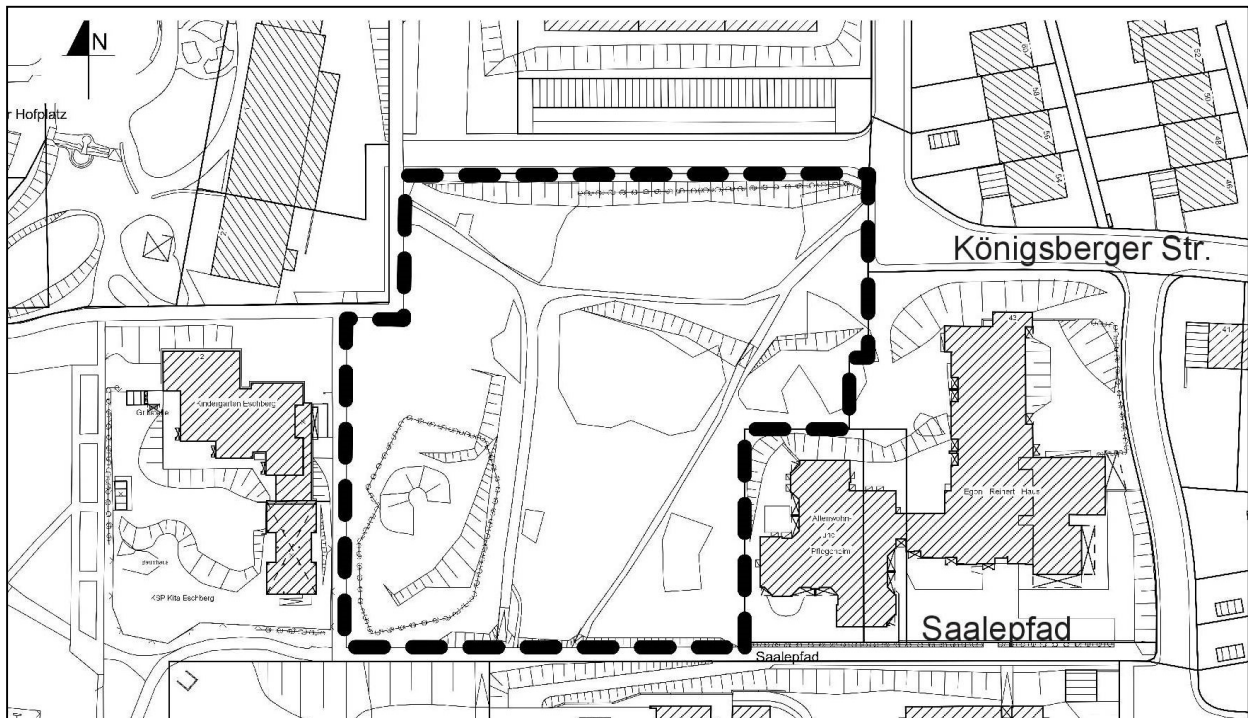


Begründung

zum Bebauungsplan

414.01.34 "Obstgarten"

im Stadtteil Eschberg



Übersichtsplan ohne Maßstab

(Planungsstand: Satzung Oktober 2022)

Inhalt:

1. Vorbemerkung	2
1.1. Planungsanlass und Planungserfordernis	
1.2. Ziele und Zwecke der Planung	
1.3. Planungsalternativen	
2. Rahmenbedingungen	3
2.1. Lage des Plangebietes	
2.2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	
2.3. Topographie	
2.4. Nutzung des Plangebietes und Umgebungsnutzung	
2.5. Eigentumsverhältnisse	
2.6. Verfahrensdurchführung	
3. Übergeordnete Planungen, Fachplanungen und bestehenden Rechtsverhältnisse	6
3.1. Landesplanerische Vorgaben	
3.2. Natur- und artenschutzrechtliche Belange	
3.3. Flächennutzungsplan	
3.4. Geltendes Planungsrecht	
3.5. Erforderlichkeit von neuem Planungsrecht	
4. Planinhalte	8
4.1. Öffentliche Grünfläche	
4.2. Hinweise	
5. Abwägung und Auswirkungen der Planung	10
6. Planverwirklichung	12

