

Bauleitplanung

Städtebau | Architektur
Freiraumplanung

Umweltplanung
Landschaftsplanung

Dienstleistung
CAD | GIS



Landeshauptstadt Saarbrücken

Bebauungsplan Nr. 114.13.00

„Franzenbrunnen, nördlicher Teilbereich (3. BA)“

Begründung

Verfahrensstand:
Satzung

Bebauungsplan Nr. 114.13.00

„Franzenbrunnen, nördlicher Teilbereich (3. BA)“

Bearbeitet im Auftrag der

Landeshauptstadt Saarbrücken

Planungsamt
Bahnhofstraße 31
66111 Saarbrücken

In Zusammenarbeit mit:

GIU – Gesellschaft für Innovation und Unternehmensförderung mbH & Co. Flächenma-
nagement Saarbrücken KG
Nell-Breuning-Allee 8
66115 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
Internet: www.argusconcept.com

Projektleitung:

Dipl.-Geogr. Thomas Eisenhut

Projektbearbeitung:

Dipl.-Geogr. Thomas Eisenhut
Dipl.-Geogr. Ilka Minnerath

Stand: **25.09.2020**

<u>1</u>	<u>VORGESCHICHTE, PLANUNGSANLASS UND ZIELE DER PLANUNG</u>	<u>1</u>
1.1	Ziel und Zwecke der Planung	1
1.1.1	Schaffung von Wohnraum in der Landeshauptstadt Saarbrücken	1
1.1.2	Weitere städtebauliche Ziele des Bebauungsplanes	2
1.1.3	Vergrößerung des vorhandenen Nettomarktes und Neuordnung dessen Umfeldes	2
1.2	Gründe für die Standortwahl	2
1.2.1	Lagegunst des Standortes	2
1.2.2	Sinnvolle Bebauung innerstädtischer Freiflächen	2
<u>2</u>	<u>VERFAHRENSVERLAUF / RECHTSGRUNDLAGEN</u>	<u>3</u>
<u>3</u>	<u>INFORMATIONEN ZUM PLANGEBIET</u>	<u>3</u>
3.1	Lage des Plangebiets, Topographie	3
3.2	Räumlicher Geltungsbereich	4
3.3	Derzeitige Situation und vorhandene Nutzungen	5
<u>4</u>	<u>VORGABEN FÜR DIE PLANUNG</u>	<u>5</u>
4.1	Vorgaben der Raumordnung	5
4.1.1	LEP Teilabschnitt „Siedlung“ (Fassung vom 04.07.2006)	5
4.1.2	LEP Teilabschnitt „Umwelt“ (Fassung vom 13.07.2004)	8
4.2	Flächennutzungsplan	8
4.3	Fachbeiträge und Gutachten	9
4.4	Restriktionen für die Planung	10
4.4.1	Wasserschutzgebiet	10
4.4.2	Immissionsschutz	11
4.4.3	Altlastenverdachtsflächen	12
<u>5</u>	<u>STÄDTEBAULICHE KONZEPTION</u>	<u>13</u>
<u>6</u>	<u>PLANFESTSETZUNGEN</u>	<u>14</u>
6.1	Art der baulichen Nutzung	14
6.1.1	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	14
6.1.2	Sonstiges Sondergebiet- Lebensmittelmarkt (§ 11 Abs. 3 BauNVO)	16
6.2	Mass der baulichen Nutzung	18
6.2.1	Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)	18
6.2.2	Festsetzungen zur Höhenentwicklung der Gebäude	19
	Höhe baulicher Anlagen (§ 18 Abs. 1 BauNVO)	19
	Zahl der Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 BauNVO)	21
	Geschossflächenzahl (§ 20 Abs. 2 BauNVO)	22

6.3	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO, § 85 LBO)	23
6.4	Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB und § 23 BauNVO, § 85 LBO)	25
6.5	Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)	26
6.6	Nebenanlagen	26
6.7	Verkehr	26
6.7.1	Verkehrliche Konzeption	26
6.7.2	Festsetzungen zur Umsetzung der Verkehrskonzeption	27
6.8	Ver- und Entsorgung	28
6.8.1	Allgemeine Konzeption	28
6.8.2	Wasser-, Strom- und Gasversorgung	29
6.8.3	Abwasser/ Entwässerung	29
6.8.4	Festsetzungen zur Umsetzung der Ver- und Entsorgungskonzeption	29
6.9	Schallschutz	29
6.9.1	Einführung	29
6.9.2	Ergebnisse Verkehrslärm	30
6.9.3	Ergebnisse Anlagenlärm	31
6.9.4	Festsetzungen zum Schallschutz	31
6.10	Grün- und Landschaftsplanung	35
6.10.1	Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	35
6.10.2	Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)	35
6.10.3	Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § Abs. 1 Nr. 25b BauGB (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)	38
6.10.4	Zuordnung von Flächen oder Massnahmen zum Ausgleich (gem. § 9 Abs. 1a BauGB)	39
6.11	Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.v.m. § 85 LBO)	39
6.11.1	Allgemeine Wohngebiete WA 1 bis WA 7	39
6.11.2	Sonstiges Sondergebiet „Lebensmittelmarkt“	40
6.12	Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)	41
6.13	Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)	41
6.13.1	Wasserschutzgebiet C 31 „St. Arnual“	41
6.14	Hinweise	42
6.14.1	Vegetationsschutz	42
6.14.2	Baumpflanzungen	42
6.14.3	Rodungs- und Rückschnittarbeiten	42
6.14.4	Artenschutzmaßnahmen Fledermäuse und Vögel	42
6.14.5	Artenschutzmaßnahmen Reptilien	42
6.14.6	Monitoringmaßnahmen Fauna	43
6.14.7	Ökologische Baubegleitung	43
6.14.8	Baumschutzsatzung	43

6.14.9	Bodendenkmäler	44
6.14.10	Einhaltung der Grenzabstände	44
6.14.11	Starkregen / Hochwasserschutz	44
6.14.12	Hinweis des Amtes für Brand- und Zivilschutz	45
6.14.13	Hinweise der ZKE	45
6.14.14	Grundwasserschutz	45
6.14.15	Bodenschutz	45
6.14.16	Schutz vor Anlagenlärm	46
6.14.17	DIN-Normen	46
7	UMWELTBERICHT	46
7.1	Angaben zum Standort	46
7.1.1	Ziele der Planung, Art des Vorhabens und umweltrelevante Festsetzungen	46
7.1.2	Bedarf an Grund und Boden	47
7.1.3	Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Scoping)	47
7.1.4	Festgelegte Ziele des Umweltschutzes gemäss Fachgesetzen und Fachplänen	48
7.2	Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile	49
7.2.1	Abgrenzung des Untersuchungsraumes	49
7.2.2	Naturraum und Relief	49
7.2.3	Geologie und Böden	49
7.2.4	Klima und Lufthygiene	50
7.2.5	Oberflächengewässer / Grundwasser	50
7.2.6	Arten und Biotope	51
7.2.7	Fauna	52
7.2.8	Landschaftsbild und Erholungsnutzung	62
7.2.9	Land- und Forstwirtschaft	63
7.3	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	63
7.4	Beschreibung der Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmassnahmen	63
7.4.1	Festgesetzte Maßnahmen des Bebauungsplanes	63
7.4.2	Maßnahmen zum naturschutzfachlichen Ausgleich (externe Maßnahmen) sowie zum artenschutzrechtlichen Ausgleich	64
7.5	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	64
7.5.1	Auswirkungen auf die Schutzgüter	64
7.5.2	Auswirkungen auf besonders und streng geschützte Arten (Artenschutzrechtliche Prüfung, Umweltschäden)	67
7.5.3	Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit	71
7.5.4	Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter	72
7.5.5	Wechselwirkungen unter Beachtung der Auswirkungen und Minderungsmaßnahmen	73
7.6	Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung	73
7.7	Prüfung von Planungsalternativen	76

7.8	Schwierigkeiten oder Lücken bei der Zusammenstellung der Angaben	76
7.9	Monitoring (Massnahmen zur Überwachung)	76
8	ABWÄGUNG / AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	76
8.1	Auswirkungen der Planung	77
8.1.1	Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung	77
8.1.2	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	78
8.1.3	Auswirkungen auf die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie Auswirkungen auf die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes sowie auf Baukultur und Denkmalschutz	78
8.1.4	Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege	79
8.1.5	Auswirkungen auf die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung	79
8.1.6	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	79
8.1.7	Auswirkungen auf die Belange der Versorgung	79
8.1.8	Auswirkungen auf alle sonstigen Belange	79
8.2	Gewichtung des Abwägungsmaterials	79
8.2.1	Argumente für die Verwirklichung des Bebauungsplans	80
8.2.2	Argumente gegen die Verwirklichung des Bebauungsplans	80
8.3	Fazit	80
9	ANHANG	81
9.1	Bestandsaufnahme Biotoptypen– Artenliste (Stand Oktober 2019)	81

1 VORGESCHICHTE, PLANUNGSANLASS UND ZIELE DER PLANUNG

Bereits am 07.12.2010 hat der Rat der Landeshauptstadt Saarbrücken den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 114.08.00 „Franzenbrunnen“ gefasst. Dieser bezog sich auf ein wesentlich größeres Areal zwischen Lerchesflurweg, Lothringer Straße, Metzger Straße und Mondorfer Straße. Für dieses Gesamtareal wurde zum damaligen Zeitpunkt auf der Grundlage eines städtebaulichen Konzeptes auch die Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Bürgerbeteiligung am 20.03.2013 im Rahmen einer Bürgerinformationsveranstaltung) und § 4 Abs. 1 BauGB (Scoping-Verfahren, 26.03.2012 – 20.04.2012, Scoping-Termin: 25.04.2012) durchgeführt.

Aus verschiedenen Gründen (Eigentumsverhältnisse, artenschutzrechtliche Gründe etc.) entschied man sich das oben beschriebene Gesamtareal in drei Bauabschnitte zu gliedern und sukzessive für die einzelnen Bauabschnitte getrennte Bebauungsplanverfahren durchzuführen:

- Bauabschnitt 1: Bebauungsplan Nr. 114.10.00 „Franzenbrunnen, südwestlicher Teilbereich“ -> Satzungsbeschluss: 02.12.2014
- Bauabschnitt 1: Bebauungsplan Nr. 114.10.01 „1. Änderung Franzenbrunnen, südwestlicher Teilbereich“ -> Satzungsbeschluss: 13.10.2015
- Bauabschnitt 2: Bebauungsplan Nr. 114.11.00 „Franzenbrunnen, östlicher Teilbereich“ – Satzungsbeschluss: 26.09.2017

Der Bauabschnitt 1 ist mittlerweile erschlossen und bebaut, in Bauabschnitt 2 laufen derzeit die Erschließungs- und Bauarbeiten, so dass nun nach erfolgreichem Abschluss der Grundstücksverhandlungen das Bebauungsplanverfahren für den Bauabschnitt 3 durchgeführt werden soll.

Mit den Planungsarbeiten und der Verfahrensdurchführung für die Erstellung des Bebauungsplanes wurde die ARGUS CONCEPT – Gesellschaft für Lebensraumentwicklung mbH, Gerberstraße 25, 66424 Homburg / Saar – beauftragt.

1.1 ZIEL UND ZWECKE DER PLANUNG

1.1.1 Schaffung von Wohnraum in der Landeshauptstadt Saarbrücken

Mit dem nun im Aufstellungsprozess befindlichen Bebauungsplan Nr. 114.13.00 „Franzenbrunnen, nördlicher Teilbereich (3. BA)“ verfolgt die Landeshauptstadt Saarbrücken folgende Zielvorstellungen:

In der Landeshauptstadt Saarbrücken besteht aufgrund der hohen Attraktivität der Landeshauptstadt als Wohn- und Arbeitsort trotz des langfristigen bundesweiten Trends einer rückläufigen demographischen Entwicklung eine stetige Nachfrage nach Wohnbau-land.

Während über viele Jahre hinweg die Abwanderung in das Umland der Städte der bestimmende Trend war, führt der demographische Wandel nun zu einer Umkehr des Prozesses. Im ländlichen Bereich bewirkt der Rückgang der Bevölkerung einen Abbau von sozialen – und Versorgungsinfrastrukturen. Weiterhin nehmen im ländlichen Bereich die Kosten des Wohnens aufgrund der weiten Wege, der geschwächten sozialen Netze und der hohen Energiepreise zu. Gleichzeitig begünstigen Arbeits- und Lebensweise innerhalb unserer durch Dienstleistung und Wissen geprägten Gesellschaft einen städtischen Lebensstil. Damit werden Innenstadt und innenstadtnahe Bereiche zunehmend auch für Familien attraktiv.

Hierbei fehlen in allen Saarbrücker Stadtteilen Angebote für „hochwertiges Wohnen“, die im Saarland selbst im Ballungsraum noch unvermindert nachgefragt werden.

Das Gebiet „Franzenbrunnen“ stellt hierbei das größte Wohnbauflächenpotential in Innenstadtnähe dar.

1.1.2 Weitere städtebauliche Ziele des Bebauungsplanes

Neben dem o.g. Hauptziel der Schaffung von Wohnraum besitzt der Bebauungsplan Nr. 114.13.00 „Franzenbrunnen, nördlicher Teilbereich (3. BA)“ noch folgende städtebauliche Ziele:

- Stärkung des Oberzentrums Saarbrücken
- Reduktion von Pendlerströmen
- Sicherung und Erhalt vorhandener Infrastruktur und Nahversorgungseinrichtungen
- Schaffung eines nachhaltigen, attraktiven Stadtquartiers in Bezug auf Ökologie, Ökonomie, soziale Nachbarschaft und Stadtstruktur sowie Baukultur

1.1.3 Vergrößerung des vorhandenen Nettomarktes und Neuordnung dessen Umfeldes

Zusätzlich zum ursprünglichen Aufstellungsbeschluss in den Bebauungsplan aufgenommen wurde der Bereich des Netto-Marktes sowie die Ecke Lerchesflurweg / Metzger Straße. Hierdurch sollen einerseits im Sinne der mit der weiteren Wohnbebauung ansteigenden Nachfrage die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Vergrößerung der Verkaufsfläche des Netto-Marktes geschaffen werden, andererseits der Bereich des Gartemarktes Biesel und die angrenzenden Flächen neu geordnet werden.

1.2 GRÜNDE FÜR DIE STANDORTWAHL

1.2.1 Lagegunst des Standortes

Zur Befriedigung der Nachfrage nach innerstädtischen Neubauf Flächen für Wohnen, besitzt das Plangebiet eine sehr gute Eignung, da die vorhandene Infrastruktur mitgenutzt werden kann (z.B. Kita Franzenbrunnen), Nahversorgungseinrichtungen (z.B. Netto-Markt) in der Nähe bestehen und auch eine gute Verkehrsanbindung (auch mit dem ÖPNV) in die Innenstadt vorhanden ist.

Bei dem Standort des Plangebietes handelt es sich um eine „hochwertige“ Wohngegend in Saarbrücken. Aufgrund der vorhandenen großräumigen Freiflächen mitten in diesem Wohngebiet bietet sich eine Erschließung dieser Flächen an. Das Plangebiet liegt in einem ruhigen Wohnviertel, wobei das Umfeld des Plangebietes, abgesehen von der Justizvollzugsanstalt, überwiegend von Wohnbebauung und ergänzenden Nutzungen geprägt ist.

1.2.2 Sinnvolle Bebauung innerstädtischer Freiflächen

Mit der vorliegenden Planung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, innerstädtische Freiflächen zu bebauen. Auch wenn es sich bei den vorliegenden Flächen des Plangebiets teilweise um gehölzbestandene Grünstrukturen handelt, ist eine Bebauung trotzdem sinnvoll, da die Nachverdichtung im Innenraum des Stadtgebietes dafür Sorge trägt, dass wertvolle Flächen im Außenbereich vor einer weiteren baulichen Inanspruchnahme bewahrt werden. Weiterhin ist für das Plangebiet von Vorteil,

dass für die Erschließung auf bereits vorhandene Infrastruktur zurückgegriffen werden kann, die lediglich geringfügig zur Erschließung des Plangebietes erweitert werden muss.

2 VERFAHRENSVERLAUF / RECHTSGRUNDLAGEN

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 114.13.00 „Franzenbrunnen, nördlicher Teilbereich (3. BA)“ erfolgt aufgrund der Plangebietsgröße in Kumulation mit den beiden ersten Bauabschnitten, der ökologischen und artenschutzrechtlichen Betroffenheiten und der immissionsschutzrechtlichen Problematik aufgrund der Vergrößerung des Nettomarktes nach den gesetzlichen Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) als Regelverfahren.

Damit bedarf der vorliegenden Bebauungsplan nach § 2 Abs. 4 BauGB einer Umweltprüfung einschließlich Umweltbericht. Dabei bezieht sich die Umweltprüfung auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann. Das daraus resultierende Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Des Weiteren hat die Gemeinde im Aufstellungsverfahren dem Entwurf des Bauleitplans nach § 2 a BauGB eine Begründung beizufügen. Entsprechend dem Stand des Verfahrens sind in ihr zum einen die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans und zum anderen in dem Umweltbericht nach der Anlage 1 BauGB die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Dabei bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung.

Nach § 4 Abs. 1 BauGB sind die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufzufordern. An dieses sogenannte „Scoping-Verfahren“ schließt sich das weitere Beteiligungsverfahren an. Einen vollständigen Überblick über den Verfahrensablauf gibt die Planzeichnung zum Bebauungsplan.

Der Bebauungsplan Nr. 114.13.00 „Franzenbrunnen, nördlicher Teilbereich (3. BA)“ wird unter Berücksichtigung der aktuellen relevanten Bau- und Umweltgesetzgebung erstellt. Die verwendeten gesetzlichen Grundlagen sind der entsprechenden Rubrik der Planzeichnung zu entnehmen.

3 INFORMATIONEN ZUM PLANGEBIET

3.1 LAGE DES PLANGEBIETS, TOPOGRAPHIE

Das ca. 3,6 ha große Plangebiet ist gesamträumlich betrachtet in Alt-Saarbrücken am südlichen Innenstadtrand zwischen Lerchesflurweg, Metzgerstraße sowie dem 1. und 2. Bauabschnitt des Wohngebietes „Franzenbrunnen“ gelegen.

Das Plangebiet liegt dabei auf einer Höhe zwischen ca. 260 m über NN und ca. 268 m über NN. Hierbei steigt das Gelände von Süd nach Nord an.

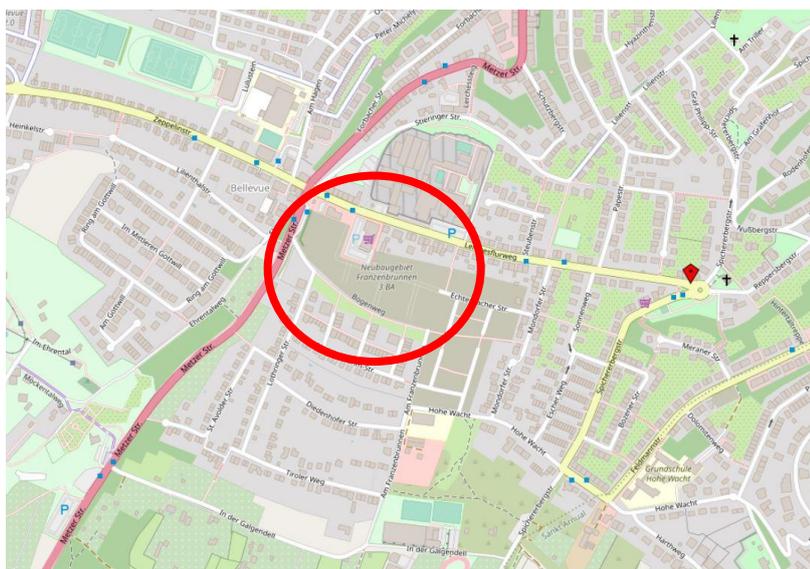


Abbildung 1: Lage des Planungsgebietes im Raum (Quelle: OpenStreetMap)

3.2 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 114.13.00 „Franzenbrunnen, nördlicher Teilbereich (3. BA)“ umfasst derzeit folgende Parzellen:

24/7, 24/8, 61/8, 65/1 (teilweise), 65/2, 66/2, 66/4, 66/9, 67/2, 67/3, 68/1, 69/2, 69/5 (teilweise), 72/5, 72/6, 74/1, 75/1, 354/76 (teilweise), 384/73, 548/88

in Flur 16 der Gemarkung Saarbrücken.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der unten stehenden Abbildung zu entnehmen.

Der in der Örtlichkeit wahrnehmbare Geltungsbereich des Bebauungsplanes lässt sich in etwa wie folgt beschreiben:

- Im Norden: im Bereich des Gartencenter Biesel und des Netto-Marktes durch den Lerchesflurweg, östlich angrenzend durch die südliche Grundstücksgrenze der Grundstücke Lerchesflurweg 18 - 34
- Im Osten: durch die Grenzen des in Erschließung befindlichen 2. Bauabschnittes „Franzenbrunnen“
- Im Südosten: durch den sogenannten Bogenweg im Norden des 1. Bauabschnittes „Franzenbrunnen“
- Im Westen: durch die Metzger Straße

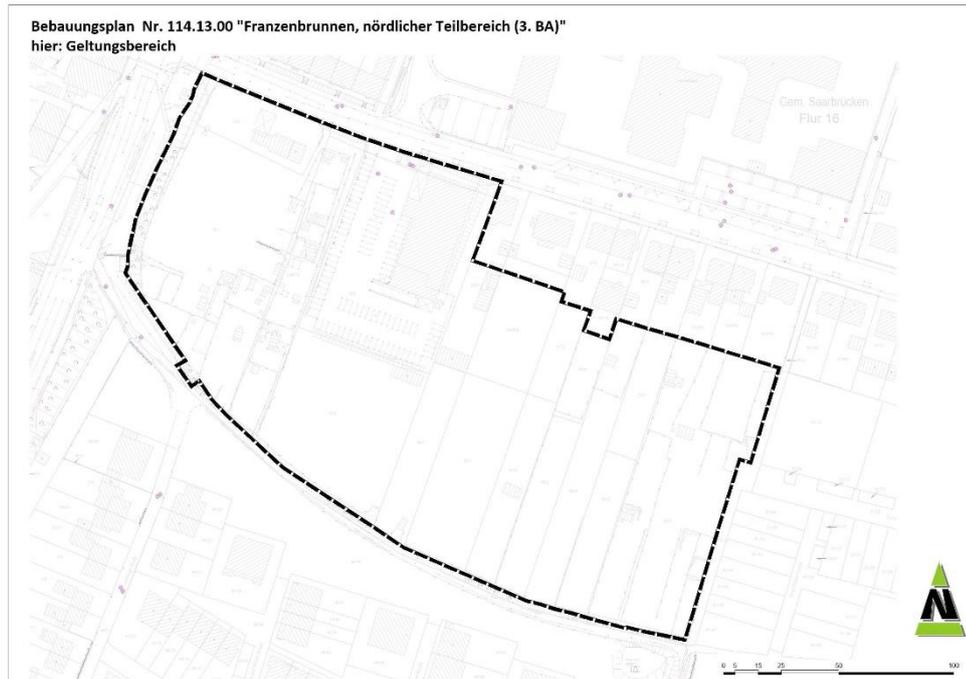


Abbildung 2: Geltungsbereich Plangebiet

3.3 DERZEITIGE SITUATION UND VORHANDENE NUTZUNGEN

Das Planungsgebiet ist bereits anthropogen sehr stark überprägt. Neben den jetzt schon vorhandenen baulichen Nutzungen des Nettomarktes und des Gartencenter Biesel sind die restlichen Flächen des Plangebietes überwiegend durch eine Nutzung als Kleingartenanlage und Grabeland gekennzeichnet. Dementsprechend findet man hier im gesamten Plangebiet immer wieder kleine Schuppen und Gartenhäuser sowie Zäune zur Abgrenzung der Grundstücke. Allerdings zeichnen sich diese Gartenanlagen auch durch einen hohen Anteil an Gehölzen aus.

4 VORGABEN FÜR DIE PLANUNG

4.1 VORGABEN DER RAUMORDNUNG

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Vorgaben der Raumordnung bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Die Ziele der Raumordnung werden im Saarland durch den Landesentwicklungsplan (LEP), Teilabschnitte „Siedlung“ und „Umwelt“, festgelegt.

4.1.1 LEP Teilabschnitt „Siedlung“ (Fassung vom 04.07.2006)

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 Wohneinheitenzielmenen,
- 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.

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 3,6 entstehen ca. 90 Wohneinheiten. Die Zieldichte des LEP Siedlung wird somit nicht ganz erreicht. Da in der Landeshauptstadt Saarbrücken aber auch ein Bedarf an weniger dicht bebauten Gebieten besteht, in der Umgebung des Plangebietes die vorgegebenen Dichtewerte des LEP Siedlung nicht siedlungstypisch sind und an anderen Stellen des Stadtgebietes die vorgegebenen Dichtewerte des LEP Siedlung deutlich überschritten werden, ist eine zu hohe städtebauliche Dichte nicht gewollt. Durch den geringeren Dichtewert sieht die Landeshauptstadt Saarbrücken daher keinen grundlegenden Konflikt mit den landesplanerischen Zielvorstellungen. Zusammenfassend ist festzustellen, dass der Bebauungsplan Nr. 114.13.00 „Franzenbrunnen, nördlicher Teilbereich (3. BA)“ in der Stadt Saarbrücken die landesplanerischen Vorgaben erfüllt bzw. den Zielen entspricht und der Umsetzung der auf der höheren Planungsebene getätigten Vorgaben zuträglich ist. Die Planung trägt dazu bei, dass die Landeshauptstadt Saarbrücken den erforderlichen Wohnraumbedarf weiter abdecken kann.

Ziele für den Einzelhandel

Der LEP Siedlung befasst sich in Kapitel 2.5.2 mit den Zielen für die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen. Die wichtigsten Ziele, die die Stadt Saarbrücken betreffen, werden im Folgenden zitiert:

- Zur bedarfsgerechten, verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung soll in allen Landesteilen ein auf den jeweiligen Versorgungsauftrag des Ober-, Mittel- oder Grundzentrums ausgerichtetes Spektrum von Einzelhandels- und Dienst-

leistungseinrichtungen unterschiedlicher Größe und Angebotsformen sichergestellt werden. Die Standortgemeinden sollen dazu im Rahmen der Bauleitplanung an städtebaulich geeigneten Standorten in den zentralen Orten Flächenvorsorge für großflächige Einzelhandelseinrichtungen treffen.

- Großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind nur im Oberzentrum sowie in den Mittel- und Grundzentren zulässig (Konzentrationsgebot).
- Großflächige Einzelhandelseinrichtungen müssen sich bezüglich Größenordnung und Warensortiment funktional in die vorgegebene zentralörtliche Versorgungsstruktur einfügen.
- Der Einzugsbereich der entsprechenden Einzelhandelseinrichtung darf den Verflechtungsbereich des betreffenden zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot). Dies ist vom Planungsträger entsprechend nachzuweisen.
- Neuansiedlungen, Erweiterungen bzw. Nutzungsänderungen großflächiger Einzelhandelseinrichtungen dürfen das Zentrale-Orte-Gefüge des Landes sowie die Funktionsfähigkeit des jeweiligen zentralen, innerörtlichen Versorgungsbereiches des zentralen Ortes (Standortgemeinde) sowie der benachbarten zentralen Orte (Nachbargemeinden) nicht beeinträchtigen (Beeinträchtigungsverbot). Dies gilt insbesondere für solche Standortgemeinden, in denen der Erfolg von städtebaulichen Maßnahmen zur funktionalen Stärkung oder Stabilisierung von Stadt- und Ortskernen in Frage gestellt wird, z. B. bei städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen, Stadt- und Dorferneuerungsmaßnahmen.
- Großflächige Einzelhandelseinrichtungen sind im engen räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem zentralen, innerörtlichen Versorgungsbereich (integrierter Standort) des jeweiligen zentralen Ortes innerhalb des Siedlungszusammenhangs zu errichten (städtebauliches Integrationsgebot).
- Standorte für großflächige Einzelhandelseinrichtungen sollen grundsätzlich in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden werden.

Bei dem Erweiterungsvorhaben handelt es sich um einen bereits langjährig etablierten Lebensmittelmarkt am Lerchesflurweg. Gemäß dem mit der Landesplanung abgestimmten Einzelhandelskonzept der Landeshauptstadt Saarbrücken ist der Standort als Nahversorgungsstandort eingestuft. Der Nettomarkt ist Bestandteil des vorhandenen Grundversorgungsnetzes und trägt bereits heute zu einer Sicherung der bestehenden (Grund-)Versorgungsstrukturen sowie zu einer Ergänzung der Angebote in den zentralen Versorgungsbereichen bei. Auch vor dem Hintergrund der wachsenden Zahl von Einwohnern im Bereich „Franzenbrunnen“ und der städtebaulich integrierten Lage ist davon auszugehen, dass eine Vergrößerung des Nettomarktes über die Schwelle der Großflächigkeit als unproblematisch zu betrachten ist.

Als Nachweis zur Übereinstimmung des Bebauungsplanes mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung wurde seitens des Büros Junker + Kruse eine „Gutachterliche Stellungnahme zur geplanten Erweiterung des Lebensmitteldiscounters Netto Marken-Discount, Lerchesflurweg 16 im Saarbrücker Stadtteil Alt-Saarbrücken“ erstellt.

In der Schlussfolgerung kommt diese gutachterliche Stellungnahme, die der Begründung in der Anlage beigefügt ist, zu folgendem Ergebnis:

Aus gutachterlicher Sicht ist das Vorhaben zur Erweiterung des Lebensmitteldiscounters Netto Marken-Discount, Lerchesflurweg 16 in Saarbrücken auf eine Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.250 m² zu befürworten. Es dient der Sicherung und Stärkung der Nahversorgung in Alt-Saarbrücken. In der geplanten Größenordnung steht das Erweiterungs-

vorhaben darüber hinaus im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelskonzeptes der Landeshauptstadt Saarbrücken (2015) sowie den Zielen gemäß Landesentwicklungsplan Saarland – Teilabschnitt „Siedlung“ 2006 (LEP), Kapitel 2.5 „Großflächige Einzelhandelseinrichtungen“. Diesbezüglich ist insbesondere ein Umschlagen absatzwirtschaftlicher in negative städtebauliche Auswirkungen zu Lasten von zentralen Versorgungsbereichen und Nahversorgungsstrukturen nicht zu erwarten.

4.1.2 LEP Teilabschnitt „Umwelt“ (Fassung vom 13.07.2004)

Gemäß dem Landesentwicklungsplan Teilabschnitt „Umwelt, (Vorsorge für Flächennutzung, Umweltschutz und Infrastruktur)“ (LEP-Umwelt) vom 13. Juli 2004, zuletzt geändert am 20. Oktober 2011, wird das Plangebiet von einem Vorranggebiet für Grundwasserschutz überlagert.

Nach dem LEP Umwelt sind Vorranggebiete für Grundwasserschutz (VW) als Wasserschutzgebiete festzusetzen. Weiterhin ist in Vorranggebieten für Grundwasserschutz das Grundwasser im Interesse der öffentlichen Wasserversorgung vor nachteiligen Einwirkungen zu schützen. Dabei sollen Eingriffe in Deckschichten vermieden werden. Sind nachteilige Einwirkungen, aufgrund von unabweisbaren Bau- und Infrastrukturmaßnahmen zu befürchten, für die keine vertretbaren Standortalternativen bestehen, ist durch Auflagen sicherzustellen, dass eine Beeinträchtigung der Trinkwasserversorgung nicht eintritt. Schließlich ist die Förderung von Grundwasser unter Berücksichtigung einer nachhaltigen Nutzung auf das notwendige Maß zu beschränken. Dabei soll die Entnahme des Wassers an der Regenerationsfähigkeit ausgerichtet werden.

