Bruch-Areal und Umfeld

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 136.20.00
in der Landeshauptstadt Saarbrücken, Stadtteil St. Johann

ENTWURF

19.02.2024

Landeshauptstadt SAARBRÜCKEN

KERN PLAN

Bebauungsplan Nr. 136.20.00 „Bruch-Areal und Umfeld“

IMPRESSUM

Im Auftrag der:

Landeshauptstadt SAARBRÜCKEN

Stadtplanungsamt Saarbrücken
Bahnhofstraße 31
66111 Saarbrücken

Stand: 19.02.2024

Verantwortlich:

Geschäftsführende Gesellschafter
Dipl.-Ing. Hugo Kern, Raum- und Umweltplaner
Dipl.-Ing. Sarah End, Stadtplanerin AKS

Projektleitung:

M.Sc. Lisa Müller, Umweltplanung und Recht

Hinweis:

Inhalte, Fotos und sonstige Abbildungen sind geistiges Eigentum der Kernplan GmbH oder des Auftraggebers und somit urheberrechtlich geschützt (bei gesondert gekennzeichneten Abbildungen liegen die jeweiligen Bildrechte/Nutzungsrechte beim Auftraggeber oder bei Dritten).

Sämtliche Inhalte dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung der Kernplan GmbH bzw. des Auftraggebers (auch auszugsweise) vervielfältigt, verbreitet, weitergegeben oder auf sonstige Art und Weise genutzt werden. Sämtliche Nutzungsrechte verbleiben bei der Kernplan GmbH bzw. beim Auftraggeber.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern die männliche Form verwendet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform hat nur redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung.

Kirchenstraße 12 · 66557 Illingen
Tel. 0 68 25 - 4 04 10 70
Fax 0 68 25 - 4 04 10 79
www.kernplan.de · info@kernplan.de

KERN PLAN

INHALT

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung 4

Grundlagen und Rahmenbedingungen 6

Begründung der Festsetzungen und weitere Planinhalte 24

Auswirkungen der Planung, Abwägung 30

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung

In der Landeshauptstadt Saarbrücken, im Stadtteil St. Johann, befindet sich in zentraler Lage am Rotenbühl die Bruch-Brauerei.

Nachdem die Brauerei-Nutzung auf dem Gelände an der Scheidter Straße aufgegeben wird, soll auf dem Gelände ein neues Quartier entstehen, unter Erhalt bzw. Rekonstruktion der prägenden Fassadenstrukturen der Bruch-Brauerei.

Entlang der Scheidter Straße ist eine viergeschossige Bebauung geplant, sowie ein weiterer Gebäuderiegel im rückwärtigen Grundstücksbereich, wo sich heute das Marstallgebäude befindet. Verbunden werden sollen diese beiden Riegel über ein dreigeschossiges Gebäude im Westen.

Die Erschließung erfolgt über die unmittelbar angrenzende Scheidter Straße, der ruhende Verkehr kann vollständig auf dem Privatgrundstück - in einer Tiefgarage - untergebracht werden.

Die Zulässigkeit von Vorhaben im Planungsgebiet richtet sich derzeit nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Demnach ist ein Vorhaben nur zulässig, wenn es sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Mit dem bestehenden Gebäudevolumina der Bruchbrauerei handelt es sich aber bereits heute um eine atypische Situation.

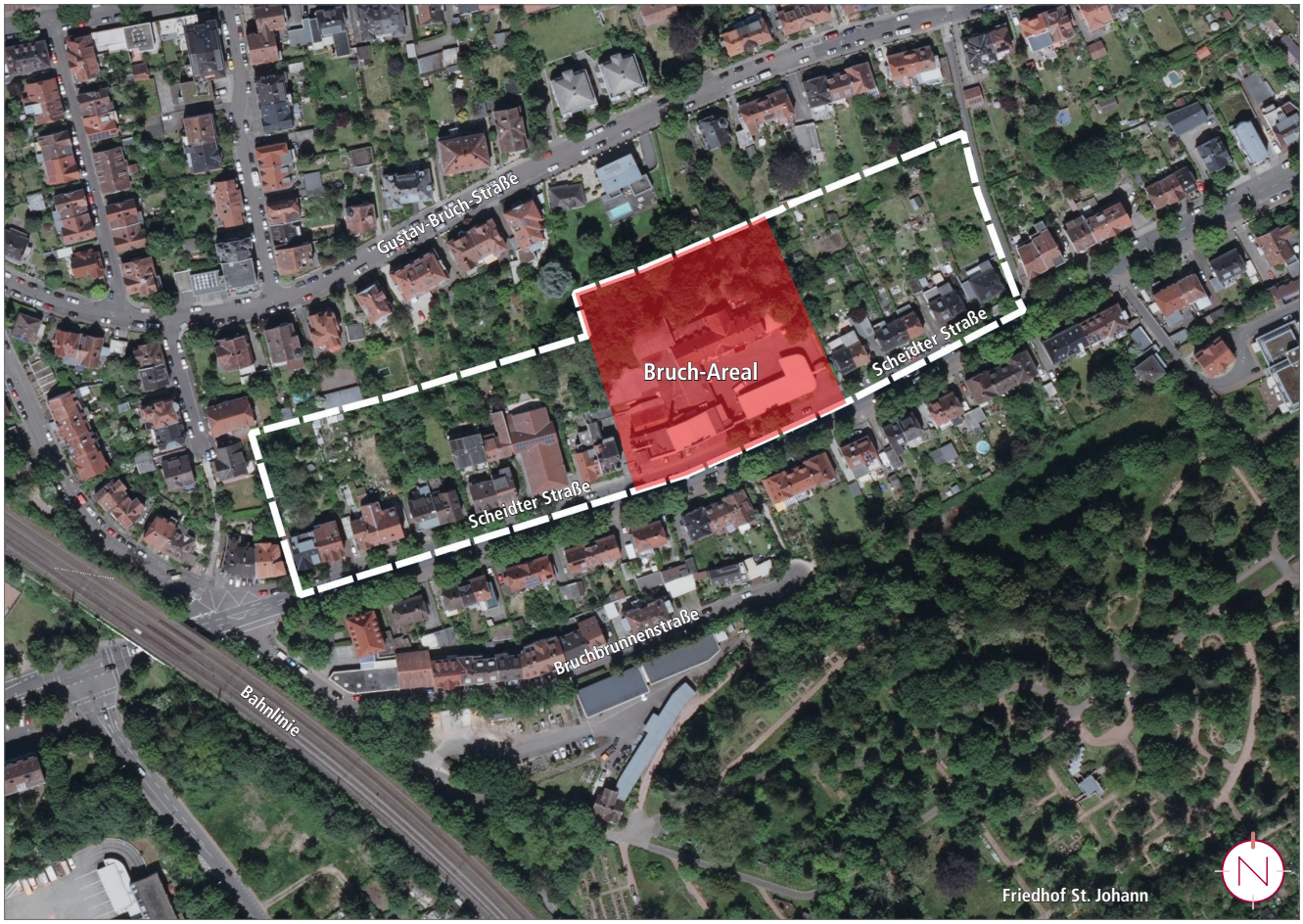
Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit des Planvorhabens bedarf es daher der Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Die zukünftige Bebauung des Bruch-Areals hat zudem Auswirkungen auf den Zulässigkeitsmaßstab in der angrenzenden Umgebung und löst eine Vorbildwirkung aus. Um städtebaulich nicht gewünschte Entwicklungen im weiteren Umfeld des Bruch-Areals auszuschließen, wurde der Geltungsbereich daher auf die östlich und westlich angrenzenden Grundstücke entlang der Scheidter Straße ergänzt. Die Bebauung in diesen Bereichen soll im Bestand festgeschrieben werden. Geringfügige Erweiterungen sind auch hier möglich.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Saarbrücken hat somit nach § 1 Abs. 3 BauGB und § 2 Abs. 1 BauGB die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Bebauungsplan soll dabei im zweistufigen Regelverfahren aufgestellt werden.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind dem beigefügten Lageplan zu entnehmen. Er umfasst eine Fläche von ca. 2,3 ha.

Mit der Erstellung des Bebauungsplans und der Durchführung des Verfahrens ist die Kernplan Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation mbH, Kirchenstraße 12, 66557 Illingen, beauftragt, mit der Erstellung des Umweltberichts die ARK Umwelt-



Orthofoto mit Geltungsbereich; ohne Maßstab; Quelle: Geoportal Saarland; Bearbeitung: Kernplan

planung und -consulting Partnerschaft, Paul-Marien-Straße 18, 66111 Saarbrücken.

Zur Untersuchung der potenziellen Geräuschimmissionen wurde die SGS-TÜV Saar GmbH mit der Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens beauftragt.

Darüber hinaus wurde das Planungsteam Gänssle GmbH, Saarbrücken mit der Erstellung eines Verkehrsgutachtens beauftragt. Das Gutachten zu den geplanten Nutzungen des Bruch-Areals ist zu dem Ergebnis gekommen, dass aus verkehrsplanerischer Sicht einer Realisierung des Planvorhabens nichts entgegen spricht.

Flächennutzungsplan

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

Der Flächennutzungsplan des Regionalverbands Saarbrücken stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche bzw. den Bereich der ehem. Bruch-Brauerei als gemischte Bauflächen dar. Das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist somit nicht vollständig erfüllt.

Der Flächennutzungsplan wird daher gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren durch den Regionalverband Saarbrücken geändert.

Grundlagen und Rahmenbedingungen

Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet ist zentral im Saarbrücker Stadtteil St. Johann gelegen, unmittelbar nördlich des Friedhof-Areals.

Der Geltungsbereich des Plangebietes wird dabei wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die angrenzende Wohnbebauung der Gustav-Bruch-Straße inkl. der privaten Grün- und Freiflächen (Gärten),
- im Osten durch einen öffentlichen Fußweg (Ernst-Wagner-Weg),
- im Süden durch die Straßenverkehrsfläche der Scheidter Straße (Straßenmitte) sowie
- im Westen durch die angrenzende Wohnbebauung der Scheidter Straße Hs.-Nr. 1 sowie der Straße „Im Heimgarten" Hs.-Nr. 19 und 21 inkl. der privaten Grün- und Freiflächen (Gärten).

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

Geltungsbereich des Bebauungsplanes; Quelle: Vermessungs- & Geoinformationsamt Saarbrücken; Bearbeitung: Kernplan

Nutzung des Plangebietes, Umgebungsnutzung und Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet umfasst das Areal der Bruch-Brauerei im Bereich der Scheidter Straße sowie die unmittelbar östlich und westlich daran angrenzende Bebauung (Scheidter Straße Hs.-Nr. 6 bis zum Ernst-Wagner-Weg).

Jahrelang durch die Produktionsstätte der Bruch-Brauerei geprägt, wurde diese zwischenzeitlich verlagert, sodass sich auf dem Bruch-Gelände derzeit nur noch der Hofverkauf befindet.

Die östliche und westliche Umgebung des Bruch-Areals ist durch Wohnnutzungen sowie das Wohnen nicht wesentlich störende Nutzungen geprägt (u. a. Tierarzt, Friseursalon, Neuapostolische Kirche).

Das Plangebiet ist somit bereits größtenteils bebaut und entsprechend versiegelt, lediglich in den rückwärtigen Grundstücksbereichen finden sich private Grünstrukturen (Gärten).

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich u. a. Einrichtungen der öffentlichen und sozialen Infrastruktur (u. a. Friedhof St. Johann, Gymnasium am Rothenbühl, HTW) sowie verschiedene Gewerbe-, Dienstleistungs-, Gastronomie- und Einzelhandelsbetriebe (u. a. Friseursalons, Rechtsanwaltskanzleien, Cafés, Winefactory, Blumenladen, etc.).

Die nächsten Lebensmittelmärkte finden sich ca. 800 m nördlich (Netto-Markt) bzw. 1,5 km südwestlich (Aldi Süd, Lidl, Edeka) entfernt.

Die Flächen befinden sich - mit Ausnahme der Straßenverkehrsfläche der Scheidter Straße - vollständig in Eigentum von Privatpersonen. Das Areal der Bruch Brauerei ist dabei im Eigentum eines Projektentwicklers, sodass von einer zügigen Entwicklung dieser Fläche ausgegangen werden kann.

Blick auf das Bestandsgebäude der ehem. Bruch-Brauerei sowie der westlich angrenzenden Bebauung

Topografie des Plangebietes

Das Plangebiet fällt von Norden in Richtung Süden stark ab. Die Topografie hat insbesondere Auswirkungen auf die Geschossigkeit der Baukörper, Geländemodellierungen und die Entwässerung.

Verkehrsanbindung

Das Plangebiet ist bereits heute über die Scheidter Straße an das örtliche und im weiteren Verlauf über die westlich gelegene Dudweilerstraße (B 41) an das überörtliche Verkehrsnetz (BAB 620 / BAB 623) angebunden.

Der Hauptbahnhof Saarbrücken sowie die Fußgängerzone (Bahnhofstraße) sind mit dem PKW in weniger als 10 Minuten zu erreichen.

Die nächsten Autobahn-Anschlussstellen finden sich ca. 1,5 km in südwestlicher Richtung (BAB 620 - AS 18 „Bismarckbrücke") bzw. ca. 4,5 km in nordwestlicher Richtung (BAB 623) entfernt.

Darüber hinaus ist auch die ÖPNV-Anbindung des Gebietes sehr gut. Im Bereich der Scheidter Straße befinden sich mehrere Bushaltestellen. Ab hier bestehen u. a. Anbindungsmöglichkeiten in Richtung Rathaus Saarbrücken (ca. 10 min), in Richtung der Universität (ca. 15 min) sowie in Richtung des Saarbasars (ca. 20 min).

