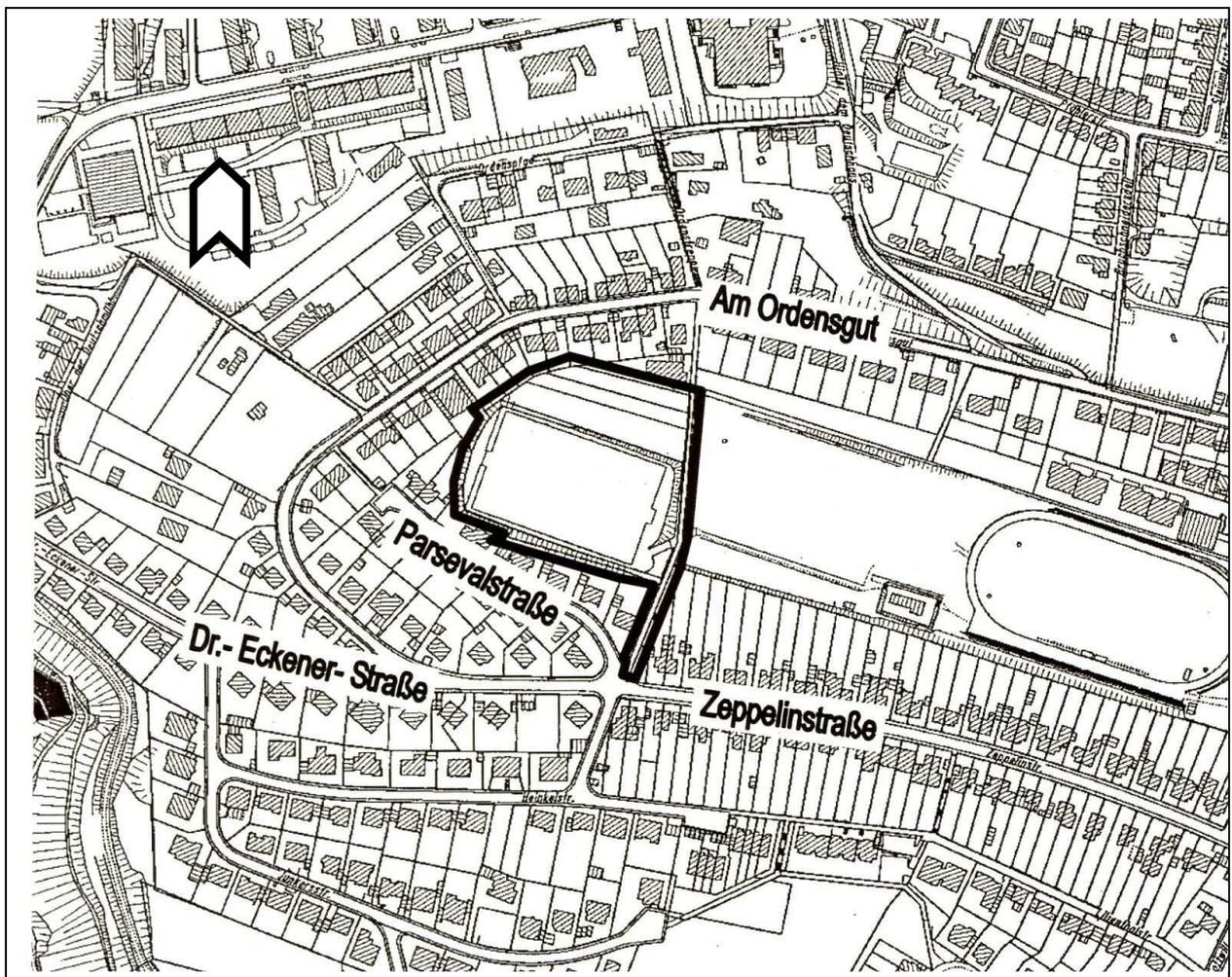


## Begründung

zum Bebauungsplan

Nr. 116.08.01 „Nördlich Parsevalstraße, 1. Änderung“

im Stadtteil Alt - Saarbrücken



| <b>Inhalt</b>   | <b>Seite</b> |
|---|--------------|
| <b>1 Plangebiet</b>   | <b>3</b>     |
| 1.1 Lage und Situation des Plangebiets                                  | 3            |
| 1.2 Räumlicher Geltungsbereich  | 3            |
| <b>2 Anlass und Ziele der Planung</b>                                   |              |
| 2.1 Anlass für die Bebauungsplanänderung                                | 3            |
| 2.2 Ziele der Planung   | 4            |
| 2.3 Grundeigentum und Entwicklungsträger                                | 4            |
| <b>3 Städtebauliches Konzept</b>  | <b>5</b>     |
| 3.1 Bauungskonzept  | 5            |
| 3.2 Erschließungssystem   | 5            |
| <b>4 Verfahrensdurchführung</b>   | <b>6</b>     |
| <b>5 Bestehende Rechtsverhältnisse/ übergeordnete Planungen</b>         | <b>7</b>     |
| 5.1 Bebauungsplan   | 7            |
| 5.2 Flächennutzungsplan   | 7            |
| 5.3 Raumordnung   | 7            |
| 5.4 Landschaftsplan   | 7            |
| <b>6 Planfestsetzungen</b>  | <b>7</b>     |
| 6.1 Art der baulichen Nutzung   | 7            |
| 6.2 Maß der baulichen Nutzung   | 7            |
| 6.3 Überbaubare Grundstücksflächen                                      | 9            |
| 6.4 Bauweise  | 9            |
| 6.5 Stellplätze und Garagen   | 10           |
| 6.6 Verkehrsflächen   | 11           |
| 6.7 Ver- und Entsorgung   | 11           |
| 6.8 Passiver Lärmschutz   | 11           |
| 6.9 Spielplatz  | 12           |
| 6.10 Festsetzung von Begrünung  | 12           |
| 6.11 Örtliche Bauvorschriften - Gestalterische Festsetzungen            | 12           |
| 6.12 Energiekonzept   | 13           |
| <b>7 Hinweise</b>   | <b>14</b>    |
| <b>8 Auswirkungen der Festsetzungen des Bebauungsplans und Abwägung</b> | <b>14</b>    |
| <b>9 Planverwirklichung und Kosten</b>                                  | <b>21</b>    |
| 9.1 Grunderwerb/ Bodenordnende Maßnahmen/Kosten                         |              |

## 1. Plangebiet

### 1.1 Lage und Situation des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Alt-Saarbrücken auf einem Höhenrücken im Bereich Bellevue/Ordensgut zwischen dem Saar- und Ehrental /DFG. Es ist eine weitestgehend ebene Fläche.

Die Gesamtfläche von ca. 14.150 m<sup>2</sup> umfasst den heute nicht mehr genutzten westlichen Teilbereich der Sportplatzanlage des ATSV, eine nördlich angrenzende private Grünfläche sowie den Verbindungsweg zwischen der Parsevalstraße und der Straße „Am Ordensgut“. Auf dem Gelände des ehemaligen Sportplatzes ist Vegetation in den Randbereichen vorhanden, die z.T. einen Blickschutz bietet gegenüber der umgebenden Bebauung an der Parsevalstraße und Am Ordensgut. Dieses Umfeld des Plangebiets ist geprägt durch Wohnbebauung mit Einzel- und Doppelhäusern mit überwiegend zwei, teilweise 3 Geschossen mit ausgebautem Dach. Östlich an das Plangebiet grenzen die ATSV-Sportanlagen (Rasenplatz, Bolzplatz und ein Hartplatz).

Die Lage im Raum ist dem beiliegenden Übersichtsplan zu entnehmen.

### 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet wird begrenzt:

Im Norden durch die nördliche Parzellengrenze 45/7 (Fl.29)

Im Osten durch die östliche Begrenzung des heutigen Fußweges (geplante ausgebauter Zufahrtsstraße zum Wohngebiet) zwischen Parseval-/Zeppelinstraße und der Straße „Am Ordensgut“ sowie durch die Parzellengrenze 37/15 (Fl.29)

Im Süden durch die südliche Begrenzung des ehemaligen ATSV-Sportplatzes

Im Westen durch die westliche Begrenzung der neuen Erschließungsstraße sowie durch die westlichen Begrenzung des ehemaligen ATSV-Sportplatzes und der westlichen Grundstücksgrenzen der Parzellen 44/11; 45/1 und 45/7 (Fl.29)

Der genaue Verlauf des Geltungsbereichs geht aus der Planzeichnung (Maßstab 1: 500) des Bebauungsplanes hervor.