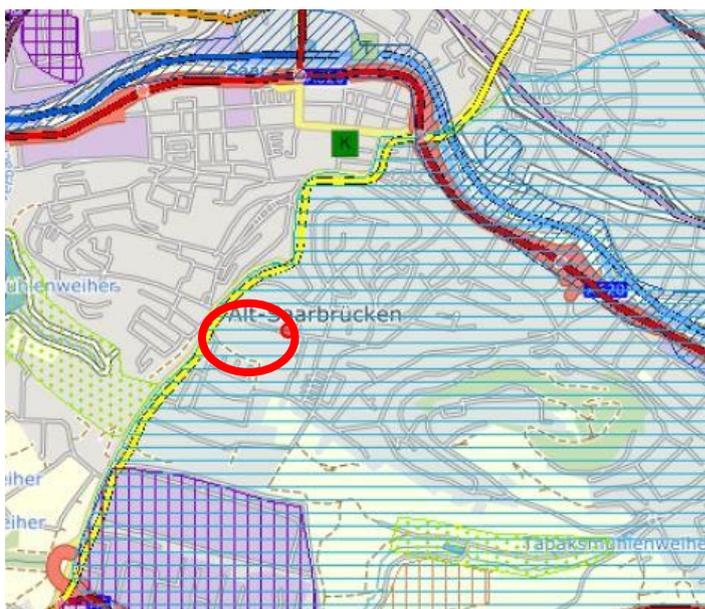


Abbildung 3: Auszug aus dem LEP Umwelt

Insgesamt sind Vorranggebiete für Grundwasserschutz räumliche Maßnahmenschwerpunkte für die Erschließung und Sicherung von Grundwasser, die geeignet sind, übergeordnete, landesplanerische Zielsetzungen (z.B. hinsichtlich der Siedlungsstruktur) zu erreichen und zu stützen.

Das Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes entspricht den landesplanerischen Zielen.

4.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

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 zum größten Teil Wohnbauflächen gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dar. Lediglich der Bereich des Nettomarktes sowie des Gartencenter Biesel wird als Gemischte Baufläche gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt.

Daher ist für den Bereich der Gemischten Baufläche eine Teiländerung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren durch den Regionalverband erforderlich. Diese hat das Ziel den Bereich des Gartencenter Biesel als Wohnbauflächen gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO darzustellen sowie den Bereich des Nettomarktes als Sonderbaufläche gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO.

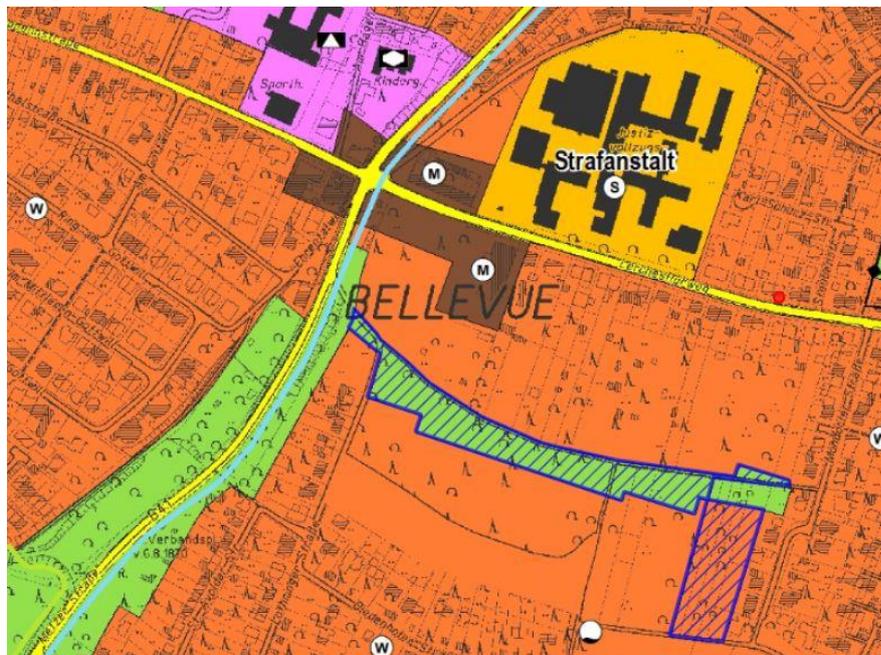


Abbildung 4: Flächennutzungsplan Regionalverband Saarbrücken

4.3 FACHBEITRÄGE UND GUTACHTEN

Für den Bebauungsplan bzw. die Begründung zum Bebauungsplan sowie den Umweltbericht wurde u.a. auf folgende Fachgutachten bzw. Fachinformationen zurückgegriffen. Hierbei wurde ein Teil der Fachgutachten bereits für die beiden vorangegangenen Bebauungspläne für den 1. und den 2. Bauabschnitt erarbeitet. Die Ergebnisse / Erkenntnisse aus diesen Gutachten sind aber auch für den nun anstehenden 3. Bauabschnitt von Relevanz.

- Naturschutzfachliche Erfassung des Ist-Zustandes im Gebiet (hoch3 – Gesellschaft mbH für integrale Planung, Ottweiler 2013)
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (hoch3 – Gesellschaft mbH für integrale Planung, Ottweiler 2013)
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Reptilien (Büro für Landschaftsökologie GbR H.-J. Flottmann & A. Flottmann – Stoll, St. Wendel 2012)
- Artenschutzkonzeption Zauneidechse (*Lacerta agilis*) (Büro für Landschaftsökologie GbR H.-J. Flottmann & A. Flottmann – Stoll, St. Wendel 2013)
- Zauneidechse (*Lacerta agilis*) – Orientierungshilfe zur Umsetzung von Maßnahmen zum strengen Artenschutz (Büro für Landschaftsökologie GbR H.-J. Flottmann & A. Flottmann – Stoll, St. Wendel 2013)

- Landschaftspflegerische Begleitplanung / Genehmigungsplanung Renaturierung des Pulverbachs im Deutschmühlental (GFL Plan Michael Klein, Landschaftsarchitekt, Saarbrücken 2011)
- Boden- und Grundwasseruntersuchungen zur Beurteilung der Versickerungsfähigkeit (Erdbaulaboratorium Saar, Riegelsberg 2011)
- Umwelttechnischer Bericht (WPW Geo.Ingenieure GmbH, Saarbrücken 2012)
- Umwelttechnischer Bericht – 1. Ergänzung Sondierbohrungen (WPW Geo.Ingenieure GmbH, Saarbrücken 2012)
- Gutachterliche Stellungnahme zu den klimaökologischen Auswirkungen der im Rahmen des Bebauungsplans „Franzenbrunnen“ vorgesehenen Flächennutzungsänderungen (GEO-NET Umweltconsulting GmbH, Hannover 2012)
- Nachtrag zur gutachterlichen Stellungnahme zu den klimaökologischen Auswirkungen der im Rahmen des Bebauungsplans „Franzenbrunnen“ vorgesehenen Flächennutzungsänderungen (GEO-NET Umweltconsulting GmbH, Hannover 2013)
- Schalltechnisches Gutachten (GSB Schalltechnisches Beratungsbüro Prof. Dr. Kerstin Giering, Bosen 2013)
- Artenschutz – Fachbeitrag nach § 44 BNatschG Zauneidechse (*Lacerta agilis*) zum Bebauungsplan 114.11.00 „Franzenbrunnen, östlicher Teilbereich“ (Ökolog Freilandforschung GdbR, Trippstadt 2017)
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Wohngebiet „Am Franzenbrunnen“, 3. BA (Büro für Landschaftsökologie GbR H.-J. Flottmann & A. Flottmann – Stoll, St. Wendel 2019)
- Einzelhandelskonzept der Landeshauptstadt Saarbrücken (Junker + Kruse, Dortmund 2015)
- Grünordnungsplan (Iohrberg stadtlandschaftsarchitektur, Stuttgart)
- Gutachterliche Stellungnahme zur geplanten Erweiterung des Lebensmitteldiscounters Netto-Marken-Discount, Lerchesflurweg 16 im Saarbrücker Stadtteil Alt-Saarbrücken (Junker + Kruse, Dortmund 2020)
- Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 114.13.00 „Franzenbrunnen, nördlicher Teilbereich (3. Bauabschnitt)“ (GSB Schalltechnisches Beratungsbüro, St. Wendel 2020)

4.4 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.

4.4.1 Wasserschutzgebiet

Das gesamte Plangebiet befindet sich innerhalb der Schutzzone III des mit Verordnung vom 13.12.1989 festgesetzten Wasserschutzgebietes (C 31 „WSG St. Arnual“).

(1) Soweit es das Wohl der Allgemeinheit erfordert,

- *Gewässer im Interesse der derzeit bestehenden oder künftigen öffentlichen Wasserversorgung vor nachteiligen Einwirkungen zu schützen,*
- *das Grundwasser anzureichern oder*
- *das schädliche Abfließen von Niederschlagswasser sowie das Abschwemmen und den Eintrag von Bodenbestandteilen, Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln in Gewässer zu vermeiden,*

kann die Landesregierung durch Rechtsverordnung Wasserschutzgebiete festsetzen. In der Rechtsverordnung ist die begünstigte Person zu benennen. Die Landesregierung kann die Ermächtigung nach Satz 1 durch Rechtsverordnung auf andere Landesbehörden übertragen.

§ 52 WHG

(1) In der Rechtsverordnung nach § 51 Absatz 1 oder durch behördliche Entscheidung können in Wasserschutzgebieten, soweit der Schutzzweck dies erfordert,

- *bestimmte Handlungen verboten oder für nur eingeschränkt zulässig erklärt werden,*
- *die Eigentümer und Nutzungsberechtigten von Grundstücken verpflichtet werden,*
 - *bestimmte auf das Grundstück bezogene Handlungen vorzunehmen, insbesondere die Grundstücke nur in bestimmter Weise zu nutzen,*
 - *Aufzeichnungen über die Bewirtschaftung der Grundstücke anzufertigen, aufzubewahren und der zuständigen Behörde auf Verlangen vorzulegen,*
 - *bestimmte Maßnahmen zu dulden, insbesondere die Beobachtung des Gewässers und des Bodens, die Überwachung von Schutzbestimmungen, die Errichtung von Zäunen sowie Kennzeichnungen, Bepflanzungen und Aufforstungen,*
- *Begünstigte verpflichtet werden, die nach Nummer 2 Buchstabe c zu duldenden Maßnahmen vorzunehmen.*

Durch nachrichtliche Übernahme des Wasserschutzgebietes in den Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 6 BauGB wird der Lage im Wasserschutzgebiet Rechnung getragen. Im Zuge der Planumsetzung werden die Inhalte der Wasserschutzgebietsverordnung beachtet.

4.4.2 Immissionsschutz

Gemäß § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden, d.h. zumindest auf das gesetzlich zulässige Maß reduziert werden.

Auf das Plangebiet wirken einerseits die Straßenverkehrslärme aus dem Lerchesflurweg und der Metzger Straße (B 41) ein, andererseits auch der Gewerbelärm (Verkehr auf den Stellplätzen, Anlieferverkehr) des bestehenden und zur Erweiterung vorgesehenen Nettomarktes.

Aus diesem Grund wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, deren Ergebnisse in den Bebauungsplan bzw. in einen noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrag einfließen.

4.4.3 Altlastenverdachtsflächen

Eine Überprüfung des Plangebietesbereiches mit dem Kataster über Altlasten und altlastenverdächtige Flächen (ALKA) hat ergeben, dass für Teile des Geltungsbereichs ein Altlastenverdacht besteht. Laut der Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt- und Arbeitsschutz vom 04.03.2020 handelt es sich hierbei um folgende Flächen:

Das Kataster für Altlasten und altlastverdächtige Flächen weist für die Liegenschaft im Lerchesflurweg 2 (Gartencenter Biesel) den Eintrag einer Altlastverdachtsfläche aus. Es handelt sich um eine ehemalige Tankstelle, die im Altlastenkataster unter der Kennziffer „SB_20“ geführt wird. Konkrete Bodenuntersuchungen zum möglichen Kontaminationspotential des Standortes liegen bislang nicht vor.

Ob auf der Altlastverdachtsfläche Maßnahmen zur Gefahrenabwehr bzw. Sanierung im Sinne des BBodSchG erforderlich sind, lässt sich anhand der aktuellen Erkenntnisse nicht beantworten.

Hierzu wäre es erforderlich, einen anerkannten Sachverständigen (gem. § 18 BBodSchG) mit einer Altlastengefährdungsabschätzung zu beauftragen.

Wir möchten darauf hinweisen, dass gem. § 1 Abs. 5 BauGB insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung gewahrt bleiben und die Belange des Bodens berücksichtigt werden müssen. Aus der Nutzung des Bodens darf keine Gefahr für die Nutzer entstehen. Der Bauleitplan darf deshalb keine Nutzung vorsehen, die mit einer vorhandenen oder vermuteten Bodenbelastung auf Dauer unvereinbar und damit unzulässig wäre.

Der Altlastverdacht ist in die Begründung zum Bebauungsplan aufzunehmen und im Kartenteil zu kennzeichnen.

Zu der Verdachtsfläche liegen keinerlei Kenntnisse hinsichtlich Boden-/Grundwasserverunreinigungen vor.

Bei möglichen Altlasten in einem Bebauungsplan ergibt sich eine Nachforschungspflicht gem. 2.1.2 des „Altlastenerlass“. Hierbei sind im Rahmen des Bebauungsplanes folgende Punkte zu beachten:

- Nach dem Gebot planerischer Konfliktbewältigung darf ein Bebauungsplan die von ihm ausgelösten Nutzungskonflikte nicht unbewältigt lassen. Die auf Grund der Planung ggf. erforderliche Behandlung der Bodenbelastung (Vorkehrungen im weiten, nicht nur technischen Sinne) muss technisch, rechtlich und finanziell möglich sein. Im Bebauungsplan sind soweit erforderlich die Festsetzungen zu treffen, die zur Behandlung der Bodenbelastung nach § 9 BauGB zulässig und geeignet sind.
- Die Gemeinde hat zu prüfen, ob der Bebauungsplan vor der Behandlung der Bodenbelastung in Kraft gesetzt werden kann oder ob die Behandlung der Bodenbelastung parallel zum Planverfahren durchgeführt wird und der Bebauungsplan erst nach deren Abschluss in Kraft gesetzt werden kann.
- Vor Behandlung der Bodenbelastung kann der Bebauungsplan in Kraft gesetzt werden, wenn:
 - durch Festsetzungen im Bebauungsplan oder durch sonstige öffentlich-rechtliche Sicherungen (wie der Eintragung von Baulasten oder dem Abschluss öffentlich-rechtlicher Verträge) sichergestellt ist, dass von der Bodenbelastung keine Gefährdungen für die vorgesehenen Nutzungen ausgehen können, oder wenn

- eine Kennzeichnung ausreichend ist, weil die Durchführung der Maßnahmen nach den Umständen des Einzelfalls künftigen Verwaltungshandeln überlassen werden kann. Dabei erfordert das Gebot der planerischen Konfliktbewältigung, dass die technische und wirtschaftliche Machbarkeit der erforderlichen Bodenbehandlung hinreichend genau prognostiziert werden kann und dass die rechtliche Umsetzung durch die nachfolgenden Verwaltungsverfahren (z.B. bauaufsichtliches Verfahren) gesichert ist.“

Die Bearbeitung der Altlastenproblematik und die damit verbundenen Maßnahmen zur Untersuchung, Sicherung oder Sanierung können dem nachgeordneten Verwaltungshandeln überlassen werden. Eine Kennzeichnung der Altlast im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB ist daher zum jetzigen Zeitpunkt ausreichend.

5 STÄDTEBAULICHE KONZEPTION

Basis des vorliegenden Bebauungsplanes bildet ein städtebauliches Konzept für das Gesamtareal aus dem Jahr 2012. Dieses sieht die Errichtung von ca. 270 Wohneinheiten vor, wovon ca. 90 Wohneinheiten auf den 3. Bauabschnitt entfallen, für den im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes Baurecht geschaffen werden soll.

Für das Gesamtareal sind insgesamt vier getrennte Zufahrten vorgesehen, so dass Durchgangsverkehr vermieden und die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum nicht beeinträchtigt wird. Eine Verbindung für Radfahrer und Fußgänger zwischen den Bauabschnitten ist aber vorgesehen.

Für den 3. Bauabschnitt erfolgt die Erschließung über eine Zufahrt vom Lerchesflurweg aus, die zwischen dem Netto-Markt und dem Gartencenter Biesel geplant ist. Diese Zufahrtsstraße knickt südwestlich des Nettomarktes nach Osten ab und erschließt über drei Stichstraßen drei öffentliche Quartiersplätze. Ziel der Quartiersplätze ist es, einen autofreien nachbarschaftlichen Kommunikationsraum zu schaffen.

Um die Quartiersplätze herum gruppieren sich Mehrfamilienhäuser in Form von Punkthäusern und Reihenhausezeilen.

Nördlich der Hauptzufahrtstraße sind Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen, die sich um einen nachbarschaftlichen, privaten Aufenthaltsbereich gruppieren, der eine ähnliche Funktion übernehmen soll, wie die öffentlichen Quartiersplätze.

Südlich des 3. Bauabschnittes verläuft ein großzügiger öffentlicher Grünzug, der maßgeblich zum hohen Freizeit- und Aufenthaltswert des Gesamtareals beiträgt und in der südwestlichen Ecke auch noch in den 3. Bauabschnitt hereinragt.

Ansonsten ist der Nettomarkt, der vergrößert werden soll, noch Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanes sowie die westlich an den Nettomarkt anschließenden Flächen mit dem Gartencenter Biesel und die südlich davon gelegenen Bereiche. Für diese Bereiche ist die Meinungsbildung bezüglich der städtebaulichen Entwicklung seitens der Landeshauptstadt noch nicht endgültig abgeschlossen, so dass der vorliegende Bebauungsplan hier derzeit eine möglichst offene Festsetzung wählt. Als Option stehen die Schaffung weiterer Wohnbebauung oder aber auch einer Kindertagesstätte zur Auswahl.

6 PLANFESTSETZUNGEN

6.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

6.1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Festsetzung

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Es werden die Wohngebiete WA 1 bis WA 7 festgesetzt, die sich im Maß und Art der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der Hausformen unterscheiden.

WA 1 – WA 6

Zulässige Arten von baulichen Nutzungen:

Gem. § 4 Abs. 2 BauNVO

1. Wohngebäude
2. nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Gem. § 13 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet für die Berufsausübung freiberuflich tätiger und solcher Gewerbebetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, Räume zulässig.

Ausnahmsweise zulässige Arten von Nutzungen

keine

Nicht zulässige Arten von Nutzungen

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO werden

1. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften

ausgeschlossen.

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Arten von Nutzungen:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltungen
4. Gartenbaubetriebe
5. Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden.

WA 7

Zulässige Arten von baulichen Nutzungen:

Gem. § 4 Abs. 2 BauNVO

1. Wohngebäude
2. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Gem. § 13 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet für die Berufsausübung freiberuflich tätiger und solcher Gewerbebetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, Räume zulässig.

Ausnahmsweise zulässige Arten von Nutzungen

Gem. § 4 Abs. 3 BauNVO

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Gartenbaubetriebe

Nicht zulässige Arten von Nutzungen

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Arten von Nutzungen:

1. Anlagen für Verwaltungen
2. Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden.

Erklärung / Begründung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 2 BauNVO werden im Bebauungsplan Bauflächen nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung als Baugebiete festgesetzt. Diese werden in den §§ 2 - 14 BauNVO näher bestimmt, d.h. ihr Gebietscharakter wird definiert und die jeweils allgemein oder ausnahmsweise bzw. nicht zulässigen Nutzungen werden hierin festgelegt. Die allgemeine Zweckbestimmung des jeweiligen Baugebietes ergibt sich aus den Absätzen 1 der §§ 2 - 9 BauNVO. Die Absätze 2 regeln die zulässigen Arten von Nutzungen, während die Absätze 3 der §§ 2 - 9 BauNVO Aussagen zu den ausnahmsweisen zulässigen Arten von Nutzungen treffen. Nach § 1 Abs. 3 Satz 2 BauNVO werden diese Nutzungsregelungen Inhalt des Bebauungsplanes, soweit nicht über die Absätze 4 - 9 des § 1 BauNVO konkret etwas anderes für den Bebauungsplan bestimmt wird.

Die Landeshauptstadt Saarbrücken verfolgt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 114.13.00 „Franzenbrunnen, Nördlicher Teilbereich (3. BA)“ das Ziel, den bestehenden Bedarf an Wohnbauland durch die Bereitstellung entsprechend geeigneter Flächen zu decken. Dieser Zielsetzung entspricht die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen, d.h. der Wohncharakter steht im Vordergrund kann aber durch andere, das Wohnen nicht störende Nutzungen ergänzt werden. Dazu gehören z.B. die o.g. Nutzungen, die der Versorgung des Allgemeinen Wohngebietes mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs dienen.

Der Bebauungsplan Nr. 114.13.00 „Franzenbrunnen, Nördlicher Teilbereich (3. BA)“ unterscheidet hierbei bezüglich der Nutzungen zwischen den Wohngebieten WA 1 bis WA 6 und dem Wohngebiet WA 7.

Bei den Wohngebieten WA 1 bis WA 6 handelt es sich um die Bereiche im rückwärtigen Bereich der Bebauung „Lerchesflurweg“. Hier orientieren sich die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung an den bereits rechtskräftigen Bebauungsplänen zum 1. und 2. Bauabschnitt. D.h. neben allen ausnahmsweisen zulässigen Arten von Nutzungen, wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden auch die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen.

sen. Diese ausgeschlossenen Nutzungen weisen meist einen vergleichsweise hohen Flächenbedarf auf, werden den erhöhten gestalterischen Anforderungen des Gebietes nicht gerecht und tragen so zu einem negativen städtebaulichen Erscheinungsbild bei. Vor allem Tankstellen, aber auch Schank- und Speisewirtschaften bedingen zudem ein erhöhtes Verkehrsaufkommen, gerade auch zu abendlichen Ruhestunden.

Im WA 7, d.h. am „Lerchesflurweg“ im Einfahrtbereich zum Plangebiet, unmittelbar neben dem bestehenden Nettomarkt hingegen, kann der Nutzungskatalog erweitert werden und zusätzlich noch Nutzungen zugelassen werden, die einer Versorgung des Gebietes dienen und die auch ansonsten entlang des Lerchesflurweges anzutreffen sind.

6.1.2 Sonstiges Sondergebiet- Lebensmittelmarkt (§ 11 Abs. 3 BauNVO)

Festsetzung

Zulässige Arten von baulichen Nutzungen:

Im Sonstigen Sondergebiet „Lebensmittelmarkt“ (SO) ist ein Lebensmittelmarkt mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment bis zu einer Verkaufsfläche von 1.225 qm. Der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente wird auf maximal 10% der gesamten Verkaufsfläche beschränkt.

Die Definition der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente erfolgt nach der Sortimentsliste des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Landeshauptstadt Saarbrücken von Oktober 2015, wie folgt:

zentrenrelevante Sortimente	
hiervon nahversorgungsrelevant	
Back- und Fleischwaren	Haushaltswaren
Drogeriewaren	Heimtextilien, Gardinen, Dekostoffe, Haus-, Bett- und Tischwäsche
Getränke	Hörgeräte
Nahrungs- und Genussmittel	Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen
Parfümerie- und Kosmetikartikel	Künstlerartikel, Bastelzubehör
Pharmazeutika, Reformwaren	Lederwaren, Taschen, Koffer, Regenschirme
Schnittblumen	Musikinstrumente und Zubehör
Zeitungen / Zeitschriften	Optik, Augenoptik
Angler- und Jagdartikel, Waffen	Papier, Büroartikel, Schreibwaren
Bekleidung	Sanitätsartikel
Bild- und Tonträger	Schuhe
Bücher	Spielwaren
Büromaschinen	Sportartikel und -geräte (inkl. Sportgroßgeräte)
Computer und Zubehör	Sportbekleidung
Elektrokleingeräte	Sportschuhe
Erotikartikel	Telekommunikation und Zubehör
Fahrräder und technisches Zubehör	Uhren, Schmuck
Foto	Unterhaltungselektronik und Zubehör
Glas, Porzellan, Keramik	
Handarbeitswaren, Kurzwaren, Meterware, Stoffe, Wolle	

Im sonstigen Sondergebiet „Lebensmittelmarkt“ ist darüber hinaus zulässig:

1. Backshop / Backvorbereitung
2. Die für den ordnungsgemäßen Betriebsablauf erforderliche Infrastruktur,
3. die erforderlichen Stellplätze
4. Einkaufswagenboxen
5. Werbeanlagen und Werbepylone
6. Anlieferbereiche, Lagerflächen und Lagerräume
7. Abfallpresse, Wertstoff- und Abfallbehälter
8. Sozialräume und Verwaltungsräume
9. Feuerwehrumfahrten
10. Ladestationen für Elektromobile
11. Sparkassen-Automat mit Ein- und Auszahlssystem
12. Sonstige Nebenanlagen

Erklärung / Begründung

Sondergebiete sind stets dann in einem Bebauungsplan festzusetzen, wenn sich ein solches Gebiet von den „üblichen“ Baugebieten nach § 2 bis 9 der BauNVO unterscheidet. Die BauNVO kennt nur zwei Kategorien von Sondergebieten, solche die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO) und sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO). Der § 11 BauNVO führt entsprechende sonstige Sondergebiete beispielhaft auf. Genannt werden hierbei ausdrücklich auch Einkaufszentren und großflächigen Einzelhandel.

In § 11 Abs. 3 führt die BauNVO weiter aus:

„Einkaufszentren,

großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können,

sonstige großflächige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den in Nummer 2 bezeichneten Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind,

sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig.“

Nach der Rechtsprechung ist für die Beurteilung der Großflächigkeit nicht das Verhältnis des angebotenen Warensortimentes zum Platzbedarf maßgebend, sondern eine absolute Geschossfläche von 1.200 qm. Dies entspricht einer Verkaufsfläche von ca. 800 qm.

Unter Verkaufsfläche versteht man die Fläche, die dem Verkauf dient, einschließlich der Gänge und Treppen in den Verkaufsräumen, Standflächen, Kassenzonen und Auslageflächen, soweit sie dem Kunden zugänglich sind.

Im Planungsgebiet besteht ein Nettomarkt, der derzeit noch nicht unter den Begriff der Großflächigkeit fällt. Allerdings soll dieser vergrößert werden und wird dann nur noch in einem Sondergebiet zulässig sein.

Zur Gewährleistung der Raumverträglichkeit und Anpassung der Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB legt der Bebauungsplan die zulässigen Sortimente und die maximale Verkaufsfläche für die einzelnen Sortimente fest. Hierbei wird auch das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Saarbrücken und die darin enthaltende Sortimentsliste in die Planung eingestellt.

Zusätzlich werden im Nutzungskatalog der Sondergebiete noch die weiteren für die Funktionsfähigkeit des Marktes erforderlichen Nebenanlagen (wie z.B. Stellplätze und Werbeanlagen) zugelassen.

6.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Maß der baulichen Nutzung ist ein die städtebauliche Entwicklung entscheidend prägendes Element. So bestimmen Höhe, Dichte und Art der Bebauung das äußere Erscheinungsbild und haben gleichzeitig auch Auswirkungen auf den Flächenverbrauch. Die Nutzungsschablone enthält die Werte über das Maß der baulichen Nutzung und gilt für die zusammenhängend dargestellten überbaubaren Flächen. Zum Maß der baulichen Nutzung werden folgende Festsetzungen getroffen:

6.2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Festsetzung

Die Grundflächenzahl in den einzelnen Baugebieten wird laut Nutzungsschablone wie folgt festgesetzt:

Baugebiet	GRZ
WA 1a	0,6
WA 1b	0,5
WA 2a	0,5
WA 2b	0,5
WA 3a	0,4
WA 3b	0,5
WA 3c	0,5
WA 4	0,4
WA 5	0,4
WA 6	0,4
WA 7	0,6
SO	0,8

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind die Grundflächen von:

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

mitzurechnen.

Gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass eine generelle Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen der oben genannten Anlagen in den einzelnen Baugebieten um 50%, jedoch nur bis max. GRZ 0,8 zulässig ist. Im WA 3a, 3b und 3c ist eine Überschreitung bis GRZ 0,8, im SO bis GRZ 0,9 zulässig.

Im WA 5 ist die Fläche für das Geh- und Fahrrecht anteilmäßig entsprechend der Zahl der anliegenden Grundstücke auf die GRZ anzurechnen.

Erklärung / Begründung

Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter überbaute Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf und dient daher der Einhaltung der Mindestfreifläche auf den Baugrundstücken.

Im Plangebiet werden für die einzelnen Baugebietes unterschiedliche Grundflächenzahlen festgesetzt, die teilweise die in § 17 BauNVO festgelegten Obergrenzen der GRZ überschreiten. Zudem darf die festgesetzte Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen (Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) teilweise deutlich überschritten werden.

Damit macht der Bebauungsplan von der Möglichkeit des § 17 Abs. 2 BauNVO Gebrauch, wonach die Obergrenzen überschritten werden dürfen, wenn städtebauliche Gründe dies rechtfertigen, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und negative Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Die Überschreitung der Obergrenzen der GRZ ermöglicht eine Verdichtung, die zu einer dem heutigen Wohnstandard sowie der innenstadtnahen Lage angemessenen Siedlungsstruktur mit einer umfassenden Bereitstellung von möglichst hochwertigem Wohnraum führen wird. Zudem können nur so in einem ausreichenden Umfang erforderliche interne Erschließungsflächen sowie die notwendige Anzahl an Stellplätzen im Plangebiet untergebracht werden.

Die gegenüber den Obergrenzen des § 17 Abs. 2 BauNVO höhere Verdichtungsmöglichkeit wird dadurch ausgeglichen, dass an das Plangebiet eine ausgedehnte öffentlichen Grünfläche angrenzt. Zudem sind im Bebauungsplan Dachbegrünungen (siehe Kapitel 6.8.2) festgesetzt, die sich auf die Ökologie und das Stadt- und Landschaftsbild im Plangebiet positiv auswirken.

Insgesamt ist aufgrund der festgesetzten Größen zur Bestimmung des Nutzungsmaßes, der Abstände zur umgebenden Bebauung, der Bauweise sowie der Festsetzungen zur Begrünung des Wohngebietes sicher gestellt, dass keine nachteiligen Umweltauswirkungen und keine Beeinträchtigungen der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse entstehen. Gleiches gilt auch für das Sonstige Sondergebiet „Lebensmittelmarkt“, in dem eine Überschreitung der GRZ zugelassen wird, um eine ausreichende Zahl an Stellplätzen im Plangebiet unterzubringen.

6.2.2 Festsetzungen zur Höhenentwicklung der Gebäude

Zur Höhenentwicklung der Gebäude werden festgesetzt:

- Die Höhe der baulichen Anlagen
- Die maximale Zahl der Vollgeschosse
- Die Geschossflächenzahl (GFZ)

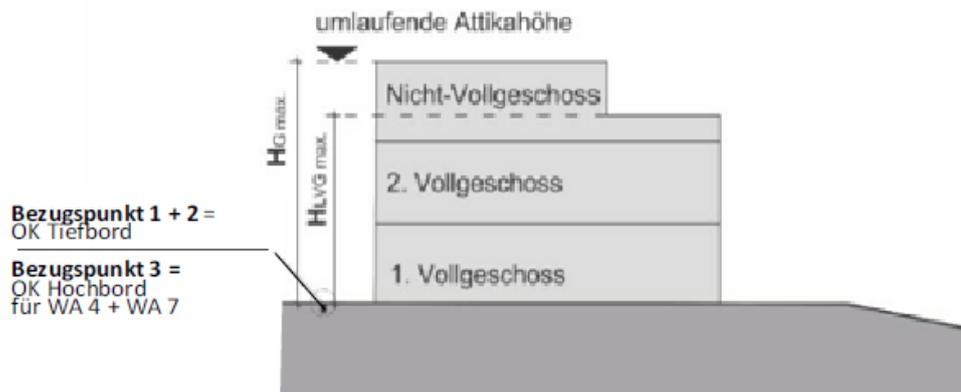
Höhe baulicher Anlagen (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Die Maximal-Höhen für die Vollgeschosse sowie die maximale Gesamthöhe baulicher Anlagen sind der jeweiligen Nutzungsschablone zu entnehmen.