1. Vorbemerkung

1. 1 Planungsanlass und Planungserfordernis

Ursprünglich wurde eine geplante Erweiterung des Egon-Reinert-Hauses auf dem Eschberg mit dem Aufstellungsbeschluss vom 20.03.2018 durch den Stadtrat begonnen. Ziel war es, das bestehende Gebäude auf einer öffentlichen Grünfläche zu erweitern, die zentral im Stadtteil Eschberg in der Gemarkung St. Johann liegt.

Im Verlauf dieses Verfahrens zeigte sich, dass durch eine ergänzende Bebauung der bestehenden öffentlichen Grünfläche eine Zunahme des Verkehrsaufkommens entstehen würde, die für die umliegenden Nutzungen nicht verträglich wäre.

Weiterhin wurde in den Beteiligungsverfahren deutlich, dass der Wegfall einer der größten öffentlichen Grünflächen auf dem Eschberg die Möglichkeiten zur Naherholung und Freizeitgestaltung der Bevölkerung stark einschränkt und somit im Sinne der öffentlichen Belange städtebaulich nicht gewünscht ist. Des Weiteren kommt der Fläche eine hohe bioklimatische Bedeutung für die umgebenden Siedlungsräume mit weniger günstiger bioklimatischer Situation zu.

Daher soll die bestehende öffentliche Grünfläche planungsrechtlich gesichert werden.

Der momentan rechtskräftige Bebauungsplan stellt für das Plangebiet Fläche für den Gemeinbedarf dar. Um die öffentliche Grünfläche langfristig zu sichern, ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

1.2. Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem Bebauungsplan soll die bestehende öffentliche Grünfläche auf dem Eschberg langfristig und dauerhaft gesichert werden.

Die Ziele der Planung sind:

- Sicherung der Grünfläche
- Erhalt der Naherholungsmöglichkeiten auf dem Eschberg
- Erhalt einer Fläche mit hoher bioklimatischer Bedeutung

Damit soll die Attraktivität des Wohnstandortes Eschberg langfristig gesichert werden.

1.3. Planungsalternativen

Ziel der vorliegenden Planung ist eine Sicherung der bestehenden öffentlichen Grünfläche. Sollte der Bebauungsplan nicht aufgestellt werden, ist weiterhin die Bebauung des Grundstückes möglich. Der Wegfall einer der größten öffentlichen Grünflächen auf dem Eschberg würde die Möglichkeiten zur Naherholung und Freizeitgestaltung der Bevölkerung stark einschränkt und ist somit im Sinne der öffentlichen Belange städtebaulich nicht gewünscht.

Der momentan rechtskräftige Bebauungsplan stellt für das Plangebiet Fläche für den Gemeinbedarf dar. Um die öffentliche Grünfläche langfristig zu sichern, ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

2. Rahmenbedingungen

2.1. Lage des Plangebietes

Das ca. 9.300m² große Plangebiet liegt zentral im Stadtteil Eschberg in der Gemarkung St. Johann.

