des Allgemeinen Wohngebiets WA 2 (Areal B) sind nahezu keine Gebäude von Überschreitungen des Immissionsrichtwerts betroffen.

Maßnahmen

An den der Privatstraße zugewandten Fassaden der geplanten Gebäude B1, B2, B3 und D3 führen 15 Pkw-Fahrten in der ungünstigsten Nachtstunde zu deutlichen Überschreitungen des Immissionsrichtwerts für Allgemeine Wohngebiete von 40 dB(A).

Wenn an den von Überschreitungen betroffenen Fassadenabschnitten (Ost- und Südfassade Gebäude B1) öffentbaren Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen angeordnet werden sollen, ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen, dass die Geräuscheinwirkungen durch die zu erwartenden Pkw-Fahrten auf der Privatstraße durch bauliche Maßnahmen auf verträgliche Werte gemindert werden.

Durch den Pkw-Fahrverkehr auf der geplanten Privatstraße werden Überschreitungen des Immissionsrichtwerts der TA Lärm ausschließlich an Gebäuden verursacht, die über die geplante Privatstraße erschlossen werden. Durch den Straßenverkehr auf der Straße Im Füllengarten werden an den betroffenen Fassadenabschnitten Verkehrslärmeinwirkungen in der gleichen Größenordnung verursacht. Zum Schutz vor den Verkehrslärmeinwirkungen setzt der Bebauungsplan passiven Schallschutz fest (s. Kapitel 7.12). Im Baugenehmigungsverfahren ist zu prüfen, ob zum Schutz vor den Geräuscheinwirkungen durch den Pkw-Fahrverkehr auf der geplanten Privatstraße weitere Maßnahmen erforderlich sind. Zur Einhaltung des Immissionsrichtwerts der TA Lärm ist sicherzustellen, dass im Nachtzeitraum zwischen 22.00 und 06.00 Uhr auf der geplanten Privatstraße keine Pkw-Zu- und Abfahrten durch gewerbliche Nutzungen stattfinden.

3.6.5 Freiflächen von Gastronomiebetrieben

Für die Beurteilung zu erwartenden Geräuscheinwirkungen durch die Nutzung der vorgesehenen **Freisitzflächen von Gastronomiebetrieben** erfolgt nach der **Verordnung zum Schutz vor Geräuschimmissionen durch Außengastronomie des Saarlandes** von 16.08.2011. Danach endet die Betriebszeit der Außengastronomie in Allgemeinen Wohngebieten um 22.00 Uhr. Der Immissionsrichtwert für die Beurteilung der Geräuscheinwirkungen durch den Betrieb der Außengastronomie beträgt in Allgemeinen Wohngebieten 55 dB(A). Als Grundlage für die Ermittlung der Geräuscheinwirkungen durch den Betrieb der Außengastronomie sind die Bestimmungen der TA Lärm heranzuziehen. Ein Zuschlag für Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit (Nr. 6.5 der TA Lärm) erfolgt bei der Ermittlung der Beurteilungspegel durch den Betrieb der Außengastronomie nicht.

Beurteilung

Der Immissionsrichtwert der o.g. Verordnung für allgemeine Wohngebiete wird an allen maßgeblichen Immissionsorten in der Umgebung eingehalten und deutlich unterschritten. Durch die Nutzung der geplanten Außengastronomieflächen sind an den bestehenden Gebäuden in der Umgebung keine unzumutbaren Geräuscheinwirkungen zu erwarten.

Am Gebäude B1 ist an den Fassadenabschnitten oberhalb des geplanten Freisitzes mit Überschreitungen des Immissionsrichtwerts von 55 dB(A) um bis zu 3 dB(A) zu rechnen.

Maßnahmen

Wenn an den von Überschreitungen durch die Nutzung des Freisitzes betroffenen Fassadenabschnitten öffenbaren Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen angeordnet werden sollen, ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen, dass die Geräuscheinwirkungen durch bauliche und/oder organisatorische Maßnahmen (z.B. überkragende Bauteile oberhalb des Freisitzes, Betriebszeitenbegrenzungen, Begrenzung der Sitzplatzzahl) auf verträgliche Werte gemindert werden.

3.6.6 Auswirkungen der Planung auf Verkehrslärmverhältnisse

Die Untersuchung und Beurteilung der **Auswirkungen der Planung auf die Verkehrslärmverhältnisse durch den planbedingten Zusatzverkehr** auf den relevanten bestehenden Straßenabschnitten außerhalb des Plangebiets erfolgt in Anlehnung an die Kriterien der **16. BImSchV** zur wesentlichen Änderung von Straßen und Schienenwegen (§1 Abs. 2, 16. BImSchV). Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV betragen für Allgemeine Wohngebiete 59 dB(A) am Tag und 49 dB(A) in der Nacht.

Danach ist eine planbedingte Erhöhung der Verkehrslärmbelastung als wesentlich zu beurteilen, wenn sich die Beurteilungspegel an den betroffenen Straßenabschnitten um mindestens 3 dB(A) erhöhen und die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV erstmals oder weitergehend überschritten werden. Eine planbedingte Erhöhung der Verkehrslärmbelastung ist ebenfalls als wesentlich zu beurteilen, wenn sich die Beurteilungspegel an den betroffenen Straßenabschnitten auf mindestens 70 dB(A) am Tag oder 60 dB(A) in der Nacht erhöhen oder sich von mindestens 70 dB(A) am Tag oder 60 dB(A) in der Nacht weiter erhöhen.

Beurteilung

Tagzeitraum

Im Tagzeitraum werden nach den vorliegenden Verkehrsprognosen entlang des Straßenabschnitts **Im Füllengarten West 1** (zwischen Georg-Heckel-Straße und dem geplanten Quartiersplatz) aufgrund von planbedingten Zusatzverkehren Pegelerhöhungen von aufgerundet 2 dB(A) berechnet. Im Prognose-Planfall werden an diesem Straßenabschnitt Verkehrslärmbeurteilungspegel von bis zu 57 dB(A) prognostiziert. Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für Allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) wird eingehalten. Damit sind die prognostizierten Verkehrslärmpegelerhöhungen entlang des Straßenabschnitts Im Füllengarten West 1 in Anlehnung an die Kriterien der 16. BImSchV als nicht wesentlich zu beurteilen.

Entlang des Straßenabschnitts **Im Füllengarten West 2** (zwischen dem geplanten Quartiersplatz und dem südlichen Ende des Geltungsbereichs des Bebauungsplans) werden aufgrund von planbedingten Zusatzverkehren Pegelerhöhungen von aufgerundet 2 dB(A) berechnet. Im Prognose-Planfall werden an diesem Straßenabschnitt Verkehrslärmbeurteilungspegel von bis zu 57 dB(A) prognostiziert. Der Immissionsgrenzwert

der 16. BImSchV für Allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) wird eingehalten. In Anlehnung an die Kriterien der 16. BImSchV sind die prognostizierten Verkehrslärmpegelerhöhungen entlang dieses Straßenabschnitts als nicht wesentlich zu beurteilen.

Im Füllengarten West 3 (südlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans) werden aufgrund von planbedingten Zusatzverkehren Pegelerhöhungen von aufgerundet 1 dB(A) berechnet. Im Prognose-Planfall werden an diesem Straßenabschnitt Verkehrslärmbeurteilungspegel von bis zu 58 dB(A) prognostiziert. Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für Allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) wird eingehalten. Damit sind die prognostizierten Verkehrslärmpegelerhöhungen entlang des Straßenabschnitts Im Füllengarten West 3 in Anlehnung an die Kriterien der 16. BImSchV als nicht wesentlich zu beurteilen.

Im Bereich des Straßenabschnitts **Im Füllengarten Ost** (nördlich der Kreuzung Füllengarten/ Georg-Heckel Straße) sind Pegelerhöhungen zwischen aufgerundet 1 dB(A) bis 2 dB(A) zu erwarten. Im Prognose-Planfall werden an diesem Straßenabschnitt Beurteilungspegel von bis zu 59 dB(A) prognostiziert. Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für Allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) wird an diesem Abschnitt eingehalten. Die prognostizierten Verkehrslärmpegelerhöhungen entlang des Straßenabschnitts Im Füllengarten Ost sind in Anlehnung an die Kriterien der 16. BImSchV als nicht wesentlich zu beurteilen.

An den bestehenden Wohngebäuden im **Bereich der Kreuzung Im Füllengarten Ost/ Georg-Heckel Straße** werden im Prognose-Nullfall Beurteilungspegel von bis zu 65 dB(A) und im Prognose-Planfall Beurteilungspegel von bis zu 66 dB(A) berechnet. Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für Allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) wird sowohl im Prognose-Nullfall als auch im Prognose-Planfall überschritten. Durch die Planung ist mit Verkehrslärmpegelerhöhungen von weniger als 2 dB(A) zu rechnen. Die prognostizierten Verkehrslärmpegelerhöhungen an den bestehenden Wohngebäuden im Bereich der Kreuzung Im Füllengarten Ost/ Georg-Heckel Straße sind damit in Anlehnung an die Kriterien der 16. BImSchV als nicht wesentlich zu beurteilen.

Auch an den Wohngebäuden **westlich der Georg-Heckel-Straße** sind Pegelerhöhungen von weniger als 2 dB(A) zu erwarten. Im Prognose-Planfall werden hier Verkehrslärmpegel von bis zu 58 dB(A) berechnet. Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für Allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) wird eingehalten. Die prognostizierten Verkehrslärmpegelerhöhungen an den Wohngebäuden westlich der Georg-Heckel-Straße sind in Anlehnung an die Kriterien der 16. BImSchV als nicht wesentlich zu beurteilen.

Erstmalige Überschreitungen des Schwellenwertes der Gesundheitsgefährdung am Tag von 70 dB(A) sind an keinem der untersuchten Straßenabschnitte zu erwarten.

Nachtzeitraum

Im Nachtzeitraum werden nach den vorliegenden Verkehrsprognosen entlang des Straßenabschnitts **Im Füllengarten West 1** aufgrund von planbedingten Zusatzverkehren Pegelerhöhungen von aufgerundet 2 dB(A) berechnet. Im Prognose-Planfall werden an diesem Straßenabschnitt Verkehrslärmbeurteilungspegel von bis zu 49 dB(A) prognostiziert. Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für Allgemeine Wohngebiete von 49 dB(A) wird eingehalten. Damit sind die prognostizierten Verkehrslärmpegelerhöhungen entlang des

Straßenabschnitts Im Füllengarten West 1 in Anlehnung an die Kriterien der 16. BImSchV als nicht wesentlich zu beurteilen.

Entlang des Straßenabschnitts **Im Füllengarten West 2** werden aufgrund von planbedingten Zusatzverkehren Pegelerhöhungen von aufgerundet 2 dB(A) berechnet. Im Prognose-Planfall werden an diesem Straßenabschnitt Verkehrslärmbeurteilungspegel von bis zu 49 dB(A) prognostiziert. Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für Allgemeine Wohngebiete von 49 dB(A) wird eingehalten. In Anlehnung an die Kriterien der 16. BImSchV sind die prognostizierten Verkehrslärmpegelerhöhungen entlang dieses Straßenabschnitts als nicht wesentlich zu beurteilen.

Für bestehende Wohngebäude entlang des Straßenabschnitts **Im Füllengarten West 3** werden sowohl im Prognose-Nullfall als auch im Prognose-Planfall Verkehrslärmbeurteilungspegel von bis zu 51 dB(A) prognostiziert. Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für Allgemeine Wohngebiete von 49 dB(A) wird im Prognose-Nullfall und im Prognose-Planfall um bis zu 2 dB(A) überschritten. Durch die Planung sind Pegelerhöhungen von weniger als 1 dB(A) zu erwarten. Die prognostizierten Verkehrslärmpegelerhöhungen entlang des Straßenabschnitts Im Füllengarten West 3 sind in Anlehnung an die Kriterien der 16. BImSchV als nicht wesentlich zu beurteilen.

