

Bauleitplanung

Städtebau | Architektur  
Freiraumplanung

Umweltplanung  
Landschaftsplanung

Dienstleistung  
CAD | GIS



## Landeshauptstadt Saarbrücken Bebauungsplan Nr. 126.02.04 „Seniorenheim Trifelsstraße“

### Begründung

Verfahrensstand: Entwurf



## **Bebauungsplan Nr. 126.02.04 „Seniorenheim Trifelsstraße“**

Bearbeitet im Auftrag der

### **Landeshauptstadt Saarbrücken**

Planungsamt  
Bahnhofstraße 31  
66111 Saarbrücken



Verfahrensbetreuung:

### **ARGUS CONCEPT**

Gesellschaft für Lebensraumentwicklung mbH  
Gerberstraße 25  
66424 Homburg / Saar



Tel.: 06841 / 95932-70

Fax: 06841 / 95932 - 71

E-Mail: [info@argusconcept.com](mailto:info@argusconcept.com)

Internet: [www.argusconcept.com](http://www.argusconcept.com)

Projektleitung:

M.Sc. Sara Morreale

Projektbearbeitung:

M.Sc. Sara Morreale

Stand: **19.10.2023**

Inhaltsverzeichnis	Seite
<u>1</u> <u>VORBEMERKUNGEN ZUR PLANAUFSTELLUNG</u>	<u>4</u>
1.1      Ziel und Zwecke der Planung	4
<b>1.1.1    Wohn-, Betreuungs- und Pflegequalitätsmindestbauverordnung</b>	4
<b>1.1.2    Erweiterung eines Senioren- und Pflegeheims</b>	4
<b>1.1.3    Sicherung einer Kinderkrippe</b>	4
<b>1.1.4    Stärkung des Quartiersprojektes „Zu Hause in Molschd“</b>	4
<b>1.1.5    Änderung des Bebauungsplanes Nr. 126.02.00 – 01 „Jenneweg – Im Knappenroth“</b>	5
<u>2</u> <u>VERFAHRENSVERLAUF / RECHTSGRUNDLAGEN</u>	<u>5</u>
<u>3</u> <u>INFORMATIONEN ZUM PLANGEBIET</u>	<u>6</u>
3.1      Lage des Plangebiets, Topographie	6
3.2      Räumlicher Geltungsbereich	7
3.3      Derzeitige Situation und vorhandene Nutzungen / Umgebungsnutzung	7
3.4      Grünordnerische Bestandsaufnahme	9
<b>3.4.1    Naturraum</b>	9
<b>3.4.2    Geologie und Böden</b>	9
<b>3.4.3    Oberflächengewässer / Grundwasser</b>	9
<b>3.4.4    Klima und Lufthygiene</b>	10
<b>3.4.5    Arten und Biotope</b>	10
<b>3.4.6    Landschaftsbild und Erholungsnutzung</b>	12
<b>3.4.7    Land- und Forstwirtschaft</b>	12
<b>3.4.8    Festgelegte Ziele des Umweltschutzes gemäß Fachgesetzen und Fachplänen</b>	12
<u>4</u> <u>VORGABEN FÜR DIE PLANUNG</u>	<u>13</u>
4.1      Übergeordnete und sonstige relevanten Planungen	13
<b>4.1.1    Landesentwicklungsplan Teilabschnitt „Siedlung“ – LEP Siedlung</b>	13
<b>4.1.2    Landesentwicklungsplan Teilabschnitt „Umwelt“ – LEP Umwelt</b>	13
<b>4.1.3    Flächennutzungsplan des Regionalverbandes Saarbrücken</b>	14
4.2      Restriktionen für die Planung	15
<u>5</u> <u>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</u>	<u>15</u>
5.1      Art der baulichen Nutzung	15
<b>5.1.1    Sonstiges Sondergebiet – Betreuung (§ 11 Abs. 2 BauNVO)</b>	15
5.2      Mass der baulichen Nutzung	16
<b>5.2.1    Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 BauNVO)</b>	16

5.2.2	<b>Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und § 20 BauNVO)</b>	17
5.3	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)	17
5.4	Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)	18
5.5	Verkehr	18
5.5.1	<b>Verkehrliche Konzeption</b>	18
5.5.2	<b>Festsetzungen zur Umsetzung der Verkehrskonzeption</b>	19
5.6	Ver- und Entsorgung	19
5.6.1	<b>Allgemeine Konzeption</b>	19
5.6.2	<b>Wasser-, Strom- und Gasversorgung</b>	19
5.6.3	<b>Abfall- und Abwasserentsorgung</b>	19
5.6.4	<b>Festsetzungen zur Ver- und Entsorgung</b>	19
5.7	Grün- und Landschaftsplanung	20
5.7.1	<b>Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)</b>	20
5.7.2	<b>Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)</b>	20
5.8	Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs.7 BauGB)	21
5.9	Hinweise	21
5.9.1	<b>Denkmalschutz</b>	21
5.9.2	<b>Baumschutzsatzung</b>	21
5.9.3	<b>Baumpflanzungen</b>	21
5.9.4	<b>Einhaltung der Grenzabstände</b>	21
5.9.5	<b>Artenschutzrechtliche Hinweise</b>	22
5.9.6	<b>Solarenergie</b>	22
<b>6 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG / ABWÄGUNG</b>		<b>22</b>
6.1	Auswirkungen der Planung	22
6.1.1	<b>Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherung der Wohn- und Arbeitsbevölkerung</b>	22
6.1.2	<b>Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen Kosten sparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung</b>	23
6.1.3	<b>Auswirkungen auf die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung</b>	23
6.1.4	<b>Auswirkungen auf die Belange der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes</b>	24
6.1.5	<b>Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege</b>	24
6.1.6	<b>Auswirkungen auf besonders und streng geschützte Arten und Lebensräume (Artenschutzrechtliche Prüfung, Umweltschäden)</b>	25

<b>6.1.7</b>	<b>Auswirkungen auf die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen</b>	<b>27</b>
<b>6.1.8</b>	<b>Auswirkungen auf die Belange der Versorgung</b>	<b>27</b>
<b>6.1.9</b>	<b>Auswirkungen auf die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung</b>	<b>27</b>
<b>6.1.10</b>	<b>Auswirkungen auf alle sonstigen Belange</b>	<b>27</b>
<b>6.2</b>	<b>Gewichtung des Abwägungsmaterials</b>	<b>27</b>
<b>6.2.1</b>	<b>Argumente für die Verwirklichung des Bebauungsplans</b>	<b>27</b>
<b>6.2.2</b>	<b>Argumente gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes</b>	<b>28</b>
<b>6.3</b>	<b>Fazit</b>	<b>28</b>

## 1 VORBEMERKUNGEN ZUR PLANAUFGSTELLUNG

Der Rat der Landeshauptstadt Saarbrücken hat am 07.02.2023 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 126.02.04 „Seniorenheim Trifelsstraße“ gefasst.

Mit den Planungsarbeiten wurde die ARGUS CONCEPT – Gesellschaft für Lebensraumentwicklung mbH, Gerberstraße 25, 66424 Homburg beauftragt.

Mit dem Bebauungsplanes Nr. 126.02.04 „Seniorenheim Trifelsstraße“ verfolgt die Landeshauptstadt Saarbrücken folgende Zielvorstellungen:

### 1.1 ZIEL UND ZWECKE DER PLANUNG

#### 1.1.1 Wohn-, Betreuungs- und Pflegequalitätsmindestbauverordnung

Im Juli 2021 wurde die Saarländische Wohn-, Betreuungs- und Pflegequalitätsmindestbauverordnung erlassen. Sie hat zum Ziel die Qualitätsstandards für bestehende und neu zu errichtende Einrichtungen mit einer Übergangsfrist von zehn Jahren entsprechend der Verordnung anzuhängen.

Die AWO Saarland betreibt seit langer Zeit ein Seniorenheim in der Trifelsstraße in Saarbrücken, Oberes Malstatt. Dieser Standort ist der zweit älteste, der von historischer Bedeutung für den Verband ist und nicht aufgegeben werden soll. Durch die neuen Anforderungen ist ein erheblicher Umbau- und Erweiterungsbedarf bei den am Standort vorhandenen Gebäuden entstanden.

#### 1.1.2 Erweiterung eines Senioren- und Pflegeheims

Das nach der Widerstandskämpferin Johanna Kirchner benannte Seniorenzentrum Johanna-Kirchner-Haus bietet vielfältige Betreuungsangebote sowie ein seniorenrechtliches Wohnangebot an Einzel- und Doppelzimmern an. Angesichts des steigenden Bedarfs an Pflegeplätzen und der zunehmenden Zahl älterer Menschen in der Stadt sieht der Arbeitswohlfahrt Landesverband Saar e.V. (AWO) als Träger der Einrichtung einen dringenden Erweiterungsbedarf. Der Vorhabenträger beabsichtigt daher im Plangebiet den Umbau und die Erweiterung des bestehenden Alten- und Pflegezentrums.

Die Landeshauptstadt Saarbrücken unterstützt das Vorhaben und sieht in der Erweiterung des bestehenden Pflegestandortes eine wichtige Ergänzung der kommunalen sozialen Infrastruktur.

#### 1.1.3 Sicherung einer Kinderkrippe

In den Räumen des Gebäudes in der Eifelstraße Nr. 16 befindet sich zudem die AWO-Kinderkrippe „Eifelstraße“. Hier werden insgesamt bis zu 40 Kinder im Alter von acht Wochen bis drei Jahren in vier Gruppen betreut.

Der Standort soll ebenfalls langfristig planungsrechtlich gesichert werden.

#### 1.1.4 Stärkung des Quartiersprojektes „Zu Hause in Molschd“

Das Seniorenzentrum ist zudem das Zentrum des AWO-Quartiersprojektes „Zu Hause in Molschd“.

Für die im Stadtteil lebenden Menschen (ca. 12.600 im Umkreis von 1,5 km, davon ca. 3.600 über 60 Jahre<sup>1</sup>) ist das im Johanna-Kirchner-Haus eingerichtete Quartiersbüro eine wichtige Anlaufstelle.

