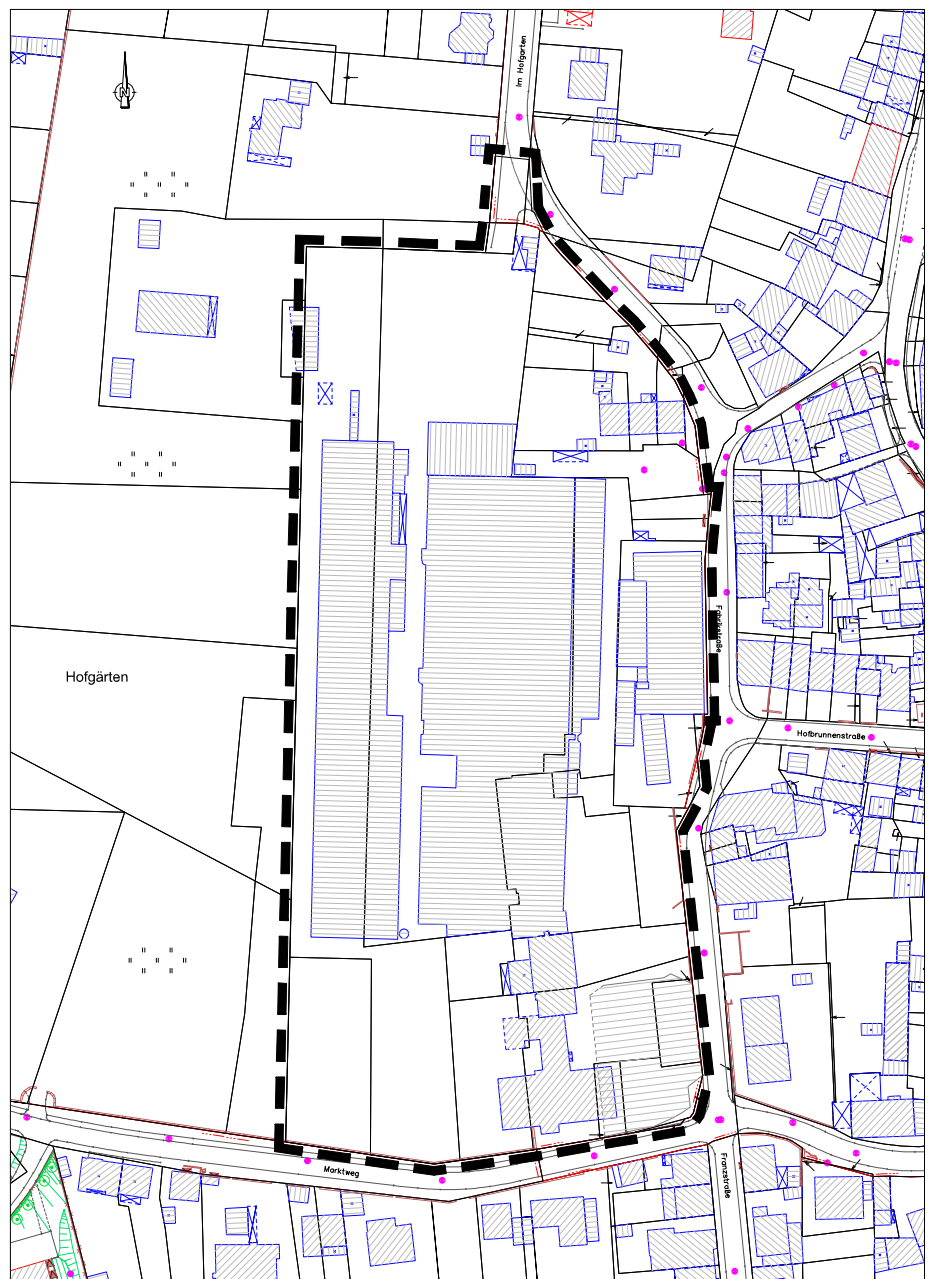


Landeshauptstadt Saarbrücken

BEBAUUNGSPLAN Nr. 441.14.00 „Wohngebiet Im Hofgarten“

Begründung



Stand: August 2017,
Bearbeitet im Auftrag der
Landeshauptstadt Saarbrücken

1 VORBEMERKUNGEN

Aufstellung

Die Landeshauptstadt Saarbrücken hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 441.14.00 „Wohngebiet Im Hofgarten“ beschlossen.

Die agstaUMWELT - Arbeitsgruppe Stadt- und Umweltplanung GmbH, Saarbrücker Straße 178, 66333 Völklingen wurde mit der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes beauftragt.

Planungsziel und Planungserfordernis

Die Firma Hager hat ihren Stammsitz aus dem Zentrum von Ensheim nach Blieskastel verlegt und strebt eine Folgenutzung für das Firmengelände an. Geplant ist, auf dem Gelände die Folgenutzung als Wohnstandort vorzubereiten. In diesem Zusammenhang wurde die Entscheidung getroffen, die vorhandene Hallenstruktur auf dem Gelände zurück zu bauen. Neben der Nachnutzung des Firmengeländes im Bereich der Betriebshallen sollen auch zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten für den Bereich der Firma Morgenthal sowie der weiteren Firmengebäude der Fa. Hager vorbereitet werden. Die bestehenden Gebäude genießen Bestandsschutz. Langfristig sollen hier aber auch Wohnnutzungen sowie Nahversorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen und Büronutzung möglich sein.

Der Geltungsbereich wird neben dem Firmengelände der Fa. Hager auch den dazwischenliegenden Bereich entlang der Fabrikstraße, u.a. Bereich der Fa. Morgenthal umfassen.

Da für den vorliegenden Geltungsbereich bislang kein rechtskräftiger Bebauungsplan existiert und eine Entwicklung der geplanten Nutzungen auf Basis der Darstellungen des Flächennutzungsplanes bzw. eine Zulässigkeit nach § 34 BauGB nicht möglich ist, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Verfahren

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Da es sich um eine Maßnahme der Wiedernutzbarmachung handelt, der Geltungsbereich in der bebauten Ortsmitte von Ensheim liegt und die Größe der festgesetzten Grundfläche kleiner als 20.000 qm ist, sind alle Voraussetzungen für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens gegeben.

Darüber hinaus sind keine Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Umweltbelange zu erwarten.

Die frühzeitigen Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sind somit nicht vorgeschrieben, wurden aber gemäß Stadtratsbeschluss im Sinne einer umfassenden Beteiligung der Öffentlichkeit dennoch durchgeführt.

Die Ergebnisse wurden in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Den Festsetzungen und dem Verfahren des Bebauungsplanes liegen im Wesentlichen die auf dem Plan verzeichneten Rechtsgrundlagen zugrunde.

2 BESTANDSSITUATION

Lage im Raum

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Zentrum des Stadtteils Ensheim.

Er umfasst auf einer Größe von rund 3,0 ha neben dem mit Hallen bebauten Betriebsgelände der Fa. Hager auch das Verwaltungs- und Barockgebäude der Fa. Hager zusammen mit den dazugehörigen Grünflächen, die Fläche der Fa. Morgenthal sowie die im Nordosten befindliche Wohnbebauung. Die ehemaligen Betriebshallen wurden bereits größtenteils zurück gebaut.

Im Norden des Geltungsbereiches befinden sich Wohnbaugrundstücke und es

schließt sich die Straße „Im Hofgarten“ an. Im Osten wird der Geltungsbereich von der Fabrikstraße begrenzt. Daran angrenzend befinden sich Wohngebäude sowie einzelne Läden, Gaststätten, o.ä. Im Süden begrenzt die Straße „Marktweg“ den Planbereich. Angrenzend befindet sich ebenfalls Wohnbebauung. Im Westen schließen sich Freiflächen und dann Wohnbebauung an. Begrenzt wird der Geltungsbereich hier von den östlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 2885/41, 2885/40, 2886/10, 2886/11 2886/5, 2886/7 und 2886/6.

Ist – Zustand

Die Fläche, insbesondere das Betriebsgelände der Fa. Hager ist derzeit in großen Teilen voll- bzw. teilversiegelt. Auch der Bereich der Fa. Morgenthal sowie des Verwaltungs- und Barockgebäudes der Fa. Hager sind hauptsächlich versiegelt und werden teilweise auch als Parkplatzfläche und Parkdeck genutzt.

Lediglich im Südwesten des Plangebietes, im rückwärtigen Bereich des Barockgebäudes finden sich parkähnliche Grünflächen, auf denen verschiedene Gehölze, teils großkronige Bäume zu finden sind.

Städtebauliche Situation im weiteren Umfeld:

Auf der gegenüberliegenden Seite der Fabrikstraße befindet sich eine II-III-geschossige, teilweise geschlossene Bebauung. Es dominieren Wohngebäude mit vereinzelt Läden oder Gastronomie.

Südlich, entlang des Marktweges, befindet sich II-geschossige Wohnbebauung. Westlich an den Geltungsbereich angrenzend befinden sich größere Frei-, bzw. Grünflächen.

Die geplante Folgenutzung für das Betriebsgelände als Wohngebiet ist mit dem Umfeld verträglich und fügt sich in den städtebaulichen Kontext ein. Die vorgesehene Nutzung der weiteren Flächen des Geltungsbereiches als Mischgebiet fügen sich ebenfalls in das Umfeld ein.

Naturraum

Das Plangebiet liegt innerhalb der Naturräumlichen Einheit Lothringisch-Saarländisches Muschelkalkgebiet, Untereinheit Westrich (NE 2.06.02.08)¹.

*Geologie, Boden,
Hydrologie*

Laut Bodenübersichtskarte des Saarlandes ist das Plangebiet Siedlungsbereichen zugeordnet, was bedeutet, dass die Böden bereits stark anthropogen überformt sind und kaum noch natürliche Bodenverhältnisse vorhanden sind.

Laut Quartärkarte liegt das Plangebiet im Bereich von periglaziären Lagen über Dolomit, Kalkstein-, Mergel- und Tonstein, örtlich Sandstein, des Muschelkalks und Keupers (mu, mm, mo, ku)².

Gemäß hydrogeologischer Karte des Saarlandes wird das Plangebiet Festgesteinen von geringem Wasserleitvermögen zugeordnet.

Die Versickerung wird gemäß Bodenfunktionskarte als ungeeignet eingestuft³.

Klima

Das Plangebiet wird gemäß Klimakarte des Regionalverbands als gering belasteter Siedlungsklimatop eingestuft. Aufgrund der lockeren, oft dörflichen Bebauung findet ein guter Luftaustausch mit dem Umland statt. Schwüle und Hitzestress treten selten auf. Kaltluftentstehungsgebiete oder Kaltluftabflussbahnen sind nicht betroffen.

Schutzobjekte/-gebiete

Im Plangebiet befinden sich keine geschützten Biotop gem. § 30 BNatSchG (§ 22 SNG).

Im Zuge der Offenlandbiotopkartierung wurden weder im Plangebiet noch im di-

¹ <http://geoportal.saarland.de/portal/de/>

² <http://geoportal.saarland.de/portal/de/>

³ <http://geoportal.saarland.de/portal/de/>

rekten Umfeld Flächen erfasst.

Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete sowie geschützte Landschaftsbestandteile sind nicht betroffen.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes oder Überschwemmungsgebietes.

Rote Liste

Im Plangebiet sind keine Vorkommen von Rote Liste Arten bekannt.