Entlang des Straßenabschnitts **Im Füllengarten Ost** werden im Prognose-Nullfall Verkehrslärmbeurteilungspegel von bis zu 52 dB(A) und im Prognose-Planfall Verkehrslärmbeurteilungspegel von bis zu 53 dB(A) prognostiziert. Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für Allgemeine Wohngebiete von 49 dB(A) wird an diesem Abschnitt sowohl im Prognose-Nullfall als auch im Prognose-Planfall überschritten. Die prognostizierten Pegelerhöhungen liegen unter 2 dB(A). Die prognostizierten Verkehrslärmpegelerhöhungen entlang des Straßenabschnitts Im Füllengarten Ost sind in Anlehnung an die Kriterien der 16. BImSchV als nicht wesentlich zu beurteilen.

An den bestehenden Wohngebäuden im Bereich der **Kreuzung Im Füllengarten Ost/ Georg-Heckel Straße** werden Verkehrslärmpegel im Prognose-Nullfall von bis zu 57 dB(A) und im Prognose-Planfall von bis zu 58 dB(A) prognostiziert. Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für Allgemeine Wohngebiete von 49 dB(A) wird sowohl im Prognose-Nullfall als auch im Prognose-Planfall überschritten. Gegenüber dem Prognose-Nullfall ist im Prognose-Planfall mit Pegelerhöhungen von weniger als 2 dB(A) zu rechnen. Die prognostizierten Verkehrslärmpegelerhöhungen an den bestehenden Wohngebäuden im Kreuzungsbereich Im Füllengarten Ost/ Georg-Heckel Straße sind in Anlehnung an die Kriterien der 16. BImSchV als nicht wesentlich zu beurteilen.

Für die Wohngebäude **westlich der Georg-Heckel-Straße** werden im Prognose-Planfall Verkehrslärmpegel von bis zu 51 dB(A) und Verkehrslärmpegelerhöhungen gegenüber dem Prognose-Nullfall von weniger als 2 dB(A) berechnet. Die prognostizierten Verkehrslärmpegelerhöhungen sind an den Wohngebäuden westlich der Georg-Heckel-Straße in Anlehnung an die Kriterien der 16. BImSchV als nicht wesentlich zu beurteilen.

Erstmalige Überschreitungen des Schwellenwertes der Gesundheitsgefährdung in der Nacht von 60 dB(A) sind an keinem der untersuchten Straßenabschnitte zu erwarten.

Die durch die Planung zu erwartenden Verkehrslärmpegelerhöhungen entlang der bestehenden Straßen sind nach den Kriterien der 16. BImSchV (§1 Abs.2, 16. BImSchV) als nicht wesentlich zu beurteilen.

3.6.7 Gewerbelärmeinwirkung durch nordwestlich gelegenen Reiterhof (ergänzende Stellungnahme, 12.08.2022)

Es ist zu prüfen, wie sich der in ca. 70 m Entfernung nordwestlich des geplanten Allgemeinen Wohngebiets 2 im Baufeld 1 gelegene Reiterhof auf die Gewerbelärmverhältnisse im Plangebiet auswirkt.

Der Reiterhof umfasst mehrere Stallungen und Auslaufflächen für Pferde. Im Sinne einer Beurteilung „auf der sicheren Seite wird der Aufenthalt von insgesamt 40 Pferden auf den Auslaufflächen im Freien über den gesamten 16-stündigen Tagzeitraum (06.00 – 22.00 Uhr) angenommen. Zudem wird ein 4-stündiger Traktor-Betrieb nördlich und südlich der Stallungen in den Prognoseberechnungen berücksichtigt.

In der Nacht finden im Regelfall keine Betriebsvorgänge statt. Für ein Pferd kann gemäß Praxisleitfaden Schalltechnik in der Landwirtschaft des Umweltbundesamtes Österreich ein Schallleistungspegel von LWA, 1Pferd = 54 dB(A) angesetzt werden. Bei 40 Pferden entspricht dies einem Schallleistungspegel inklusive Anpassungswert (5 dB(A)) von LWA,40 Pferde = 75 dB(A). Dieser Schallleistungspegel wird mittels Flächenschallquelle in 1 m über Grund für die Zeit zwischen 6.00 und 22.00 Uhr angesetzt.

Für den Traktorbetrieb wird der im Praxisleitfaden für Schalltechnik in der Landwirtschaft für „Arbeitseinsatz“ angegebene Schallleistungspegel von LWA = 104 dB(A) (LWA=99 dB(A) +5 dB(A) Anpassungswert) für insgesamt 4 Stunden im Tagzeitraum mittels einer Flächenschallquelle in 1 m Höhe über Grund berücksichtigt.

Der Einwirkungsbereich einer Anlage sind nach Punkt 2.2 TA Lärm „die Flächen, in denen die von der Anlage ausgehenden Geräusche einen Beurteilungspegel verursachen, der weniger als 10 dB(A) unter dem für diese Fläche maßgebenden Immissionsrichtwert liegt“.

Am Tag (06.00 – 22.00 Uhr) werden durch den Aufenthalt der 40 Pferde auf den Auslaufflächen und den Traktor-Betrieb Gewerbelärmeinwirkungen von bis zu 45 dB(A) im Allgemeinen Wohngebiet 2 im Baufeld 1 berechnet. Der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) wird deutlich um mindestens 10 dB(A) unterschritten. Damit liegen die Immissionsorte gemäß Punkt 2.2 TA Lärm außerhalb des Einwirkungsbereichs des Reiterhofs.

3.6.8 Abwägung der Belange des Immissionsschutzes

Die Stadt muss die besondere Schutzwürdigkeit der geplanten Wohnbebauung in ihre Abwägung einstellen und durch planerische Festsetzungen den künftigen Konflikt auflösen und damit vermeiden.

Im vorliegenden Planfall sind durch Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrslärmeinwirkungen sowie durch die nächtliche Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm in Allgemeinen Wohngebieten Konflikte mit der künftigen Nutzung zu erwarten.

An den straßenzugewandten Fassaden liegen die prognostizierten Verkehrslärmbeurteilungspegel überwiegend zwischen dem Orientierungswert der DIN 18005 für Verkehrslärmeinwirkungen in Allgemeinen Wohngebieten von 55 dB(A) und dem Immissionsgrenzwert der 16.BImSchV für Wohngebiete von 59 dB(A). Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV definiert für den Neubau oder die wesentliche Änderung von Straßen die Schwelle, bei deren Überschreitung ein Anspruch auf Lärmschutzmaßnahmen besteht. Verkehrslärmpegel bis zu einem Wert von 59 dB(A) können daher als wohnverträglich angesehen werden.

Lediglich an den straßenzugewandten Fassaden der Gebäude A1 und B3 sind Verkehrslärmpegel zu erwarten, die den Immissionsgrenzwert Tag um mehr als 1 dB(A) überschreiten. Selbst an diesen am stärksten von den Verkehrslärmeinwirkungen betroffenen Fassaden liegen die Verkehrslärmbelastungen deutlich unterhalb der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung. Jedes Gebäude verfügt über mehrere Fassadenabschnitte, an denen der Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) eingehalten wird. Für die beiden benannten Gebäude erfolgt fassadenbezogen daher die in Kap. 7.12 konkretisierte Festsetzung zur Grundrissorientierung mit dem Ziel der Anordnung schutzbedürftiger Aufenthaltsräume auf der lärmabgewandten Seite.

Zum Schutz der Außenwohnbereiche im Bereich A wird von einer aktiven Schallschutzmaßnahme abgesehen, da sich die zum Aufenthalt im Freien vorgesehenen Bereiche auf der straßenabgewandten Seite befinden. Hier werden die Orientierungswerte eingehalten. Es ergeht zudem ein Hinweis an den Planvollzug zu einer weniger offenen Baustruktur entlang der Georg-Heckel-Straße, wodurch ein weiterer Schutz der Freibereiche erzielt werden kann.

Zum Schutz des Außenwohnbereiches des Seniorenheims (Demenzgarten) wurden mehrere Berechnungen zur Wirkung einer Lärmschutzwand mit jeweils unterschiedlichen Höhen durchgeführt. Die in der Folge festgesetzte Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2m führt dazu, dass der Orientierungswert der DIN 18005 im Demenzgarten eingehalten werden kann. Ebenso werden die Grenzwerte der 16. BImSchV an der nordöstlichen Gebäudefassade eingehalten. Eine größere Höhe der Wand hätte nur geringfügige positivere Auswirkung.

Die Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Bereich B erfolgen aufgrund der betriebsinduzierten Verkehrsbewegungen der Seniorenresidenz. Die Umsetzung aktiver Schallschutzmaßnahmen ist aufgrund der Funktion der Erschließungsstraße nicht umsetzbar. Die Einhaltung der Richtwerte lässt sich über eine betriebsinterne Regelung steuern und gewährleisten, wonach keine gewerblichen PKW-Zu- und Abfahrten im Nachtzeitraum stattfinden.

Mit den festgesetzten Maßnahmen kann sowohl den Belangen des Immissionsschutzes Folge geleistet, wie auch dem städtebaulichen Ziel der Schaffung von Wohnraum für unterschiedliche Bevölkerungskreise, u.a. auch für ältere und pflegebedürftige Menschen,

sowie für einkommensschwächere Bevölkerungsteile als öffentlicher Belang entsprochen werden.

Es werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet.

3.7 Verkehrsgutachten

Neben der Entwicklung im Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes, bestehen Bestrebungen den Schulstandort in Saarbrücken-Burbach weiter auszubauen. Hier sollen eine zusätzliche KiTa, eine Grundschule, eine weiterführende Schule sowie Funktionsgebäude mit Mensa und Dreifachsporthalle angesiedelt werden.

Vor diesem Hintergrund ist es erforderlich zu bewerten, inwiefern das umliegende Erschließungsnetz die erforderliche Leistungsfähigkeit aufweist, um die beabsichtigte Flächenentwicklung zu ermöglichen. Hierzu erfolgte die Erstellung eines Verkehrsgutachtens durch das Büro MS TRAFFIC.

Im Ergebnis konnte festgehalten werden, dass die unterschiedlichen geplanten Nutzungen im Plangebiet unter Berücksichtigung der im Gutachten genannten Empfehlungen aus verkehrlicher Sicht realisiert werden können. Die prognostizierten Zusatzverkehre können mit den vorgeschlagenen ergänzenden Maßnahmen vom bestehenden Verkehrsnetz aufgenommen und leistungsfähig abgewickelt werden. Die Erhöhung der Verkehrsstärke ist auch als verträglich anzusehen.

3.8 Wasserrecht

Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten. Der Grundwasserflurabstand ist mit ca. 4-5 m gering. Für die spätere bauliche Ausführung, insbesondere im Hinblick auf vertikale Wärmepumpen, Tiefgaragen oder aber Pfahlgründungen ist dies zu beachten.

Eine wesentliche Rahmenbedingung stellt der auf dem Grundstück der ehemaligen Schreinerei verlaufende Güchenbach (Gewässer 3. Ordnung) dar. Dieser ist im Bereich der ehemaligen Schreinerei (Planbereich B & D) verrohrt und soll im Zuge des Verfahrens offengelegt und renaturiert werden. Südlich des Geltungsbereiches wird das Gewässer an das bestehende Bachbett angeschlossen. Eine entsprechende Planung zur Renaturierung wird durch das Planungsbüro Hömme, Pölich betreut und naturschutzfachlich durch das Büro BNL Baubkus, Arnshöfen begleitet. Die vorläufigen Ergebnisse der Planung sind in die Aufstellung der vorliegenden Planung eingeflossen.

Die Maßnahmen bedürfen der wasserrechtlichen Genehmigung.