---

<sup>1</sup> <https://www.awo-saarland.de/zuhause-in-molschd/>

Ein Hauptthema des Projektes ist hierbei seit 2014 auch die ambulante Versorgung älterer Menschen im Sozialraum und die Etablierung eines generationsübergreifenden und interkulturellen Bürgernetzwerkes.

Durch die Erweiterung des Standortes und die planungsrechtliche Sicherung der bestehenden Nutzungen kann auch das Quartiersprojekt langfristig gestärkt werden.

### 1.1.5 Änderung des Bebauungsplanes Nr. 126.02.00 – 01 „Jenneweg – Im Knappenroth“

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 126.02.00 - 01 „Jenneweg – Im Knappenroth“. Dieser ermöglicht zwar ebenfalls soziale Nutzungen, lässt die Realisierung des Vorhabens aber u.a. aufgrund der Anordnung der Baufenster und der Festsetzung von Grünflächen und Verkehrswegen in den vorgesehenen Erweiterungsbereichen derzeit planungsrechtlich nicht zu.

Daher ist die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes erforderlich.

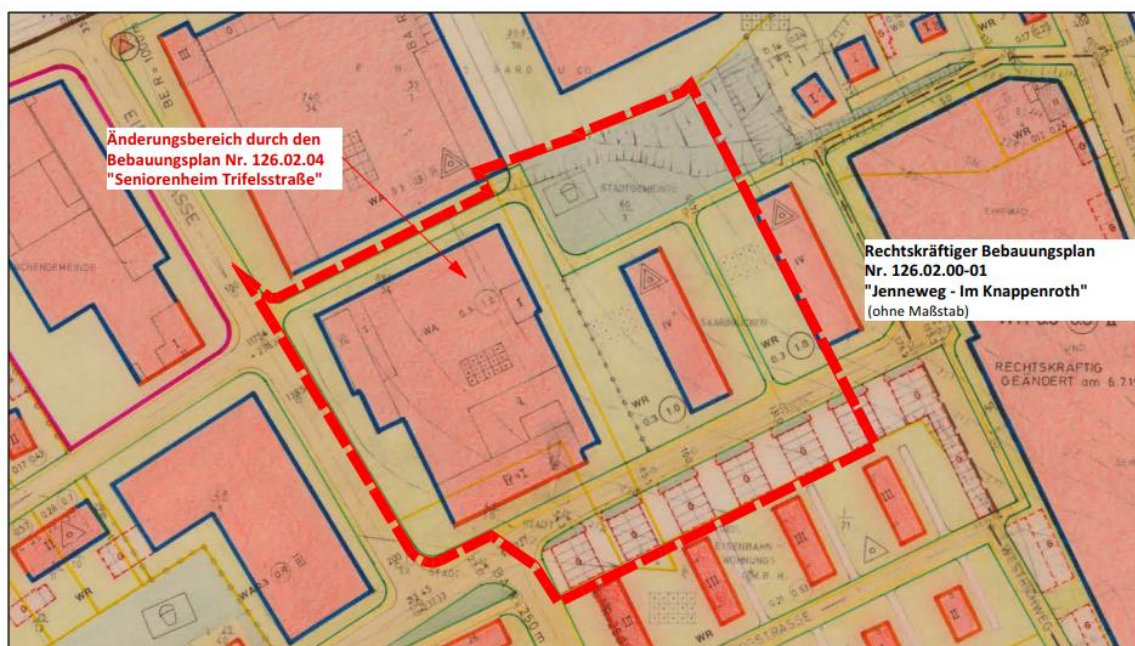


Abbildung 1: Auszug aus dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan (Quelle: Landeshauptstadt Saarbrücken)

## 2 VERFAHRENSVERLAUF / RECHTSGRUNDLAGEN

Der Bebauungsplan Nr. 126.02.04 „Seniorenheim Trifelsstraße“ erfolgt im „beschleunigten Verfahren“ nach § 13a BauGB. Dieses Verfahren wurde im Rahmen einer Novelle des BauGB zum 1. Januar 2007 eingeführt. Ziel der Gesetzesnovelle war es unter anderem, die Verfahren für die Aufstellung von Bebauungsplänen, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, wesentlich zu beschleunigen.

Im § 13a BauGB, der neu ins Gesetz aufgenommen wurde, wird das so genannte „beschleunigte Verfahren“ geregelt. Danach können Bebauungspläne aufgestellt werden, „wenn in ihnen eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> (...) festgesetzt wird.

Bei dem zu überplanenden Gebiet handelt es sich um eine innerhalb der Siedlungslage des Stadtteil Malstatt gelegene Fläche mit einer Größe von ca. 1,2 ha.

Der Bebauungsplan Nr. 126.02.04 „Seniorenheim Trifelsstraße“ dient der Erweiterung des bestehenden Seniorenzentrums sowie der planungsrechtlichen Sicherung der bestehenden Nutzungen. Mit dem Bebauungsplan wird eine Grundflächenzahl von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgelegt. Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird mit dem Bebauungsplan nicht begründet.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) sind nicht gegeben. Ebenso gibt es keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Damit sind die in § 13a BauGB definierten Voraussetzungen erfüllt, um den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufzustellen. Der Stadtrat der Landeshauptstadt Saarbrücken hat daher beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 126.02.04 „Seniorenheim Trifelsstraße“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 BauGB aufzustellen.

Der Bebauungsplan wurde unter Berücksichtigung der aktuellen relevanten Bau- und Umweltgesetzgebung erstellt. Die verwendeten gesetzlichen Grundlagen sind der entsprechenden Rubrik der Planzeichnungen zu entnehmen.

### 3 INFORMATIONEN ZUM PLANGEBIET

#### 3.1 LAGE DES PLANGEBIETS, TOPOGRAPHIE

Das ca. 1,37 ha große Planungsgebiet befindet sich im Bezirk Saarbrücken-Mitte, im Stadtteil Malstatt und hier zwischen der Eifelstraße und der Trifelsstraße.

Das Plangebiet ist bereits großflächig bebaut und liegt auf einer Höhe von ca. 240 m über NN.

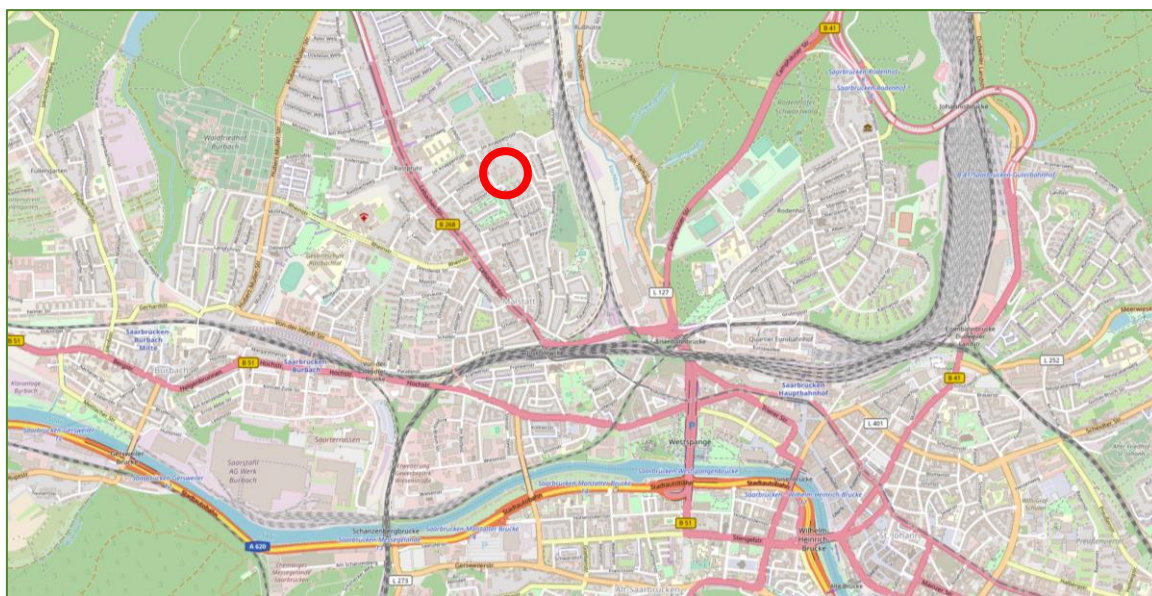


Abbildung 2: Lage im Raum (Quelle: Open Street Map)



### 3.2 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Parzellen 54/3, 54/10, 54/11, 60/15, 60/22, 60/24, 60/25, 60/26, 60/27, 60/28, 60/29, 60/30, 60/31, 60/32, 60/33 und in Flur 29 der Gemarkung Malstatt-Burbach.



Abbildung 3: Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der in der Örtlichkeit wahrnehmbare Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt abgegrenzt:

- Im Norden: durch Gehölzreihen
- Im Osten: durch Gehölze und die angrenzenden Gartenbereiche der Wohngrundstücke des Oberen Jenneweges
- Im Süden: durch Gehölzstreifen
- Im Westen: durch die Eifelstraße

### 3.3 DERZEITIGE SITUATION UND VORHANDENE NUTZUNGEN / UMGEBUNGSNUTZUNG

Das Plangebiet ist bereits entlang der Eifel- und der Trifelsstraße durch die Gebäude des bestehenden Seniorenzentrums und der Kinderkrippe bebaut. Das Seniorenzentrum besteht hierbei

aus den drei Gebäudeabschnitten „Haus Alt-Saarbrügge“, „Haus Daarle“ und „Haus Molschd“. Neben verschiedenen Erschließungswegen und Stellplatzbereichen ist die Außenanlage parkartig gestaltet mit verschiedenen Aufenthaltsbereichen und Wegen. Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes ist der Spielplatz der Krippe angelegt.



Abbildung 4 und 5: Blick auf den Gebäudeabschnitt „Haus Alt-Saarbrügge“ (links) und den Gebäudekomplex „Haus Molschd“ in dem sich auch die Räume der Kinderkrippe befinden (rechts) (Quelle: ARGUS CONCEPT GmbH)



Abbildung 6 und 7: Innenhof mit Zufahrten und Stellplatzbereichen (links) und Blick auf den Spielplatz der Kinderkrippe (rechts) (Quelle: ARGUS CONCEPT GmbH)



Abbildung 8 und 9: Parkartige Gestaltung der Außenanlage (Quelle: ARGUS CONCEPT GmbH)

Der Stadtteil Malstatt ist durch eine vielfältige Nutzungsmischung geprägt. In der Umgebung des Plangebietes findet sich hauptsächlich Wohnnutzung mit unterschiedlichen Baustrukturen. So wechseln sich Mehrfamilienhäuser mit Einfamilienhäusern und Reihenhausbauung ab.