ABSP

Die „Daten zum Arten- und Biotopschutz (ABSP)“ enthalten keine Aussagen zu den Flächen des Geltungsbereiches.

LAPRO

Das Landschaftsprogramm (LAPRO) trifft für das Plangebiet keine Aussagen.

Natura2000

Es sind keine Natura2000-Gebiete (Flora-Fauna-Habitat- bzw. EU-Vogelschutz-Richtlinie) betroffen.

Das Plangebiet liegt weder in einem SPA-Gebiet (Special Protection Area, im Rahmen Natura2000) noch in einem IBA-Gebiet (International Bird Area).

Biotoptypen

Das Plangebiet ist durch die Vornutzung zu ca. 80 % (ca. 24.000 qm) bereits durch Gebäude bzw. Parkplatzflächen und Rangierflächen versiegelt bzw. teilversiegelt. In die Freiflächen eingelagert sind schmale Grünstreifen mit Ziergehölzen und Einzelbäumen, die die verschiedenen Stellplatzzonen und Nutzungseinheiten / Gewerbegrundstücke gegeneinander abgrenzen. Auch sind innerhalb des Plangebiets an verschiedenen Stellen wenige qm große isolierte Stellen mit Ruderalvegetation zu finden.

Eine größere zusammenhängende Parkanlage (rd. 4.000 qm), die von Rasenflächen und einem älteren Baumbestand (u.a. Rosskastanien, Ahorn, Platanen) geprägt wird, befindet sich im südlichen Geltungsbereich. Der Bereich ist durch ein Wegenetz erschlossen und wird im Zuge der Neunutzung erhalten.

Im nordöstlichen Plangebiet ist ein ca. 1.400 qm großer Gartenbereich zu finden, der den Anwesen Fabrikstraße 6-8 zuzuordnen ist.

Westlich an den Geltungsbereich oberhalb der Stützmauer schließt ein dichter Gehölzbestand (außerhalb) an, der einen offenen Streuobstwiesenbestand vom Plangebiet trennt.

In nördlicher, östlicher und südlicher Richtung wird der Geltungsbereich von einer lockeren Bebauung mit einem großen Gartenanteil umrahmt.

Artenschutz

Gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG ist die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) im Zuge der Bebauungsplanaufstellung (§ 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG) auf streng geschützte Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie auf europäische Vogelarten zu beschränken. Gem. § 44 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG liegt bei der Betroffenheit anderer besonders geschützter Arten gem. BArtSchV kein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG vor.

Im Vorfeld wurden in Abstimmung mit dem Umweltamt der LHS im Rahmen von mehreren Begehungen die für verschiedene Arten relevanten Bereiche untersucht. Hierzu zählen die Klostermauer, die ggf. einen Lebensraum für Reptilien darstellen kann, die vorhandenen Höhlenbäume sowie Betriebsgebäude der Fa. Hager, die in Bezug auf Fledermäuse relevant sein können und der Brunnen im Bereich der Grünfläche des Barockgebäudes, der einen Lebensraum für Amphibien darstellen könnte. Weitere Kartierungen anderer Artengruppen sind im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung nicht erforderlich.

Im Zuge der Begehungen konnte für keine der genannten Artengruppen eine Beeinträchtigung festgestellt werden. Die Klostermauer ist auf der Seite der Grünfläche aufgrund der vorhandenen Gehölzstrukturen stark verschattet und stellt

daher keinen Lebensraum für Reptilien dar. Lediglich die dem Marktweg zugewandte Seite ist stark besonnt, so dass in diesem Bereich grundsätzlich Reptilien vorhanden sein können. Durch die Planung erfolgt jedoch kein Eingriff im Bereich der Klostermauer, so dass hier keine Lebensräume verändert oder zerstört werden.

Im Bereich der Grünanlage konnten mehrere Höhlenbäume festgestellt werden, die grundsätzlich Fledermausquartiere darstellen können. Da diese Bäume erhalten bleiben, werden keine potentiellen Quartiere zerstört. Im Bereich der Betriebsgebäude konnten keine Fledermausquartiere oder Anzeichen auf Quartiere festgestellt werden.

Der Brunnen im Bereich der Grünanlage wird bereichsweise stark beschattet, ist jedoch grundsätzlich als Laichgewässer geeignet. Im Zuge der Begehungen konnten keine Amphibienarten festgestellt werden. Da der Brunnen weiterhin erhalten bleiben soll, sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Auswirkungen auf potentiell vorkommende Amphibienarten zu erwarten.

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wurde im Zuge der Bebauungsplanaufstellung mit folgendem Ergebnis durchgeführt (vgl. Anhang):

Durch die Planung sind keine Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG einschlägig. Ferner sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf den Erhaltungszustand einer lokalen Population der relevanten Arten zu erwarten.

Schutzgüter

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Betroffenheit von in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter.

*Orts-/Landschaftsbild/
Erholung*

Das Plangebiet befindet sich in der bebauten Ortsmitte von Ensheim und war bisher geprägt von den ehemaligen Betriebshallen und der bestehenden Bebauung der Fa. Morgenthal und dem Barockgebäude. Angrenzend befindet sich hauptsächlich II-III-geschossige Bebauung, die zu Wohnzwecken sowie von Dienstleistungen, Läden und Gastronomie genutzt wird.

Aufgrund der bereits existierenden Bebauung, bzw. der vormaligen Nutzung als Betriebsgelände steht das Plangebiet derzeit schon nicht zu Erholungszwecken zur Verfügung.

Altlasten

Seitens des Landesamtes für Umwelt- und Arbeitsschutz wurde auf eine teilsanierte Altlast SB_1346 „Elektro Hager, Fabrik für Elektrobedarf“ hingewiesen, die im Altlastkataster eingetragen ist. Diese Altlast wird im Zuge der Rückbau- und Ordnungsmaßnahmen komplett saniert. Das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz wird unmittelbar nach der Freimessung informiert.

Verkehr/ Erreichbarkeit

Der Bereich des Plangebietes des ehemaligen Betriebsgeländes wird über eine Zufahrt von der Straße „Im Hofgarten“ erschlossen. Das restliche Plangebiet ist bereits heute über die Fabrikstraße erschlossen.

Ver- und Entsorgung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine bereits baulich genutzte Fläche. Es werden keine Flächen, die nicht bereits derzeit bebaut bzw. großflächig voll- oder teilversiegelt sind, bebaut. Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes erfolgt somit über einen Anschluss an die bestehenden Ver- und Entsorgungsanlagen.

Darüber hinaus ist eine Versickerung aufgrund der Bodengegebenheiten, Lehmböden von hoher Mächtigkeit, nicht möglich.

Seitens der Stadtwerke Saarbrücken wird darauf hingewiesen, dass alle innerhalb des Geltungsbereiches befindlichen Versorgungsanlagen jederzeit frei zugänglich und die Trassen mit Baustellenfahrzeugen befahrbar sein müssen. Ein Überbauen mit Gebäuden oder befestigten Oberflächen sowie die Bepflanzung von Bäumen und Buschwerk sind unzulässig.

<i>Denkmalschutz</i>	Innerhalb des Plangebietes befinden sich zwei Einzeldenkmäler. Hierbei handelt es sich um die Fabrikstraße 18, Propstei des Klosters Wadgassen mit Umfassungsmauer, Propsteigarten, Herrenhaus um 1750, Aufstockung 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts und die Fabrikstraße 20.
<i>Kampfmittel</i>	Laut Kampfmittelbeseitigungsdienst ist innerhalb des Plangebietes nicht mit Kampfmitteln zu rechnen. Sollten wider Erwarten Kampfmittel vorgefunden werden, ist über die zuständige Polizeidienststelle der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen.
<i>Luftverkehr</i>	Das Plangebiet liegt innerhalb des inneren Bereichs des Bauschutzbereiches des Verkehrsflughafens Saarbrücken Ensheim und unterhalb der Sichtflugstrecke SIERRA des Flughafens. Weitere Informationen diesbezüglich sind dem Punkt 6 (Hinweise) zu entnehmen.

3 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

<i>FNP</i>	Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) des Regionalverbandes Saarbrücken stellt das Plangebiet, der früheren Nutzung gemäß, im Wesentlichen als Gewerbliche Bauflächen dar. Ein kleiner Bereich im Südwesten des Plangebietes wird als Grünfläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan ist daher gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.
<i>LP</i>	Der Landschaftsplan des Regionalverbands stellt die Fläche aufgrund der vormaligen Nutzung als Gewerbeflächen dar. Angrenzend werden Freiflächen, Gärten, dargestellt.
<i>LEP</i>	Der Landesentwicklungsplan, bestehend aus dem Teilabschnitt „Umwelt“ vom 13. Juli 2004 und dem Teilabschnitt „Siedlung“ vom 04. Juli 2006, enthält keine der Planung entgegenstehenden Zielaussagen. Das Plangebiet ist als Siedlungsfläche (überwiegend Wohnen) dargestellt. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen u.a. für eine Wohnbebauung geschaffen werden. Gemäß Landesentwicklungsplan „Siedlung“ gehört der Stadtteil Ensheim dem Oberzentrum Saarbrücken an und zählt zur Randzone des Verdichtungsraumes. Dem Oberzentrum wird ein Wohnungsbedarf von 3,5 Wohnungen pro 1.000 Einwohner pro Jahr zugestanden. Für die Landeshauptstadt Saarbrücken mit 183.014 Einwohnern (31.05.2017) ergibt sich ein Wohneinheitenbedarf für den Zeitraum bis 2027 in Höhe von 6.405 Wohneinheiten. Dies entspricht etwa 640 Wohnungen pro Jahr. In Saarbrücken gibt es momentan 513 Baulücken (in Gebieten nach §§ 30, 33 und in Satzungen nach § 34 BauGB). Im vorliegenden Fall wird von 2 Wohneinheiten pro Baulücke ausgegangen: $513 \times 2 = 1.026$. Gem. Flächennutzungsplan des Regionalverbandes Saarbrücken stehen für den Kernbereich noch 44,6 ha Reserveflächen zur Verfügung, für den Nahbereich sind es 20 ha (zusammen 64,6 ha, was 2.184 WE entspricht). In der Summe stehen Flächen für ca. 3210 Wohneinheiten zur Verfügung. Ausgehend von dem Wohneinheitenbedarf von 6.405 Wohneinheiten besteht somit neben den Reserveflächen und Baulücken ein weiterer Bedarf von 3.195 Wohneinheiten bis 2027. Daher ist die Schaffung von weiteren Wohnbauflächen vertretbar, um der Nachfrage nach Baugrundstücken gerecht zu werden.

Die genaue Anzahl von Wohneinheiten wird über den Bebauungsplan nicht festgelegt. Ausgehend von der Fläche des Wohngebietes von 1,6 ha und Baugrundstücksgrößen von 550 bis 600 qm ist es grundsätzlich möglich, etwa 62 Wohneinheiten herzustellen. Somit wird der Bereitstellung von Wohnraum nachgekommen. Im Hinblick auf die Siedlungsdichte kann bei rund 1,6 ha (Allgemeine Wohngebiete) bei etwa 62 Wohneinheiten ein Wert von 39 WE/ha erreicht werden. Anzumerken ist in diesem Zusammenhang, dass im Stadtteil Ensheim eine nicht ganz so verdichtete Bebauung verfolgt wird, wie dies in der Innenstadt oder in unmittelbar an die Innenstadt angrenzenden Stadtteilen der Fall ist.