## 2. Anlass und Ziele der Planung

### 2.1 Anlass für die Bebauungsplanänderung

Für den Planbereich besteht bereits der rechtskräftige Bebauungsplan „Nördlich Parsevalstraße“ aus dem Jahr 2004, der für den Bereich des ehemaligen Sportplatzes ein Wohngebiet vorsieht. Diese Planung wurde allerdings bisher nicht realisiert.

Nachdem vor einiger Zeit verstärkte Methangasaustritte vor allem im westlichen Bereich von Alt-Saarbrücken festgestellt wurden, haben anschließende Untersuchungen und ein von Stadtamt 37 mit dem Oberbergamt beauftragtes Gutachten belegt, dass auch

im Bereich des Bebauungsplans „Nördlich Parsevalstraße“ Methangasvorkommen nicht auszuschließen ist. Das Vorkommen von Methangas auch im Planbereich wurde inzwischen nach kürzlich durchgeführten Messungen bestätigt.

Diese Methangasproblematik war zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans nicht bekannt und wurde deshalb dort nicht berücksichtigt. Um dieses Versäumnis, aus dem ein Formfehler abgeleitet werden kann, zu begegnen, ist die Änderung des Bebauungsplans mit Ergänzung von entsprechenden Hinweisen auf diese Problematik erforderlich.

Im Rahmen des Bebauungsplanänderungsverfahrens ist auch das städtebauliche Konzept überarbeitet worden. Das bisherige Planungskonzept stellt sich als unwirtschaftliche Lösung dar durch die sehr lockere Bebauung mit eingeschossigen, frei stehenden Einfamilienhäusern auf relativ großen Grundstücken, einem großen Anteil an unbebauten Flächen (öffentliche Freifläche bzw. aus Schallschutzgründen eine von Bebauung freigehaltene Abstandsfläche zum benachbarten Sportplatz) und durch die relativ aufwendige Erschließung.

## **2.2 Ziele der Planung**

Ziel der veränderten Planung ist eine maßvoll verdichtete Bebauung des Gebietes nach dem Prinzip des flächen- und kostensparenden Bauens unter Berücksichtigung der Einfügung der neuen Bebauung in die Struktur der Umgebung.

Eine dichtere Bebauung orientiert sich an der zunehmenden Nachfrage nach modernem städtischem Wohnungsbau in Innenstadt- bzw. Stadtrandlagen, wie sie sich gerade von Personen/ Familien mittleren Einkommens zeigt. Auch das große Interesse am Wohngebiet der ehem. Artilleriekaserne deutet auf die Zielgruppen hin, die nicht mehr ins Umland ziehen, sondern in der Stadt leben und dort, auch unter ökonomischen Gesichtspunkten, das Stadthaus auf kleinerem Grundstück bewohnen wollen.

Die Bauweise des eingeschossigen, freistehenden Einfamilienhauses auf großem Grundstück, wie im bisher gültigen Bebauungsplan vorgesehen, ist insbesondere aus ökonomischen Gründen sowie unter energetischen Aspekten nicht mehr zukunftsorientiert. Bei Beibehaltung des bisherigen Planungskonzeptes muss bezweifelt werden, dass die Grundstücke vermarktbar sind.

Mit der neuen Planung wird das Ziel verfolgt, bezahlbare Stadthäuser mit guter architektonischer Qualität zu realisieren. Ein weiteres Ziel ist die Ausrichtung der Bebauung an Niedrigenergiestandards und eine umweltfreundlichere Strom- und Heizenergieerzeugung.

## **2.3 Grundeigentum und Entwicklungsträger**

Es ist vorgesehen, dass die Wohnbaufläche durch den Projektentwickler, die städtischen Beteiligungsgesellschaft GIU (Gesellschaft für Innovation und Unternehmensförderung mbH& Co. Flächenmanagement Saarbrücken KG) entwickelt wird.

Deshalb soll das gesamte Gelände, das bisher in städtischem Eigentum ist, an die GIU veräußert werden.

Zur Sicherung der städtebaulichen und architektonischen Qualität wird die GIU über die Festsetzungen des Bebauungsplans hinausgehende Gestaltungsfestsetzungen treffen, denen die zukünftigen Bauherren zusammen mit dem Grundstücksvertrag zustimmen (Gestaltungshandbuch, Beispiel Projekt Artilleriekaserne in St. Arnual). Im Rahmen dieser städtebaulichen Vertragsregelung soll auch ein Niedrigstenergiegebäude-Standard mit den zukünftigen Bauherren vereinbart werden.

### **3.0 Städtebauliches Konzept**

#### **3.1 Bebauungskonzept**

Das veränderte Konzept bezieht gegenüber der alten Planung weitere Flächen für eine Bebauung mit ein:

Nördlich des Sportplatzes wurden private Gartenflächen zur Arrondierung des Plangebiets durch die Stadt erworben. Außerdem wird die Abstandsfläche, die nach den Festsetzungen des bisher rechtskräftigen Bebauungsplans nicht bebaubar ist, nun für eine Bebauung als Lärmschutzriegel vorgesehen.

Das gegenüber dem heute rechtskräftigen Bebauungsplan veränderte Bebauungskonzept sieht eine Reihen- und Doppelhausbebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern vor. Diese Struktur entspricht sowohl den wirtschaftlichen Interessen der zukünftigen Bauherren, als auch den Anforderungen an ein ökonomisches Erschließungskonzept.

Die Bebauungsstruktur orientiert sich an dem gabelförmig aufgegliederten Erschließungssystem im Innern des Baugebiets. Am südlichen und süd-westlichen Rand des Plangebiets sind Einzel- Doppelhäuser sowie Hausgruppen angeordnet. In Nord-Süd-Richtung sind zwei Reihenhauszeilen vorgesehen, an der östlichen Grenze des Plangebiets, entlang des Fußwegs zwischen Zeppelinstraße und „Am Ordensgut“ werden Gartenhofhäuser angestrebt.

Diese Bebauungszeile ist als Lärmschutzriegel gegenüber dem Sportplatz konzipiert. Unter der Maßgabe besonderer Grundrissgestaltung (Orientierung der Aufenthaltsräume zur ruhigen Westseite) und einer zum Fußweg hin geschlossenen Bebauungszeile, kann diese Abstandsfläche nun für Bebauung genutzt werden.

Die geplante Bebauung im Norden soll über einen Verbindungsweg zwischen den beiden Sackgassen erschlossen werden. Hier sind Einzel- sowie Doppelhäuser oder eine Hausgruppe möglich.

Insgesamt ist eine Bebauung mit ca. 40 Wohneinheiten vorgesehen, darunter eine kleine Anzahl von frei stehenden Einfamilienhäusern, ca. 14 Doppelhäuser, ca. 17 Reihenhäuser bzw. Häuser in Hausgruppen und ca. 6 Gartenhofhäuser.

#### **3.2 Erschließungssystem**

Wie im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan erfolgt die Erschließung des Plangebiets ausgehend von der Zeppelinstraße/Einmündung Parsevalstraße über eine neue Zufahrt auf der verbreiterten Trasse des derzeitigen Fußweges.

Mit der Anlegung der neuen Erschließungsstraße wird im Kreuzungsbereich, in dem heute die Zeppelinstraße, Parsevalstraße und Heinkelstraße aufeinander treffen, eine zusätzliche Zufahrt angehängt. Es ist geplant, diesen Knotenpunkt als Kreisverkehrsplatz umzubauen. Mit einem Minikreisel soll erreicht werden, dass der Verkehr in der Zeppelinstraße verlangsamt wird. Alle Straßen sind dann untergeordnet, aber gleichzeitig gleichberechtigt an den Kreisel angebunden, so dass in Zukunft der Verkehr auch aus den Anliegerstraßen Heinkelstraße, Parsevalstraße, neue Zufahrtsstraße gut abgewickelt werden kann.