4 Verfahren

Das Planverfahren soll als projektspezifischer Angebots-Bebauungsplan gemäß §2 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt werden.

Nach § 1 Absatz 3 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit diese für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung einer Gemeinde erforderlich sind. Ein Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplans liegt vor, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Bebauung zu schaffen, da weite Teile des Gebietes dem Außenbereich zuzuordnen sind und im Übrigen auf Grund der Größe des Vorhabens städtebaulicher Regelungsbedarf besteht.

Der **Aufstellungsbeschluss** zur vorliegenden Planung wurde 3. Dezember 2019 gefasst.

Auf Basis des im städtebaulichen Qualifizierungsverfahren ausgewählten städtebaulichen Konzeptes erfolgte im Zeitraum April bis Mai 2020 die **frühzeitige Beteiligung** der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB. Am 5. März 2020 wurde die Öffentlichkeit im Rahmen einer Bürgerinformationsveranstaltung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB beteiligt.

Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) mittels **Offenlage** vom 29. November 2021 bis einschließlich 7. Januar 2022 über die Planung informiert. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB wurden mit Schreiben vom 29.11.2021 über die Planung informiert. Am 09.12.2021 erging ein ergänzendes Anschreiben mit einem Hinweis auf aktualisierte Unterlagen. Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 21.01.2022 gegeben.

Auf Grundlage der aus dem Beteiligungsverfahren gewonnenen Erkenntnisse wurde der Festsetzungsinhalt des Bebauungsplanes überarbeitet. Bedingt durch die geänderten Festsetzungen, erfolgte eine **erneute Offenlage**. Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) vom 08. August 2022 bis einschließlich 26. August 2022 über die geänderte Planung informiert. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB wurden mit Schreiben vom 21. Juli 2022 über die Planung in Kenntnis gesetzt. Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 19. August 2022 gegeben.

5 Gutachten

Folgende Fachbeiträge und / oder Gutachten sind im Zuge der Vorplanung zur Entwicklung des Baugebietes erstellt worden und in die Konzipierung des Bebauungsplanes mit eingeflossen.

- Schalltechnische Untersuchung
 - Schallimmissionsprognose im Hinblick auf die Verkehrslärmgeräusche der angrenzenden Straßen *Georg-Heckel-Straße* und *Im Füllengarten* einschließlich der Auswirkungen der planungsinduzierten Verkehre auf die Lärmsituation der Umgebung;
 - Schallimmissionsprognose im Hinblick auf in das Plangebiet möglicherweise einwirkenden Gewerbelärm;

- Schalltechnische Stellungnahme zum benachbarten Reiterhof
- Verkehrsgutachten
 - Leistungsfähigkeit des Verkehrsnetzes unter Berücksichtigung der prognostizierten Zusatzverkehre
- Geotechnische Standorterkundung sowie Schadstofferkundung
- Umweltbericht inkl. Forstausgleich, spezielle artenschutzrechtliche Prüfung
- Gewässertechnische Begleitplanung zur Renaturierung des Güchenbaches
- Entwässerungskonzept Regenwasser/Schmutzwasser sowie Verkehrsanlagenplanung

6 Planungskonzeption

6.1 Planungsgegenstand

Es ist das Ziel der Stadt im Plangebiet bezahlbaren Wohnraum zu entwickeln sowie eine Altenwohn- und -pflegeeinrichtung anzusiedeln. Zu diesem Zweck erfolgt die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes.

6.2 Erläuterung zur städtebaulichen Konzeption

Die einzelnen Baubereiche unterscheiden sich im Hinblick auf ihre topographischen Gegebenheiten und der jeweils angrenzenden Bebauung mit unterschiedlicher Dichte.

Das städtebauliche Konzept sieht für die **Teilareal A** in Anlehnung an die umgebende Wohnbebauung eine Einfamilienhausbebauung mit teilweise Doppelhäusern vor (s. Abbildung 4). Mit der geplanten Verbindungsstraße zur Straße *Am Forst* erfolgt eine direkte Verknüpfung zwischen der bestehenden und geplanten Siedlung. Die Gebäude werden in I- und II-geschossiger Bauweise hergestellt. Insbesondere mit den I-geschossigen Bauten soll barrierearmer und altengerechter Wohnraum geschaffen werden. In den Gebäuden sind zusätzlich Apartments für beispielsweise Studenten vorgesehen. Mit den II-geschossigen Bauten sollen wiederum insbesondere Familien angesprochen werden. Gegenwärtig ist die Herstellung von etwa 48 Wohneinheiten vorgesehen.

Im **Bereich B** werden in den zwei Gebäuden entlang des Güchenbaches die angedachten Pflege- und Senioreneinrichtungen (B1) sowie Servicewohnungen (B2) untergebracht werden. Die Gebäude werden zentral über den neuen Quartiersplatz erschlossen.

Die Pflegeeinrichtung im Gebäude B1 soll künftig ein Angebot von bis zu 160 Pflegeplätzen sowie von 34 Altenwohnungen beinhalten. Zusätzlich wird im Erdgeschoss eine Tagespflegeeinrichtung sowie ein Bistro betrieben werden. Im rückwärtigen Bereich des Gebäudes B1 wird auf Ebene des 1. Obergeschosses die Dachterrasse des darunter gelegenen Garagengeschosses als Demenzgarten gestaltet. Ergänzt wird dieses Angebot durch 54 Wohnungen für Betreutes Wohnen im Gebäude B2. Nach den bisherigen Konzepten sind für die Erdgeschosszone des Gebäudes B3 Räumlichkeiten für körpernahe Dienstleistungen wie Friseur oder Physiotherapie sowie für ein Bankterminal vorgesehen. In den oberen Stockwerken besteht die Möglichkeit etwa 14 Wohneinheiten herzustellen.

Für den **Bereich C** ist eine vierzeilige Wohnbebauung anvisiert. Es erfolgt eine Staffelung dreier Mehrfamilienhäuser. In Anlehnung an die bestehende Reihenhausbauung entlang der *Elbestraße*, wird die südliche Gebäudezeile ebenfalls als Reihenhausbauung ausgebildet werden. Auf diese Weise wird ein Übergang zu den dahinter gelegenen Mehrfamilienhäusern geschaffen. In den Mehrfamilienhäusern sind jeweils 17 Wohneinheiten, in der Reihenhausbauung sind etwa 7 Wohneinheiten vorgesehen.

Ergänzt wird das bisherige Wohnungsangebot um das Angebot an sozial geförderten Wohnraum sowie kostengünstigem Wohnraum im **Planbereich D**. In den Gebäuden D1 bis D3 sind nach vorliegendem Konzept 94 Wohneinheiten vorgesehen.

Eingefasst von den Planbereichen B & D wird ein Quartiersplatz etwa auf Höhe des Einmündungsbereiches der *Elbestraße* in die Straße *Im Füllengarten* entwickelt. Dort sollen in der Erdgeschosszone der Gebäude B3 und D3 Nutzungen, wie ein Stadtteilcafé, Sparkassenterminal und kleine Gewerbeeinheit ermöglicht werden, um die Entstehung eines reinen „Schlafquartiers“ zu verhindern.

Insgesamt soll die Positionierung der Neubauten in den Bereichen B & D sowie deren Ausrichtung entlang des den Güchenbach begleitenden Grünzugs vielfältige Freiraumbezüge eröffnen. Die anzulegenden Grünbereichen dienen der Naherholung und dem Erlebnis des zu renaturierenden Bachlaufes. Unter anderem soll in diesem Bereich ebenfalls ein Quartiersspielplatz hergestellt werden. In den Hinterhofbereichen zwischen den Gebäuden im Bereich D werden Kleinkinderspielplätze angelegt.

Der erhöhte Bedarf hinsichtlich Pkw-Stellplätzen wird im Bereich der Pflegeeinrichtung durch begrünte ebenerdige Stellplätze sowie – insbesondere im Bereich der Wohngebäude - mit dezentralen Tiefgaragen abgedeckt, um weitgehend verkehrsfreie Aufenthaltsbereiche anbieten zu können. Darüber hinaus werden im Bereich des Quartiersplatzes angemessen verteilt oberirdische Besucherstellplätze angeordnet.

Zusammengefasst soll die Planung wie folgt zониert werden:

- Areal A:
Einzel- und Doppelhäuser, 48 Wohneinheiten
- Areal B:
Senioren- und Pflegeeinrichtungen (B1, 160 Pflegeplätze, 34 Altenwohnungen) und Wohnungen für Betreutes Wohnen (B2, 54 Wohneinheiten) nebst kompaktem Wohnen auf Etagen (B3, 14 Wohneinheiten)
- Areal C östlich der Straße *Im Füllengarten*:
Zeilenartige Wohnhausstaffelung mit Mehrfamilien- und Reihenhäusern,
7 Wohneinheiten in Gebäuden Baufeld C1 sowie 51 Wohneinheiten in Gebäuden Baufelder C2 bis C4
- Areal D:
Insbesondere sozial geförderter Wohnraum zuzüglich sogenannter kostengünstiger Wohnraum mit Mietbindung (7,40 €/qm), insgesamt 93 Wohneinheiten.

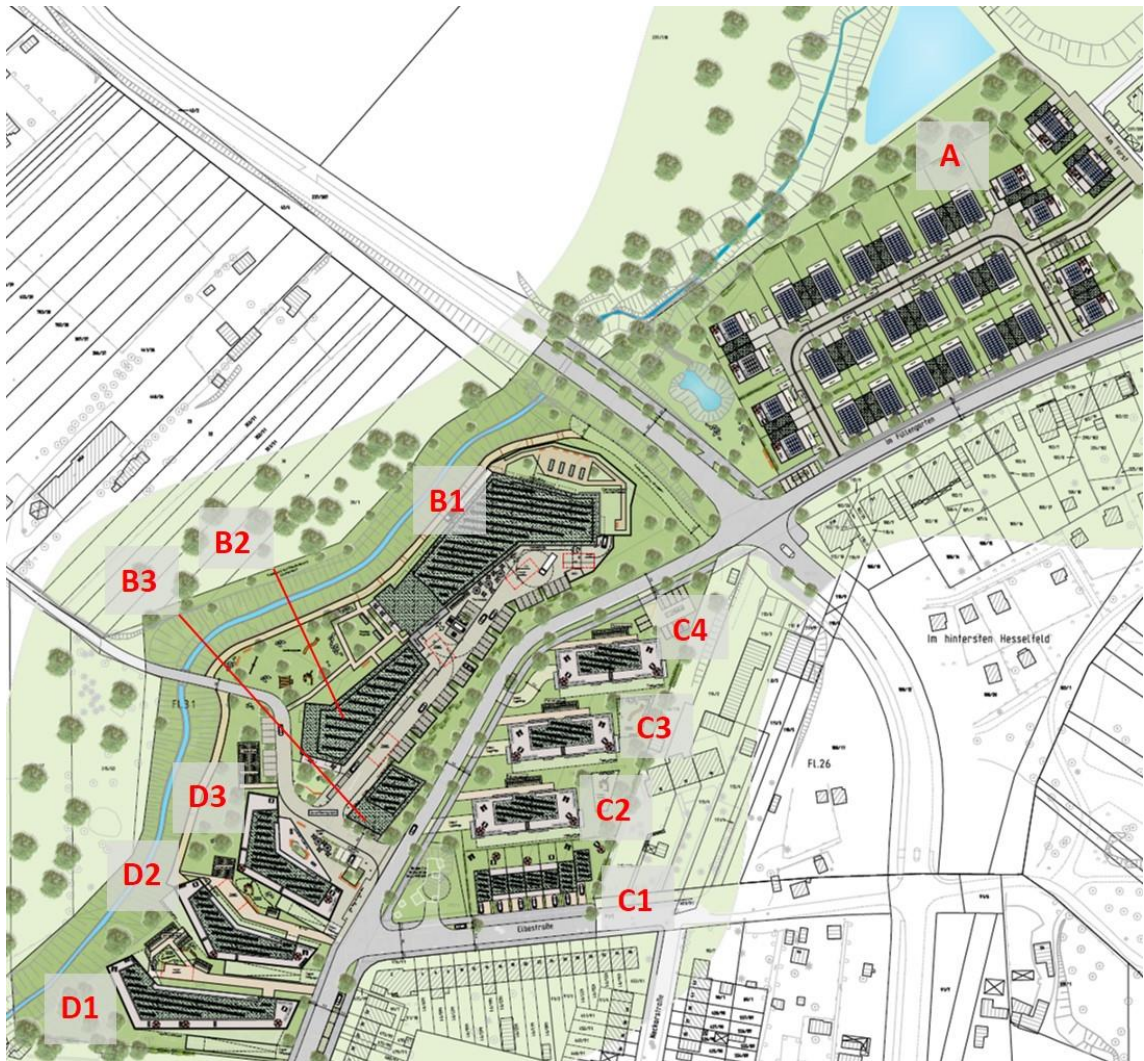


Abbildung 5: städtebauliches Konzept (Stand August 2022)

6.3 Erschließung und Parken

Die äußere Erschließung ist mit den Straßen *Georg-Heckel-Straße* und *Im Füllengarten* gegeben. Die innere Erschließung des Areals erfolgt hauptsächlich von der Straße *Im Füllengarten* ausgehend.