Bestehende Wohnbebauung im Bereich der Scheidter Straße (östlich der Bruch-Brauerei)

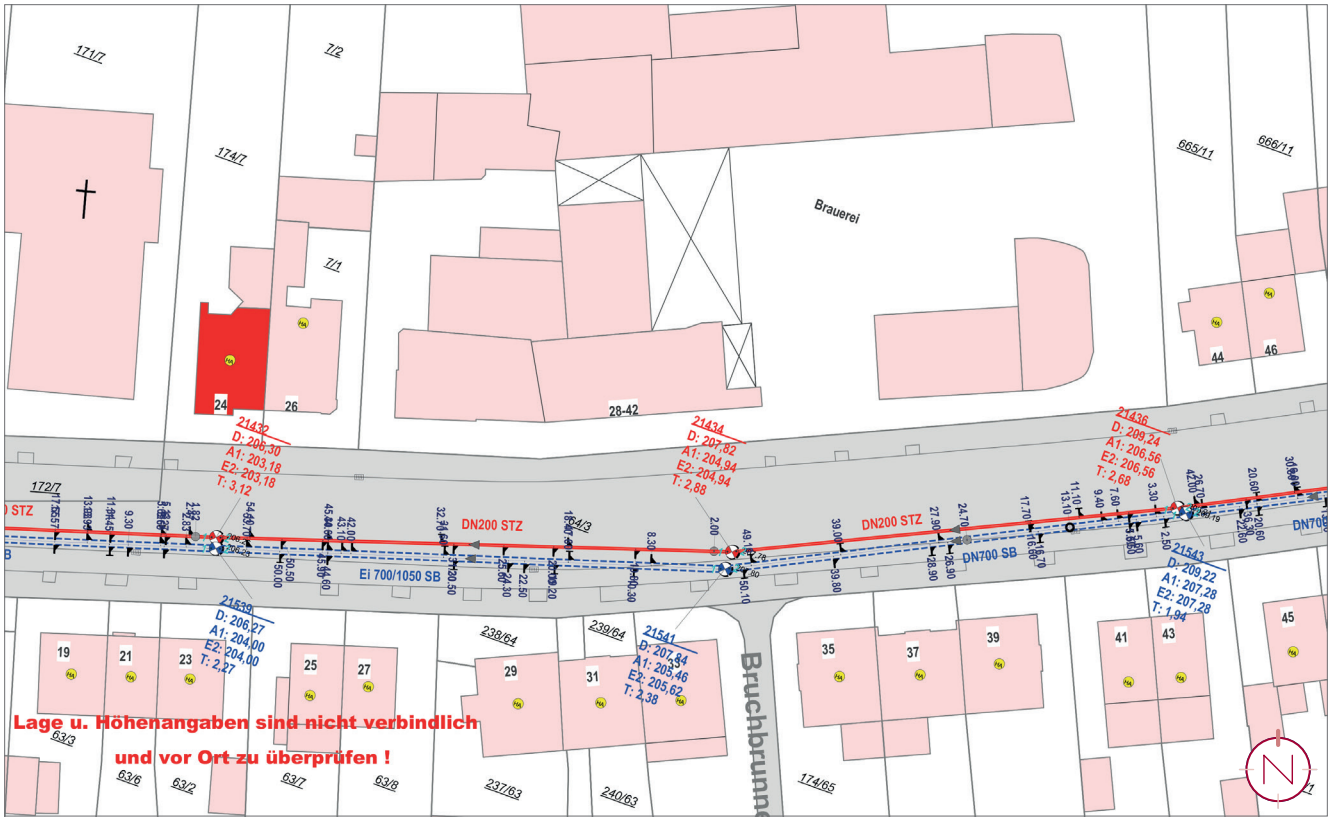
Der ruhende Verkehr kann vollständig auf den Privatgrundstücken - im Bereich des Bruch-Areals in einer Tiefgarage - untergebracht werden.

Externe Erschließungsanlagen bedarf es zur Realisierung des Vorhabens nicht.

Ver- und Entsorgung

Die für die geplante Nutzung erforderliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist aufgrund der bestehenden Bebauung / Nutzung bereits grundsätzlich vorhanden (Wasser, Elektrizität etc.).

Die nach § 49 a SWG geltenden Vorgaben zur Beseitigung des Niederschlagswassers (Nutzung, Versickerung, Verrieselung, Einleitung des Niederschlagswassers in ein oberirdisches Gewässer) sind hier eigentlich



Kanalplan Scheidter Straße, ohne Maßstab; Quelle: Landeshauptstadt Saarbrücken

nicht zwingend anzuwenden, da das Grundstück vor dem Jahr 1999 bereits bebaut, damit befestigt und an die öffentliche Kanalisation angeschlossen war.

Die Entwässerung des Plangebietes soll dennoch im Trennsystem erfolgen.

Das Schmutzwasser ist in den bestehenden Schmutzwasserkanal im Bereich der Scheidter Straße einzuleiten.

Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ist vollständig auf dem Grundstück zu versickern.

Sollte eine Versickerung technisch oder rechtlich nicht möglich sein, ist das anfallende Niederschlagswasser durch geeignete Maßnahmen (z. B. Dachbegrünung, Retentionszisternen, etc.) auf dem Grundstück zurückzuhalten und gedrosselt dem vorhandenen Regenwasserkanal im Bereich der Scheidter Straße zuzuführen. Die konkretisierten Planungen / Detailplanungen sind vor der Bauausführung mit der ZKE abzustimmen.

Verkehrsgutachten

Zur Beurteilung der Qualität des Verkehrsablaufs nach HBS 2015 des geplanten Vorhabens der Innovatis GmbH auf dem Areal der ehemaligen Bruch Brauerei wurde vom Planungsteam Gänssle GmbH, Saarbrücken ein Verkehrsgutachten erstellt.

Dieses ist zu folgendem Ergebnis gekommen:

„Die vorfahrtgeregelte Wohnquartiersanbindung an die Scheidter Straße weist anhand des Simulationsergebnisses die dafür erforderliche Leistungsfähigkeit auf. Die Wohnquartiersausfahrt in Richtung Scheidter Straße kann als Mischspur betrieben werden.

Entsprechend Tabelle 44 der RASt 06 werden im vorliegenden Fall keine baulichen Maßnahmen (Aufstellbereich bzw. Linksabbiegestreifen) im Zuge der Scheidter Straße notwendig.

Die erforderliche Haltesichtweite (47 m bei einer Geschwindigkeit von 50 km/h) wird eingehalten. Zur Sicherstellung der Anfahrsichtweite (70 m bei einer Geschwindigkeit von 50 km/h) sind entsprechenden Sichtfelder freizuhalten, insbesondere in Richtung Rotenbühl blickend.

Die geplante Wohnquartiersanbindung an die Scheidter Straße sollte als Grundstückszufahrt angelegt werden. Hierbei sind bei den Gehwegüberfahrten die entsprechenden planerischen und baulichen Maßnahmen nach den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) zu beachten."

(Quelle: Verkehrsgutachten; Planungsteam Gänssle GmbH, Saarbrücken; Stand: 07/2023)

Bestehende Wohnbebauung im Bereich der Scheidter Straße (westlich der Bruch-Brauerei)

Schalltechnisches Gutachten

„Die Innovatis GmbH, Saarbrücken, plant die Errichtung einer Wohnanlage auf dem ehemaligen Brauereigelände (Bruch-Areal) in der Scheidter Str. 24 - 42 im Stadtteil St. Johann der Landeshauptstadt Saarbrücken.

Das ehemalige Brauereigelände mit einer Fläche von ca. 0,7 ha ist zurzeit bebaut. Bestehende Gebäude sollen teilweise in Wohngebäude umgenutzt werden. Zusätzlich sollen neue Gebäude errichtet werden.

Die Stadt Saarbrücken plant hierzu die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 136.20.00 „Bruch-Areal und Umfeld" im Stadtteil St. Johann.

Das Plangebiet befindet sich nordwestlich der Scheidter Straße ca. 1,5 km östlich des Stadtkerns der Landeshauptstadt Saarbrücken.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist die Vorlage eines schalltechnischen Gutachtens zu den Geräuschemissionen und -immissionen durch den Parkverkehr nach der Errichtung einer Wohnanlage erforderlich. Des Weiteren wurde die Untersuchung der Verkehrsgeräuschimmissionen im Plangebiet gefordert. Ergänzend sollten die Auswirkungen der geplanten Baukörper im Plangebiet im Hinblick auf Reflexionen von Verkehrsgeräuschen untersucht werden.

Die SGS-TÜV Saar GmbH wurde von der Innovatis GmbH mit der Erstellung eines entsprechenden Gutachtens beauftragt.

Zusammenfassung und Ergebnis der Untersuchung

Die von dem Zu- und Abfahrverkehr der Tiefgarage der geplanten Wohnanlage ausgehenden Geräusche wurden nach der Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz, 6. Auflage 2007 berechnet.

Der Zu- und Abfahrtsverkehr zum Innenhof wurde nach den RLS-90 berechnet.

Die Ermittlung der dadurch an den maßgeblichen Immissionsorten zu erwartenden Geräuschimmissionen erfolgte mit Hilfe einer Schallausbreitungsberechnung nach DIN ISO 9613-2. Die Beurteilungspegel wurden gemäß TA Lärm gebildet und mit den Immissionsrichtwerten der TA Lärm verglichen.

Das Plangebiet unterliegt Geräuschimmissionen durch die südlich angrenzende Scheidter Straße.

Die Verkehrsmengen auf der Scheidter Straße wurden von der Stadt Saarbrücken zur Verfügung gestellt.

Das Plangebiet unterliegt darüber hinaus Schienenverkehrslärmimmissionen von der westlich verlaufenden zweigleisigen Bahnlinie 3250 Saarbrücken – Mannheim und der eingleisigen Bahnlinie 3251 Saarbrücken – Saargemünd. Die Verkehrsmengenangaben

für das Prognosejahr 2030 wurden von der DB Netz AG vorgelegt.

Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung wurden die Geräuschimmissionen durch den Verkehr auf der Scheidter Straße nach den RLS-19 berechnet.

Die Berechnung der von dem Schienenverkehr ausgehenden Geräuschemissionen und der damit verbundenen Geräuschimmissionen im Plangebiet erfolgte nach der Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV, Anlage 2, Berechnung des Beurteilungspegels für Schienenwege (Schall 03).

Die berechneten Geräuschimmissionen durch den Straßen- und Schienenverkehr wurden mit den Orientierungswerten für Verkehrslärm in DIN 18005 Beiblatt 1, sowie mit den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV verglichen.

In einem weiteren Untersuchungsschritt wurden aus den berechneten Immissionspegeln die maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01 berechnet.

Zudem sollten die Auswirkungen der geplanten höheren Baukörper im Bereich des Bruch-Areals im Hinblick auf Reflexionen von Verkehrsgeräuschen untersucht werden. Die Verkehrsgeräuschemissionen des Straßen- und Schienenverkehrs wurden aus Abschnitt Nr. 6 des vorliegenden Gutachtens übernommen. Für die jeweiligen Teilstrecken wurde der Zuschlag für Mehrfachreflexionen im Bestand und im Planfall mit Baukörpern mit der gemäß Bebauungsplan maximal zulässigen Höhe ermittelt.

Die an den in Abschnitt 4 aufgeführten Immissionsorten berechneten Immissionspegel der Verkehrsgeräusche für den Bestands- und Planfall wurden gegenübergestellt.

Die einzelnen Untersuchungsergebnisse sind in den nachfolgenden Abschnitten zusammengefasst.

Verkehrsgeräuschimmissionen im Plangebiet

Der Vergleich der ermittelten Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche mit den zulässigen Werten (Orientierungswerte bzw. Immissionsgrenzwerte) ergibt die folgende Bilanz:

- Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden demnach am Tag um bis zu 14 dB(A) und nachts um bis zu 20 dB(A) überschritten
- Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden tags um bis zu 10 dB(A) und nachts um bis zu 16 dB(A) überschritten

Aufgrund der ermittelten Überschreitungen der zulässigen Geräuschimmissionen im Plangebiet sind Schallschutzmaßnahmen notwendig. Folgende Schallschutzmaßnahmen sind grundsätzlich möglich:

- Maßnahmen an der Schallquelle (aktive Schallschutzmaßnahmen)
- Einhalten von Mindestabständen
- Maßnahmen auf dem Ausbreitungsweg (passive Schallschutzmaßnahmen)
- Grundrissorientierung schutzbedürftiger Aufenthaltsräume
- Schallschutzmaßnahmen am Gebäude

Die verschiedenen Maßnahmen werden hinsichtlich des hier betrachteten Vorhabens wie folgt bewertet:

Eine Maßnahme an der Schallquelle (aktive Schallschutzmaßnahme) wäre im vorliegenden Fall z. B. eine Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf der Scheidter Straße. Die Wirksamkeit dieser Maßnahme ist aber auf ca. 3 dB(A) begrenzt.

Die Abstände der Baufenster von den umliegenden Straßen könnten erhöht werden, dies würde allerdings die nutzbare Fläche im Plangebiet stark reduzieren.

Passive Schallschutzmaßnahmen im Sinne einer Lärmschutzwand sind im vorliegenden Fall nicht umsetzbar und für die oberen Geschosse der Gebäude auch nicht wirksam.

Sinnvoll ist in jedem Fall eine geeignete Grundrissgestaltung der Gebäude. Schutzbedürftige Räume sollten vorzugsweise auf den von dem Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseiten angeordnet werden.

Bei der Errichtung von Gebäuden grundsätzlich zu beachten ist die Norm DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau". Durch die Festlegung eines mindestens erforderlichen Schalldämm-Maßes für die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen wird sichergestellt, dass die von außen in die Räume eindringenden Geräusche auf ein akzeptables Maß reduziert werden. Dadurch wird eine weitgehend uneingeschränkte Nutzung der Wohnräume in Gebäuden auch in Bereichen, in denen erhöhte Geräuschimmissionen vorliegen, die nicht durch andere Maßnahmen vermindert werden können, ermöglicht.

Für das Plangebiet ergeben sich daraus folgende Forderungen:

- Alle neuen Gebäude mit schutzbedürftigen Nutzungen sind hinsichtlich des Schutzes vor Außenlärm gemäß den Anforderungen der Norm DIN 4019-01:2018-01 auszuführen.
- Im Fall von Überschreitungen während der Nacht sind Wohn- und Schlafräume mit fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen auszustatten, um eine Sauerstoffzufuhr bei geschlossenen Fenstern zu gewährleisten. Der Maßstab für eine solche Maßnahme sollte die Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 sein.

Grundlage für die Ermittlung der erforderlichen Schalldämmung der Außenbauteile von Gebäuden nach DIN 4109 ist der sogenannte maßgebliche Außenlärmpegel. Aus diesem wird das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß R'w.ges der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen berechnet.

Die ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel und erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R'w.ges der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen können den Tabellen (vgl. Blatt 35 und 36 des Gutachtens) entnommen werden.

Bis zu einem gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maß von ca. R'w,ges = 35 dB ergeben sich keine gegenüber einer üblichen Bauweise erhöhten Anforderung an die Schalldämmung der Außenbauteile. Darüber steigen die Anforderungen insbesondere an die Fenster an.

Die entsprechenden Anforderungen an die Gebäude im Plangebiet sind teilweise als hoch einzustufen.

Auswirkungen der höheren Baukörper im Plangebiet

Im Bebauungsplan sollen im Bereich des Bruch-Areals Scheidter Straße 24 – 42 höhere Baukörper im Vergleich zur Bestandsbebauung zulässig sein. Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung sollten die Auswirkungen der geplanten höheren Baukörper im Bereich des Bruch-Areals im Hinblick auf Reflexionen von Verkehrsgeräuschen untersucht werden.

Die Berechnungen ergaben zu erwartende Pegeländerungen gegenüber der Ist-Situation im Bereich von -0,5 dB(A) bis 0,1 dB(A) zu erwarten. Eine relevante Pegelerhöhung ist danach nicht zu erwarten.