Im Bereich des neuen Baugebiets selbst wird die Straße von der Zeppelinstraße Richtung Norden, dann auf Höhe der ersten Baufelder in westliche Richtung geführt und mündet, anders als im bisherigen BBP, als interne Erschließung in zwei Sackgassen. Der Verbindungsweg zwischen den Sackgassen dient der Ergänzung des Fußwegenetzes und Erschließung einer weiteren Häuserzeile. Dieser Weg soll aber nicht als reguläre Erschließungsstraße ausgebaut werden, sondern ist ausschließlich als Anliegerweg für diese Häuserzeile geplant, eine Durchfahrtsmöglichkeit ist nicht vorgesehen. Die bestehende fußläufige Verbindung entlang des Sportplatzes in Verlängerung der neuen Zufahrtsstraße in Richtung „Am Ordensgut“ soll erhalten bleiben.

Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs sind öffentliche und private Stellplätze geplant. Die privaten Stellplätze /Carports sind kompakt als Reihe entlang der Straßen sowie jeweils auf den Grundstücken in eigens dafür ausgewiesenen Flächen und innerhalb der Baufelder geplant, die öffentlichen Stellplätze sind entlang der Straßen festgesetzt. Insgesamt ist davon auszugehen, dass ca. 80 Stellplätzen (ca. 70 private und 12 öffentliche Stellplätze) bereit gestellt werden können

#### **4.0 Verfahrensdurchführung**

Die Aufstellung der Bebauungsplanänderung erfolgt gemäß den Bestimmungen des Baugesetzbuches in der seit dem 01.01.2007 geltenden Fassung (BauGB 2007). Das Planverfahren wird gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt, die Voraussetzungen dafür sind gegeben, da das Plangebiet im Innenbereich liegt und eine Größenordnung von 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche i.S. des § 19 Abs. 2 BauNVO nicht überschritten wird.

Dies bedeutet u.a., dass die Umweltprüfung gemäß § 4 Abs. 4 BauGB entfällt, somit auch der Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB und die Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen gemäß § 4 c BauGB. Diese sind durch die Bebauungsplanänderung im Übrigen nicht zu erwarten.

Obwohl im beschleunigten Verfahren eine frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB nicht vorgeschrieben ist, wurde diese frühzeitige Beteiligung bereits durchgeführt, um die interessierten BürgerInnen und betroffenen AnwohnerInnen aus dem Wohnquartier frühzeitig über die Änderung des Bebauungsplans zu informieren und ggfs. Anregungen in die Planung einfließen zu lassen.

Auch die Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange und verwaltungsinternen Stellen ist bereits vor der nun anstehenden Offenlegung des Planentwurfs erfolgt.

## **5.0 Bestehende Rechtsverhältnisse/ übergeordnete Planungen**

### **5.1 Bebauungsplan**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Nördlich Parsevalstraße“, BBP Nr. 116.08.01 wird der Bebauungsplan „Nördlich Parsevalstraße“, BBP Nr. 116.08.00 geändert. Geändert wird auch der Geltungsbereich. Ausgenommen aus dem Geltungsbereich des zu ändernden Bebauungsplans wird das Grundstück Zeppelinstr. 95, weil dieses bebaute Grundstück von der Änderung des Bebauungsplans nicht berührt wird.

Für das Grundstück Zeppelinstr. 95 gelten deshalb unverändert die Festsetzungen des Bebauungsplans „Nördlich Parsevalstraße“, BBP Nr. 116.08.00 aus dem Jahr 2004.

### **5.2 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan des Regionalverbandes Saarbrücken stellt für das Plangebiet „Wohnbaufläche“ dar, dies entspricht den Entwicklungszielen der Planung, eine Änderung des FNP ist deshalb nicht erforderlich.

### **5.3 Raumordnung**

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

### **5.4 Landschaftsplan**

Der Landschaftsplan der Landeshauptstadt Saarbrücken sieht für den Planbereich „Siedlungsfläche“ vor.

## **6.0 Planfestsetzungen**

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Im Plangebiet werden die Wohnbauflächen jeweils als „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO) festgesetzt. Das Gebiet soll vorwiegend dem Wohnen dienen und sich damit einfügen in die vorherrschende Nutzungsstruktur des umgebenden Wohnviertels. Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes; sonstige nicht störende Gewerbebetriebe; Anlagen für Verwaltungen; Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind ausgeschlossen. Durch solche Nutzungen würden in diesem sensiblen, für sich abgeschlossenen Innenbereich- insbesondere durch PKW-Verkehr, verbunden mit erhöhtem Stellplatzbedarf - Störungen erzeugt, die sich nicht vereinbaren lassen mit der geplanten Entwicklung eines qualitätvollen, ruhigen Wohngebiets.

### **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

#### **Grundflächenzahl**

Gemäß § 16 Abs.2 Nr. 1 i.V.m. §§ 17 Abs. 1 und 2, 19 BauNVO wird die Obergrenze der GRZ für die Baugebiete wie folgt festgesetzt:

WA 1 0,4

WA 2 0,6

WA 3 0,4

WA 4 0,3

Die Grundflächenzahl (GRZ) liegt - mit Ausnahme des Wohngebiets WA2 - bei allen Wohngebieten im Rahmen bzw. unter den in § 17 BauNVO als Obergrenze vorgegebenen Grundflächenzahl.

Die Festsetzung der GRZ von 0,3 bis 0,4 entspricht einer mäßigen Bebauungsdichte, die den Vorschriften der Baunutzungsverordnung für Allgemeine Wohngebiete voll entspricht. Nur für das Wohngebiet WA 2 ist mit 0,6 ist eine höhere GRZ vorgesehen. Dies ist damit zu begründen, dass diese Bebauungszeile eine besondere Funktion erfüllt aus denen sich bestimmte Anforderungen ableiten. Als Lärmschutzriegel gegenüber dem Sportplatz ist eine geschlossene Bebauungszeile vorgeschrieben, es sind spezielle Grundrisslösungen gefordert (Abkehr der Aufenthaltsräume von der Lärmseite), wodurch nur schmale Haustiefen möglich sind, notwendiger Raumbedarf drückt sich somit in einer höheren Überbauung des Grundstücks aus.

Außerdem soll mit der Festsetzung einer dichteren Bebauung das Spektrum an möglichen Bauformen vergrößert und ein Angebot im Sinne des Flächen- und Kostensparenden Bauens bereit gestellt werden.

### **Höhe baulicher Anlagen/Zahl der Vollgeschosse**

In den Baugebieten WA1 – Wa 4 wird die Gebäudehöhe bestimmt durch die Anzahl der Vollgeschosse als zwingende Festsetzung, zusätzlich durch Mindest-Firsthöhe und maximal zulässige Firsthöhe. Dabei gelten unterschiedliche Geschossezahlen und Gebäudehöhen für die einzelnen Baugebiete:

In WA 1, und WA 4 sind zwingend 2 Vollgeschosse festgesetzt. Die Firsthöhe beträgt mindestens 6.00 m, mit einem zusätzlich möglichen, zurückgesetzten Dachgeschoss als nicht Vollgeschoss (Staffelgeschoss) beträgt die Firsthöhe maximal 9.50 m.

In WA 4 wird außerdem festgesetzt, dass Staffelgeschosse nur bis zu einer maximalen Fläche von 50% der Grundfläche des darunter liegenden 2. Obergeschosses zulässig sind. (Konstruktionsbedingte geringfügige Überschreitungen sind ausnahmensweise zulässig.) Die nicht überbauten Flächen (Dachterrassen) seitlich der Staffelgeschosse sind zusammenhängend und durchgängig in Nord-Süd-Richtung zu orientieren.

Mit dieser Festsetzung soll verhindert werden, dass die Staffelgeschosse im Fall der Bebauung einer Hauszeile zusammenhängend als durchgehendes hohes Dachgeschoss gegenüber der nördlich angrenzenden Bebauung „Am Ordensgut“ wirken. Durch die Festsetzung wird erreicht, dass das Dachgeschoss dann durch Freiräume in kleinere Abschnitte gliedert und aufgelockert wird.