## 3.4 GRÜNORDNERISCHE BESTANDSAUFNAHME

### 3.4.1 Naturraum

Durch das Plangebiet verläuft die Grenze zwischen den beiden naturräumlichen Einheiten 191.0 „Köllertaler Wald“ und 191.1 „Kohlentäler“. Unweit südlich des Plangebietes werden beide Naturräumliche Einheiten von der „Saarbrücker Talweitung“ (197.1) begrenzt. Der „Köllertaler Wald“ (191.0) und die „Kohlentäler“ (191.1) sind Teil der Naturräumlichen Haupteinheit des „Saarkohlenwaldes“ (191). Beide Naturräume sind ähnlich ausgebildet, nach H. Schneider (1972) stellt sich der „Köllertaler Wald“ als von Südwest nach Nordosten verlaufender, kammartig gestreckter und bewaldeter Höhenzug, der im südlichen Teil durch stark verzweigte und tief eingekerbte Waldtäler in mehrere, zum Saartal hin abgedachte Rücken untergliedert ist, dar. Die Naturräumliche Einheit der „Kohlentäler“ ist der Kernraum des Saarkohlenwaldes, der weitgehend von Höhen umgeben und stark reliefiert ist. Aufgegliedert in parallele Täler ist dieser niederschlagsreiche Naturraum gekennzeichnet durch die Verzahnung von Bereichen mit geschlossener Waldbedeckung und Bereichen dichter Besiedelung.

### 3.4.2 Geologie und Böden

Gemäß der Geologischen Karte des Saarlandes (1989, 1:50.000) liegt das Plangebiet im Bereich in den Ablagerungen des Oberkarbons und hier im Bereich der Heiligenwalder Schichten (cw3), die dem Westfal D zuzuordnen sind. Die Gesteine des Westfal sind vorherrschend grau und setzen sich nach den Erläuterungen zur Geologischen Karte (1989) aus Tonsteinen (=Tonschiefer), Schluffsteinen, Sandsteinen und Konglomeraten zusammen. Die Ablagerungen des Westfal sind limnisch-fluviatil entstanden und zeichnen sich daher durch ständige Fazieswechsel aus. Die Heiligenwalder Schichten bilden den oberen Teil des Westfal D und zeichnen sich durch eine tonsteinreiche, sandige und kohlige Ausbildung mit einem lokal hohen Anteil an Konglomeraten aus.

Der südliche Bereich des Plangebietes wird überdeckt von quartären Ablagerungen in Form von Lehm, Hangschutt und Terrassen.

Im Plangebiet sind aufgrund der Bebauung und Versiegelung keine natürlichen Böden mehr vorhanden. Dementsprechend enthält die Bodenübersichtskarte des Saarlandes (BÜK, Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz) keine Angaben zum Plangebiet.

Weiterhin treten im Plangebiet keine seltenen Böden und keine Böden mit hohem Erfüllungsgrad der natürlichen Bodenfunktionen auf. Archivböden i.S.d § 2 Abs. 2 Nr. 2 BBodSchG sind nicht zu erwarten (Geoportal, Fachanwendung Bodenschutz).

### 3.4.3 Oberflächengewässer / Grundwasser

Im Plangebiet und im direkten Umfeld sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Der Fischbach verläuft, durch Siedlungs- und Verkehrsflächen sowie Bahngleise vom Plangebiet getrennt, etwa 500 m östlich und wird vom vorliegenden Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Laut Hydrogeologischer Karte (1:100.000, 1987) befindet sich das Plangebiet innerhalb von Festgesteinen mit vernachlässigbarem Wasserleitvermögen. Somit liegt die Fläche innerhalb eines Raumes, dem hinsichtlich des Grundwasserhaushalts keine hohe Bedeutung zukommt. Zudem besitzt das Plangebiet aufgrund der Vorbelastungen der Böden durch Bodenab- und Bodeneintrag sowie der verhältnismäßig geringen Flächengröße keine besondere Bedeutung für die Grundwasserneubildung und den Grundwasserhaushalt in diesem Raum. Das Plangebiet befindet sich zudem nicht innerhalb eines nach Verordnung festgesetzten oder geplanten Wasserschutzgebietes.

#### 3.4.4 Klima und Lufthygiene

Das Plangebiet wird derzeit großflächig von versiegelten Bereichen ohne klimatische Bedeutung eingenommen. Eine etwas höhere klimatische Bedeutung hat die Parkanlage im Außenbereich des Seniorenzentrums, da dort Wiesenflächen- sowie vielfältige Gehölzbereiche und größere Laubbäume vorkommen. In diesen Bereichen kann das Plangebiet die Funktion der Kaltluftproduktion übernehmen, wenn auch deren Menge nicht an die der Kaltluftproduktion von Freilandflächen heranreicht. Zudem können diese Grünflächen aufgrund der relativ geringen Flächengröße keine bedeutende Funktion im Rahmen des Frischluftaustauschs für die umliegenden Siedlungsbereiche übernehmen. Insgesamt ist die klimaökologische Bedeutung daher eher gering.

Im Hinblick auf die lufthygienische Situation sind als Vorbelastungen im Umfeld des Geltungsbereiches Beeinträchtigungen in Form von Emissionen durch die angrenzenden Straßen, den Anliegerverkehr zu den umliegenden Wohngebieten sowie den Besucherverkehr des Seniorenzentrums und der Kinderkrippe zu nennen.

Gemäß der „Karte der klima- und immissionsökologischen Funktionen für das Stadtgebiet Saarbrücken“ zur Stadtklimaanalyse Saarbrücken (GEO-NET Umweltconsulting GmbH, 2011) liegt das Plangebiet innerhalb eines „Wirkungsraumes“, dessen bioklimatische Situation in den Siedlungsräumen als „günstig“ bewertet wird sowie innerhalb eines „Wirkungsbereiches der lokal entstehenden Strömungssysteme innerhalb der Bebauung“. Die Wirkräume, die als „günstig“ bewertet sind, zeichnen sich durch eine offene Bebauungsstruktur, einen überdurchschnittlich hohen Grünflächenanteil sowie einer wirksamen Kaltluftströmung aus und weisen ein Potenzial zur weiteren maßvollen, baulichen Verdichtung auf.

In diesen Wirkräumen sollen gemäß den Vorgaben der „Planungshinweise Stadtklima“ zur Stadtklimaanalyse Saarbrücken (GEONET Umweltconsulting GmbH, 2012) folgende planerische Aspekte berücksichtigt werden:

- Bei nutzungsintensivierenden Eingriffen die Baukörperstellung im Hinblick auf Kaltluftströmungen berücksichtigen (Neubauten parallel zur Kaltluftströmung ausrichten)
- Bauhöhen möglichst gering halten
- Grün- und Freiflächenanteil erhalten
- Günstiges Bioklima erhalten

Die vorliegende Planung steht den Vorgaben der Stadtklimaanalyse Saarbrücken, insbesondere den Vorgaben der „Planungshinweise Stadtklima“ nicht entgegen, da das oben genannte Potenzial zur weiteren maßvollen Verdichtung aufgegriffen wird.

#### 3.4.5 Arten und Biotope

Die Erfassung der Biotoptypen erfolgte im April 2023 im Rahmen von Bestandsaufnahmen im Plangebiet. Im Folgenden werden die Biotoptypen des Plangebietes zusammengefasst dargestellt, Artenlisten der Biotoptypen wurden aufgrund der größtenteils unterdurchschnittlichen Ausprägung der Biotoptypen nicht angefertigt. Die Differenzierung und Beschreibung der Einheiten orientiert sich am Leitfaden für Eingriffsbewertung von 2001 des saarländischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Verkehr. Dementsprechend werden auch die Nummerncodes für die Erfassungseinheiten aus diesem Leitfaden vergeben.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich großflächige Bereiche, die aufgrund der Anlage von Gebäuden, Stellplätzen, Straßen, Wegen und Zufahrten vollständig **versiegelt (3.1)** bzw. mit Schotter oder Splitt **teilversiegelt (3.2)** sind.



Abbildung 10 und 11: Vollversiegelte und teilversiegelte Flächen (Quelle: ARGUS CONCEPT GmbH)

Die Außenanlage des Betreuungsstandortes ist als **Parkanlage (3.5)** angelegt. Diese besteht u.a. aus Zierrasenflächen, diversen Ziergehölz-Anpflanzungen, Heckenstrukturen und versiegelten Aufenthaltsbereichen und Wegen. Über das komplette Gelände sind zudem zahlreiche Einzelbäume und Baumreihen verteilt. Im Außenbereich der Kinderkrippe sind zudem verschiedene Spielgeräte zu finden. Die künstlich geschaffenen Lebensräume bieten kaum Nahrungs- oder Rückzugsraum innerhalb der intensiv genutzten Siedlungsfläche. Ihre Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz als Lebensraum ist als gering einzustufen. Eine höhere Bedeutung besitzen lediglich die größeren Gehölze.



Abbildung 12 und 13: Parkanlage nördlich des Seniorenzentrums (Quelle: ARGUS CONCEPT GmbH)



Abbildung 14 und 15: Parkanlage im Eingangsbereich des Seniorenzentrums (links) und Spielgeräte im Bereich der Kinderkrippe (rechts) (Quelle: ARGUS CONCEPT GmbH)

Im Bereich der Stellplätze nördlich und westlich des Seniorenzentrums ist darüber hinaus eine **Stellplatzbegrünung (3.3.2)** angelegt, die aus Bäumen, Sträuchern und Rasenflächen besteht.



Abbildung 16 und 17: Stellplatzbegrünung (Quelle: ARGUS CONCEPT GmbH)

#### 3.4.6 Landschaftsbild und Erholungsnutzung

Dominiert wird das Landschaftsbild im Plangebiet durch die derzeit vorhandene Bebauung der damit einhergehenden großflächige Versiegelung. Aufgrund seiner Lage innerhalb dicht bebauter und Siedlungsflächen ist das Landschafts- bzw. Stadtbild in diesem Raum bereits deutlich überformt. Insgesamt besitzt das Plangebiet keine besondere Bedeutung für das Landschafts- bzw. Stadtbild in diesem deutlich anthropogen überformten Raum.