Die Planung steht demnach im Einklang mit den Vorgaben des LEP „Siedlung“.

Im Hinblick auf die Festsetzungen bzgl. der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in den Mischgebieten mit Verkaufsflächen wird auf die Bestimmungen der Ziffer 42 des LEP „Siedlung“ hingewiesen.

4 PLANUNGSKONZEPT UND FESTSETZUNGEN

4.1 Städtebauliche Konzeption

Den Festsetzungen des Bebauungsplanes liegt ein städtebaulicher Entwurf, insbesondere für die ehemaligen Betriebsflächen der Fa. Hager, der GIU (Gesellschaft für Innovation und Unternehmensförderung mbH Saarbrücken) zugrunde. Für den Bereich des ehemaligen Betriebsgeländes ist eine homogene Wohnbebauung vorgesehen, die über eine neue verkehrsberuhigte Straße von der Straße „Im Hofgarten“ erschlossen werden soll. Um eine sinnvolle und bestmögliche Ausnutzung der Grundstücke zu erreichen, sind umfängliche Geländemodellierungen erforderlich. Die in diesem Zusammenhang notwendige Böschung ist in der Planzeichnung mit den geplanten Höhen eingetragen.

Für den Bereich der derzeit bestehenden Wohnbebauung Fabrikstraße 6-10 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine mittel- bis langfristige städtebauliche Anpassung geschaffen.

Für den Bereich der Fa. Morgenthal und die weiteren Bereiche der Fa. Hager soll eine Bestandssicherung erfolgen und eine langfristige Entwicklung hin zu Dienstleistungen, Büros und Nahversorgungseinrichtungen.

Erschließung

Die Erschließung für die Folgenutzung Wohnen im Bereich des ehemaligen Betriebsgeländes der Fa. Hager erfolgt über eine neue Erschließungsstraße, die an die Straße „Im Hofgarten“ anbindet. Darüber hinaus sind vom neu geplanten Wohngebiet zwei Fußwege in West-Ost-Richtung vorgesehen, die an die Fabrikstraße anschließen.

Desweiteren ist innerhalb des Geltungsbereiches ein Quartiersplatz vorgesehen. Hier sind Anlagen wie z.B. ein Bouleplatz zulässig.

Die äußere Erschließung, insbesondere der Bestandsbereiche, Fa. Morgenthal und Verwaltung Fa. Hager ist bereits vorhanden und über die Fabrikstraße gegeben.

4.2 Festsetzungen

Um das städtebauliche Konzept umzusetzen und die dafür erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, sind folgende Festsetzungen erforderlich:

Baugebiete

Der Bebauungsplan soll für die Folgenutzung des Betriebsgeländes sowie den Bereich der bestehenden Wohnbebauung die Realisierung von Wohnraum ermöglichen. Hierfür werden gemäß § 4 BauNVO **allgemeine Wohngebiete (WA)** festgesetzt.

Für das Allgemeine Wohngebiet WA1 gilt:

Allgemein zulässig sind:

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

Da im Bereich des WA1 das hauptsächliche Ziel, die Schaffung von Wohnraum ist, wird gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO festgesetzt, dass die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften unzulässig sind. Diese sind jedoch innerhalb des WA2 und auch innerhalb der Mischgebiete zulässig.

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA2 sind allgemein zulässig:

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

Da, wie bereits oben ausgeführt, das Hauptziel für die allgemeinen Wohngebiete die Schaffung von Wohnraum ist, werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen als unzulässig festgesetzt. Diese Nutzungen sind jedoch unmittelbar angrenzend innerhalb der Mischgebiete zulässig. Die beiden Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ebenfalls als unzulässig festgesetzt, da diese mit einem hohen Flächenverbrauch einhergehen und darüber hinaus in der Regel den erhöhten gestalterischen Ansprüchen nicht gerecht werden. Diese Nutzungen sind an anderer Stelle des Stadtteiles Ensheim zulässig.

Da für die weiteren Bereiche, Fa. Morgenthal sowie der Bereich des Verwaltungs- und Barockgebäudes der Fa. Hager eine Bestandssicherung sowie die Möglichkeit der Ansiedlung von Dienstleistungen, Büros und Läden erfolgen soll, werden für diese Bereich Mischgebiete festgesetzt werden, die neben Wohnnutzung auch mit Wohnbebauung verträgliche weitere Nutzungen ermöglichen.

Innerhalb der Mischgebiete (MI1, MI2 und MI3) allgemein zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten (Sortimentsliste gemäß des Einzelhandelskonzeptes der Landeshauptstadt Saarbrücken, Stand Oktober 2015), Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen als unzulässig festgesetzt, da diese Nutzungen mit einem hohen Flächenverbrauch einhergehen, die Nutzungen sind an anderer Stelle des Stadtteiles zulässig. Darüber hinaus werden Vergnügungsstätten sowie Bordelle und bordellähnliche

Einrichtungen als unzulässig festgesetzt. Diese Nutzungen entsprechen zumeist aufgrund häufig geschlossener und beklebter Fassaden und Festern nicht den gewünschten städtebaulichen und gestalterischen Entwicklungen. Zudem können Nutzungen, wie Spielhallen, Wettbüros, u.ä. in der Ortsmitte, in der wichtige Fußwegeverbindungen verlaufen und Wohnbevölkerung lebt, als unverträglich angesehen werden.

Da Bordelle u.ä. als Gewerbebetriebe zu behandeln sind und Gewerbebetriebe unter Einschränkungen im MI zulässig sind, werden Bordelle und bordellähnliche Einrichtungen explizit ausgeschlossen. Die Gründe hierfür sind vergleichbar mit denjenigen, die für Vergnügungsstätten aufgeführt wurden. Auch hier sind die Gründe in der Unverträglichkeit mit der Gebietsstruktur und den städtebaulichen Zielen für das Gebiet zu sehen. Mehr noch als Vergnügungsstätten, Spielhallen u.ä. Nutzungen können Bordelle zu einer Abwertung eines Gebietes führen und das Gebiet somit für vorhandene Nutzungen oder Neuansiedlungen unattraktiv machen, was längerfristig zu einer Gefährdung der angestrebten Gebietsstruktur führen kann.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird für die Mischgebiete MI1 bis MI3 festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten, wenn sie eine Verkaufsfläche von 400 qm nicht überschreiten, ausnahmsweise zugelassen werden können. Die zentrenrelevanten Sortimente sind dem Einzelhandelskonzept für die Landeshauptstadt Saarbrücken zu entnehmen (Stand Oktober 2015).

Für das MI1 wird der vorhandene Gewerbebetrieb der Fa. Morgenthal gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO als zulässig festgesetzt. Erneuerungen vorhandener Anlagen sind allgemein zulässig. Änderungen oder Erweiterungen können ausnahmsweise zugelassen werden. Bei den Erweiterungen und Änderungen sind die entsprechenden Lärmpegel zum Schutz der angrenzenden Bebauung zu berücksichtigen.

Gemäß § 19 BauNVO wird für die allgemeinen Wohngebiete eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und für die Mischgebiete von 0,6 festgesetzt. Hiermit wird gewährleistet, dass die Versiegelung auf ein Mindestmaß reduziert wird. Die GRZ in den Mischgebieten darf gem. § 19 BauNVO durch Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

Um eine dem städtebaulichen Umfeld entsprechende und homogene neue Wohnbebauung zu schaffen, wird für die allgemeinen Wohngebiete WA1 gemäß § 20 BauNVO die Zahl der Vollgeschosse mit zwingend II festgesetzt. Zusätzlich wird ein Staffelgeschoss festgesetzt. Für das WA2 wird die Zahl der Vollgeschosse auf maximal III festgesetzt, ein zusätzliches Staffelgeschoss ist nicht zulässig. Für das MI1 wird die Geschossigkeit entsprechend dem Bestand mit IV Vollgeschossen und für das MI3 orientiert an dem Bestand mit III Vollgeschossen festgesetzt. Für das MI2, das die bereits bestehende Bebauung ergänzen soll, wird der Umgebung entsprechend die Geschossigkeit mit maximal III Vollgeschossen festgesetzt.

Gemäß § 18 BauNVO werden zusätzlich zu der Zahl der Vollgeschosse für die allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2 sowie die Mischgebiete MI1, MI2 und MI3 maximale Höhen festgesetzt.

Um im Bereich der neu zu schaffenden Wohnbebauung ein einheitliches homogenes Bild zu erhalten, werden im WA1 maximale Gebäudeoberkanten für das letzte Vollgeschoss und inklusive Staffelgeschoss festgesetzt. Für das WA2 wird eine maximale Gebäudeoberkante für das letzte Vollgeschoss festgesetzt.

Bezugspunkt für das WA1 ist die fertige Höhe des Tiefbords der angrenzenden Straße in Höhe der Gebäudemitte. Für das WA2 ist der Bezugspunkt die hintere Platzkante der fertigen Höhe des Quartiersplatzes in Höhe der Gebäudemitte.

Auch für die Mischgebiete werden maximale Gebäudeoberkanten festgesetzt, um zu gewährleisten, dass sich Neu- bzw. Anbauten in die Umgebung einfügen. Innerhalb der Mischgebiete darf die maximale Gebäudeoberkante zugunsten technischer Aufbauten (z.B. Klimageräte, Aufzugsüberfahrten, o.ä.) überschritten werden.

Bezugspunkt für das MI1 ist das bestehende Niveau des Lieferbereiches südlich des Bestandsgebäudes. Bezugspunkt für das MI2 und MI3 ist die Oberkante des Tiefbords der Fabrikstraße auf der Gebäudeseite, die der Straße zugewandt ist in Höhe der Gebäudemitte.

Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO wird für die allgemeinen Wohngebiete sowie das MI1 und MI2 eine offene Bauweise festgesetzt.

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA1 sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Innerhalb des WA2 sind nur Einzelhäuser zulässig.

Für das MI3 wird entsprechend dem Bestand gem. § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt, die dadurch definiert ist, dass eine Gebäudelänge von 50 m überschritten werden darf.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im vorliegenden Bebauungsplan gemäß § 23 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO durch Baugrenzen bzw. Baulinien festgesetzt. Die Festsetzung von Baulinien dient dazu ein einheitliches städtebauliches Bild zu erreichen.

Die Baulinien gelten nur für die Vollgeschosse. Im allgemeinen Wohngebiet WA1 dürfen die Staffelgeschosse von der Baulinie zurückspringen. Grundsätzlich müssen Rücksprünge des Staffelgeschosses mindestens 1,50 m bezogen auf das darunterliegende Vollgeschoss betragen. Rücksprünge von der Baulinie im allgemeinen Wohngebiet WA1 im Bereich der Eingänge sind bis zu maximal 50 % der Fassadenlänge zulässig. Garagen und Stellplätze dürfen von der Baulinie zurückspringen.

Terrassen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, in den dafür vorgesehenen Bereichen zulässig.

Für das allgemeine Wohngebiet WA1 wird im Bereich des Wendehammers die Stellung der baulichen Anlagen vorgegeben.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird für das allgemeine Wohngebiet WA1 festgesetzt, dass maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude zulässig sind. Im WA2 sollen auch Mehrfamilienhäuser ermöglicht werden, deshalb sind hier auch bis zu sechs Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.