In WA 2 a wird -analog zu WA 1 und WA 4 - zwingend 2 Vollgeschosse und eine Firsthöhe von mindestens 6.00 m, maximal 9.50 m festgesetzt. Für WA 2 b, das für Garagen oder untergeordnete Anbauten vorgesehen ist, wird 1 Geschoss mit zwingender Firsthöhe von 3,20 m festgesetzt.

In WA 3, wo ausschließlich Hausgruppen geplant sind, wird zwingend 3 Geschosse festgesetzt und eine Firsthöhe von mindestens 8.50 m, maximal 9.50 m. Mit diesem Spielraum bei der Gebäudehöhe sollen die unterschiedlichen Wünsche bzgl. Raumhöhen berücksichtigt werden. Dabei soll aus gestalterischen Gründen für zusammenhän-

gende Bebauungen ein einheitliches Höhenprofil erreicht werden. Daher ist festgesetzt, dass bei Doppelhäusern und Hausgruppen von mindestens 3 Häusern eine einheitliche Traufhöhe eingehalten werden muss.

Die Festsetzungen, die sich auf die Gebäudehöhe beziehen, entsprechen mit der Festsetzung von 2 Vollgeschossen der Bebauungsstruktur der Umgebung.

Mit der Festsetzung von 3 Vollgeschossen wird eine rel. hohe Ausnutzungsmöglichkeit der Grundstücke angestrebt, um in Verbindung mit der abweichenden Bauweise (Hausgruppen) die Voraussetzungen für eine energiesparende, flächen und kostensparende Bebauung zu schaffen. Die Bebauung auf rel. kleinen Grundstückszuschnitten hat außerdem einen ökonomischen Aspekt. So sollen möglichst breite Einkommensgruppen versorgt werden. Das Bauen von Einfamilienhäusern auf großen Grundstücken wäre hingegen nur von wenigen finanziell zu leisten.

Bei WA 3 ist oberhalb des 3. Geschosses kein Staffelgeschoss zulässig. Ausnahmsweise darf die Mindesttraufhöhe unterschritten werden, d.h. im 2. Geschoss ist ein Rücksprung, z. B. zur Errichtung einer Terrasse möglich. Es wird festgesetzt, dass in diesem Zusammenhang von der Baulinie abgewichen werden kann. Damit soll ermöglicht werden, dass Terrassen wahlweise sowohl an der Ostseite sowie an der Westseite des jeweiligen Baufelds errichtet werden können.

Durch die zwingende Festsetzung von Geschoszzahlen, die zusätzliche Festsetzung von Mindesttraufhöhe und maximaler Traufhöhe wird ein Rahmen für die Höhenbegrenzung gesetzt und gleichzeitig werden Spielräume für die individuelle Gestaltungsmöglichkeit bei der Höhenentwicklung offen gelassen.

Für WA 1, WA 3 und WA 4 wird festgesetzt, dass die Baulinie im 2. OG (Staffelgeschoss) nicht gilt. Mit dieser Festsetzung soll ein größerer Spielraum bei der Ausrichtung der Dachterrassen eröffnet werden.

### **6.3 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubare Grundstücksflächen werden gem. § 23 BauNVO durch Baugrenzen und Baulinien definiert. In allen Baugebieten sind straßenseitig Baulinien festgesetzt, um eine klare Raumbildung zu erreichen. In Wa 2a wird außerdem eine Baulinie gegenüber dem Verbindungsweg zwischen Baugebiet und Sportplatz festgesetzt. Dies ist damit zu begründen, dass die zweigeschossigen Hauptbaukörper an diesem Weg liegen und diese gewichtige Bebauung eine stringente Raumkante erhalten soll. Auch WA 2 b ist zur Erschließungsstraße (Planstraße B) durch eine Baulinie abgegrenzt, damit auch hier durch die eingeschossigen Anbauten eine klare Raumkante entsteht.

Baulinien begrenzen auch die Fläche für Carports. Diese sind einmal entlang der Planstraße C festgesetzt, außerdem im westlichen und östlichen Bereich von WA 4. Mit den Baulinien wird es möglich, die Carports ohne Grenzabstand zum angrenzenden Grundstück zu errichten. Mit der Reihe von Carports, die entlang der Straße, Planstraße C vorgesehen sind, wird eine räumliche Abgrenzung der Gartenflächen in WA 3 zur öffentlichen Straße erreicht. Außerdem entspricht die Herstellung von Carports ohne Grenzabstand der Zielsetzung einer Flächen- und Kostensparenden Bauweise.

### **6.4 Bauweise**

Gemäß § 22 BauNVO wird folgende Bauweise festgesetzt:

WA 1: Abweichende Bauweise - a1 -

Zulässig sind Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen bis zu einer maximalen Gesamtlänge der Bebauung von 25 m

WA 2a: geschlossene Bauweise –g-

Zulässig sind Gebäude ohne Grenzabstand, die Gesamtlänge der Bebauung muss mindestens 50 m sein.

Wa 2b: abweichende Bauweise – a2 –

eine Bebauung ist nur als Grenzbebauung zulässig

WA 3: abweichende Bauweise – a3 –

Zulässig sind ausschließlich Hausgruppen

WA 4: offene Bauweise

Zulässig sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen

Mit der Festsetzung der Bauweise wird die Struktur des zukünftigen Baugebiets definiert:

Für die Bebauung am südlichen und westlichen Rand des neuen Baugebiets ist eine aufgelockerte Bebauung mit Einzel-, und Doppelhäusern geplant, möglich sind auch kurze Hauszeilen. Im nördlichen Planbereich WA 4 sind Einzel-, -Doppelhäuser sowie auch Reihenhäuser möglich. Im Innern des Baugebiets ist eine dichtere Bebauung konzipiert, als durchgehende Zeile oder in zwei Abschnitten als Hausgruppen möglich.

Am östlichen Rand WA2 ist eine durchgehende Gartenhofbebauung vorgesehen. Grenzabstände sind hier nicht zulässig, denn diese Bebauungszeile ist als Lärmschutzbebauung geplant. Im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan war an dieser Stelle eine nicht bebaubare Abstandsfläche festgesetzt, um die westlich angrenzende Bebauung vor den Lärmimmissionen des angrenzenden Sportplatzes zu schützen. Außerdem war eine ausschließlich 1-geschossige Bauweise mit einem Nichtvollgeschoss festgesetzt. Diese Beschränkung auf eingeschossige Bebauung war ausschließlich damit begründet, dass eine 2. Vollgeschoss zu starken Lärmimmissionen ausgesetzt worden wäre.

Aus diesem Grund war nur Eingeschossigkeit mit Dachgeschoss als nicht Vollgeschoss aus Sicht der Lärmgutachter als zulässig beurteilt worden.

Auf Grundlage des überarbeiteten Lärmgutachtens, das damals für den Bebauungsplan erstellt wurde, wird nun statt der Abstandsfläche diese Bebauung (WA 2) konzipiert. Sie erfüllt die Funktion, die westlich angrenzenden Wohnhäuser ausreichend vor dem Sportplatzlärm zu schützen, so dass dort eine Bebauung mit höherer Geschosshöhe möglich wird. Für die Bebauungszeile selbst wird durch spezielle Festsetzungen (Grundrissgestaltung, d.h. Orientierung der Aufenthaltsräume zur Sportplatzabgewandten Seite, die Errichtung einer Wand als Verlängerung der Ostfassade nach Süden.) der Schutz vor Lärm sicher gestellt.

## 6.5 Stellplätze und Garagen

Im Bebauungsplan werden ausreichend Möglichkeiten zur Schaffung der erforderlichen Stellplätze geboten. Stellplätze können - mit Ausnahme des Wohngebiets WA 4 -

innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen untergebracht werden, außerdem , in den eigens dafür festgesetzten Flächen, an den Enden der Baufelder. Zusätzlich sind im Bebauungsplan Flächen für öffentliche Stellplätze sowie für private Stellplätze und Carports entlang der Straße (Planstraße C) festgesetzt. Für das Wohngebiet WA4 sind Stellplätze/Carports im Bereich des jeweiligen Wendehammers angeordnet. Insgesamt ist davon auszugehen, dass ca. 80 Stellplätzen (ca. 70 private und 12 öffentliche Stellplätze) bereit gestellt werden können.