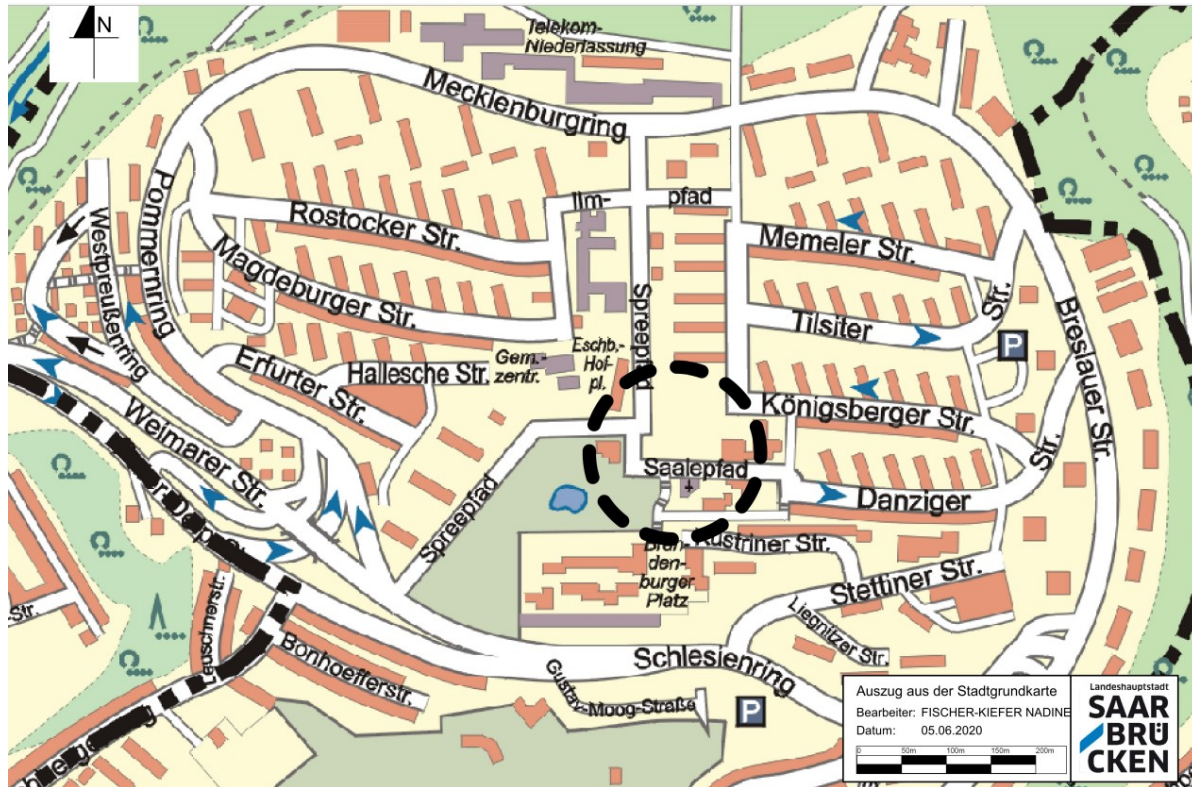


Abbildung 1: Übersichtsplan (ohne Maßstab)

2.2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Das Plangebiet wird begrenzt:

- Im Norden durch die Verbindungsstraße zwischen Königsberger Straße und Eschberger Hofplatz.
- Im Osten durch das Gelände des Egon-Reinert-Hauses bzw. die Königsberger Straße.
- Im Süden durch den Saalepfad.
- Im Westen durch den Saalepfad bzw. das Gelände des Kindergartens Eschberg.