Allgemeine Wohngebiete WA 1 – WA 7

Die Höhe baulicher Anlagen wird als maximale Höhe des letzten Vollgeschosses (umlaufende Attikahöhe, H LVG max.) und als maximale Gesamthöhe der baulichen Anlagen (H G max.) festgesetzt. Die maximale Höhe gilt auch für Nebenanlagen.

Skizze; Gebäudehöhe und Bezugspunkt



Für die einzelnen Baugebiete wird die Höhe der baulichen Anlagen wie folgt bestimmt:

Baugebiet	H LVG max.	H G max.	Unterer Be-
WA 1a	-	9,5 m	1
WA 1b	-	9,5 m	1
WA 2a	-	9,5 m	2
WA 2b	-	9,5 m	4
WA 3a	20,0 m	23,0 m	1
WA 3b	16,5 m	19,5 m	1
WA 3 c	16,5 m	19,5 m	1
WA 4	-	10,5 m	3
WA 5	Siehe Text	Siehe Text	5
WA 6	Siehe Text	Siehe Text	5
WA 7	-	10,5 m	3
SO		10,5 m	Siehe Text

Dabei gelten für die einzelnen Baugebiete folgende festgesetzten Bezugspunkte:

Unterer Bezugspunkt 1 (gilt für die Baugebiete WA 1a, WA 1b, WA 3a, WA 3b und WA 3c) ist der in der Planzeichnung dem Gebäude nächstgelegene festgesetzte Bezugspunkt (gemessen an der Gebäudemitte). Der festgesetzte Bezugspunkt befindet sich auf dem Tiefbord, dessen Oberkante die Bezugshöhe darstellt.

Unterer Bezugspunkt 2 (gilt für WA 2a) ist ein individueller Bezugspunkt. Der individuelle Bezugspunkt für jedes Gebäude ist die Oberkante des Tiefbordes an der Stelle, die sich

senkrecht zum Gebäude am höchstgelegenen Punkt der Verkehrsfläche befindet. Dieser befindet sich auf dem Tiefbord, dessen Oberkante die Bezugshöhe darstellt.

Unterer Bezugspunkt 3 (WA 4 und WA 7) ist ein individueller Bezugspunkt. Der individuelle Bezugspunkt für jedes Gebäude ist die Oberkante des Hochbordes an der Stelle, die sich senkrecht zum Gebäude am höchstgelegenen Punkt der Verkehrsfläche befindet. Dieser befindet sich auf dem Hochbord, dessen Oberkante die Bezugshöhe darstellt.

Unterer Bezugspunkt 4 (gilt für WA 2b) ist ein individueller Bezugspunkt. Der individuelle Bezugspunkt für jedes Gebäude ist die Oberkante des Tiefbordes an der Stelle, die sich senkrecht zum Gebäude am höchstgelegenen Punkt der Verkehrsfläche befindet. Dieser befindet sich auf dem Tiefbord, dessen Oberkante die Bezugshöhe darstellt. Zusätzlich gilt: Die maximale Gesamthöhe baulicher Anlagen (HG max.) darf an keiner Stelle des Gebäudes in Bezug auf die OK Tiefbord an der jeweiligen Stelle senkrecht zum Gebäude eine Höhe von 10,20 m (HG max.) überschreiten.

Unterer Bezugspunkt 5 (gilt für WA 5 und WA 6) für jedes Gebäude ist die Oberkante des Tiefbordes an der Stelle, die sich senkrecht zum Gebäude am höchstgelegenen Punkt der Verkehrsfläche befindet. Die zulässige maximale Gebäudehöhe beträgt 7,9 m (H LVG max.) bzw. 10,5 m (H G max.). Wegen der topographischen Situation wird ein Zuschlag auf die zulässige Gebäudehöhe gewährt, der sich wie folgt berechnet: + 5% der Entfernung zwischen dem Punkt des Gebäudes, der der Straße am nächsten ist und der Oberkante des Tiefbordes entlang der Straße.

Sonstiges Sondergebiet- Lebensmittelmarkt

Maßgebender oberer Bezugspunkt für die maximale Höhe ist die Oberkante der baulichen und sonstigen Anlagen. Die maximale Gebäudeoberkante wird auf 10,5 festgesetzt.

Die Gebäudeoberkante wird definiert durch den höchstgelegenen Abschluss einer Außenwand oder den Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut (Wandhöhe, bei Flach- oder Pultdächern) oder der Schnittpunkt zweier geneigter Dachflächen (Firsthöhe, bei Satteldächern).

Maßgebender unterer Bezugspunkt für die Angabe der Höhe der baulichen Anlagen ist die Oberkante der angrenzenden Stellplatzfläche im Bereich des Eingangsbereiches zum Lebensmittelmarkt.

Die zulässige Oberkante kann durch untergeordnete Bauteile (technische Aufbauten etc.) auf max. 10% der Grundfläche bis zu einer Höhe von max. 2,0 m überschritten werden. Durch Photovoltaikmodule / Solarmodule inklusive der zum Betrieb erforderlichen Anlagen und Bauteile sind weitere Überschreitungen zulässig. Eine Überschreitung der Gebäudeoberkante durch Dachaufbauten oder ähnliches für die Errichtung von Werbeanlagen ist nicht zulässig. Die Dachaufbauten sind zusammenzufassen und einzuhausen.

Zahl der Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 BauNVO)

Die zulässige Zahl an Vollgeschossen¹ wird in den einzelnen Baugebieten wie folgt festgesetzt:

¹ 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.*

Baugebiet	Vollgeschosse.	Staffelgeschoss (als Nicht-Vollgeschoss zulässig).
WA 1a	II – III	Nicht oberhalb des 2. OG
WA 1b	II – III	Nicht oberhalb des 2. OG
WA 2a	II – III	Nicht oberhalb des 2. OG
WA 2b	II – III	Nicht oberhalb des 2. OG
WA 3a	IV - V	ja
WA 3b	III - IV	ja
WA 3c	III - IV	ja
WA 4	maximal II	ja
WA 5	maximal II	ja
WA 6	Maximal II	ja
WA 7	entfällt	
SO	entfällt	

In Anwendung des § 16 Abs. 6 BauNVO werden Tiefgaragengeschosse (s. Planzeichnung) ausnahmsweise nicht als Vollgeschosse angerechnet.

Geschossflächenzahl (§ 20 Abs. 2 BauNVO)

Die Geschossflächenzahl (GFZ)² wird gem. Nutzungsschablone wie folgt festgesetzt.

Baugebiet	GFZ.
WA 1a	1,5
WA 1b	1,2

-
- *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."*

² Nach § 20 Abs. 2 und 3 BauNVO gibt die Geschossflächenzahl an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Absatz 3 zulässig sind. Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, dass die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz oder teilweise mitzurechnen oder ausnahmsweise nicht mitzurechnen sind.

WA 2a	1,2
WA 2b	1,3
WA 3a	1,7
WA 3b	1,7
WA 3c	1,7
WA 4	1,0
WA 5	1,0
WA 6	1,0
WA 7	1,5
SO	entfällt

In allen festgesetzten WA-Gebieten sind die Flächen von Aufenthaltsräumen einschließlich der zu Ihnen gehörenden Treppenträume und ihrer Umfassungswände in Nicht-Vollgeschossen auf die GFZ ganz mit anzurechnen.

Erklärung / Begründung zur Höhenentwicklung der Gebäude

Wie oben beschrieben erfolgt die Festsetzung zur Höhenentwicklung der Gebäude sowohl über die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlage, der maximal zulässigen Vollgeschossezahlen sowie über die Geschossflächenzahl. Durch die Kombination dieser Festsetzungsmöglichkeiten soll angesichts der teilweise bewegten Topographie im Plangebiet eine möglichst große Homogenität der Bebauung erreicht werden. Die Höhenfestsetzungen werden so gewählt, dass die Realisierung des städtebaulichen Konzeptes möglich ist und eine der Topographie angemessene Höhenentwicklung der Gebäude möglich ist.

So sollen Fehlentwicklungen und zu große Interpretationsspielräume verhindert werden. Durch die Festsetzungen zur Höhenentwicklung der Gebäude wird gewährleistet, dass keine überdimensionierte Höhenentwicklung der Baukörper und eine damit verbundene Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes stattfinden können. Die Höhenentwicklung der Gebäude und die Festsetzungen orientieren sich hierbei an den Vorgaben der beiden ersten Bauabschnitte.

Auch bezüglich der festgesetzten Geschossflächenzahlen kommt es teilweise zu Überschreitungen der Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO. Für die Begründung der Überschreitung der GFZ gilt das in Kapitel 6.1.2 zur GRZ festgestellte.

Für das Sonstige Sondergebiet „Lebensmittelmarkt“ werden die für ein solches Objekt üblichen Gebäudehöhen zugelassen.

6.3 BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB, § 22 BAUNVO, § 85 LBO)

Festsetzung

Gem. § 22 Abs. 2 BauNVO wird für die Baugebiete eine offene bzw. eine abweichende Bauweise festgesetzt.

Die abweichende Bauweise wird dadurch definiert, dass eine Gebäudelänge von 50 m überschritten werden darf.

Zwischen WA 6 und SO „Lebensmittelmarkt“ ist zwingend an die gemeinsame Grenze zu bauen.

Im WA 2b wird eine abweichende Bauweise mit beidseitiger Grenzbebauung festgesetzt. Zulässig sind im WA 2b: a)

Hausgruppen und b) Einzelhäuser mit einer Gebäudelänge von mind. 30 m. Es wird im WA 2b eine Gebäudetiefe von mind. 10 m festgesetzt.

Es sind folgende Hausformen zulässig:

Baugebiet	Bauweise.	Hausform
WA 1a	a	Hausgruppen
WA 1b	a / o	Hausgruppen
WA 2a	o	Hausgruppen
WA 2b	o	Hausgruppen / Einzelhaus
WA 3a	o	Einzelhäuser
WA 3b	o	Einzelhäuser
WA 3c	o	Einzelhäuser
WA 4	o	entfällt
WA 5	o	Einzelhäuser / Doppelhäuser
WA 6	a	Einzelhäuser / Doppelhäuser
WA 7	o	entfällt
SO	a	

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

Dem Grunde nach ist im Plangebiet zu großen Teilen eine offene Bauweise vorhanden. Die abweichende Bauweise entsteht in erster Linie durch die Länge der Hausgruppen von mehr als 50 m im WA 1, die so auch im städtebaulichen Konzept vorgesehen sind. In den restlichen Teilen des Plangebietes ist eher eine aufgelockerte Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen.

Eine Sonderstellung nimmt das Sonstige Sondergebiet „Lebensmittelmarkt“ ein. Hier ist einerseits eine Gebäudelänge von mehr als 50 m, andererseits eine einseitige Grenzbebauung des neuen Marktes geplant. Damit wird auch hier die Festsetzung einer abweichenden Bauweise festgesetzt. Daraus resultiert, dass auch im angrenzenden Wohngebiet WA 6 zwingend an die Grenze gebaut werden muss.

6.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (§ 9 ABS.1 NR.2 BAUGB UND § 23 BAUNVO, § 85 LBO)

Festsetzung

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. Die Baulinien gelten nur für das Erdgeschoss sowie das 1. Obergeschoss.

Allgemeine Wohngebiete WA 1 – WA 7

In allen Wohngebieten sind im Erdgeschoss Rücksprünge von den in der Planzeichnung festgesetzten Baulinien für die Unterbringung von Stellplätzen zulässig. Rücksprünge sind auch für Eingänge zulässig.

Terrassen dürfen nur innerhalb der Baugrenze sowie in den dafür vorgesehenen Terrassenfeldern errichtet werden. Terrassen in Terrassenbaufeldern dürfen nur ohne Aufbauten errichtet werden.

Sonderregelungen für die Wohngebiete WA 3a, WA 3b und WA 3c (Punkthäuser):

Für die Baugebiete WA 3a, WA 3b und WA 3c gilt zusätzlich folgendes:

Im WA 3a, WA 3b und WA 3c müssen Nicht-Vollgeschosse (Staffelgeschosse) um mindestens 1,5 m, bezogen auf das darunter liegende Vollgeschoss, zurückspringen.

Die Ausdehnung des oberirdischen Baukörpers darf 18 m x 18 m nicht überschreiten.

Im WA 3a, WA 3b und WA 3c ist ein Vortreten von der Baugrenze für Balkone in Vollgeschossen ausnahmsweise zulässig, sofern folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

Im WA 3a, WA 3b und WA 3c sind Balkone nur an südlich, westlich und östlich ausgerichteten Fassaden zulässig. Richtung Norden bzw. Quartiersplatz sind Balkone nicht zulässig.

Im WA 3a dürfen Balkone in der Tiefe maximal 2,0 m über den Baukörper auskragen, dabei wird festgesetzt, dass pro Geschoss der Anteil der Breite des Balkons nicht mehr als 60% der Fassadenbreite beträgt.

Im WA 3b und WA 3c dürfen die Balkone in Richtung Straße im Westen in der Tiefe maximal 1,5 m über den Baukörper auskragen, dabei wird festgesetzt, dass pro Geschoss der Anteil der Breite des Balkons nicht mehr als 30% der Fassadenbreite beträgt. Richtung Reihenhauserzeile und Grünzug im Süden und Osten dürfen Balkone in der Tiefe maximal 2,0 m über den Baukörper auskragen, dabei wird festgesetzt, dass pro Geschoss der Anteil der Breite des Balkons nicht mehr als 60% der Fassadenbreite beträgt.

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 Baulinie bedeutet gem. der Definition gem. § 23 Abs. 2 BauNVO:

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

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.“

Für die Hausgruppen des WA 1 und WA 2 werden hierbei in weiten Teilen entlang der Erschließungsachsen Baulinien festgesetzt, um hier ein möglichst homogenes Erscheinungsbild zu erreichen, Raumkanten zu bilden und den Straßenraum zu fassen. Gleiches gilt für die Baulinie des WA 7, die den Straßenraum des Lerchesflurweges fassen soll. In den übrigen Bereichen erreicht man über die Festsetzung der Baugrenzen eine ausreichende Raumgliederung gemäß den Vorgaben des städtebaulichen Konzeptes ohne die Gestaltungsfreiheit der Bauherren zu sehr zu beschränken.

Die in den Festsetzungen zu Baulinie und Baugrenzen definierten Ausnahmen sind notwendig, um den Investoren und Bauherren bei den engmaschigen Vorgaben der überbaubaren Flächen noch einen beschränkten Gestaltungsspielraum zu geben.

6.5 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 ABS.1 NR.2 BAUGB)

Festsetzung

Im WA 7 ist der Hauptfirst der Gebäude parallel zur Straße auszurichten.

Erklärung / Begründung

Eine Firstrichtung wird nur für das WA 7 festgesetzt. Entsprechend der Situation im Lerchesflurweg sind nur in diesem Bereich überhaupt Satteldächer zulässig. Die Definition der Firstrichtung soll der Einbindung in die Umgebung und der Fassung des Straßenraumes im Lerchesflurweg dienen.

6.6 NEBENANLAGEN

Festsetzung

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Nebenanlagen zur Unterbringung von Mülltonnen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (siehe hierzu auch Gestalterische Festsetzungen).

Fahrradabstellanlagen sind im WA 3 a + b + c auch außerhalb des Baufensters zulässig.

Erklärung / Begründung

Die vergleichsweise detaillierte Regelung zu den Nebenanlagen erfolgt aus ähnlichen Gründen wie die Festsetzungen zur überbaubaren Flächen, nämlich der homogenen und einheitlichen Gestaltung des Plangebietes entsprechend den Vorgaben des städtebaulichen Konzeptes.

6.7 VERKEHR

6.7.1 Verkehrliche Konzeption

Verkehrsanbindung des Plangebietes

Wie für die Bauabschnitte 1 und 2 des „Franzenbrunnen“ ist auch für den 3. Bauabschnitt ein eigener unabhängiger Erschließungsansatz vorgesehen. Die Erschließung erfolgt über eine Zufahrt an den Lerchesflurweg zwischen dem bestehenden Nettomarkt und dem Gartencenter Biesel.

Der Lerchesflurweg mündet unmittelbar nordwestlich des Plangebietes in die Metzgerstraße, welche über die Vorstadtstraße auf kurzem Wege in die Innenstadt von Saarbrücken führt.

Innere Erschließung

Die innere Erschließung erfolgt über eine L-förmig um den Nettomarkt herumgeführte Haupterschließungsachse, die als Sackgasse ausgebildet ist, um Durchgangs- und Schleichverkehr zu vermeiden. Bis zum Ende des Grundstückes des Nettomarktes wird die Haupterschließungsachse als normale Verkehrsfläche mit einer Trennung von Fahrbahn und Gehweg ausgebildet. Hier ist auch die neue Zufahrt zum Nettomarkt vorgesehen. Anschließend erfolgt eine Festsetzung als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“, d.h. als verkehrsberuhigter Bereich und gemeinsamer Nutzung der Fläche durch Autoverkehr, Radfahrer und Fußgänger (Spielstraße). Hier soll durch gestalterische Elemente wie in den Bauabschnitten 1 und 2 eine große Aufenthaltsqualität mit größtmöglicher Sicherheit im Straßenraum erreicht werden.

Von der Haupterschließungsachse gehen nach Süden drei Stichstraßen zur Erschließung dreier Wohnhöfe ab. Nach Norden sind ebenfalls drei Erschließungsansätze vorgesehen. Die hier geplanten, individuell gestalteten Wohnhöfe werden allerdings über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht erschlossen.

Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr soll innerhalb des Planungsgebietes größtenteils auf den privaten Grundstücksflächen sichergestellt werden. Hier sind entsprechende Stellplätze nachzuweisen und teilweise entsprechende Flächen, meist in Form von Tiefgaragen vorgesehen. Zusätzlich werden im Straßenraum teils private, teils öffentliche Stellplätze angeordnet.

ÖPNV

Mit Haltestellen im Lerchesflurweg, der Metzger Straße und der Lothringer Straße (jeweils Haltestelle Bellevue) verfügt über das Plangebiet über einen unmittelbaren ÖPNV-Anschluss. Hier verkehren u.a. die Linien 106, 107, 121 und 123 der Saarbahn GmbH, die eine Verbindung zwischen Folsterhöhe bzw. Goldene Bremm und Innenstadt herstellen.

Fußläufige Anbindung

Das Planungsgebiet ist über straßenbegleitende Fußwege entlang des Lerchesflurweges, der Metzger Straße und des sogenannten Grünzug-Bogenwegs erreichbar. Innerhalb des Plangebietes bestehen fußläufige Verbindungen zwischen den einzelnen Wohnhöfen sowie zu den angrenzenden Bauabschnitten 1 und 2 sowie in die angrenzenden Naherholungsbereiche.

6.7.2 Festsetzungen zur Umsetzung der Verkehrskonzeption

Für den Themenbereich Verkehr trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen:

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

Allgemeine Wohngebiete WA 1 – WA 7

Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze, Garagen und Carports in den Wohngebieten WA 1 a + b, WA 2 a + b und WA 5 nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Im WA 1 a + b und WA 2 a + b sind vor der festgesetzten Baulinie ausnahmsweise Stellplätze auch im Bereich der Garagen- und Carportzufahrten zulässig.

Im WA 3b und 3c sind max. 4 oberirdische Stellplätze ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Flächen der zugeordneten Achsen 3-1, 3-2 und 3-3 zulässig und müssen in Gebäudeflucht angeordnet werden.

In den Wohngebieten WA 3 a, WA 4, WA 6 und WA 7 sind Stellplätze, Garagen und Carports generell innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Zufahrten zu den Stellplätzen, Garagen, überdachten Stellplätzen und Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Tiefgaragen und Parkgeschosse unter der Geländeoberfläche sind nur in den mit TG gekennzeichneten Flächen zulässig. Untergeordnete Räume sind in den Tiefgarangengeschossen zulässig.

Sonstiges Sondergebiet „Lebensmittelmarkt“

Stellplätze und Nebenanlagen sind sowohl innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen als auch in den festgesetzten Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen zulässig. Innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen sind Ladestationen für Elektromobile und Einkaufswagenboxen als Nebenanlagen zulässig.

Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, wie Fussgängerbereiche, Flächen für das Parken von Fahrzeugen sowie Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Im Bebauungsplan werden öffentliche und private Verkehrsflächen festgesetzt.

Die öffentlichen Verkehrsflächen werden dabei unterschieden in:

Straßenverkehrsfläche (Zufahrt Plangebiet bis Ende Grundstück Nettomarkt) sowie folgende Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:

- Verkehrsberuhigter Bereich
- Fuß- und Radweg
- Öffentliche Stellplätze
- Öffentliche Fahrradstellplätze

Die privaten Verkehrsflächen werden als private Stellplätze „pSt“ festgesetzt.

Die Ein- und Ausfahrt des Nettomarktes, die Ein- und Ausfahrten zu den Wohnhöfen im WA 5 sowie zum WA 6 werden als Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen festgesetzt. Außerhalb dieser Ein- und Ausfahrtsbereiche sind keine Zufahrten zum SO und zu diesen WAs zulässig (Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt, siehe Planzeichen).

Festsetzung – mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Hier: siehe Planzeichen

hier: Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger des WA 5

6.8 VER- UND ENTSORGUNG

6.8.1 Allgemeine Konzeption

Alle für das Plangebiet notwendigen Anschlüsse an Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Strom, Abwasser, Telekommunikation) sind in den angrenzenden Straßen bereits vorhanden, sodass die äußere Erschließung des Plangebietes auch hinsichtlich der technischen Infrastruktur ohne großen zeitlichen und finanziellen Aufwand gewährleistet ist.

Die Versorgung des Planungsgebietes mit Wasser und Energie ist sicherzustellen und mit den entsprechenden Versorgungsträgern abzuklären. Ebenso ist eine schadlose und umweltschonende Beseitigung der anfallenden Abwässer zu gewährleisten.

6.8.2 Wasser-, Strom- und Gasversorgung

Die Wasser-, Strom- und Gasversorgung im Planungsgebiet erfolgt durch die Stadtwerke Saarbrücken. Durch Verlängerung der jeweiligen Ortsnetzleitungen aus den angrenzenden Straßen ist eine Wasser-, Strom- und Gasversorgung des Plangebietes gesichert.

6.8.3 Abwasser/ Entwässerung

Träger der Abwasserentsorgung ist der Zentrale Kommunale Entsorgungsbetrieb (ZKE) der Stadt Saarbrücken.

Zur Abwasserentsorgung des Plangebietes erging seitens der ZKE folgende Stellungnahme:

Das ausgewiesene Plangebiet liegt vollständig im Bereich des Trennsystems. Alle neuen Bauvorhaben bzw. innere Erschließungen müssen über ein Trennsystem entwässern. Die Planung und die Bauausführung für die Entwässerungsanlagen sind mit ZKE abzustimmen.

Das Schmutzwasser ist über die neuen SW-Kanäle im vom 1. Bauabschnitt zu entsorgen. Im Plangebiet sind Regenwasserkanäle mit ausreichenden Kapazitäten einschließlich eines ausreichend dimensionierten Regenrückhaltebeckens vorhanden.

Hinsichtlich der klimatischen Veränderungen ist zusätzlich darauf zu achten, dass die Oberflächenabflüsse aufgrund von Starkregenereignissen einem kontrollierten Abfluss zugeführt werden. Den umliegenden Anliegern darf kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Hierfür sind bei der Oberflächenplanung vorsorglich entsprechende Maßnahmen vorzusehen. Besondere Maßnahmen zur Abkehr von möglichen Überflutungen sind während der Baudurchführung und bis hin zur endgültigen Begrünung und Grundstücksgestaltung durch den Eigentümer zu bedenken.

Die Möglichkeit einer gezielten Versickerung des Regenwassers im Plangebiet ist unter Berücksichtigung der geologischen und hydrologischen Bedingungen zu untersuchen, die Ergebnisse sind ZKE zur Abstimmung vorzulegen.

Sollten Teile der öffentlichen Entwässerungsanlage auf privatem Grund zu liegen kommen, so sind für die entsprechenden Teile der Anlage eine Grunddienstbarkeit zu Gunsten ZKE eintragen zu lassen.

6.8.4 Festsetzungen zur Umsetzung der Ver- und Entsorgungskonzeption

Führung von unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die im Gebiet anfallenden Abwässer sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB getrennt abzuleiten (Trennsystem).

6.9 SCHALLSCHUTZ

6.9.1 Einführung

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplans Nr. 114.13.00 „Franzenbrunnen, Nördlicher Teilbereich (3 BA)“ wurde ein Lärmgutachten erforderlich, dessen Aufgabenstellung im schalltechnischen Gutachten wie folgt beschrieben wird:

„Zur Sicherung der Planungsabsicht ist, da die Abstände zwischen dem Planvorhaben und den in der Umgebung vorhandenen Verkehrslärmquellen gering sind und schalltechnische Konflikte auftreten können, die Erarbeitung eines detaillierten schalltechnischen Gutachten erforderlich, welches den Straßenverkehrslärm der Straßenabschnitte der B 41 'Metzer Straße' und des Lerchesflurwegs im Plangebiet ermittelt und beurteilt. Falls erforderlich, sind Schallschutzmaßnahmen zu konzipieren.

Weiterhin sind die Auswirkungen des Anlagenlärms aufgrund der betrieblichen Vorgänge durch den Nettomarkt auf das Allgemeine Wohngebiet im Plangebiet sowie die in der Umgebung vorhandene schutzwürdige Wohnbebauung zu untersuchen. Hierbei soll eine Überprüfung der schalltechnischen Verträglichkeit für die folgenden 2 Fälle durchgeführt werden:

- *Derzeitige Situation: Anlagenlärm durch die bestehende Netto-Filiale (Ist-Situation)*
- *Zukünftig geplante Situation: Anlagenlärm durch die baulich erweiterte Netto-Filiale (Planfall-Situation).*

Gegebenenfalls ist ein Schallschutzkonzept zu entwickeln.

Bei der Realisierung des Planvorhabens wird es auf den umgebenden Straßen zu einer Änderung des Verkehrs kommen, deren schalltechnische Auswirkungen auf die vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen zu untersuchen sind. Für die Zunahme des Verkehrslärms gibt es keine rechtlich fixierte Beurteilungsgrundlage. Vom Gesetzesgeber ist eine Betrachtung jedes Einzelfalls vorgesehen. Hilfsweise wird für die Beurteilung der Zunahme des Verkehrslärms das 3 dB-Kriterium der Verkehrslärmschutzverordnung herangezogen.“

6.9.2 Ergebnisse Verkehrslärm

Bezüglich der Beurteilung der Berechnungsergebnisse des Verkehrslärms kam das schalltechnische Gutachten zu folgenden Ergebnissen:

*Am **Tag** wird der maßgebliche Orientierungswert (OW) von 55 dB(A) für ein Allgemeines Wohngebiet bei freier Schallausbreitung in nahezu 2/3 der Plangebietsfläche eingehalten. Lediglich im Nordwesten entlang der Straßen „Metzer Straße“ und „Lerchesflurweg“ kommt es zu Überschreitungen der Orientierungswerte. Es werden Beurteilungspegel zwischen 44 dB(A) im Südosten des Plangebiets und 70 dB(A) im Nordwesten entlang der Straße 'Lerchesflurweg' ermittelt. Der maßgebliche Orientierungswert für ein Allgemeines Wohngebiet wird um bis zu 15 dB überschritten.*

Nach gängiger Rechtsprechung soll der Beurteilungspegel im Außenbereich einen Wert von 62 dB(A) nicht überschreiten. Zu den Außenwohnbereichen gehören neben Terrassen auch Balkone und ähnliche zu Aufenthaltszwecken nutzbare Außenanlagen. Dabei gilt der Schutzanspruch für die Bereiche nur tagsüber, da sie in der Nacht nicht zum dauernden Aufenthalt von Menschen genutzt werden. (...). Am Tag, wenn die Geräuschsituation im Wohnumfeld von großer Bedeutung ist, wird in nahezu dem gesamten Plangebiet der Wert von 62 dB(A) eingehalten. Lediglich entlang der Straßenzüge kommt es zu einer Überschreitung des o.g. Wertes. In unmittelbarer Nähe zur „Metzer Straße“ und dem „Lerchesflurweg“ sollten Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkonen) ohne schalltechnische Schutzvorkehrungen nicht errichtet werden.

*Die **Nacht** stellt den kritischeren Beurteilungszeitraum dar. Der maßgebliche Orientierungswert (OW) von 45 dB(A) für ein Allgemeines Wohngebiet wird bei freier Schallausbreitung im südöstlichen Bereich eingehalten. Es werden Beurteilungspegel zwischen 35 dB(A) im südöstlichen Bereich des Plangebiets und 63 dB(A) im Nordwesten entlang der*

Straße „Lerchesflurweg“ ermittelt. Der Orientierungswert für ein Allgemeines Wohngebiet wird um bis zu 18 dB überschritten.

Aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte innerhalb des Plangebiets sowohl am Tag als auch in der Nacht werden Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

6.9.3 Ergebnisse Anlagenlärm

Die Ergebnisse des Anlagenlärm des Netto-Marktes lassen sich laut schalltechnischem Gutachten wie folgt beurteilen:

Tag (Ist-Situation)

„An den relevanten Immissionsorten treten Beurteilungspegel zwischen 49 dB(A) am IO WA 3a und 59 dB(A) am IO WA 6 und im 2. OG von WA 1a und WA 2a auf. Bis auf den IO im WA 6 kann im EG an allen betrachteten Immissionsorten der IRW eingehalten werden. Im 1. und 2. OG von WA 1a und 2a sowie im 4. OG von WA 3a wird der IRW überschritten. In weiten Teilen des Plangebiets wird der IRW für ein Allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) eingehalten. An der vorhandenen umgebenden Wohnbebauung wird der IRW für WA eingehalten. Das Spitzenpegelkriterium wird an allen Immissionsorten sicher eingehalten.“

Tag (Planfall)

„An den relevanten Immissionsorten treten Beurteilungspegel zwischen 50 dB(A) am IO WA 3a und 62 dB(A) am IO WA 6 auf. Auch im WA 1a und WA 2a auf ist der IRW für alle Geschosse überschritten; es werden Beurteilungspegel von bis zu 60 dB(A) ermittelt. In weiten Teilen des Plangebiets wird der IRW für ein Allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) eingehalten. An der vorhandenen umgebenden Wohnbebauung wird der IRW für WA eingehalten. Das Spitzenpegelkriterium wird an allen Immissionsorten eingehalten.“

Nacht (Planfall)

„Es werden Beurteilungspegel zwischen 7 dB(A) am IO WA 7 und 37 dB(A) an dem IO WA 6 ermittelt; der IRW für ein Allgemeines Wohngebiet von 40 dB(A) wird an allen Immissionsorten sicher eingehalten. Immissionsorte an der Baulinie von WA 6 die unmittelbar an das baulich erweiterte Netto-Gebäude anschließen, sind ausgeschlossen.

Aufgrund der Überschreitungen der Immissionsrichtwerte im Beurteilungszeitraum Tag (06.00-22.00 Uhr) an den repräsentativen Immissionsorten in beiden Planungssituationen wird die Erarbeitung eines Schallschutzkonzepts für das Plangebiet erforderlich.

An den bestehenden schutzwürdigen Nutzungen wird der gebietsspezifische Immissionsrichtwert tags und nachts sowohl in der Ist-Situation als auch in der Planfall-Situation eingehalten.“

6.9.4 Festsetzungen zum Schallschutz

Aufgrund der oben beschriebenen Ergebnisse werden folgende Festsetzungen zur Umsetzung des Schallschutzes in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Festsetzung erfolgt gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB „Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG“ (siehe auch Abbildungen „Schutz vor Anlagenlärm A 11 und A 12“).