Bedeutende Strukturen der Freizeit- und Erholungsnutzung wie beispielsweise überregional bedeutsame Wege befinden sich nicht innerhalb des Plangebietes.

Als private Grünfläche wird die Parkanlage allerdings von den Bewohnern des Seniorenzentrums als Erholungsraumes genutzt.

#### 3.4.7 Land- und Forstwirtschaft

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine landwirtschaftlich oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen. Landwirtschaftliche und forstwirtschaftliche Belange sind damit nicht betroffen.

#### 3.4.8 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes gemäß Fachgesetzen und Fachplänen

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb von **Schutzgebieten nach Wasserrecht oder Naturschutzrecht**.

Weiterhin liegt das Plangebiet nicht innerhalb von Flächen, die im Rahmen der **Offenland-Biotopkartierung des Saarlandes (OBK III und IV)** oder des **Arten- und Biotopschutzprogrammes des Saarlandes (ABSP)** erfasst und bewertet wurden.

**Geschützte Biotope** nach §30 BNatSchG sind innerhalb des Plangebietes ebenfalls nicht vorhanden.

Nach dem **Landschaftsplan der Landeshauptstadt Saarbrücken** befindet sich das Plangebiet innerhalb von Siedlungsflächen. Weitere Vorgaben werden durch den Landschaftsplan nicht getroffen, so dass die vorliegende Planung den Zielen des Landschaftsplanes nicht entgegensteht.

Das **Landschaftsprogramm des Saarlandes (Entwurf 2009)** sieht für das Plangebiet keine Maßnahmen oder sonstigen planerischen Vorgaben vor.

## 4 VORGABEN FÜR DIE PLANUNG

### 4.1 ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE RELEVANTEN PLANUNGEN

Die Ziele der Raumordnung, denen nach § 1 Abs. 4 Bau GB die Bauleitpläne anzupassen sind, werden im Saarland in den Landesentwicklungsplänen „Siedlung“ und „Umwelt“ festgelegt.

#### 4.1.1 Landesentwicklungsplan Teilabschnitt „Siedlung“ – LEP Siedlung

Der LEP Siedlung schafft die Rahmenbedingungen für einen Anpassungsprozess der Siedlungsstruktur des Landes zugunsten einer dauerhaft umweltverträglichen Siedlungsweise. Die wichtigsten Elemente dabei sind:

- die Festlegung von Zielen für die Wohnsiedlungstätigkeit,
- die Festlegung von Wohneinheitenzielmengen,
- die Festlegung von Zielen für die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen.

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.

Das Vorhaben steht nicht im Widerspruch zu den landesplanerischen Vorgaben.

#### 4.1.2 Landesentwicklungsplan Teilabschnitt „Umwelt“ – LEP Umwelt

Gemäß dem Landesentwicklungsplan Teilabschnitt „Umwelt (Vorsorge für Flächennutzung, Umweltschutz und Infrastruktur)“ (LEP-Umwelt) vom 13. Juli 2004, zuletzt geändert am 20. Oktober 2011, liegt das Plangebiet innerhalb einer „Siedlungsfläche überwiegend Wohnen“.

Weitere Aussagen trifft der LEP Umwelt nicht, so dass der Bebauungsplan mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung übereinstimmt.

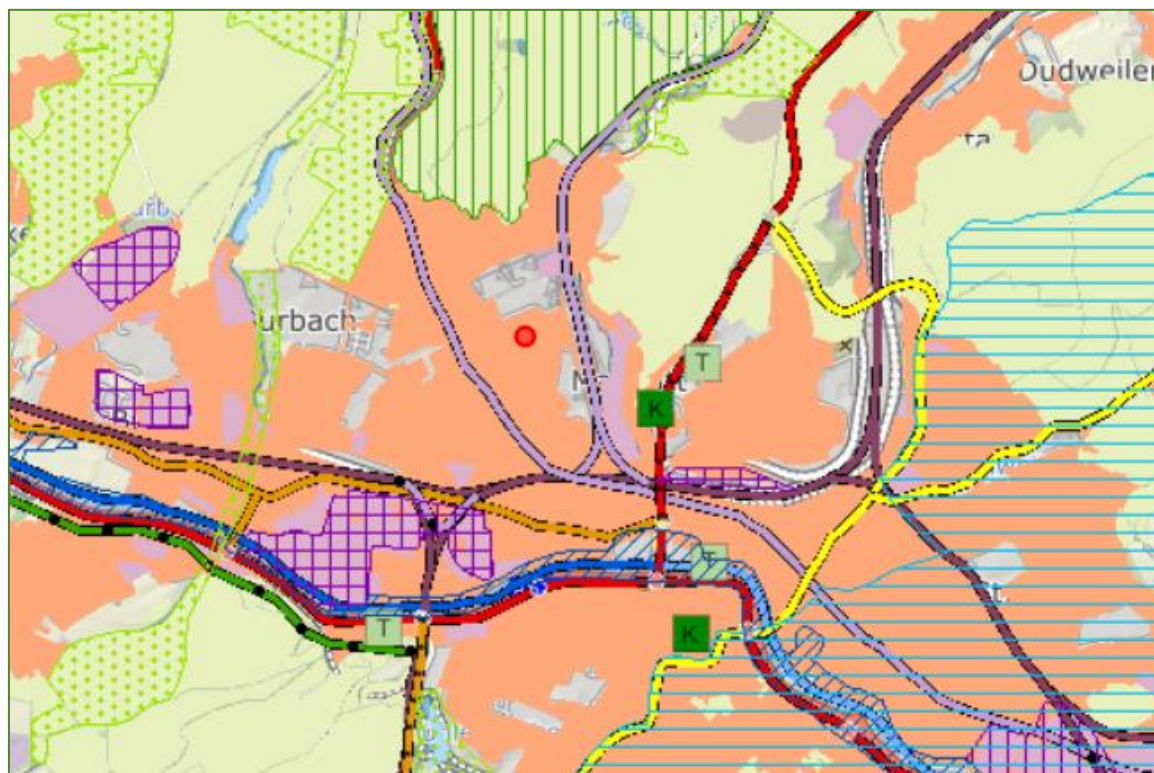


Abbildung 18: LEP Umwelt (Auszug)

#### 4.1.3 Flächennutzungsplan des Regionalverbandes Saarbrücken

Nach § 8 Abs. 2 BauGB ist ein Bebauungsplan grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan des Regionalverbandes Saarbrücken stellt für das Plangebiet Wohnbaufläche gem. § 5 Abs. 1 BauGB dar. Der Standort ist zudem als sozialen Zwecken dienende Einrichtung per Symbol gekennzeichnet.

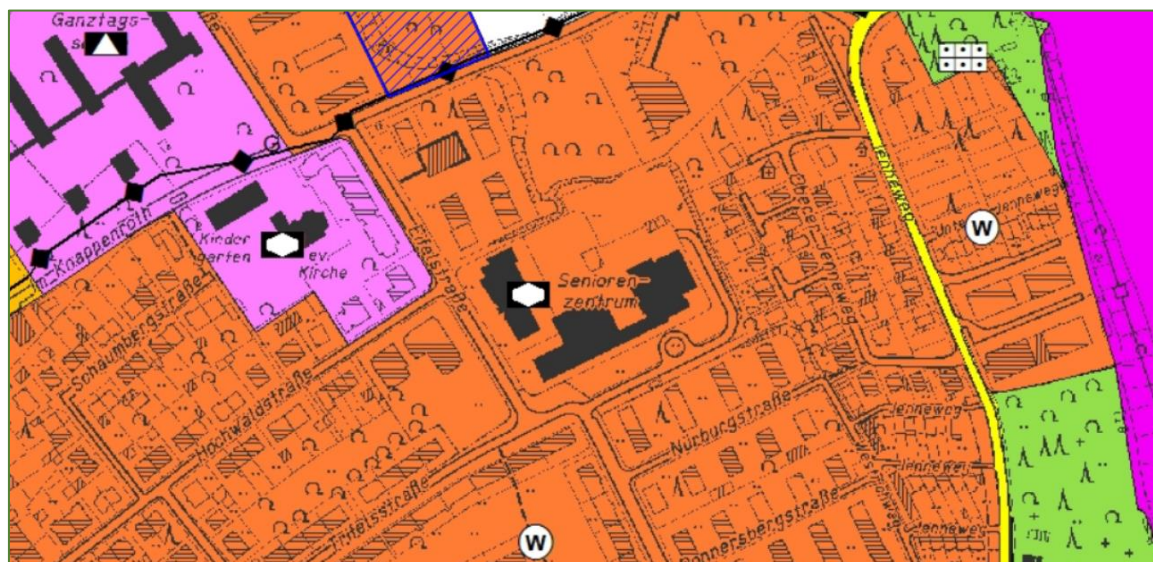


Abbildung 19: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder



ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht beeinträchtigt. Daher kann der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden.

#### 4.2 RESTRIKTIONEN FÜR DIE PLANUNG

Die Bebaubarkeit bzw. sonstige Nutzbarkeit des Plangebietes für bauliche Zwecke wird bereichsweise durch Restriktionen bestimmt. Die daraus resultierenden Vorgaben für die Freihaltung von Schutz- und Abstandsflächen sowie sonstige Nutzungsbeschränkungen sind bei der Ausweisung von Bauflächen zu berücksichtigen und planungsrechtlich zu sichern. Zum derzeitigen Stand sind für das Plangebiet keine Restriktionen bekannt.