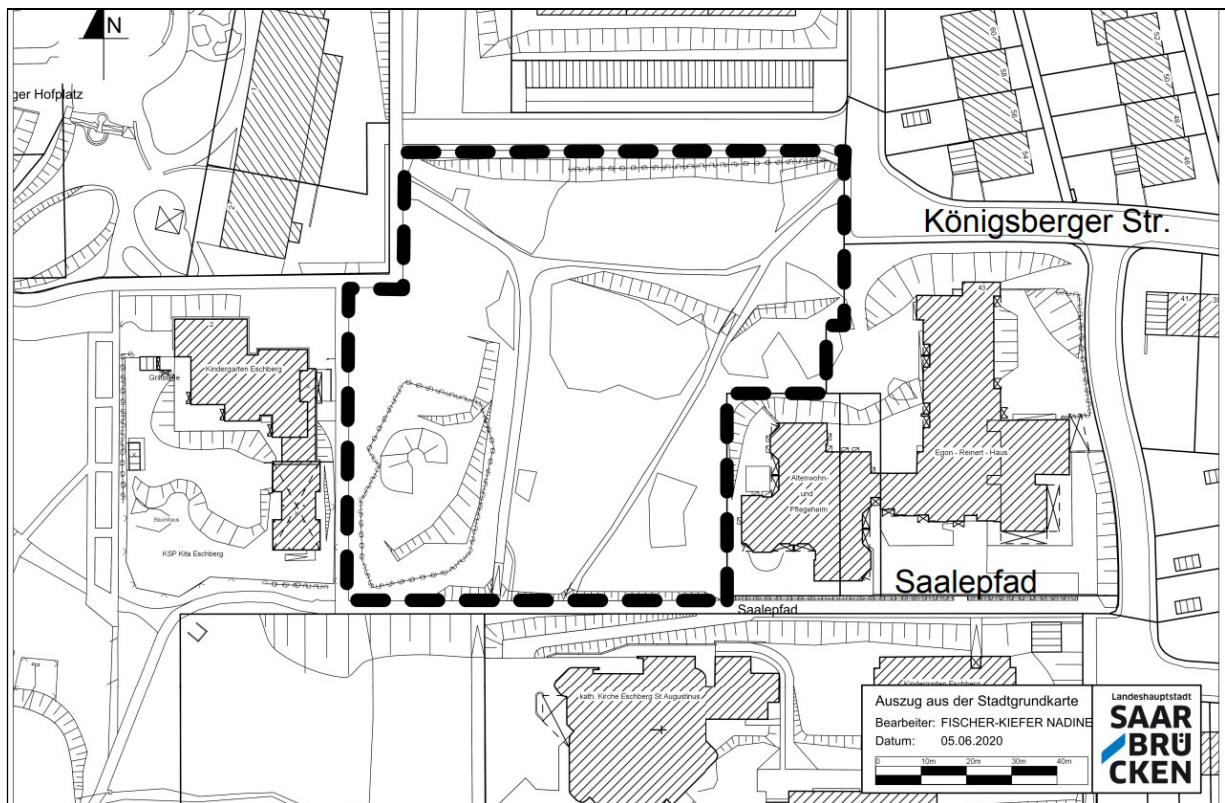


Abbildung 2: Geltungsbereich (ohne Maßstab)

Der genaue Verlauf des Geltungsbereichs geht aus der Planzeichnung des Bebauungsplanes hervor.

2.3. Topographie

Das Gelände fällt in südlicher Richtung um ca. 9 Meter ab.

2.4. Nutzung des Plangebietes und Umgebungsnutzung

Das Plangebiet umfasst die öffentliche Grünfläche westlich des Egon-Reinert-Hauses und ist mit zahlreichen Bäumen bewachsen.

Nördlich schließt sich eine Wohnbebauung in siebengeschossiger Zeilenbauweise mit Flachdach an das Plangebiet an. Im Osten liegen das Egon-Reinert-Haus sowie daran anschließend zweigeschossige Wohnbebauung. Unmittelbar südlich grenzt die katholische Kirche St. Augustinus mit Kindergarten und Pfarrheim an. In südwestlicher Richtung erstreckt sich die öffentliche Grünfläche. Östlich des Plangebiets liegt der Kindergarten Eschberg.

2.5. Eigentumsverhältnisse

Die Flächen im Plangebiet befinden sich im Eigentum der Landeshauptstadt Saarbrücken.

2.6. Verfahrensdurchführung

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Die hierfür erforderlichen Voraussetzungen nach § 13a BauGB sind erfüllt:

- Der Bebauungsplan dient als Maßnahme der Innenentwicklung, da eine durch Bebauungsplan ausgewiesene innerörtliche Baufläche (Gemeinbedarf) einer neuen Nutzung zugeführt werden soll.

- Die zulässige Grundfläche i.S. des § 19 Abs. 2 BauNVO von 20.000 m² wird durch die Planung nicht überschritten.
- Die Änderungen bewirken nicht die Zulässigkeit von Vorhaben mit der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter durch die Änderungen bestehen nicht.

3. Übergeordnete Planungen, Fachplanungen und bestehende Rechtsverhältnisse

3.1. Landesplanerische Vorgaben

Landesentwicklungsplan (LEP), Teilabschnitt Siedlung (2006)

Die Planung ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar, im LEP Siedlung sind keine entgegenstehenden Ziele enthalten.