Innerhalb der Baugebiete sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO Stellplätze, Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Lediglich für das MI2 wird festgesetzt, dass Stellplätze und Garagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

Im Bereich des Mischgebietes MI3 ist ein Parkhaus innerhalb der dafür festgesetzten Fläche zulässig. Für das Parkhaus wird eine maximale Höhe von 3,00 m festgesetzt, Bezugspunkt ist das bestehende Niveau der Fabrikstraße.

§ 19 Abs. 4 BauNVO ist anzuwenden.

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, Gartenhäuser sind auch außerhalb der überbauba-

ren Grundstücksflächen zulässig. Alle Nebenanlagen sind ausschließlich garten-
seitig zu errichten. Nebenanlagen zur Unterbringung von Mülltonnen sind auch
straßenseitig zulässig.

Die Erschließung des Wohngebietes erfolgt über eine Zufahrt von der Straße „Im
Hofgarten“, die Erschließungsstraße wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: verkehrsberuhigter Bereich
festgesetzt. Die Straße ist mit einer Gesamtbreite (einschließlich Regenentwäs-
serungsband) von 6,00 m ausreichend groß dimensioniert und endet in einem
Wendehammer.

Darüber hinaus werden die Fußwegeverbindungen sowie der Quartiersplatz
ebenfalls als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Im Be-
reich des Quartiersplatzes sind Anlagen wie z.B. ein Bouleplatz oder andere Auf-
enthaltseinrichtungen allgemein zulässig.

Grünordnung

Eine rechnerische Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist nicht vorgesehen, da bei
Bebauungsplänen gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf
Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des
§ 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder
zulässig waren. Darüber hinaus wird durch die getroffenen Festsetzungen dafür
Sorge getragen, dass dennoch ein gewisser Ausgleich erfolgt.

Der rückwärtige Bereich des Barockgebäudes wird entsprechend der Bestandssi-
tuation als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt.
Fußwege innerhalb dieser Fläche sind allgemein zulässig.

Darüber hinaus werden im Bereich des Fußweges zwischen MI1 und MI2 private
Grünstreifen mit einer Breite von 0,50 m festgesetzt.

Im Bereich des MI1, angrenzend an den Fußweg, wird eine 3 m breite Anpflanz-
fläche festgesetzt. Diese dient der Eingrünung der Fläche der Stellplätze, Gara-
gen und Carports. Aufgrund des dort befindlichen Kanals der ZKE ist lediglich die
Bepflanzung mit einer Hecke und einem entsprechenden Wurzelschutz möglich.

Darüber hinaus trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zur Begrünung der
Grundstücke im Bereich der allgemeinen Wohngebiete und zur Stellplatzbegrün-
nung innerhalb des gesamten Geltungsbereiches.

Auf jedem Baugrundstück der allgemeinen Wohngebiete mit über 100 qm unbe-
bauter Fläche ist mindestens ein einheimischer Laubbaum 2. Ordnung oder zwei
Obstbäume zu pflanzen.

Darüber hinaus werden innerhalb des Geltungsbereiches vier Baumstandorte
festgesetzt, die zur Gestaltung des Ortsbildes beitragen. Die Baumstandorte dür-
fen im Zuge der weiteren Detailplanung noch verschoben werden.

Ferner wird festgesetzt, dass innerhalb des Straßenraumes des allgemeinen
Wohngebietes WA1 im Bereich der Parkbuchten insgesamt mindestens vier
Hochstämme zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen
sind.

Für die Baugebiete wird festgesetzt, dass je 4 Stellplätze ein standortgerechter,
heimischer Hochstamm gem. Pflanzliste mit einer Mindestqualität von 3-mal ver-
pflanzte, mit Drahtballierung, mindestens 16-18 cm Stammumfang (StU) gemes-
sen in 1 m Höhe, anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzu-
pflanzen ist. Die Verteilung der zu pflanzenden Bäume soll so erfolgen, dass sie
die Stellplätze zweckmäßig verschatten.

Pro Baumstandort ist eine offene, dauerhaft wasser- und luftdurchlässige Fläche
von mindestens 6 qm Grundfläche und 12 cbm Gesamtvolumen mit einer Tiefe
von mindestens 1,50 m vorzuhalten.

Die Dachflächen aller Gebäude (einschl. Garagen und Carports) sind extensiv zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind Flächen, die darüber liegenden Geschossen als Dachterrasse dienen sowie Dachflächenanteile, die der Solarenergienutzung dienen. Dabei ist ein Begrünungssystem zu wählen, welches das dauerhafte und vitale Wachstum von Gräsern, Polsterstauden und zwergigen Gehölzen auch während länger anhaltender Hitze- und Trockenheitsperioden gewährleistet. Alternativ dazu kann pro 100 qm zu begrünender Dachfläche ein zusätzlicher Baum (18-20 cm StU) auf der privaten Grundstücksfläche gepflanzt werden.

Pflanzliste (nicht abschließend): □ Hochstämme (3xv., StU 16-18 cm): Acer campestre (Feldahorn), Acer platanoides (Spitzahorn), Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Sorbus aucuparia (Eberesche), Tilia cordata (Winterlinde), Tilia platyphyllos (Sommerlinde), Quercus robur (Stieleiche).

Hinweise:

Grundsätzlich sind Rodungen gem. § 39 BNatSchG in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September unzulässig. Sollten Rodungen/ Rückschnitte, die über einen Formschnitt hinausgehen, zwischen 01. März und 30. September notwendig werden, ist durch vorherige Kontrolle sicherzustellen, dass keine besetzten Fortpflanzungs-/ Ruhestätten bzw. Nester vorhanden sind. Ggf. ist eine Befreiung gem. § 67 BNatSchG zu beantragen.

Es gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Saarbrücken.

Das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz empfiehlt, gebietsheimische Gehölze bzw. gebietsheimisches Saatgut zu verwenden.

Örtliche Bauvorschriften Um innerhalb des neu zu schaffenden Wohngebietes ein einheitliches städtebauliches Bild zu erhalten, werden örtliche Bauvorschriften formuliert.

Werbeanlagen:

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

Warenautomaten:

Warenautomaten sind im gesamten Bebauungsplangebiet unzulässig.

Dachformen:

Zulässig sind innerhalb der allgemeinen Wohngebiete ausschließlich Flachdächer mit einer Neigung bis maximal 5°. Die Dächer müssen eine einheitliche und umlaufend gleich hohe Attika aufweisen.

Terrassen:

Terrassen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche in den dafür vorgesehenen Feldern zulässig.

Zufahrten:

Für das allgemeine Wohngebiet WA1 gilt, dass Zufahrten zu den Grundstücken nur von der neuen Erschließungsstraße aus zulässig sind. □ Für die Baugebiete ist je Grundstück eine maximale Zufahrtsbreite von insgesamt 5,50 m zulässig.

Satellitenantennen:

Satellitenantennen sind ausschließlich auf Dachflächen zulässig. Satellitenantennen und sonstige Aufbauten müssen von der Dachkante mindestens 1 m zurückspringen.

Einfriedungen:

Einfriedungen als Grundstücksabgrenzungen zu öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen sowie zu Nachbargrundstücken sind nur in Form von Laubhecken mit einer maximalen Höhe von 1,80 m zulässig. Innerhalb der Hecken ist die Errichtung eines Zaunes zulässig. Dieser darf die Endwuchshöhe der Hecke nicht überschreiten. Zwischen Doppelhaushälften ist ein massiver Sichtschutz zum direkt angrenzenden Nachbargrundstück auf der Gartenseite bis zu einer Höhe von 2,00 Metern und einer Länge von 4,00 Metern von der Gebäudekante aus zulässig.

Mülltonnenstandorte:

Mülltonnenstandorte sind im Gebäude unterzubringen oder einzuhausen.

Vorgärten:

Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten.

*Nachrichtliche
Übernahme*

Die zwei innerhalb des Plangebietes vorhandenen Einzeldenkmäler werden nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen. Hierbei handelt es sich um die Fabrikstraße 18, Propstei des Klosters Wadgassen mit Umfassungsmauer, Propsteigarten, Herrenhaus um 1750, Aufstockung 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts und die Fabrikstraße 20.

5 PLANUNGSAalternativen

Standortvarianten

Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist es insbesondere eine Folgenutzung für das ehemalige Betriebsgelände der Fa. Hager planungsrechtlich vorzubereiten. Somit entfällt ein Standortvergleich, da für die Folgenutzung nur der vorliegende Geltungsbereich in Betracht kommt.

0-Variante

Die 0-Variante würde in diesem Fall bedeuten, dass eine Folgenutzung und damit Wiedernutzbarmachung der Betriebsflächen der Fa. Hager planungsrechtlich nicht vorbereitet werden könnte und sich eine Brachfläche in der Ortsmitte von Ensheim und damit ein städtebaulicher Missstand entwickeln würde.

6 HINWEISE

Im Zuge der Beteiligungsschritte sind folgende Hinweise eingegangen:

- Das Referat für Luftfahrt des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit, Energie und Verkehr teilt folgendes mit: Das Plangebiet liegt innerhalb des inneren Bereichs des Bauschutzbereiches des Verkehrsflughafens Saarbrücken Ensheim und unterhalb der Sichtflugstrecke SIERRA des Flughafens. Bei der Errichtung von Bauwerken, der Aufrichtung von Kränen oder dem Aufstellen von Anlagen, Masten usw. ist zu beachten, dass diese zum einen Luftfahrthindernisse darstellen und zum anderen Flugsicherungseinrichtungen des Flughafens stören können. Bei der Errichtung von Bauwerken, der Aufrichtung von Kränen oder dem Aufstellen von Anlagen, Masten, Freileitungen usw. darf bei genehmigungspflichtigen Vorhaben die für die Erteilung der Baugenehmigung oder für eine andere Ge-

nehmung zuständiger Behörde diese gemäß § 12 Abs. 2 Satz 1 und § 15 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) nur mit Zustimmung der Luftfahrtbehörde erteilen. Sofern aufgrund landesrechtlicher Vorschriften für Bauvorhaben eine Baugenehmigung nicht erforderlich ist oder für das Aufrichten von Kränen, Aufstellen von Anlagen, Masten usw. eine Genehmigungsbehörde nicht vorgesehen ist, ist die Genehmigung der Luftfahrtbehörde erforderlich (§ 12 Abs. 2 Satz 4 und § 15 LuftVG). Zustimmungen bzw. Genehmigungen der Luftfahrtbehörde ergehen auf der Grundlage von ihr bei der DFS Deutsche Flugsicherung GmbH einzuholender gutachterlicher Stellungnahmen. Hierfür ist eine gesetzliche Frist von zwei Monaten eingeräumt, die ggf. verlängert werden kann (§ 12 Abs. 2 Satz 2 und Satz 3 LuftVG).

Wird nach derzeitigem Stand bei der geplanten Aufrichtung von Kränen oder dem Aufstellen von Anlagen, Masten, Freileitungen usw. eine Höhe von +322,00m über NN überschritten, würden diese in den Anlagenschutzbereich von Flugsicherungseinrichtungen hineinragen. In jedem Einzelfall ist dann vorab eine eigenständige Entscheidung des Bundesaufsichtsamts für Flugsicherung (BAF) gemäß § 18a LuftVG aus Flugsicherungsgründen darüber erforderlich, ob diese errichtet oder nicht werden dürfen bzw. Änderungen zu dulden sind, dass Störungen unterbleiben. Für die Entscheidung des BAF besteht keine Fristenregelung.

