

Beschlussvorlage



Der Regionalverbandsdirektor

Vorlagen-Nr	0003/2022	Zuständigkeit:	Fachdienst 60: Regionalentwicklung und Planung
		Vorlagen-Datum:	10.01.2022

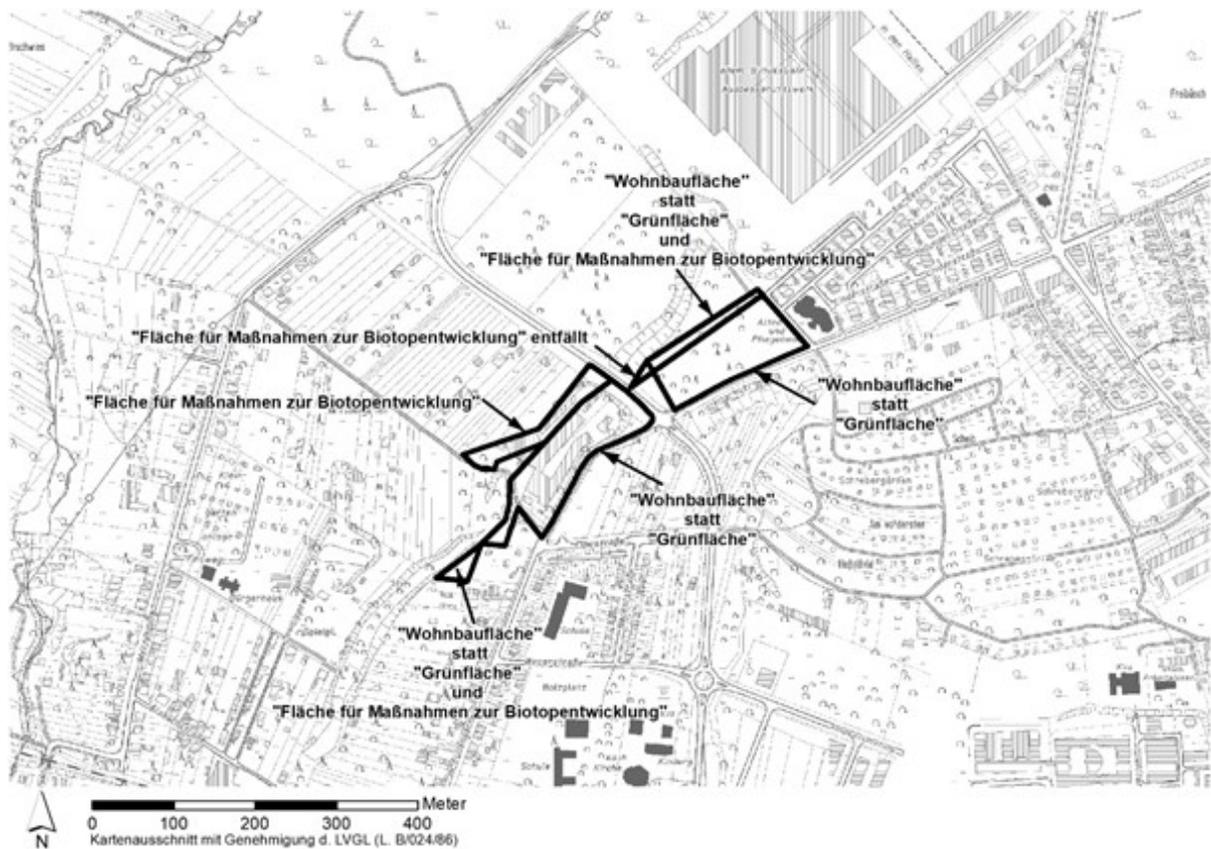
Änderung des Flächennutzungsplans in der Landeshauptstadt Saarbrücken, Stadtteil Burbach, Wohnbebauung Füllengarten, Änderungs- und Auslegungsbeschluss

Beratungsfolge	Termin	Status	Beschlussart	Ergebnis
Kooperationsrat	18.02.2022	Ö	Entscheidung	einstimmig beschlossen

Beschlussvorschlag:

Der Kooperationsrat beschließt:

- den Flächennutzungsplan im dargestellten Bereich zu ändern in "Wohnbaufläche" statt „Grünfläche“, "Wohnbaufläche" statt „Grünfläche“ und „Fläche für Maßnahmen zur Biotopentwicklung“, Erweiterung um „Flächen für Maßnahmen zur Biotopentwicklung“
- die Änderungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auszulegen und
- die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB parallel zur Auslegung durchzuführen.