Landesentwicklungsplan (LEP), Teilabschnitt Umwelt (2004)

Der Landesentwicklungsplan – Teilabschnitt Umwelt stellt für den Geltungsbereich Siedlungsfläche die überwiegend dem Wohnen dient dar.

Der Planbereich befindet sich zudem innerhalb eines gemäß LEP, Teilabschnitt „Umwelt“, landesplanerisch festgesetzten Vorranggebiets für Grundwasserschutz (VW). Die entsprechenden Zielsetzungen des LEP sind zu beachten.

3.2. Natur- und artenschutzrechtliche Belange

Da das Bebauungsplanverfahren im vereinfachten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt wird, wird von der förmlichen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem zugehörigen Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Unabhängig davon sind im Rahmen von Bebauungsplanverfahren die betroffenen Umweltbelange zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen.

Da der vorliegende Bebauungsplan jedoch lediglich eine bestehende parkartig genutzte Grünfläche als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ausweist, handelt es sich um einen Sonderfall. Durch den Bebauungsplan werden keine Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB vorbereitet. Es handelt sich lediglich um die planungsrechtliche Sicherung einer bereits bestehenden Nutzung. Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter und Belange des Umweltschutzes im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB sind somit nicht zu erwarten. Insoweit werden auch keine kompensationspflichtigen Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB vorbereitet.

3.3. Flächennutzungsplan

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

Der derzeit rechtswirksame Flächennutzungsplan des Regionalverbandes Saarbrücken stellt für den Geltungsbereich Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage dar. Eine Änderung oder Anpassung ist daher nicht erforderlich, da die Bebauungsplanänderung als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden kann.