Parkverkehr der geplanten Wohnanlage

In den Tabellen (vgl. Blatt 37 des Gutachtens) werden die in der vorliegenden Untersuchung ermittelten Beurteilungspegel der Geräuschimmissionen durch den Zu- und Abfahrtverkehr auf der Zufahrt zur Tiefgarage und zum Innenhof der auf dem Bruch-Areal in der Scheidter Straße 24 – 42 in Saarbrücken geplanten Wohnanlage den an den maßgebenden Immissionsorten nach TA Lärm geltenden Immissionsrichtwerten tagsüber und nachts gegenübergestellt.

Die ermittelten Beurteilungspegel unterschreiten den an den betrachteten Immissionsorten geltenden Immissionsrichtwert tags um mindestens 6 dB(A).

Die ermittelten Beurteilungspegel unterschreiten den an den betrachteten Immissionsorten geltenden Immissionsrichtwert nachts ebenfalls um mindestens 7 dB(A).

Der Vergleich zeigt, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm von den ermittelten Beurteilungspegeln an allen Immissionsorten um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden. Die Zusatzbelastung durch die geplante Wohnanlage ist gemäß Nr. 3.2.1 Abs. 2 der TA Lärm somit als nicht relevant anzusehen. Eine Betrachtung der Vorbelastung ist nicht erforderlich.

Der nach TA Lärm tags und nachts zulässige Wert für kurzzeitige Geräuschspitzen wird an allen betrachteten Immissionsorten unterschritten.

(Quelle: Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan „Bruch-Areal und Umfeld" im Stadtteil St. Johann der Landeshauptstadt Saarbrücken, Ermittlung und Beurteilung der Geräuschimmissionen durch den Parkverkehr auf dem Bruch-Areal nach der Errichtung einer Wohnanlage; SGS-TÜV Saar GmbH; Stand: 08.02.2024)

Berücksichtigung von Standortalternativen

Das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB und das Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gem. § 1a Abs. 2 BauGB verlangen eine Prüfung des Baulandbedarfs, die kritische Würdigung sich aufdrängender Standortalternativen, sowie in Grundzügen alternative Formen der Bodennutzung und Erschließung. Dadurch wird sichergestellt, dass der geplante Standort private und öffentliche Belange so gering wie möglich beeinträchtigt (Verträglichkeit) und die Planungsziele am besten erreicht.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird das Ziel verfolgt, das Areal der Bruch-Brauerei im Saarbrücker Stadtteil St. Johann einer neuen Nutzung zuzuführen und den Bereich neu zu entwickeln und zu gestalten. Gleichzeitig soll die Umgebungsbebauung im Bestand gesichert werden.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich somit um die Nachverdichtung einer Fläche im infrastrukturell erschlossenen Innenbereich. Andere Standorte für eine Wohnbebauung oder Nutzungsalternativen für die Flächen drängen sich aufgrund des Vorrangs der Innenentwicklung nach § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB und der bestehenden Umgebungsnutzung nicht auf.

Es handelt sich bei der geplanten Bebauung um die Nachverdichtung eines bereits erschlossenen Grundstücks, was die bestehende Infrastruktur effizienter auslastet und perspektivisch die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich verhindert (sparsamer Umgang mit Grund und Boden gem. § 1a Abs. 2 BauGB).

Zudem wird durch das Planvorhaben eine bereits bestehende Bebauung im Bestand festgeschrieben und damit gesichert.

Alternative Standorte wurden daher nicht betrachtet.

Gleichzeitig kann ein Teil des bestehenden Bedarfs nach Wohneinheiten in zentraler Lage gedeckt werden.

Städtebauliche Konzeption

Die Firma Innovatis GmbH möchte das Areal der Bruch-Brauerei im Saarbrücker Stadtteil St. Johann neu entwickeln.

Die aktuelle Projektbeschreibung sieht dabei folgendes architektonisches Konzept vor:

„Um das 7.210 m² große Gelände neu zu beleben sollen Mehrfamilienhäuser entstehen. Hier sollen 80 bis 120 Wohneinheiten in den fünf Baukörpern untergebracht werden. In gefragter Wohngegend in der Landeshauptstadt Saarbrücken und mit Nähe zur Innenstadt, schafft das neue Quartier neuen Wohnraum in St. Johann.

Am westlichen Ende des bestehenden Firmengeländes soll ein Gebäude entstehen, welches das derzeitige in seiner Form ersetzt und dabei wichtige Gestaltungsmerkmale, wie den Turm am Eckpunkt des Gebäudes, die Fensterformate oder auch den abgetreppten Giebel wieder aufnimmt.

Hierdurch bleibt ein Bezug zu der in Saarbrücken bekannten Brauerei im neuen Quartier bestehen.

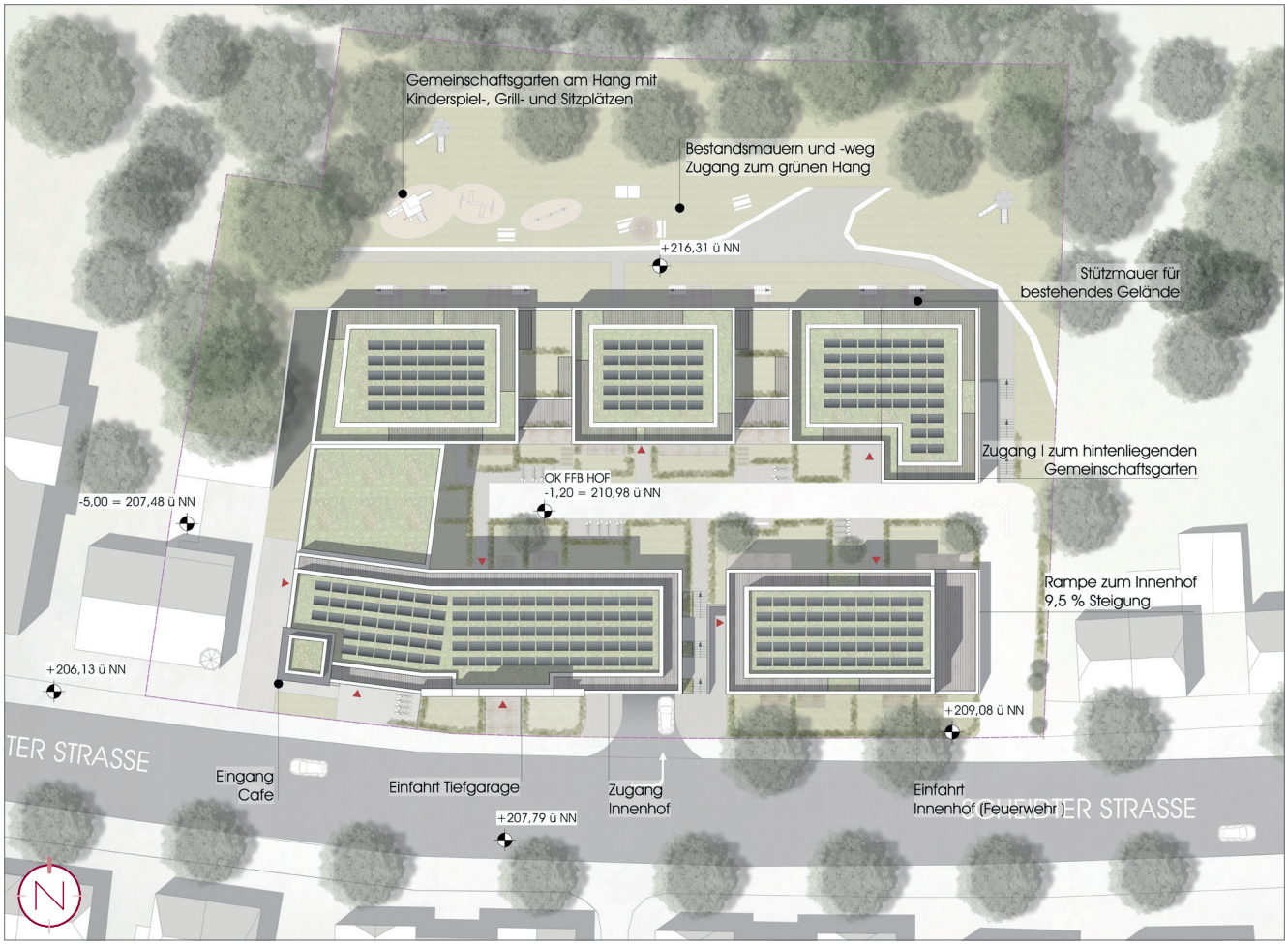
Das gesamte Quartier erhält eine im Untergeschoss liegende Tiefgarage, wodurch die Innenhofsituation des Wohnquartiers autofrei gestaltet wird und eine direkte Erschließung der Wohngeschosse von der Tiefgarage aus unkompliziert gegeben ist. Des Weiteren kann der Innenhof durch das auf der östlichen Seite liegende bestehende Tor, wie auch durch eine neue Treppenanlage, die zur Scheidter-Straße gelegen ist, erschlossen werden.

Im Innenhof stehen neben privaten Gärten, welche den Erdgeschosswohnungen zugeordnet sind, zusätzlich Fahrradstellplätze und gemeinschaftliche Grünflächen für die Bewohner zur Verfügung.

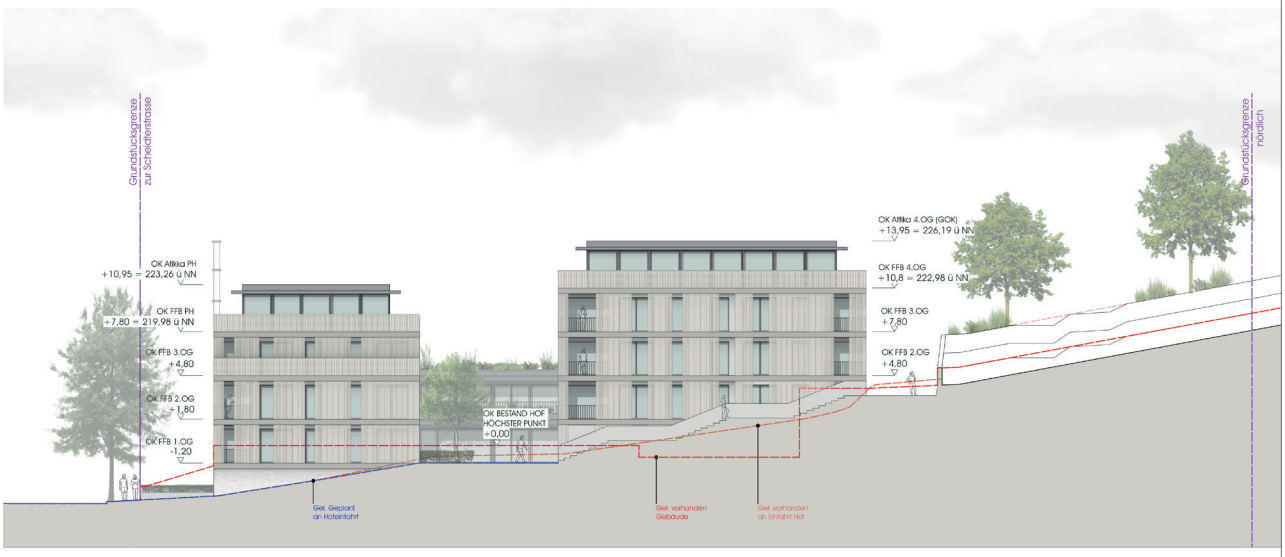
Die genannten fünf Baukörper werden viergeschossig ausgebildet und mit einem Staffelgeschoss ergänzt, wodurch in den Dachgeschossen eine besondere Qualität in Form von Penthouse-Wohnen entsteht. Diese werden durch weitere zwei- bzw. dreigeschossige Gebäude zwischenliegend zu Wohnzwecken ergänzt. Zwischenliegende Dachflächen, welche entstehen, können als Terrassenfläche genutzt werden.

Die übrigen Dachflächen sollen als Gründach inklusive Photovoltaikanlagen ausgeführt werden. Die Gebäude werden in Massivbauweise und in KFW40+ Standard ausgeführt. Das Thema Nachhaltigkeit stellt neben der Neubelebung des Areals ein wichtiger Aspekt für den Umbau des Quartiers dar."

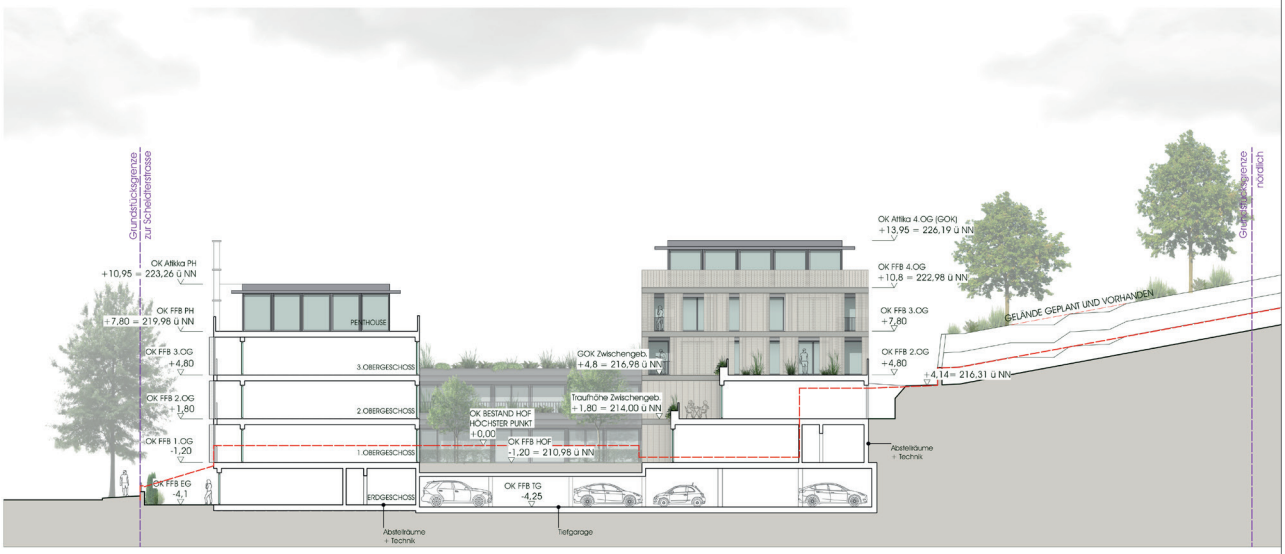
(Quelle: Projektbeschreibung „Umnutzung Bruch-Areal Saarbrücken"; MP Architektur; Stand: 30.06.2023)



Städtebauliche Konzeption Bruch-Areal Saarbrücken - Lageplan, ohne Maßstab; Quelle: MP Architektur; Stand: Februar 2024