Anlagenlärm

Im gesamten Plangebiet ist zum Schutz vor Geräuschen (Gewerbelärm) der bestehenden Netto-Filiale entweder:

Im gesamten Plangebiet ist zum Schutz vor Geräuschen (Gewerbelärm) des **bestehenden Einkaufsmarktes (Netto-Filiale)** entweder

1. eine Einhausung vorzunehmen (Abbildung A12 des schalltechnischen Gutachtens, Ist-Situation). Hierzu ist eine bündig an die bestehende Ladezone anschließende 11,7 m lange und 3,5 m hohe, innenseitig absorbierende Wand mit einer zum Innenbereich hochabsorbierenden Überdachung, die an das bestehende Filialgebäude bündig anschließt, zu errichten. Die Umfassungsbauteile (Wand und Abdeckung) müssen eine Schalldämmung DLR von mindestens 25 dB aufweisen.

und

2. am Südteil der Baulinie von WA 6 (Abbildung A12 des schalltechnischen Gutachtens, Ist-Situation) ein Ausschluss von Immissionsorten im Sinne der TA Lärm (Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz 'Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)' vom 26.08.1998, zuletzt geändert am 01.06.2017) zu gewährleisten.

oder

für alle Fassaden potenzieller Wohngebäude im Bereich der Abbildung A12 des schaltechnischen Gutachtens, Ist-Situation, markierten Flächen ein Ausschluss von Immissionsorten im Sinne der TA Lärm (Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26.08.1998, zuletzt geändert am 01.06.2017) zu gewährleisten.

Für den Ausschluss von Immissionsorten im Sinne der TA Lärm ist

- a. eine Grundrissorientierung in der Weise vorzusehen, dass sich an den Fassaden keine Fenster von Aufenthaltsräumen i.S.d. DIN 4109 Schallschutz im Hochbau befinden

oder

- b. es sind in Aufenthaltsräumen i.S.d. DIN 4109 Schallschutz im Hochbau geschlossene Fenster herzustellen. Ein geschlossenes Fenster ist ein Fenster, das auf der Innenraumseite keinen Griff zum Öffnen aufweist. Die Möglichkeit, das Fenster zu kippen oder parallel auszustellen, ist ausgeschlossen. Die Fenster dürfen nur zu Reinigungszwecken offenbar sein.

oder

- c. für alle potentiell maßgeblichen Immissionsorte zu gewährleisten, dass sie sich innerhalb baulich geschlossener, prinzipiell jedoch offenbarer Vorbauten befinden, die den Fenstern oder Türen der Aufenthaltsräume an den betroffenen Fassaden vorgelagert sind und eine Tiefe von mehr als 0,5 m aufweisen müssen. Realisiert werden kann dies durch ein hinreichend tiefes Kastenfenster oder einen Wintergarten.

oder

- d. es ist für alle potentiell maßgeblichen Immissionsorte zu gewährleisten, dass sie hinter die Fensterfläche mit einem ausreichenden Überstand überdeckenden Prallscheiben, vorgehängten hinterlüfteten Glasfassaden oder baulichen Maßnahmen gleicher Wirkung liegen.

Besteht dadurch keine Möglichkeit einer Lüftung durch offenbare Fenster, sind fensterunabhängige schallgedämmte Lüftungen oder gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art einzubauen. Zur Sicherstellung ausreichend niedriger Innenpegel darf der Ei-

geräuschpegel der Lüftungssysteme in einem Meter Abstand nicht mehr als ~ 25 dB(A) betragen. Eine ausreichende Luftwechselzahl muss auch bei vollständig geschlossenen Fenstern gewährleistet sein.

Von diesen Festsetzungen kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im bauordnungsrechtlichen Verfahren der Nachweis nach den Regeln der TA Lärm erbracht wird, dass an den Immissionsorten, d. h. vor den Fenstern von Aufenthaltsräumen, der nach der TA Lärm maßgebliche Immissionsrichtwert eingehalten wird.

Im gesamten Plangebiet ist zum Schutz vor Geräuschen (Gewerbelärm) des **baulich erweiterten Lebensmittelmarktes** entweder:

1. eine Einhausung vorzunehmen (Abbildung A12 des schalltechnischen Gutachtens, Plan-Situation). Hierzu ist eine bündig an die bestehende Ladezone anschließende 20,5 m lange und 3,5 m hohe, beidseitig hochabsorbierende Wand mit einer zum Innenbereich hochabsorbierenden Überdachung, die an das bestehende Filialgebäude bündig anschließt, zu errichten. Die Umfassungsbauteile (Wand und Abdeckung) müssen eine Schalldämmung DLR von mindestens 25 dB aufweisen.

und

2. am Südteil der Baulinie von WA 6 (Abbildung A12 des schalltechnischen Gutachtens, Ist-Situation) ein Ausschluss von Immissionsorten im Sinne der TA Lärm (Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz 'Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)' vom 26.08.1998, zuletzt geändert am 01.06.2017) zu gewährleisten.
3. Die Lage der Einkaufswagensammelbox von Koordinatenpunkt (x; y) (257127; 5454630) nach (2571781; 5454-664), Koordinatensystem Gauß-Krüger-Zone 2 zu verschieben. Dabei ist je Koordinate eine Abweichung von bis zu ± 3 m möglich.

oder

1. für alle Fassaden potentieller Wohngebäude im Bereich der in Abbildung A12 des schalltechnischen Gutachtens, Plan-Situation, markierten Flächen ein Ausschluss von Immissionsorten im Sinne der TA Lärm (Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26.08.1998, zuletzt geändert am 01.06.2017) zu gewährleisten.

Für den Ausschluss von Immissionsorten im Sinne der TA Lärm ist

- a. eine Grundrissorientierung in der Weise vorzusehen, dass sich an den Fassaden keine Fenster von Aufenthaltsräumen i. S. d. DIN 4109 Schallschutz im Hochbau befinden

oder

- b. es sind in Aufenthaltsräumen i. S. d. DIN 4109 Schallschutz im Hochbau geschlossene Fenster herzustellen. Ein geschlossenes Fenster ist ein Fenster, das auf der Innenraumseite keinen Griff zum Öffnen aufweist. Die Möglichkeit, das Fenster zu kippen oder parallel auszustellen, ist ausgeschlossen. Die Fenster dürfen nur zu Reinigungszwecken offenbar sein.

oder

- c. es ist für alle potentiell maßgeblichen Immissionsorte zu gewährleisten, dass sie sich innerhalb baulich geschlossener, prinzipiell jedoch offenbarer Vorbauten befinden, die den Fenstern oder Türen der Aufenthaltsräume an den betroffe-

nen Fassaden vorgelagert sind und eine Tiefe von mehr als 0,5 m aufweisen müssen. Realisiert werden kann dies durch ein hinreichend tiefes Kastenfenster oder einen Wintergarten.

oder

- d. es ist für alle potentiell maßgeblichen Immissionsorte zu gewährleisten, dass sie hinter die Fensterfläche mit einem ausreichenden Überstand überdeckenden Prallscheiben, vorgehängten hinterlüfteten Glasfassaden oder baulichen Maßnahmen gleicher Wirkung liegen.

Besteht dadurch keine Möglichkeit einer Lüftung durch öffnenbare Fenster, sind fensterunabhängige schallgedämmte Lüftungen oder gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art einzubauen. Zur Sicherstellung ausreichend niedriger Innenpegel darf der Eigengeräuschpegel der Lüftungssysteme in einem Meter Abstand nicht mehr als ~ 25 dB(A) betragen. Eine ausreichende Luftwechselzahl muss auch bei vollständig geschlossenen Fenstern gewährleistet sein.

Von diesen Festsetzungen kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im bauordnungsrechtlichen Verfahren der Nachweis nach den Regeln der TA Lärm erbracht wird, dass an den Immissionsorten, d. h. vor den Fenstern von Aufenthaltsräumen, der nach der TA Lärm maßgebliche Immissionsrichtwert eingehalten wird.

Verkehrslärm

Maßgeblicher Außenlärmpegel

Bei der Errichtung von Gebäuden sind die Außenbauteile der schutzbedürftigen, dem ständigen Aufenthalt von Personen dienenden Aufenthaltsräume mindestens entsprechend den Anforderungen der im B-Plan (Abbildung A11 des schalltechnischen Gutachtens) festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 Schallschutz im Hochbau vom Januar 2018 bzw. der jeweils aktuellen Fassung auszubilden. Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im bauordnungsrechtlichen Verfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.

Von den Festsetzungen kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im bauordnungsrechtlichen Verfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere maßgebliche Außenlärmpegel an den Fassaden vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen

Als Ergänzung zu den erforderlichen Schallschutzmaßnahmen der Außenbauteile sind bei der Errichtung von Gebäuden auf der türkis karierten Fläche (Abbildung A11 des schalltechnischen Gutachtens) in Räumen mit Nachtschlaf (Schlaf- und Kinderzimmer, Bettenräume) fensterunabhängige, schallgedämmte Lüfter oder gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art einzubauen, die eine ausreichende Belüftung bei geschlossenem Fenster sicherstellen. Dabei ist das erforderliche resultierende gesamte Schalldämmmaß erf. $R'_{w,res}$ aus dem Schalldämmmaß aller Außenbauteile gemeinsam zu erfüllen. Zur Sicherstellung ausreichend niedriger Innenpegel darf der Eigengeräuschpegel der Lüftungssysteme in einem Meter Abstand nicht mehr als ~ 25 dB(A) betragen. Eine

ausreichende Luftwechselzahl muss auch bei vollständig geschlossenen Fenstern gewährleistet sein. Von den Festsetzungen kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im bauordnungsrechtlichen Verfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall nachts an den Fassaden Beurteilungspegel ≤ 50 dB(A) vorliegen oder der Raum über ein weiteres Fenster (mit Beurteilungspegel ≤ 50 dB(A) nachts) her belüftet werden kann.

Schutz von Außenwohnbereichen

Außenwohnbereiche (Loggien, Terrassen, Balkone) mit einer Orientierung zu den Verkehrslärmquellen sind so zu errichten, dass ein Beurteilungspegel von 62 dB(A) am Tag nicht überschritten wird. Von der Festsetzung kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im bauordnungsrechtlichen Verfahren ein Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall Beurteilungspegel tags < 62 dB(A) vorliegen.

6.10 GRÜN- UND LANDSCHAFTSPLANUNG

Da die Bauleitplanung und die hierdurch planerisch zulässige Versiegelung von Grund und Boden Eingriffe in einen bisher weitgehend un bebauten Raum ermöglicht, ist es notwendig, im Sinne einer ökologisch orientierten Siedlungsentwicklung entsprechende Minderungs-, Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes durchzuführen. Daher ist eine wesentliche Aufgabe des vorliegenden Bebauungsplans, die Belange von Umwelt- und Naturschutz sowie der Ökologie und Landschaftspflege ausreichend zu berücksichtigen.

Hierzu werden folgende grünordnerische Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen:

6.10.1 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Festsetzung

Öffentliche Grünflächen (ÖG): Zweckbestimmung: Parkanlage

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind Anlagenwege zulässig. Die Begrünung der öffentlichen Grünfläche erfolgt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB.

Erklärung / Begründung

Die Anlage der Öffentlichen Grünfläche dient einerseits der Sicherung unbebauter Flächen im Randbereich des Plangebietes zum Zwecke der Eingrünung des Plangebietes. Es entsteht eine Pufferzone zum westlich angrenzenden Straßenraum, gleichzeitig bietet die öffentliche Grünfläche Raum für die Fortsetzung des Grünzugs Bogenweg.

Die Bepflanzung erfolgt gemäß der Festsetzung P1 nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB, wonach hier eine Begrünung durch Anlage von Wiesen- im Wechsel mit Gehölzflächen unter Erhalt der vorhandenen Gehölze erzielt werden soll.

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

Festsetzung

Begrünung der öffentlichen Grünflächen

Die öffentliche Grünfläche ist parkähnlich durch einen Wechsel von Wiesen und Gehölzflächen zu gestalten. Der Gehölzanteil an der Öffentlichen Grünflächen muss hierbei mindestens 20% betragen. Vorhandene Gehölze sind hierbei möglichst in die Gestaltung der öffentlichen Grünfläche zu integrieren. Die Böschunggehölze in Richtung der Metzger Straße sind zu erhalten.

Stellplatzbegrünung

Alle Stellplätze sind zu begrünen. Hierzu ist pro 4 oberirdischer Stellplätze (gilt nur für Stellplätze, die nicht in einem Garagengeschoss untergebracht werden) mindestens ein standortgerechter Laubbaumhochstamm gemäß Pflanzliste / Artenliste (Pflanzqualität: 3xv., StU 16-18) anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Die in der Fläche zum Anpflanzen festgesetzten Gehölze im SO können hierbei auf die Stellplatzbegrünung angerechnet werden.

Pro Baumstandort ist nach Maßgabe der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., Bonn, „Empfehlungen für Baumpflanzungen“) eine offene, dauerhaft wasser- und luftdurchlässige Fläche von mindestens 6 m² Grundfläche und 12 m³ Gesamtvolumen mit einer Tiefe von mindestens 1,50 m vorzuhalten.

Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet sind dauerhaft zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten. Es wird festgesetzt, dass auf jedem Baugrundstück je 100 qm unbebauter Fläche mindestens ein einheimischer Laubbaum 2. Ordnung oder ein Obstbaum zu pflanzen ist. Dabei wird folgende Mindest-Pflanzqualität festgelegt: 3xv, StU 14-16 cm.

Straßenraumbegrünung

In der Planzeichnung sind entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen Baumstandorte festgesetzt. Dabei sind geringfügige Abweichungen zulässig, d.h. die Bäume können noch etwa verschoben werden, sofern die Anzahl nicht verringert wird. Die Baumgrube muss mindestens 12 m³ Inhalt haben, eine Tiefe von 1,50 m und 6 qm Größe der wasser- und luftdurchlässigen offenen Baumscheiben aufweisen.

Diese Bepflanzungen dienen als Ersatzpflanzungen gem. Baumschutzsatzung.

Begrünung der Flächen zum Anpflanzen (Signatur Verkehrsfläche F+R)

Auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen (F + R) sind jeweils 1-2 Laubbäume 1. Ordnung zu pflanzen. Alternativ sind mind. 3 Laubbäume 2. Ordnung pro Fläche zu pflanzen.

Diese Bepflanzungen dienen als Ersatzpflanzungen gem. Baumschutzsatzung.

Begrünung der Flächen zum Anpflanzen im Sonstigen Sondergebiet

Innerhalb der entsprechend festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen sind Baumreihen anzulegen. Die Anlage eines Fußweges innerhalb dieser festgesetzten Fläche ist zulässig. Vorhandene Gehölze sind möglichst zu erhalten und in die Anpflanzung zu integrieren. Dabei sind geringfügige Abweichungen zulässig, sofern die Anzahl nicht verringert wird. Die Baumgrube muss mindestens 12 m³ Inhalt haben, eine Tiefe von 1,50 m und 6 m² Größe der wasser- und luftdurchlässigen offenen Baumscheibe aufweisen.

Begrünung von Parkgeschossen / Tiefgarage

Die Dachflächen von Parkgeschossen / Tiefgaragen sind mit Ausnahme von Flächen, die zur Anlage von Terrassen, Aufenthaltsbereiche, Außenmöblierung, gepflasterte Wege oder technischen Aufbauten benötigt werden, vollständig zu begrünen. Hierzu ist das Dach des Parkgeschosses mit Oberboden zu bedecken und intensiv zu begrünen. Der Anteil von Terrassen, Aufenthaltsbereichen, Außenmöblierung, gepflasterten Wegen und technischen Aufbauten am Dach der Tiefgarage darf 40% nicht übersteigen.

Eventuell vorgesehene oberflächige Anlagen zur Behandlung / Rückhaltung von Niederschlagswasser sind naturnah zu gestalten.

Die Dachflächen von Parkgeschossen / Tiefgaragen sind mit einer Substratschicht von mindestens 20 cm Stärke zu begrünen. Dabei ist ein Begrünungssystem zu wählen, welches das dauerhafte und vitale Wachstum von Gräsern, Stauden und kleineren Gehölzen auch während länger anhaltender Hitze- und Trockenheitsperioden gewährleistet.

Dachbegrünung

Die Dachflächen aller Gebäude mit Flachdächern und gering geneigten Dächern (einschl. Garagen und Carports) in allen Wohngebieten (WA 1 bis WA 7) sind extensiv zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind Flächen, die darüberliegenden Geschossen als Dachterrasse dienen sowie Dachflächenanteile, die der Solarenergienutzung dienen.

Zur optimalen Entfaltung der Funktionalität der Baumpflanzungen sind zur Anpflanzung nur standortgerechte Arten bzw. deren Sorten zu verwenden, die für den städtischen Straßenraum geeignet sind.

Für alle Pflanzmaßnahmen sind die DIN 18916 sowie die DIN 18920 entsprechend zu beachten und es sind gebietsheimische Gehölze mit der regionalen Herkunft „Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben“ (Region 4) nach dem „Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze“ (BMU, Januar 2012) zu verwenden. Eine Auswahl geeigneter standortgerechter Gehölze stellt die im Folgenden aufgeführte Liste beispielhaft dar:

Pflanzliste Laubbäume:

Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*)
Feld-Ahorn (*Acer campestre*)
Vogel-Kirsche (*Prunus avium*)
Winter-Linde (*Tilia cordata*)
Sommer-Linde (*Tilia platyphyllos*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Silber-Weide (*Salix alba*)

Pflanzliste Sträucher:

Schlehe (*Prunus spinosa*)
Zweigriffliker Weißdorn (*Crataegus laevigata*)
Eingriffliker Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Hasel (*Corylus avellana*)
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
Hundsrose (*Rosa canina*) Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)
Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)

Die Baumauswahl im Straßen- und Stellplatzbereich richtet sich nach den Empfehlungen der „GALK-Straßenbaumliste, Stand 12.12.2019, Arbeitskreis Stadtbäume“ der Deutschen Gartenamtsleiterkonferenz.

Zur schnelleren Wirksamkeit der Ausgleichspflanzungen im Sinne einer besseren Einbindung des Planungsraumes ins Landschaftsbild werden folgende Mindestqualitätsstandards an die Pflanzungen gestellt:

- Hochstämme / Stammbüsche: 3xv, StU 14 - 16 cm
- Bäume zur Straßenraumeingrünung: 3xv, StU 16 – 18 cm
- Heister: 2xv, ab 100 cm
- Sträucher: 2 Tr; ab 60 cm
- Stellplatzbäume: Mindesthöhe 2,50 m

Erklärung / Begründung

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

Durch die Pflanzung von Laubbaumhochstämmen und Sträuchern auf den Privatgrundstücken werden die nicht überbaubaren Flächen ökologisch aufgewertet. Die rückwärtigen Grundstücksflächen bilden zusammenhängende Grünzonen, welche für Pflanzen und Tiere, zumindest für störungsunempfindliche Arten, Ersatzlebensraum bieten können. Infolge einer intensiven Begrünung der Dachflächen der Tiefgarage ist eine Begrünung dieser Grundstücke mit hoher Bebauungsintensität gewährleistet, da die Begrünung der Tiefgarage gemäß der entsprechenden Festsetzung über eine Standardbegrünung mit Xerothermvegetation hinauszugehen hat.

Neben der Eingrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Wohngebiet erfolgt durch Baumpflanzungen im Straßenraumes sowie im Bereich der Fuß- und Radwege eine möglichst intensive Durchgrünung des Plangebietes.

Infolge der Anlage von Baumreihen im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Sonstigen Sondergebiet erfolgt eine möglichst intensive Eingrünung der Parkplatzflächen.

Insgesamt erfolgen damit im Plangebietes zahlreiche Anpflanzungen, die neben gestalterischer Wirkung auf das Landschafts- bzw. Stadtbild auch einen Beitrag für das ökologische Wirkungsgefüge in diesem Raum leisten. Zumindest für störungstolerante Arten bieten diese Ersatzpflanzungen Lebensraum.

Alle Gehölzstrukturen im Plangebiet tragen zusätzlich 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.

6.10.3 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § Abs. 1 Nr. 25b BauGB (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Festsetzung

In den öffentlichen Grünflächen sind vorhandene vitale Bäume nach Möglichkeit zu erhalten und in die Neugestaltung zu integrieren.

Die in Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume (Netto-Parkplatz) sind zu erhalten.

Erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Bindung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB.

Erklärung / Begründung

Wie oben bereits dargestellt, bedeutet die Öffentliche Grünfläche eine Eingrünung der Wohnbebauung zur Metzger Straße hin sowie eine Fortsetzung des Grünzugs Bogenweg. Die Begrünung der Öffentlichen Grünfläche erfolgt einerseits gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB, andererseits ist der Erhalt wertgebender Gehölzstrukturen für die Erholungswirkung sowie die gestalterische Wirkung der Grünfläche von großer Bedeutung. Daher ist

der Erhalt entsprechend vitaler Bäume für die Ein- und Durchgrünung der Fläche anzustreben.

6.10.4 Zuordnung von Flächen oder Massnahmen zum Ausgleich (gem. § 9 Abs. 1a BauGB)

Festsetzung

CEF-Maßnahmen für die Zauneidechse

FCS-Flächen: Sandlinsenbereiche

Gemarkung Saarbrücken, Flur 18, Flurstück 29/1

Gemarkung St. Annual, Flur 17, Flurstück 50/4

Gemarkung St. Annual, Flur 18, Flurstücke 17, 19/2, 20/6, 20/8, 20/10, 21/4, 21/6, 22/3

Externer ökologischer Ausgleich

Der Ausgleich des verbleibenden ökologischen Defizites von rund **97.075** Ökopunkten erfolgt über das kommunale Ökokonto der Landeshauptstadt (rund: 38.000 ÖW Renaturierung Pulverbach, Rest Waldumwandlung Wogbachtal).

Erklärung / Begründung

Der durch den Bebauungsplan verursachte Eingriff in Natur und Landschaft kann durch die im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes nicht ausgeglichen werden. Der ökologische Ausgleich erfolgt über das kommunale Ökokonto der Landeshauptstadt Saarbrücken über die oben genannten Maßnahmen am Puerbach sowie im Wogbachtal.

Gleichzeitig werden durch den geplanten Eingriff Kompensationsmaßnahmen für die Fauna außerhalb des Plangebietes erforderlich. Hierfür wird auf die bereits für den zweiten Bauabschnitt des Wohngebietes Franzenbrunnen hergestellte CEF-Maßnahmenflächen zurückgegriffen. Hier stehen noch zahlreiche ökologische zur Verfügung.

Die oben genannten externen Ausgleichsmaßnahmen sind zur Kompensation des Eingriffs erforderlich und werden daher dem Bebauungsplan verbindlich zugeordnet.

6.11 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. § 85 LBO)

Die folgenden gestalterischen Festsetzungen dienen der stadtgestalterischen Einbindung der Neubauten in das städtebauliche Umfeld:

6.11.1 Allgemeine Wohngebiete WA 1 bis WA 7

Werbeanlagen:

- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- Bewegliche bzw. bewegte Werbeanlagen sind nicht zulässig.
- Werbepylonen sind unzulässig.
- Farblich variierende oder blinkende Werbeanlagen (z.B. Lauflichter) sind nicht zulässig.
- Die Ansichtsfläche einer oder mehrerer Werbeanlagen zusammen darf nicht größer als 2 m² sein. Die Werbeanlagen sind parallel an die Gebäudeaußenwände mit nicht mehr als 15 cm Ausladung anzubringen.

Warenautomaten

Warenautomaten sind in den Allgemeinen Wohngebieten nicht zulässig.

Mobilfunk:

Anlagen und Einrichtungen für den Mobilfunkbetrieb sind unzulässig

Satellitenantennen / Dachaufbauten:

Satellitenantennen sind ausschließlich auf Dachflächen zulässig. Satellitenantennen und sonstige Dachaufbauten müssen von der Dachkante / Attika mindestens 1 m zurückspringen, wenn sie höher als die Attika sind.

Dachformen

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 6 sind nur Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Neigung bis 5° zulässig. Die Dächer müssen eine einheitliche und umlaufend gleichhohe Attika aufweisen. Im WA 7 sind auch Satteldächer zulässig.

Einfriedungen

Einfriedungen als Grundstücksabgrenzungen zu öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen sowie zu den 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.

Mülltonnenstandorte:

Mülltonnen sind im Gebäude unterzubringen oder einzuhausen.

Vorgärten

Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten. Stein- oder Kiesgärten sind nicht zulässig.

Stützmauern

Stützmauern dürfen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten.

6.11.2 Sonstiges Sondergebiet „Lebensmittelmarkt“

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig, Fremdwerbung ist unzulässig. Ausgenommen hiervon sind gemeinsame Hinweisschilder oder -tafeln mehrerer Betriebe (Sammel-Hinweisschilder). Innerhalb des Sondergebietes ist nur ein solches Hinweisschild zulässig. Die Hinweisschilder oder -tafeln sind mit einer Höhe von max. 3,0 m zulässig. Zusätzlich sind zwei Pylone / Stelen mit einer Höhe von 10,0 m, gemessen senkrecht zur Oberkante der angrenzenden Stellplatzfläche und einer Breite von 2,6 m zulässig. Unzulässig sind Wechselbild-Werbeanlagen, blinkende Leuchtreklamen sowie zeitweise und sich ständig bewegende Werbeanlagen. Werbeanlagen in Form von Wandtafeln am Gebäude sind bis zu einer Höhe von 2,9 m und Breite von 3,9 m zulässig.

Mülltonnen

Mülltonnen sind in den zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche orientierten Bereiche entweder in Schränken einzubauen oder sichtgeschützt aufzustellen.

6.12 KENNZEICHNUNG VON FLÄCHEN, DEREN BÖDEN ERHEBLICH MIT UMWELTGEFÄHRDENDEN STOFFEN BELASTET SIND (§ 9 ABS. 5 NR. 3 BAUGB)

Das Kataster für Altlasten und altlastverdächtige Flächen weist für die Liegenschaft im Lerchesflurweg 2 (Gartencenter) den Eintrag einer Altlastverdachtsfläche aus. Es handelt sich hier um eine ehemalige Tankstelle, die im Altlastenkataster unter der Kennziffer „SB_20“ geführt wird. Konkrete Bodenuntersuchungen zum möglichen Kontaminationspotential des Standortes liegen bislang nicht vor.

Die Verträglichkeit des angesprochenen Altlastverdachts mit der geplanten Standortnutzung ist durch einen nach § 18 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) zugelassenen Sachverständigen ermitteln zu lassen.

Aufgabe der Kennzeichnung ist es, für die dem Bebauungsplan nachfolgenden Verfahren (z. B. Baugenehmigungsverfahren, Genehmigungsverfahren nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz) auf mögliche Gefährdungen und die erforderliche Berücksichtigung von Bodenbelastungen hinzuweisen ("Warnfunktion").

6.13 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 ABS. 6 BAUGB)

In die verbindliche Bauleitplanung sind Festsetzungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffen sind, nachrichtlich zu übernehmen. Gleiches gilt für Denkmäler nach Landesrecht. Solche Festsetzungen sind getroffen, wenn sie mit Außenwirkung rechtsverbindlich sind und für sich aus ihrer eigenen Rechtsgrundlage heraus gelten, ohne dass sie einer Festsetzung im Bebauungsplan bedürfen.

Nachrichtliche Übernahmen brauchen nur in einem Umfang zu erfolgen, soweit sie zum Verständnis des Bebauungsplanes oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind. Folgende nachrichtliche Übernahmen werden daher in den Bebauungsplan übernommen:

6.13.1 Wasserschutzgebiet C 31 „St. Arnual“

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Schutzzone III des mit Verordnung vom 13.12.1989 festgesetzten Wasserschutzgebietes C 31 „WSG St. Arnual“.

Die in der Wasserschutzgebietsverordnung festgelegten Verbote und genehmigungspflichtigen Handlungen sind in der Bebauungsplanumsetzung zu beachten.

Im Zusammenhang mit der Wasserschutzgebietsverordnung sind darüber hinaus folgende Richtlinien und Regelwerke zu beachten:

- das DVGW Regelwerk Technische Regel Arbeitsblatt W 101 „Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete“
- das Regelwerk A 142 der Abwassertechnischen Vereinigung „Abwasserkanäle und -leitungen in Wassergewinnungsgebieten“
- RiStWag „Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten“
- Verordnung über die Versickerung von Niederschlagswasser in Wasserschutzgebieten
- die AwSV in der jeweils gültigen Fassung bezüglich der Lagerung von wassergefährdenden Stoffen und der Prüfpflichten von Anlagen

6.14 HINWEISE

6.14.1 Vegetationsschutz

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-Baumpflege) zu beachten, um Beschädigungen während der Bauzeit zu vermeiden.

6.14.2 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. Das DVGW-Regelwerk GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" ist bei der Planung zu beachten.

6.14.3 Rodungs- und Rückschnittarbeiten

Entsprechend § 39 Abs. 5 BNatSchG und aus artenschutzrechtlichen Gründen sind erforderliche Rodungs- und Rückschnittarbeiten zwischen 01. Oktober und 28. Februar durchzuführen. Zusätzliche zeitliche Einschränkungen ergeben sich aus den Vorgaben zum Artenschutz (siehe Hinweis Artenschutzmaßnahmen Fledermäuse und Vögel).

6.14.4 Artenschutzmaßnahmen Fledermäuse und Vögel

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötungstatbestand) sind alle Baumfällungen zwischen 01. Oktober und 28. Februar durchzuführen.

Aus Gründen des Fledermausschutzes hat das Fällen älterer Gehölze mit geeigneten Strukturen wie Höhlungen oder abgeplatzter Rinde ausschließlich innerhalb der Wintermonate mit Frost (Januar bis Ende Februar) zu erfolgen. Hecken, Gebüsche, Bäume bis Stammdurchmesser ca. 40 cm können ansonsten in der gesetzlich vorgegebenen Rodungszeit zwischen 01. Oktober und Ende Februar beseitigt werden.

Das Entfernen der Gehölze im Plangebiet ist durch eine qualifizierte ökologische Baubetreuung zu überwachen.

Im Zuge der Planung sind für höhlenbrütende Arten der Avifauna gezielt künstliche Brutplätze anzubieten. Hierfür sind an geeigneten Stellen im Umfeld des Vorhabens vor Baubeginn mindestens 12 Einzelnistkästen für den Star (Einflugloch 4,5 – 5,0 cm) sowie mindestens 6 sogenannte Kolonienistkästen speziell für Haussperlinge anzubringen.

Die Anbringung von Nisthilfen für Mauersegler und Schwalben an geeigneten Stellen der Wohngebäude wird empfohlen.

6.14.5 Artenschutzmaßnahmen Reptilien

Zum Ausschluss von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG bezüglich der Zauneidechse werden Vermeidungsmaßnahmen erforderlich. Um die Tötung von Zauneidechsen zu verhindern hat als Vermeidungsmaßnahme ein Abfang vorhandener Individuen aus dem Gefahrenbereich des Eingriffs zu erfolgen. Die Abfang sowie die vorbereitenden Maßnahmen sind von einem erfahrenen Herpetologen zu begleiten bzw. durchzuführen.