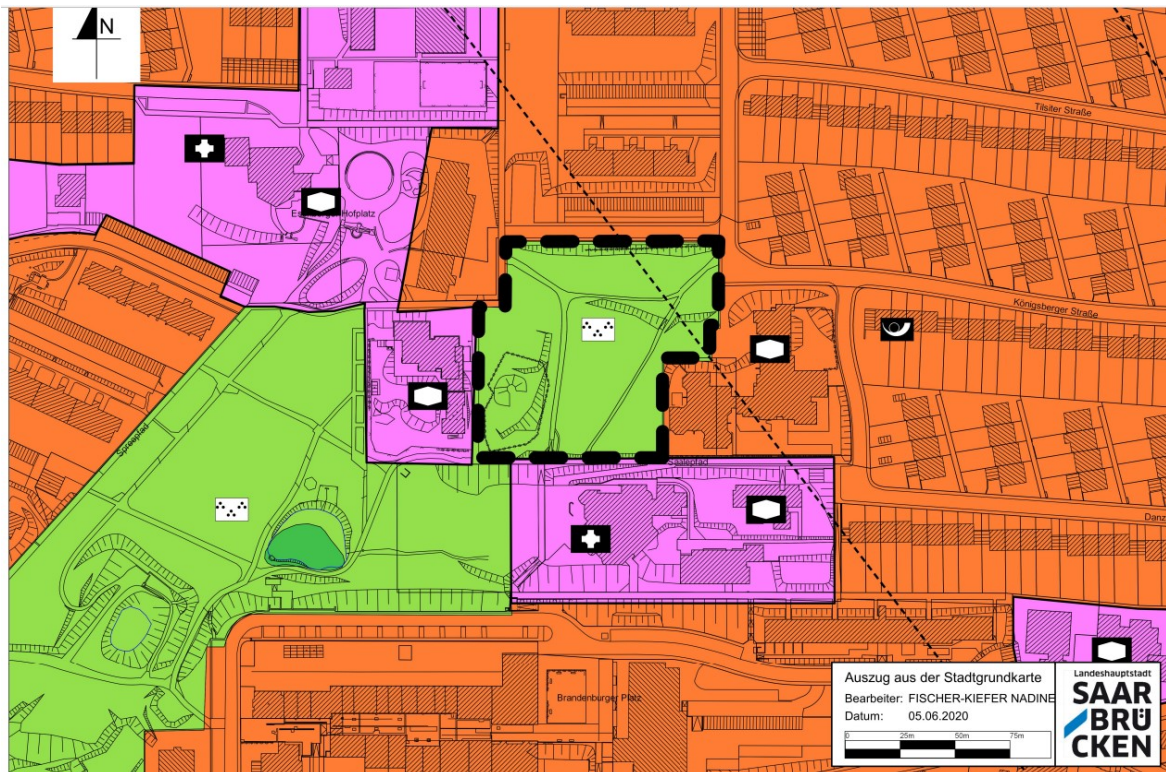


Abbildung 3: Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

3.4. Geltendes Planungsrecht

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 141.01.34 „Obstgarten“ wird der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 141.01.28 „Eschberg“ vereinfachte Änderung, Teilbereich zwischen Saalepfad und Königsbergstraße vom 28.02.1981 in einem Teilbereich ersetzt.

3.5. Erforderlichkeit von neuem Planungsrecht

Der momentan rechtskräftige Bebauungsplan stellt für das Plangebiet Fläche für den Gemeinbedarf dar. Um die öffentliche Grünfläche langfristig zu sichern, ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

4. Planinhalte

4.1. Öffentliche Grünfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Der gesamte Plangeltungsbereich soll in dem Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage ausgewiesen werden. Bauliche Anlagen sind hier nur insoweit zulässig, als sie nach der Zweckbestimmung „Parkanlage“ zur normalen Ausstattung gehören.

Begründung

Um die bestehende öffentliche Grünfläche planungsrechtlich zu sichern wird sie als öffentliche Grünfläche im Bebauungsplan festgesetzt. Die Zweckbestimmung „Parkanlage“ entspricht der tatsächlichen Nutzung der Fläche.

4.2. Hinweise

Rodungsarbeiten und Rückschnittmaßnahmen

Nach § 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes und von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, zu roden oder auf den Stock zu setzen.

Aus Gründen des Artenschutzes ist bei Rodungs- und Rückschnittmaßnahmen, die über einen geringfügigen Rückschnitt hinausgehen, durch vorherige Kontrolle durch einen fachlich qualifizierten Gutachter / Tierökologen sicherzustellen, dass keine besetzten Fortpflanzungs-/ Ruhestätten vorhanden sind und Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG vermieden werden.

Altlasten

Bislang sind keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen im Plangebiet bekannt. Es ist aber nicht auszuschließen, dass sich im Bereich doch Altlasten und/oder altlastenverdächtige Flächen befinden. In diesem Fall ist das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz zu informieren.

Kampfmittel

Mit Ablauf Juni 2022 wurde die staatliche Luftbildauswertung beim Kampfmittelbeseitigungsdienst des Saarlandes eingestellt. Sollten Vorhaben im Bereich des Geltungsbereichs geplant sein, muss im Vorfeld eine entsprechende Fachfirma mit der Auswertung beauftragt werden.

Denkmäler

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

Wasserschutzzone

Der Bebauungsplan befindet sich innerhalb der Schutzzone III des mit Verordnung vom 28.12.1993 festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes Saarbrücken / Scheidter Tal (C 30) zu Gunsten der Stadtwerke Saarbrücken AG, Hohenzollernstraße 104-106 in 66117 Saarbrücken.

Brandschutz

Bemessungsgrößen für Löschwasser sind dem Arbeitsblatt DVGW 405 zu entnehmen. Weiterhin ist bei der Gebäudenutzung bzw. Standortplanung die Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ zu beachten. Bei einer Festlegung von Baumstandorten ist die Notwendigkeit einer Anleiterung am Objekt zu prüfen.

Bei Festlegungen von Parkflächen sind ebenso mögliche Zufahrten bzw. Aufstellflächen der Feuerwehr zu berücksichtigen.