Damit soll sicher gestellt werden, dass im unmittelbaren Umfeld der ca. 40 Wohneinheiten genügend Stellplätze vorhanden sind und keine Fahrzeuge in den umliegenden Straßen geparkt werden müssen.

## **6.6 Verkehrsflächen**

Im Bebauungsplan werden öffentliche Verkehrsflächen als Verkehrsflächen der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“, „Fußweg“ und „öffentlicher Parkplatz“ festgesetzt.

Das Gebiet wird durch die neu zu bauende Zufahrtsstraße vom Einmündungsbereich Zeppelinstraße/Parsevalstraße aus erschlossen (Planstraße A). Diese Zufahrtsstraße gliedert sich auf in zwei Stichstraßen (Planstraße B und Planstraße C ,D ) die durch einen nur eingeschränkt befahrbaren Fußweg (Planstraße E) südlich des Wohngebiets WA4 miteinander verbunden sind. Die Erschließungsstraßen sind so angelegt, dass nur Anliegerverkehr möglich ist.

Der bestehende Fußweg in Verlängerung der neuen Zufahrtsstraße in Richtung „Am Ordensgut“ soll in seiner Funktion erhalten bleiben. Eine Durchfahrtsmöglichkeit (Schleichverkehr) soll durch entsprechende Gestaltung bzw. Poller verhindert werden.

## **6.7 Ver- und Entsorgung**

Die im Plangebiet anfallenden Schmutz- und Niederschlagswässer sollen an die vorhandene Trennkanalisation in der Zeppelin-, Parsevalstraße angeschlossen werden. Die Schmutzwässer werden über die städtische Kanalisation der Kläranlage Burbach zugeführt. Somit sind die Anforderungen des § 49a Saarländisches Wassergesetz (SWG) erfüllt.

## **6.8 Passiver Lärmschutz**

Im WA 2 wird festgesetzt, dass an den zur Sportanlage zugewandten Fassaden der Hofhäuser („Lärmschutzbebauung“) keine offenbaren Fenster von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109 (8) zulässig sind. An den Ostfassaden dieser Häuser sind dann keine maßgeblichen Immissionsorte vorhanden.

An der Südfassade des südlichsten Hofhauses wird die Errichtung einer 2,5m langen und 2,5m hohen Wand als Verlängerung der Ostfassade nach Süden festgesetzt. Mit Hilfe einer solchen Maßnahme werden die zulässigen Geräuschimmissionen durch den regelmäßigen Trainings- und Spielbetrieb im Erdgeschoss der Südfassade eingehalten. In den darüber liegenden Geschossen werden offenbare Fenster von Wohnräumen in der Südfassade untersagt.

## 6.9 Spielplatz

Auf dem Gelände des angrenzenden Sportplatzes, außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, ist die Anlage eines Spielplatzes geplant, der auch für die Kinder aus dem umliegenden Wohngebiet zugänglich sein wird.

## 6.10 Festsetzung von Begrünung

Im Bebauungsplan ist die Böschungsfäche angrenzend an den westlichen Wendehammer als private Grünfläche festgesetzt.

.Außerdem sind die Die öffentlichen Stellplätze sowie privaten Stellplatzanlagen sind mit mindestens 1 Hochstamm je 4 Stellplätze zu bepflanzen. Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Bäume im öffentlichen Straßenraum und zwischen den privaten Stellplätzen/Carports sind als öffentliche Grünflächen- Baumbeste- festgesetzt.

Die nicht bebauten privaten Grundstücksflächen sind als Hausgärten naturnah zu begrünen. Außerdem sind auf den privaten Grundstücksflächen jeweils in Angrenzung zu den benachbarten Gärten der Bebauung „Am Ordensgut“ und „Parsevalstraße“ Flächen zum Erhalten und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigem Bewuchs festgesetzt. Es ist festgesetzt, dass die Flachdächer zu begrünen sind, soweit sie nicht als Terrassen oder zur Solarenergiegewinnung genutzt werden.

Mit diesen Festsetzungen werden gestalterische und ökologische Zielsetzungen verfolgt. Darüber hinaus besteht die Absicht, durch Vegetation an der Grenze zu den bestehenden Wohngebieten den Sichtschutz, der heute schon fast durchgängig durch den vorhandenen Baum- und Strauchbestand besteht, zu erhalten und zu intensivieren.

## 6.11 Örtliche Bauvorschriften - Gestalterische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 LBO

Zur Sicherung der Gestaltqualität des Wohngebiets sind folgende Festsetzungen in die örtliche Bauvorschrift übernommen:

In den Baugebieten WA1 bis WA4 sind ausschließlich Flachdächer zulässig.

Satellitenantennen und sonstige Antennen an Fassaden sind an den zu den Erschließungsstraßen zugewandten Gebäudeseiten unzulässig, und auf den Dächern nur zulässig, wenn sie von der Straße nicht in Erscheinung treten. Mobilfunkantennen sind innerhalb der Baugebiete grundsätzlich unzulässig.

Mülleimerstandplätze sind ausschließlich innerhalb der Gebäude oder in Bereichen des Grundstücks, die vom öffentlichen Straßenraum aus nicht einsehbar sind, vorzusehen bzw. so einzuhausen, dass die Müllbehälter von der Straße aus nicht sichtbar sind.

Einfriedungen der Grundstücke mit Hecken sind grundsätzlich zulässig. Feinmaschige Zäune sind nur in Verbindung mit einer davor gepflanzten Hecke zulässig.

Sonstige Einfriedungen sind unzulässig. Ausnahmen:

Im WA 2 sind Einfriedigungen straßenseitig (westliche Grundstückseite) zwischen Baugrenze und Straße in Form von Mauern oder Hecken bis zu 2m Höhe zulässig.

Im WA 3 sind straßenseitige Einfriedungen auch in Form von Mauern bis zu 1,50 m zulässig.

Neben den gestalterischen Festsetzungen im Bebauungsplan wird die Gestaltungsqualität der zukünftigen Bebauung über Gestaltungsauflagen gesichert werden. Als Grundlage wird dazu durch den Projektentwickler GIU ein Gestaltungshandbuch entwickelt. Die Auflagen des Gestaltungshandbuches werden den individuellen Bauherren im Rahmen des Grundstückserwerbs (Gestaltungshandbuch als Anlage zum Kaufvertrag) zur bindenden Auflage gemacht.

## **6.12 Energiekonzept**

### **Leitbild „CO<sub>2</sub>-neutrale Siedlung“**

In Zeiten des Klimawandels spielt die Schonung der Energieressourcen und die damit verbundene Vermeidung von CO<sub>2</sub>-Emissionen eine bedeutende Rolle. Dabei kommt dem Wärme- und Strombedarf von Wohngebäuden eine erhebliche Rolle zu. Gerade bei der langfristigen und energetischen Wirksamkeit von Neubauvorhaben ist eine optimierte Vorgehensweise und Zielsetzung von großer Bedeutung. Aus diesem Grund soll das Neue Wohngebiet „Nördlich Parsevalstraße“ hohen Ansprüchen genügen, was mit dem Leitbild der „CO<sub>2</sub>-neutralen Siedlung“ zum Ausdruck gebracht werden soll. Hierbei spielt die Minimierung des Energiebedarfs der Gebäude eine grundlegende Rolle. Der Einsatz erneuerbarer Energien, der vorrangig sein soll, in Kombination mit hocheffizienter Anlagen- und Gerätetechnik soll zur Deckung des Restenergiebedarfs dienen. Zum Ausgleich der CO<sub>2</sub>-Bilanz werden über die einzelnen Gebäude hinaus weitere Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien vorgesehen.