Sachverhalt:

Am 03. Dezember 2019 hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Saarbrücken die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 243.12.00 „Wohnbebauung Füllengarten“ beschlossen.

Das Bebauungsplanverfahren zielt darauf ab, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung zu schaffen. Die IFA Gesellschaft für Immobilien mbH & Co. KG strebt an, für das Plangebiet eine Wohnbebauung und eine Altenwohn- und -pflegeeinrichtung zu errichten.

Darüber hinaus soll der Güchenbach, welcher aktuell noch unterirdisch durch das Plangebiet verläuft, freigelegt und renaturiert werden.

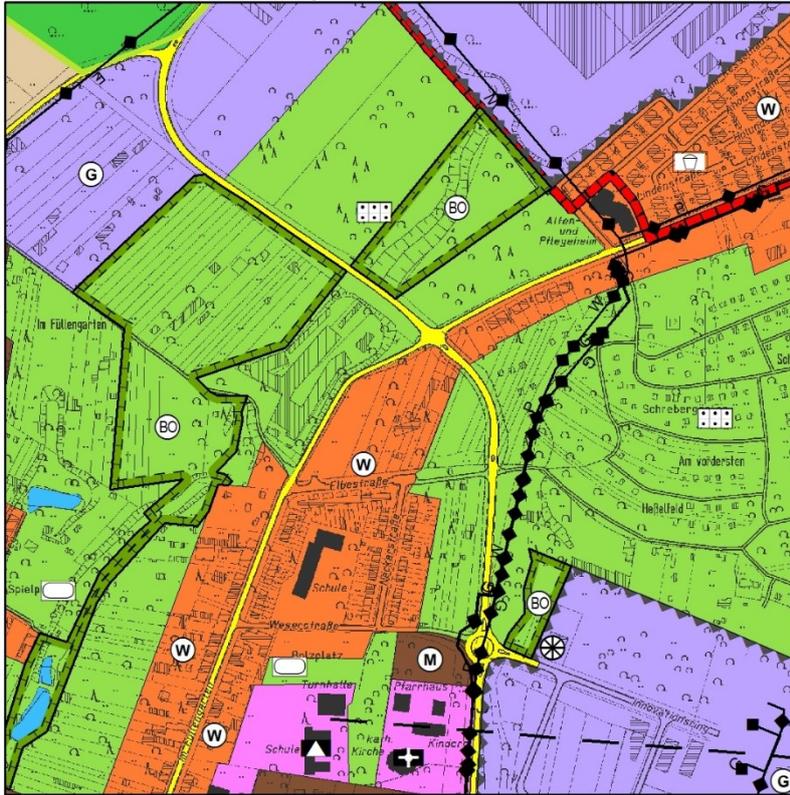
Mit dem Stadtratsbeschluss zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens geht ein Beschluss zur Beauftragung des Kooperationsrates des Regionalverbandes Saarbrücken zur Änderung des Flächennutzungsplanes von den derzeitigen Darstellungen des Geltungsbereichs als „Grünfläche“ zu „Wohnbaufläche“ einher. Teile des nördlichen Bereichs des Plangebiets sowie ein kleiner Randbereich des südlichen Abschnitts sind als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zur Biotopentwicklung im Offenland“ dargestellt.

Die Flächennutzungsplanänderung umfasst insgesamt ca. 3,2 ha Fläche mit Änderungen und Anpassungen der Flächennutzungsdarstellungen. Das Vorhaben erfordert die Darstellungsänderung des Flächennutzungsplans von „Grünfläche“ zu „Wohnbaufläche“ im Umfang von ca. 2,7 ha. Im Zuge dieser Flächennutzungsplanänderung müssen zwei „Flächen für Maßnahmen zur Biotopentwicklung“ stellenweise geringfügig zurückgenommen werden, da es sonst

zur Überlagerung mit der geplanten neuen Wohnbaufläche käme. Die beiden „Flächen für Maßnahmen zur Biotopentwicklung“ bleiben jedoch weitgehend in ihrer bisherigen Flächenausdehnung als Darstellung im Flächennutzungsplan erhalten.