Hinweis:

Die Luftfahrtbehörde kann für den Geltungsbereich des Bebauungsplans festlegen, dass ihre Zustimmung zu Baugenehmigungen gemäß § 12 Abs. 2 Satz 1 bzw. § 15 LuftVG ihre Genehmigung für genehmigungsfreie Bauwerke, das Aufrichten von Kränen oder dem Aufstellen von Anlagen, Masten, Freileitungen usw. bis zu einer von ihr zu bestimmenden Höhe nicht erforderlich sind (§ 13 LuftVG).

Sofern diese Möglichkeit Ihrerseits in Betracht gezogen wird, bitten wir um Mitteilung. Nachdem der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt hat, wären dem Ministerium für Wirtschaft, Arbeit, Energie und Verkehr, Referat D/2 – Luftfahrt, Franz-Josef-Röder-Straße 17, 66119 Saarbrücken, von diesem dann zu bestimmende Unterlagen vorzulegen. Sie werden benötigt, um auf der Grundlage einer bei der DFS einzuholenden gutachtlichen Stellungnahme darüber entscheiden zu können, ob für das Planungsgebiet bis zu einer zu bestimmenden Bauhöhe ohne Zustimmung der örtlichen Luftfahrtbehörde Baugenehmigungen oder sonstige nach allgemeinen Vorschriften erforderliche Genehmigungen erteilt werden können (vgl. §§ 13 und 15 LuftVG). Die Kosten hierfür belaufen sich nach einer Rücksprache mit der DSF auf ca. 100€, die der Stadt Saarbrücken als Planungsträger in Rechnung gestellt werden würden.

Damit kann jedoch vermieden werden, dass für jedes neu zu errichtende Bauwerk, jeden Mast, Kranaufbau usw. die Zustimmung zur Baugenehmigung bzw. eine von der örtlichen Luftfahrtbehörde zu erteilende Genehmigung, jeweils verbunden mit der Einholung gutachterlicher Stellungnahmen der DFS und den damit verbundenen Kosten, erforderlich würde.

Diese Möglichkeit besteht jedoch nicht für Bauwerke, Kräne, Anlagen, Masten usw., die aufgrund ihrer Höhe (> 322,00 m üNN) in den Anlagenschutzbereich von Flugsicherungseinrichtungen hineinragen und eine Entscheidung des BAF gemäß § 18a LuftVG erfordern würde.

- Die Stadtwerke Saarbrücken weisen darauf hin, dass die Versorgung mit Wasser, Gas und Strom gesichert ist. Eine zusätzliche Erschließung mit Strom ist erforderlich, einschließlich die Ausweisung einer Stellfläche für eine 10/0,4kV Trafostation. Die Kosten der Erschließung gehen zu Lasten des Erschließungsträgers.

Ansprechpartner zur Koordination dieser Maßnahme ist Herr Diener, Netzservice Strom, Tel. 0681/587-2525. Die vorhandenen Versorgungsanlagen sind bei der Planung zu berücksichtigen und vor Grundstücksverkauf dinglich zu sichern.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass alle im BBP-Gebiet befindlichen und erforderlichen Versorgungsanlagen jederzeit frei zugänglich und die Trassen mit Baustellenfahrzeugen befahrbar sein müssen. Ein Überbauen mit Gebäuden oder befestigten Oberflächen sowie die Bepflanzung von Bäumen und Buschwerk ist unzulässig. Die Beleuchtung fällt in den Zuständigkeitsbereich des Tiefbauamtes 66.4 der Landeshauptstadt Saarbrücken.

- Es wird auf die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot bei Bodenfunden gem. § 12 SDschG hingewiesen.
- Laut Kampfmittelbeseitigungsdienst ist innerhalb des Plangebietes nicht mit Kampfmitteln zu rechnen. Sollten wider Erwarten Kampfmittel vorgefunden werden, ist über die zuständige Polizeidienststelle der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen.
- Seitens des Landesamtes für Umwelt- und Arbeitsschutz wurde auf eine teilsanierte Altlast SB_1346 „Elektro Hager, Fabrik für Elektrobedarf“ hingewiesen, die im Altlastkataster eingetragen ist. Diese Altlast wird im Zuge der Rückbau- und Ordnungsmaßnahmen komplett saniert. Das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz wird unmittelbar nach der Freimessung informiert.
- Das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz empfiehlt weiterhin folgende Maßnahmen:
 - Schaffung geeigneter Nistmöglichkeiten für gebäudebrütende Vogelarten (Mauersegler, Haussperling) und Fledermäuse an den neuen Gebäuden.
 - Für die Gehölzanzpflanzung dürfen auf der Grundlage des § 40 BNatSchG nur gebietsheimische Gehölze und mit der regionalen Herkunft „Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben“ (Region 4) nach dem „Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze“ (BMU, Januar 2012) verwendet werden.
 - Für die Ansaat von Wiese dürfen auf der Grundlage des § 40 BNatSchG nur zertifizierte gebietsheimische Saatgutmischungen mit der regionalen Herkunft „Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland“ (Region 6) verwendet werden. Bei der Ausführung ist eine Ansaatdichte 2-4g/m² zu beachten, eine Feinplanung gemäß DIN 18917 durchzuführen, das Saatgut einzuigeln, die Fläche zu walzen und bis zum Auflaufen feucht zu halten.
 - Die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel.
- Aus Sicht des Amtes für Brand- und Zivilschutz bestehen keine Bedenken, wenn in dem geplanten Gebiet ausreichend Löschwasser vorhanden ist. Bemessungsgröße sind dem Arbeitsblatt DVGW 405 zu entnehmen. Weiterhin ist bei der Gebäudenutzung bzw. Standortplanung die Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken zu beachten. Bei einer Festlegung von Baumstandorten ist die Notwendigkeit einer Anleiterung am Objekt zu prüfen. Bei Festlegungen von Parkflächen sind ebenso die möglichen Zufahrten bzw. Aufstellflächen der Feuerwehr zu berücksichtigen.
- Der Zentrale kommunale Entsorgungsbetrieb macht auf folgendes aufmerksam:
 - Das Plangebiet wird im Mischsystem entwässert.
 - Die Planung und die Bauausführung für die Entwässerungsanlagen sind mit ZKE abzustimmen.

- Hinsichtlich der klimatischen Veränderungen ist zusätzlich darauf zu achten, dass die Oberflächenabflüsse aufgrund von Starkregenereignisse 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 Begründung und Grundstücksgestaltung durch die Grundstückseigentümer zu bedenken.

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

7 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG – ABWÄGUNG

Mit Realisierung der Planung sind Auswirkungen auf einzelne der in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Belange zu erwarten. Diese Auswirkungen werden im Folgenden erläutert und in die Abwägung mit eingestellt. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Wohn- und Arbeits- Verhältnisse

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen ermöglichen insbesondere in den Bereichen der allgemeinen Wohngebiete eine Neubebauung und Nachnutzung des ehemaligen Betriebsgeländes, bei der dem Belang der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb des Geltungsbereiches und im Umfeld Rechnung getragen wird. Dazu zählt auch die Berücksichtigung und Einbindung der vorhandenen Bestandsstrukturen insbesondere innerhalb der Mischgebiete. Beeinträchtigungen auf die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind nicht zu erwarten. Aufgrund der getroffenen Festsetzungen wird ein verträgliches Zusammenspiel der vorhandenen Nutzungen und der geplanten Neunutzungen im Bereich des ehemaligen Betriebsgeländes erreicht. Auch die Reglementierung des Maß der baulichen Nutzung trägt dazu bei, eine Neuversiegelung auf ein Mindestmaß zu reduzieren und dennoch eine städtebaulich hochwertige Bebauung zu erhalten, die eine gute Wohnqualität bietet.

Wohnbedürfnisse

Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird Wohnraum geschaffen und somit dem Bedarf an Wohnbauflächen innerhalb der Landeshauptstadt Saarbrücken nachgekommen.

Insbesondere den Bedürfnissen der Familien wird durch den vorliegenden Bebauungsplan Rechnung getragen, da mit dem Bebauungsplan Wohnbauflächen geschaffen werden. Auf den Grundstücken können Einfamilienhäuser entstehen oder auch Doppelhäuser realisiert werden.

Soziale und kulturelle Bedürfnisse

Sowohl in den allgemeinen Wohngebieten als auch in den Mischgebieten sind Anlagen für soziale und kulturelle Zwecke zulässig. Den Belangen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB wird somit Rechnung getragen.

Raum-/ Versorgungs- struktur

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine innerhalb des bebauten Siedlungskörpers von Ensheim liegende Fläche und somit um eine Fläche im Innenbereich des Stadtteiles Ensheim. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird der Stadtteil Ensheim fortentwickelt und insbesondere der Bereich des

ehemaligen Betriebsgeländes eine Revitalisierung zugeführt. Ferner wird durch die Festsetzungen im Bereich der Mischgebiete dafür Sorge getragen, dass sich langfristig Versorgungsstrukturen entwickeln können.

*Denkmalschutz/ Orts-
und Landschaftsbild*

Die innerhalb des Geltungsbereiches vorhandenen Denkmäler wurden nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen. Somit wird dem Belang des Denkmalschutzes Rechnung getragen.

Das Ortsbild im Bereich des Plangebietes wurde bislang von den vorhandenen Bestandsgebäuden bzw. den vormals vorhandenen Hallen des Betriebsgeländes bestimmt. Durch die getroffenen Festsetzungen wird gewährleistet, dass sich die geplante Bebauung in die Umgebung und in das Ortsbild einfügen wird. Insbesondere wird durch die Festsetzungen dafür Sorge getragen, dass ein homogenes städtebaulich hochwertiges Bild entsteht.

Kirchliche Belange

Dem Belang wird dadurch entsprochen, dass Anlagen für kirchliche Zwecke innerhalb der allgemeinen Wohngebiete als auch der Mischgebiete zulässig sind.

*Belange des
Umweltschutzes*

Zu den Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes ist Folgendes auszuführen:

Artenschutz

Es wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG durchgeführt. Demnach stehen der Planung Belange des europäischen Artenschutzes nicht entgegen.

Flora/Fauna

Bei den Flächen, die überplant werden, handelt es sich im Bestand bereits um überwiegend bebaute und somit teil- bzw. vollversiegelte Flächen. Die Grünflächen westlich des Barockgebäudes bleiben erhalten. Weitere Gehölz- oder Gebüschstrukturen sind kaum vorhanden. Durch die getroffenen Festsetzungen wird gegenüber dem Bestand, insbesondere im Bereich des ehemaligen Betriebsgeländes eine Verbesserung erreicht, da die geplante Bebauung aufgrund der dann vorhandenen Gartenflächen eine geringe Versiegelung aufweist. Daher sind durch die geplante Bebauung keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten, die der Planung entgegenstehen.

Eingriff/Ausgleich

Grundsätzlich gilt der Eingriff gemäß des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung zulässig, so dass eine rechnerische Bilanzierung und ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich sind. Durch die Umsetzung der Planung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Umwelt sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu erwarten, was darauf zurückzuführen ist, dass die Flächen des Geltungsbereiches bereits im Bestand überwiegend bebaut und teil- bzw. vollversiegelt sind (rd. 80 %) und aufgrund der vorhandenen bzw. vormals vorhandenen Nutzungen bereits Störpotenziale vorhanden sind bzw. waren. Die höherwertigen Strukturen im Bereich der Grünfläche westlich des Barockgebäudes bleiben bestehen.