### **Niedrigstenergiegebäude als baulicher Mindeststandard**

Um die Minimierung des Energiebedarfs der Gebäude zu erreichen und damit das Leitbild der „CO<sub>2</sub>-neutralen Siedlung“ verfolgen zu können, werden anspruchsvolle Mindeststandards an die Ausführung der Wohngebäude gestellt. Dieser „Niedrigstenergiegebäude“-Standard ist angelehnt an die neu gefasste „EU-Richtlinie über die Gesamtenergie-Effizienz von Gebäuden“, die seit Juli 2010 in Kraft ist. Aufgrund der heute schon absehbaren Verschärfung der aktuell gültigen gesetzlichen Vorgaben, sollen die Anforderungen an zu errichtende Wohngebäude im Plangebiet diese deutlich übertreffen. Die Förderpolitik des Bundes unterstützt diesen Ansatz.

Neben einem hohen Anspruch beim baulichen Wärmeschutz, vergleichbar der Passivhausbauweise, sollen nur hocheffiziente Anlagen im Bereich Heizung, Warmwasser, Lüftung und gegebenenfalls Kühlung zum Einsatz kommen. Dem Einsatz von Anlagen auf Basis erneuerbarer Energien soll dabei Vorrang eingeräumt werden. Die Einhaltung des „Niedrigstenergiegebäude“-Standards soll aber baulich und anlagentechnisch technologieoffen möglich sein.

Neben dem hohen Stellenwert für den Klimaschutz sprechen die langfristige Werterhaltung der Immobilien, die verbesserte Behaglichkeit und ein hoher Wohnkomfort und die

langfristig geringeren Betriebs- und Heizkosten für die Umsetzung des beschriebenen Energiekonzeptes.

Detaillierte Vorgaben, zur Erreichung des Ziels der CO<sub>2</sub>-Neutralität werden im „Gestaltungshandbuch“ formuliert und -entsprechend den gestalterischen Vorgaben- den individuellen Bauherren im Rahmen des Grundstückserwerbs (Gestaltungshandbuch als Anlage zum Kaufvertrag) zur bindenden Auflage gemacht.

## **7.0 Hinweise**

### **Methan**

Es wird darauf hingewiesen, dass in dem für die Bebauung vorgesehenen Bereich des Bebauungsplanes mit Methanaustritt aus dem Erdreich zu rechnen ist. Der Gefahr kann durch bauliche Maßnahmen begegnet werden. Nähere Informationen über notwendige bauliche Maßnahmen zur Gefahrenabwehr (z.B. Gasdrainage -durch geeignete Kies-schicht mit seitlicher Entlüftung- unterhalb einer gasdichten Gründung des Gebäudes) erfolgen durch UBA und durch Entwicklungsträger GIU.

### **Baumschutzverordnung**

Der Bebauungsplan liegt im Geltungsbereich der Baumschutzverordnung der Landeshauptstadt Saarbrücken. Diese bleibt von den Festsetzungen unberührt.

### **Munitionsgefahren**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist mit Munitionsgefahren zu rechnen. Vorsorgliche Überprüfung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst wird empfohlen. Die Anforderung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes sollte frühzeitig vor Beginn der Erdarbeiten erfolgen.

Im Plangebiet können sich auch noch Überreste ehemaliger Westwallanlagen befinden. Die genaue Lage der ehemaligen Anlagen kann bei der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, BfI, Sparte Verwaltungsaufgaben, AKG Leitstelle Koblenz, Dienstort Trier (Herrn Weber 0651-1440-304) in Plänen eingesehen werden.

### **Lärmschutz**

Dem Bebauungsplan liegt wegen der angrenzenden Sportanlagen ein Lärmschutzgutachten vom SGS-TÜV Saarland zu Grunde.

### **Barrierefreies Bauen**

Bei konkreten Baumaßnahmen ist das Prinzip des barrierefreien Bauens nach den Vorgaben der Landesbauordnung (§ 50LBO) zu berücksichtigen.

## **8.0 Auswirkungen der Festsetzungen des Bebauungsplans und Abwägung**

Mit der Realisierung des Bebauungsplans sind Auswirkungen auf einzelne der in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Belange zu erwarten. Gem. § 1 Abs. 7 sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Mit Blick auf § 1 Abs. 5 BauGB und den mit der Aufstellung des Bebauungsplans verfolgten Ziele, lässt sich eine Betroffenheit von folgenden privaten und öffentlichen Belangen feststellen:

- die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse (§ 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 1 BauGB)
- die Eigentumsbildung weiter Bevölkerungskreise (§ 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 2 BauGB),
- die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile einschließlich der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds (§ 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 4 BauGB)
- die Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 7 BauGB)

Die für diese Belange zu erwartenden Auswirkungen der Planung sollen im Folgenden aufgezeigt werden.

### **Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse**

Ein wesentliches Ziel des Bebauungsplans ist es, ein neues Wohnquartier zu entwickeln, unter Berücksichtigung der Bau- und Nutzungsstruktur des bestehenden Wohngebiets, um gesunde Wohnverhältnisse zu wahren und dem Entstehen von städtebaulichen Missständen vorzubeugen.

Dazu wird der bisher gültige Bebauungsplan geändert, weil das zugrundeliegende Konzept (eingeschossige freistehende Häuser, hoher Anteil von Freiflächen, verhältnismäßig aufwendige Erschließung) in ökologischer und ökonomischer Hinsicht unzeitgemäß ist und eine Realisierbarkeit in Frage gestellt wird.

Außerdem berücksichtigt die Bebauungsplanänderung das inzwischen bekannt gewordene Risiko von Methangasvorkommen im Plangebiet und weist auf notwendige bauliche Sicherungsmaßnahmen hin.

Im Hinblick auf die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse orientiert sich die Festsetzung der Art der zulässigen baulichen Nutzung an der bestehenden Nutzung und schreibt diese durch die Ausweisung von Allgemeinen Wohngebieten fest. Wohnfremde Nutzungen sind ausgeschlossen, dadurch wird dem Entstehen von Nutzungskonflikten vorgebeugt.

### **Bebauungskonzept**

Mit seinen Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen sowie zusätzlich durch Festsetzung von Geschoszahl/Gebäudehöhe orientiert sich der Bebauungsplan an der bestehenden Struktur der Umgebung.

Der Bebauungsplan verfolgt zwar die ökologisch und ökonomisch begründete Zielsetzung einer stärkeren Grundstücksausnutzung, die Festsetzungen belegen aber, dass es sich hier um eine maßvolle Verdichtung handelt.

So entsprechen die Grundflächenzahlen in fast allen Baugebieten den nach Baunutzungsverordnung vorgesehenen Ausnutzungsziffern von GRZ 0,4 bzw. liegen im WA 4 mit GRZ 0,3 sogar darunter.

Nur bei der Lärmschutzbebauung ist -bedingt durch die besonderen Anforderungen aus dieser Funktion - eine höhere Grundstücksausnutzung von GRZ 0,6 festgesetzt.

Die Festsetzung von 2 und 3 Geschossen entspricht ebenfalls der in der Umgebung vorhandenen Geschosshöhe. Sowohl in der Parsevalstraße als auch in der Straße „Am Ordensgut“ ist die Bebauung 2- geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss, z.T. sind hier auch 3- geschossige Häuser vorzufinden.

Bei der 2 - geschossigen Bebauung besteht die Möglichkeit, ein zurückgesetztes Dachgeschoss als Nicht Vollgeschoss(Staffelgeschoss) zu realisieren. Die Ausnutzung der über Landesbauordnung gegebenen Möglichkeit, ein weiteres nicht Vollgeschoss als Dachgeschoss auf ein 2-geschossiges Gebäude zu setzen, soll allein aus ökonomischen Gründen nicht ausgeschlossen werden. Auch in der bebauten Umgebung sind ausgebaute Dachgeschosse über 2 oder 3- geschossigen Häusern zulässig bzw. realisiert worden.