Die Planstraße der **Areals A** wird zur Bildung eines Ringschlusses an zwei Stellen an die Straße *Im Füllengarten* angeschlossen. Von dieser Planstraße ausgehend erfolgt ebenfalls ein Anschluss an die nördlich des Plangebietes gelegene Straße *Am Forst*.

Zwischen den **Planbereich B & D** erfolgt die Entwicklung eines **Quartiersplatzes**, über den die innere Erschließung des **Planbereiches B** erfolgt. In Verlängerung des Quartiersplatzes entsteht eine Anbindung an die Straße *Matzenberg* westlich des Plangebietes. Die erforderlichen Parkplätze für den Planbereich B werden entlang der privaten Erschließungsstraße sowie in einem ebenerdigen befahrbaren Garagengeschoss unterhalb des obengenannten Demenzgartens hergestellt.

Die Gebäude der **Planbereich C & D** sind über die Straßen *Elbestraße* sowie *Im Füllengarten* erschlossen. Abgesehen von der Reihenhausbebauung im Bereich C (C1) werden die den

Wohnungen zuzuordnenden Stellplätze in den jeweiligen Tiefgaragen der Gebäude vorgehalten. Die aus dem Erdreich herausstehenden Tiefgaragen werden mit einer Substratschicht versehen und begrünt. Sie werden in die Freiflächengestaltung zwischen den Gebäuden integriert, so dass sie nicht als aus dem Erdreich herausstehendes Bauwerk auftreten.

Es besteht Anschluss an den ÖPNV an der Straße *Im Füllengarten*. Die bestehende und im Bereich des künftigen Quartiersplatzes gelegene Bushaltestelle wird in die Konzipierung der Platzgestaltung einbezogen – ausreichende Flächen werden im Bebauungsplan hierzu vorgehalten.

6.4 Freianlagen

Bestehende Vegetationsstrukturen innerhalb des Planbereiches sollen weitestgehend erhalten bleiben und ggf. ergänzt und - wo möglich - in die Planung zur Renaturierung und Offenlegung des Güchenbaches einbezogen werden.

Um das offengelegte Gewässer (Areal B) erlebbar zu machen, erfolgt die Anlage eines gewässerbegleitenden Weges. In der Nähe zum renaturierten Gewässer wird ebenfalls im Bereich B ein Quartiersspielplatz für die Altersgruppe von 6 bis 14 Jahren angelegt.

Der Vorplatz des Seniorenheims soll als großzügige Fläche gestaltet werden. Mittels der Vorgabe zur Begrünung der anvisierten Stellplätze und anvisierten Freiflächen für ein Bistro des Gebäudes B1 entstehen hier ebenfalls Aufenthaltsqualitäten.

Die Anlage des genannten Quartiersspielplatzes entspricht der Vorgabe des § 3 des Gesetzes Nr.1010 über Spielplätze, wonach 3 % der (Wohn-) Geschossfläche im Einzugsbereich, mindestens jedoch 400m² als nutzbare Spielplatzfläche nachgewiesen werden muss.

Innerhalb des Plangebietes werden zudem für die Mehrfamilienhäuser der Planbereich C und D sowie für das Gebäude B3 objektbezogene Kleinkinderspielplätze gemäß den Vorgaben des § 10 Abs. 2 LBO Saarland hergestellt. Eine Kennzeichnung auf Ebene des Bebauungsplanes erfolgt nicht.

6.5 Bewirtschaftung Schmutz- und Niederschlagswasser

Der Planung liegt ein Entwässerungskonzept des Planungsbüros Paulus & Partner, Sankt Wendel, zugrunde, welches mit dem Träger der Wasserentsorgung vorabgestimmt ist (Stand: 06.05.2022).

Das ausgewiesene Plangebiet liegt in einer Fläche, welches über ein Mischwassersystem entsorgt wird, jedoch in der weiteren Ableitung in ein Gebiet mit Trennsystem fortgeführt wird. Die geplante Erschließung wird nach den einzelnen Standorten betrachtet, aufgeteilt in ein Regen- und Schmutzwassersystem, getrennt oder über ein Mischsystem entwässern. Die Planung und die Bauausführung für die Entwässerungsanlagen werden mit dem ZKE abgestimmt.

Die geplante Erschließung teilt sich in die vier Einzelflächen „A, B, C und D“ auf, welche mit unterschiedlichen Entsorgungswegen zu planen sind.

Plangebiet „A“ - Trennsystem, Ableitung Regenwasser über Rückhaltung in den Güchenbach

Plangebiet „B“ - Trennsystem, Ableitung Regenwasser über Rückhaltung in den Güchenbach

Plangebiet „C“ - Anschluss ans vorhandene Mischwassersystem

Plangebiet „D“ - Trennsystem, Ableitung Regenwasser über Rückhaltung in den Güchenbach

Zur Reduzierung des Oberflächenabflusses werden alle Wege, Stellplätze und Hofflächen in versickerungsfähiger Bauweise ausgeführt; die Dachflächen der Staffelgeschosse werden begrünt. Der Bebauungsplan enthält entsprechende Festsetzungen (s. Kapitel 7.8)

Je Quadratmeter versiegelter Fläche, erfolgt die Rückhaltung mit einem Volumen von 50 l. Das Gesamtvolumen umfasst minimal 600 m³, relativ bezogen auf die dem Konzept zugrundeliegenden Bemessungsgrößen der Dach-, Grün-, Asphalt, Pflaster- und Gründachflächen.

Das Konzept sieht die Rückhaltung innerhalb bestehender Rückhaltebecken vor, die gegebenenfalls erweitert werden, wie auch in zusätzlichen Retentionsbecken, die teils als unterirdische Boxrigolen, teils in offener Bauweise hergestellt werden. Die Standorte der Rigole werden in der Planzeichnung gem. vorliegendem Konzept gekennzeichnet. Bis zur baulichen Umsetzung können sich die Standorte und die Anzahl noch ändern.

6.6 Energiekonzept

Die thermischen Gebäudehüllen werden energetisch so ausgelegt sein, dass die Anforderungen in Anlehnung an den Transmissionswärmeverlust gem. den Anforderungen GEG erfüllt sein werden.

Die Beheizung/ Warmwasserbereitung erfolgt über eine Luft-Wasser-Wärmepumpe auf den Gebäuden, in Verbindung mit einer Flächen-/ Fußbodenheizung. Unterstützend (zur Teildeckung des Strombedarfs u.a. der Wärmepumpe(n)) sind PV-Anlagen auf den Gebäuden vorgesehen. Eine weitere Konkretisierung der Maßnahmen erfolgt im Rahmen der nachgelagerten Ausführungsplanung.

7 Inhalt des Bebauungsplanes

Der vorliegende Bebauungsplan wird gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise sowie die überbaubaren Grundstücksflächen enthalten. Der Plan erfüllt somit die Anforderungen an einen „qualifizierten Bebauungsplan“ gemäß § 30 Abs. 1 BauGB.

7.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-14 BauNVO)

Entsprechend der beabsichtigten Planungsziele der Wohnnutzung, sowie der Unterbringung einer Senioren- und Pflegeeinrichtung nebst Tagespflege, wird im Bebauungsplan als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

- a) In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis 4 sind zulässig:
- Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
 - Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Die angestrebte Entwicklung von Wohngebäuden nebst Wohngebäuden sowie Pflegeplätze für Senioren wird durch die allgemeine Zulässigkeit der der Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke ergänzt. Mit dem angedachten Seniorenpflegeheim mit Pflegeplätzen sowie Altenwohnungen und Tagespflege wird eine Nutzungsform beschrieben, die in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig ist, denn dort sind sowohl Wohngebäude, als auch Anlagen für soziale Zwecke allgemein zulässig (vgl. OVG NW, U. v. 06.03.2006 – 7 D 124/05.NE). Vor dem Hintergrund des Entwicklungszieles eines lebendigen Stadtteils mit dem Quartiersplatz als Begegnungspunkt sind ferner die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe zugelassen. Gegenwärtig bestehen Bestrebungen unter anderem ein Stadtteilcafé sowie ein Sparkassenterminal zu etablieren.

- b) Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen sollen aufgrund des Flächenverbrauches und des damit verbundenen Verkehrsaufkommens nicht im WA ermöglicht werden. Gleichzeitig entsprechen die weiteren nicht zulässigen Nutzungen nicht dem angestrebten Gebietscharakter an dieser Stelle des Stadtgebietes.

7.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung soll im künftigen Bebauungsplan durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der maximalen Oberkante baulicher Anlagen sowie der Zahl der Vollgeschosse bestimmt werden. Sie bilden den Rahmen, in dem sich die zukünftige Bebauung entwickeln kann.

7.2.1 Zahl der Vollgeschosse

(Siehe Planeintrag)

7.2.2 Zulässige Grundfläche (GRZ)

Die **maximal zulässige Grundflächenzahl** wird in den einzelnen Planbereichen gemäß Planeintrag festgesetzt.

Im **Teilbereich A** sowie im **Bereich C** erfolgt nach § 17 Abs. 1 BauNVO die Festsetzung der Obergrenze der GRZ für allgemeine Wohngebiete von **0,4**.

Mit § 17 Abs. 2 BauNVO räumt der Gesetzgeber die Möglichkeit einer Überschreitung der Obergrenzen ein. Mit der Festsetzung einer Obergrenze von **0,55** in den **Bereichen B & D** wird von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht; die Überschreitung ist aus städtebaulichen Gründen gerechtfertigt. So ist die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes nur unter dem Vorbehalt einer höheren als nach § 17 Abs. 1 BauNVO vorgesehenen GRZ möglich.

Im **Teilbereich B** wird die Erhöhung der Obergrenze für die zulässige Grundfläche innerhalb der Baufläche erforderlich, da weite Teile des gesamten Planareals B später in öffentlicher Hand liegen sollen. Zu diesem Zweck werden Flächen, welche durch die Renaturierung des Güchenbaches, die Gestaltung des ihn umgebenden Grünzuges und des bachbegleitenden Andienungs-/ Erlebnisweges sowie zur Herstellung eines öffentlichen Spielplatzes in Anspruch genommen werden, als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die zur Entwicklung der Seniorenpflege- und Wohngebäude zur Verfügung stehende Grundstücksfläche wird dadurch in der Art eingeschränkt, dass die nach BauNVO vorgegebenen Regelwerte nicht eingehalten werden können.