Ansicht Ost M 1:200



Schnitt A-A M 1:200

Ansicht Ost und Schnitt Bruch-Areal Saarbrücken, ohne Maßstab; Quelle: MP Architektur; Stand: Februar 2024

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

Kriterium	Beschreibung
Landesentwicklungsplan (Siedlung und Umwelt)	
zentralörtliche Funktion	St. Johann ist Teil des Stadtbezirks Saarbrücken-Mitte des Oberzentrums Saarbrücken
Vorranggebiete	nicht betroffen
zu beachtende Ziele und Grundsätze	• (Z 12) Zur Sicherung einer ausgewogenen Raumstruktur, zur Vermeidung einer flächenhaften Siedlungsstruktur sowie zur Verbesserung der Erreichbarkeitsverhältnisse ist die Siedlungsentwicklung in den zentralen Orten entlang der Siedlungsachsen zu konzentrieren; erfüllt • Nachrichtlich übernommene Siedlungsfläche überwiegend Wohnen • (Z 17) Bei der Siedlungsentwicklung (Wohnen, Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen sowie Einrichtungen für Freizeit und Sport) sind vorrangig die im Siedlungsbestand vorhandenen Potenziale an Brach- und Konversionsflächen, Baulücken und Baulandreserven sowie das Erneuerungspotenzial des Siedlungsbestandes zu nutzen: erfüllt • keine Restriktionen für das Vorhaben
Wohneinheiten	• als Wohnungsbedarf sind für den Stadtteil St. Johann 3,5 Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner und Jahr festgelegt • mindestens einzuhaltender Dichtewert: 40 WE/ ha: erfüllt • die Baulandreserve dient der Nachverdichtung • keine Auswirkungen auf das landesplanerische Ziel eines landesweit und siedlungsstrukturell ausgeglichenen und ressourcenschonenden Wohnbauflächenangebotes.
Landschaftsprogramm	keine speziellen Entwicklungsziele oder Funktionszuweisungen
Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange	
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	nicht betroffen
Regionalpark	Lage im Regionalpark Saar, aber nicht innerhalb eines der Projekträume; Regionalparks sind rein informelle Instrumente ohne restriktive Wirkungen
Sonstige Schutzgebiete: Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Wasserschutzgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Naturparks, Nationalparks, Biosphärenreservate	• Lage im Wasserschutzgebiet „WSG Saarbrücken / Scheidter Tal" (Schutzzone III). Die entsprechenden Richtlinien und Auflagen sind zu beachten. • Zudem findet sich ca. 1 km nordöstlich des Plangebietes ein Landschaftsschutzgebiet; Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten

	Einwohner 31.10.2022	Bedarfsfaktor	WE-Bedarf bis 2029	Reserve FNP in ha	Siedlungsdichten in WE/ha	WE Reserven	Baulücken in B-Plänen nach § 30, § 33 und § 34 Abs.4 BauGB	WE-Bedarf aktuell
Spalten	A	B	C	D	E	F	G	H
Berechnung			A/1.000xBx10			DxE		C-F-G
Landeshauptstadt Saarbrücken	182.566	3,5	6.390	44,6 (Kernbereich) 20,0 (Nahbereich)	40	1.784 800	513	4.093 5.077

Wohneinheitenbilanzierung; Quelle: Landeshauptstadt Saarbrücken, Bevölkerungsstand am 31.10.2022

Kriterium	Beschreibung
Denkmäler / Naturdenkmäler / archäologisch bedeutende Landschaften nach § 6 SDSchG oder in amtlichen Karten verzeichnete Gebiete	nicht betroffen
Geschützter unzerschnittener Raum nach § 6 Abs. 1 SNG	nicht betroffen
Hochwasserschutz / Starkregen	Hinsichtlich der klimatischen Veränderungen ist darauf zu achten, dass die Oberflächenabflüsse aufgrund von Starkregenereignissen einem kontrollierten Abfluss zugeführt werden. Den umliegenden Anliegern darf kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Hierfür sind bei der Oberflächenplanung vorsorglich entsprechende Maßnahmen vorzusehen. Besondere Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen sind während der Baudurchführung und bis hin zur endgültigen Begrünung und Grundstücksgestaltung durch die Grundstückseigentümer zu bedenken. Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen. Die mögliche Betroffenheit und Vorbeugemaßnahmen zur Vermeidung von Schäden und zur Minimierung von Risiken können mit dem Zentralen Kommunalen Entsorgungsbetrieb (ZKE) abgestimmt werden. Ausschnitt Starkregengefahrenkarte; Quelle: https://geoportal.saarbruecken.de/; ohne Maßstab
Übergeordnete umweltschutzrechtliche Belange	
Schutzgebiete	• die Planungsfläche befindet sich innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Saarbrücken/Scheidter Tal (VO v. 28.12.1993, ABl.d.S. Nr. 4 v. 04. 02. 1994, Seite 108 ff. u. Nr. 16 v. 24.03.1994, S. 500 ff) • weitere Schutzgebiete bzw. -objekte n. BNatSchG bzw. SWG (Überschwemmungsgebiete) sind von der Planung nicht betroffen • die nächstgelegenen NATURA 2000-Gebiete befinden sich im Außenbereich ca. 2 km nördlich (NSG „Saarkohlenwald“) bzw. über 3 km südlich (LSG „Stiftswald und Felsenwege St. Arnual“, NSG „St. Annualer Wiesen“) und damit außerhalb jeglicher aus dem Siedlungszusammenhang ausstrahlenden Wirkpotenziale

Kriterium	Beschreibung
Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Saarbrücken	• der rückwärtige Teil des Brauereigeländes ist Teil des ausgedehnten Grünbereiches innerhalb des Wohnquartiers zwischen Scheidter-, Gustav-Bruch- und Riottestraße • alle Bäume auf dem Gelände der Bruchbier-Brauerei wurden gem. § 1 der Baumschutzsatzung der Stadt Saarbrücken (Fassung v. 26.09.2017) taxiert mit dem (vorläufigen und noch zu verifizierenden) Ergebnis, dass insgesamt 35 Bäume unter den Schutz der Satzung fallen; es handelt sich hierbei um 5 Birken, 7 Robinien, 2 mehrstämmige Hainbuchen, eine Hasel und 3 Eiben, je zwei mehrstämmige ältere Berg- und Spitzahorn, eine Bergulme sowie insgesamt 9 Lärchen; hinzu kommen 3 ältere Rosskastanien im Bereich der Auffahrt zum rückwärtigen Lagerplatz Abb. 1: Lageplan der gem. § 1 BSchS geschützten Bäume auf dem Brauereigelände • auf den westlich und östlich angrenzenden Privatgrundstücken war eine Taxierung nicht möglich und auch nicht erforderlich, da der Bebauungsplan in diesem Bereich auf die Sicherung der gegenwärtigen Nutzung abzielt und bei der Entfernung von geschützten Bäumen die Baumschutzsatzung unmittelbar wirksam ist • der Bestand ist z.T. stark eingewachsen, einzelne (nicht geschützte) Birken sind abgestorben und abgängig • der Bebauungsplan setzt den rückwärtigen, vom Brauereigelände durch eine Stützmauer abgesetzten, Bereich als private Grünfläche fest; dadurch kann nahezu der gesamte Baumbestand erhalten werden • sollten geschützte Bäume im festgesetzten Wohngebiet entfernt werden (z.B. die Rosskastanien und Birken entlang der Auffahrt), dann ist hierfür ein Ausnahmeantrag n. § 6 Abs. 3 der BSchS unter Vorlage eines Lageplanes/Fotos der relevanten Bäume mit Angaben zu Art, Stammumfang und Kronendurchmesser zu stellen und gem. der Entscheidung der Stadtverwaltung ggfs. entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen • die untere Rosskastanie an der Auffahrt weist eine Stammhöhle auf, die im Vorfeld der Fällung auf einen Besatz durch höhlenbrütende Vögel oder Fledermäuse geprüft werden muss, um artenschutzrechtliche Konflikte n. § 44 BNatSchG auszuschließen

Kriterium	Beschreibung
Informelle Fachplanungen	• auf der Grundlage der vorliegenden Geofachdaten (Quelle: Geoportal Saarland) bestehen keine Hinweise auf das Vorkommen von i.S.d. besonderen Artenschutzes relevanten Arten innerhalb des Geltungsbereiches • gem. ABDS (Arten- und Biotopschutzdaten 2017 Saarland) innerhalb eines 1 km-Radius um die Planungsfläche lediglich ein Nachweis der siedlungsholden Breitflügelfledermaus (C. HARBUSCH, 2007) • keine Flächen des Arten- und Biotopschutzprogramms (ABSP) betroffen, der im Zuge der OBS-Kartierung 1996 im Bereich der Sportplätze registrierte Grauspecht war auch bereits damals fraglich, eine Präsenz im dicht besiedelten Stadtgebiet ist auszuschließen • keine n. § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotope und keine registrierten Lebensräume n. Anh. 1, FFH-Richtlinie betroffen
Allgemeiner Artenschutz	
Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen (§ 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG)	Da Einzelbäume und Gehölze betroffen sind, die als Gelege für Vögel dienen können, ist der allgemeine Artenschutz zu beachten: Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze dürfen nur außerhalb der Zeit vom 1. März bis zum 30. September gefällt, abgeschnitten oder auf den Stock gesetzt werden
Umweltzustand/-merkmale	
Kurzbeschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile (Schutzgüter)	Schutzgut Biotope, Fauna und Flora: • der Geltungsbereich umfasst das bestehende Brauereigelände und die rückwärtigen Gehölzfläche als Teil des ausgedehnten Grünbereiches innerhalb des Wohnquartiers zwischen Scheidter-, Gustav-Bruch- und Riottestraße • das Brauereigelände besteht aus mehreren Gebäuden bzw. Gebäudeteilen (Sud-, Kessel-, Maschinenhaus, Trafo- und Rückgebäude, Flaschenfüllerei, Getränkelager und Carport) und ist nur noch partiell genutzt (Abverkauf, Büro); dieser Bereich ist vollständig überbaut bzw. versiegelt • die nach Süden abfallende rückwärtige Grünfläche ist gegenüber dem eingeebneten Brauereigelände durch eine Stützmauer abgetrennt • der Bestand wurde früher freizeitlich genutzt, worauf altes Spielzeug u. ä. Utensilien hinweisen, er ist allerdings aktuell stark mit Efeu und aufkommendem Berg- und Spitzahorn eingewachsen, einzelne Bäume (vor allem Birken) sind abgestorben oder abgängig und z.T. umgefallen • lediglich der Bereich entlang der durch eine Kirschlorbeer-Formschnitthecke abgegrenzten rückwärtigen Grundstücksgrenze wird regelmäßig vom Nachbargrundstück aus freigehalten, auch um den anfallenden Grünschnitt auf dem Betriebsgelände abzulagern; hier befindet sich auch ein noch genutzter Unterstand für die erforderlichen Gartengeräte

Kriterium	Beschreibung
	 Abb. 2: Innenhof der Brauerei (o.l.), rückwärtiger Lagerplatz für Leerkästen an der Grenze zum Grünbestand (o.r.); Blick vom Flachdach des Sudhauses nach Westen auf das Maschinenhaus (u.l.) und nach Osten auf den Innenhof mit Getränkelager und Rückgebäude (u.r.) • der Baumbestand besteht aus Birken, Robinien, Hainbuchen, Eiben, einer Hasel, einer Bergulme sowie je zwei mehrstämmigen älteren Berg- und Spitzahorn; ein Bereich ist als Lärchenwäldchen angelegt • die Auffahrt aus dem Innenhof zum rückwärtigen Lagerplatz (Bierkastenlager) wird von 3 älteren Rosskastanien und 2 Birken flankiert; an einer der Rosskastanien befindet sich eine Astabbruchhöhle Abb. 3: Auffahrt zum rückwärtigen Lagerplatz mit Rosskastanien (o.l.); ungenutzter und lokal stark eingewachsener Gehölzbestand im hinteren Grundstücksbereich (o.r.); freigehaltener Durchgang an der Grundstücksgrenze mit Kirschlorbeer-Formschnitthecke (u.l.); Geräte-Unterstand (u.r.)

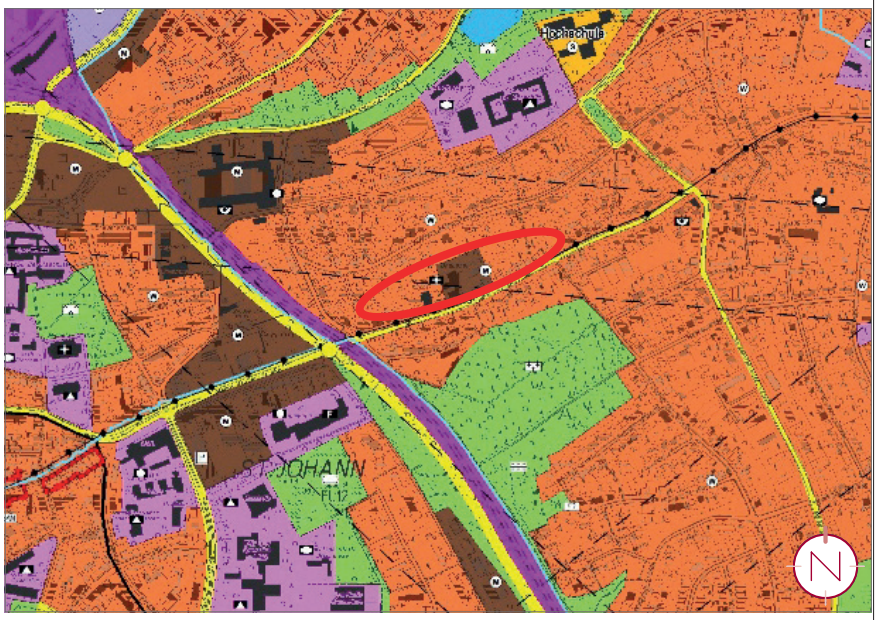
Kriterium	Beschreibung
	Schutzgut Boden: • etwa 2 Drittel des Geltungsbereiches sind überbaut bzw. versiegelt, hier sind die Bodenfunktionen nahezu vollständig erloschen • selbst im Bereich der Grünfläche sind Beeinträchtigungen in Form von Bodenumlagerungen oder Verdichtungen anzunehmen • die Bodenübersichtskarte des Saarlandes (BÜK 100) weist den Planungsraum als Siedlungsbereich und damit als Zone mit anthropogen überprägten Böden aus; demzufolge sind die relevanten Bodenparameter zur Bodenfunktionsbewertung (Biotopentwicklungspotenzial, Ertragspotenzial, Feldkapazität) und zur Versickerungseignung nicht ableitbar • aufgrund der Betriebshistorie und dem Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist die Altlastensituation auf dem Gelände zu klären, die verfügbaren Daten des Altlastenkatasters stellen aktuell keine Altlastenverdachtsfälle dar, es findet sich beim LUA allerdings ein Hinweis auf die Brauerei (Kennziffer SB_407), die als Verdachtsfall in das Altlastenkataster übergeht Schutzgut Wasser: • auf der Planungsfläche befinden sich keine Oberflächengewässer und auch keine offenen Rückhaltebauwerke • die Planungsfläche liegt innerhalb der Schutzzone III des bestehenden Trinkwasserschutzgebietes Saarbrücken/Scheidter Tal Schutzgut Klima/Luft: • im LAPRO sind auf der Planungsfläche und im nahen Umfeld keine klimarelevanten Zuweisungen (bedeutendes Kaltluftentstehungsgebiet, Frischluftleitbahnen) getroffen • die stark versiegelte Betriebsfläche ist als innerstädtischer klimaökologischer Bedarfsraum zu klassifizieren, bei dem die bestehenden Grünflächen im Umfeld nur unzureichend in der Lage sind, die stadtklimatischen Belastungsparameter (Erhitzung, Trockenheit, Immissionen) abzumildern Schutzgut Landschaftsbild: • als innerstädtischer Siedlungsraum ist das Vorhaben dahingehend zu beurteilen, inwieweit sich die geplante Bebauung in das Stadtbild einfügen wird • das Brauereigelände mit seiner dichten Bebauung und den raumgreifenden Anlagen ist innerhalb des durch z.T. villenartige Einzelgebäude gekennzeichneten Umfeldes heute durchaus als Fremdkörper zu betrachten • andererseits handelt es sich bei dem Gebäudebestand um eine etablierte, das Stadtbild prägende historische Gebäudekulisse bzw. Fassadenstruktur, die im Rahmen der städtebaulichen Konzeption aufgegriffen wird Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter: • innerhalb des Geltungsbereiches sind keine in der Denkmalliste des Saarlandes gem. § 6 des Saarländischen Denkmalschutzgesetzes (SDSchG) verzeichnete Denkmäler registriert • über eventuelle Bodendenkmäler liegen keine Kenntnisse vor Schutzgut Mensch: • der laufende Betrieb mit noch verbliebenem Abverkauf bedeutet einen erhöhten KfZ-Verkehr, der im Wohnumfeld aktuell über die wohngebietstypische Belastung hinausgeht • andererseits ist die Scheidter Straße als Hauptverbindung vom Rotenbühl in die Innenstadt vergleichsweise stark verkehrsbelastet