Der Abfang der Tiere aus dem Vorhabenbereich hat nach den folgenden Kriterien zu erfolgen:

1. Die Zerstörung der geschützten Lebensstätten im Plangebiet wurde durch Aufwertung und Neuanlage außerhalb des Bebauungsplangebietes liegender, ökologisch funktionaler CEF-Flächen bereits umfänglich ausgeglichen.
2. Im Winterhalbjahr (Januar – Februar) vor Beginn des Abfangs wird die Eingriffsfläche des BA 3 beräumt, d.h. Säume, Ruderalfluren usw. werden mit schonenden Methoden (kein schweres Gerät, um keine im Boden überwinterten Eidechsen zu töten) gemäht, Bäume werden zunächst nur oberirdisch gefällt, Versteckstrukturen werden soweit als möglich entfernt (z.B. Reisighaufen, Totholz, Einzelsteine usw.).
3. Zur weiteren Eingriffsminimierung wird die Fläche des 3. BA für die Fällung der Gehölze nur auf vorher festgelegten Trassen befahren.
4. Der Abfang nach Aktivitätsbeginn der Art im darauf folgenden Frühjahr und vor der Paarungszeit sollte von erfahrenen Herpetologen (ökologische Baubetreuung) schonend durchgeführt werden (u.a. Reptilienschlinge, vgl. hierzu LAUFER et al. 2014). Die Abfangaktion erfolgt solange, bis bei 5 aufeinanderfolgenden Begehungen keine Tiere mehr aufzufinden sind.
5. Alle aus dem Baufeld abgefangenen Tiere werden umgehend ohne längerfristige Hälterung in die funktionsfähigen CEF-Flächen verbracht.

Im Zuge der Entwicklung des 2. BA wurden 40 Sandlinsen mit Steinschüttungen und Reisighaufen im Bereich Almet angelegt. Diese sollten Lebensraum für insgesamt 192 umzusiedelnde Zauneidechsen bieten. Da tatsächlich aber nur 16 Tiere umgesiedelt wurden, stehen zahlreiche ökologische Nischen für die im Zuge der Entwicklung des 3. BA umzusiedelnden Zauneidechsen immer noch zur Verfügung. Um dies nochmals abzusichern wird unmittelbar vor der Umsiedlung der Zauneidechsen aus dem 3. BA die dann gegebene Besiedlung der Sandlinsen nochmals überprüft.

Erst nach Abfang und Freigabe durch die ökologische Baubetreuung können die Wurzelstümpfe gezogen werden bzw. können die eigentlichen Bauarbeiten aufgenommen werden

6.14.6 Monitoringmaßnahmen Fauna

Um die Wirksamkeit der festgesetzten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Hinblick auf die Entwicklung der Bestände der Fauna und hier insbesondere der Zauneidechse zu überwachen und gegebenenfalls lenkende Maßnahmen einzuleiten ist ein Monitoring für die Zauneidechse durchzuführen. Art und Umfang der Monitoringmaßnahmen sind mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.

6.14.7 Ökologische Baubegleitung

Für die Planrealisierung wird eine Ökologische Baubegleitung durch eine qualifizierte Fachkraft vorgesehen, die in enger und kontinuierlicher Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde (Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz) spezifische und auch unvorhergesehenen Konfliktlagen bei den jeweiligen Arbeitsschritten adäquat begleiten soll. Die Dokumentation der ökologischen Baubegleitung ist dem Amt für Klima und Umweltschutz der Landeshauptstadt Saarbrücken zur Kenntnisnahme vorzulegen.

6.14.8 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 Stammum-

fang von 80 cm, bei langsam wachsenden Baumarten ab 50 cm (jeweils gemessen in 1m Höhe über dem Erdboden), unter Schutz stellt, ist zu beachten.

- In Plangebiet befinden sich nach derzeitigem Erfassungsstand (Mai 2020) 61 Bäume, die die Schutzkriterien des § 1 BSchS erfüllen Diese Baumstandorte gem. BSchS sind dem beiliegenden Gutachten „Verkehrstechnische Untersuchung - Erfassung Bestandsbäume“ (Mai 2020) zu entnehmen.
- Nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist für durch die Planung in Anspruch genommenen Bäume gem. BSchS ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung beim Amt für Klima- und Umweltschutz (Stadtamt 39), Kohlwaagstraße 4, 66111 Saarbrücken, Frau Simone Weber (Tel.: 0681 / 905 4127) zu stellen.
- Zur Kompensation des Verlustes solcher geschützten Bäume sind Ersatzpflanzungen (Pflanzung standortgerechter Laubbäume in Baumschulqualität mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm, 3xv, balliert) im Verhältnis 1:1 möglichst innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes durchzuführen. Die im Bebauungsplan festgesetzten 45 Bäume der Straßenraumbegrünung und 3 - 9 Bäume der Quartiersplätze werden als Ersatzpflanzungen gem. BSchS herangezogen.
- Die genaue Vorgehensweise bezüglich der Ersatzpflanzungen (Lage der Pflanzung, Auswahl der Baumarten sowie die Anforderungen an die Pflanzstandorte) erfolgt im Rahmen des Ausnahmeantrages gem. BSchS mit dem Amt für Klima- und Umweltschutz, Frau Simone Weber.
- Ersatzpflanzungen sind in der ersten Zeit der Vegetationsruhe nach Abschluss der Bauarbeiten durchzuführen, die Umsetzung ist dem Amt für Klima- und Umweltschutz per Mail mitzuteilen.
- Grundsätzlich sind für die Ersatzpflanzungen die einschlägigen Regelwerke für Baumpflanzungen zu beachten.

6.14.9 Bodendenkmäler

Die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot bei Bodenfunden nach dem saarländischen Denkmalschutzgesetz sind zu beachten.

6.14.10 Einhaltung der Grenzabstände

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

6.14.11 Starkregen / Hochwasserschutz

Für den Bereich südlich der Achse 3 wird zum Schutz vor Schäden durch Starkregen die Umsetzung einer oder mehrerer Maßnahmen nachstehender Liste empfohlen:

1. Anhebung der Erdgeschoss-Bodenhöhe
2. Verzicht auf Kellergeschoss oder Einbau wasserdichter Abdeckungen von Licht- oder Lüftungsschächten (mit Druckausgleich) bzw. Aufhöhung von Schachtmauern
3. Wasserundurchlässige Verwallungen

mit einer jeweiligen Höhendifferenz von mindestens 25 cm zur Entwässerungsrinne im Straßenraum.

Für den Bereich beidseits der Achsen 3-1, 3-2 und 3-3 wird zum Schutz vor Schäden durch Starkregen die Umsetzung einer oder mehrerer Maßnahmen nachstehender Liste empfohlen:

1. Anhebung der Erdgeschoss-Bodenhöhe
2. Verzicht auf Kellergeschoss oder Einbau wasserdichter Abdeckungen von Licht- oder Lüftungsschächten (mit Druckausgleich) bzw. Aufhöhung von Schachtmauern
3. Wasserundurchlässige Verwallungen

mit einer jeweiligen Höhendifferenz von mindestens 15 cm zur Entwässerungsrinne im Straßenraum.

6.14.12 Hinweis des Amtes für Brand- und Zivilschutz

Bei der Gebäudenutzung bzw. Standortplanung ist die Notwendigkeit einer Anleitung an das Objekt zu prüfen. Bei der Festlegung von Parkflächen sind ebenso die möglichen Zufahrten bzw. Aufstellflächen der Feuerwehr zu berücksichtigen.

6.14.13 Hinweise der ZKE

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

Ebenso wird angemerkt, dass, sollten Teile der öffentlichen Entwässerungsanlagen auf privatem Grund zu liegen kommen, für die entsprechenden Teile der Anlage eine Grunddienstbarkeit zu Gunsten ZKE einzutragen ist.

6.14.14 Grundwasserschutz

Seitens des LUA wird darauf aufmerksam gemacht, dass im Rahmen der späteren Umsetzung von Baumaßnahmen deren Vereinbarkeit mit den Anforderungen bzw. den Vorschriften der Wasserschutzgebietsverordnung zu überprüfen ist. Nach Vorlage der konkreten Bauanträge können unter Berücksichtigung der rechtlichen Vorgaben die gegebenenfalls erforderlichen Auflagen festgesetzt und eine eventuell benötigte Ausnahmegenehmigung erteilt werden.

Auf Grund der Lage innerhalb der Schutzzone III eines Wasserschutzgebietes sind Brunnenbohrungen sowie Erdwärmesonden nicht genehmigungsfähig. Die Beurteilung der Genehmigungsfähigkeit von Erdwärmekollektoren bedarf entsprechender Einzelfallprüfungen.

6.14.15 Bodenschutz

Sind im Planungsgebiet Altlasten oder altlastverdächtige Flächen bekannt, oder ergeben sich 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 gegebenenfalls 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.

6.14.16 Schutz vor Anlagenlärm

Zur Umsetzung des Schallschutzkonzeptes muss der Betreiber des Lebensmittelmarktes Einkaufswagen mit lärmarmen Kunststoffkörben einsetzen.

6.14.17 DIN-Normen

Die in den Festsetzungen und der Begründung des Bebauungsplanes in Bezug genommenen DIN-Vorschriften können beim Stadtplanungsamt der Landeshauptstadt Saarbrücken (Bahnhofstraße 31, 66104 Saarbrücken, 9. OG) während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

7 UMWELTBERICHT

7.1 ANGABEN ZUM STANDORT

Der Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes befindet sich innerhalb des Stadtgebietes und hier innerhalb des Saarbrücker Stadtteiles Alt-Saarbrücken. Die Fläche, die bisher zu großen Teilen als Kleingartenanlage genutzt wurde, befindet sich unmittelbar südlich des Lerchesflurweges und ist nach Westen durch die Metzger Straße begrenzt.

Infolge der Nutzung als Kleingartenanlage des südlichen Abschnitts des Geltungsbereiches sind Teile der Fläche mit kleinen Gartenlauben und entsprechender Nebenflächen wie Terrassen oder Wegen bebaut. Im Norden des Plangebietes befinden sich zwei Teilflächen, die durch gewerbliche Nutzung großflächig bebaut sind. Im Nordwesten sind dies die Flächen einer Gärtnerei, wo neben einem Gebäude auch Parkplatzflächen vollversiegelt sind. Im Nordosten befindet sich ein Einzelhandelsmarkt, dessen Gebäude und Parkplatzflächen als Bebauung in diesem Bereich anzuführen sind.

7.1.1 Ziele der Planung, Art des Vorhabens und umweltrelevante Festsetzungen

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 114.13.00 „Franzenbrunnen, nördlicher Teilbereich (3. BA)“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Anlage eines Wohngebietes geschaffen werden. Hintergrund ist die stetige Nachfrage nach Wohnraum bzw. Wohnbauland, den die Landeshauptstadt Saarbrücken aufgrund ihrer sehr hohen Attraktivität als Wohn- und Arbeitsort erfährt.

Wie Kapitel 1.1.1 darstellt fehlen in allen Stadtteilen Angebote für „hochwertiges Wohnen“, die im Saarland auch im Ballungsraum weiterhin unvermindert nachgefragt werden. Das Wohngebiet „Franzenbrunnen“ stellt hierbei das größte Wohnbauflächenpotenzial in Innenstadtnähe dar.

Neben dem genannten Planungsziel zur Schaffung von Wohnraum strebt der vorliegende Bebauungsplan als städtebauliche Ziele (siehe Kapitel 1.1.1) auch die Stärkung des Oberzentrums, die Reduktion von Pendlerströmen, die Sicherung und den Erhalt vorhandener Infrastruktur und Nahversorgungseinrichtungen und zuletzt die Schaffung eines nachhaltigen, attraktiven Stadtquartiers in Bezug auf Ökologie, Ökonomie, soziale Nachbarschaft und Stadtstruktur sowie Baukultur an. Weiteres Ziel ist die Erweiterung des bestehenden Nettomarktes.

Entsprechend der Zielsetzungen der Planung wird im Geltungsbereich großflächig ein Allgemeines Wohngebiet (WA) sowie ein Sonstiges Sondergebiet (SO) „Lebensmittelmarkt“ festgesetzt (Details der Festsetzungen siehe Kapitel 5).

Das Maß der baulichen Nutzung wird einerseits durch Festsetzung der Grundflächenzahl GRZ definiert. Die festgesetzte GRZ liegt im SO bei 0,8, wobei hier eine Überschreitung

bis 0,9 zulässig ist, und wird für das Allgemeine Wohngebiet auf 0,4 (WA3a, WA4, WA5, WA6), 0,5 (WA1b, WA2a, WA2b, WA3b, WA3c) bzw. 0,6 (WA1a, WA7) festgelegt, wobei durch Überschreitung eine GRZ bis maximal 0,8 in einzelnen WA zulässig ist.

Andererseits wird das Maß der baulichen Nutzung durch Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen geregelt. Hierfür erfolgt die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen als maximale Höhe des letzten Vollgeschosses ($H_{LVG\ max.}$) und als maximale Gesamthöhe der baulichen Anlagen ($H_{G\ max.}$). Außerdem wird die Höhe der baulichen Anlagen über die Zahl der zulässigen Vollgeschosse und die Geschossflächenzahl geregelt. Details hierzu können Kapitel 5 sowie den jeweiligen Nutzungsschablonen entnommen werden

Die Grünfestsetzungen zielen auf eine intensive Ein- und Durchgrünung des Wohngebietes sowie des Sondergebietes ab, sichern gleichzeitig im westlichen Randbereich großflächige unverbaute und begrünte Flächen durch Festsetzung einer Öffentlichen Grünfläche.

7.1.2 Bedarf an Grund und Boden

Der Bedarf an Grund und Boden im Planungsgebiet lässt sich wie folgt tabellarisch zusammenfassen (Flächenermittlung auf CAD-Basis):

- gesamtes Plangebiet: ca. 36.370 m²
- Verkehrsfläche und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, einschließlich Quartiersplätze: 6.000 m²
- Überbaubare Fläche im Sondergebiet: (GRZ 0,8 mit zulässiger Überschreitung bis 0,9): 5.028 m²
- Nicht überbaubare Fläche im Sondergebiet: Begrünung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB: 559 m²
- Überbaubare Fläche in den Allgemeinen Wohngebieten (GRZ 0,4 - 0,6 mit zulässiger Überschreitung zwischen 0,6 und 0,8): 16.339 m²
- Nicht überbaubare Fläche in den Allgemeinen Wohngebieten: Begrünung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (A7): 6.879 m²
- Öffentliche Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit Pflanzgebot: 1.565 m²

Damit sind im Plangebiet bei maximaler Ausnutzung der GRZ 26.797 m² versiegelbar, dies entspricht 74 % des Geltungsbereiches.

7.1.3 Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Scoping)

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufzufordern. Hierzu wurden alle relevanten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sowie die verwaltungsinternen Stellen der Landeshauptstadt Saarbrücken angeschrieben und um Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB gebeten.

In diesen Stellungnahmen wurden folgende Anforderungen an den Umweltbericht geäußert:

- Auseinandersetzung mit den Vorgaben des Grund- und Trinkwasserschutzes aufgrund der Lage in der festgesetzten Wasserschutzzone III „St. Arnual“ (C 31)

- Auseinandersetzung mit dem vorsorgenden Bodenschutz, Ausführungen zu den erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden (seltene Böden, Archivböden, Boden mit hohem Funktionspotenzial und hoher Empfindlichkeit, stoffliche Vorbelastungen)
- Ergänzungen zum Thema Lärmschutz

7.1.4 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes gemäss Fachgesetzen und Fachplänen

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von Flächen, die gemäß **nationalem oder internationalem Naturschutzrecht** festgesetzt sind. Das nächstgelegene Schutzgebiet ist das Landschaftsschutzgebiet LSG-L 5 08 08 „Deuschmühlenweiher mit Mockental, Ehrental und Glockenwäldchen“, das aufgrund der Entfernung von etwa 370 m sowie zwischen Schutzgebiet und Plangebiet gelegenen Siedlungsflächen durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt wird.

Das Plangebiet befindet sich, wie in Kapitel 4.4.1 bereits beschrieben, innerhalb der Schutzzone III des **Wasserschutzgebietes C 31 „WSG St. Arnual“**, so dass die in der Verordnung vom 13.12.1989 festgelegten Ver- und Gebote in Verbindung mit § 52 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) im Rahmen der baulichen Umsetzung des Vorhabens zu beachten sind.

Innerhalb des Plangebietes des vorliegenden Bebauungsplanes befinden sich keine Flächen, die im Rahmen des **Arten- und Biotopschutzprogramms des Saarlandes (ABSP)** oder der **Offenland-Biotopkartierung des Saarlandes (OBK III bzw. IV)** als Geschütztes Biotop gemäß § 30 BNatSchG oder als Lebensraumtyp nach Anhang I der FFH-Richtlinie erfasst und bewertet wurden. Weiterhin finden sich innerhalb der Fläche oder deren direkten Umfeld keine Nachweise von Arten, die im Rahmen der Arten- und Biotopschutzdaten des Saarlandes erfasst wurden.

Gemäß dem **Landesentwicklungsplan Teilabschnitt „Umwelt, (Vorsorge für Flächen-nutzung, Umweltschutz und Infrastruktur)“** (LEP-Umwelt) vom 13. Juli 2004, zuletzt geändert am 20. Oktober 2011, liegt das Plangebiet (siehe Kapitel 4.1.2) innerhalb eines Vorranggebietes für Grundwasserschutz (VW). Details hierzu und daraus resultierende Restriktionen für die Planung sind Kapitel 4.1.2 der Begründung zu entnehmen.

Das **Landschaftsprogramm des Saarlandes (LAPRO, Entwurf 2009)** legt für das Plangebiet keine Zielvorgaben der Landschaftsplanung in Planungshoheit des Landes fest.

Auf der kommunalen Ebene der Landschaftsplanung sieht der **Landschaftsplan des Regionalverbandes Saarbrücken** im nördlichen Abschnitt des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplanes großflächig „Angebotsflächen für die Siedlungsentwicklung“ vor. Im Südlichen Abschnitt sind „Freiflächen und Gärten dargestellt.“

Der derzeit rechtswirksame **Flächennutzungsplan des Regionalverbandes Saarbrücken** stellt für das Plangebiet großflächig Wohnbaufläche sowie im nordwestlichen Abschnitt (Gärtnerei, Netto-Markt) Gemischte Baufläche dar. Aus dieser Darstellung ergibt sich, wie auch in Kapitel 4.2 beschrieben, die erforderliche Teiländerung des Flächennutzungsplanes.

7.2 BESCHREIBUNG DER UMWELT UND IHRER BESTANDTEILE

7.2.1 Abgrenzung des Untersuchungsraumes

In räumlicher Hinsicht muss sich die Beschreibung der Umwelt auf den Einwirkungsbe-
reich des Vorhabens erstrecken. Dieser ist abhängig von der Art der Einwirkungen (z.B.
Luftverunreinigungen, Geräusche) und dem betroffenen Schutzgut.

Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb des besiedelten Raumes mit angrenzen-
den bestehenden oder in Erschließung befindlichen Wohnbauflächen sowie der nördlich
angrenzenden Justizvollzugsanstalt und damit innerhalb eines zumindest in den Randbe-
reichen vorbelasteten Raumes kann sich in Verbindung mit der Art des Vorhabens (keine
emissionsintensive Art der Nutzung) die Beschreibung der Umwelt auf den Geltungsbe-
reich selbst beschränken.

7.2.2 Naturraum und Relief

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Naturräumlichen Einheit der „Saarbrücken-
Forbacher Senke“ (198.1), die Teil des Naturraumes „Warndt“ (198) ist. Die Naturräumli-
che Einheit der „Saarbrücken-Forbacher Senke“ ist als etwa 17 km lange und ein bis zwei
Kilometer breite Senke in den Schichten des Mittleren Buntsandstein ausgeräumt. Nach
Osten zur Saar hin steigt diese Naturräumliche Einheit sanft auf etwa 220 bis 230 m ho-
he Flachriedel an, die allerdings zur Saar hin durch anmoorige Tälchen gegliedert und in
Einzelkuppen (Reppersberg, Triller) aufgelöst sind. Damit erhebt sich die Einheit der
„Saarbrücken-Forbacher Senke“ in einzelnen Kuppen über die „Saarbrücker Talweitung“
(197.1).

Das Relief im Plangebiet fällt von Norden nach Südwesten hin ab und befindet sich auf
einem Niveau von etwa 268 m bis 261 m über NHN. Infolge der vorhandenen Nutzungen
im Plangebiet ist das Relief im Plangebiet bereits vielerorts verändert. Es wurden Reli-
efanpassungen durch Aufschüttungen oder aber Abgrabungen im Bereich bebauter Flä-
chen vorgenommen.

7.2.3 Geologie und Böden

Gemäß der Geologischen Karte des Saarlandes (1989, 1:50.000) liegt der Geltungsbe-
reich des Bebauungsplanes Nr. 114.13.00 „Franzenbrunnen, nördlicher Teilbereich (3.
BA)“ vollständig innerhalb der mesozoischen Ablagerungen des Mittleren Buntsandstein
(sm), bei denen es sich um überwiegend fluviatile Ablagerungen handelt. Sie bestehen
aus Sandsteinen unterschiedlicher Körnung, in denen Gerölle und Konglomeratbänke
eingelagert sein können.

Als Bodentyp stellt die Bodenübersichtskarte des Saarlandes (BÜK) (Landesamt für Um-
welt- und Arbeitsschutz: Kartendienst im Internet) für das Plangebiet und dessen Umfeld
als Bodentyp „Braunerde und Podsolige Braunerde, im Homburger Becken auch Regosol,
aus Hauptlage über älteren Deckschichten (Basislage) aus Sandsteinverwitterung (Bunt-
sandstein und Rotliegendes; [...]“ dar. Gemäß den Erläuterungen im Internet besitzen
diese Böden eine vorwiegend tiefe bis sehr tiefe Gründigkeit und verfügen bei vorwie-
gend großer Entwicklungstiefe über eine hohe bis sehr hohe Durchlässigkeit.

Nach Auswertung der Fachanwendung Bodenschutz (Karte Biotopentwicklungspotenzi-
al) im Geoportal des Saarlandes findet man im Plangebiet „Carbonatfreie Böden mit ge-
ringem Wasserspeichervermögen“. Das Biotopentwicklungspotenzial ist daher eher ge-
ring. In der Karte „Natürliches Ertragspotenzial“ wird das Plangebiet dem Siedlungsbe-
reich zugeordnet.

Seltene Böden sowie Archivböden sind im Plangebiet nicht zu finden.

Da Teile des Plangebietes insbesondere in dessen nördlichen Abschnitt aktuell bebaut sind, ist ein Teil der Böden bereits in seinen ökologischen Bodenfunktionen eingeschränkt oder haben diese in Bereichen vollständiger Versiegelung bereits vollkommen verloren. Im Umfeld von Bebauung wurden im Gutachten des Erdbaulaboratorium Saar (19. September 2011) künstliche Aufschüttungen festgestellt. Die bisher unbebauten Teile des Plangebietes weisen noch weitestgehend unveränderte Böden auf.

7.2.4 Klima und Lufthygiene

Die Fläche des Plangebietes ist derzeit nur zu einem geringen Anteil versiegelt und wird größtenteils von Gehölz- und Offenlandbereichen eingenommen. Diese Nutzungsstruktur ergibt sich aus dem Vorherrschen von Garten- und Kleingartenflächen innerhalb des Plangebietes.

Diese übernehmen zumindest in geringem Maße klimaökologische Funktionen, wobei deren klimaökologische Wirksamkeit durch die vorhandene Nutzungsstruktur eingeschränkt wird. Neben der Kaltluftproduktion im Bereich der offenen Rasen- und Hochstaudenflächen sowie dem Abfließen der entstehenden Kaltluft relieffolgend in Richtung Südwesten als Beitrag zum Frischluftaustausch mit den umliegenden Siedlungsflächen, wirken die mit Gehölzen bestandenen Garten- und Kleingartenflächen ausgleichend auf Temperatur- und Luftfeuchteverlauf, tragen durch Ausfilterung von Stäuben zur Verbesserung der Luftqualität bei.

Diese gutachterliche Einschätzung wird gestützt durch die Darstellungen der „Karte der klima- und immissionsökologischen Funktionen für das Stadtgebiet Saarbrücken“. Diese stellt den Großteil des Plangebietes zwar als „Ausgleichsraum“, jedoch mit „Mäßiger Kaltlieferung der Grün- und Freiflächen“ dar. Als Konsequenz der Darstellungen der klimaökologischen Bestandssituation für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes stellt die Karte der „Planungshinweise Stadtklima“ den Großteil des Plangebietes und hier insbesondere die Garten- und Kleingartenflächen als „Ausgleichsraum“ dar, dessen Grün- und Freiflächen mit „Hoher bioklimatischer Bedeutung“ bewertet werden. Für diese Flächen werden als Vorgaben und Maßnahmen eine „hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung, Luftaustausch mit der Umgebung erhalten. Bei Eingriffen Baukörperstellung beachten sowie Bauhöhen möglichst gering halten“ vorgegeben werden.

Bezüglich der lufthygienischen Situation sind im Plangebiet infolge der im nördlichen und westlichen Umfeld gelegenen stark befahrenen Verkehrsachsen (Metzer Straße, Lerchesflurweg) gewisse Vorbelastungen zu erwarten.

Weiterhin befindet sich mit dem Einzelhandelsmarkt im nördlichen Randbereich der Fläche eine Nutzung, die infolge von Zulieferer- und Kundenverkehr zu Spitzenzeiten zusätzliche Lärmemissionen verursacht. Diese wurde, ebenso wie der Verkehrslärm, in einem schalltechnischen Gutachten untersucht, dessen Ergebnisse in den Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen einfließen.

7.2.5 Oberflächengewässer / Grundwasser

Fließgewässer befinden sich nicht innerhalb des Plangebietes, ebenso keine weiteren natürlichen Oberflächengewässer.

Gemäß der Hydrogeologischen Karte des Saarlandes (1:100.000, 1986) liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Bereich von Festgesteinen mit hohem Wasserleitvermögen und hier innerhalb des Hauptgrundwasserleiters. Dementsprechend befindet sich das Plangebiet innerhalb eines nach Verordnung vom 13.12.1989 festgesetz-

ten Wasserschutzgebietes (C 31 „WSG St. Annual“) und hier innerhalb der Schutzzone III (siehe Kapitel 7.1.4), weshalb die in der Verordnung definierten Maßnahmen und Verbote zum Grundwasserschutz gerade im Rahmen der Bauphase zwingend zu beachten sind. Aufgrund der derzeit nur geringen Überbauung trägt das Plangebiet damit zur Grundwassererneuerung bei, allerdings kommt diesem insgesamt aufgrund seiner Flächengröße keine besondere Bedeutung für den Grundwasserhaushalt im Großraum zu.

7.2.6 Arten und Biotope

Die Bestandsaufnahme der Biotoptypen erfolgte durch Begehungen im Plangebiet im Oktober 2019. Das etwa 3,6 ha große Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes ist derzeit bereits teilweise bebaut. Es handelt sich hierbei um zwei gewerblich genutzte Flächen am Lerchesflurweg, eine Gärtnerei mit entsprechenden Nebenflächen (Zufahrten, Stellplätze) sowie ein Einkaufsmarkt mit großem Parkplatz und Zufahrten. Die verbleibenden Teile des Geltungsbereichs wird zum größten Teil von Gartenflächen eingenommen. Neben einem deutlich geringeren Anteil an Hausgärten sind im Plangebiet vor allem Kleingartenflächen zu finden. Ein Teil der Kleingärten wird noch oder wurde bis vor kurzem noch genutzt und ist daher eher gepflegt bzw. entsprechend deutlicher anthropogen beeinflusst bzw. überformt. Andere Kleingärten dagegen unterliegen seit längerem keiner Nutzung und sind daher aktuell bereits mehr oder weniger stark verbracht.

Nachfolgend werden alle im Plangebiet erfassten Biotoptypen im Einzelnen erläutert, die Artenlisten der Biotoptypen befinden sich im Anhang. 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. Die Verbreitung der Biotoptypen bzw. Erfassungseinheiten im Raum ist dem Biotoptypenplan zu entnehmen.

Teile des Plangebietes sind aktuell bereits bebaut. Es handelt sich hierbei um die Flächen des Nettomarktes, wo die Parkplatzflächen, Zuwegungen sowie die Flächen des Gebäudes vollständig versiegelt sind. Weiterhin sind im Nordwesten des Plangebietes versiegelte Flächen (Gebäude, Stellflächen) im Umfeld einer Gärtnerei zu finden (3.1 Vollversiegelte Flächen). Diese Bereiche sind ohne Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz.

Entlang der Metzger Straße sowie kleinflächig am Lerchesflurweg befinden sich Baumreihen (2.12 Baumreihe). Diese werden im Westen an der Metzger Straße aufgebaut von Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*) und am Lerchesflurweg von Eichen (*Quercus petraea*). Die Baumreihe an der Metzger Straße ist aufgrund der Anzahl und Größe der Bäume, die hier Stammdurchmesser von teilweise mehr als 30 cm bis 50 cm erreichen, von gestalterischer Bedeutung für das Orts- bzw. Stadtbild. Gleichzeitig sind die größeren Gehölze potenzieller Lebensraum für Arten der Siedlungszönose, bieten Rückzugs- und Nahrungsraum innerhalb des störungsintensiven Straßenraumes. Nordwestlich des Netto-Parkplatzes befindet sich am Lerchesflurweg lediglich eine kleinflächige Baumreihe. Drei Eichen bieten hier im Randbereich der Straße und des Parkplatzes Habitate für störungstolerante Arten der Fauna. Im Unterwuchs der Baumreihen sind abschnittsweise Sträucher wie Schneebeere (*Symphoricarpos spec.*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Flieder (*Syringa vulgaris*), abschnittsweise Rasen- bzw. Krautsäume zu finden. Die Bedeutung der beiden Baumreihen für den Arten- und Biotopschutz ist als maximal mittel zu bewerten, wobei die Bedeutung der Spitz-Ahorn-Reihe höher zu bewerten ist. Infolge der Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche kann der Erhalt der Bäume dauerhaft gesichert werden.

Der Großteil des Plangebietes wird, wie oben bereits erwähnt, von Gartenflächen eingenommen. Im Nordosten, d.h. im Anschluss an die Gartenflächen des Lerchesflurweges sowie im Westen dominieren noch überwiegend genutzte Gartenflächen (3.4.1 Überwiegend genutzte Gartenflächen). Die im Süden des Plangebietes gelegenen Gärten sind größtenteils verbracht (3.4.2 Überwiegend verbrachte Gartenflächen). Kennzeichnend für alle Gärten sind die bereits älteren Gehölzbestände, die Folge der Altersstruktur der Gärten sind. In vielen Gartengrundstücken befinden sich kleinere bauliche Anlagen (Lauben, Gartenhäuser, Terrassenflächen, Wege usw.), in einigen Gärten wurden kleine künstliche Tümpel angelegt.

Innerhalb der Gärten, die inzwischen nicht mehr genutzt werden und daher entsprechend keiner Pflege mehr unterliegen, haben Brombeeren zusammen mit aufkommendem Gehölzjungwuchs die Flächen verdichtet. Innerhalb dieser teils „verwilderten“ Gärten haben sich in einem Teilbereich großflächig Neophyten (Japan-Knöterich – *Rheynoutria japonica*) angesiedelt, der verwoben mit Brombeeren (*Rubus fruticosus*), einen sehr dichten Bestand bildet (6.6.1 Brombeer-Neophytenflur). An anderer Stelle hat sich innerhalb einer überwiegend gehölzfreien Lichtung eine Hochstaudenflur (6.6.2 / 3.4.2 Ruderale Hochstaudenflur) angesiedelt, innerhalb der ruderale Hochstauden sowie Wiesenarten hohe Anteile haben, zu geringen Teilen jedoch auch Gehölzjungwuchs zu finden ist (siehe Artenliste).

Die naturschutzfachliche Bedeutung der Gartenflächen ist insgesamt als gering bis mittel zu bewerten. Je geringer der Nutzungs- und Pflegegrad, desto höher ist die Bedeutung der Gärten als Lebensraum für den Arten- und Biotopschutz. Bei vorhandener Pflege und Nutzung ist der Störeinfluss durch den Menschen relativ hoch, nur wenige sehr störungstolerante Arten finden hier geeignete Habitate. In den verbrachten Gartenbereichen sind infolge aufkommender oder vorhandener Verbuschung attraktive Versteck- und Rückzugsmöglichkeiten vorhanden, so dass die Bedeutung dieser Gartenflächen für den Arten- und Biotopschutz größer ist. Dennoch ist aufgrund der Nähe zu intensiv anthropogen genutzten Siedlungsflächen ein verhältnismäßig hoher Störeinfluss durch den Menschen vorhanden. Damit sind auch hier vorwiegend störungstolerante und somit eher wenig anspruchsvolle Arten der Fauna zu erwarten. Arten mit besonderen Anforderungen an die Habitatausstattung sind im Plangebiet eher nicht zu erwarten, was im nachfolgenden Kapitel mit der Darstellung der Ergebnisse der faunistischen Untersuchung untermauert wird.