Außer im Innern des Plangebiets (WA3), wo zwei 3-geschossige Reihenhauserzeilen festgesetzt sind, wird die Gebäudehöhe (bezogen auf das jeweilige Geländeniveau) im neuen Wohngebiet nicht über der Gebäudehöhe in der Umgebung liegen. Höhenunterschiede zwischen neuer Bebauung und bestehendem Wohngebiet ergeben sich aus der Topografie. So gibt es im nördlichen Planbereich zwischen WA 4 und der Bebauung „Am Ordensgut“ eine Höhendifferenz, d.h. das Straßenniveau liegt dort unterhalb des Geländeniveaus des Plangebiets. Die bewegte Topografie ist jedoch für Saarbrücken ortstypisch, das hängige Gelände setzt sich nördlich der Straße „Am Ordensgut“ in sehr viel steilerem Verlauf fort. So gibt es auch dort wie in vielen Lagen der Stadt gestaffelte Bauweisen im Hangbereich, verbunden mit Einschränkungen (verbaute Blicke in die Landschaft, Einblicksmöglichkeiten in Gärten), die im bebauten städtischen Bereich nicht zu verhindern sind.

Um den Einwänden zu begegnen, die von Anwohnern aus der angrenzenden Straße „Am Ordensgut“ geäußert wurden gegen die Errichtung von Staffelgeschossen in WA 4, ist nach der 1. Offenlage die Festsetzung für die Staffelgeschosse in diesem Baufeld differenziert worden.

Danach dürfen Staffelgeschosse z.B. bei einer Zeilenbebauung nicht durchgehend aneinander gebaut werden. Zur Gliederung der Staffelgeschossebene müssen die entstehenden Dachterrassen durchgehend in Nord-Süd-Richtung orientiert sein, wodurch diese befürchtete räumliche Wirkung einer zu hohen durchgehenden Wand an der Nordseite dieser Bebauung nicht entstehen kann.

Die Nachteile, die sich für die benachbarten Bewohner durch die neue Bebauung möglicherweise ergeben, werden dadurch gemildert, dass zwischen neuem Wohngebiet und der benachbarten Wohnbebauung, dort wo Gärten aneinander grenzen, heute bereits ein Streifen üppiger Vegetation mit z.T. hohen Bäumen, vorhanden ist, der einen Sichtschutz dar stellt.

Zur Intensivierung dieser grünen Abschirmung ist im Bebauungsplan auf allen Grundstücksflächen, die an bestehende Gärten angrenzen, Flächen zum Erhalt und zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Die Struktur der zukünftigen Bebauung fügt sich also bzgl. Dichte und Geschosshöhe in die Struktur der bebauten Umgebung ein.

Hinsichtlich des Bebauungskonzeptes sind keine negativen Auswirkungen durch den Bebauungsplan zu erwarten. Den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse wird entsprochen.

### **Verkehr**

Innerhalb des Geltungsbereichs werden ca. 40 neue Wohneinheiten entstehen. Die Erschließung erfolgt über eine neue Zufahrt, ausgehend von der Zeppelinstraße/Einmündung Parsevalstraße. Die neue Straße soll als Verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen werden.

Die interne Erschließung im neuen Wohngebiet gliedert sich in zwei Sackgassen auf. Im Bebauungsplan werden ausreichend Möglichkeiten zur Schaffung der erforderlichen Stellplätze geboten. So werden Flächen festgesetzt, auf denen ca. 72 private und 11 öffentliche Stellplätze hergestellt werden können. Damit kann sicher gestellt werden, dass im unmittelbaren Umfeld der ca. 40 Wohneinheiten genügend Stellplätze vorhanden sind und keine Fahrzeuge in den umliegenden Straßen geparkt werden müssen.

Die Erschließung des neuen Wohngebiets hat Auswirkungen auf die Verkehrsaufkommen in der Zeppelinstraße.

Das zu erwartende Verkehrsaufkommen durch das geplante Wohngebiet mit ca. 40 Wohneinheiten wird auf 165 Kfz /Tag geschätzt, davon jeweils ca. 82 Kfz/Tag (50%) als Quell- bzw. Zielverkehr.

Umgerechnet auf die tageszeitlichen Spitzenstunden ergeben sich in der Morgenstunde 13 Kfz, in der Abendstunde 16 Kfz.

Um eine bessere Beurteilung dieser Verkehrsmengen zu ermöglichen, sind als Vergleich die Verkehrsmengen in der Zeppelinstraße Straßen aufgeführt:

Dort (Höhe Haus-Nr. 22-27) ist eine Verkehrsmenge von ca. 4.100 Kfz/Tag vorhanden; in der Morgenspitze (8.00-9.00 Uhr ) wurden 260 Kfz/h, in der Nachmittagspitze (17.00-18.00 Uhr) 330 Kfz/h gezählt.

Die dargelegte Prognose über das Verkehrsaufkommen durch das neue Wohngebiet zeigt, dass der Verkehr im Bereich Zeppelinstraße dadurch nur unwesentlich gesteigert wird.

Mit Anlegung der neuen Erschließungsstraße wird im Kreuzungsbereich Zeppelinstraße/Parsevalstraße/Heinkelstraße eine zusätzliche Zufahrt angehängt. Der Knotenpunkt wird zu einem Kreisverkehrsplatz (Minikreisel) umgebaut, so dass insgesamt der Verkehr aus den Zufahrtsstraßen einschließlich der neuen Zufahrtsstraße flüssig abgewickelt werden kann. Gleichzeitig wird durch den Kreisel eine Verkehrsberuhigung durch die notwendige Verlangsamung des Verkehrs an dieser Stelle erreicht.

Bezüglich des Verkehrsaufkommens ist-unabhängig von der Bebauungsplanung - die Situation in der Zeppelinstraße folgendermaßen einzuschätzen: Die Zeppelinstraße ist keine reine Wohnstraße, sondern sie übernimmt als Sammelstraße eine wichtige Erschließungsfunktion. Im Zuge der Relation Zeppelinstraße - Dr. Eckner-Straße - Moltkestraße werden insbesondere die Verkehre aus den umliegenden Wohngebieten ge-

sammelt und an das städtische Hauptstraßennetz angebunden. Zudem wird durch den Linienbusverkehr in diesem Straßenzug auch die ÖPNV-Erschließung der Wohngebiete sichergestellt. Maßnahmen zur Verkehrsreduzierung sind aufgrund dieser Erschließungsfunktion, die nicht von anderen Straßen übernommen werden kann, kaum möglich. In Anbetracht ihrer Erschließungsbedeutung liegt die Verkehrsbelastung in der Zeppelinstraße noch in einem vertretbaren Bereich. Um die Verträglichkeit mit der dort vorhandenen Wohnnutzung zu gewährleisten, muss allerdings auf ein angepasstes Geschwindigkeitsniveau geachtet werden. Heute besteht dort ein Tempolimit von 30 km/h (Die Ausweisung einer Tempo 30-Zone ist wegen des Linienbusverkehrs und der verkehrlichen Bedeutung der Straße nicht möglich!). Zudem wird die ca. 6 m breite Fahrbahn der Zeppelinstraße –zumindest in Teilabschnitten- durch parkende Fahrzeuge so eingeeengt, dass hierdurch eine wirksame Verkehrsberuhigung erzielt wird. Durch den Umbau der Kreuzung zu einem Kreiselparkplatz wird eine Verkehrsberuhigung eintreten, mit einer Wirkung über den unmittelbaren Kreuzungsbereich hinaus.

Grundlegende Auswirkungen auf den Verkehr sind durch den Bebauungsplan nicht zu erwarten. Aus dieser Sicht gibt es keine Gründe, die gegen Realisierung des Bebauungsplans sprechen.

Den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse wird somit durch die Aufstellung des Bebauungsplans BBP Nr. 116.08.01 „Nördlich Parsevalstraße, 1. Änderung“ Rechnung getragen.

### **Eigentumsbildung weiter Bevölkerungskreise und Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile und Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds**

Im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen haben die Gemeinden auch die Möglichkeit der Eigentumsbildung zu beachten. Für die Stadt Saarbrücken stellt diese Aufgabe einen Schwerpunkt im Bereich der Stadtentwicklung dar.

Aus diesem Grund richtet die Stadt ihre Bauleitplanung vorrangig auf die Entwicklung bereits bebauter Ortsteile im Sinne der Innenentwicklung aus, gegenüber einer Entwicklung von unbebauten Flächen im bauplanungsrechtlichen Außenbereich.