Kriterium	Beschreibung
Voraussichtlich erhebliche Umwelteinwirkungen	
Zu erwartende erhebliche Eingriffe auf die Schutzgüter und voraussichtlicher Kompensationsbedarf	Schutzgut Biotope, Fauna und Flora: • die Planung sieht den Rückbau der Brauerei und den Neubau von 80 – 120 Wohneinheiten in fünf Baukörpern vor • die rückwärtige Grünfläche soll gem. dem Rechtsplanentwurf weiterhin bestehen bleiben und wird als private Grünfläche festgesetzt, es handelt sich hierbei um einen nur noch randlich freigehaltenen und ansonsten vor allem mit Efeu eingewachsenen Gehölzbestand, der nach Norden zum Nachbargrundstück mit eine Formschnitthecke aus Lorbeerkirsche abschließt • insofern sind ausschließlich überbaute und versiegelte Flächen betroffen, was im Sinne der Eingriffsregelung nicht zu einer negativen Bilanz führen kann (auch eine Wiedernutzbarmachung der Grünfläche unter weitgehendem Erhalt der n. § 1 BSchS geschützten Altbäume führt hier nicht zu einer geänderten Eingriffsbilanz) • beim Rückbau der Gebäude sind jedoch die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände relevant, dies betrifft namentlich gebäudebrütende Vögel und Fledermausquartiere, bei denen insbesondere die umfassenden Gewölbekeller und Dachböden grundsätzlich Potenziale bereithalten • daher wurde der gesamte Gebäudebestand auf Gebäudebrüter (Termine am 12.05. und 03.07.2023) und Fledermausquartiere bzw. -potenziale (am 03.07.2023 durch M. UTESCH) geprüft • es konnten sowohl innerhalb des durch Glasbruch zugänglichen Kessel- und Maschinenhauses als auch im überdachten Außenbereich insgesamt 4 unbesetzte Altnester des Hausrotschwanzes entdeckt werden; erstaunlicherweise ergaben sich für eine Brut des Haussperlings im gesamten Gebäudebestand keine Hinweise; er wurde lediglich in den nördlich angrenzenden Privatgärten registriert; auf der Grünfläche hinter der Brauerei ergaben sich Brutnach- bzw. eindeutige -hinweise auf Amsel, Blaumeise, Gartenbaumläufer, Mönchsgrasmücke, Rotkehlchen, Sommergoldhähnchen (Lärchenbestand), Zaunkönig und Zilpzalp • als Nahrungsgäste wurden Bunt- und Grünspecht, Elster, Gartenrotschwanz (Brut im angrenzenden Privatgarten), Girlitz, Grünfink, Heckenbraunelle, Kohlmeise, Rabenkrähe und Ringeltaube registriert • eine direkte Überprüfung des Schornsteins, z.B. auf ein Dohlennest, war nicht möglich, da sich die Revisionsklappe nicht mehr öffnen ließ; es ergaben sich während der Begehungen jedoch keine Hinweise auf einen aktuelle Brutplatznutzung • die Ergebnisse der Überprüfung auf Fledermausquartiere durch M. UTESCH lassen sich folgendermaßen zusammenfassen: an den insgesamt 8 Gebäuden (Sud-, Kessel-, Maschinenhaus, Trafo- und Rückgebäude, Flaschenfüllerei, Getränkelager und Carport) ergaben sich keine Sichtnachweise (unter Zuhilfenahme einer IR-Kamera) oder Hinweise wie eindeutige Kotfunde; Potenziale bestehen lediglich im Kesselhaus und im Rückgebäude; auch im verwinkelten Gewölbekeller ergaben sich keine Sichtnachweise oder Hinweise (Kotfunde, Fettflecken), dieser war früher über Lüftungsschächte zugänglich, die jedoch seit längerer Zeit engmaschig vergittert sind, aktuell wäre ein Einflug lediglich über die gekippten Fenster im Frontgebäude möglich, Boden, Wände und Decken sind ausgebaut, d.h. es handelt sich nicht um einen Felsengewölbekeller, geeignete Hangplätze z.B. über den Gärbottichen sind nicht vorhanden • somit dürfen Fledermausquartiere im gesamten Gebäudebestand sicher ausgeschlossen werden

Kriterium	Beschreibung
	 Abb. 3: Fensterbruch als Einflugmöglichkeit für Gebäudebrüter und Fledermäuse (o.l.); Altnest des Hausrotschwanzes im Frontgebäude (o.r.); Gewölbekeller (u.l.); vergitterter Belüftungsschacht (u.r.) • ein Vorkommen anderer im Sinne des besonderen Artenschutzes n. § 44 BNatSchG planungsrelevanter Arten unter den Amphibien, Säugern und Insekten ist aufgrund der Habitatausstattung nicht zu erwarten • dies gilt auch für die im Stadtgebiet weit verbreitete Mauereidechse (vgl. artenschutzrechtliche Relevanzprüfung) • damit sind artenschutzrechtliche Aspekte lediglich durch den Verlust der wenigen randlichen Gehölze oder beim Rückbau der Bestandsgebäude tangiert Schutzgut Boden: • relevante Wirkungen auf die Böden und Bodenfunktionen wären lediglich auf der unversiegelten Grünfläche zu erwarten, nicht jedoch auf dem bereits vollständig versiegelten Brauereigelände • da dieser Bereich als öffentliche Grünfläche festgesetzt wird und im aktuell vollständig versiegelten Innenhof die Anlage weiterer Grünbereiche einschließlich einer Dachbegrünung vorgesehen ist, wird auch hier das funktionale Eingriffssaldo positiv ausfallen • der Verdacht einer Altlast ist im Vorfeld der Realisierung der geplanten Nutzung durch einen gem. § 18 BBodSchG zugelassenen Sachverständigen gutachterlich auszuräumen; ggfs. sind entsprechende Sanierungs- oder Sicherungsmaßnahmen durchzuführen; das Gutachten ist dem Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz dann vor Baubeginn vorzulegen Schutzgut Wasser: • das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III eines Wasserschutzgebietes, die Vorgaben der Wasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten, insbesondere was die Bauausführung der Gebäude und Stellflächen betrifft, darüber hinaus sind die einschlägigen Vorgaben zum Trinkwasserschutz, hier insb. die Vorgaben des Arbeitsblattes DWA-A 142 sowie die Richtlinien des DVWG Arbeitsblattes W 101 grundsätzlich zu beachten • das Plangebiet soll im Trennsystem entwässert werden, auch wenn hier die Vorgaben des § 49a SWG keine Gültigkeit haben, da das Grundstück bereits vor 1999 bebaut und an die Kanalisation angeschlossen war

Kriterium	Beschreibung
	• das auf dem Grundstück anfallende (unbelastete) Niederschlagswasser soll dem bestehen RW-Kanal in der Scheidter Str. zugeführt werden, wobei die hierbei erforderlichen Rückhalte-, Drosselungs- und, falls möglich, Versickerungsmaßnahmen im Detail mit der ZKE abzustimmen sind • aufgrund der klimatischen Veränderungen ist auch darauf zu achten, dass die Oberflächenabflüsse bei Starkregenereignissen kontrolliert abfließen können Schutzgut Klima/Luft: • durch die neue Gebäudekubaturen lassen sich gegenüber dem Bestand keine darüber hinausgehenden erheblichen Auswirkungen auf das Mikroklima (höhere Abstrahlung, Düseneffekte) prognostizieren Schutzgut Landschaftsbild: • geplant ist eine Nachnutzung einer bestehenden Betriebsfläche durch die Neuschaffung von Wohnraum • aufgrund der bereits bestehenden optischen Vorbelastung als gewerblich genutzter Standort innerhalb eines durch Einzelhausbebauung geprägten Umfeldes lässt das städtebauliche Konzept keine höheren Beeinträchtigungen erwarten • die Planung greift dabei gleichzeitig die etablierte, das Stadtbild prägende historische Fassadenkulisse auf • da die zukünftige Bebauung des Bruch-Areals jedoch Auswirkungen auf die Zulässigkeit von baulichen Erweiterungen in der angrenzenden Umgebung auslösen kann, soll der Bestand in diesen Bereichen festgeschrieben und dadurch eine weitere Bebauung unterbunden werden Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter: • durch das Vorhaben wird eine aktuell noch genutzte Betriebsfläche beansprucht • insofern ist eine Verträglichkeit in Bezug auf das Sachgut Boden und seine wirtschaftliche Nutzbarkeit gegeben • aus landesplanerischer und städtebaulicher Sicht wird der Standort als Wohngebiet zielkonform entwickelt • Kultur- und Baudenkmäler einschließlich Bodendenkmäler, archäologisch bedeutende Landschaften oder in amtlichen Karten verzeichnete Gebiete sind für den Geltungsbereich nicht bekannt Schutzgut Mensch: • erhebliche Wirkungen auf die menschliche Gesundheit oder die Erholungsfunktion dürfen aufgrund des bestehenden gewerblichen und verkehrlichen Umfeldes und der fehlenden Erholungseignung ausgeschlossen werden • zusätzlich hohe Lärm- und Schadstoffemissionen sind im Vergleich mit der vormaligen Nutzung zwar nicht zu erwarten, im Verfahren wird hierzu jedoch noch eine schalltechnische Stellungnahme vorgelegt • die Wohnraumverdichtung hat auch mögliche Effekte auf den Verkehrsfluss der Scheidter Straße, diese werden im Rahmen eines Verkehrsgutachtens ermittelt
Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung	
Zu den artenschutzrechtlich relevanten Arten zählen alle gemeinschaftsrechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten d. h. alle streng geschützten Arten inklusive der FFH-Anhang-IV-Arten sowie alle europäischen Vogelarten.	Avifauna: • Brutmöglichkeiten für Gehölzbrüter beschränken sich auf die Gehölzfläche im rückwärtigen Bereich des Brauereigeländes • hier oder in den unmittelbar angrenzenden Gärten brüten nachweislich Amsel, Blaumeise, Gartenbaumläufer, Mönchsgrasmücke, Rotkehlchen, Sommergoldhähnchen, Zaunkönig und Zilpzalp

Kriterium	Beschreibung
	• Verbotstatbestände sind insofern nicht betroffen, als dass der Bestand als festgesetzte private Grünfläche weiterhin als Teil der Grün- bzw. Gartenkulisse im Innern des Quartiers bestehen bleibt • für die hier real und potenziell brütenden Arten darf in Bezug auf die Fortpflanzungs- und Ruhestätten eine Legalausnahme n. § 44 Abs. 5 Satz 1 Nr. 3 angenommen werden • die Bestandsgebäude bieten Nistmöglichkeiten für Gebäudebrüter, durch Glasbruch ist auch das Innere einzelner Gebäude zugänglich • das konkrete Brutvorkommen war daher vor dem Hintergrund artenschutzrechtlicher Verbote n. § 44 BNatSchG zu überprüfen • es konnten hierbei lediglich Altnester des Hausrotschwanzes entdeckt werden, ein konkreter Besatz wurde nicht nachgewiesen, auch nicht für den a priori zu erwartenden Haussperling Fledermäuse: • unter den Fledermäusen dürfte das Gebiet von den nicht obligat an Wald adaptierten und im Siedlungsraum jagenden Arten frequentiert werden, zu rechnen ist mit den im Stadtgebiet von Saarbrücken bereits nachgewiesenen Arten Zwerg-, Breitflügel- und Rauhautfledermaus sowie Großer Abendsegler • eine essentielle Bedeutung als innerstädtisches Jagdgebiet wie es z.B. für größere Parks unterstellt werden kann, ist weder im Bereich der Brauerei noch in dem weitgehend eingewachsenen Grünbestand anzunehmen • im gesamten Gebäudebestand ergaben sich nach eingehender Prüfung keine Hinweise auf Fledermausquartiere • an den Gehölzen konnte lediglich eine Astabbruchhöhle an einer Rosskastanie registriert werden, eine endoskopische Prüfung erfolgt noch Amphibien: • Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Amphibien dürfen auf der Fläche ausgeschlossen werden Reptilien: • unter den planungsrelevanten Reptilien (Zaun- und Mauereidechse, Schlingnatter) ist innerstädtisch vor allem mit der weit verbreiteten Mauereidechse zu rechnen • die Habitatvoraussetzungen auf der Planungsfläche sind jedoch ungünstig, entweder wegen der starken Beschattung im Bereich der Grünfläche oder weil auch das vollständig versiegelte Brauereigelände keine entsprechenden Requisiten bereithält (besonnte Mauern mit Lückensystem, andere Versteckstrukturen, grabbare Eiablagestellen u.a.) • hinzu kommt, dass der gut durchgrünte Wohngürtel am Rotenbühl nicht als typischer Einwanderungskorridor aus den nachweislich besiedelten Bahntrassen (ca. 200 m südwestlich!) gelten kann • bei den bisherigen Begehungen ergaben sich jedenfalls keine Hinweise auf eine Besiedlung der Planungsfläche Sonstige: • mit weiteren i.S.d. besonderen Artenschutzes relevanten Arten ist nicht zu rechnen