Im **Teilbereich D** wird eine GRZ von 0,4 nach § 17 Abs. 1 BauNVO durch die Hochbauten selbst eingehalten. Mit der Überschreitung der Obergrenze bis **0,55** soll allein die Herstellung von Tiefgaragen im Rahmen der zugelassenen GRZ sichergestellt werden. Durch die topographischen Rahmenbedingungen des Areals kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht gesichert festgestellt werden, dass die Tiefgaragengeschosse die bauordnungsrechtlichen Vorgaben zur Definition eines Kellergeschosses einhalten. Für den Fall, dass das Tiefgaragengeschoss definitorisch kein Kellergeschoss ist, muss es innerhalb der Baugrenzen dargestellt und umfänglich in die Berechnung der GRZ mit eingerechnet werden. Für die Außenwirkung ist dies jedoch aus verschiedenerlei Gründen unschädlich, da die unter den Hochbauten hervortretenden Teile der Tiefgaragen begrünt und in die Freiflächengestaltung der Hinterhofbereiche integriert werden. Die nach der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Saarbrücken erforderlichen Stellplätze könne allesamt innerhalb der Tiefgaragengeschosse nachgewiesen werden, so dass die Freibereiche im Plangebiet D frei von ruhendem Verkehr freigehalten werden können.

Eine **Überschreitung der GRZ** durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen ist bis zu 50 % gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bauplanungsrechtlich zulässig (GRZ II). In den Teilbereichen A bis D wird zudem eine Zulassung der GRZ-Überschreitung nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO erforderlich.

So wird festgelegt, dass eine Überschreitung der GRZ in den Bereichen A und C bis 0,65, im Teilbereich B bis 0,7 und im Bereich D bis 0,75 zulässig ist.

Im Planbereich A wird die Überschreitung durch das architektonische Konzept sowie dem erforderlichen Nachweis an genügenden Flächen für die Stellplätze innerhalb der Grundstücksflächen bedingt.

Innerhalb des Planareals B erfolgt die Überschreitung aufgrund der angestrebten Aufenthaltsflächen und den nachzuweisenden Stellplätzen im Vorbereich Gebäude.

Innerhalb des Planbereiches C werden die höhen Überschreitungen erforderlich aufgrund der Teile der angedachten Tiefgaragen, welche unter den Hochbauten hervortreten sowie durch die dichter bebaute Reihenhauszeile im Baufeld C1, wo ebenfalls innerhalb der Grundstücksflächen ausreichende Flächen zur Herstellung von PKW-Stellplätzen nachzuweisen sind.

Im Gegensatz zur Fassung des Bebauungsplanes im Rahmen der Offenlage, wird die GRZ II für den Planbereich D von 0,6 auf 0,75 erhöht. Dies wird unter anderem vor dem Hintergrund der Verkleinerung der WA 4 - Fläche erforderlich. Bedingt wurde die Reduzierung des Baugrundstückes durch mittlerweile vollzogene Grundstücksangelegenheiten und einer damit einhergehenden angepassten Renaturierungsplanung.

Somit ergibt sich für die einzelnen Teilbereiche folgende Werte für die GRZ I und GRZ II:

Tabelle 3: Übersicht der GRZ - Werte der einzelnen Teilbereiche

	GRZ I	GRZ II
Teilbereich A (WA 1)	0,4	0,65
Teilbereich B (WA 2)	0,55	0,7
Teilbereich C (WA 3)	0,4	0,65
Teilbereich D (WA 4)	0,55	0,75

Insgesamt finden sich im näheren Umfeld viele unversiegelte Grünbereiche, die – insbesondere im Bereich des renaturierten Bachlaufes – Möglichkeiten der Naherholung bieten. Im Rahmen der Freiflächengestaltung des Quartiersplatzes sollen ebenfalls gute Aufenthaltsqualitäten geschaffen werden. Vor diesem Hintergrund wirkt die im Plangebiet vorbereitete dichtere Bauweise insgesamt verträglich.

7.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Mit der Festsetzung der Gebäudehöhe soll gemeinsam mit der Geschossigkeit die Höhenentwicklung der neuen Gebäude im Plangebiet gesteuert werden.

Die Höhe baulicher Anlagen ist im gesamten Plangebiet mit der Benennung der maximalen Oberkante (OK_{max}) festgesetzt. Bei Gebäuden mit geneigtem Dach ist dies die Dachoberkante (First), bei Gebäuden mit Flachdach ist dies die Attika.

Während im Plangebiet A / WA 1 sich die Höhe der maximalen Oberkante auf das Straßenniveau der die Baugrundstücke erschließenden Straße bezieht, wird im restlichen Plangebiet die maximal zulässige Oberkante als absolute Höhe über Normalhöhennull (NHN) angegeben.

Die festgesetzten Höhen greifen die gemäß Planzeichnung für die einzelnen Baufelder festgesetzte Anzahl an Vollgeschossen auf. Hierbei wurden die Höhen so gewählt, dass zusätzlich noch Staffelgeschosse ausgebildet werden können.

Untergeordnete technische Bauteile und bauliche Anlagen, wie bspw. Antennen, Lüftungseinrichtungen, Anlagen zur Wärmerückgewinnung und zur Nutzung regenerativer Energie, etc ... dürfen das jeweilige Höchstmaß um bis zu 2 m überschreiten, sofern sie um das Maß ihrer eigenen Höhe vom Rand der ihr bauliche zugeordneten Dachfläche zurücktreten. Die letztgenannte Vorgabe dient der Minderung einer direkten Sichtbeziehung. Der Lüftungsschacht des Gebäudes B 1 für die Küchenabluft ist von der Vorgabe des Zurückspringens gegenüber der Dachkante ausgenommen. Aus technischen Gründen ragt der Lüftungsschacht an der Fassadenkante 1.0 m über Attikahöhe des Hauptdaches hinaus, bleibt aber innerhalb der 2,0m-Grenze gem. zulässiger Gesamthöhe für bauliche Anlagen.

7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22, 23 BauNVO)

Bauweise

Als Bauweise gilt im WA 1 & 3 die offene Bauweise, bei der die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind.

Als Bauweise gilt im WA 2 & 4 die abweichende Bauweise, bei der die Gebäude im Sinne der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand innerhalb der Baugrenzen zu errichten sind. Abweichend zu der offenen Bauweise darf eine Gebäudelänge von 50 m überschritten werden.

Der Grund für die vorstehenden Festlegungen ist, dass die aus dem Qualifizierungsverfahren heraus entstandenen Gebäude, eine Länge von 50 m überschreiten und damit die Grundlagen nach § 22 Abs. 2 BauNVO für eine offene Bauweise nicht einhalten. Das hat zur Folge, dass eine abweichende Bauweise im WA 2 und WA 4 festgesetzt wird.

Überbaubare Grundstücksfläche

Konkretisiert wird die Bauweise durch die Vorgabe zur überbaubaren Grundstücksflächen mittels der Bestimmung der Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO entsprechend der geplanten Neubebauung. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind so ausgelegt, dass bei den anzunehmenden, im Rahmen der Festsetzung möglichen Gebäudehöhen und Vollgeschossanzahl, die erforderlichen Abstandflächen zwischen den Gebäuden eingehalten werden können.

Zudem werden weitere Bestimmungen zur überbaubaren Grundstücksfläche getroffen (siehe Teil B, I 3b & 3c). Mit diesen Festlegungen soll erreicht werden, dass die Baugrenzen bei einem gewissen Spielraum die vorgesehene Kubaturen widerspiegeln ohne zu weit auszugreifen und gleichzeitig die Umsetzung der vorgesehenen Architektur mit Vorbauten und Balkonen zu ermöglichen. Vor diesem Hintergrund wird ferner explizit für die Gebäude im WA2 und WA3 eine Ausnahme für Balkone von der „Drittelregelung“ nach § 7 Abs. 6 2b LBO zugelassen.

7.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Während im Bereich der Einfamilienhausbebauung im Teilbereich A (WA1) sowie bei der Reihenhauserzeile (Baufeld C1) die Stellplätze in unmittelbarer Nähe der Wohnungen zulässig sind, sind Nebenanlagen, Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen allein innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Diese unter Teil I Nr. 5 der textlichen Festsetzungen getroffenen Regelungen dienen dazu, den der dichteren Wohnbebauung zuzuordnenden ruhenden Verkehr gemäß den Festsetzungen zu lenken und somit zu ordnen. So können insbesondere in den Teilbereichen C & D vom ruhenden Verkehr freigehaltene Flächen zwischen den Gebäuden gärtnerisch gestaltet und als Aufenthaltsräume von den Anwohnern genutzt werden.

7.5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die das Plangebiet querende Abschnitte der Straße *Im Füllengarten*, *Georg-Heckel-Straße* sowie der *Elbestraße* sind als **Straßenverkehrsfläche** dargestellt – eine gesonderte Festsetzung der fahrbahnbegleitenden Fußwege erfolgt nicht. Ebenfalls als Straßenverkehrsfläche dargestellt werden die Bestandsstraße *Am Forst*, welche im Norden den Teilbereich A erschließt, sowie die von Westen in das Plangebiet hineinführende Straße *Matzenbergstraße*. Diese wird in Teilen neu hergestellt und quer den zu renaturierenden Gühlenbach. Die Querung wird ist in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet. Im Bereich des künftige Quartiersplatzes künftig, in etwa auf Höhe des Einmündungsbereiches *Im Füllengarten/ Elbestraße*, die Herstellung einer Bushaltestelle (voraussichtlich Fahrbahnrandhaltestelle) vorgesehen. Zu diesem Zweck wird im Rechtsplan der öffentliche Straßenraum Flächen in ausreichendem Maße vorgesehen.

Bei der Planstraße im **Teilgebiet A** handelt es sich um eine reine Anliegerstraße und erhält dementsprechend eine Festsetzung als **Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“**. Im Teilbereich A werden zudem zwei Bereiche für eine spätere Fußwegeverbindung vorgehalten und erhalten eine entsprechende Kennzeichnung als **Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“**.

Die zentrale Fläche im Plangebiet im Bereich zwischen den Baufeldern B2, B3 und D3 soll als **Quartiersplatz** entwickelt werden. Bauplanungsrechtlich wird zu diesem Zweck der Bereich mit der **besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“** gekennzeichnet. Innerhalb der Quartiersplatzfläche sind Flächen für insgesamt 12 PKW-Stellplätze vorgesehen; eine gesonderte Kennzeichnung erhalten sie jedoch nicht.

Der Erschließungsast der Senioren- und Pflegeeinrichtung im **Planbereich B** erhält eine **Festsetzung als „Privatstraße“**. Die Befahrung dieses Bereiches erfolgt allein durch Anwohner, Mitarbeiter sowie zu Zwecken der Ent- und Versorgung. Der auf dem Vorplatz des Baufeldes B1 vorgesehene Wendeplatz weist einen Radius von 7 m auf und ist entsprechend für das Befahren von 3-achsigen Müllfahrzeugen ausreichend dimensioniert.

Weitere öffentliche Stellplätze können **im Norden des Teilbereiches C** hergestellt werden. Im Bebauungsplan wird zu diesem Zweck bereits eine ausreichende Fläche mit der **besonderen Zweckbestimmung „Parkplatz“** festgesetzt.

7.6 Flächen für die Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

7.6.1 Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Aufbauend auf das Entwässerungskonzept, Büro Paulus & Partner – Stand Mai 2022, wird im Bebauungsplan die Rückhaltung von anfallendem Oberflächenwasser von mindestens 600 m³ Rückhaltevolumen in dezentralen Rückhaltungen festgeschrieben. Ein Teil der Rückhaltung erfolgt innerhalb bestehender Rückhaltungen, die gegebenenfalls erweitert werden (s. Kap. 7.8). Weitere Rückhaltungen werden in innerhalb der Plangebiete B, C und D in unterirdischer und / oder offener Bauweise vorgesehen. Diese erfahren eine entsprechende Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB. Bis zur baulichen Umsetzung können sich Änderungen hinsichtlich Anzahl und Standorte ergeben.