Anzumerken ist in diesem Zusammenhang, dass im Bereich der geplanten Wohngebiete aufgrund der getroffenen Festsetzungen grundsätzlich eine Verbesserung entstehen wird, da die Versiegelung gegenüber der Bestandssituation verbessert wird. Durch die festgesetzte GRZ von 0,4 im Wohngebiet und 0,6 im Mischgebiet werden rd. 9.800 qm (rd. 1/3 des Geltungsbereiches) als nicht überbaubare Garten-/Freiflächen gesichert. Ferner werden neue Strukturen entstehen, die zumindest für störungstolerante Allerweltsarten Habitatstrukturen darstellen werden. Eine Verschlechterung ist somit nicht zu erwarten. Ferner wird mit der vorliegenden Planung dem Grundsatz Innen- vor Außenentwicklung nachgekommen.

Es lässt sich also festhalten, dass eine rechnerische Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nicht erforderlich ist, um die erforderlichen Abwägungsbelange sachgerecht zuzubereiten.

Schutzgebiete

Schutzgebiete oder Biotope sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

Boden/Wasser

Bereits im Bestand sind innerhalb des Plangebietes kaum noch natürliche Bodenverhältnisse mehr vorhanden. Der Geltungsbereich ist großflächig anthropogen überformt und teil- bzw. vollversiegelt (rd. 80 %). Die Festsetzungen des Bebauungsplanes zum Maß der baulichen Nutzung sind bedarfsorientiert und beschränken die Versiegelung auf ein Mindestmaß (40 % im Wohngebiet und 60 % im Mischgebiet), so dass sich der Gesamtversiegelungsgrad auf rd. 54 % reduziert. Darüber hinaus wird auf eine Fläche im Innenbereich zurück gegriffen, somit wird dem Gebot Innen- vor Außenentwicklung nachgekommen. Negative Auswirkungen, auch auf den Wasserhaushalt sind nicht zu erwarten, zumal die Dachflächen zwingend zu begrünen sind und somit als Retentions-/Verdunstungsflächen zur Verfügung stehen. Im Rahmen des Gebäuderückbaus wird die vorhandene Altlast saniert.

Klima/Lufthygiene

Da es sich um Bestand um eine bereits baulich genutzte Fläche innerhalb des bebauten Siedlungskörpers handelt, sind durch die Umsetzung der Planung keine nachteiligen Auswirkungen auf das Klima zu erwarten. Vielmehr tragen die getroffenen Festsetzungen, insbesondere die gründordnerischen Festsetzungen zu einer Verbesserung des Kleinklimas bei. Kaltluftabflussbahnen oder Kaltluftentstehungsgebiete sind nicht betroffen.

Belange gem. § 1 Abs. 6

Nr. 8 a)-f)

Wirtschaftliche Belange stehen der Planung nicht entgegen.

Da es sich im vorliegenden Fall nicht um forst- oder landwirtschaftliche Flächen handelt, sind durch die Umsetzung der Planung keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Mit der städtebaulichen Konzeption wird hauptsächlich die Schaffung von Wohnraum im Bereich des ehemaligen Betriebsgeländes angestrebt. Neben der Nachnutzung des Firmengeländes im Bereich der Betriebshallen sollen auch zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten für den Bereich der Firma Morgenthal sowie der weiteren Firmengebäude der Fa. Hager vorbereitet werden. Langfristiges Planungsziel ist hier, neben der Bestandssicherung, die Unterbringung von Nahversorgungseinrichtungen sowie Dienstleistungseinrichtungen und Büros, womit auch Arbeitsplätze geschaffen werden können.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein bereits bebautes und erschlossenes Gebiet innerhalb des Siedlungskörpers. Daher wird auf bestehende Ver- und Entsorgungsanlagen zurückgegriffen. Darüber hinaus ist eine Versickerung aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich.

Rohstoffvorkommen sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

*Freizeit/Nah-
erholung*

Mit einer Beeinträchtigung der Erholungsfunktion ist nicht zu rechnen, da die Fläche im Bestand bereits nicht zu Erholungszwecken zur Verfügung steht.

Verkehr

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird die Erschließung der geplanten Bebauung gesichert. Durch die getroffenen Festsetzungen wird dafür Rechnung getragen, dass für den ruhenden Verkehr ausreichen Platz geschaffen wird. Erheblich negative Auswirkungen auf den Verkehr sind nicht zu erwarten, da das Plangebiet bereits im Bestand über Zufahrten von der Straße „Im Hofgarten“ und der Fabrikstraße verfügt. Die Belange des ÖPNV werden durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht beeinträchtigt.

Sonstige Belange

Die Belange des § 1 Abs. 6 Nr. 10-13 BauGB werden von der Planung nicht berührt.

ANHANG 1: ARTENSCHUTZRECHTLICHE BETRACHTUNG / PRÜFUNG (SAP)

rechtliche Grundlagen

Gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG ist die artenschutzrechtliche Prüfung im Zuge der Bebauungsaufstellung (§ 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG) auf streng geschützte Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie auf europäische Vogelarten zu beschränken. Gem. § 44 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG liegt bei der Betroffenheit anderer besonders geschützter Arten gem. BArtSchV kein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG vor.

Datengrundlage der artenschutzrechtlichen Prüfung sind die öffentlich zugänglichen Internet-Quellen des GeoPortal Saarland, Daten des Landesamtes für Umwelt und Arbeitsschutz, weitere aktuelle Daten zum Vorkommen relevanter Arten im Saarland (u.a. Verbreitungsatlant, ABSP), allgemein anerkannte wissenschaftliche Erkenntnisse zur Autökologie, zu den Habitatansprüchen und zur Lebensweise der Arten sowie eine Begehung vor Ort.

Prüfung

Bei der Prüfung werden die einzelnen relevanten Artengruppen der FFH-RL bzw. der VS-RL berücksichtigt und eine Betroffenheit anhand der derzeit bekannten Verbreitung, der innerhalb des Plangebiets vorhandenen Habitatstrukturen und deren Lebensraumeignung für die jeweilige relevante Art einer Tiergruppe, einem konkreten Nachweis im Plangebiet sowie ggf. durchzuführender Maßnahmen (Vermeidungs-, Minimierungs-, Ausgleichmaßnahmen) bewertet.

Tabelle 1: kurze tabellarische artenschutzrechtliche Prüfung

Gruppen	Relevanz / Betroffenheit	Anmerkungen
<i>Gefäßpflanzen</i>	keine Betroffenheit	keine geeigneten Lebensraumstrukturen im Eingriffsbereich bzw. im direkten Umfeld
<i>Weichtiere, Rundmäuler, Fische</i>	keine Betroffenheit	keine geeigneten Lebensraumstrukturen im Eingriffsbereich bzw. im direkten Umfeld
<i>Käfer</i>	keine Betroffenheit	keine geeigneten Lebensraumstrukturen im Eingriffsbereich bzw. im direkten Umfeld
<i>Libellen</i>	keine Betroffenheit	keine geeigneten Lebensraumstrukturen im Eingriffsbereich bzw. im direkten Umfeld
<i>Schmetterlinge</i>	keine Betroffenheit	keine geeigneten Lebensraumstrukturen im Eingriffsbereich bzw. im direkten Umfeld
<i>Amphibien</i>	keine erheblichen negativen Auswirkungen auf potentielle Vorkommen	Potentielle Habitatstrukturen im Plangebiet vorhanden im direkten Eingriffsbereich wurden keine Vorkommen planungsrelevanter Amphibienarten des Anh. IV FFH-RL festgestellt.
<i>Reptilien</i>	keine erheblichen negativen Auswirkungen auf potentielle Vorkommen	Potentielle Habitatstrukturen im Plangebiet vorhanden im direkten Eingriffsbereich wurden keine Vorkommen planungsrelevanter Reptilienarten des Anh. IV FFH-RL festgestellt.
<i>Säugetiere (Fledermäuse)</i>	keine erheblichen negativen Auswirkungen auf potentielle Vorkommen	potentielle Quartiere in Form von Höhlenbäumen vorhanden im direkten Eingriffsbereich wurden keine Fledermausvorkommen des Anh. IV FFH-RL festgestellt.
weitere	keine Betroffenheit	keine geeigneten Lebensraumstrukturen im

Gruppen	Relevanz / Betroffenheit	Anmerkungen
Säugetierarten Anh. IV FFH-RL		Eingriffsbereich bzw. im direkten Umfeld
<i>Geschützte Vogelarten Anh. 1 VS-RL</i>	keine Betroffenheit	keine Brutvorkommen planungsrelevanter Vogelarten festgestellt keine geeigneten Lebensraumstrukturen im Eingriffsbereich
<i>Sonst. europäische Vogelarten</i>	keine erheblich negativen Auswirkungen auf europäische Vogelarten	Im Eingriffsbereich und den daran angrenzend vorhandenen Lebensraumstrukturen sind allgemein häufige und weit verbreitete europäische Vogelarten zu erwarten, die i.d.R. lokale Habitatverluste gut ausgleichen können.

Aufgrund der aktuellen Nutzung und der angrenzenden Wohnnutzung besteht bereits eine anthropogene Vorbelastung, weshalb vor allem störungstolerante, weit verbreitete und nicht gefährdete Arten zu erwarten sind.

Ergebnis

Vögel

Nach Auswertung der Datenlage sind zwar planungsrelevante Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie bzw. des Anhang I der VS-Richtlinie im übergeordneten Planungsraum bekannt, jedoch ist aufgrund des Fehlens geeigneter Lebensräume / Habitatstrukturen und der anthropogenen Vorbelastung innerhalb des Plangebiets eine erhebliche Beeinträchtigung von Arten des Anh. IV FFH-RL sowie Vogelarten des Anh. I der VS-RL nicht zu erwarten. Darüber hinaus werden nach der Aufstellung des Bebauungsplanes auch weiterhin Lebensräume zu Verfügung stehen. Insbesondere die westlich angrenzende halboffene Fläche aus lockeren Einzelbäumen und angrenzenden Gebüsch- und Gehölzstrukturen ist als geeigneter Lebensraum anzusehen.

Das Plangebiet selbst stellt aufgrund der großflächigen Bebauung nur in geringem Maße Habitate für sonstige europäische Vogelarten bereit. Im südlichen Geltungsbereich sind fünf Höhlenbäume in der Parlanlage vorhanden, die jedoch nicht durch Höhlenbrüter besetzt waren.

Die zu erwartenden Arten stellen häufige, nicht gefährdete Arten dar, deren Erhaltungszustand sich weder durch Verlust einzelner Brutplätze, noch durch Störung im Sinne des Art. 5 der Vogelschutzrichtlinie verschlechtern wird. Außerdem stehen auch im Umfeld in ausreichendem Umfang geeignete Brutplätze und Flächen mit geringerem Störgrad zur Verfügung, auf die die Arten ausweichen können (z.B. vorhandene Gärten bzw. Stadtpark nördlich des Wohngebiets).

Fledermäuse

Als Winterquartier eignen sich Keller, Stollen oder Gewölbe, die frostfrei, feucht, frei von Zugluft und vor allem ruhig sind. Eine gleichmäßige Temperatur und Luftfeuchtigkeit muss gewährleistet sein. Solche Habitatstrukturen sind nicht vorhanden. Potenzielle Spaltenquartiere, die im Sommerhalbjahr als Ruheplätze genutzt werden könnten, finden sich z.B. in offenen Flachdächern, zwischen Hauswand und Verkleidung, hinter Fensterläden und Rolladenkästen, zwischen Fassadenblatten oder Blechverkleidungen, etc.. Indizien für eine Nutzung solcher Spalten und Hohlräume können Kotspuren am Einflugbereich sein.