7.2.7 Fauna

In Absprache mit der zuständigen Fachbehörde wurden für den dritten Bauabschnitt des geplanten Wohngebietes „Franzenbrunnen“ unter Berücksichtigung der Biotopausstattung des Plangebietes sowie der Untersuchungsergebnisse faunistischer Untersuchungen zu den beiden ersten Bauabschnitten als betrachtungsrelevante Tiergruppen bzw. -arten Vögel, Fledermäuse, die Haselmaus, Reptilien, Amphibien und Schmetterlinge und hier insbesondere die Zielarten Spanische Flagge (*Euplagia quadripunctata*) und Nachkerzenschwärmer (*Proserpina proserpinus*) untersucht. Der genaue Untersuchungsumfang wurde mit der zuständigen Fachbehörde (Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz, LUA) abgestimmt, so dass aufgrund der bestehenden Informationsgrundlage aus den Untersuchungen zu den vorherigen Bauabschnitten im Gebiet „Franzenbrunnen“ eine entsprechend angepasste Überprüfung des Arteninventars erfolgte.

Die Untersuchungen wurden vom Büro für Landschaftsökologie GbR H.-J. Flottmann & A. Flottmann-Stoll durchgeführt und im „Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Wohngebiet „Am Franzenbrunnen“, 3. BA“ (Dezember 2019) vorgelegt. An den Untersuchungen, die im Jahr 2019 durchgeführt wurden, waren beteiligt Hans-Jörg Flottmann, Anne Flottmann-Stoll sowie Dr. Biol. Christine Harbusch. Die Begehungen für die einzelnen Tier-

gruppen fanden laut Gutachter bei artspezifisch entsprechend günstigen Witterungsbedingungen statt und verteilten sich auf die Aktivitätszeiten in 2019.

Die Ergebnisse der faunistischen Untersuchungen durch das Büro für Landschaftsökologie GbR H.-J. Flottmann & A. Flottmann-Stoll (Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Wohngebiet „Am Franzenbrunnen“, 3. BA, Dezember 2019) werden im Nachfolgenden zusammengefasst dargestellt. Details sind dem genannten, den Unterlagen zum Bebauungsplan beiliegenden Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zu entnehmen. Diese sind Grundlage für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens hinsichtlich des Artenschutzes. Die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung sind in Kapitel 7.5.2 zu entnehmen.

Die Kartierungen zu den planungsrelevanten Artengruppen fanden in der Zeit von Februar 2019 bis September 2019 gemäß fachlich anerkannter Methodik statt.

Haselmaus

Die Erfassung der Haselmaus erfolgte gemäß Gutachter im Zeitraum von April bis September 2019 durch *„eine Kombination aus Analyse charakteristischer Fraßspuren und Nachsuche alter Nester aus dem Vorjahr vor Beginn der Vegetationsperiode sowie im Jahresverlauf neu angelegter Sommernester“*. Im Rahmen der Untersuchungen für den dritten Bauabschnitt für das Wohngebiet Franzenbrunnen konnte, wie auch im Rahmen vorheriger Untersuchungen erneut kein Vorkommen der Haselmaus nachgewiesen werden: *„Trotz eingehender Nachsuche konnten weiterhin auch bei entsprechendem Nahrungsangebot keine Hinweise der Art erfolgen (z.B. Fraßspuren).“* (Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Wohngebiet „Am Franzenbrunnen“, 3. BA, Dezember 2019, S. 10). Insofern werden für die Haselmaus vorhabenbedingt keine weiteren artenschutzrechtlichen Betrachtungen erforderlich.

Fledermäuse

Die Erfassung der Fledermäuse erfolgte mittels handbetriebener und automatischer Detektoren im Zeitraum von Mai bis September 2019, wobei gemäß Gutachter 7 Gerätenächte ausgewertet wurden.

Als Ergebnis der Untersuchungen wurden im Untersuchungsraum drei Fledermausarten nachgewiesen, im Plangebiet selbst dagegen lediglich zwei Arten, die bereits bei früheren Untersuchungen im Sommer 2016 regelmäßig nachgewiesen wurden: *„Im Planungsraum wurden an regelmäßig vorkommenden Arten nur die Zwergfledermaus und die Breitflügelfledermaus einfliegend festgestellt.“*

Tabelle 1: Im Untersuchungsgebiet nachgewiesene Fledermausarten (verändert nach: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Büro für Landschaftsökologie GbR H.-J. Flottmann & A. Flottmann-Stoll, Dezember 2019)

Deutscher Artname	FFH-Anhang	Rote Liste		BartSchV Anlage 1 Spalte	BNatSchG	
		SL	D		b	s
Großer Abendsegler <i>Nyctalus noctula</i>	IV	mh	3	2	X	X
Breitflügelfledermaus <i>Eptesicus serotinus</i>	IV	mh	V	2	X	X
Zwergfledermaus <i>Pipistrellus pipistrellus</i>	IV	h	-	2	X	X

Erläuterungen:

Gefährdungsgrad:

HARBUSCH & UTESCH (2008) (Rote Liste [Checkliste *] Saarland [SL]) bzw. **MEINIG et al. (2009)** (Rote Liste Deutschlands [D]) für die Fledermäuse):

0 = ausgestorben oder verschollen bzw. Bestand erloschen; 1 = vom Erlöschen bedroht; 2 = stark gefährdet; 3 = gefährdet; R = sehr seltene Arten bzw. Arten mit geographischer Restriktion; V = Arten der Vorwarnliste, D = Datenlage unzureichend bzw. defizitär; G = Gefährdung anzunehmen, aber Status unbekannt).

* die Abkürzungen laut Checkliste (Fledermäuse)

(HARBUSCH & UTESCH 2008) bedeuten:

- ex ausgestorben
- es extrem selten
- ss sehr selten
- s selten
- mh mäßig häufig
- h häufig
- sh sehr häufig
- ? unbekannt

FFH-Richtlinie (92/43/EWG)

Anhang II: Tier- und Pflanzenarten von gemeinschaftlichem Interesse, für deren Erhaltung besondere Schutzgebiete ausgewiesen werden müssen;

Anhang IV: streng zu schützende Tier- und Pflanzenarten von gemeinschaftlichem Interesse;

Anhang V: Tier- und Pflanzenarten von gemeinschaftlichem Interesse, deren Entnahme aus der Natur und Nutzung Gegenstand von Verwaltungsmaßnahmen sein können – gleichzeitig europäisch streng geschützte Arten.

BArtSchV Anlage 1

Spalte 2: national besonders geschützte Arten bzw. Spalte 3: national streng geschützte Arten.

BNatSchG:

b = besonders geschützte Arten bzw. s = streng geschützte Arten.

Gemäß Fachbeitrag Artenschutz wurde am häufigsten die **Zwergfledermaus** nachgewiesen, allerdings jeweils einzelne Tiere und in relativ geringer Dichte, wobei die regelmäßigsten Beobachtungen entlang der Wege sowie in halboffenen Bereichen der alten Gärten verzeichnet werden. Aufgrund fehlender Nachweise werden im Gutachten dichte Brombeergestrüppe oder stark verbuschte Bereiche als nicht geeignete Jagdbiotope für die Art bewertet. Quartiere wurden im Untersuchungsraum nicht nachgewiesen, gemäß Gutachter ist allerdings aufgrund des frühen abendlichen Erscheinens der Art von einem nahegelegenen Quartier auszugehen.

Die **Breitflügelfledermaus** wurde im Untersuchungsgebiet gemäß Gutachter regelmäßig, allerdings meist nur kurzzeitig (bis zu 30 min) nachgewiesen. Beobachtet wurden meist Einzeltieren, selten zwei Individuen zusammen. Bevorzugter Jagdbereich der Art war der

südöstliche Bereich und im Umfeld der alten Eiche. Quartiere wurden im Untersuchungsgebiet nicht nachgewiesen.

Der **Große Abendsegler** wurde gemäß Fachbeitrag Artenschutz nur im Juni mit wenigen Rufsequenzen beobachtet, Quartiere wurden nicht nachgewiesen. Die Auswertung der Detektoren ergab eine nur geringe Aktivität, so dass der Gutachter vor dem Hintergrund der Größe und der Strukturvielfalt des Planungsraumes das Vorkommen der Art als „sehr geringes Vorkommen“ bewertet.

Als Ergebnis der Bewertung der Nachweise im Untersuchungsgebiet sind gemäß dem Fachbeitrag Artenschutz alle festgestellten Fledermausarten aufgrund ihres Schutzstatus im Rahmen einer Artenschutzrechtlichen Prüfung im Hinblick auf die Auswirkungen des geplanten Vorhabens weiter zu betrachten (siehe Kapitel 7.5.2).

Weitere artenschutzrechtlich relevante Säugetierarten wurden im Untersuchungsgebiet nicht nachgewiesen.

Vögel

Wie im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag dargestellt, erfolgte die Erfassung der Brutvögel nach der Methode der Revierkartierung nach Südbeck et al. (2005) im Zeitraum von März bis Juni 2019. Es wurden insgesamt im Untersuchungsgebiet 36 Vogelarten nachgewiesen, wobei 29 mit einem Brutvorkommen, zwei Arten als Durchzügler und fünf als Nahrungsgäste zu werten sind (siehe nachfolgende Tabelle).

Tabelle 2: Im Untersuchungsgebiet nachgewiesene Vogelarten (verändert nach: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Büro für Landschaftsökologie GbR H.-J. Flottmann & A. Flottmann-Stoll, Dezember 2019)

Art	Status	Rote Liste			SPE C	VSch RL Anh. I	BArtSchV Anl. 1 Spalte	EG-VO Anh.
		SL	D	EU				
Turmfalke <i>Falco tinnunculus</i>	DZ	-	-	LC	3	-	-	A
Straßentaube <i>Columba livia f. domestica</i>	NG	Ne- oz.	-	LC	-	-	-	-
Ringeltaube <i>Columba palumbus</i>	C13	-	-	LC	E	-	-	-
Mauersegler <i>Apus apus</i>	NG	-	-	LC	-	-	-	-
Grünspecht <i>Pica viridis</i>	B7	-	-	LC	2	-	3	-
Elster <i>Pica pica</i>	C13	-	-	LC	-	-	-	-
Eichelhäher <i>Garrulus glandarius</i>	B7	-	-	LC	-	-	-	-
Rabenkrähe <i>Corvus corone</i>	C13	-	-	LC	-	-	-	-
Blaumeise <i>Parus caeruleus</i>	B6	-	-	LC	E	-	-	-
Kohlmeise <i>Parus major</i>	B6	-	-	LC	-	-	-	-
Haubenmeise	B4	-	-	LC	2	-	-	-

Art	Status	Rote Liste			SPE C	VSch RL Anh. I	BArtSchV Anl. 1 Spalte	EG-VO Anh.
		SL	D	EU				
<i>Parus cristatus</i>								
Weidenmeise <i>Parus montanus</i>	B4	-	-	LC	-	-	-	-
Racuhschwalbe <i>Hirundo rustica</i>	NG	3	3	LC	3	-	-	-
Mehlschwalbe <i>Delichon urbica</i>	NG	V	3	LC	3	-	-	-
Zilpzalp <i>Phylloscopus collybita</i>	B4	-	-	LC	-	-	-	-
Mönchsgrasmücke <i>Sylvia atricapilla</i>	B4	-	-	LC	E	-	-	-
Gartengrasmücke <i>Sylvia borin</i>	B4	-	-	LC	E	-	-	-
Dorngrasmücke <i>Sylvia communis</i>	B4	-	-	LC	E	-	-	-
Wintergoldhähnchen <i>Regulus regulus</i>	B4	-	-	LC	E	-	-	-
Sommergoldhähnchen <i>Regulus ignicapilla</i>	B4	-	-	LC	E	-	-	-
Kleiber <i>Sitta europaea</i>	B7	-	-	LC	-	-	-	-
Gartenbaumläufer <i>Certhia brachydactyla</i>	B4	-	-	LC	E	-	-	-
Zaunkönig <i>Troglodytes troglodytes</i>	B7	-	-	LC	-	-	-	-
Star <i>Sturnus vulgaris</i>	B4	-	3	LC	3	-	-	-
Amsel <i>Turdus merula</i>	B4	-	-	LC	E	-	-	-
Wacholderdrossel <i>Turdus pilaris</i>	DZ	-	-	LC	(E ^w)	-	-	-
Singdrossel <i>Turdus philomelos</i>	B4	-	-	LC	E	-	-	-
Rotkehlchen <i>Erithacus rubecula</i>	B4	-	-	LC	E	-	-	-
Nachtigall <i>Luscinia megarhynchos</i>	B4	V	-	LC	E	-	-	-
Hausrotschwanz <i>Phoenicurus ochruros</i>	C13	-	-	LC	-	-	-	-
Heckenbraunelle <i>Prunella vulgaris</i>	B4	-	-	LC	E	-	-	-
Hausperling	B7	V	V	LC	3	-	-	-

Art	Status	Rote Liste			SPEC	VSch RL Anh. I	BArtSchV Anl. 1 Spalte	EG-VO Anh.
		SL	D	EU				
<i>Passer domesticus</i>								
Bachstelze <i>Motacilla alba</i>	NG	-	-	LC	-	-	-	-
Buchfink <i>Fringilla coelebs</i>	B4	-	-	LC	E	-	-	-
Gimpel <i>Pyrrhula pyrrhula</i>	B4	-	-	LC	-	-	-	-
Grünfink <i>Carduelis chloris</i>	B4	-	-	LC	E	-	-	-

Erläuterungen:

Status:

Zur Definition der Statusangabe der Brutvögel (BV) werden die Kriterien des "EBCC Atlas of Breeding Birds" (HAGEMEIJER & BLAIR 1997) bzw. „European Ornithological Atlas Committee (EOAC)“ in leicht veränderter Form verwendet:

A: Mögliches Brüten

- (1) Art während der Brutzeit in möglichem Bruthabitat beobachtet
- (2) singendes Männchen zur Brutzeit anwesend oder Nestrufe gehört

B: wahrscheinlich brütend

- (3) Beobachtung eines Paares in typischem Nisthabitat zur Brutzeit
- (4) wenigstens zweimalige Beobachtung von Revierverhalten im gleichen Gebiet im Abstand von mind. 1 Woche
- (5) Balzverhalten
- (6) Anfliegen des wahrscheinlichen Nistplatzes
- (7) Erregtes Verhalten oder Warnlaute von Altvögeln
- (8) Brutflecke bei Altvögeln, die in der Hand untersucht wurden
- (9) Nestbau, Nistmuldendrehen oder Zimmern einer Höhle

C: sicher brütend

- (10) Ablenkungsverhalten oder Verleiten beobachtet
- (11) Besetztes Nest oder frische Eierschalen gefunden
- (12) Frisch geschlüpfte Junge (Nesthocker) oder Dunenjunge (Nestflüchter) festgestellt
- (13) Altvögel bei An- oder Abflug vom Nestplatz oder beim Brüten beobachtet, wobei die Umstände auf eine Brut schließen lassen
- (14) Altvögel mit Kotballen oder Futter
- (15) Nest mit Eiern
- (16) Nest mit Jungen

DZ: Durchzügler oder Rastvogel

NG: (regelmäßiger) Nahrungsgast

Gefährdungsgrad:

SÜBMILCH et al. (2008) (Rote Liste Saarland [SL]) bzw. **GRÜNEBERG et al. (2015)** (Rote Liste Deutschlands [D]) für die Vögel):

0 = ausgestorben oder verschollen bzw. Bestand erloschen; 1 = vom Erlöschen bedroht; 2 = stark gefährdet; 3 = gefährdet; R = sehr seltene Arten bzw. Arten mit geographischer Restriktion; V = Arten der Vorwarnliste, D = Datenlage unzureichend bzw. defizitär; G = Gefährdung anzunehmen, aber Status unbekannt).

SPEC (Species of European Conservation Concern) (BirdLife International 2004):

SPEC-Kategorie 1:

In Europa vorkommende Arten, für die weltweite Naturschutzmaßnahmen ergriffen werden müssen, weil ihr Status auf einer weltweiten Basis als "global bedroht", "naturschutzabhängig" oder "unzureichend durch Daten dokumentiert" klassifiziert ist.

SPEC-Kategorie 2:

Arten, deren globale Populationen konzentriert in Europa vorkommen, die jedoch in Europa einen ungünstigen Naturschutzstatus haben.

SPEC-Kategorie 3:

Arten, deren globale Populationen sich nicht auf Europa konzentrieren und die in Europa einen ungünstigen Naturschutzstatus haben.

SPEC-Kategorie 4:

Arten, deren globale Populationen sich auf Europa konzentrieren und die einen günstigen Naturschutzstatus in Europa haben.

W : Angabe bezieht sich auf Wintervogelbestand

Rote Liste Europa (BIRDLIFE 2015):

EX	ausgestorben, es gibt auf der Welt kein lebendes Individuum mehr
EW	in der Natur ausgestorben, es gibt lediglich Individuen in Kultur, in Gefangenschaft oder in eingebürgerten Populationen außerhalb des natürlichen Verbreitungsgebietes
RE	regional ausgestorben, in nationalen und regionalen Roten Listen die Entsprechung von „in der Natur ausgestorben“
CR	vom Aussterben bedroht, extrem hohes Risiko des Aussterbens in der Natur in unmittelbarer Zukunft
EN	stark gefährdet, sehr hohes Risiko des Aussterbens in der Natur in unmittelbarer Zukunft
VU	gefährdet, hohes Risiko des Aussterbens in der Natur in unmittelbarer Zukunft
NT	potenziell gefährdet, die Beurteilung führte nicht zur Einstufung in die Kategorien vom Aussterben bedroht, stark gefährdet oder verletzlich, die Schwellenwerte wurden jedoch nur knapp unterschritten oder werden wahrscheinlich in naher Zukunft überschritten
LC	nicht gefährdet, die Beurteilung führte nicht zur Einstufung in die Kategorien vom Aussterben bedroht, stark gefährdet, verletzlich oder potenziell gefährdet
DD	ungenügende Datengrundlage, die vorhandenen Informationen reichen nicht für eine Beurteilung des Aussterberisikos aus
NE	nicht beurteilt, die Art existiert, es wurde jedoch keine Beurteilung durchgeführt, zum Beispiel bei invasiven Arten

Vogelschutzrichtlinie (79/409/EWG):

Regelung zum Schutz der wildlebenden Vogelarten und ihrer Lebensräume in der Europäischen Union und den Einrichtungen von Vogelschutzgebieten.

BArtSchV Anlage 1

Spalte 2: national besonders geschützte Arten bzw. Spalte 3: national streng geschützte Arten.

Im Hinblick auf die artenschutzrechtlichen Belange sind für die nachgewiesenen Vogelarten „*vorrangig die wertgebenden, rückläufigen oder seltenen Vogelarten (Rote Liste, Vogelschutzrichtlinie, Bundesartenschutzverordnung, EG-Verordnung) zu berücksichtigen.*“ (Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Dezember 2019, S. 13). Als wertgebende Vogelarten werden hier für das Plangebiet Grünspecht, Star, Nachtigall und Haussperling benannt, die daher im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung einer detaillierteren Betrachtung unterzogen werden (siehe Kapitel 7.5.2).

Während für Nachtigall und Grünspecht im Untersuchungsgebiet 1 Revier festgestellt wurden, wurden für den Star 3 und den Haussperling 6 Reviere erfasst.

Alle anderen Arten sind gemäß der Bewertung des Gutachters, wie nachfolgend beschrieben, nicht planungsrelevant und im Rahmen der artenschutzrechtlichen Betrachtung nicht relevant:

„Bei allen übrigen festgestellten Brutvogelarten handelt es sich um anpassungsfähige, ubiquitäre und somit häufigere Arten, bei denen – unter grundsätzlicher Berücksichtigung des § 44 Abs. 1 Ziff. 1 BNatSchG (Tötungsverbot) – bereits im Vorfeld davon ausgegangen werden kann, dass keine weitere erhebliche Beeinträchtigung i.S.d. § 44 BNatSchG besteht. Die ökologische Funktion ihrer Lebensstätten (v.a. Fortpflanzungsstätten) bleibt im Umfeld des Vorhabens weiter gewahrt.

Rauchschwalbe und Mehlschwalbe wurden als lediglich regelmäßig überfliegende wertgebende Nahrungsgäste beobachtet. Eine erhebliche Beeinträchtigung von Nahrungsgästen durch das Vorhaben kann so bereits im Vorfeld ausgeschlossen werden.

Mehrfach über das Gebiet durchziehend wurde der Turmfalke als wertgebende Art registriert. Die Art ist damit lediglich als Durchzügler (Transferflüge zu den Jagdflächen im Of-

fenland, z.B. Almet) im Rahmen des Vorhabens nicht weiter planungsrelevant.“ (Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Dezember 2019, S. 14)

Reptilien

Die Erfassung der Reptilien erfolgte durch witterungsabhängige tageszeitlich entsprechend den Aktivitätsphasen der Tiere angepasste Begehungen zwischen April und September 2019 zur Überprüfung von Reptilienvorkommen „um die Funktion artspezifischer genutzter Flächen (Sonnen-, Ruhe-, Überwinterungsplatz, Fortpflanzungs-, Paarungs- oder Jagdhabitat) zu erhellen“ (Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Dezember 2019, S. 8). Methodisch erfolgte die Erfassung gemäß feldherpetologischer Standards in Kombination von Sichtbeobachtungen durch intensive Absuche geeigneter Geländestrukturen im Untersuchungsraum, der Nachsuche von Versteckmöglichkeiten sowie das Ausbringen und die Kontrolle künstlicher Verstecke vor allem an besonnten Böschungen.

Als Ergebnis der Erfassung wurden mit der Zauneidechse und der Blindschleiche lediglich zwei Reptilienarten festgestellt.

Tabelle 3: Artenliste der nachgewiesenen Reptilienarten im Untersuchungsgebiet (verändert nach: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Büro für Landschaftsökologie GbR H.-J. Flottmann & A. Flottmann-Stoll, Dezember 2019)

Deutscher Artname	FFH-Anhang	Rote Liste		BartSchV Anlage 1 Spalte	BNatSchG	
		SL	D		b	s
Zauneidechse <i>Lacerta agilis</i>	IV	3	V	2	X	X
Blindschleiche <i>Anguis fragilis</i>	-	-	-	2	X	-

Erläuterungen:

Gefährdungsgrad:

FLOTTMANN et al. (2008) (Rote Liste Saarland [SL]) bzw. **KÜHNEL et al. (2009b)**

(Rote Liste Deutschlands [D]) für die Reptilien):

0 = ausgestorben oder verschollen bzw. Bestand erloschen; 1 = vom Erlöschen bedroht; 2 = stark gefährdet; 3 = gefährdet; R = sehr seltene Arten bzw. Arten mit geographischer Restriktion; V = Arten der Vorwarnliste, D = Datenlage unzureichend bzw. defizitär; G = Gefährdung anzunehmen, aber Status unbekannt).

FFH-Richtlinie (92/43/EWG)

Anhang II: Tier- und Pflanzenarten von gemeinschaftlichem Interesse, für deren Erhaltung besondere Schutzgebiete ausgewiesen werden müssen;

Anhang IV: streng zu schützende Tier- und Pflanzenarten von gemeinschaftlichem Interesse;

Anhang V: Tier- und Pflanzenarten von gemeinschaftlichem Interesse, deren Entnahme aus der Natur und Nutzung Gegenstand von Verwaltungsmaßnahmen sein können – gleichzeitig europäisch streng geschützte Arten.

BArtSchV Anlage 1

Spalte 2: national besonders geschützte Arten bzw. Spalte 3: national streng geschützte Arten.

BNatSchG:

b = besonders geschützte Arten bzw. s = streng geschützte Arten.

Die streng geschützte Zauneidechse wurde innerhalb des Plangebietes mit zwei Individuen erfasst, wobei es sich um adulte Tiere handelt. Jungtiere oder Subadulti wurden nicht festgestellt. Damit liegt die Bestandsstärke rechnerisch unter Anwendung des an die örtlichen Gegebenheiten angepassten Multiplikationsfaktors bei höchstens 8 bis maximal 16 Tieren.

Die Artenschutzrechtliche Prüfung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Vorkommen der streng geschützten Zauneidechse erfolgt in Kapitel 7.5.2.

Amphibien

Zur Erfassung der Amphibien erfolgten „Begehungen im Zeitraum März bis Mai, die tageszeitlich entsprechend den Aktivitätsphasen der Amphibien angepasst [wurden]. Als den feldherpetologischen Standards entsprechende Methodik wurde eine Kombination aus Sichtbeobachtung / Nachsuche (Laich, Larven, [Sub-] Adulti), Verhören sowie je nach Gewässergröße Keschern und Auslage von Reusenfallen bzw. Einsatz von Wasserfallen angewandt.“

Festgestellt wurden vier Amphibienarten, wobei es sich allerdings nicht um streng geschützte Arten gemäß § 44 BNatSchG handelt.

Tabelle 4: Artenliste der nachgewiesenen Amphibienarten im Untersuchungsgebiet (verändert nach: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Büro für Landschaftsökologie GbR H.-J. Flottmann & A. Flottmann-Stoll, Dezember 2019)

Deutscher Artname	FFH-Anhang	Rote Liste		BartSchV Anlage 1 Spalte	BNatSchG	
		SL	D		b	s
Bergmolch <i>Triturus alpestris</i>	-	-	-	2	X	-
Fadenmolch <i>Lissotriton helveticus</i>	-	-	-	2	X	-
Teichmolch <i>Lissotriton vulgaris</i>	-	V	-	2	X	-
Erdkröte <i>Bufo bufo</i>	-	-	-	2	X	-

Erläuterungen:

Gefährdungsgrad:

FLOTTMANN et al. (2008) (Rote Liste Saarland [SL]) bzw. **KÜHNEL et al. (2009a)**

(Rote Liste Deutschlands [D]) für die Amphibien)

0 = ausgestorben oder verschollen bzw. Bestand erloschen; 1 = vom Erlöschen bedroht; 2 = stark gefährdet; 3 = gefährdet; R = sehr seltene Arten bzw. Arten mit geographischer Restriktion; V = Arten der Vorwarnliste, D = Datenlage unzureichend bzw. defizitär; G = Gefährdung anzunehmen, aber Status unbekannt).

FFH-Richtlinie (92/43/EWG)

Anhang II: Tier- und Pflanzenarten von gemeinschaftlichem Interesse, für deren Erhaltung besondere Schutzgebiete ausgewiesen werden müssen;

Anhang IV: streng zu schützende Tier- und Pflanzenarten von gemeinschaftlichem Interesse;

Anhang V: Tier- und Pflanzenarten von gemeinschaftlichem Interesse, deren Entnahme aus der Natur und Nutzung Gegenstand von Verwaltungsmaßnahmen sein können – gleichzeitig europäisch streng geschützte Arten.

BArtSchV Anlage 1

Spalte 2: national besonders geschützte Arten bzw. Spalte 3: national streng geschützte Arten.

BNatSchG:

b = besonders geschützte Arten bzw. s = streng geschützte Arten.

Die genannten Arten wurden ausnahmslos in künstlichen und durch den Menschen im Bereich der Gartenflächen bereitgestellten Gewässern nachgewiesen, natürliche Gewässer fehlen im Untersuchungsgebiet.

Aufgrund ihres Schutzstatus sind die im Untersuchungsgebiet nachgewiesenen Amphibienarten nicht Gegenstand der artenschutzrechtlichen Prüfung, sondern werden vielmehr im Rahmen der Eingriffsregelung berücksichtigt.

Tagfalter

Gemäß dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag erfolgten die Begehungen zur Überprüfung der Tagfalter insbesondere der beiden Zielarten Spanische Flagge und Nachtkerzenschwärmer sowie zur Überprüfung des Standort- und Nutzungsspektrums der Arten im Zeitraum von Juni bis August 2019, wobei als Methoden Sichtbeobachtungen und Kescherfang zur Nachbestimmung von Individuen, Raupen- und Eisuiche angewandt wurden.

22 Tagfalterarten wurden im Zuge der faunistischen Untersuchungen festgestellt, nach § 44 BNatSchG streng geschützte Arten wurden nicht erfasst. Vier der erfassten Arten sind nach § 44 BNatSchG besonders geschützt (siehe nachfolgende Tabelle). Insofern erfolgt die Berücksichtigung der im Plangebiet vorkommenden Schmetterlingsarten im Rahmen der Eingriffsregelung.

Tabelle 5: Artenliste der nachgewiesenen Tagfalterarten im Untersuchungsgebiet (verändert nach: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Büro für Landschaftsökologie GbR H.-J. Flottmann & A. Flottmann-Stoll, Dezember 2019)

Deutscher Artname	Wissenschaftl. Artname	FFH-Anhang	Rote Liste		BartSchV Anlage 1 Spalte	BNatSchG	
			SL	D		b	s
Malven-Dickkopffalter	<i>Carcharodus alceae</i>	-	-	-	2	x	-
Schwarzkolbiger Braundickkopffalter	<i>Thymelicus lineola</i>	-	-	-	-	-	-
Braunkolbiger Braundickkopffalter	<i>Thymelicus sylvestris</i>	-	-	-	-	-	-
Zitronenfalter	<i>Gonepteryx rhamni</i>	-	-	-	-	-	-
Kleiner Kohlweißling	<i>Pieris rapae</i>	-	-	-	-	-	-
Grünader-Weißling	<i>Pieris napi</i>	-	-	-	-	-	-
Aurorafalter	<i>Anthocharis cardamines</i>	-	-	-	-	-	-
Rotklee-Bläuling	<i>Polyommatus semiargus</i>	-	-	-	2	x	-
Hauhechel-Bläuling	<i>Polyommatus icarus</i>	-	-	-	2	x	-
Kleiner Perlmutterfalter	<i>Issoria lathonia</i>	-	-	-	-	-	-
Admiral	<i>Vanessa atalanta</i>	-	-	-	-	-	-
Distelfalter	<i>Vanessa cardui</i>	-	-	-	-	-	-
Tagpfauenauge	<i>Inachis io</i>	-	-	-	-	-	-
C-Falter	<i>Polygonia c-album</i>	-	-	-	-	-	-
Kleiner Fuchs	<i>Aglaia urticae</i>	-	-	-	-	-	-
Landkärtchenfalter	<i>Araschnia levana</i>	-	-	-	-	-	-
Waldbrettspiel	<i>Pararge aegeria</i>	-	-	-	-	-	-
Kleines Wiesenvögelchen	<i>Coenonympha pamphilus</i>	-	-	-	2	x	-
Großes Ochsenauge	<i>Maniola jurtina</i>	-	-	-	-	-	-
Schachbrettfalter	<i>Melanargia galathea</i>	-	-	-	-	-	-

Erläuterungen:

Gefährungsgrad:

CASPARI & ULRICH (2008) (Rote Liste Saarland [SL]) bzw. REINHARDT & BOLZ (2011) (Rote Liste Deutschlands [D]) für die Tagfalter:

0 = ausgestorben oder verschollen bzw. Bestand erloschen; 1 = vom Erlöschen bedroht; 2 = stark gefährdet; 3 = gefährdet; R = sehr seltene Arten bzw. Arten mit geographischer Restriktion; V = Arten der Vorwarnliste, D = Datenlage unzureichend bzw. defizitär; G = Gefährdung anzunehmen, aber Status unbekannt).