7.6.2 Versorgung mit Elektrizität

Zur Versorgung des Planbereiches B mit Elektrizität wird die Errichtung einer Transformatorstation erforderlich. Für den geplanten Standort an der Matzenbergstraße, angrenzend an das WA2, erfolgt die Kennzeichnung einer Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Trafo“.

7.7 Private und öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Innerhalb des Plangebietes werden zwei private Grünflächen ausgewiesen. Während die Grünfläche im Teilbereich A von den Anliegern als Hausgarten als Gartenfläche genutzt werden kann, dient die Grünfläche im Bereich B der Herstellung eines Kleinkinderspielplatzes für mögliche Wohnflächen innerhalb des Gebäudes B3.

Westlich des Teilbereiches B wird eine öffentliche Grünfläche zum Zweck der Herstellung eines Quartiersspielplatzes ausgewiesen. Die Ausweisung des Spielplatzes erfolgt nach den Vorgaben des § 3 des Gesetzes Nr. 1010 über Spielplätze, wonach 3 % der (Wohn-) Geschossfläche im Einzugsbereich, mindestens jedoch 400m² als nutzbare Spielplatzfläche nachgewiesen werden muss.

Weitere öffentliche Grünflächen werden mit ergänzenden Maßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, wie die Offenlegung und Renaturierung des Güchenbaches sowie die Ausbildung eines Waldsaumes im Planbereich A, ausgewiesen (vgl. Kap. 7.9).

7.8 Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Im Süden der Parzelle 237/365 sowie in der Parzelle 117/1 befinden sich Regenrückhaltebecken in Trägerschaft der ZKE, welche nachrichtliche als Flächen für die Wasserwirtschaft im Bebauungsplan gekennzeichnet werden. Die Kennzeichnung des Regenrückhaltebeckens der Parzelle 237/365 wird gegenüber dem Bestand größer gezeichnet. Grundlage hierfür ist das Entwässerungskonzept, Büro Paulus & V Partner, Stand Mai 2022.

7.9 Grün- und Landschaftsplanung

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die Auswirkungen der geplanten Nutzung auf den Menschen, die Natur, die Landschaft sowie Kultur- bzw. sonstige Sachgüter geprüft wurden. Mit dem Vorhaben wird in potentielle Lebensräume für die Artengruppen der europäischen Brutvögel und Fledermäuse sowie Reptilien und Amphibien eingegriffen. Im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurde die Eingriffsschwere festgestellt, bewertet und auf Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG überprüft.

Die Eingriffsbilanzierung im Rahmen der Umweltprüfung hat ergeben, dass der Eingriff – im Besonderen die baubedingte Vegetationsbeseitigung und Bodenversiegelung - durch ein nachfolgend vorgestelltes, internes Maßnahmenkonzept adäquat ausgeglichen werden kann. Vor dem Hintergrund des Artenschutzes sowie des Eingriffes in einen Waldbereich nach LWaldG, erfolgt die Festsetzung externer Ausgleichsmaßnahmen.

7.9.1 Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Generell ist für die gesamte Baumaßnahme eine **Umweltbaubegleitung** vorgesehen, welche die natur- und artenschutzrechtlichen Aspekte kontrolliert und überwacht und ggfls. bei Fehlentwicklungen eingreifen kann. Die Umweltbaubegleitung soll sicherstellen, dass alle festgesetzten Maßnahmen beachtet und umgesetzt werden. Dies wird protokolliert und anschließend an das LUA und die Stadt Saarbrücken übermittelt.

Im Plangebiet verläuft der Güchenbach zu weiten Teilen als verrohrtes Gewässer. Der Bach weist auf kurzen Strecken einen natürlichen Verlauf auf, wird aber inmitten seines Verlaufs durch Verbauung gestört. Zudem sind die Ufer Bereiche durch die bestehende Kleingartenanlage zum Teil sehr stark vermüllt. Die Festsetzung zur **Offenlegung und Renaturierung** hat zum Inhalt, dass verrohrte Bereiche geöffnet werden. Auch alle sonstigen Gewässerbefestigungen sind zu beseitigen (Ufer- oder Sohlenverbau, Rohrstrecken usw.). Der Verlauf des Güchenbaches ist im Planbereich B und D naturnah und leicht pendelnd wieder herzustellen. Der Ufersaum ist naturnah zu entwickeln. Links und rechts des renaturierten Bachlaufs ist ein Entwicklungskorridor bzw. Uferrandstreifen von 5 m Breite anzulegen und mit heimischen und standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.

Im Geltungsbereich sind im Zuge der Baufeldräumung großflächige Gehölzrodungen vorgesehen. Um zu vermeiden, dass es zur Zerstörung von Nestern und Eiern und damit zur

Erfüllung eines Verbotstatbestandes gem. § 44 BNatSchG kommt, erfolgt die Festsetzung einer **Rodungszeitbeschränkung**. Das Roden von Gehölzen ist grundsätzlich zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar außerhalb der Brutzeit der Vögel durchzuführen. Auch ist das anfallende Schnittgut und Reisig bis spätestens 28.02. abzutransportieren, um zu verhindern, dass Tiere Nester oder Ruhestätten in diesen anlegen.

Im Zuge der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurde kein Nachweis von planungsrelevanten Amphibien und Reptilien erbracht. Um auch künftig eine Einwanderung dieser Arten in die Eingriffsfläche zu verhindern, soll vor und während der Baumaßnahme um den Planbereich B, außerhalb des Baustellenbereiches, ein **Reptilien-/Amphibienzaun** errichtet werden.

Die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft umfassen weiterhin die Festsetzung von **versickerungsfähigen Beläge** sowie ein Verbot von **Schottergärten**. Dies hat den Hintergrund des sparsamen und bodenschonenden Umgangs mit Grund und Boden nach § 1a BauGB. Es wird der Oberflächenabfluss reduziert und die Versickerungsleistung des Bodens erhöht. Ein Verzicht von flächigen Stein- und Schottererschüttungen zur Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen fördert die Artenvielfalt und bietet Vögeln und Insekten einen wichtigen Nahrungs- und Lebensraum.

7.9.2 Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Für das Plangebiet ist eine intensive **innere Durchgrünung** vorgesehen, wonach bspw. je 200 m² (im Planbereich A je 100 m²) nicht überbaubare Grundstücksfläche mindestens ein einheimischer Laubbaum 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen ist. Weitere Maßnahmen sind die zur **Begrünung der Lärmschutzwand** entlang der *Georg-Heckel-Straße*, die **Anpflanzung einer Baumallee** entlang der Straße *Im Füllengarten*, der **Erhalt von straßenbegleitenden Bäumen** oder die Festsetzung zur **Stellplatzbegrünung**, nach der je vier oberirdischen Stellplätzen ein standortgerechter, großkroniger Baum zu pflanzen ist. Mit der Festsetzung zur **Begrünung von Tiefgaragen** wird der für Anpflanzungen nutzbare Raum, insbesondere vor dem Hintergrund des recht hohen Anteils an Tiefgaragengeschoßen im Plangebiet, vergrößert. Die **Dachflächen** in den Bereichen WA 2 bis WA 4 sowie die Garagendächer im WA 1 sind **extensiv zu begrünen**. Mit den Festsetzungen zur intensiven Durchgrünung des Plangebietes soll unter anderem der sommerlichen Wärmebelastung und einem Verlust des Lebensraumes für störungstolerante Arten entgegengewirkt werden. Die Gehölzersatzpflanzungen und die Gründächer bieten Insekten und Vögeln einen wertvoller Lebens- und Nahrungsraum. Gründächer reduzieren durch die Retention von Niederschlagswasser die Auswirkungen von Starkregenereignissen und wirken sich zudem positiv auf die thermische Energieeffizienz von Gebäuden aus. Die Gehölzpflanzungen sowie Dachbegrünungen dienen als natürliche Filter von Luftschadstoffen und Stäuben und erhöhen die Luftqualität. Durch die Respiration und der latenten Wärmeerzeugung wird das Aufheizen der Umgebung abgemildert. Dies wird insbesondere durch den verschattenden Effekt der Baumpflanzungen im Straßenraum und den Parkplatzflächen unterstützt. Neben den lokalklimatischen Effekten, haben die Pflanzungen eine positive Wirkung auf das Landschafts- und Stadtbild.

Die Maßnahmen zur **naturnahen Gestaltung des Regenrückhaltebeckens** im Planbereich A dient der Ausbildung eines Areal, das nicht von einzelnen Pflanzenarten dominiert wird und einen wertvollen Lebens- und Rückzugsraum für verschiedene Tierarten darstellt.

Die Festsetzung der Maßnahme zur **Ausbildung eines Waldsaum-Mantels** im Planbereich A, erfolgt vor dem Hintergrund der Überplanung von Waldflächen nach dem LWaldG. Aufgrund von ökologischen und klimatischen Aspekten soll zwischen dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Planbereich A und dem bestehenden Wald ein gestufter Waldrand mit Waldmantel und -saum entwickelt werden. Dies fördert zum einen verschiedene Nischen über Säume bis hin zum Waldbestand und verhindert zum anderen ein Durchwehen bestehender Waldbestände, was eine Änderung des Waldklimas und damit auch ein Wandel bestehenden Zönosen hervorrufen kann. Das Entwicklungsziel ist somit der langfristige Erhalt des Waldmantels mit vorgelagertem Saum.

7.9.3 Kompensationsmaßnahmen (gem. § 9 Abs. 1a BauGB)

Im Planbereich D besteht eine Kleinartenanlage mit ca. 6 kleinen bis großen Gartenhütten. Diese bieten aufgrund ihrer Bauart potenzielle Nist-/Quartierplätze für Vögel und Fledermäuse. Aufgrund dessen sind im Rahmen einer **Abrisskontrolle** die Gartenhütten unmittelbar vor Abriss durch eine fachkundige Person im Bereich Fauna auf Besatz zu überprüfen. Wird ein Nachweis von planungsrelevanten Arten erbracht, sind Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen umzusetzen. Diese sind vorab mit dem Landesamt für Umwelt- und Verbraucherschutz (LUA) des Saarlandes abzustimmen.

An den Objekten (Gebäude) auf der ehemaligen Industriebrache konnten im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung insgesamt neun Spaltenquartiere und eine Höhlung nachgewiesen werden (Planbereich B). Diese Quartiere sind im Planbereich durch Integration in die neue Gebäudehülle als **FCS-Maßnahme** (Maßnahme zur Sicherung des Erhaltungszustandes) auszugleichen, um eine dauerhafte Kompensation im Eingriffsort zu gewährleisten.

Die Prüfung hat zudem ergeben, dass einzelnen Brutvögel, insbesondere der Hausperling (Vorwarnliste) sowie Fledermäuse durch den Eingriff betroffen sind. Als vorgezogene **CEF-Maßnahme**, werden im nördlich angrenzenden Wald Baumgruppen und Bereiche mit Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

Die Bereiche werden auf Dauer mit einem Nutzungsverzicht belegt, so dass sich natürliche Höhlungen, Spalten und Nahrungsgründe entwickeln können. Eine ausreichende Entfernung des Maßnahmenstandorts (Anlage von Bauminseln) zu potenziellen Stör- und Gefahrenquellen ist sicherzustellen. Aufgrund des Time-Lags zwischen Entwicklungszeit und Eingriff sind jedoch zusätzlich künstliche Nisthilfen in diesen Flächen zu installieren, um unmittelbar Ruhe- und Quartierplätze vor dem Eingriff zu schaffen.