Im Rahmen mehrerer Begehungen (03.08. und 21.08.2015) erfolgte eine augenscheinliche äußere Begutachtung der abzureißenden Gebäude/Hallen. Dabei wurde kontrolliert, ob für Fledermäuse Ein- bzw. Ausflugmöglichkeiten bestehen. Bei der Kontrolle des Inneren der Gebäude/Hallen wurde auf weitere Hinweise, die auf

Fledermausvorkommen deuten, geachtet (Fraßplätze, Fledermauskot, Verfärbung an Hangstellen).

Es konnten jedoch weder Anzeichen auf Fledermausquartiere in den Gebäuden, noch Indizien für eine Nutzung vorhandener Ritzen und Spalten an der Außenhülle der Gebäude festgestellt werden. Akustische Untersuchungen (Detektor / Horchboxen) wurden nicht durchgeführt. Es ist jedoch anzunehmen, dass der Bereich als Jagdrevier genutzt wird.

Im südlichen Geltungsbereich sind mehrere Höhlenbäume vorhanden, die als potentiell Fledermausquartier dienen könnten. Wesentlich für die Eignung einer Baumhöhle als Quartier sind die Tiefe der Höhle und deren Ausformung nach oben. In den Baumbestand im südlichen Geltungsbereich wird nach derzeitigem Kenntnisstand nicht eingegriffen. Somit bleiben die Höhlenbäume als potentielle Quartierstandorte erhalten.

Viele Fledermäuse sind auf verschiedene Quartiere in enger Nachbarschaft angewiesen, um bei veränderten Umwelteinflüssen reagieren zu können und einen Quartierwechsel durchzuführen. Um ein ausreichendes Quartierangebot zu gewährleisten, sollten Fledermauskästen innerhalb des Baumbestandes im südlichen Geltungsbereichs sowie Fledermausbretter an bestehenden bzw. neu geplanten Bauwerken angebracht werden.

Das Verwaltungsgebäude bleibt erhalten, womit auch der Dachboden weiterhin als mögliches Quartier zur Verfügung steht.

Damit das Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) nicht einschlägig wird, sollten die Gebäude vor dem Abriss nochmals auf Fledermäuse kontrolliert werden.

Reptilien

Zur Kontrolle von möglichen Eidechsen-Vorkommen (insbesondere im Bereich der alten Klostermauer) erfolgten 2 Begehungen (21.08, trocken, sonnig, 26°C und 11.09.2015, trocken, sonnig, 21°C). Die Erfassung beruht auf Sichtbeobachtungen und einer Nachsuche an potenziellen Versteckplätzen.

Wegen der bereits intensiven Nutzung in weiten Teilen des Geltungsbereichs (bestehende Hallen, Parkplatz) sind nur bereichsweise potentiell geeignete Lebensraumstrukturen für die Zauneidechse vorhanden. Hauptaugenmerk der Überprüfung lag auf dem Bereiche der Klostermauer im südlichen Geltungsbereich.

Aufgrund der intensiven Nutzung des Plangebietes sind nur stellenweise potentielle Habitate für Reptilien vorhanden. Insbesondere die Klostermauer im südlichen Geltungsbereich stellt einen potentiellen Lebensraum für Eidechsen dar. Aufgrund des allgemein dichten Bewuchses und der zahlreichen Bäume ist die Mauer allerdings trotz ihrer Südexposition beschattet. Bei den Begehungen konnten weder Individuen von Zaun- oder Mauereidechse nachgewiesen werden, noch konnten Anzeichen entdeckt werden, die auf ein Vorhandensein dieser Arten schließen lassen (Grabstellen an Ritzen oder Spalten; potentielle Wohnhöhlen; etc.).

Eine erhebliche Beeinträchtigung potentieller Vorkommen kann daher nach derzeitigem Kenntnisstand ausgeschlossen werden.

Amphibien

Im südlichen Geltungsbereich ist ein alter Brunnen vorhanden, der ein potentielles Habitat für Amphibien darstellt. Da der Brunnen jedoch erhalten bleiben wird, ist keine Beeinträchtigung potentieller Vorkommen von Amphibien zu erwarten.

Zudem konnten bei örtlichen Begehungen auch keine Amphibienarten festgestellt werden.

Eine erhebliche Beeinträchtigung potentieller Vorkommen kann daher nach derzeitigem Kenntnisstand ausgeschlossen werden.

Allgemeines

Folgende Maßnahmen können erfolgen, um Konflikte zu vermeiden:

- Rodungs-/ Freistellungsarbeiten dürfen nur im gem. BNatSchG vorgegebenen Zeitraum zwischen 01. Oktober und 28. Februar vorgenommen werden.
- Die baulichen Anlagen innerhalb des Plangebietes sollten vor ihrem Abriss auf Fledermäuse überprüft werden.
- Um den Verlust von potentiellen Fledermausquartieren zu kompensieren, können an vorhandenen Bäumen oder auch an neuen Gebäuden Fledermauskästen angebracht werden.
- Um den Brunnen als potentielles Habitat aufzuwerten, wäre ein leichter Rückschnitt der umgebenden Bäume sinnvoll. Auf diese Weise könnte die Beschattung des Gewässers reduziert und die Eignung als Laichgewässer erhöht werden.

Durch das geplante Vorhaben werden keine Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG einschlägig, wenn die o.a. Maßnahmen beachtet werden. Ferner sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf den Erhaltungszustand einer lokalen Population relevanter Arten zu erwarten.

Ausnahmegenehmigungen gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

Quellen- verzeichnis

- BEZZEL, E. (1993): Kompendium der Vögel Mitteleuropas, Passeres-Singvögel
- BOS, J.; BUCHHEIT, M.; AUSTGEN, M.; MARKUS AUSTGEN; ELLE, O. (2005): Atlas der Brutvögel des Saarlandes. Ornithologischer Beobachterring Saar (Hrsg.), Atlantenreihe Bd. 3
- BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ [Internet: <http://www.ffh-anhang4.bfn.de/arten-anhang4-ffh-richtlinie.html>]
- DELATTINIA - ARBEITSGEMEINSCHAFT FÜR TIER- UND PFLANZENGEOGRAPHISCHE HEIMATFORSCHUNG IM SAARLAND E.V.: [http://www.delattinia.de/...](http://www.delattinia.de/)
- FloraWeb: [http://www.floraweb.de/MAP/...](http://www.floraweb.de/MAP/)
- GeoPortal: Saarland [http://geoportal.saarland.de/portal/de/...](http://geoportal.saarland.de/portal/de/)
- HERRMANN, M. (1990): Säugetiere im Saarland; Verbreitung, Gefährdung, Schutz
- MINISTERIUM FÜR UMWELT DES SAARLANDES UND DELATTINIA: „Rote Listen gefährdeter Pflanzen und Tiere des Saarlandes“, Atlantenreihe Band 4, Saarbrücken 2008
- SAUER, E. (1993): Die Gefäßpflanzen des Saarlandes (mit Verbreitungskarten), Schriftenreihe „Aus Natur und Landschaft im Saarland“, Sonderband 5, MfU Saarland / DELATTINIA e.V. (Hrsg.)
- Steckbrief zur FFH-Art 1079, Copyright LUWG - Stand: 23.11.2010
- TROCKUR, B. et al.: Atlas der Libellen, Fauna und Flora der Großregion, Bd. 1, Hrsg.: Zentrum f. Biodokumentation, Landsweiler-Reden, 2010
- WERNER, A. (2016): Lepidoptera-Atlas 2015. Verbreitungskarten Schmetterlinge (Lepidoptera) im Saarland und Randgebieten. [Internet: <http://www.Delattinia.de/saar-lepi-online/index.htm>]

Tabelle 2: Ausführliche tabellarische saP; Artgruppen für die eine Betroffenheit ausgeschlossen werden kann, sind aus Gründen der Übersichtlichkeit nicht aufgeführt (Fische, Krebse, Muscheln, Moose, etc.)