FFH-Richtlinie (92/43/EWG)

Anhang II: Tier- und Pflanzenarten von gemeinschaftlichem Interesse, für deren Erhaltung besondere Schutzgebiete ausgewiesen werden müssen;

Anhang IV: streng zu schützende Tier- und Pflanzenarten von gemeinschaftlichem Interesse;

Anhang V: Tier- und Pflanzenarten von gemeinschaftlichem Interesse, deren Entnahme aus der Natur und Nutzung Gegenstand von Verwaltungsmaßnahmen sein können – gleichzeitig europäisch streng geschützte Arten.

BArtSchV Anlage 1

Spalte 2: national besonders geschützte Arten bzw. Spalte 3: national streng geschützte Arten.

BNatSchG:

b = besonders geschützte Arten bzw. s = streng geschützte Arten.

Aufgrund des Fehlens streng geschützter Schmetterlingsarten kann gemäß dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag eine weitere artenschutzrechtliche Betrachtung dieser Artengruppen entfallen.

7.2.8 Landschaftsbild und Erholungsnutzung

Das Landschaftsbild im Plangebiet ist derzeit großflächig geprägt durch die Nutzung als Kleingartenanlage. Innerhalb dieser Bereiche ist die Fläche nur in vernachlässigbar geringem Maße bebaut, begrünte Flächen prägen das Landschafts- bzw. Stadtbild. Aufgrund der Altersstruktur der Gehölze innerhalb der Kleingärten sowie auch im Bereich der Hausgärten ist die Fläche überwiegend durch den Baumbestand geprägt. Infolge von Nutzungsaufgabe ist inzwischen ein Teil der Gärten verbracht. Die natürliche Sukzession hat hier eingesetzt, die Flächen sind teils verbuscht. In einigen Bereichen haben sich aus bislang offenen Gartenflächen infolge Sukzession Wiesenbrachen bzw. Hochstaudenfluren mit deutlich aufkommenden Brombeergebüsch entwickelt. Abschnittsweise treten relativ großflächig Neophyten auf. Dem Betrachter bietet sich damit zwar das Bild einer verhältnismäßig intensiv begrünten Fläche, allerdings wirken viele Bereiche infolge von Nutzungsaufgabe und Verbrachung ungeordnet und unattraktiv. Somit liegen zusammen mit den bereits großflächig versiegelten und bebauten Flächen im nördlichen Randbereich des Plangebietes Vorbelastungen des Landschaftsbildes bzw. Stadtbildes vor, die abwertend wirken.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sichern zumindest in geringem Maße den Erhalt von Gehölzstrukturen. Gleichzeitig tragen die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu Art und Maß der baulichen Nutzung dazu bei, dass sich die geplanten Gebäude möglichst in die Umgebung einfügen und hier nicht als Fremdkörper wahrgenommen werden. Zusätzlich hat eine Eingrünung der Grundstücksflächen sowie abschnittsweise des Straßenraumes und der Stellplätze gemäß der Festsetzungen zu erfolgen. Insofern kann eine erhebliche Abwertung des Landschafts- bzw. Stadtbildes in diesem Raum durch Umsetzung der Planung vermieden werden.

Großen Teilen des Plangebietes kam als Kleingartenanlage über lange Jahre eine besondere Bedeutung hinsichtlich einer Erholungs- und Freizeitnutzung im Randbereich des Stadtgebietes von Saarbrücken zu. Diese besondere Bedeutung hinsichtlich der Freizeit- und Erholungsnutzung besitzt die Fläche jedoch nur für einen eingeschränkten Personenkreis und zwar den der Kleingartenpächter. Damit ist die Bedeutung des Plangebietes hinsichtlich einer Erholungs- und Freizeitnutzung maximal als lokal zu bewerten, eine

besondere Bedeutung durch vorhandenen überregional bedeutsame Freizeitstrukturen besitzt die Fläche nicht.

7.2.9 Land- und Forstwirtschaft

Innerhalb des Plangebietes sowie dessen direkten Umfeld befinden sich weder forst- noch landwirtschaftlich genutzten Flächen, so dass die Belange der Forstwirtschaft sowie der Landwirtschaft durch die vorliegende Planung nicht berührt werden.

7.3 ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG (NULLVARIANTE)

Bei Nichtdurchführung der Planung würde sich die Vegetation entsprechend der natürlichen Sukzession weiterentwickeln. Die vorhandenen Gehölzflächen würden sich zunehmend verdichten und reifen. Die baulichen Nutzungen entlang des Lerchesflurweges (Gartencenter, Einkaufsmarkt) würden so oder in ähnlicher Form bestehen bleiben.

7.4 BESCHREIBUNG DER VERMEIDUNGS-, VERMINDERUNGS- UND AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Ausgehend von der im vorangegangenen Kapitel beschriebenen Bestandssituation im Plangebiet und dem geplanten Vorhaben ist die Realisierung der Planung mit Auswirkungen auf Mensch und Umwelt verbunden. Im Rahmen der Planung werden daher auch Maßnahmen vorgesehen, die nachteilige Auswirkungen vermeiden, vermindern oder ausgleichen sollen.

Als geeignete Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 1a Abs. 3 BauGB zur Kompensation der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft gelten in diesem Zusammenhang sowohl im Bebauungsplan festgesetzte als auch in städtebaulichen Verträgen festgeschriebene Maßnahmen.

7.4.1 Festgesetzte Maßnahmen des Bebauungsplanes

- Beschränkung des Versieglungsgrades auf das notwendige Maß durch die Festlegung einer Grundflächenzahl (GRZ) für das Sondergebiet sowie die Allgemeinen Wohngebiete;
- Beschränkung der Höhenentwicklung der Gebäude durch die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen als maximale Höhe des letzten Vollgeschosses (H LVG max.) und als maximale Gesamthöhe der baulichen Anlagen (H G max.), Beschränkung der Vollgeschosszahlen und die Festsetzung einer GFZ
- Eingrünung der nicht überbaubaren Flächen im Sondergebiet sowie in den Allgemeinen Wohngebieten durch Pflanzung standortgerechte heimischer Gehölze sowie Festsetzung einer Stellplatzbegrünung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB;
- Eingrünung bzw. Durchgrünung des Allgemeinen Wohngebietes durch Anlage von Baumpflanzungen innerhalb des Straßenraumes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB;
- Begrünung der öffentlichen Grünfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB durch Erhalt wertgebender Gehölzstrukturen (Baumreihe 2.12) infolge Grünfestsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (P2);
- Festsetzung einer Dachbegrünung und Begrünung der Tiefgaragendächer gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

7.4.2 Maßnahmen zum naturschutzfachlichen Ausgleich (externe Maßnahmen) sowie zum artenschutzrechtlichen Ausgleich

- Festsetzung von CEF-Maßnahmen für die Zauneidechse außerhalb des Planungsgebietes gem. § 9 Abs. 1a BauGB
- Festsetzung des externen ökologischen Ausgleichs über Maßnahmen aus dem kommunalen Ökokonto (Renaturierung Pulverbach, Waldumwandlung Wogbachtal) gem. § 9 Abs. 1a BauGB

7.5 PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES

Die Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die umweltbezogenen Schutzgüter, den Menschen sowie die Kultur- und Sachgüter einschließlich ihrer Wechselwirkungen lassen sich wie folgt beschreiben:

7.5.1 Auswirkungen auf die Schutzgüter

Untergrund / Boden

Der Boden erfüllt im Naturhaushalt mehrere bedeutsame Funktionen. Er ist mit seinen Stoff- und Nährstoffkreisläufen wichtiger Bestandteil des Naturhaushaltes des jeweiligen Ökosystems. Bezüglich des Eintrags von Stoffen in den Boden sind weiterhin die ökologischen Bodenfunktionen als Filter, Puffer, und Transformator für den Naturhaushalt der Landschaft von hoher Bedeutung. Neben der zeitlich verzögernden Speicherung von Wasser übernimmt der Boden die Bindung anorganischer und organischer Schadstoffe, ebenso den mikrobiellen Um- bzw. Abbau von organischen Schadstoffen. So werden schädliche Stoffe gebunden oder sogar unschädlich gemacht, die Auswaschung ins Grundwasser oder die Aufnahme in die Nahrungskette durch Pflanzen wird gemindert. Genauso bedeutsam ist der Boden als Lebens- und Nahrungsraum für pflanzliche und tierische Organismen und daher, letztendlich auch für den Menschen, auch Produktionsort von Biomasse.

Als Auswirkungen der Planung sind vor allem die durch Anlage des Wohngebietes selbst verursachten Auswirkungen und weniger die Auswirkungen während der Bauphase von Belang. In diesem Zusammenhang ist vorrangig die Versiegelung von Boden als negative Auswirkung der Planung zu betrachten. Durch Versiegelung von Bodenoberfläche werden die natürlichen Bodenfunktionen eingeschränkt oder gehen vollständig verloren, der Boden als Lebensraum und Teil des Naturhaushaltes wird zerstört. Gleichzeitig werden Versickerung und der Rückhalt von Niederschlagswasser stark eingeschränkt, Folge ist unter anderem ein beschleunigter Oberflächenabfluss (siehe unten).

Bei Realisierung des vorliegenden Bebauungsplanes wird sich der Versiegelungsgrad deutlich erhöhen, da innerhalb des Plangebietes neben den bisher größtenteils versiegelten Flächen entlang des Lerchesflurweges (Gartencenter, Einkaufsmarkt) auch ein hoher Anteil bisher unversiegelte Fläche beansprucht wird. Die oben genannten Auswirkungen auf den Boden können nicht ausgeglichen werden, sie können durch Reduktion des Versiegelungsgrades nur minimiert werden.

Eine Beschränkung des Versiegelungsgrades erfolgt in erster Linie durch die Festsetzung der GRZ. Allerdings erlaubt der Bebauungsplan hier umfangreiche Überschreitungen gegenüber den Vorgaben der BauNVO, in erster Linie um in einem ausreichenden Umfang Stellplatzflächen auf den privaten Grundstücksflächen nachweisen zu können.

So dürfen im ungünstigsten Fall bei einer maximalen Ausnutzung der GRZ 26.797 m², das entspricht 74 % des Geltungsbereiches, vollständig versiegelt werden. Dies bedeutet jedoch gleichzeitig, dass auf den verbleibenden 26 % des Geltungsbereiches die Böden

und deren ökologische Funktionen für den Boden- und Naturhaushalt im Plangebiet weiterhin zur Verfügung stehen. Unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen (Festsetzung der GRZ) und der damit gegebenen Sicherung der natürlichen Bodenfunktionen auf 26 % (9.573 m²) der Geltungsbereichsfläche kann der Eingriff in den Bodenhaushalt gemindert werden. Weiterhin sind im Zuge der Bauphase zusätzliche eingriffsmindernde und -vermeidende Maßnahmen wie der sachgerechte Umgang entsprechend der einschlägigen DIN-Normen zur Behandlung des Oberbodens, der Vermeidung und Beseitigung von Bodenverdichtungen durchzuführen. Es verbleibt allerdings ein Kompensationsbedarf für den Verlust der Bodenfunktionen im überwiegenden Teil des Plangebietes, der extern ausgeglichen werden muss. Hierzu tragen u.a. die externen Ausgleichsmaßnahmen über das Ökokonto bei, die teilweise auch einen Beitrag zur Verbesserung der Bodenfunktionen leisten. Vor dem Hintergrund der Vermeidungs- und späteren Kompensationsmaßnahmen können erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden damit ausgeschlossen werden.

Oberflächengewässer / Grundwasser

Durch Versiegelung wird neben dem Boden insbesondere das Schutzgut Wasser in Mitleidenschaft gezogen. So kommt es mit zunehmender Versiegelung zur Reduzierung der Versickerungsflächen und damit zur Reduzierung der Niederschlagsversickerung an Ort und Stelle. Eine Verminderung der Versickerung kann langfristig zur Verringerung der Grundwasserneubildung und zur Absenkung des Grundwasserspiegels führen. Gleichzeitig kommt es zu einer Erhöhung des Oberflächenabflusses, was unter Umständen die Kanalisation überlastet. Infolge des Abfließens über die Kanalisation verkürzt sich gleichzeitig für das Niederschlagswasser die Zeitspanne zwischen Niederschlagsereignis und dem Zeitpunkt des Einfließens in den natürlichen Vorfluter, so dass bei stärkeren Regenereignissen gegebenenfalls die Gefahr von Überschwemmungen ansteigt.

Um die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu reduzieren, muss daher in erster Linie der Versiegelungsgrad des Bodens auf das absolut notwendige Maß beschränkt werden. Nur dann ist zusammen mit dem Erhalt der Bodenfunktionen eine ausreichende Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser und die damit verbundene Grundwasserneubildung gewährleistet. Eine langfristige Absenkung des Grundwasserspiegels wird vermieden.

Die Reduzierung des Versiegelungsgrades auf ein baulich notwendiges Maß erfolgt über die Festlegung der GRZ. Durch diese Reduzierung der Versiegelung auf ein absolut notwendiges Maß kann zumindest auf 26 % der Fläche des Geltungsbereiches die Versickerung von Niederschlagswasser weiterhin aufrechterhalten werden. Im Bereich der versiegelten Flächen, d.h. auf 74 % des Plangebietes, erfolgt ein Verlust der Oberflächenversickerung.

Durch die Lage des Planungsgebietes in der Wasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes C 31 „St. Annual“ ist dem Grundwasserschutz auch eine besondere Bedeutung beizumessen.

Dies geschieht zum einen durch die Aufnahme der Nachrichtlichen Übernahme des Wasserschutzgebietes mit seinen Auflagen in den Bebauungsplan, zum anderen durch die Aufnahme verschiedener Hinweise.

Bei Einhaltung der Bestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung können Auswirkungen auf das Grundwasser vermieden werden.

Eine direkte Beeinträchtigung von Fließ- oder Stillgewässern durch die vorliegende Planung ist nicht gegeben.

Klima / Lufthygiene

Infolge der Versiegelung und Rodung von Gehölzen innerhalb des Plangebietes wird es möglicherweise zu einer kleinräumigen, lokal begrenzten Erhöhungen der Temperaturmaxima in den bodennahen Luftschichten oder zu einer Verringerung der Luftfeuchte (sog. „Hitzeinseleffekt“) kommen, da sich versiegelte Flächen im Vergleich zu unversiegelten Flächen deutlich stärker aufheizen. Insgesamt lassen sich daher die Auswirkungen infolge der Bebauung als Anstieg der Erwärmung sowie eine Abnahme der Luftaustauschprozesse zusammenfassen.

Durch die Festsetzungen von Gehölzpflanzungen auf den privaten Grundstücken, entlang der Erschließungsstraße und auf den Stellplätzen lassen sich diese Auswirkungen allerdings abmildern. Zusätzlich schwächt die lockere Bauweise mit ausreichend Freiflächen den Einfluss der Bebauung auf die klimatische Situation weiter. Auch die festgesetzten Dachbegrünungen besitzen eine positive klimaökologische Wirkung.

In einer gutachterlichen Stellungnahme zu den klimaökologischen Auswirkungen der im Rahmen des Bebauungsplanes „Franzenbrunnen“ vorgesehenen Flächennutzungsänderungen³ kam man zu folgenden Ergebnissen:

- Die Erhöhung der Lufttemperatur aufgrund der Bebauung setzt sich nur noch bis etwa 80 m hangabwärts in Richtung Diederhofer Straße fort.
- In Planzustand verbleiben die Temperaturen in den Siedlungsflächen und damit auch die Wärmebelastung auf einem insgesamt niedrigen Niveau.
- Die Nutzungsänderungen wirken nicht nennenswert auf die Temperatursituation in den benachbarten Wohnquartieren ein.
- Die erhöhte Rauigkeit der geplanten Bebauung bewirkt zwar eine Abnahme der Strömungsgeschwindigkeit bis in Höhe des Tiroler Weges, führt jedoch nicht zu einer Abkoppelung der südlich angrenzenden Wohnbebauung vom lokalen Luftaustausch. Aufgrund der Randlage und der durchgrünten Bebauungsstruktur wird das günstige Bioklima des Tiroler Viertels durch das geplante Bauvorhaben nicht beeinträchtigt.
- Der Hauptkaltluftabfluss in Richtung Deutschmühlental wird nicht eingeschränkt.

Damit besteht zusammengefasst nur ein kleinräumiger Temperatureinfluss der geplanten Bebauung auf die klimaökologische Situation im näheren Umfeld sowie kein Bezug der Kaltluftabflüsse zu den nördlich lokalisierten, bioklimatisch stärker belasteten Siedlungsflächen oder dem Innenstadtbereich.

Erhebliche lufthygienische Auswirkungen werden durch den Bebauungsplan nicht erwartet, da die Planung nur zu einer geringen Erhöhung der Verkehrsbelastung führen wird.

Arten und Biotope

Im vorliegenden Fall wird eine Fläche überbaut, die für den Natur- und Landschaftsschutz eine mittlere Bedeutung hat. Betroffen von der Umsetzung des Planvorhabens sind großflächige Gartenflächen mit teils älteren Gehölzbeständen, die teilweise als Gartenbrache infolge aufgegebenen Nutzung ausgebildet sind, eine kleinflächige Neophytenflur sowie bereits bebaute Flächen im Umfeld einer Gärtnerei sowie eines Einkaufsmarktes.

Durch eine möglichst intensive Ein- und Durchgrünung des Plangebietes werden im Geltungsbereich Ausgleichspflanzungen geschaffen werden. Störungstolerante Arten der Fauna finden hier potentiellen Ersatzlebensraum.

³ Geo Net Umweltconsulting, Hannover 2012, Untersuchung bezog sich auf alle Bauabschnitte.

Ein vollständiger Ausgleich der Eingriffe in die Biotoptypen ist allerdings im Plangebiet nicht realisierbar (vgl. Kapitel 7.6).

Aus diesem Grund wird über das städtische Ökokonto für einen entsprechenden ökologischen Ausgleich gesorgt.

7.5.2 Auswirkungen auf besonders und streng geschützte Arten (Artenschutzrechtliche Prüfung, Umweltschäden)

Artenschutzrechtliche Prüfung

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 Artenschutzrechtes 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 Schutzgebietssystem „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 hiernach 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 Zuge der Artenschutzrechtlichen Prüfung soll 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.

Das Plangebiet stellt sich derzeit als teils bebaute und ehemals genutzte, aktuell allerdings teilweise brachliegende Fläche dar. Die Fläche ist geprägt durch zahlreiche Nutzungsstrukturen wie Gebäude, Stellflächen sowie Wegeflächen und vor allem Gartenflächen. Hier gliedern meist angepflanzte Gehölzstrukturen kleinflächige offene Bereiche oder inzwischen verbrachte, teils verbuschende Flächen.

Dementsprechend sind die Biotoptypen im bisher anthropogen genutzten Teil des Plangebietes meist unterdurchschnittlich ausgebildet, bieten keine arten- oder strukturei-

chen Lebensräume. Besondere Habitatstrukturen sind innerhalb dieser Flächen nicht zu finden. Nach Prüfung der Arten- und Biotopschutzdaten des Saarlandes ergeben sich zunächst keine Hinweise auf das Vorkommen streng geschützter Arten im Eingriffsbereich des Plangebietes selbst.

Im den Planunterlagen beiliegenden Fach Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (Büro für Landschaftsökologie GbR H.-J. Flottmann & A. Flottmann-Stoll „Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Wohngebiet „Am Franzenbrunnen“, 3. BA“, Dezember 2019) sind die rechtlichen Grundlagen noch einmal ausführlich dargestellt. Als Ergebnis der faunistischen Bestandserfassungen hat für einige der nachgewiesenen Tierarten aufgrund deren Schutz- und Gefährdungsstatus eine artenschutzrechtliche Prüfung zur Ermittlung der Auswirkungen des Vorhabens auf die Art zu erfolgen. Ziel der Prüfung ist es, festzustellen, ob und, wenn ja, welche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst und Artenschutzmaßnahmen, gegebenenfalls auch vorgezogenen, zur Vermeidung und zum Ausgleich festgelegt werden müssen.

Wie im Kapitel 7.2.7 bereits dargelegt, sind im Rahmen der Artenschutzrechtlichen Prüfung einzelne Arten der Tiergruppen der Fledermäuse, Vögel und Reptilien näher zu betrachten.

Als Wirkfaktoren des Vorhabens sind gemäß dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag für die Biotoptypen des Plangebietes sowie die dort vorkommenden bzw. das Plangebiet als Jagdrevier oder Futterrevier nutzenden Arten der Fauna in erster Linie der vollständige Verlust von Biotopstrukturen durch Rodung und Bereitstellung der Fläche zur Anlage der Gebäude und Zuwegungen zu nennen. Somit geht der Großteil der Lebensräume des Plangebiets infolge der Umsetzung des Bebauungsplanes langfristig vollständig verloren. Baubedingt besteht im Zuge der Bauphase weiterhin die Gefahr der Tötung von Individuen sowie eine Störung der Tiere durch die Bautätigkeit. Als betriebsbedingte Auswirkung ist gemäß Gutachter nach Anlage des Wohngebietes langfristig infolge der Besiedlung durch den Menschen mit Beeinflussungen von Arten zu rechnen, wobei zum derzeitigen Zeitpunkt ein genaues Maß der Beeinträchtigung durch den faunistischen Gutachter noch nicht abgeschätzt werden kann.

Im Folgenden werden die Ergebnisse der Artenschutzrechtlichen Prüfung des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages zusammengefasst dargestellt, eine ausführliche Darstellung der Betroffenheit der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind dem Kapitel 6 des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (Büro für Landschaftsökologie GbR H.-J. Flottmann & A. Flottmann-Stoll, Dezember 2019) zu entnehmen.

Tabelle 6: Ergebnisse der Artenschutzrechtlichen Prüfung des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (verändert nach: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Büro für Landschaftsökologie GbR H.-J. Flottmann & A. Flottmann-Stoll, Dezember 2019)

Artnamen	Nachweis	Prognose der artenschutzrechtlichen Tatbestände gemäß § 44 (1) Nr. 1 bis Nr. 3 BNatSchG		
		Verbotstatbestand der Tötung (§ 44 (1) Nr.1 BNatSchG)	Verbotstatbestand der Störung (§ 44 (1) Nr.2 BNatSchG)	Verbotstatbestand der Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 (1) Nr.3 BNatSchG)
FLEDERMÄUSE				
<p>Zwergfledermaus <i>Pipistrellus pipistrellus</i></p> <p>Breitflügel-fledermaus <i>Eptesicus serotinus</i></p> <p>Großer Abendsegler <i>Nyctalus noctula</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> Fledermäuse wurden im Untersuchungsgebiet nur von außen einfliegend festgestellt Wochenstuben existieren nicht Ältere Gehölze mit geeigneten Strukturen wie Höhlungen oder abgeplatzter Rinde besitzen eine Bedeutung als Sommer-/Tagesquartier für einzelne Männchen 	<p>Bei Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen zur Rodung und Entfernung von Gehölzen im Plangebiet liegt kein Verstoß gegen § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG vor</p>	<p>Der Verbotstatbestand der erheblichen Störung gem. § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG wird durch Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen des Bebauungsplans zur Rodung und Entfernung von Gehölzen nicht erfüllt</p>	<p>Aufgrund der strukturellen Ausstattung des weiteren Umfeldes im räumlichen Zusammenhang wird die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Lebensstätten (hier: potenzielle Ruhestätten einzelner Männchen) gewahrt, womit kein Verstoß im Sinne des § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG ausgelöst wird</p>
VÖGEL				
<p>Im Plangebiet nachgewiesene allgemein häufigere Vogelarten und planungsrelevante Arten:</p> <p>Nachtigall <i>Luscinia megarhynchos</i></p> <p>Grünspecht <i>Picus viridis</i></p> <p>Hausperling <i>Passer domesticus</i></p> <p>Star <i>Sturnus vulgaris</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> Für die im Plangebiet brütenden Arten besteht baubedingt grundsätzlich im Bereich der Reproduktionsstätten ein erhöhtes Tötungsrisiko, sofern die Bautätigkeit während der Brutzeit erfolgt 	<p>Bei Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen zur Rodung und Entfernung von Gehölzen im Plangebiet liegt kein Verstoß gegen § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG vor</p>	<p>Der Verbotstatbestand der erhebliche Störung nach § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG bezüglich der allgemein häufigeren Arten ist nicht gegeben;</p> <p>Für die planungsrelevanten Arten (Nachtigall, Grünspecht, Star, Hausperling) sind Störungen durch den Baubetrieb sowie jahreszeitlich abhängig spezifisch wirkende Störungen zu erwarten.</p> <p>Damit würde ohne vorhabenbezogene Maßnahmen der Verbotstatbestand der erheblichen Störung</p>	<p>Insgesamt betrachtet wird die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aufgrund der strukturellen Ausstattung des weiteren Umfeldes im räumlichen Zusammenhang gewahrt. Es ist davon auszugehen, dass die Arten in angrenzende Strukturen ausweichen</p> <p>Der Verbotstatbestand der Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nach § 44 Abs. 1 Ziff. 3 BNatSchG liegt nicht vor.</p>

Artnamen	Nachweis	Prognose der artenschutzrechtlichen Tatbestände gemäß § 44 (1) Nr. 1 bis Nr. 3 BNatSchG		
		Verbotstatbestand der Tötung (§ 44 (1) Nr.1 BNatSchG)	Verbotstatbestand der Störung (§ 44 (1) Nr.2 BNatSchG)	Verbotstatbestand der Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 (1) Nr.3 BNatSchG)
<i>ris</i>			i.S.d. § 44 Abs. 1 Ziff. 2 BNatSchG für Grünspecht, Star, Nachtigall und Haussperling erfüllt.	
REPTILIEN				
Zauneidechse <i>Lacerta agilis</i>	<ul style="list-style-type: none"> Nachweis von 2 Individuen und damit direkte Betroffenheit von rechnerisch 16 Individuen 	Ohne vorhabenbezogene Maßnahmen ein baubedingt signifikant erhöhtes Tötungsrisiko i.S.d. § 44 Abs. 1 Ziff. 1 BNatSchG gegeben.	Ohne vorhabenbezogene Maßnahmen der Verbotstatbestand der erheblichen Störung i.S.d. § 44 Abs. 1 Ziff. 2 BNatSchG erfüllt.	<p>Infolge der bereits erfolgten Neuschaffung von Lebensräumen für die Zauneidechse wird der Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Vorfeld bereits umfassend für die nachgewiesene Individuenzahl kompensiert.</p> <p>Die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Lebensstätten wird damit aufgrund der strukturellen Ausstattung des weiteren Umfeldes im räumlichen Zusammenhang durch die bereits bestehende CEF-Maßnahmen weiter gewahrt. Der Verbotstatbestand der Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nach § 44 Abs. 1 Ziff. 3 BNatSchG liegt damit nicht mehr vor.</p>

Wie obige Tabelle zeigt, sind Artenschutzmaßnahmen erforderlich, um für einige der geprüften Tierarten ein Auslösen der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu verhindern (siehe Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Büro für Landschaftsökologie GbR H.-J. Flottmann & A. Flottmann-Stoll, Dezember 2019, S. 26f). Diese wurden zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte in den Bebauungsplan mit Hilfe entsprechender Festsetzungen bzw. als Hinweise aufgenommen (siehe Kapitel 6.14)

Fazit:

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemäß der Liste des Landesamtes für Umwelt- und Arbeitsschutz untersuchten, gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten wurden im Rahmen

der Artenschutzprüfung im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Büro für Landschaftsökologie GbR H.-J. Flottmann & A. Flottmann-Stoll, Dezember 2019) ermittelt und dargestellt. Die Prüfung kommt unter Berücksichtigung der getroffenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen durch Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu dem Ergebnis, dass für alle genannten und untersuchten Arten das Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG nicht zu erwarten ist.

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 Arten durch die Planung sind nicht zu erwarten. Für die Zauneidechse wurde bereits in einem ausreichenden Umfang CEF-Maßnahmen durchgeführt. Im Plangebiet sind weiterhin keine Lebensräume nach Anhang I der FFH-RL vorhanden, dahingehende erhebliche Umweltschäden sind daher ebenfalls nicht zu erwarten.

7.5.3 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sind beim vorliegenden Fall in erster Linie durch Verkehrslärm der angrenzenden Straßen (Lerchesflurweg, Metzger Straße) sowie den Anlagenlärm des Netto-Marktes zu erwarten. Aus diesem Grund wurde, wie in Kapitel 6.9 beschrieben, ein schalltechnisches Gutachten erstellt, welches hinsichtlich der Auswirkungen auf den Menschen zusammengefasst zu folgendem Ergebnis kommt:

Verkehrslärm im Plangebiet

Am Tag und in der Nacht wird der maßgebliche Orientierungswert (OW) für ein Allgemeines Wohngebiet bei freier Schallausbreitung in nahezu dem gesamten Plangebiet eingehalten.

Lediglich im Nordwesten entlang der Straßen „Metzger Straße“ und „Lerchesflurweg“ kommt es zu Überschreitungen der maßgebenden Orientierungswerte der DIN 18005. Es werden tags Beurteilungspegel zwischen 44 dB(A) im Südosten des Plangebiets und 70 dB(A) im Nordwesten entlang der Straße „Lerchesflurweg“ und nachts Beurteilungspegel zwischen 35 dB(A) im südöstlichen Bereich des Plangebiets und 63 dB(A) im Nordwesten entlang der Straße „Lerchesflurweg“ ermittelt.

Aufgrund der Überschreitung der Orientierungswerte innerhalb des Plangebiets sowohl am Tag als auch in der Nacht werden Schallschutzmaßnahmen für die schutzwürdigen Nutzungen im Plangebiet erforderlich. Bei der Erarbeitung des Lärmschutzkonzepts wird insbesondere auf die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ vom Januar 2018 abgestellt und somit die Möglichkeit für passive Schallschutzmaßnahmen aufgezeigt. Das schalltechnische Gutachten empfiehlt die Ausführung der Außenbauteile mit einem für die

Lärmbelastung ausreichenden Schalldämmmaß sowie den Einbau von schallgedämmten Lüftern oder gleichwertigen Maßnahmen bautechnischer Art in zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen. Die maßgeblichen Außenlärmpegel liegen zwischen 58 dB(A) im Südosten und 75 dB(A) im Nordwesten des Plangebiets. Entsprechend ist ein gesamtes Bauschall- Dämmmaß $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile für Aufenthaltsräume in Wohnungen von 28 bis 45 dB und ein gesamtes Bauschall-Dämmmaß $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile für Büroräume von 23 bis 40 dB erforderlich.

Anlagenlärm im Plangebiet

Durch den Netto-Markt werden in beiden Fällen am Tag (06.00-22.00 Uhr) in der näheren Umgebung des Netto-Marktes Beurteilungspegel ermittelt, die zu einer Überschreitung der zulässigen Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tag an den repräsentativen Immissionsorten innerhalb des Plangebiets führen. Das Spitzenpegelkriterium wird eingehalten überschritten. Der Immissionsrichtwert nachts ist eingehalten.

An der bestehenden Wohnbebauung werden die Immissionsrichtwerte tags und nachts eingehalten.

Aufgrund der Überschreitungen der Immissionsrichtwerte in beiden Fällen wird, (...), die Erarbeitung eines Schallschutzkonzeptes erforderlich. Zum Schutz vor Geräuschen der Netto-Filiale ist entweder eine Einhausung der Andienungszone verbunden mit dem Ausschluss von Immissionsorten an der Baulinie von WA 6 oder eine Grundrissorientierung der geplanten Wohngebäude vorzunehmen.

Zunahme des Verkehrslärms auf bestehenden Straßen

Durch die Entwicklung des Plangebiets kommt es an den Gebäuden Lerchesflurweg 1, Lerchesflurweg 3, Lerchesflurweg 5 und Lerchesflurweg 7 zu einer Erhöhung des Beurteilungspegels um bis zu 1 dB. Es werden keine Beurteilungspegel über 70 dB(A) am Tag bzw. über 60 dB(A) in der Nacht an den schutzwürdigen Nutzungen entlang der Straße „Lerchesflurweg“ ermittelt.