Mit der geplanten Entwicklung eines Wohnquartiers als Siedlungserweiterung unter Ausnutzung einer Brachfläche wird den Zielen der Innenentwicklung in vollem Umfang Rechnung getragen. Dabei soll eine Planung nach dem Prinzip des Kosten- und Flächensparenden Bauens verwirklicht werden. Damit wird dem Belang der Wohnbaulandschaft weiter Kreise der Bevölkerung wird entsprochen.

### **Orts-/Landschaftsbild**

Mit der Entwicklung der Wohnbaufläche sind positive Auswirkungen auf das Ortsbild zu erwarten. An Stelle einer großen, ungenutzten wassergebundenen Fläche soll ein attraktiver Wohnstandort in hoher Gestaltqualität entstehen. Über die Festsetzungen des

Bebauungsplans hinaus sollen gestalterische Vorgaben für die Bauherren bindend sein. (Gestaltungshandbuch).

Grundsätzlich wird sich das neue Wohngebiet mit einer Bebauung aus Reihen-, Ein- bzw. Doppelhäusern mit Gärten in die vorhandene Struktur der Umgebung einfügen.

### **Belange des Umweltschutzes**

Geplant ist die Entwicklung eines Wohnquartiers als Maßnahme der Innenentwicklung unter Ausnutzung einer brachliegenden Fläche. Umweltaspekte werden im Bebauungsplan in besonderem Maße berücksichtigt durch die Festsetzungen einer flächensparenden Bauweise und durch umfangreiche Grünfestsetzungen (einschließlich der Begrünung von Dächern). Darüber hinaus sollen besondere Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Energieeinsparung umgesetzt werden: es ist geplant, die Entwicklung des Wohnquartiers am Leitbild der „CO<sub>2</sub>-neutralen Siedlung“ zu orientieren. Dazu wird ein Niedrigstenergiegebäude-Standard mit jedem Bauherrn im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages im Zusammenhang mit dem Gestaltungshandbuch vereinbart werden.

Folgende Umweltfaktoren bestimmen das Plangebiet:

#### **Biotopstruktur**

Der überwiegende Teil des Plangebiets wird von einem ehemaligen Sportplatz mit wasserdurchlässigem Belag eingenommen, eingefasst von Böschungsflächen mit teilweisem Baum- und Buschbewuchs. Das nördliche Drittel der Fläche besteht aus Gärten, die unterschiedlich intensiv genutzt werden. In den Gärten befinden sich zahlreiche Baum- und Buschbestände, unterbrochen von Wiesen oder sonstigen Pflanzbereichen geringen Umfangs. Außerdem existieren 5 Garten- bzw. Gerätehäuschen.

#### **Gesetzlich geschützte Biotope**

Es sind keine gesetzlich geschützten Biotope gemäß §30 BNatSchG betroffen.

#### **Fauna/ besonders geschützte Arten**

Die vorhandenen Bäume und Buschbestände stellen Brut- und Nahrungshabitate für die Avifauna dar. Wegen der bestehenden Nutzungen und der Siedlungsnähe sind diese Bestände relativ großen Störungen ausgesetzt, sodass mit keinen besonders geschützten Arten zu rechnen ist.

Durch die v.g. Situation ist auch mit keinen anderen besonders geschützten Arten (Insekten, etc.) gemäß §§44,45 BNatSchG zu rechnen.

#### **Geologie/Hydrologie**

Im westlichen Teil Alt-Saarbrückens kam es vor einiger Zeit zu verstärkten Methangasaustritten. Gemäß einem daraufhin angefertigten Gutachten bzw. durch kürzlich durchgeführte Messungen wurde belegt, dass auch im Plangebiet Methangasaustritte nicht auszuschließen sind. Im BBP wird deshalb auf entsprechende Sicherungsaufgaben hingewiesen.

Auf dem Gelände befinden sich keine Oberflächengewässer. Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten.

#### **Klima/Lufthygiene:**

Das Gebiet liegt gemäß Klimafunktionsplan der Landeshauptstadt Saarbrücken in einem Stadtrandklimabereich mit halboffener Siedlungsstruktur und hohem Grünflächenanteil und mit deutlich weniger als 50% versiegelter Fläche. Bedeutende Klimafunktionsbereiche (Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftleitbahnen) sind nicht tangiert.

### **Lärm**

Der Abstand zwischen dem am nächst gelegenen geplanten Wohnhaus und der Mittellinie des weiterhin vom ATSV genutzten Rasenplatzes (Ostseite) beträgt nur ca. 45 m. Damit ist während des Spielbetriebes vom Fußballverein mit Lärmeinwirkungen auf das neue Wohngebiet und mit Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) zu rechnen.

Insbesondere bei Fußballspielen in der sonn-/feiertäglichen Ruhezeit zwischen 13.00 Uhr und 15.00 Uhr (nach §2 Abs.2 Punkt 4 der 18. BImSchV) dürfte es zu problematischen Lärmsituationen kommen.

Auf der Grundlage des überarbeiteten Lärmschutzgutachtens vom SGS-TÜV Saarland für den Bebauungsplan in der ursprünglichen Fassung sind für die dem Sportplatz am nächsten gelegenen Baugebiete WA 2 und WA1 Festsetzungen zum Schutz gegen die Lärmimmissionen getroffen. Mit der Festsetzung von WA2 wird ein Lärmschutzriegel festgesetzt. Durch diese Festsetzung wird gegenüber dem bisher gültigen Bebauungsplan, in dem lediglich eine Abstandsfläche vorgesehen war, ein stärkerer Lärmschutz für die zukünftige Bebauung im Plangebiet erreicht werden. Außerdem sind Schutzwirkungen für die vorhandenen Wohngebiete Am Ordensgut und Parsevalstraße zu erwarten.

### **Eingriff/Ausgleich**

Gemäß §18 BNatSchG ist in den Bereichen gemäß§30 BauGB keine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erforderlich.

Unabhängig hiervon ist aber ein weitestgehender Ausgleich für die beanspruchten Gartenflächen im Nordteil des Plangebietes zu erwarten, da anstelle der heutigen Sportplatzfläche ebenfalls Gärten entstehen werden.

Dazu sind umfangreiche Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen.

### **Altlasten**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich laut Altlastenkataster des Regionalverbands Saarbrücken keine kontaminationsverdächtigen Flächen.

### **Methangas**

Das Plangebiet liegt am Rande der bekannten Methanaustrittsbereiche von Alt-Saarbrücken. Aktuelle Messwerte belegen, dass auch mit Methangasaustritten im Bereich des Plangebiets zu rechnen ist.

Im größeren Umfeld westlich des Plangebiets wird inzwischen über 22 Bohrungen bzw. über die daran angeschlossenen Leitungsnetze Methangas abgesaugt. Dies wird dazu führen, dass das Gas sich verringert, eine vollständige Beseitigung ist jedoch nicht zu erwarten.

Eine Bebauung des Plangebiets ist unter Einhaltung von speziellen baulichen Sicherungsmaßnahmen möglich. Diese Maßnahmen (z.B. Drainage unter einer gasdichten Gründung) sind bei Neubauten ohne großen finanziellen und baulichen Mehraufwand umzusetzen.

Bei Realisierung des Bebauungsplans werden Umweltschutzbelange berücksichtigt.

Aus derzeitiger Sicht sind weitere in § 1 Abs. 6 genannte Belange durch die vorliegende Planung nicht betroffen.

Die bei der Abwägung zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belange wurden gegeneinander und untereinander gerecht abgewägt. Derzeit sind keine Gründe bekannt, die gegen eine Realisierung der Bebauungsplanänderung sprechen.

Eine abschließende Abwägung ist erst möglich, wenn die 2. Öffentliche Auslegung erfolgt ist.

## **9.0 Planverwirklichung und Kosten**

### **9.1 Grunderwerb/ Bodenordnende Maßnahmen/Kosten**

Die Grundstücke innerhalb des Plangebiets, bislang alle in städtischem Eigentum, sollen an die städtische Entwicklungsgesellschaft GIU veräußert werden. Die GIU wird dann die Erschließung und Entwicklung des Wohnbaugebiets betreiben. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.