### 5 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 5.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

##### 5.1.1 Sonstiges Sondergebiet – Betreuung (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

###### Festsetzung

Das Plangebiet wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 11 Abs. 2 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet - Betreuung festgesetzt; siehe Planzeichnung

Zulässige Arten von Nutzungen gemäß § 11 Abs. 2 und 3 BauNVO sind:

- Alten- und Pflegeheim mit den dazugehörigen Einrichtungen und Demenzbereich
- Eine Kindertagesstätte / Kindergarten sowie bauliche Anlagen die im Zusammenhang mit der Errichtung und des Betriebs einer Kindertagesstätte bzw. eines Kindergartens stehen
- der Versorgung des Sondergebietes dienende Schank- und Speisewirtschaft (hier: Cafeteria)
- Anlagen für soziale Zwecke
- Anlagen für gesundheitliche Zwecke
- der Versorgung des Sondergebietes dienende Läden und Dienstleistungseinrichtungen
- eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsleiter und Inhaber, die dem Sondergebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Stellplätze mit ihren Zufahrten
- Feuerwehrumfahrt
- Nebenanlagen, wie z.B. Spielgeräte und Spielhäuser
- Anlagen für die Verwaltung
- Schwesternschule

###### Erklärung/Begründung

Gem. § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO kann eine Gemeinde für Nutzungen, die sie in den übrigen Baugebietskategorien der §§ 2 bis 10 BauNVO nicht unterbringen kann, ein Sondergebiet festsetzen. Dies heißt, die Festsetzung eines Sondergebietes ist nur dann möglich, wenn sich das planerische

Ziel der Gemeinde mit der Ausweisung eines der in den §§ 2 bis 10 BauNVO bezeichneten Baugebiete nicht erreichen lässt. Der wesentliche Unterschied zu den übrigen Baugebietstypen, der in § 11 Abs. 1 BauNVO verlangt wird, setzt auch voraus, dass auch keine annähernde Gleichartigkeit mit einem der anderen Gebietstypen gegeben ist. Diese Grundvoraussetzungen zu einer Sondergebietsausweisung sind im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes gegeben. Alle einzelnen in den jeweiligen Sondergebietsteilbereichen vorgesehenen Nutzungen wären allein gesehen zwar auch in einem anderen Baugebietstyp zulässig (z.B. Seniorenwohnungen in einem Wohngebiet), die Kombination und Mischung der einzelnen Nutzungen bzw. auch die Größenordnung der vorgesehenen Nutzungen unterscheidet sich aber von allen „üblichen“ Baugebietstypen. So ist innerhalb des Planungsgebietes ein Nutzungsmix in erster Linie von Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke vorgesehen, durch die das Ziel verfolgt wird, die bestehende Kinderkrippe zu erhalten und das Seniorenzentrum ebenfalls langfristig zu sichern und zu erweitern.

Neben den Hauptnutzungen werden im Nutzungskatalog des Sondergebietes noch die weiteren für die Funktionsfähigkeit des Betreuungsstandortes erforderlichen Nebenanlagen zugelassen.

## 5.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

### 5.2.1 Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 BauNVO)

#### **Festsetzung**

siehe Nutzungsschablone

Die maximal zulässige Grundflächenzahl im Sondergebiet wird auf 0,6 festgesetzt.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von:

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14,
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen.

Gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen der oben genannten Anlagen im Sondergebiet bis zu einem Wert von 0,8 zulässig ist.

#### **Erklärung / Begründung**

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt die zulässige Grundfläche je Quadratmeter Grundstückfläche an. Unter der zulässigen Grundfläche versteht man gem. § 19 Abs. 2 BauNVO den Teil des Grundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Dabei sind aus Gründen des Bodenschutzes nicht nur die Grundflächen der Hautgebäude anzurechnen, sondern auch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und den zugehörigen Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche.

Nach § 17 Abs. 1 BauNVO beträgt der Orientierungswert der Obergrenze der GRZ in Sondergebieten 0,8. Diese Vorgabe wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan umgesetzt.

Hierdurch wird eine bestmögliche Ausnutzung der für ein Objekt dieser Art und Größenordnung relativ knapp bemessenen zur Verfügung stehenden Fläche sichergestellt. Dies ist v.a. auch des-

halb notwendig, weil das Erfordernis besteht, auch die Stellplätze auf den Grundstücken unterzubringen. Auswirkungen auf den natürlichen Boden werden hierdurch nicht erwartet, da weite Teile des Plangebietes bereits versiegelt sind.

### 5.2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und § 20 BauNVO)

#### **Festsetzung**

siehe Planeinschrieb

#### **Erklärung / Begründung**

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

Vollgeschosse sind nach § 2 Abs. 4 LBO:

- Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben und im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen.
- Ein Geschoss im Dachraum und ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss), wenn es diese Höhe über mindestens drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses hat.
- Garagengeschosse, wenn sie im Mittel mehr als 2 m über die Geländeoberfläche hinausragen.

Die Begrenzung der Zahl der Vollgeschosse orientiert sich im vorliegenden Fall an den bestehenden Gebäuden. Um einen wirtschaftlichen Betrieb zu gewährleisten, muss das neue Gebäude mindestens 5-6 Geschosse erhalten. Um eine städtebaulich verträgliche Eingliederung neuer Gebäude zu erreichen, werden in dem entsprechend in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich zusätzliche Staffelgeschosse ausgeschlossen.

Zur Bebauung im Norden wird zudem eine Pufferzone festgesetzt, in der lediglich eine 4-geschos- sige Bebauung zulässig ist.

### 5.3 BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB, § 22 BAUNVO)

#### **Festsetzung**

siehe Nutzungsschablone

Im gesamten Plangebiet wird eine abweichende Bauweise entsprechend § 22 Abs. 4 BauNVO fest- gesetzt. Gebäudelängen über 50 m sind zulässig.

#### **Erklärung / Begründung**

Mit der Bauweise wird festgelegt, wie bauliche Anlagen auf den Grundstücksflächen anzuordnen sind. Die BauNVO unterscheidet dabei folgende Bauweisen:

- offene Bauweise: Gebäude mit einer Länge bis 50 m sind mit Grenzabstand zu errichten
- geschlossene Bauweise: Gebäude werden ohne seitlichen Grenzabstand errichtet
- abweichende Bauweise: Bauweise ist weder als offen noch als geschlossen zu bezeichnen

Im Sonstigen Sondergebiet wird aufgrund der Gebäudelänge über 50 m die Festsetzung einer ab- weichenden Bauweise erforderlich.

## 5.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 ABS.1 NR. 2 BAUGB UND § 23 BAUNVO)

### **Festsetzung**

siehe Planzeichnung

Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen im vorliegenden Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien bestimmt, die dem Plan zu entnehmen sind.

### **Erklärung / Begründung**

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche werden die bebaubaren Bereiche des Grundstücks definiert, die bis zu dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung bebaut werden dürfen. Die Festsetzung einer Baugrenze bedeutet gem. der Definition gem. § 23 Abs. 3 BauNVO:

*„Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.“*

*„Ist eine Baulinie festgesetzt, so muss auf dieser Linie gebaut werden. Ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. Im Bebauungsplan können weitere nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen vorgesehen werden.“*

Die Baugrenzen und Baulinien orientieren sich im Bereich des Plangebietes hierbei an den bestehenden Gebäuden sowie den konkreten Anforderungen des Vorhabenträgers für die geplanten Erweiterungen.

Um eine städtebaulich verträgliche Eingliederung von Gebäudeerweiterungen im Plangebiet zu erreichen, werden unterschiedliche Baugrenzen und Baulinien für verschiedene Geschosse festgesetzt.

## 5.5 VERKEHR

### **5.5.1 Verkehrliche Konzeption**

#### **Verkehrsanbindung des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt, wie beschrieben, zwischen der Eifelstraße und der Triefelsstraße. Diese stellen über die Hochwaldstraße die Anbindung an die B 268 sicher. Über die B 268 können wiederum die Bundesautobahnen A1 und A620 erreicht werden.

Somit ist das Plangebiet gut an das örtliche und überörtliche Straßennetz angeschlossen.

#### **Ruhender Verkehr**

Für den ruhenden Verkehr sind innerhalb des Plangebietes aufgrund der Vornutzung bereits eine Reihe von Stellplätzen vor und neben den bestehenden Gebäuden vorhanden. Mit dem Bebauungsplan sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, dass diese teilweise neu geordnet und erweitert werden können.

#### **ÖPNV**

Auch für die nichtmotorisierten Mitarbeiter und Kunden ist das Planungsgebiet hervorragend angebunden. So grenzt unmittelbar westlich an das Plangebiet die Bushaltestelle „Johanna-Kirchner-Haus“ an.

Im Bereich der B 268 befinden sich zudem mehrere Haltestellen der Saarbahn.

Der Hauptbahnhof Saarbrücken befindet sich in einer Entfernung von etwa 2 km zum Plangebiet.

## **Fußläufige Anbindung**

Das Planungsgebiet ist darüber hinaus über die straßenbegleitenden Fußwege der umliegenden Straßen sehr gut fußläufig zu erreichen.

### **5.5.2 Festsetzungen zur Umsetzung der Verkehrskonzeption**

Für den Themenbereich Verkehr trifft der Vorhabenbezogene Bebauungsplan folgende Festsetzungen:

#### **Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)**

Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass innerhalb des Plangebietes Stellplätze, Garagen und Carports innerhalb der überbaubaren Flächen sowie den hierfür festgesetzten Flächen zulässig sind. Nebenanlagen, Zufahrten sowie Feuerwehzufahrten sind innerhalb des gesamten Sondergebietes zulässig.

#### **Private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

siehe Planzeichnung

hier: Interne Erschließungsstraße und private Parkflächen

## **5.6 VER- UND ENTSORGUNG**

### **5.6.1 Allgemeine Konzeption**

Alle für das Plangebiet notwendigen Anschlüsse an Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Strom, Abwasser, Telekommunikation) sind bereits vorhanden, für den Neubau müssen lediglich die jeweiligen Hausanschlüsse hergestellt werden.

### **5.6.2 Wasser-, Strom- und Gasversorgung**

Die Wasser-, Strom- und Gasversorgung im Planungsgebiet erfolgt durch die Stadtwerke Saarbrücken. Der Neubau kann, wie oben beschrieben, ohne Probleme an das bestehende Netz angeschlossen werden.

### **5.6.3 Abfall- und Abwasserentsorgung**

Träger der Abwasserentsorgung ist der Zentrale Kommunale Entsorgungsbetrieb (ZKE) der Stadt Saarbrücken. Auch hier müssen lediglich die Hausanschlüsse für den Neubau hergestellt werden.