Die in der CEF-Maßnahmen definierten Bereiche liegen in den Parzellen:

Gemarkung Malstatt-Burbach, Flur 31

- Parzelle 237/309
- Parzelle 237/310

Der geplante Eingriff ist weiterhin mit der Umwandlung von **Waldflächen** verbunden. Neben der zur Bebauung vorgesehenen Fläche, wird ebenfalls der von der Waldabstandsregelung nach § 14 Abs. 3 LWaldG betroffene Bereich gerodet. Gemäß LWaldG des Saarlandes ist zu beachten, dass Wald aufgrund seiner Bedeutung für die Umwelt und in Bezug auf die aktuelle Klimaproblematik erhalten und nachhaltig gesichert werden muss. Daher ist die Umwandlung von Wald forstrechtlich auszugleichen.

Der **forstrechtliche Ausgleich** erfolgt extern über eine Aufforstung im Revier 33, Steinberg/ Stadt Wadern im Saarland:

Gemarkung Steinberg, Flur 4

- Parzelle 509
- Parzelle 548
- Parzelle 555

Die drei Flächen haben insgesamt eine Flächengröße von rund 4,2 ha. Insgesamt können auf der Fläche, abzüglich der bereits bestockten Bereiche) ca. 2,03 ha neu aufgeforstet werden. Die Bereiche der Flächen, welche aufgestockt werden können, werden aktuell durch einen Dominanzbestand des Adlerfarns (*Pteridium aquilinum*) charakterisiert. Durch eine Verdrängung der typischen Vegetation bedroht der die Artenvielfalt. Aus der Wiederaufforstung mit heimischen Laubgehölzen kann aus naturschutzfachlicher Sicht ein großer Nutzen gezogen werden, da hierdurch aktiv Pflanzen und dadurch auch Nischen für verschiedene Tierarten neu geschaffen werden (Kraut-, Strauch- und Baumschicht).

7.10 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Auf dem im Norden des Plangebietes, Parzelle 237/383 festgesetzten Fußweg wird ein Geh- und Fahrrecht zu Gunsten des Zentralen Kommunalen Entsorgungsbetriebes Saarbrücken (ZKE) ausgewiesen. Hintergrund hierzu ist das von dem ZKE betriebenen Regenrückhaltebeckens im hinteren Bereich der Parzelle 237/365, dessen Andienung hierdurch sichergestellt werden soll.

Innerhalb des Baufeldes „A4“ wird ein Leitungsrecht zwischen der Planstraße und dem Regenrückhaltebecken ausgewiesen.

7.11 Bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien insbesondere für Solarenergie (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

Um energetische Aspekte vor dem Hintergrund einer nachhaltigen, umweltverträglichen und wirtschaftlichen Energieversorgung frühzeitig zu berücksichtigen, erfolgt mit Aufstellung des Bebauungsplanes die Festsetzung, dass mindestens 50 % der nutzbaren Dachflächen im Plangebiet mit Photovoltaikmodulen auszustatten sind. Sofern Staffelgeschosse ausgebildet werden, gilt diese Vorgabe allein für die Staffelgeschosse.

7.12 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz von zulässigen störepfindlichen Nutzungen innerhalb des Plangebiets sind sowohl passive wie auch aktive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

7.12.1 Lärmschutzwand südlich Georg-Heckel-Straße

In dem gekennzeichneten Bereich südlich der Georg-Heckel-Straße ist eine geschlossene Lärmschutzwand mit einer Mindesthöhe von 2 m zu errichten. Die Höhe bezieht sich auf das Straßenniveau der Georg-Heckel-Straße.

Die Lärmschutzwand muss eine Schalldämmung von mindestens $DLR = 24 \text{ dB(A)}$ aufweisen. Besondere Anforderungen an die Absorptionseigenschaften werden nicht gestellt.

7.12.2 Grundrissorientierung

An den gekennzeichneten Seiten der Baufelder A4 und B3 dürfen keine schutzbedürftigen Aufenthaltsräume gemäß DIN 4109 angeordnet werden. Ausnahmsweise können schutzbedürftige Aufenthaltsräume an den gekennzeichneten Seiten (straßenzugewandte Seite) angeordnet werden, wenn mindestens ein Fenster des Raumes an einem nicht gekennzeichneten Abschnitt des Baufeldes (straßenabgewandte Seite) orientiert wird.

Ferner können ausnahmsweise schutzbedürftige Aufenthaltsräume an den gekennzeichneten Seiten der Baufelder zugelassen werden, wenn durch geeignete bauliche Maßnahmen gewährleistet wird, dass vor mindestens einem Fenster der Beurteilungspegel von 60 dB(A) in der Tagzeit nicht überschritten wird. Die geeigneten baulichen Maßnahmen sind Prallscheiben vor Fensterelementen, verglaste Loggien und / oder baulich geschlossene Laubengänge, in deren äußerer Hülle sich öffnende Elemente oder Lüftungsschlitze befinden.

7.12.3 Bauschalldämmmaße

Zum Schutz vor Außenlärm für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Ausgabe Januar 2018, einzuhalten. Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109-1 (Januar 2018) unter Berücksichtigung des maßgeblichen Außenlärmpegels und der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Gleichung:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Dabei ist

$K_{Raumart} = 30 \text{ dB}$ für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;

$K_{Raumart} = 35 \text{ dB}$ für Büroräume und Ähnliches;

L_a der Maßgebliche Außenlärmpegel nach Punkt 4.4.5, DIN 4109-2:2018-01

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w,ges} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;

Für gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße von $R'_{w,ges} > 50$ dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes SS zur Grundfläche des Raumes SG nach DIN 4109-2 (Januar 2018), Gleichung 32 mit dem Korrekturwert KAL nach Gleichung 33 zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2 (Januar 2018), 4.4.1.

7.12.4 Lüftungseinrichtungen

Wenn Schlafräume und Kinderzimmer ausschließlich über offenbare Fenster und Türen in einem Bereich mit Beurteilungspegeln nach DIN 18005 von mehr als 50 dB(A) in der Nacht (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) liegen, ist eine fensterunabhängige Belüftung durch schalldämmte Lüftungseinrichtungen bei geschlossenen Fenstern und Türen sicher zu stellen.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass – insbesondere bei gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ erforderlich sind.

7.13 **Bedingte Festsetzung** (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Im WA1, WA2 (gekennzeichnete Altlastenverdachtsfläche) und WA 4 sind bauliche Anlagen und sonstige Nutzungen erst nach abschließender Altlastengefährdungsabschätzung, dem Ausschluss einer Gefährdung empfindlicher Nutzungen und erfolgter Bodensanierung zulässig.

Gemäß § 2 (1) Saarländisches Bodenschutzgesetz (SBodSchG) sind die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen mit dem Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz als Untere Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Die Bauarbeiten werden gutachterlich begleitet; gefährliche Altlasten werden in diesem Zuge ausgebaut.

7.14 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 85 LBO)

7.14.1 Dachformen und Gestaltung

Im Sinne des im Vorfeld des Planverfahrens durchgeführten Qualifizierungsverfahrens und aus dem Ergebnis heraus entstandenen Städtebaulichen Konzept werden vorliegend Regelungen zu den Dachformen formuliert, wonach im gesamten Plangebiet Flachdächer mit einer Neigung bis 5° und im Plangebiet A darüber hinaus auch weiter geneigte Dächer zulässig sind.

7.14.2 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsfläche

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB erfolgt zudem eine Festsetzung, zu abweichenden Maßen der Tiefe der Abstandsflächen gegenüber den Festlegungen der Landesbauordnung für einzelne Baufelder im WA 3 gegenüber dem angrenzenden Flurstück 316/114, sofern eine ausreichende Belüftung und Beleuchtung mit Tageslicht gewährleistet bleibt und Anforderungen aus Gründen des Brandschutzes unberührt bleiben.

7.14.3 Einfriedungen

Einfriedungen als Grundstücksabgrenzungen zu öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen sowie zu der privaten Verkehrsfläche (private Stellplätze) sind nur in Form von Laubhecken mit einer maximalen Höhe von 1,8 m zulässig. Innerhalb der Hecken ist die Errichtung eines Zaunes zulässig. Dieser darf die Endwuchshöhe der Hecke nicht überschreiten.

7.15 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 56 SWG erfolgt die nachrichtliche Darstellung des **Gewässerrandstreifens** entlang des renaturierten Güchenbaches mit einer Breite von 5 m (Mindestabstand zwischen Gewässer und Andienungsweg) und einer Breite von 10 m (Mindestabstand für Bebauung), jeweils gemessen von der Uferlinie.

In Vernehen mit § 14 Abs. 3 LWaldG erfolgt die nachrichtliche Übernahme der **Waldabstandsregelung**. Gemäß § 14 Abs. 3 LWaldG ist bei der Errichtung von Gebäuden auf walddahen Grundstücken ein Abstand von 30 m zwischen Waldgrenze und Außenwand des Gebäudes einzuhalten. Der von der Regelung betroffene Bereich wird nachrichtlich in der Planzeichnung gekennzeichnet. Er bemisst sich ab der Maßnahmenfläche "A7 Waldsaum/-mantel". Demnach liegen die Baufelder A1, A2, A3 und A4 innerhalb des Abstandsbereiches. Für diese Baufelder greift die Ausnahmeregelung des § 14 Abs.3 LWaldG, sofern innerhalb der Baugrundstücke eine Grunddienstbarkeit zur Duldung der forstwirtschaftlichen Nutzung einschließlich sämtlicher Einwirkungen durch Baumwurf und Verzicht auf Schadenersatzansprüche eingetragen wird.

7.16 Sonstige Darstellungen

Neben den planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind ferner noch Planungsinhalte aus der Gewässerrenaturierung des Güchenbaches zeichnerisch dargestellt. So wird der künftige Gewässerverlauf nebst dem anvisierten gewässerbegleitenden Weg gekennzeichnet.

8 Alternativenprüfung

Der Bebauungsplan dient der Umsetzung des Ziels der Landeshauptstadt Saarbrücken, Wohnraum für unterschiedliche Bevölkerungskreise, u.a. für ältere und pflegebedürftige Menschen sowie für einkommensschwächere Bevölkerungsteile zu schaffen. Die Flächen wurden von der Landeshauptstadt zu diesem Zwecke und mit dem Vorhaben erworben, dass im Rahmen eines Qualifizierungsverfahrens die Entwicklung des Areals untersucht werden sollte. Das Qualifizierungsverfahren wurde im Jahr 2019 durchgeführt. Das darauf basierende städtebauliche Konzept ist Grundlage dieses Bebauungsplanes.

Anlass für die Wahl des Plangebietes, ist die angestrebte Konversion des Betriebsgeländes eines ehemaligen Holzbaubetriebes im Planbereich B. In diesem Zuge sollte bestehende Bausubstanz abgerissen (bereits geschehen) und eine aus der früheren Nutzung resultierende Altlast saniert werden.

Insgesamt handelt es sich um eine Schaffung von Wohnraum bei gleichzeitiger Beachtung des Grundsatzes zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB). So umfasst der Umring neben dem benannten Betriebsgelände unter anderem Bereiche, für die bereits Baurecht per Satzung besteht oder die schon jetzt nach den Maßstäben des § 34 BauGB entwickelt werden können. Mit dem Planbereich A, erfolgt beispielsweise die Entwicklung eines Areals als Einfamilienhausgebiet, welches bereits dreiseitig von Bebauung eingefasst ist. Die Planung stellt somit keinen bzw. einen geringen Vorstoß in die unbebaute, freie Landschaft dar. Mit der Offenlegung und Renaturierung des noch verrohrten Güchenbaches, erfährt der Planbereich zudem eine starke Aufwertung gegenüber dem gegenwärtigen Stand.