Leitungstrassen

Telekom

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzwegekästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Erdkabeltrasse VSE

Im Geltungsbereich befindet sich eine LWL-Erdkabeltrasse, die in einem Schutzstreifen in einer Breite von 2 m (je 1 m beiderseits der Kabeltrasse) verläuft. Vor Beginn jeglicher Bauarbeiten in der Nähe der v.g. Versorgungsanlagen sind in jedem Fall örtliche Einweisungen erforderlich. Eine Verlegung der Kabel ist grundsätzlich möglich, bedarf aber unserer vorherigen Zustimmung. Eventuell erforderliche Sicherungs-, Umliegungs- und Reperaturmaßnahmen gehen zu Lasten des Verursachers.

Versorgungsleitungen der Stadtwerke Saarbrücken

Im Planbereich befinden sich E-Versorgungsleitungen der Stadtwerke Saarbrücken Netz AG. Eine dingliche Sicherung der Betriebsmittel der Stadtwerke Saarbrücken Netz AG ist im Rahmen der Umsetzung erforderlich. Die Leitungen sind während der Bauphase entsprechend zu sichern. Die Sicherheitsabstände und Schutzzonen sind einzuhalten. Die Versorgungsanlagen müssen jederzeit frei zugänglich und die Trassen mit Baustellenfahrzeugen befahrbar sein. Die Überbauung mit Gebäuden oder befestigten Oberflächen sowie die Bepflanzung von Bäumen und Buschwerk sind nicht zulässig.

5. Abwägung und Auswirkungen der Planung

Im Rahmen der städtebaulichen Planung ist das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB von besonderer Bedeutung. Dabei müssen bei der Aufstellung des Bebauungsplanes die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden. Auswirkungen auf einzelne der in §1 Abs. 6 BauGB genannten Belange werden im Folgenden erläutert und in die Abwägung mit eingestellt.

Die Allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung

Eine Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die vorgesehene Planung ist nicht zu erwarten. Durch den Erhalt und die langfristige Sicherung der vorhandenen Grünfläche wird vielmehr die bestehende Wohnqualität und die Erholungsmöglichkeiten langfristig gesichert. Auch die Wohnruhe wird durch den Erhalt der Grünfläche weiterhin gewahrt. Des Weiteren kommt der Fläche eine hohe bioklimatische Bedeutung für die umgebenden Siedlungsräume mit weniger günstiger bioklimatischer Situation zu. Durch den Erhalt der Fläche bleibt die klimatische Funktion bestehen.

Die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung

Durch den Erhalt und die langfristige Sicherung der vorhandenen Grünfläche werden die bestehenden Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten langfristig gesichert.

Die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche

Der Erhalt der öffentlichen Grünfläche sichert die Möglichkeiten der Bevölkerung zur Naherholung und Freizeitgestaltung im wohnungsnahen Umfeld. Der Bebauungsplan trägt somit dazu bei, die Wohnqualität und Naherholungsmöglichkeiten auf dem Eschberg langfristig zu sichern.

Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Durch den Bebauungsplan wird die bestehende Grünfläche dauerhaft gesichert. Damit bleibt der Lebensraum der dort bestehenden Tier- und Pflanzenarten in vollem Umfang erhalten. Da keine weitere Versiegelung stattfindet, wird auch die Bodenqualität nicht verändert und das Regenwasser kann dort weiterhin versickern. Des Weiteren wird eine Fläche mit hoher bioklimatischer Bedeutung für die umgebenden Siedlungsräume mit weniger günstiger bioklimatischer Situation erhalten.

Auswirkungen auf die Belange des Personenverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des ÖPNV und des nicht motorisierten Verkehrs, unter Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung

Durch den Erhalt der Grünfläche wird kein zusätzlicher Verkehr erzeugt.

Die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen

Durch die planungsrechtliche Sicherung der vorhandenen Grünfläche im Bebauungsplan wird diese langfristig gesichert und erhalten.

Auswirkungen auf alle sonstigen Belange

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

Fazit

Zusammenfassend betrachtet lässt sich festhalten, dass durch die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind. Daher wird an der vorliegenden Planung festgehalten

6. Planverwirklichung

Die im Bebauungsplan festgesetzte Grünfläche ist bereits vorhanden und wird lediglich durch den Bebauungsplan gesichert.