### **5.6.4 Festsetzungen zur Ver- und Entsorgung**

Für den Bereich der Ver- und Entsorgung trifft der Vorhabenbezogene Bebauungsplan folgende Festsetzungen:

#### **Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**

siehe Planzeichnung

hier: Stationsfläche für Transformatorenstation

## 5.7 GRÜN- UND LANDSCHAFTSPLANUNG

### 5.7.1 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

#### **Festsetzung**

siehe Planzeichnung

Fußwege und Feuerwehrumfahrten sind innerhalb der privaten Grünfläche zulässig.

#### **Erklärung / Begründung**

Diese Festsetzung dient der Eingrünung des Gebietes und dem Erhalt der vorhandenen Grünanlage. Dadurch wird gesichert, dass die Außenanlage des Seniorenzentrum und der Kinderkrippe weiterhin im festgesetzten Bereich als Erholungs- und Aufenthaltsraum genutzt werden kann.

### 5.7.2 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

#### **Festsetzung**

##### **Nicht überbaute Grundstücksflächen**

Alle nicht überbauten Grundstücksflächen im Plangebiet, die nicht für Zufahrten, Umfahrten, Stellplätze oder Nebenanlagen benötigt werden, sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

##### **Stellplatzbegrünung**

Im Bereich der Stellplätze ist je 4 Stellplätze ein standortgerechter Großbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pro Baumstandort ist eine offene Bodenoberfläche von mindestens 6 m<sup>2</sup> und 16 m<sup>2</sup> Grundfläche des durchwurzelbaren Raumes mit einer Tiefe von 80 cm vorzuhalten. Diese so genannte Baumscheibe ist in das Entwässerungskonzept des Parkplatzes so zu integrieren, dass ihr Niederschlagswasser des Umfeldes zugeleitet wird. Bestehende Stellplatzbegrünung ist wenn möglich zu erhalten und in das Stellplatzbegrünungskonzept miteinzubeziehen.

Empfehlungsauswahl für so genannte „Stellplatz-Bäume“:

Europäischer Zürgelbaum (Celtis australis)

Amberbaum, Nominatform (Liquidambar styraciflua, Nominatform)

Hopfenbuche (Ostrya carpinifolia)

Sollte dieser Empfehlung nicht gefolgt werden ist eine Auswahl von max. 3 Arten bzw. Sorten aus der "Straßenbaumliste" der Deutschen Gartenamtsleiterkonferenz e.V. ([www.galk.de](http://www.galk.de)) zu treffen, wobei der Kronendurchmesser (Breite) mindestens 7-10 m sein muss. Arten mit Honigtauabsonderung sind zu meiden.

##### **Dachbegrünung**

Im Sondergebiet sind die Dachflächen von Neubauten mit einer Dachneigung von weniger als 15 Grad dauerhaft und flächendeckend extensiv zu begrünen (Mindestsubstrathöhe von 10 cm, sofern dies statisch auf dem Marktgebäude vertretbar ist). Ausnahmen von der flächendeckenden Dachbegrünungspflicht können zugelassen werden, wenn diese im Widerspruch zum Nutzungszweck steht (z. B. bei Dachflächen für Belichtungszwecke; Flächen mit erforderlichen technischen Aufbauten). Die Nutzung von Photovoltaik auf den Dachflächen stellt keine solche Ausnahme dar. Bei der Kombination von PV-Anlagen und Dachbegrünung sind geringere Substrathöhen als 10 cm zulässig.

### **Erklärung / Begründung**

Die Eingrünung des Plangebiets durch verschiedene Gehölzstrukturen bzw. der Erhalt der vorhandenen Grünflächen ist eine der wichtigsten grünordnerischen und landschaftsökologischen Maßnahmen zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes und für den naturschutzfachlichen Ausgleich.

Durch die Eingrünung des Plangebietes innerhalb der Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB werden die nicht überbaubaren Flächen ökologisch aufgewertet. Diese Gehölze können für störungsunempfindliche Tiere als Lebensraum genutzt werden. Die Durchgrünung der Stellplatzflächen sowie deren randliche Einfassung bilden zudem eine gestalterisch attraktive Aufwertung des Plangebietes sowie eine Fassung des Stellplatz- und Straßenraumes.

Alle Gehölzstrukturen im Plangebiet tragen zur Ausfilterung von Luftschadstoffen sowie zur Verbesserung des Mikroklimas durch Windschutz, Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und Herabsetzung sommerlicher Temperaturen um mehrere Grad Celsius durch Beschattung und Transpirationskühlung bei.

Für sämtliche Pflanzmaßnahmen wird festgesetzt, dass heimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden sind. Diese stehen in enger Wechselbeziehung zu den hier natürlicherweise vorkommenden Tierarten. Durch die Pflanzqualitäten werden Mindeststandards für die anzupflanzenden Gehölze vorgegeben, um die beabsichtigten Wirkungen schnellstmöglich zu erzielen.

#### 5.8 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH (§ 9 ABS.7 BAUGB)

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind der Planzeichnung zu entnehmen.

#### 5.9 HINWEISE

##### **5.9.1 Denkmalschutz**

Die Vorschriften des Saarländischen Denkmalschutzes sind zu beachten und einzuhalten.

##### **5.9.2 Baumschutzsatzung**

Die Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt (in der Fassung vom 26.09.2017, in Kraft seit 05.10.2017), die grundsätzlich alle Bäume im Siedlungsbereich ab einem Stammumfang von 80 cm, bei langsam wachsenden Baumarten ab 50cm, unter Schutz stellt, ist zu beachten.

##### **5.9.3 Baumpflanzungen**

Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist bei den Baumpflanzungen zu beachten. Bei der Ausführung der Erdarbeiten oder Baumaßnahmen müssen die Richtlinien der DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" beachtet werden. Weiterhin ist das DVGW-Regelwerk GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" bei der Planung zu beachten, um Schäden an Versorgungsleitungen auszuschließen.

##### **5.9.4 Einhaltung der Grenzabstände**

Bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang von Grundstücksgrenzen sind die Grenzabstände gemäß dem Saarländischen Nachbarrechtsgesetz zu beachten.

### 5.9.5 Artenschutzrechtliche Hinweise

Entsprechend § 39 Abs. 5 BNatSchG sind erforderliche Rodungs- und Rückschnittarbeiten im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar des Folgejahres durchzuführen.

Bei Rodungsarbeiten sind, um die artenschutzrechtlichen Vorschriften (insb. §§ 19 u. 44) des BNatSchG einzuhalten, im Vorfeld der Rodung von Bäumen und/oder Hecken diese Strukturen auf das Vorhandensein (auch aktuell unbesetzter) Fortpflanzungsstätten besonders u./o. streng geschützter Arten i.S.d. § 7 Abs. 2 Nr. 13 u. 14 BNatSchG (wie zum Beispiel Fledermäuse) zu überprüfen und gegebenenfalls geeignete Schutzmaßnahmen zu planen und umzusetzen.

Beim Rückbau von Gebäuden bzw. Gebäudeteilen sind diese auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten relevanter Tierarten (u. a. Vögel und Fledermäuse) von qualifiziertem Personal abzusuchen und gegebenenfalls entsprechende Vorkommen - dem Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz (LUA) Fachbereich 3.1 „Natur- und Artenschutz“ mitzuteilen.

### 5.9.6 Solarenergie

Innerhalb des Sondergebietes sind die nutzbaren Dachflächen von Neubauten zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten.

## 6 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG / ABWÄGUNG

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB von besonderer Bedeutung. Danach muss die Landeshauptstadt Saarbrücken als Planungsträger bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 126.02.04 „Seniorenheim Trifelsstraße“ die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung. Hier setzt die Landeshauptstadt Saarbrücken ihr städtebauliches Konzept um und entscheidet sich für die Berücksichtigung bestimmter Interessen und die Zurückstellung der dieser Lösung entgegenstehenden Belange.

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

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

Hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung bzw. der natürlichen Lebensgrundlagen (im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB) sind insbesondere folgende mögliche Auswirkungen beachtet und in den Bebauungsplan eingestellt.

### 6.1 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

#### 6.1.1 Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherung der Wohn- und Arbeitsbevölkerung

Die Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist eine zentrale Aufgabe der Bauleitplanung. Daher ist zu prüfen, ob von den zulässigen Nutzungen unzumutbare Beeinträchtigungen für die angrenzende Bebauung zu erwarten sind.

Auswirkungen sind dabei in erster Linie auf die angrenzende Wohnbebauung. Der durch die Kinderkrippe ausgelöste Lärm (anders als Verkehrs- und Sportlärm) wird als sozialadäquat angesehen



und steht grundsätzlich unter einem besonderen Toleranzgebot durch die Gesellschaft, so dass eine entsprechende Nutzung aus immissionsschutzrechtlicher Sicht im Hinblick auf die Wohnbauung unproblematisch ist. Für die Geräuschimmissionen durch den Kinderkrippenbetrieb im Plangebiet gibt es keine einschlägigen Beurteilungsgrundlagen, verbindliche lärmübergreifende Leitlinien oder Empfehlungen. Eine schematische Anwendung und eine strenge Einhaltung der Vorgaben der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TÄ Lärm) ist nicht zulässig. Das Bauplanungsrecht lässt zudem mit dem § 4 BauNVO Anlagen für soziale Zwecke im allgemeinen Wohngebiet zu. Kindergärten als soziale Einrichtungen sind somit fester Bestandteil des Wohnumfeldes. Es ist entsprechend von einer grundsätzlichen Verträglichkeit der geplanten Nutzungen mit dem angrenzenden Bestand auszugehen. Schädliche Umwelteinwirkungen auf die angrenzende Wohnnutzung sind daher nicht zu erwarten.

Lärmemissionen entstehen andererseits durch den Besucherverkehr des Seniorenzentrums. Dieser wird sich durch die Erweiterung geringfügig, jedoch nicht in einem unverträglichen Maß erhöhen.

Umgekehrt befinden sich im direkten Umfeld des Plangebietes keine potenziellen emissionsträchtigen Nutzungen, die sich störend auf das Gebiet auswirken könnten.

#### **6.1.2 Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen Kosten sparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung**

Eine der wichtigsten städtebaulichen Aufgaben der Landeshauptstadt Saarbrücken ist die Schaffung der Voraussetzungen zur Versorgung der Bevölkerung mit Grundstücken für den Wohnungsbau. Das Angebot sollte dabei vielfältig sein und den unterschiedlichen Bevölkerungskreisen Rechnung tragen.