Kriterium	Beschreibung
Umwelthaftung	
Auswirkungen im Sinne des Umweltschadensgesetzes	• § 19 BNatSchG legt als Schädigung von Arten und natürlichen Lebensräumen jeden Schaden fest, der erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Erreichung oder Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustandes dieser natürlichen Lebensräume oder Arten hat; natürliche Lebensräume im Sinne des Gesetzes umfassen alle natürlichen Lebensraumtypen des Anhangs I sowie Habitate der Arten des Anhangs II und Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, weiterhin die Lebensräume der in Art. 4, Abs. 2 oder in Anhang I der europäischen Vogelschutzrichtlinie aufgeführten Arten • Lebensraumtypen n. Anh. 1 der FFH-Richtlinie sind nicht betroffen • zum gegenwärtigen Kenntnisstand ist nicht davon auszugehen, dass den Flächen innerhalb des Geltungsbereiches eine essentielle Bedeutung als Lebensraum i.S.d. § 19, Abs. 3 Nr. 1, BNatSchG zugewiesen werden kann, da die entsprechenden Arten n. Art. 4 Abs. 2 oder Anh. I der VSR bzw. Anh. II der FFH-RL hier nachweislich nicht vorkommen • eine Freistellung von der Umwelthaftung ist daher im Rahmen des Bauleitplanverfahrens möglich
Geltendes Planungsrecht	
Flächennutzungsplan	Der Flächennutzungsplan des Regionalverbandes Saarbrücken stellt für das Gebiet Wohnbauflächen sowie für den Bereich der ehem. Bruch-Brauerei gemischte Bauflächen dar. Das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist somit nicht vollständig erfüllt.  Ausschnitt des Flächennutzungsplanes des Regionalverbandes Saarbrücken; Quelle: Regionalverband Saarbrücken
Bebauungsplan	Ein Bebauungsplan liegt nicht vor. Die Flächen sind daher aktuell nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen.
Altlastverdachtsfläche	Für das Plangebiet weist das Kataster für Altlasten und altlastverdächtige Flächen derzeit keinen Eintrag auf. Es findet sich jedoch ein Hinweis auf die Brauerei (Kennziffer SB_407). Mit Stilllegung der Brauerei sind die Voraussetzungen zur Eintragung in das Kataster für Altlasten und altlastverdächtige Flächen gegeben. Die Fläche ist nach Betriebsstilllegung in das Altlastenkataster aufgenommen, da in der langen Betriebszeit nach Aktenlage in erheblichem Umfang mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wurde. Eine Altlastgefährdungsabschätzung wird durchgeführt.

Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte

Art der baulichen Nutzung

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-14 BauNVO

Allgemeines Wohngebiet (WA 1-3)

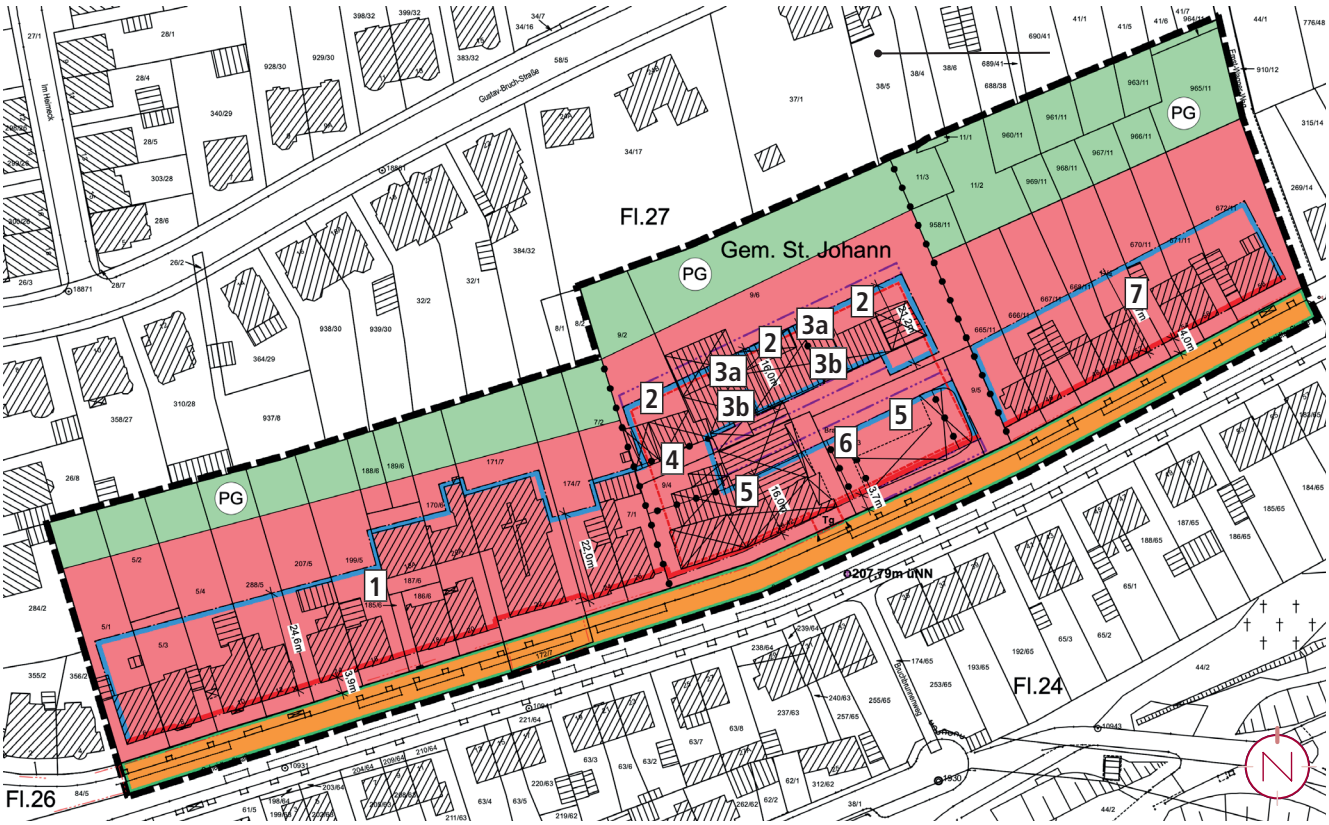
Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO

Ziel dieses Bebauungsplanes ist es, auf dem Areal der Bruch-Brauerei im Saarbrücker Stadtteil St. Johann eine Wohnanlage zu errichten und den Bereich neu zu gestalten. Gleichzeitig soll die bestehende Wohnbebauung in der unmittelbaren Umgebung im Bestand gesichert werden.

Aus diesem Grund wird für das Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Ein Allgemeines Wohngebiet ist ein Baugebiet, dessen Zweckbestimmung vorwiegend dem Wohnen dient. Im Unterschied zum Reinen Wohngebiet können jedoch auch ergänzende öffentliche und private Einrichtungen, welche die Wohnruhe nicht wesentlich stören, zugelassen werden.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind demnach auch die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden (bis max. 400 qm), Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke allgemein zulässig.



NUTZUNGSSCHABLONEN

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
GRZ GFZ	maximale Traufhöhe
maximale Gebäudeoberkante	Bauweise

1		
WA 1	II - IV	
GRZ 0,4 -	-	
GOK_{max} = 220,0 m ü. NN	a	

2		
WA 2a	V	
GRZ 0,75 GFZ 2,2	TH_{max} = 223,5 m ü. NN	
GOK_{max} = 226,5 m ü. NN	a	

3a		
WA 2b	III	
GRZ 0,75 GFZ 2,2	-	
GOK_{max} = 217,5 m ü. NN	a	

3b		
WA 2c	II	
GRZ 0,75 GFZ 2,2	-	
GOK_{max} = 214,5 m ü. NN	a	

4		
WA 2c	III	
GRZ 0,75 GFZ 2,2	-	
GOK_{max} = 217,5m ü. NN	a	

5		
WA 2d	IV	
GRZ 0,75 GFZ 2,2	TH_{max} = 220,5 m ü. NN	
GOK_{max} = 223,5 m ü. NN	a	

6		
WA 2e	I	
GRZ 0,75 GFZ 2,2	-	
GOK_{max} = 213,5 m ü. NN	a	

7		
WA 2f	III	
GRZ 0,75 GFZ 2,2	-	
GOK_{max} = 217,5 m ü. NN	a	

8		
WA 3	II - III	
GRZ 0,4 -	-	
GOK_{max} = 216,5 m ü. NN	a	

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

Darüber hinaus können auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets ausnahmsweise zugelassen werden.

Auch die unmittelbare Umgebung des Plangebietes dient dem Wohnen und als Standort von Nutzungen, die die Wohnruhe nicht wesentlich stören.

Die Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes hat somit auch nachbarschützenden Charakter, sodass bauplanungsrechtlich nicht von gegenseitigen Beeinträchtigungen auszugehen und durch den Verordnungsgeber die Sicherung gesunder Wohnverhältnisse gewahrt ist.

Um den Gebietscharakter des Allgemeinen Wohngebietes nicht zu gefährden und um potenzielle Belästigungen auszuschließen, sind jedoch bestimmte Modifikationen des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes erforderlich.

Aufgrund des potenziell höheren Störgrades / der Immissionsbelastung mit nachteilige Auswirkungen auf die umgebende Wohnnutzung (u.a. erhöhtes Verkehrsaufkommen), möglichen Beeinträchtigungen des Verkehrsflusses, dem üblicherweise erhöhten Flächenbedarf, den baulichen Anforderungen und der schweren gestalterischen Integration sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Anlagen für sportliche Zwecke grundsätzlich unzulässig. Für Gartenbaubetriebe und Tankstellen existiert an anderer Stelle im Stadtgebiet ein ausreichendes Angebot. Anlagen für sportliche Zwecke werden ebenfalls an anderen Stellen im Stadtgebiet konzentriert.

Bedingte Zulässigkeit

Gem. § 9 Abs. 2 BauGB

Für das Plangebiet weist das Kataster für Altlasten und altlastverdächtige Flächen derzeit noch keinen Eintrag auf. Es findet sich jedoch beim Landesamt für Umwelt und Arbeitsschutz, Fachbereich Bodenschutz ein Hinweis auf „eine in Betrieb befindliche Brauerei" (Kennziffer SB_407).

Mit Stilllegung der Brauerei sind die Voraussetzungen zur Eintragung in das Kataster für Altlasten und altlastverdächtige Flächen gegeben. Die Fläche wird nach Betriebsstilllegung in das Altlastenkataster aufgenommen, da in der langen Betriebszeit nach Aktenlage in erheblichem Umfang mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wurde.

Aufgrund der Altlastenverdachtsfläche mit der Bezeichnung SB_407 besteht daher das Erfordernis einer zeitlich gestaffelten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung.

Die Zulässigkeit von Vorhaben und Nutzungen ist so lange eingeschränkt, bis gutachterlich durch einen nach § 18 BBodSchG zugelassenen Sachverständigen mittels einer orientierenden Untersuchung entweder der Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung ausgeräumt wird oder durch eine Bodensanierungsmaßnahme eine Gefährdung empfindlicher Nutzungen ausgeschlossen ist.

Hierbei handelt es sich nicht um eine Bausperre, da der Bedingungseintritt herbeigeführt werden kann.

Maß der baulichen Nutzung

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO

Höhe baulicher Anlagen

Die Höhenentwicklung baulicher Anlagen im Plangebiet wird über die Festsetzung der maximalen Traufhöhe (WA 2a und WA 2d) sowie über die Festsetzung der maximalen Gebäudeoberkante (WA 1 - 3) exakt geregelt. Die maximalen Höhen werden dabei als üNN-Höhen festgesetzt.

Mit der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen wird die Höhenentwicklung auf eine Maximale begrenzt und so ein relativ einheitliches Erscheinungsbild im Planungsgebiet sichergestellt, sowie einer Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes des Umfeldes entgegengewirkt. Dies vermeidet, dass es durch die Realisierung von Nicht-Vollgeschossen zu unerwünschten Höhenentwicklungen kommt.

Mit der Höhenfestsetzung wird somit eine Einheitlichkeit im Bestand als auch die Umsetzung des gewünschten Konzeptes, das so konzipiert ist, das ein moderater Übergang zur Bestandsbebauung erfolgt, gewährleistet.

Die festgesetzten Höhen orientieren sich dabei im Bereich des WA 2 an dem vorgesehenen städtebaulichen Konzept sowie im Bereich des WA 1 und WA 3 an der bestehenden Bebauung der Scheidter Straße.

Für die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen sind gem. § 18 BauNVO eindeutige Bezugshöhen erforderlich, um die Höhe der baulichen Anlagen genau bestimmen zu können. Die Bezugshöhen sind der Festsetzung zu entnehmen.

Die 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, wenn ein Abstand von mind. 1,5 m bis zur Gebäudekante eingehalten wird. Durch Photovoltaikmodule / Solarmodule inkl. der zum Betrieb erforderlichen Anlagen und Bauteile kann die zulässige Oberkante alternativ bis auf max. 40 % der Grundfläche überschritten werden, wenn ein Abstand von mind. 2,0 m bis zur Gebäudekante eingehalten wird. Technische Dachaufbauten auf den Vollgeschossen sind unzulässig, wenn ein Staffelgeschoss errichtet wird. Eine Überschreitung der Gebäudeoberkante durch Dachaufbauten oder ähnliches für die Errichtung von Werbeanlagen ist nicht zulässig. Die Dachaufbauten sind zusammenzufassen und einzuhausen.

Eine Überschreitung der festgesetzten Höhen durch Absturzsicherungen der Terrassen ist zulässig.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO ist eine Verhältniszahl, die angibt, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Demnach erfasst die Grundflächenzahl den Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Folglich wird hiermit zugleich ein Mindestmaß an Freiflächen auf dem Baugrundstück gewährleistet (sparsamer Umgang mit Grund und Boden).

Die Festsetzung einer GRZ von 0,4 im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete (WA 1 und WA 3) entspricht gem. § 17 BauNVO dem Orientierungswert für die bauliche Nutzung von Allgemeinen Wohngebieten.