15- 32 BP Hager Ensheim saP-Tabelle		FFH- VS- Richtlinie	EU- Code	RL-S	RL-D	Aufgrund der bekannten Verbreitung im Saarland ist ein Vorkommen im Planungsraum (=Gemeindegebiet+angrenzen d) möglich.	Habitatstrukturen im Eingriffsbereich bzw. direktem Umfeld vorhanden	Art im Eingriffsbereich nachgewiesen	erforderliche Maßnahmen	erheblichen Beeinträchtigung
* = prioritäre Arten										
Tagfalter										
<i>Coenonympha hero</i>	Waldvögelchen	Anh. IV		0	1	im Saarland ausgestorben	-	-	-	-
<i>Euphydryas aurinia</i>	Abiss-/Skabosien-Scheckenfalter	Anh. II	1065	3	2	ja	nein	-	-	-
<i>Lycaena dispar</i>	Großer Feuerfalter	Anh. II, IV	1060	*	2	ja	nein	-	-	-
<i>Maculinea arion</i>	Schwarzfleckiger Feuerfalter	Anh. IV		3	2	ja	nein	-	-	-
<i>Maculinea nausithous</i>	Schwarzblauer Bläuling	Anh. II, IV	1061	2'	3	ja	nein	-	-	-
<i>Maculinea teleius</i>	Großer Moorbläuling	Anh. II, IV	1059	0	2	im Saarland ausgestorben	-	-	-	-
<i>Parnassius apollo</i>	Apollofalter	Anh. IV		-	1	nein	-	-	-	-
Nachtfalter										
<i>*Euplagia quadripunctaria</i>	Spanische Flagge / Russischer Bär	Anh. II	1078	*	V	nein	-	-	-	-
<i>Proserpinus proserpina</i>	Nachtkerzenschwärmer	Anh. IV		*	V	ja	nein	-	-	-
Amphibien										
<i>Alytes obstetricans</i>	Geburtshelferkröte	Anh. IV		3	2	ja	nein	-	-	-
<i>Bombina variegata</i>	Gelbbauchunke	Anh. II, IV	1193	2	2	ja	nein	-	-	-
<i>Bufo calamita</i>	Kreuzkröte	Anh. IV		2	3	ja	nein	-	-	-
<i>Bufo viridis</i>	Wechselkröte	Anh. IV		3	2	ja	nein	-	-	-
<i>Pelobates fuscus</i>	Knoblauchkröte	Anh. IV		0	2	im Saarland ausgestorben	-	-	-	-
<i>Hyla arborea</i>	Laubfrosch	Anh. IV		1	2	nein	-	-	-	-
<i>Rana arvalis</i>	Moorfrosch	Anh. IV		0	2	im Saarland ausgestorben	-	-	-	-
<i>Rana dalmatina</i>	Springfrosch	Anh. IV		D	3	nein	-	-	-	-
<i>Rana lessonae</i>	Kleiner Wasserfrosch	Anh. IV		D	G	nein	-	-	-	-
<i>Triturus cristatus</i>	Kammolch	Anh. II, IV	1166	3	3	ja	ja	nein	-	-
Reptilien										
<i>Coronella austriaca</i>	Schlingnatter	Anh. IV		G	2	ja	nein	-	-	-
<i>Lacerta agilis</i>	Zauneidechse	Anh. IV		3	3	ja	ja	nein	-	-
<i>Podarcis muralis</i>	Mauereidechse	Anh. IV		2	*	ja	ja	nein	-	-
Säugetiere										
<i>Castor fiber</i>	Biber	Anh. II, IV	1337	0	3	ja	nein	-	-	-
<i>Felis silvestris</i>	Wildkatze	Anh. IV		2	2	ja	nein	-	-	-
<i>Muscardinus avellanarius</i>	Haselmaus	Anh. IV		2	2	ja	nein	-	-	-
Fledermäuse										
<i>Barbastella barbastellus</i>	Mopsfledermaus	Anh. II, IV	1308	0-	1	nein	-	-	-	-
<i>Eptesicus nilssonii</i>	Nordfledermaus	Anh. IV		-	2	ja	ja	nein	-	-
<i>Eptesicus serotinus</i>	Breitflügelmaus	Anh. IV		G	V	ja	nein	-	-	-
<i>Myotis bechsteinii</i>	Bechsteinfledermaus	Anh. II, IV	1323	G	3	ja	ja	nein	-	-
<i>Myotis brandtii</i>	Große Bartfledermaus	Anh. IV		-	2	nein	-	-	-	-
<i>Myotis daubentonii</i>	Wasserfledermaus	Anh. IV		G	2	ja	nein	-	-	-
<i>Myotis emarginatus</i>	Wimperfledermaus	Anh. II, IV	1321	-	1	nein	-	-	-	-
<i>Myotis myotis</i>	Großes Mausohr	Anh. II, IV	1324	G	3	ja	ja	nein	-	-
<i>Myotis mystacinus</i>	Kleine Bartfledermaus	Anh. IV		G	3	nein	-	-	-	-
<i>Myotis nattereri</i>	Fransenfledermaus	Anh. IV		G	3	ja	ja	nein	-	-
<i>Nyctalus leisleri</i>	Kleiner Abendsegler	Anh. IV		G	G	ja	ja	nein	-	-
<i>Nyctalus noctula</i>	Großer Abendsegler	Anh. IV		G	3	ja	ja	nein	-	-
<i>Pipistrellus nathusii</i>	Rauhautfledermaus	Anh. IV		G	G	nein	-	-	-	-
<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Zwergfledermaus	Anh. IV		-	D	ja	nein	-	-	-
<i>Pipistrellus pygmaeus</i>	Mückenfledermaus	Anh. IV		-	D	nein	-	-	-	-
<i>Plecotus auritus</i>	Braunes Langohr	Anh. IV		G	V	nein	-	-	-	-
<i>Plecotus austriacus</i>	Graues Langohr	Anh. IV		G	2	ja	nein	-	-	-
<i>Vespertilio murinus</i>	Zweifelfledermaus	Anh. IV		-	G	ja	nein	-	-	-
<i>Rhinolophus ferrumequinum</i>	Große Hufeisennase	Anh. II, IV	1304	G	1	nein	-	-	-	-
Vögel										
Brutvögel, Anh. I										
<i>Aegolius funereus</i>	Faufußkauz	Anh. I VS	A223	R	-	nein	-	-	-	-
<i>Alcedo atthis</i>	Eisvogel	Anh. I VS	A229	V	V	nein	-	-	-	-
<i>Anthus campestris</i>	Brachpieper	Anh. I VS	A255	0	2	im Saarland ausgestorben	-	-	-	-
<i>Bonasa bonasia</i>	Haselhuhn	Anh. I VS	A104	1	2	nein	-	-	-	-
<i>Botaurus stellaris</i>	Rohrdommel	Anh. I VS		0	1	im Saarland ausgestorben	-	-	-	-
<i>Bubo bubo</i>	Uhu	Anh. I VS	A215	V	3	nein	-	-	-	-
<i>Caprimulgus europaeus</i>	Ziegenmelker	Anh. I VS	A224	1	2	nein	-	-	-	-
<i>Ciconia ciconia</i>	Weißstorch	Anh. I VS	A031	1	3	nein	-	-	-	-
<i>Circaetus gallicus</i>	Schlangenadler	Anh. I VS		0	0	im Saarland ausgestorben	-	-	-	-
<i>Circus aeruginosus</i>	Rohrweihe	Anh. I VS	A081	1	-	nein	-	-	-	-
<i>Circus cyaneus</i>	Kornweihe	Anh. I VS	A082	0	1	im Saarland ausgestorben	-	-	-	-
<i>Circus pygargus</i>	Wiesenweihe	Anh. I VS	A084	1	2	nein	-	-	-	-
<i>Crex crex</i>	Wachtelkönig	Anh. I VS	A122	0	2	im Saarland ausgestorben	-	-	-	-
<i>Dendrocopos medius</i>	Mittelspecht	Anh. I VS	A238	*	V	ja	ja	nein	-	-
<i>Dryocopus martius</i>	Schwarzspecht	Anh. I VS	A236	*	-	ja	ja	nein	-	-
<i>Falco peregrinus</i>	Wanderfalke	Anh. I VS	A103	*	3	nein	-	-	-	-
<i>Ficedula albicollis</i>	Halsbandschnäpper	Anh. I VS	A321	R	1	nein	-	-	-	-
<i>Ixobrychus minutus</i>	Zwergdommel	Anh. I VS		0	1	im Saarland ausgestorben	-	-	-	-
<i>Lanius collurio</i>	Neuntöter	Anh. I VS	A338	V	V	ja	nein	-	-	-
<i>Lanius minor</i>	Schwarzstimmwürger	Anh. I VS		0	0	im Saarland ausgestorben	-	-	-	-
<i>Lullula arborea</i>	Heidelerche	Anh. I VS	A246	2	3	nein	-	-	-	-
<i>Luscinia svecica</i>	Blaukehlchen	Anh. I VS		0	3	im Saarland ausgestorben	-	-	-	-
<i>Milvus migrans</i>	Schwarzmilan	Anh. I VS	A073	*	-	nein	-	-	-	-
<i>Milvus milvus</i>	Rotmilan	Anh. I VS	A074	*	V	ja	nein	-	-	-
<i>Pernis apivorus</i>	Wespenbussard	Anh. I VS	A072	-	V	nein	-	-	-	-
<i>Picus canus</i>	Grauspecht	Anh. I VS	A234	3	V	nein	-	-	-	-
<i>Porzana porzana</i>	Tüpfelsumpfhuhn	Anh. I VS	A119	D	1	nein	-	-	-	-
<i>Tetrao tetrix</i>	Birkhuhn	Anh. I VS		0	1	im Saarland ausgestorben	-	-	-	-
<i>Tetrao urogallus</i>	Auerhuhn	Anh. I VS		0	1	im Saarland ausgestorben	-	-	-	-
Rast- und Zugvögel										
keine Vorkommen/Nachweise von Zug-/Rastvögeln im Plangebiet										

ANHANG 2: SORTIMENTSLISTE FÜR DIE LANDESHAUPTSTADT SAARBRÜCKEN IM RAHMEN DES EINZELHANDELS- UND ZENTRENKONZEPTES

zentrenrelevante Sortimente	
<i>hiervon nahversorgungsrelevant</i>	
Drogeriewaren	Haushaltswaren ⁴
Getränke ¹	Heimtextilien, Gardinen, Dekostoffe, Haus-, Bett- und Tischwäsche
Nahrungs- und Genussmittel ²	Hörgeräte
Parfümerie- und Kosmetikartikel	Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen
Pharmazeutika	Künstlerartikel, Bastelzubehör
Schnittblumen	Lederwaren, Taschen, Koffer, Regenschirme
Zeitungen / Zeitschriften	Musikinstrumente und Zubehör
Angler- und Jagdartikel, Waffen	Optik, Augenoptik
Bekleidung	Papier, Büroartikel, Schreibwaren
Bild- und Tonträger	Sanitätsartikel
Bücher	Schuhe
Büromaschinen	Spielwaren
Computer und Zubehör	Sportartikel und -geräte (inkl. Sportgroßgeräte ^{*5})
Elektrokleingeräte	Sportbekleidung
Erotikartikel	Sportschuhe
Fahrräder und technisches Zubehör	Telekommunikation und Zubehör
Foto	Uhren, Schmuck
Glas, Porzellan, Keramik ³	Unterhaltungselektronik und Zubehör
Handarbeitswaren, Kurzwaren, Meterware, Stoffe, Wolle	
Nicht-zentrenrelevante Sortimente (<i>keine abschließende Auflistung</i>)	
Bauelemente, Baustoffe ⁶	Lampen, Leuchten, Leuchtmittel
Bettwaren, Matratzen ⁷	Maschinen / Werkzeuge
Bodenbeläge, Teppiche (Auslegware)	Möbel ¹²
Campingartikel ⁸	Pflanzen / Samen
Eisenwaren, Beschläge	Reitsportartikel
Elektrogroßgeräte	Rollläden / Markisen
Elektroinstallationsmaterial	Sanitärartikel
Farben, Lacke	Tapeten
Fliesen	Teppiche (Einzelware)
Gartenartikel und -geräte ⁹	Topf- und Zimmerpflanzen, Blumentöpfe / Vasen (Indoor)
Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör ^{10, 11}	Zoologische Artikel (inkl. lebende Tiere und Tiernahrung) ¹³
Kinderwagen	

Quelle: eigene Darstellung,

* im Vergleich zu 2013 abweichende Einordnung

Erläuterungen

1. inkl. Wein / Sekt / Spirituosen
2. inkl. Kaffee / Tee / Tabakwaren sowie Back- und Fleischwaren
3. Glas / Porzellan / Keramik ohne Pflanzgefäße
4. Haushaltswaren umfassen: Küchenartikel und -geräte (ohne Elektrokleingeräte); Messer, Scheren, Besteck, Eimer, Wäscheständer und -körbe, Besen, Kunststoffbehälter und -schüsseln
5. Sportgroßgeräte umfassen u.a. Konditionskraftmaschinen, Großhanteln, Fußball-, Hockey- oder Handballtore, Turnmatten, Billardtische, Rennrodel, Boote
6. inkl. Holz
7. Bettwaren / Matratzen ohne Bettwäsche; Bettwaren umfassen u.a. Kissen, Bettdecken, Matratzenschoner
8. zu Camping- und Outdoorartikeln zählen u.a. Zelte, Isomatten und Schlafsäcke (ohne Caravanzubehör, Bekleidung und Schuhe)
9. Gartenartikel und -geräte umfassen Blumenerde, Erden, Torf, Mulch, Bewässerungssysteme, Düngemittel, Garten- und Gewächshäuser, Teichbauelemente und -zubehör; Gartenwerkzeug wie z.B. Schaufeln, Hacken, Scheren; Gartenmaschinen wie z.B. Garten- und Wasserpumpen, Hochdruckreiniger, Laubsauger, Motorsäge, Rasenmäher und -trimmer, Vertikutierer; Grillgeräte und -zubehör; Pflanzenschutzmittel, Regentonnen, Schläuche und Zubehör, Großspielgeräte; Pflanzgefäße (Outdoor auch Terrakotta)
10. Kfz-Zubehör inkl. Autokindersitze
11. zum Caravanzubehör zählen u.a. Markisen, Vorzelte, Caravan-Heizungen
12. Möbel inkl. Badmöbel, Küchenmöbel, Büromöbel und Gartenmöbel / Polsterauflagen
13. inkl. Hygieneartikel für Kleintiere