Vor dem Hintergrund der vorgenannten Punkte stellt sich das Planareal als sehr gut geeignete Fläche für die im Landesentwicklungsprogramm formulierten Grundsätze der nachhaltigen Siedlungsentwicklung dar.

9.1 Altlasten / Bodenschutz

Die gekennzeichnete Fläche wird im Altlastenkataster des Saarlandes unter der Bezeichnung „SB_931 Holzbau Lieser“ als Altlast mit Sanierungsbedarf geführt. Bei einer Untersuchung zur Gefährdungsabschätzung im Jahr 2007 wurde im Bereich des ehemaligen Tauchbeckens und der unmittelbaren Umgebung eine hohe Belastung durch PAKs festgestellt. Da seinerzeit aufgrund von bestehender Bausubstanz nicht das gesamte Areal untersucht werden konnte, sind im Zuge der Baureifmachung weitere Altlastenerkundungen erforderlich.

Ergeben sich im gekennzeichneten wie auch in den übrigen Bereichen des Bebauungsplanes bei späteren Bauvorhaben Anhaltspunkte über schädliche Bodenveränderungen, besteht gemäß § 2 (1) Saarländisches Bodenschutzgesetz (SBodSchG) die Verpflichtung, das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz in seiner Funktion als Untere Bodenschutzbehörde zu informieren und erforderliche Sanierungsmaßnahmen abzustimmen.

Auf die Beachtung der DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ wird hingewiesen. Die Einsetzung einer qualifizierten Bodenkundlichen Baubegleitung über die gesamte Planungs- und Bauphase wird empfohlen.

9.2 Baumpflanzungen

Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist bei den Baumpflanzungen zu beachten.

9.3 Bergbau

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in einer ehemaligen Eisenerzkonzession und im Einwirkungsbereich bisheriger Abbautätigkeiten. Der letzte Abbau liegt inzwischen mehr als 30 Jahre zurück, so dass Einwirkungen erfahrungsgemäß abgeklungen sind.

Im Plangebiet verlaufen die vermutlichen ausgehenden tektonischen Störungen. Bei Bedarf erteilt RAG AG, Servicebereich Standort-/Geodienste BGN2 Bergbaunachsorge, hierzu weitere Auskünfte.

Sollte bei Ausschachtungsarbeiten auf Anzeichen von altem Bergbau getroffen werden, sind diese der zuständigen Behörde zu melden.

9.4 Bestandsleitungen / Erdkabel

Innerhalb des Plangebietes verlaufen verschiedene Leitungen der Creos GmbH:

- TK Kabel, Füllengarten nach FLV AW Burbach
- MS Kabel, 10 kV Pumpenstation Burbach – Gruehlingstrasse
- MS Kabel, 10 kV Luisenthaler Bruecke - Alsbach Hafen
- MS Kabel, 10 kV Grube Luisenthal - Alsbach

Hierzu ist generell ein Schutzstreifen von 2,0 m Breite zu beachten.

Bei der Bauausführung ist die „Anweisung zum Schutz von Kabel- und Freileitungen“ der Creos Deutschland GmbH in der jeweilig gültigen Fassung zu beachten. Bei allen Tätigkeiten ist immer der sichere und störungsfreie Betrieb der Anlagen zu gewährleisten. Besonders zu beachten ist, dass zur Sicherheit der Stromversorgung und um eine Gefährdung auf der Baustelle auszuschließen, im Schutzstreifenbereich der Stromleitungen Arbeiten nur nach vorheriger Einweisung durch einen Beauftragten der Creos Deutschland GmbH ausgeführt werden dürfen. Die Zustimmung für Arbeiten im Leitungsbereich ist unter Beifügung von Plänen (Lagepläne, Grundrisse, Querprofile usw.) rechtzeitig, mindestens jedoch 20 Werkzeuge vor Beginn der Arbeiten, bei der Creos Deutschland GmbH schriftlich zu beantragen.

Ferner befinden sich innerhalb des Plangebietes Kühlwasserleitungen und Telekommunikationsleitungen der **STEAG GmbH**.

Das Merkblatt über Vorsichtsmaßnahmen bei Erdarbeiten - Auflagen zum Schutz unterirdisch verlegter Kühlwasser-, 10kV-, sowie Telekommunikations- Leitungen (Stand: 23.04.2021) ist zu beachten.

Innerhalb des Plangebietes liegen Telekommunikationsleitungen der **Vodafone Deutschland GmbH** und **Deutsche Telekom Technik GmbH**. Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung der Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, ist rechtzeitig vor Baubeginn der Eingriff bei den Unternehmen anzuzeigen.

Innerhalb des betroffenen Planungsbereiches befindet sich eine LWL-Erdkabeltrasse der **VSE-Verteilnetz GmbH**, die in einem Schutzstreifen in einer Breite von jeweils 2 m (je 1 m beiderseits der Kabeltrasse). Bezüglich detaillierter Planunterlagen bitten wir Sie, unter Bezug auf dieses Schreiben mit unserer zuständigen Fachabteilung, Herrn Z, Tel. 06814030-1242 oder HerrZ@vse-verteilstz.de, Kontakt aufzunehmen.

- Vor Beginn jeglicher Bauarbeiten in der Nähe der vg. Versorgungsanlagen sind in jedem Fall örtliche Einweisungen erforderlich.
- Eine Verlegung der Kabel ist grundsätzlich möglich, bedarf aber unserer vorherigen Zustimmung.
- Eventuell erforderliche Sicherungs-, Umlegungs- und Reparaturmaßnahmen gehen zu Lasten des Verursachers.

9.5 Denkmalschutz

Am nordöstlichen Rand des Planungsgebietes grenzt das Ensemble „Eisenbahn-Ausbesserungswerk Saarbrücken-Burbach mit Werksiedlung" unmittelbar angrenzt. Daher ist das Landesdenkmalamt in die weiteren Planungen einzubeziehen (siehe § 6 und § 10 SDSchG).

Andere Baudenkmäler oder Bodendenkmäler sind nach heutigem Kenntnisstand von der Planung nicht direkt betroffen. Auf die Anzeigepflicht von Bodenfunden (§ 16 Abs. 1 SDSchG) und das Veränderungsverbot (§ 16 Abs. 2 SDSchG) wird hingewiesen, ebenso auf § 28 SDSchG (Ordnungswidrigkeiten).

9.6 Gebäudeorientierung zur Verkehrslärmabschirmung Planbereich A

Aufgrund der Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) durch den Verkehrslärm entlang der Georg-Heckel-Straße, wird für die Baureihe A 4 eine weniger offene Baustruktur empfohlen. Durch ein Verbinden der Einzelgebäude kann eine Lärmabschirmung und Schutz der Außenwohnbereiche erzielt werden.

9.7 Monitoring Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen sind im 1. Jahr nach Umsetzung, im 3. sowie im 5. Jahr auf ihre Funktionsfähigkeit hin zu überprüfen. Sollte sich herausstellen, dass Maßnahmen nicht den gewollten Zielzustand erfüllen, sind weiterführende Maßnahmen in Abstimmung mit dem LUA zu entwickeln und umzusetzen. Das Monitoring ist dann entsprechend zu erweitern.

9.8 Ökologische Baubegleitung

Um einen reibungslosen und einen eingriffsschonenden Bauablauf zu gewährleisten, ist eine naturschutzfachliche Baubegleitung erforderlich. Diese Betreuung beinhaltet u.a. die Maßnahmen:

- insbesondere während der Freistellungs- und Rodungsarbeiten werden die Arbeiten kontrolliert und auf ihre Naturschutzfachlichkeit hin überprüft,
- Betreuung, damit die Schutzmaßnahmen insbesondere während der Freistellungs- und Rodungsarbeiten optimal gestaltet werden können,
- Vorgabe von Baustelleneinrichtung und Lagerflächen insbesondere während der Freistellungs- und Rodungsarbeiten,
- Detailfragen, die per Plan nicht geklärt werden können, werden mit der naturschutzfachlichen Bauüberwachung abgeklärt und ggf. mit der Genehmigungsbehörde abgestimmt.

9.9 Rodungs- und Rückschnittarbeiten

Die Fällung älterer Gehölze mit geeigneten Strukturen wie Höhlungen oder ab- geplatzter Rinde muss zum Schutz von Fledermäusen innerhalb der Wintermonate mit Frost (Januar bis Ende Februar) vorgenommen werden. In dieser Zeit fallen die Temperaturen längerfristig zumindest nachts soweit deutlich unter 10°C, dass die Tiere ihre Aktivität aufgeben und die außerhalb des Eingriffs liegenden Winterquartiere aufgesucht haben.

Hecken, Gebüsche, Bäume bis Stammdurchmesser ca. 40 cm können ansonsten in der gesetzlich vorgegebenen Rodungszeit zwischen 01. Oktober und Ende Februar beseitigt werden (ökologische Baubetreuung).

9.10 Vegetationsschutz

Bei der Ausführung der Erdarbeiten oder Baumaßnahmen müssen die Richtlinien der DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" beachtet werden. Das DVGW-Regelwerk GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" ist bei der Planung zu beachten.

Zum Schutz der im Plangebiet zum Erhalt festgesetzten Gehölzflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB sind einschlägigen Regelwerke (DIN 18920, RAS-LP 4, ZTV-Baumpfleger) zu beachten, um Beschädigungen während der Bauzeit zu vermeiden.

9.11 Vermeidung unnötiger Lärm- und Lichtemissionen

Unnötige Lärm- und Lichtemissionen sollten im Rahmen der Rodungs-/Abrissarbeiten weitestgehend vermieden werden.

Um schädliche bau- und betriebsbedingte Wirkungen zu vermeiden bzw. zu minimieren sind die neusten technischen Verfahren und Geräte zu nutzen, um so unnötige Lärm- und Lichtbelastungen zu reduzieren.

Für die Beleuchtung der geplanten Anlagen und der Umgebung (u.a. Straßenbeleuchtung) sind insektenfreundliche Leuchtmittel (warmweiße Farbtemperatur zwischen 2.000 und 3.000 K) zu verwenden. Dies wären z. B. LED-Lampen. Der Richtcharakter der Leuchtmittel muss nach unten weisen und die Lampengehäuse in sich abgeschlossen sein, um ein Eindringen von Insekten zu verhindern. Eine dauerhafte nächtliche Beleuchtung ist zu unterbinden und nicht zulässig (Anbringen von Bewegungsmeldern). Leuchtmittel sind nur dort anzubringen, wo sie notwendig sind.

9.12 Weiterführendes Energiekonzept

Generell besteht die Einschätzung, dass die frühzeitige Berücksichtigung energetischer Aspekte sinnvoll ist, weil auf diese Weise die energetischen Ziele besser mit den sonstigen städtebaulichen Zielen in Einklang gebracht werden können. Ein in vielen Städten zu diesem Zwecke angewandtes Instrument ist das auf das Neubaugebiet bezogene Energiekonzept.

Hierbei wird, unter der Berücksichtigung möglicher Energieeffizienzmaßnahmen in den geplanten Gebäuden und Einrichtungen ein Konzept erstellt, um eine nachhaltige, umweltverträgliche und wirtschaftliche Energieversorgung des gesamten Wohngebietes sicher zu stellen. Einerseits werden der Energiebedarf und andererseits die verschiedenen Optionen der Energieversorgung zu einem kohärenten Gesamtkonzept zusammengeführt. Konkret können hier zum Beispiel Themen wie Energiestandard, Energiebedarf (Wärme, Strom, Kälte) in Abhängigkeit von Architektur (A/V-Verhältnis), Solartechnische Optimierung, Erneuerbare Energien, Nahwärmeversorgung, Kraft-Wärme-Kopplung, Aussagen zu Emissionen, Gebäudetechnik-Konzepte, Kosten, Mehrinvestitionen und Wirtschaftlichkeit beleuchtet werden.