Die Festsetzung einer GRZ von 0,75 im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes (WA 2) liegt dem gegenüber deutlich über dem Orientierungswert gemäß § 17 BauNVO für die bauliche Nutzung dieses Gebietes. Zur zweckmäßigen Bebauung des Areals ist die erhöhte Grundflächenzahl jedoch erforderlich. Bereits im Bestand ist das Areal der

Bruch-Brauerei größtenteils deutlich mehr versiegelt.

Die erhöhte Grundflächenzahl ist zudem auch der Tatsache geschuldet, dass die private Grünfläche im rückwärtigen Grundstücksbereich in die GRZ-Berechnung nicht eingestellt wird und so trotz großer Freifläche eine erhöhte GRZ erreicht wird.

Eine geringere Grundflächenzahl würde zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Wiedernutzung des Grundstückes führen, die vorgesehene Konzeption wäre nicht realisierungsfähig. Die GRZ im Bereich des WA 2 bezieht sich dabei ausdrücklich auf die gesamte Fläche und nicht auf die durch Perlschnur gebildeten Teilflächen.

Der Grundstücksfläche i. S. v. § 19 Abs. 3 BauNVO sind Flächenanteile an Gemeinschaftsanlagen hinzuzurechnen. Gemeinschaftsanlagen sind private Anlagen, die einem begrenzten Kreis von Grundstückseigentümern gehören, die durch die gemeinsame Errichtung und Unterhaltung einer Verpflichtung aus gesetzlichen Vorschriften nachkommen (z. B. Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschaftsstellplätze).

Die Grundflächenzahl darf gemäß BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,6 im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete (WA 1 und WA 3) und von 0,95 im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes (WA 2) überschritten werden.

Mit der differenzierten Regelung der GRZ wird sichergestellt, dass lediglich untergeordnete Nebenanlagen wie Stellplätze bzw. Tiefgaragen zu einem höheren Maß der baulichen Nutzung führen werden. Unvertretbaren Versiegelungen durch Hauptgebäude wird damit begegnet, die anteilsmäßige Flächenbegrenzung wird gewahrt.

Der hohen Grundflächenzahl wird zudem durch ausgleichende Maßnahmen entgegengewirkt: Dächer, Fassaden und Stellplatzflächen sind demnach zu begrünen (vgl. Festsetzung bzgl. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen).

Geschossflächenzahl (GFZ)

Auch mit der Festsetzung der Geschossflächenzahl kann eine mögliche, mit einer Überdimensionierung der Baukörper verbundene Beeinträchtigung des Stadtbildes vermieden werden. Somit kann dem Entstehen von Fremdkörpern entgegengewirkt werden. Die Festsetzung der GFZ orientiert sich an der städtebaulichen Konzeption.

Zur Überschreitung der Orientierungswerte wird auf die Begründung zur GRZ verwiesen.

Zahl der Vollgeschosse

Zur eindeutigen Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung ist eine dreidimensionale Maßfestsetzung notwendig. Gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO gelten als Vollgeschosse die Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

Die Zahl der Vollgeschosse orientiert sich im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes (WA 1 und WA 3) weitestgehend an der Bestandsbebauung des Gebiets sowie im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes (WA 2) an der geplanten städtebaulichen Konzeption.

Demnach wird die Zahl der Vollgeschosse im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 3 gem. § 16 Abs. 2 BauNVO und § 20 BauNVO als Mindest- und Höchstmaß und im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 gem. § 16 Abs. 2 BauNVO und § 20 BauNVO als Höchstmaß festgesetzt.

Die Festsetzung der Vollgeschosse ermöglicht insgesamt die Wahrung des Charakters des Plangebiets.

Zusammen mit der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen kann vermieden werden, dass es durch eine Ausnutzung der Geschossigkeit (Staffelgeschoss, Keller) zu einer unerwünschten Höhenentwicklung kommt.

Einer Beeinträchtigung des Stadtbildes wird mit der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse entgegengewirkt.

Bauweise

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m.§ 22 BauNVO

Die Bauweise legt fest, in welcher Art und Weise die Gebäude auf den Grundstücken in Bezug auf die seitlichen und vorderen Grundstücksgrenzen angeordnet werden.

Demnach wird innerhalb des Plangebietes eine abweichende Bauweise (a) gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Ein Heranbauen an die Grundstücksgrenze ist dabei zulässig.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baulinien und Baugrenzen werden die bebaubaren Bereiche definiert und damit die Verteilung der baulichen Anlagen innerhalb des Plangebietes geregelt.

Gem. § 23 Abs. 2 BauNVO muss auf der Baulinie gebaut werden. Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen Gebäude und Gebäudeteile die Baugrenze nicht überschreiten. Demnach sind die Gebäude innerhalb des im Plan durch Baulinien und Baugrenzen definierten Standortes zu errichten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen über die Baugrenze oder Baulinie hinaus ist generell unzulässig.

Die Festsetzungen der Baulinien orientieren sich dabei an der Bestandsbebauung und dienen dem Erhalt der einheitlichen Baufluchten in diesem Bereich.

Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 und WA 3 orientieren sich die Baugrenzen überwiegend an der bestehenden Bebauung. Ein Erweiterungsspielraum wird hier insbesondere in den rückwärtigen Bereichen ermöglicht.

Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 (Bruch-Areal) wurden die Abmessungen der durch die Baugrenzen beschriebenen Baufenster so gewählt, dass den Bauherren für die spätere Realisierung geringfügig Spielraum verbleibt, gleichzeitig aber die im Gestaltungsbeirat vorgelegte Kubatur und eine umweltgerechte, sparsame und wirtschaftliche Grundstücksausnutzung erreicht wird.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen. Die Ausnahmen des § 14 Abs. 2 BauNVO gelten entsprechend.

Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können (z. B. Stellplätze).

Stellplätze sind dabei nicht zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenzugewandten Baulinie zulässig.

Terrassen dürfen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in den dafür vorgesehenen Terrassenfeldern errichtet werden. Die gesonderte Abgrenzung gewährleistet, dass diese Felder nicht noch zusätzlich mit Hauptbaukörpern belegt werden, sondern lediglich untergeordnete Bauteile entstehen.

Damit ist eine zweckmäßige Bebauung der Grundstücke mit den erforderlichen Nebenanlagen und Einrichtungen sichergestellt, ohne gesondert Baufenster ausweisen zu müssen.

Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Die Festsetzung von Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen dient der Ordnung des ruhenden Verkehrs durch ein ausreichendes oberirdisches Stellplatzangebot innerhalb des Plangebietes. Parksuchverkehr in der Umgebung wird somit vermieden.

Carports und Garagen sind demnach nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und an den seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig. Zwischen der Straßenbegrenzungslinie und dem Garagentor bzw. der straßenzugewandten Carportkante sind mindestens 5,00 m freizuhalten.

Die Stellplatzrichtlinie der Landeshauptstadt Saarbrücken ist zu beachten.

Flächen für Tiefgaragen mit Zufahrten

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Die Festsetzung der Flächen für Tiefgaragen mit Zufahrten dient der Ordnung des ruhenden Verkehrs durch ein ausreichendes unterirdisches Stellplatzangebot innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 2.

Die für die geplante Nutzung erforderlichen Stellplätze werden ausschließlich im Plangebiet bereitgestellt (in einer Tiefgarage).

Zudem werden Beeinträchtigungen der bereits bestehenden Bebauung in der Nachbarschaft des Plangebietes vermieden (Parksuchverkehr etc.).

Flächen für Tiefgaragen mit Zufahrten sind demnach im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 ausschließlich in den dafür festgesetzten Flächen für Tiefgaragen mit Zufahrten zulässig. Lüftungsschächte, Notausgänge etc. sind auch außerhalb der dafür festgesetzten Flächen für Tiefgaragen mit Zufahrten zulässig.

Dies gewährleistet die notwendige Flexibilität und eröffnet geringfügigen Spielraum bei der Ausgestaltung und Bauausführung.

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die innerhalb des Plangebietes liegende Scheidter Straße wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt und damit im Bestand gesichert.

Versorgungsflächen / -anlagen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 2 BauNVO

Mit der Festsetzung soll sichergestellt werden, dass das Plangebiet zukünftig mit Elektrizität versorgt werden kann ohne gesonderte Flächen hierfür festzusetzen.

Private Grünflächen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die im rückwärtigen Bereich des Bruch-Areals (WA 2) bestehenden Grünflächen werden als private Grünflächen im Bebauungsplan festgesetzt und damit im Bestand gesichert. Die Anlage eines Spielplatzes ist hier zulässig.

Darüber hinaus werden auch die privaten Grünflächen (Gärten) im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 3 im Bestand gesichert entsprechend festgesetzt.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Zum Schutz potenziell vorkommender planungsrelevanter Arten (u. a. Fledermäuse, Gebäudebrüter) innerhalb des Plangebietes werden vorsorglich entsprechende, artenschutzrechtlich begründete Maßnahmen festgesetzt (z.B. Einhaltung Rodungsfristen; Überprüfung Gebäude auf realen Bestand).

Innerhalb des Plangebietes ist zudem die Anlage von Stein-/Schottergärten unzulässig, da diese aus ökologischer Sicht äußerst problematisch sind. Zum Einen bieten sie Insekten und Kleintieren wie Vögeln oder Reptilien kaum Nahrung oder einen Unterschlupf. Andererseits ergeben sich auch für das Kleinklima negative Folgen: Im Sommer heizt sich der Schotter stark auf, nachts kühlt er nur langsam wieder ab. Flächen, die nicht als Stellplätze, Zufahrten, Terrassen oder Wege benötigt werden, sind daher unversiegelt zu lassen und gärtnerisch als Zier- oder Nutzgarten anzulegen. Ebenso sind sämtliche Formen von Wegen und Zuwegungen zu Gebäuden und Nebenanlagen auf den privaten Grundstücken mit versickerungsoffenen Belägen herzustellen.

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 ist zum Betrieb einer Trafostation eine Fläche mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt Saarbrücken zu belasten.

Nutzung erneuerbarer Energien

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB

Durch die Vorgabe der verbindlichen Realisierung von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Gebäude bei Neubauten wird die Energiegewinnung aus solarer

Strahlungsenergie zugunsten einer nachhaltigen Entwicklung des Gebietes sichergestellt und dadurch zugleich ein Beitrag zum Klimaschutz gewährleistet.

Demnach sind innerhalb des Plangebietes auf mindestens 50 % der Dachflächen von Gebäuden Photovoltaikanlagen zu errichten. Dies gilt auch für die Dachflächen sonstiger baulicher Anlagen wie Carports, Garagen und Nebengebäude mit einer Fläche von jeweils mehr als 30 m^2. Sofern Staffelgeschosse ausgebildet werden, gilt diese Vorgabe allein für die Staffelgeschosse.

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind verschiedene Vorgaben zu beachten.

Demnach sind bei der Errichtung von schutzbedürftigen Gebäuden im Plangebiet die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN4109-1, Ausgabe 2018-01 (oder ggf. der aktuellen Ausgabe) zu ermitteln. Dabei sind die für die verschiedenen Höhen ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel zu berücksichtigen (vgl. Tabelle Rechtsplan).

Von den maßgeblichen Außenlärmpegeln kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass der maßgebliche Außenlärmpegel an einem konkreten Gebäude oder an einzelnen (z. B. vom Lärm abgewandten) Fassaden eines Gebäudes geringer ist.

Wohn- und Schlafräume sind mit fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen auszurüsten. Hiervon kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass der nächtliche Beurteilungspegel nach DIN 18005 mit 45 dB(A) an mindestens einem Fenster des Raumes unterschritten wird.

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Aufgrund der zentralen Lage des Plangebietes inmitten des bebauten Siedlungskörpers von St. Johann ist die hochwertige und qualitätsvolle Ausgestaltung der Freiräume von besonderer Bedeutung.

Mit den getroffenen grünordnerischen Festsetzungen wird die Entwicklung ökologisch hochwertiger Pflanzungen mit Mehrwert für das Landschafts- und Stadtbild erzielt und der Eingriff in die Natur und Landschaft reduziert.

Die Satzung über die Gestaltung von Freiflächen, Stellplatzflächen sowie Flachdach- und Fassadenflächen in der Landeshauptstadt Saarbrücken (Begrünungssatzung BGrüS) ist zu beachten. Die entsprechenden Vorgaben wurden in den Bebauungsplan übernommen.

Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Die entlang der Scheidter Straße bestehenden 20 Straßenbäume sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Festsetzungen aufgrund landesrechtlicher Vorschriften (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. LBO und SWG)

Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit §§ 49-54 Saarländisches Wassergesetz)

Die festgesetzten Maßnahmen der Abwasserbeseitigung dienen der ordnungsgemäßen Entwässerung aller Flächen innerhalb des Plangebietes. Die Entsorgungsinfrastruktur ist aufgrund der bestehenden Bebauung im Plangebiet bereits grundsätzlich vorhanden.

Das Plangebiet ist demnach im Trennsystem zu entwässern.

Das Schmutzwasser ist in den bestehenden Schmutzwasserkanal im Bereich der Scheidter Straße einzuleiten. Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ist vollständig auf dem Grundstück zu versickern. Sollte eine Versickerung technisch oder rechtlich nicht möglich sein, ist das anfallende Niederschlagswasser durch geeignete Maßnahmen (z. B. Dachbegrünung, Retentionszisternen, etc.) auf dem Grundstück zurückzuhalten und gedrosselt dem vorhandenen Regenwasserkanal im Bereich der Scheidter Straße zuzuführen.

Die konkretisierten Planungen / Detailplanungen sind vor der Bauausführung mit der ZKE abzustimmen.

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 85 LBO)

Für Bebauungspläne können gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 Abs. 4 der Saarländischen Landesbauordnung (LBO) gestalterische Festsetzungen getroffen werden.

Um gestalterische Mindestanforderungen planungsrechtlich zu sichern, werden örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese Festsetzungen vermeiden gestalterische Negativwirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild. Das Vorhaben fügt sich mit den getroffenen Festsetzungen harmonisch in die Umgebung ein.

Nebengebäude / -anlage

Die Festsetzung bzgl. der Gestaltung von Nebengebäuden/-anlagen dient der Sicherung eines harmonischen Gesamteindrucks in dem Gebiet und vermeiden eine dominierende Wirkung der Nebengebäude.

Die Nebengebäude/-anlagen müssen sich demnach hinsichtlich Baumasse und Baugestaltung den Hauptgebäuden unterordnen.

Einfriedungen

Die Festsetzung bzgl. der Gestaltung der Einfriedungen dient der Sicherung eines harmonischen Gesamteindrucks in dem Gebiet und verhindert eine überdimensionierte Höhenentwicklung und eine Abschirmung zum öffentlichen Raum.

Sonstige Festsetzungen

Zur Sicherung eines harmonischen Gesamteindrucks in dem Gebiet sind die Abfall- und Wertstoffbehälter im Gebäude oder in vom Straßenraum aus nicht einsehbaren Konstruktionen unterzubringen.