Die Zunahme des Verkehrslärms durch die Entwicklung des Plangebiets wird aufgrund der geringen Pegelzunahmen als zumutbar eingestuft.

Durch die Übernahme des Schallschutzkonzeptes durch verbindliche Festsetzungen in den Bebauungsplan können Auswirkungen durch Lärm auf den Menschen ausgeschlossen werden.

7.5.4 Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter

Landwirtschaft / Forstwirtschaft

Forstwirtschaftliche Nutzflächen sind durch Realisierung der Planung nicht betroffen. Ebenso sind aufgrund der fehlenden Betroffenheit landwirtschaftlicher Nutzungen durch Umsetzung des Vorhabens keine dahingehenden Auswirkungen gegeben.

Landschaftsbild / Erholungsnutzung

Infolge der Planungsumsetzung kommt es innerhalb des Plangebietes zu Veränderungen des Landschafts- bzw. Ortsbildes. Der bisherige Vegetationsbestand wird durch das Wohngebiet und der erforderlichen Erschließungswege überplant und durch entsprechende Flächen (Gebäude, Stellplätze, Zufahrten) ersetzt werden. Dies führt zu einer Umgestaltung des Orts- und Landschaftsbildes.

Durch die intensive Durch- und teilweise Eingrünung des Plangebietes sollen diese Auswirkungen gemildert. soll durch den Erhalt wertgebender und landschaftsbildprägender Laubbäume im Bereich der öffentlichen Grünfläche sowie der intensiven Eingrünung der

Flächen im Allgemeinen Wohngebiet sowie im Sonstigen Sondergebiet eine harmonische Einbindung der neuen Gebäude in die Landschaft erreicht werden. Damit können, gerade vor dem Hintergrund der Vorbelastungen des Landschaftsbildes im direkten Umfeld des Plangebietes erhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild vermieden werden.

Das Plangebiet selbst besitzt keine Bedeutung hinsichtlich einer Freizeit- oder Erholungsnutzung. Derartige Strukturen im Umfeld des Plangebietes werden von der vorliegenden Planung nicht beeinträchtigt.

Sonstige Nutzungen oder Sachgüter werden durch die Planung nicht betroffen.

7.5.5 Wechselwirkungen unter Beachtung der Auswirkungen und Minderungsmaßnahmen

Wechselwirkungen zwischen den Auswirkungen des Vorhabens und den betroffenen Schutz- und Sachgütern, welche über die bereits betrachteten Auswirkungen hinausgehen, sind durch die Planung nicht zu erwarten.

7.6 EINGRIFFS-AUSGLEICHSBILANZIERUNG

Die Realisierung der Planung stellt gem. § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, welcher auszugleichen ist. Nach § 15 BNatSchG sind vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Als ausgeglichen gilt ein Eingriff, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist.

Eine Minderung ("teilweise Vermeidung") der negativen Auswirkungen auf Boden- und Wasserhaushalt kann durch die Beschränkung des Versiegelungsgrades auf das notwendige Maß (maximal 74 % des Plangebietes) erreicht werden. Es wird damit dauerhaft auf 26 % der Fläche des Plangebietes eine Bebauung ausgeschlossen.

Die Realisierung der Planung ist mit einer deutlichen Erhöhung des Versiegelungsgrades verbunden, was Beeinträchtigungen des Boden- und Wasserhaushaltes nach sich zieht. Gleichzeitig werden Offenland und Gehölzflächen als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zerstört und ein Eingriff ins Landschaftsbild vorgenommen.

Zum Ausgleich der Auswirkungen auf den Naturhaushalt innerhalb des Plangebietes tragen in erster Linie die festgesetzten Pflanzmaßnahmen im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Allgemeinen Wohngebietes sowie des Sonstigen Sondergebietes bei, indem hier Ersatzlebensräume geschaffen werden. Im Zuge der vorliegenden Planung erfolgt eine möglichst intensive Eingrünung der privaten Grundstücksflächen, innerhalb des Straßenraumes sowie im Sonstigen Sondergebiet werden Baumreihe angelegt. Im Westen erfolgt im Bereich der festgesetzten öffentlichen Grünfläche die Anlage von Wiesen- und Gehölzflächen möglichst unter Erhalt der vorhandenen Laubbäume. So gelingt eine harmonische und landschafts- bzw. stadtbildprägende Eingrünung des Wohngebietes.

Der Ausgleich kann nicht innerhalb des Geltungsbereiches erbracht werden, es werden externe Ausgleichsmaßnahmen sowie ein funktionaler Ausgleich für im Plangebiet vorkommende Reptilien (Zauneidechse) erforderlich.

Zur Bewertung des innerhalb des Plangebietes erreichbaren, ökologischen Ausgleichs wurde eine rechnerische Bilanzierung nach dem Leitfaden Eingriffsbewertung des Ministeriums für Umwelt vorgenommen.

Die Bestandsbewertung wird auf Grundlage der aktuellen Biotopausstattung durchgeführt (Bewertungsblock A und B, Bewertung Ist-Zustand). Der Biotopwert wurde gemäß Anhang A des Leitfadens Eingriffsbewertung ermittelt. Bezüglich des Wertes für die Maturität der Gartenflächen ist gemäß Leitfaden Eingriffsbewertung lediglich ein Wert von 0,2 vorgegeben. Dieser wird jedoch aufgrund der Alterststruktur der Gehölze nach oben angepasst.

Im Bewertungsblock B musste als Belastung von außen die stark befahrene Metzger Straße sowie auch der Lerchesflurweg berücksichtigt werden. Im Bereich der öffentlichen Grünfläche ist, sofern möglich, der Erhalt von Gehölzen vorgesehen. Da hier jedoch der tatsächliche Erhalt nicht beziffert werden kann, erfolgt die Bilanzierung lediglich auf Grundlage von geplanten Anpflanzungen, die hier als Misch-Biotopwert (Anlage von Wiese bzw. Pflanzung von Baumreihen) bewertet wird.

Bei der Bilanzierung des Planungszustandes wurden die im Leitfaden Eingriffsbewertung vorgegebenen Standard-Planungswerte unter Berücksichtigung der Wertigkeiten der vorhandenen Biotoptypen teilweise abgewertet (Baumreihe).

Bilanzierungstabellen (Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung)

Tabelle 7: Bewertungsblock A Geltungsbereich Bebauungsplan

Lfd. Nr.	Erfassungseinheit		Biotopwert	Bewertungsblock A										ZTWA	
	Klartext	Nummer		I Ausprägung der Vegetation	II "Rote Liste"- Arten Pflanzen	III Ausprägung der Tierwelt						IV "Rote Liste"- Arten Tiere	V Schichten- struktur		VI Maturität
						Vogel	Reptilien	Amphibien	Schmetterlinge (Tagfalter)	Haselmaus	Fledermäuse				
1	Baumreihe	2.12	27	0,6		0,6	0,2	0,2	0,4	0,2	0,4			0,6	0,4
2	Vollversiegelte Fläche (Gebäude, Asphalt, Pflaster)	3.1	0	FIXBEWERTUNG											
3	Überwiegend genutzte Gartenflächen	3.4.1	12	0,6		0,4	0,4	0,2	0,4	0,2	0,4			0,4	0,4
4	Überwiegend verbrachte Gartenflächen	3.4.2	12	0,8		0,6	0,6	0,2	0,6	0,2	0,6			0,6	0,6
5	Rasenflächen (tw. mit gestalterischen Gehölzpflanzungen)	3.5.1/ 3.5.2	4	FIXBEWERTUNG											
6	Brombeer-Neophytenflur	6.6.1	15	0,4		0,4	0,2	0,2	0,4	0,2	0,2			0,4	0,3

Tabelle 8: Bewertungsblock B Geltungsbereich Bebauungsplan

Lfd. Nr.	Erfassungseinheit		Biotopwert	Bewertungsblock B									ZTWB
	Klartext	Nummer		I Stickstoffzahl nach Ellenberg	II Belastung von außen			III Auswirkung von Freizeit und	IV Häufigkeit im Naturraum	V Bedeutung für Naturgüter			
					1 Verkehr	2 Landwirtschaft	3 Gewerbe u. Industrie			1 Boden	2 Oberflächenwasser	3 Grundwasser	
1	Baumreihe	2.12	27	0,4	0,2					0,4		0,4	0,4
2	Vollversiegelte Fläche (Gebäude, Asphalt, Pflaster)	3.1	0	FIXBEWERTUNG									
3	Überwiegend genutzte Gartenflächen	3.4.1	12	0,4	0,2					0,4		0,4	0,4
4	Überwiegend verbrachte Gartenflächen	3.4.2	12	0,4	0,2					0,4		0,4	0,4
5	Rasenflächen (tw. mit gestalterischen Gehölzpflanzungen)	3.5.1/ 3.5.2	4	FIXBEWERTUNG									
6	Brombeer-Neophytenflur	6.6.1	15	0,4	0,2					0,2		0,2	0,3

Tabelle 9: Bewertung Ist-Zustand Geltungsbereich Bebauungsplan

Lfd. Nr.	Erfassungseinheit		Biotoptwert	Zustands (-teil) wert			Flächenwert	Ökologischer Wert	Bewertungsfaktor	Ökologischer Wert
	Klartext	Nummer		BW	ZTW A	ZTW B				
1	Baumreihe	2.12	27	0,4	0,4	0,4	880	9.504		9.504
2	Vollversiegelte Fläche (Gebäude, Asphalt, Pflaster)	3.1	0	0	0	0	6.330	0		0
3	Überwiegend genutzte Gartenflächen	3.4.1	12	0,4	0,4	0,4	13.870	66.576		66.576
4	Überwiegend verbrachte Gartenflächen	3.4.2	12	0,6	0,4	0,6	12.025	86.580		86.580
5	Rasenflächen (tw. mit gestalterischen Gehölzpflanzungen)	3.5.1 / 3.5.2	4	0	0	0	795	3.180		3.180
6	Brombeer-Neophytenflur	6.6.1	15	0,3	0,3	0,3	2.470	11.115		11.115
Σ							36.370	176.955		176.955

Tabelle 10: Bewertung Plan-Zustand Geltungsbereich Bebauungsplan

Lfd. Nr.	Erfassungseinheit		Planungszustand	Planungs-wert	Ökol. Wert	Bewertungsfaktor	Ökol. Wert
	Klartext	Nummer					
1	Versiegelte Fläche: Verkehrsfläche VF (VF besonderer Zweckbestimmung; öffentliche VF besonderer Zweckbestimmung; private VF besonderer Zweckbestimmung)	3.1	5.430	0	0		0
2	Versiegelte Fläche: Überbaubare Fläche im Allgemeinen Wohngebiet WA1b, WA 2a, WA 2b (GRZ mit zulässiger Überschreitung bis 0,75)	3.1	5.241	0	0		0
3	Nicht überbaubare Fläche im Allgemeinen Wohngebiet WA1b, WA 2a, WA 2b: Bepflanzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB: Gärtnerische Gestaltung mit Baumpflanzungen	3.4	1.747	7	12.229		12.229
4	Versiegelte Fläche: Überbaubare Fläche im Allgemeinen Wohngebiet WA1a, 3a, 3b, 3c (GRZ mit zulässiger Überschreitung bis 0,8)	3.1	5.440	0	0		0
5	Nicht überbaubare Fläche im Allgemeinen Wohngebiet WA1a, 3a, 3b, 3c: Bepflanzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB: Gärtnerische Gestaltung mit Baumpflanzungen	3.4	1.360	7	9.520		9.520
6	Versiegelte Fläche: Überbaubare Fläche im Allgemeinen Wohngebiet WA 4, 5, 6 (GRZ mit zulässiger Überschreitung bis 0,6)	3.1	5.658	0	0		0
7	Nicht überbaubare Fläche im Allgemeinen Wohngebiet WA4, WA5, WA6: Bepflanzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB: Gärtnerische Gestaltung mit Baumpflanzungen	3.4	3.772	7	26.404		26.404
8	Versiegelte Fläche: Überbaubare Fläche im Sonstigen Sondergebiet (GRZ 0,8, eine Überschreitung bis 0,9 ist zulässig)	3.1	5.028	0	0		0
9	Nicht überbaubare Fläche im Sonstigen Sondergebiet: Bepflanzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB: Gärtnerische Gestaltung	3.5.1	559	3	1.677		1.677
10	Nicht überbaubare Fläche im Sonstigen Sondergebiet: Stellplatzbegrünung durch Pflanzung einzelner Laubbaumhochstämme gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB	Anhang M	18 Stück	120 ÖW je Baum	2.160		2.160
11	Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB: Straßenraumbegrünung sowie Stellplatzbegrünung durch Pflanzung einzelner Laubbaumhochstämme	Anhang M	45 Stück	120 ÖW je Baum	5.400		5.400
12	Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB: Anlage von Baumreihen im Bereich der Fuß- und Radwege	2.12	570	12	6.840		6.840
13	Öffentliche Grünfläche: Begrünung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB: Anlage von Wiesen- und Gehölzflächen; Erhalt der Baumreihe	3.4 / 2.12	1.565	10	15.650		15.650
Σ			36.370		79.880		79.880

Auf diese Weise ergibt sich für den gesamten Geltungsbereich ein ökologischer Wert von 176.955 Ökopunkten (Bestand). Dem gegenüber steht ein ökologischer Wert von 79.880 Ökopunkten im Planungszustand (vgl. Bilanzierungstabelle). Es ergibt sich hieraus ein rechnerisches Defizit von 97.075 Ökopunkten, was 55 % des Bestandwertes entspricht. Damit kann der Eingriff innerhalb des Plangebietes nicht vollständig erbracht werden. Der Ausgleich eines Teiles des ökologischen Defizits erfolgt über das kommunale Ökokonto der Landeshauptstadt Saarbrücken.

Als externe Ausgleichsmaßnahmen zum Ausgleich des ökologischen Defizits von 97.075 Ökopunkten werden die beiden Maßnahmen des kommunalen Ökokontos der Landeshauptstadt Saarbrücken „Renaturierung Pulverbaches“ sowie „Waldumwandlung Wogbachtal“ beansprucht.

7.7 PRÜFUNG VON PLANUNGSALTERNATIVEN

Die Prüfung von Planungsalternativen erfolgte bereits im Zusammenhang mit der Aufstellung des Gesamtbebauungsplanes „Franzenbrunnen“ seit dem Jahr 2010. Für den 3. Bauabschnitt wurde keine Planungsalternativen geprüft.

7.8 SCHWIERIGKEITEN ODER LÜCKEN BEI DER ZUSAMMENSTELLUNG DER ANGABEN

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben zur Erstellung des Umweltberichts bestanden nicht.

7.9 MONITORING (MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG)

Gemäß § 4c BauGB haben die Gemeinden die Verpflichtung, erhebliche Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten zu überwachen. Auf diese Weise sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig ermittelt und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden.

Hinsichtlich des Erfolgs der geplanten CEF-Maßnahmen zur Erhaltung der Population der Zauneidechse sind die behördlichen Vorgaben aus dem Genehmigungsverfahren zu beachten.

Für die Kompensationsmaßnahmen im Geltungsbereich (Pflanzmaßnahmen) sind regelmäßige Erfolgskontrollen durchzuführen. Ggf. sind notwendige Pflegemaßnahmen und/oder Nutzungen anzupassen, um den dauerhaften Erfolg der Maßnahmen zu gewährleisten.

8 ABWÄGUNG / AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

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 114.13.00 Nr. 114.13.00 „Franzenbrunnen, nördlicher Teilbereich (3. BA)“ 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 Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 114.13.00 „Franzenbrunnen, Nördlicher Teilbereich (3. BA)“ eingestellt.

8.1 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

8.1.1 Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung

Wichtigste Grundvoraussetzung für ein gesundes Wohnen ist die notwendige Wohnruhe. Daher ist es eine wesentliche Aufgabe und Zielsetzung der Bauleitplanung, diese Wohnruhe durch planerische Konfliktbewältigung zu erreichen bzw. herzustellen.

Im vorliegenden Fall ist es Ziel der Festsetzungen des Bebauungsplans die städtebauliche Entwicklung innerhalb des Geltungsbereiches so zu steuern, dass eine Beeinträchtigung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die Neubebauungen vermieden wird.

Da der Bebauungsplan 114.13.00 Nr. 114.13.00 „Franzenbrunnen, nördlicher Teilbereich (3. BA)“ ein Allgemeines Wohngebiet festsetzt, in dem nur Wohngebäude und weitere das Wohnen nicht störende, ergänzende Nutzungen zulässig sind, ist es nicht zu erwarten, dass es zu Beeinträchtigungen der gesunden Wohnverhältnisse in der Umgebung des Plangebietes kommen wird.

Das geplante Wohngebiet ist auf nahezu allen Seiten von Wohnnutzungen oder geplanten Wohnnutzungen umgeben, von denen keine beeinträchtigenden Auswirkungen zu erwarten sind.

Auswirkungen sind allerdings durch den Verkehr auf der Metzger Straße und dem Lerchesflurweg zu erwarten, zudem noch durch den im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegene Nettomarkt, für den eine Vergrößerung geplant ist.

Diese Auswirkungen wurden in einem schalltechnischen Gutachten untersucht, dessen Ergebnisse in Kapitel 7.5.3 näher beschrieben werden.

Aufgrund der getroffenen Festsetzungen ist daher nicht davon auszugehen, dass die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet und in der Nachbarschaft durch den Bebauungsplan beeinträchtigt werden.

Mögliche Auswirkungen auf die gesunden Wohnverhältnisse können auch durch Mehrverkehr durch die Bewohner des Gebietes sowie während der Bauphase auch durch Baustellenverkehr entstehen. Allerdings kann hierzu folgendes festgestellt werden:

- Die geringfügige Zunahme des Individualverkehrs nach Realisierung der Baumaßnahme führt zu keinen spürbaren Auswirkungen auf die gesunden Wohnverhältnisse in den umliegenden Bereichen. Im Plangebiet selbst sorgt der verkehrsberuhigte Ausbau zu einer Entlastung der Anwohner vor Verkehrslärm.
- Lärmbelästigungen aus Baustellenlärm und Baustellenverkehr, die im Zuge des Vollzugs des Bebauungsplans auftreten, sind grundsätzlich nicht in die Abwägung einzubeziehen (vgl. BayVGH U.v. 20.4.2011 Nr. 15 N 10.1320, m.w.N.). Derartige Immissionen, die sich mit fortschreitendem Vollzug des Bebauungsplans reduzieren und mit der Planverwirklichung enden, sind keine durch den Bebauungsplan bewirkten dauerhaften Nachteile. Planbedingt sind nur solche

Nachteile, welche die Festsetzungen des Bebauungsplans den Betroffenen auf Dauer auferlegen. Probleme, welche sich allein aus der Realisierung eines Bebauungsplanes ergeben, gehören wegen ihrer zeitlichen Begrenzung selbst dann regelmäßig nicht zu den Konflikten, welche der Bebauungsplan selbst lösen muss, wenn die vollständige Realisierung des Planes mehrere Jahre in Anspruch nimmt (BVerwG, B.v. 12.3.1999 Nr. 4 BN 6.99, ZfBR 1999,225; BayVGh, U.v. 20.4.2011 Nr. 15 N 10.1320; VG Augsburg, B.v. 9.8.2012 Nr. Au 4 S 12.768).

8.1.2 Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigenumbildung 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 Bebauungsplan gerecht. Mit den angebotenen Wohnungen des Plangebietes in relativer Nähe zur Innenstadt deckt er einen Wohnraumbedarf, der in Saarbrücken stark nachgefragt wird, aber in Innenstadtnähe meist nicht mehr problemlos realisiert werden kann.

Das Planungsgebiet kann unmittelbar an das bestehende Straßen- sowie Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen werden, so dass die Erschließungsmaßnahmen in einem ausgewogenen Kostenverhältnis erfolgen können.

8.1.3 Auswirkungen auf die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie Auswirkungen auf die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes sowie auf Baukultur und Denkmalschutz

Eine wesentliche Aufgabe der Bebauungsplanung ist es, eine orts- und landschaftsbildverträgliche Baustruktur zu erwirken. Um diesen Belangen gerecht zu werden, trifft der Bebauungsplan eine Vielzahl von Festsetzungen (u.a. Bauweise, Festsetzungen zur Höhenentwicklung der Gebäude, gestalterische Festsetzungen) um ein homogenes städtebauliches Bild zu erreichen.

Zur Gestaltung des Ortsbildes sind die Festsetzungen im Planungsgebiet hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung an der bestehenden Bebauung orientiert, um die städtebauliche und gestalterische Einpassung herzustellen. So wirken zum Beispiel die Festsetzungen zur Gebäudehöhe dem Entstehen überdimensionierter, im Vergleich zur Umgebung unmaßstäblicher Baukörper entgegen.

Die gestalterischen Festsetzungen tragen zu einer einheitlichen Gestaltung im Plangebiet bei. Grundlage hierzu ist ein städtebauliches Gesamtkonzept, das sich in den Festsetzungen des Bebauungsplanes widerfindet.

Durch eine Reihe von grünordnerischen Festsetzungen wird eine Ein- und Durchgrünung des Plangebietes erreicht.

Auswirkungen auf den Denkmalschutz sind nicht zu erwarten.

8.1.4 Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes werden im Umweltbericht abgearbeitet.

8.1.5 Auswirkungen auf die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung

In der Bauleitplanung sind die wirtschaftlichen Belange in erster Linie durch ein ausreichendes, den wirtschaftlichen Bedürfnissen entsprechendes Flächenangebot zu berücksichtigen. Dieser Aufgabe wird der vorliegende Bebauungsplan gerecht, in dem er die Voraussetzungen zur Vergrößerung des Netto-Marktes schafft und damit die Versorgungssituation der ortansässigen Bevölkerung verbessert.

Eine eigens seitens des Büros Junker + Kruse angefertigte „Gutachterliche Stellungnahme zur geplanten Erweiterung des Lebensmitteldiscounters Netto Marken-Discount, Lerchesflurweg 16 im Saarbrücker Stadtteil Alt-Saarbrücken“ kommt zu dem Ergebnis, dass keine negative städtebauliche Auswirkungen zu Lasten von zentralen Versorgungsbereichen und Nahversorgungsstrukturen zu erwarten sind.

8.1.6 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 zusätzlich induzierten Wohnverkehr sowie den Verkehr des Nettomarktes sind keine wesentlichen Auswirkungen auf das umgebende Verkehrsnetz zu erwarten. Der zusätzliche Verkehr, der durch die nachverdichtende Wohnbebauung entstehen wird, kann durch die angrenzenden Straßen aufgenommen werden. Der Knotenpunkt in das weitere städtische Verkehrsnetz ist ausreichend leistungsfähig. Bei den neu geplanten Straßen handelt es sich um Anliegerstraßen, die nur durch die Anwohner und deren Besucher genutzt werden. Die zulässigen Nutzungen in den Wohngebieten sind so gewählt, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Verkehrsintensive Nutzungen werden hier ausgeschlossen.

8.1.7 Auswirkungen auf die Belange der Versorgung

Belange der Versorgung und der Abwasserbeseitigung werden durch die Planung nicht beeinträchtigt, da mit geringem Aufwand an das vorhandene Ortsnetz angeschlossen werden kann. Die Abwasserentsorgung kann entsprechend den Bestimmungen des Saarländischen Wassergesetzes realisiert werden. Im Plangebiet vorhandene Leitungen werden durch Festsetzung gesichert.

8.1.8 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.

8.2 GEWICHTUNG DES ABWÄGUNGS MATERIALS

Gemäß dem im Baugesetzbuch 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 Nr. 114.13.00 „Franzenbrunnen, nördlicher Teilbereich (3. BA)“ eingestellt. Für die Abwägung wurden insbesondere folgende Aspekte beachtet:

8.2.1 Argumente für die Verwirklichung des Bebauungsplans

- Der Bebauungsplan schafft Wohnbauland zur Deckung des Bedarfs der Landeshauptstadt Saarbrücken.
- Der Aufwand zur Erschließung des Wohngebietes ist aufgrund der vorhandenen Anschlusspunkte an das örtliche Verkehrsnetz sowie das Ver- und Entsorgungsnetz gering.
- Aufgrund seiner innerstädtischen Lage mit geringen Entfernungen zu verschiedensten Einrichtungen der öffentlichen und privaten Versorgungsinfrastruktur besitzt das Planungsgebiet gute Standortqualitäten.

8.2.2 Argumente gegen die Verwirklichung des Bebauungsplans

Mögliche Argumente gegen die Verwirklichung des Bebauungsplanes sind derzeit nicht bekannt.

8.3 FAZIT

Die Landeshauptstadt Saarbrücken hat die gegenwärtig bekannten, 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 Bebauungsplan „Franzenbrunnen, 3. BA (Nördlicher Teilbereich)“ zu realisieren.

Aufgestellt: Homburg, den 25.09.2020

ARGUS CONCEPT GmbH

9 ANHANG

9.1 BESTANDSAUFNAHME BIOTOPTYPEN– ARTENLISTE (STAND OKTOBER 2019)

Tabelle 10: Baumreihe (2.12)

Wissenschaftlicher Artname	Deutscher Artname	Stickstoffzahl nach ELLENBERG
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn	X
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn	7
<i>Alliaria petiolata</i>	Knoblauchsrauke	9
<i>Chelidonium majus</i>	Schöllkraut	8
<i>Corylus avellana</i>	Hasel	5
<i>Cotoneaster spec.</i>	Zwergmispel	X
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gewöhnliche Esche	7
<i>Hedera helix</i>	Efeu	X
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster Heckenzuchtform	3
<i>Mahonia spec.</i>	Mahonie	-
<i>Plantago lanceolata</i>	Spitzwegerich	X
<i>Poa pratensis</i>	Wiesen-Rispengras	6
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche	5
<i>Pyracantha spec.</i>	Feuerdorn	-
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose	X
<i>Rubus fruticosus</i>	Brombeere	X
<i>Symphoricarpos albus</i>	Schneebeere	-
<i>Syringa vulgaris</i>	Flieder	X
<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme	7
	Mittelwert	6,3

Tabelle 11: Überwiegend genutzte Gartenflächen (3.4.1)

Wissenschaftlicher Artname	Deutscher Artname	Stickstoffzahl nach ELLENBERG
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn	X
<i>Aesculus hippocastanum</i>	Roskastanie	-
<i>Aquilegia spec.</i>	Akelei	-
<i>Aster spec.</i>	Aster	-
<i>Betula pendula</i>	Hängebirke	5
<i>Buxus sempervirens</i>	Buchsbaum	4
<i>Corylus avellana</i>	Hasel	5
<i>Dryopteris filix-mas</i>	Gewöhnlicher Wurmfarne	6
<i>Erodium cicutarium</i>	Reiherschnabel	X
<i>Hedera helix</i>	Efeu	X

Juniperus spec.	Wacholder	-
Larix decidua	Europäische Lärche	3
Lathyrus aphaca	Ranken-Platterbse	3
Lavendula spec.	Lavendel	-
Picea abies	Rotfichte	X
Pinus sylvestris	Waldkiefer	X
Rhus typhina	Essigbaum	-
Rubus fruticosus	Brombeere	X
Sedum spec.	Fetthenne	-
Syringa vulgaris	Flieder	X
Taxus baccata	Europäische Eibe	X
Thuja spec.	Thuja	X
Urtica dioica	Große Brennnessel	8
Vitis vinifera	Wilde Weinrebe	6
Mittelwert		5,0

Tabelle 12: Überwiegend verbrachte Gartenflächen (3.4.2)

Wissenschaftlicher Artname	Deutscher Artname	Stickstoffzahl nach ELLENBERG
Acer platanoides	Spitzahorn	X
Agrostis stolonifera	Weißes Straußgras	5
Arrhenatherum elatius	Glatthafer	7
Artemisia vulgaris	Gewöhnlicher Beifuß	8
Betula pendula	Hänge-Birke	X
Campanula rapunculus	Rapunzelglockenblume	4
Castanea sativa	Edel-Kastanie	X
Chelidonium majus	Schöllkraut	8
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	X
Corylus avellana	Hasel	5
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn	4
Dactylis glomerata	Wiesen-Knäuelgras	6
Erigeron annuus	Einjähriges Berufskraut	8
Hedera helix	Efeu	X
Hypericum maculatum	Tüpfel-Hartheu	2
Ligustrum vulgare	Liguster Heckenzuchtform	3
Malus domestica	Apfel	X
Oenothera biennis	Gewöhnliche Nachtkerze	4
Phalaris arundinacea	Rohrglanzgras	7
Poa pratensis	Wiesen-Rispengras	6
Populus balsamifera	Balsampappel	X
Prunus avium	Vogel-Kirsche	5

<i>Prunus domestica</i>	Pflaume	X
<i>Prunus laurocerasus</i>	Lorbeer-Kirsche	X
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	X
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche	X
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	X
<i>Reynoutria japonica</i>	Japan-Knöterich	X
<i>Rubus fruticosus</i>	Brombeere	X
<i>Salix fragilis</i>	Gewöhnliche Bruch-Weide	6
<i>Sarothamnus scoparius</i>	Besenginster	4
<i>Solidago canadensis</i>	Kanadische Goldrute	6
<i>Sonchus oleraceum</i>	Kohl-Kratzdistel	8
<i>Symphoricarpos albus</i>	Schneebeere	-
<i>Syringa vulgaris</i>	Flieder	X
<i>Taraxacum officinale</i> agg.	Löwenzahn	7
<i>Trifolium pratense</i>	Wiesen-Klee	X
<i>Trifolium repens</i>	Weißklee	6
<i>Verbascum nigrum</i>	Schwarze Königskerze	7
<i>Vicia cracca</i>	Vogelwicke	X
<i>Vicia hirsuta</i>	Rauhaarige Wicke	4
	Mittelwert	5,7

Tabelle 13: Brombeer-Neophytenflur (6.6.1)

Wissenschaftlicher Artname	Deutscher Artname	Stickstoffzahl nach ELLENBERG
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn	X
<i>Corylus avellana</i>	Hasel	5
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche	5
<i>Reynoutria japonica</i>	Japan-Knöterich	X
<i>Rubus fruticosus</i>	Brombeere	X
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	9
	Mittelwert	6,3

Tabelle 14: Ruderale Hochstaudenflur innerhalb der verbrachten Gartenflächen (6.6.2 / 3.4.2)

Wissenschaftlicher Artname	Deutscher Artname	Stickstoffzahl nach ELLENBERG
<i>Achillea millefolium</i>	Gewöhnliche Schafgarbe	5
<i>Agrimonia eupatoria</i>	Gewöhnlicher Odermennig	4
<i>Agrostis stolonifera</i>	Weißes Straußgras	5
<i>Allaria petiolata</i>	Knoblauchsrauke	9
<i>Arrhenatherum elatius</i>	Glatthafer	7
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke	X

Buddleja davidii	Schmetterlingsflieder	4
Cirsium arvense	Acker-Kratzdistel	7
Dactylis glomerata	Wiesen-Knäuelgras	6
Daucus carota	Wilde Möhre	4
Erigeron annuus	Einjähriges Berufskraut	8
Galium album	Weißes Labkraut	X
Glechoma hederacea	Gundelrebe	7
Oenothera biennis	Gewöhnliche Nachtkerze	4
Phleum pratense	Wiesen-Lieschgras	6
Plantago lanceolata	Spitzwegerich	X
Polygonum lapathifolium	Drüsiger Ampferknöterich	8
Prunus spinosa	Schlehe	X
Quercus petraea	Trauben-Eiche	X
Quercus robur	Stieleiche	X
Rubus fruticosus	Brombeere	X
Rumex acetosa	Wiesen-Sauerampfer	6
Senecio jacobaea	Jakobs-Greiskraut	5
Solidago canadensis	Kanadische Goldrute	6
Taraxacum officinale agg.	Löwenzahn	7
Trifolium pratense	Wiesen-Klee	x
Urtica dioica	Große Brennnessel	8
Mittelwert		6,1