Diesen Anforderungen wird der vorliegende Vorhabenbezogene Bebauungsplan gerecht. Mit der Seniorenresidenz wird ein Bedarf für die am stärksten wachsende Bevölkerungsgruppe der Senioren deckt.

#### **6.1.3 Auswirkungen auf die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung**

Im Rahmen ihrer Bauleitplanung sollen die Gemeinden nicht nur Flächenangebote für bestimmte Bevölkerungsgruppen bereitstellen. Sie sollen auch für ausreichende Freifläche eine entsprechende Ausgestaltung des Umfeldes und die dazugehörigen Infrastruktureinrichtungen sorgen. Insbesondere den neuen Entwicklungen in der Altenbetreuung und der zunehmenden Zahl alter Menschen ist in der Bauleitplanung Rechnung zu tragen. Alte Menschen sollten so lange als möglich in ihrem gewohnten Umfeld verbleiben können bzw. weiterhin am öffentlichen Leben teilnehmen können. Der vorliegende Bebauungsplan wird diesen Forderungen des Baugesetzbuches gerecht. So bietet er den alten Menschen alle Voraussetzungen, einen erfüllten Lebensabend zu verbringen. Darüber hinaus bietet die integrierte Lage innerhalb des Stadtteils Malstatt den Bewohnern des Seniorenzentrums die Möglichkeit am öffentlichen Leben teilzunehmen.

Durch die Sicherung der Kinderkrippe am vorliegenden Standort sollen entsprechende Bedarfe im Stadtteil Malstatt weiterhin gesichert werden.

Den sozialen und kulturellen Bedürfnissen der Bevölkerung wird somit Rechnung getragen.

#### **6.1.4 Auswirkungen auf die Belange der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes**

Infolge der Planungsumsetzung kommt es innerhalb des Plangebietes lediglich im rückwärtigen, nördlichen Bereich zu Veränderungen des Landschafts- und Ortsbildes. Der dort vorhandene Abschnitt der Parkanlage wird durch das neue Gebäude des Seniorenzentrums ersetzt werden. Dies führt zu einer Umgestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, die aufgrund des vorhandenen Gebäudebestandes, der ähnlich wie der Neubau dimensioniert ist, als nicht erheblich eingestuft wird.

#### **6.1.5 Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

Gemäß den Regelungen des § 13 a BauGB gelten für das beschleunigte Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen sinngemäß die Vorschriften des § 13 BauGB. Nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird im vereinfachten Verfahren „... von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen.“ Darüber hinaus bestimmt § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, dass im beschleunigten Verfahren „... in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“ gelten.

Dennoch gilt selbstverständlich auch für Bauleitpläne, die im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, weiterhin die Verpflichtung, dass die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sachgerecht bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind. Gleichzeitig werden bei der Untersuchung der abiotischen und biotischen Schutzgüter im Plangebiet artenschutzrechtliche Belange nach §§ 19 und 44 BNatSchG geprüft (siehe unten).

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um die bestehende Kinderkrippe und das Seniorenzentrum langfristig zu sichern und durch einen Neubau zu erweitern. Durch die Überplanung des Gebietes geht ein Teil der bestehenden Parkanlage verloren.

Insbesondere auf die Naturgüter Boden und Wasser hat die Realisierung des Bauvorhabens in diesem Bereich Auswirkungen. Durch die Beschränkung des Versiegelungsgrades auf ein absolut notwendiges Maß - maximal 80 % des Plangebietes dürfen versiegelt werden - können die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasserhaushalt jedoch reduziert werden. Zudem zeigte der Boden keine besondere Ausprägung und hat keine besondere Bedeutung für die Grundwasserneubildung.

Durch die Festsetzungen nach §9 Abs.1 Nr. 25a BauGB werden Neupflanzungen ergänzt. Die Grünstrukturen können zumindest für störungstolerante Arten der Fauna Lebensraum darstellen. Darüber hinaus werden die Vorgaben der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt beachtet.

Erhebliche klimaökologische Auswirkungen sind vor dem Hintergrund der Vorbelastungen im Plangebiet ebenfalls nicht zu erwarten.

Für die weiteren Schutzgüter Mensch, und Kultur und Sachgüter sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

#### **Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Nach dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte – „Novelle 2007“ handelt es sich bei einem Planvorhaben dann um einen nicht ausgleichspflichtigen Eingriff, wenn die überbaubare Grundfläche die Fläche von 20.000 qm nicht überschreitet

(§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Diese Regelung soll im vorliegenden Fall in Anspruch genommen werden. Der vorliegende Bebauungsplan überplant eine Fläche von insgesamt ca. 1,37 ha, für die damit kein gesonderter Ausgleich erforderlich ist.

Im bereits anthropogen vorbelasteten Plangebiet wurden durch das vorgesehene Planvorhaben des Bebauungsplanes keine für den Arten- und Biotopschutz bedeutenden Lebensräume überplant.

#### **6.1.6 Auswirkungen auf besonders und streng geschützte Arten und Lebensräume (Artenschutzrechtliche Prüfung, Umweltschäden)**

##### **Artenschutzprüfung ASP**

Im Zuge der Umsetzung der Vorgaben der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) sowie der Vogelschutz-Richtlinie (V-RL) erfolgte durch Novellierung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 12.12.2007 und 29.07.2009 eine Anpassung des deutschen Artenschutzes an die europarechtlichen Vorgaben. Diese Umsetzung der Vorgaben der FFH- und der V-RL erfolgten mit den Regelungen der §§ 44 Abs. 1,5,6 und 45 Abs. 7 BNatSchG. Diese Bestimmungen zum Artenschutz sind neben dem europäischen Schutzgebietsystem „Natura 2000“ eines der beiden Schutzinstrumente der Europäischen Union zum Erhalt der biologischen Vielfalt in Europa. Ziel ist es, die in der FFH- und V-RL genannten Arten und Lebensräume dauerhaft zu sichern und in einen günstigen Erhaltungszustand zu bringen.

Aus der Anpassung der Artenschutzbestimmungen des BNatSchG ergibt sich die Notwendigkeit der Durchführung einer Artenschutzprüfung (ASP) unter anderem im Rahmen der Bauleitplanung. Im Rahmen der Bauleitplanung ist die ASP notwendig, um zu prüfen, ob für ein festgelegtes Artenspektrum streng geschützter Arten (europäisch geschützte FFH-Anhang IV-Arten und die europäischen Vogelarten) Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden. Das zu prüfende Artenspektrum planungsrelevanter Arten wird vom Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz mit dem „Hinweis zur Aufstellung der naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)“ (Fassung mit Stand 09/2011) vorgegeben.

Gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ist es verboten, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist es außerdem verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten erheblich zu stören. Eine erhebliche Störung liegt hier nach vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Darüber hinaus ist es verboten wild lebenden Tieren der streng geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten. Weiterhin ist es nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Tieren der besonders geschützten Arten zu entfernen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Im Folgenden soll nun unter Betrachtung der zu erwartenden Wirkfaktoren des Vorhabens vor dem Hintergrund der Biotopausstattung des Plangebietes und den damit dort zu erwartenden Arten eine überschlägige Prüfung potenziell auftretender artenschutzrechtlicher Konflikte durchgeführt werden.

Wie oben bereits dargestellt, ist das Plangebiet bereits großflächig versiegelt. Als Lebensräume verbleiben damit für den Arten- und Biotopschutz lediglich kleinflächige Randbereiche im Umfeld der versiegelten Flächen, die mit anthropogen überprägten oder aber künstlich geschaffenen Biotoptypen belegt sind. Deren Ausprägung ist größtenteils durchschnittlich bis unterdurchschnittlich. Innerhalb der vorhandenen Parkanlage sind vorwiegend artenarme Rasenflächen, kleinere Hecken und (Zier-) Gehölzflächen zu finden, die ebenfalls arten- und strukturarm ausgebildet sind.

Der anthropogene Einfluss ist innerhalb des gesamten Plangebietes hoch. Lediglich die größeren Bäume besitzen eine höhere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz.

Infolge der Biotopstruktur im Plangebiet und der angrenzenden Flächen sowie der Ausprägung der Biotoptypen innerhalb der Fläche reduziert sich das Artenspektrum der zu betrachtenden Arten auf an Siedlungsstrukturen sowie Siedlungsbereiche gebundene Arten. Da im Plangebiet keine stehenden Gewässer, auch keine kurzzeitig wassergefüllten Kleinstgewässer oder sonstigen veräsrten Bereiche vorkommen, kann ein Vorkommen von an solche Strukturen gebundenen Arten anderer Artengruppen wie beispielsweise **Amphibien** ausgeschlossen werden. Ebenso kann eine Betroffenheit von geschützten Arten der **Libellen** aufgrund der Biotopausstattung des Plangebietes ausgeschlossen werden.

Aufgrund fehlender Habitatstrukturen sowie des sehr hohen anthropogenen Störeinflusses beispielsweise durch Befahren und Betreten der Flächen kann die Betroffenheit von geschützten Arten der **Reptilien** ausgeschlossen werden.

Von den teils besonders, teils streng geschützten Arten der **Avifauna** sind innerhalb des Plangebietes keine an besondere Habitatstrukturen gebundenen Arten zu erwarten. Vielmehr ist aufgrund der Habitatausstattung, der Lage inmitten eines Siedlungsgebietes sowie der angrenzenden Verkehrsstraßen mit einer Avizönose aus weitverbreitenden ubiquitären ungefährdeten Arten der Siedlungen zu rechnen. Weiterhin ist das Plangebiet nicht als Rastgebiet geeignet. Die Bäume und sonstigen Gehölzflächen könnten als Brutplatz genutzt werden, jedoch wurden keine Horste oder Nester innerhalb der Gehölzbiotope gefunden.