Aufgrund der topografischen Prägung (Gebiet fällt von Norden in Richtung Süden stark ab) sind Stützmauern außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich des WA 2 bis zu einer Höhe von 3,50 m allgemein zulässig. Ab einer Höhe von 2,00 m müssen Stützmauern dabei generell begrünt werden.

Das Vorhaben fügt sich mit den getroffenen Festsetzungen harmonisch in die Umgebung ein.

Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 BauGB

Für das Plangebiet weist das Kataster für Altlasten und altlastverdächtige Flächen derzeit keinen Eintrag auf. Es findet sich jedoch ein Hinweis auf eine in Betrieb befindliche Brauerei (Kennziffer SB_407).

Mit Stilllegung der Brauerei sind die Voraussetzungen zur Eintragung in das Kataster für Altlasten und altlastverdächtige Flächen gegeben. Die Fläche wird nach Betriebsstilllegung in das Altlastenkataster aufgenommen, da in der langen Betriebszeit nach Aktenlage in erheblichem Umfang mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wurde.

Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6a BauGB

Die nachrichtlichen Übernahmen sollen Hinweisfunktion für die nachfolgenden Nutzer als auch für die Vollzugsebene haben.

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet „WSG Saarbrücken / Scheidter Tal" (Schutzzone III). Die entsprechenden Richtlinien und Auflagen sind zu beachten.

Auswirkungen des Bebauungsplanes, Abwägung

Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

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

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

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

Auswirkungen der Planung auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung sowie die natürlichen Lebensgrundlagen

Hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung bzw. der natürlichen Lebensgrundlagen (im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB) sind insbesondere folgende mögliche Auswirkungen beachtet und in den Bebauungsplan eingestellt:

Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Dieser Planungsgrundsatz präzisiert die wesentlichen Grundbereiche menschlichen Daseins. Er enthält die aus den allgemeinen Planungsgrundsätzen entwickelte Forderung für Bauleitpläne, dass die Bevölkerung bei der Wahrung der Grundbedürfnisse gesunde und sichere Wohn- und Arbeitsbedingungen vorfindet.

Das bedeutet, dass Wohn- und Arbeitsstätten so entwickelt werden sollen, dass Beeinträchtigungen vom Planungsgebiet auf die Umgebung und von der Umgebung auf das Planungsgebiet vermieden werden. Dies kann erreicht werden, indem unvereinbare Nutzungen voneinander getrennt werden.

Die unmittelbare Umgebung dient überwiegend dem Wohnen bzw. als Standort von Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Gegenseitige Beeinträchtigungen dieser Nutzungen sind bisher keine bekannt und auch künftig nicht zu erwarten.

Die Festsetzungen wurden so gewählt, dass sich die Nutzungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksflächen in die Umgebung und in die direkte Nachbarschaft bestmöglich einfügen. Hierdurch wird Konfliktfreiheit gewährleistet. Zusätzlich schließen die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen innerhalb des Plangebietes jede Form der Nutzung aus, die innergebietlich zu Beeinträchtigungen führen können.

Die derzeit im Bereich des WA 1 und WA 3 vorhandenen Nutzungen sind auch in Zukunft zulässig, es kommt zu keiner gravierenden Änderung der vorhandenen Situation.

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

Der Bebauungsplan kommt der Forderung, dass die Bevölkerung bei der Wahrung der Grundbedürfnisse gesunde und sichere Wohn- und Arbeitsbedingungen vorfindet, nach.

Mit einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen ist bei einer Neuentwicklung des Bruch-Areals zu rechnen. Aus diesem Grund wurde bereits vorab ein Verkehrsgutachten erstellt. Das Gutachten ist dabei zu dem Ergebnis gekommen, dass aus verkehrsplanerischer Sicht einer Realisierung des Planvorhabens nichts entgegen spricht.

Zur Ermittlung der potenziellen Geräuschimmissionen wurde zudem ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Dieses ist zu dem Ergebnis gekommen, dass das Vorhaben im Bereich des ehem. Bruch-Areals umsetzbar ist.

Auswirkungen auf die Erhaltung, Gestaltung und Erneuerung des Stadt- und Landschaftsbildes

Mit der geplanten Bebauung wird das Areal der Bruch-Brauerei sinnvoll nachverdichtet und eine derzeit untergenutzte, innerstädtische Fläche wieder einer neuen Nutzung zugeführt.

Ein Eingriff in die freie Landschaft findet nicht statt.

Das Stadt- und Landschaftsbild wird durch die Planung nicht negativ beeinflusst, da die Dimensionierung der geplanten Gebäude eine maßvolle Entwicklung ermöglicht.

Eine erheblich dominierende Wirkung gegenüber der Bestandssituation ist somit nicht zu erwarten.

Durch die zukunftsfähige Entwicklung des Plangebietes und durch die städtebaulich hochwertige architektonische und gestalterische Konzeption des geplanten Vorhabens, wird das Stadt- und Erscheinungsbild des Gebietes und direkten Umfeldes städtebaulich und gestalterisch aufgewertet.

Zum Erhalt des Charakters der Bruch-Brauerei werden zudem die prägenden Fassadenstrukturen rekonstruiert.

Gleichzeitig wird durch den Bebauungsplan die umgebende Bebauung im Bestand festgeschrieben und damit das Erscheinungsbild gesichert.

Die weiteren Begrünungen im Plangebiet (Begrünung der Flachdächer, ...) tragen ebenfalls dazu bei, dass keine negativen Auswirkungen auf das Stadtbild entstehen.

Somit geht keine Beeinträchtigung des Stadtbildes einher.

Auswirkungen auf umweltschützende Belange

Bei der Planung handelt es sich um die Entwicklung einer derzeit untergenutzten, mit Ausnahme der rückwärtigen Grundstücksfläche überwiegend versiegelten, innerstädtischen Potenzialfläche (Bruch-Areal) sowie der daran angrenzenden, bereits bestehenden Wohnbebauung.

Der Geltungsbereich weist durch die bestehenden Nutzungen auf der Fläche selbst sowie in der unmittelbaren Umgebung (u. a. Lage im innerstädtischen Bereich; Störwirkungen durch die noch partielle Nutzung des Geländes; Lärmeinfluss aus vorbeiführenden Verkehrswegen) mit den entsprechenden Überbauungen und Versiegelungen, Bewegungsunruhen sowie Lärmemissionen und den daraus resultierenden Störungen bereits eine starke Vorbelastung auf.

Vom Planvorhaben sind keine Schutzgebiete, insbesondere keine Schutzgebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung betroffen, die dem Planvorhaben entgegenstehen könnten.

Lebensraumtypen n. Anh. 1 der FFH-Richtlinie sind ebenfalls nicht betroffen.

Zum gegenwärtigen Kenntnisstand ist nicht davon auszugehen, dass den Flächen innerhalb des Geltungsbereiches eine essentielle Bedeutung als Lebensraum i.S.d. § 19, Abs. 3 Nr. 1, BNatSchG zugewiesen werden kann, da die entsprechenden Arten n. Art. 4 Abs. 2 oder Anh. I der VSR bzw. Anh. II der FFH-RL hier nachweislich nicht vorkommen.

Auswirkungen auf die Belange des Hochwasserschutzes / Starkregen

In Anbetracht der klimatischen Veränderungen wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass Oberflächenabflüsse (aufgrund von Starkregenereignissen) einem kontrollierten Abfluss zugeführt werden müssen. Den umliegenden Anliegern darf kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Hierfür sind bei der Oberflächenplanung vorsorglich entsprechende Maßnahmen vorzusehen. Besonderer Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen sind während der Baudurchführung und bis hin zur endgültigen Begründung und Grundstücksgestaltung durch die Grundstückseigentümer zu bedenken.

Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen.

Die mögliche Betroffenheit und Vorbeugemaßnahmen zur Vermeidung von Schäden und zur Minimierung von Risiken können mit dem Zentralen Kommunalen Entsorgungsbetrieb (ZKE) abgestimmt werden.

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

Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs

Der durch die Realisierung des Projektes entstehende Verkehr (Zu- und Abfahrtsverkehr durch Bewohner und Besucher der Appartement-Anlage) kann von der Scheidter Straße aufgenommen werden.

Zur genauen Beurteilung der verkehrlichen Auswirkungen wurde bereits ein Verkehrsgutachten erstellt. Das Gutachten ist zu dem Ergebnis gekommen, dass aus verkehrsplanerischer Sicht einer Realisierung des Planvorhabens nichts entgegen spricht.

Der ruhende Verkehr wird komplett auf den privaten Grundstücken - im Bereich des Bruch-Areals in einer Tiefgarage - geordnet. Dies trägt dazu bei, dass ruhender Verkehr und Parksuchverkehr auf den angrenzenden Straßen des Plangebietes vermieden wird.

Es ist davon auszugehen, dass die Belange des Verkehrs durch die vorliegende Planung nicht erheblich negativ beeinträchtigt werden. Die Erschließung ist gewährleistet.

Auswirkungen auf die Belange der Ver- und Entsorgung

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden ausreichend berücksichtigt. Die notwendige Ver- und Entsorgungsinfrastruktur und Anschlusspunkte sind aufgrund der bestehenden Bebauung innerhalb des Plangebietes bereits grundsätzlich vorhanden.

Unter Beachtung der Kapazitäten und getroffenen Festsetzungen ist die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ordnungsgemäß sichergestellt.

Auswirkungen auf Belange des Klimas, sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Wesentlich negative Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes können weitgehend ausgeschlossen werden. Das Gebiet ist schon heute bereits überwiegend bebaut und vollständig erschlossen.

Im Bereich der bestehenden Wohnbebauungen ermöglicht der Bebauungsplan ausschließlich geringfügige Nachverdichtungen bzw. Erweiterungen der bestehenden Gebäudestrukturen (z. B. Anbau eines Wintergartens).

Das Areal der Bruch-Brauerei ist heute ebenfalls bereits überwiegend bebaut und versiegelt. Wesentliche Neuversiegelungen werden durch das Planvorhaben nicht herbeigeführt.

Um den Belangen des Klimaschutzes Rechnung zu tragen, wurden zudem Festsetzungen im Bebauungsplan vorgesehen, die insbesondere auch im Hinblick auf den Klimawandel angemessen sind (u. a. verpflichtende Installation von Photovoltaikanlagen; Begrünung von Flachdächern; Erhalt der privaten Grünstrukturen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen).

Auswirkungen auf die Belange von Grund und Boden

In der Landeshauptstadt Saarbrücken gibt es einen anhaltenden Bedarf nach Wohnraum, welcher derzeit auf ca. 4.100 - 5.100 Wohnungen beziffert werden kann und die Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen erfordert.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich u.a. um die Nachverdichtung einer Fläche im infrastrukturell erschlossenen Innenbereich. Die Priorisierung der Innenentwicklung und die Wiedernutzbarmachung von untergenutzten Flächen sind zentrale Aspekte der Bodenschutzklausel (vgl. § 1 Abs. 5 S. 3 BauGB und § 1a Abs. 2 S. 1 BauGB). Durch die vorgesehene Innenentwicklung wird perspektivisch die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich verhindert (sparsamer Umgang mit Grund und Boden gem. § 1a Abs. 2 BauGB). Dies ist ein wichtiger Beitrag zur Reduzierung des Flächenverbrauchs und zur Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen.

Darüber hinaus trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zur Begrenzung der Versiegelung, um einen schonenden Umgang mit Grund und Boden zu gewährleisten und die ökologischen Bodenfunktionen zu erhalten, soweit wie es mit der Planung vereinbar ist.

Auswirkungen auf private Belange

Es sind keine erheblich negativen Auswirkungen der Planung auf private Belange bekannt. Die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorgaben werden eingehalten.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, auf dem Areal der Bruch-Brauerei im Saarbrücker Stadtteil St. Johann eine Wohnanlage zu errichten und den Bereich neu zu gestalten. Gleichzeitig soll die bestehende Wohnbebauung in der unmittelbaren Umgebung gesichert werden.

Hinsichtlich der bereits bestehenden Baustrukturen wird mit den getroffenen Vorschriften zwar eingegriffen, die betroffenen Privatpersonen werden durch die vorliegende Planung jedoch gegenüber einer derzeitigen Beurteilung nach § 34 BauGB nicht unverhältnismäßig beeinträchtigt.

Die Festsetzungen sind weitgehend aus der bestehenden Bebauung (WA 1 und WA 3) abgeleitet. Auswüchse in jeglicher Richtung werden dadurch vermieden. Auch die innerhalb des Bereiches bestehenden Nutzungen bleiben in Zukunft weiterhin zulässig. Zudem werden den Eigentümern, wo möglich, Erweiterungsmöglichkeiten in der überbaubaren Fläche (insbesondere im rückwärtigen Bereich) eingeräumt.

Ebenso sind die gestalterischen Vorgaben aus der bestehenden Bebauung abgeleitet und dienen dazu, den Charakter des Plangebiets und des Stadtbildes insgesamt zu bewahren und weiterzuentwickeln.

Die bereits bestehenden Gebäude innerhalb des Plangebietes bleiben nach den Festsetzungen auch weiterhin zulässig.

Auswirkungen auf alle sonstigen Belange

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

Gewichtung des Abwägungsmaterials

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

Argumente für die Verabschiedung des Bebauungsplanes

- Neuentwicklung und Neugestaltung des Bruch-Areals; Nachverdichtung im Sinne der Innen- vor Außenentwicklung, sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Festschreibung der umgebenden Bebauung im Bestand und damit Vermeidung der Überprägung der Umgebung durch unmaßstäbliche Neubauten
- Deckung des dringenden Bedarfs an neuem Wohnraum in der Landeshauptstadt Saarbrücken
- Neubebauung fügt sich harmonisch in die Umgebung ein; Störungen und Beeinträchtigungen der Planung auf die Umgebungsnutzung können ausgeschlossen werden; ebenso verhält es sich umgekehrt
- Erhalt bzw. Rekonstruktion der prägenden Bau-/Fassadenstrukturen der Bruch-Brauerei und damit insgesamt des Charakters des Bereiches
- Keine erheblichen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes
- Keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Hochwasserschutzes
- Keine negativen Auswirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild
- Geringer Erschließungsaufwand: Infrastruktur ist weitestgehend vorhanden
- Keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs, Ordnung des ruhenden Verkehrs auf den Grundstücken
- Keine negativen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung
- Keine Beeinträchtigung privater Belange

Argumente gegen die Verabschiedung des Bebauungsplanes

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

Fazit

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden die zu beachtenden Belange in ihrer Gesamtheit untereinander und gegeneinander abgewogen. Aufgrund der genannten Argumente, die für die Planung sprechen, kommt die Landeshauptstadt zu dem Ergebnis, das Planvorhaben umzusetzen.