Im Zuge der Bestandsaufnahmen konnten im Plangebiet keine Hinweise auf Fledermausquartiere an Bäumen oder Gebäuden festgestellt werden. Alte, wertgebende Laubgehölze, d.h. Höhlenbäume, fehlen. Auch die Prüfung der Arten- und Biotopschutzdaten des Saarlandes (ABDS) ergab keine Hinweise auf hier vorkommende Arten der **Fledermausfauna**. Weiterhin ist davon auszugehen, dass die Fläche als Nahrungshabitat und Jagdgebiet aufgrund ihrer Biotopausstattung und des hier zu erwartenden geringen Insektenreichtums eher von geringer Bedeutung für die Fledermausfauna in diesem Raum ist. Gleichzeitig steht das Plangebiet nach Umsetzung der Planung in vergleichbarer Ausprägung auch zukünftig für störungstolerante und synanthrope Arten der Fauna zur Verfügung.

Das Vorkommen weiterer streng geschützter **Säuger** (Luchs, Biber, Wildkatze und Haselmaus) kann aufgrund der Biotopausstattung des Plangebietes ausgeschlossen werden.

Entsprechend § 39 Abs. 5 BNatSchG sind erforderliche Rodungs- und Rückschnittarbeiten im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar des Folgejahres durchzuführen. Bei Rodungsarbeiten sind, um die artenschutzrechtlichen Vorschriften (insb. §§ 19 u. 44) des BNatSchG einzuhalten, im Vorfeld der Rodung von Bäumen und/oder Hecken diese Strukturen auf das Vorhandensein (auch aktuell unbesetzter) Fortpflanzungsstätten besonders u./o. streng geschützter Arten i.S.d. § 7 Abs. 2 Nr. 13 u. 14 BNatSchG (wie zum Beispiel Fledermäuse) zu überprüfen und gegebenenfalls geeignete Schutzmaßnahmen zu planen und umzusetzen. Beim Rückbau von Gebäuden bzw. Gebäudeteilen sind diese auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten relevanter Tierarten (u. a. Vögel und Fledermäuse) von qualifiziertem Personal abzusuchen und gegebenenfalls entsprechende Vorkommen - dem Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz (LUA) Fachbereich 3.1 „Natur- und Artenschutz“- mitzuteilen.

Vor dem Hintergrund der im Bebauungsplan festgelegten Maßnahmen zum Artenschutz können Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.

### **Umweltschäden gemäß § 19 BNatSchG**

§ 19 BNatSchG regelt die Haftung für Schäden durch nachteilige Auswirkungen auf Tier- und Pflanzenarten (nach den Anhängen II und IV der FFH-RL und nach Art. 4 Abs. 2 und Anhang I der Vogelschutzrichtlinie) und Lebensräume (Lebensräume der vorgenannten Arten, Lebensräume nach Anhang I der FFH-RL sowie Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Anhang IV-Arten der FFH-RL), die nach EU-Recht geschützt sind, und zwar innerhalb und außerhalb von FFH- und Vogelschutzgebieten.

Die Verantwortlichen (Bauherren, Betreiber) werden nur dann von der Haftung für Schäden freigestellt, wenn die Auswirkungen des Vorhabens auf die geschützten Arten und Lebensräume ermittelt und die erforderlichen Maßnahmen zur Verminderung und zum Ausgleich verbindlich festgesetzt werden. Notwendige funktionale Ausgleichs- und Kohärenzmaßnahmen sind zwingend durchzuführen und lassen keine Abwägung zu.

Erhebliche Schäden an oben genannten Lebensräumen durch die Planung sind nicht zu erwarten. Ebenso kann als Ergebnis der Artenschutzprüfung eine Betroffenheit von genannten Arten ausgeschlossen werden.

#### **6.1.7 Auswirkungen auf die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen**

Im Rahmen der Realisierung des Vorhabens können mehrere zukunftssichere Arbeitsplätze in den Bereichen Altenpflege und Kinderbetreuung entstehen bzw. gesichert werden.

#### **6.1.8 Auswirkungen auf die Belange der Versorgung**

Eine Versorgung des Planungsgebietes mit Strom und Wasser sowie die Abwasserentsorgung sind über bestehende Einrichtungen möglich, so dass die o.g. Belange durch die Planung nicht berührt werden. Lediglich für den Neubau müssen die jeweiligen Hausanschlüsse hergestellt werden.

#### **6.1.9 Auswirkungen auf die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung**

Erhebliche verkehrsbedingte Auswirkungen sind durch die Erweiterung der Seniorenwohnanlage nicht zu erwarten. Die umliegenden Straßen sind ausreichend dimensioniert, um den mit der Seniorenwohnanlage entstehenden Verkehr abzuführen.

#### **6.1.10 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.

### **6.2 GEWICHTUNG DES ABWÄGUNGSMATERIALS**

Gemäß dem im BauGB verankerten Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 6 und 7 BauGB) wurden die bei der Abwägung zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewägt und entsprechend ihrer Bedeutung in den vorliegenden Bebauungsplan eingestellt. Für die Abwägung wurden insbesondere folgende Aspekte beachtet:

#### **6.2.1 Argumente für die Verwirklichung des Bebauungsplans**

Folgende Argumente sprechen für die Aufstellung des Bebauungsplanes:

- Durch die Erweiterung des Alten- und Pflegeheims kann die Bevölkerung der Landeshauptstadt Saarbrücken langfristig mit geeigneten Einrichtungen für alte Menschen versorgt werden.
- Der technische Erschließungsaufwand an Ver- und Entsorgungseinrichtungen ist aufgrund der unmittelbar vorhandenen Anschlusspunkte für die Wasser-, Gas und Elektrizitätsversorgung sowie die Abwasserentsorgung nur gering.
- Auch aufgrund der integrierten Lage in der Ortslage, der Nähe zu weiteren öffentlichen Einrichtungen sowie Einrichtungen der täglichen Versorgung befindet sich das Planungsgebiet an einem optimal geeigneten Standort für ein Alten- und Pflegeheim.
- Durch den Bebauungsplan wird das Angebot an Kinderkrippen-Plätzen im Stadtteil Malstatt langfristig gesichert.
- Arbeitsplätze können erschaffen bzw. langfristig gesichert werden.

### **6.2.2 Argumente gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes**

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

### 6.3 FAZIT

Die Landeshauptstadt Saarbrücken hat die zu beachtenden Belange in ihrer Gesamtheit gegeneinander und untereinander abgewägt. Da die Argumente für die Realisierung eindeutig überwiegen, kommt die Landeshauptstadt Saarbrücken zu dem Ergebnis, den Bebauungsplanes Nr. 126.02.04 „Seniorenheim Trifelsstraße“ zu realisieren.

Aufgestellt: Homburg, den 19.10.2023

ARGUS CONCEPT GmbH

M.Sc. Sara Morreale

## 1 QUELLENVERZEICHNIS

- (1) BAUER, H.-G.; BEZZEL, E. und FIEDLER, W. (2012): Das Kompendium der Vögel Mitteleuropas.
- (2) BELLMANN, H. (2016): Der Kosmos Schmetterlingsführer.
- (3) BfN: Internethandbuch zu den Arten der FFH-Richtlinie Anhang IV: <https://ffh-anhang4.bfn.de/> (Stand: 15.05.2023).
- (4) GARNIEL, A. & MIERWALD, Dr. U. (2010): Arbeitshilfe Vögel und Straßenverkehr.
- (5) GEOLOGISCHES LANDESAMT DES SAARLANDES (Hrsg.) (1981): Geologische Karte des Saarlandes, Maßstab 1 : 50.000.
- (6) GEOLOGISCHES LANDESAMT DES SAARLANDES (Hrsg.) (1989): Erläuterungen zur Geologischen Karte des Saarlandes, 1 : 50.000.
- (7) GEOLOGISCHES LANDESAMT DES SAARLANDES (Hrsg.) (1987): Hydrogeologische Karte des Saarlandes, Karte 1 Wasserleitvermögen des Untergrundes, Maßstab 1 : 100.000.
- (8) GEOPORTAL DES SAARLANDES: Fachanwendungen zum Bodenschutz: <https://geoportalsaarland.de/article/Bodenschutz/> (Stand: 15.05.2023)
- (9) GEOPORTAL DES SAARLANDES: Fachanwendung Schutzgebietskataster: [https://geoportalsaarland.de/mapbender/frames/index.php?lang=de&gui\\_id=Geoportalsaarland-SL-2020&WMC=2988](https://geoportalsaarland.de/mapbender/frames/index.php?lang=de&gui_id=Geoportalsaarland-SL-2020&WMC=2988) (Stand: 15.05.2023)
- (10) LANDESAMT FÜR UMWELT UND ARBEITSSCHUTZ (Fassung mit Stand 09/2011): Hinweis zur Aufstellung der naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP).
- (11) MINISTERIUM FÜR UMWELT (Hrsg.) (2001): Leitfaden Eingriffsbewertung.
- (12) MINISTERIUM FÜR UMWELT (Hrsg.) (2009): Landschaftsprogramm des Saarlandes
- (13) MINISTERIUM FÜR UMWELT (Hrsg.) (2013): Landschaftsprogramm des Saarlandes
- (14) MINISTERIUM FÜR UMWELT (Hrsg.) (2011): Landesentwicklungsplan Teilabschnitt Umwelt in der Fassung vom 27.09.2011
- (15) MINISTERIUM FÜR UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ: ZENTRUM FÜR BIODOKUMENTATION: ABDS 2013, ABSP 2005.
- (16) OBERDORFER, E. (1994): Pflanzensoziologische Exkursionsflora.
- (17) ORNITHOLOGISCHER BEOBACHTERRING SAAR (Hrsg.): BOS, J., BUCHHEIT, M., AUSTGEN, M. und ELLE, O. (2005): Atlas der Brutvögel des Saarlandes
- (18) RICHARZ, Dr. K., HORMANN, M. et al. (Juni 2013): Leitfaden zur Beachtung artenschutzrechtlicher Belange beim Ausbau der Windenergienutzung im Saarland.
- (19) ROTHMALER, W. (2000): Exkursionsflora von Deutschland, Gefäßpflanzen: Atlasband.
- (20) SAARLAND LANDESBETRIEB FÜR STRASSENBAU (2010): Verkehrsmengenkarte des Saarlandes.
- (21) SAUER, E. (1993): Die Gefäßpflanzen des Saarlandes, Sonderband 5.
- (22) SCHNEIDER, H. (1972): Die naturräumliche Gliederung auf Blatt 159 Saarbrücken.