Im Vergleich zur ursprünglichen Flächenabgrenzung zum Zeitpunkt der frühzeitigen Unterrichtung des Kooperationsrates, wurde die Flächenkulisse kleinräumig modifiziert. Dies auf der Grundlage der nun konkreter formulierten Planungsabsichten der Landeshauptstadt Saarbrücken. Um die Entwicklung des Bebauungsplans aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans zu gewährleisten und eine mit der Planmodifizierung einhergehende Überlagerung der geplanten Wohnbaufläche mit der bis dato bestehenden Flächendarstellung „Flächen für Maßnahmen zur Biotopentwicklung“ zu vermeiden werden letztere zurückgenommen. Dies betrifft östlich und westlich der Georg-Heckel-Straße die geringfügige Verkleinerung von jeweils „Flächen für Maßnahmen zur Biotopentwicklung“, die im Flächennutzungsplan als Liniendarstellungen andere Flächendarstellungen überlagern. Die betroffene „Flächen für Maßnahmen zur Biotopentwicklung“ westlich der Georg-Heckel-Straße wird von bislang ca. 0,6 ha Gesamtgröße um 0,1 ha auf zukünftig ca. 5,9 ha Gesamtgröße zu Gunsten der neuen „Wohnbaufläche“ reduziert werden. Aus den gleichen Gründen soll die „Flächen für Maßnahmen zur Biotopentwicklung“ östlich der Georg-Heckel-Straße von bislang ca. 1,5 ha Gesamtgröße um ca. 0,2 ha auf zukünftig 1,3 ha Gesamtgröße verkleinert werden. Als Ausgleich für die wegfallenden Flächenanteile der „Flächen für Maßnahmen zur Biotopentwicklung“ werden unmittelbar nordwestlich des westlichen Plangebietes ca. 0,4 ha neue „Flächen für Maßnahmen zur Biotopentwicklung“ durch Vergrößerung einer bestehenden Biotopentwicklungsfläche neu ausgewiesen. Die Ergänzung der Biotopentwicklungsfläche betrifft eine bestehende und verbleibende Grünfläche des Flächennutzungsplans. Im betroffenen Bereich plant die Landeshauptstadt Saarbrücken die Revitalisierung und Offenlegung eines kanalisierten Abschnittes des Güchenbachs, so dass dieses Ziel ohnehin mit den Zielen einer Biotopentwicklung übereinstimmt.

aktuelle FNP-Darstellungen



Zeichenerklärung:

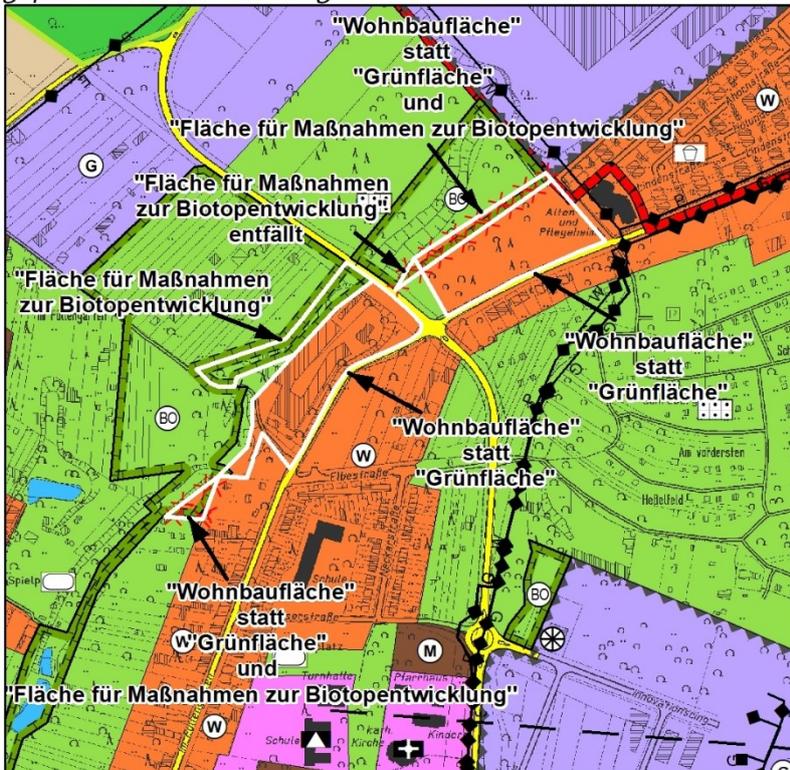
durch die Änderung betroffene Darstellungen

-  Wohnbaufläche
-  Grünfläche
-  Fläche für Maßnahmen zur Biotopentwicklung
-  aufzuhebende Darstellung

weitere ausgewählte Darstellungen, Kennzeichnungen oder Vermerke

-  gewerbliche Baufläche
-  Denkmalensemble
-  öffentliche und überörtl. Hauptverkehrsstr.

geplante FNP-Darstellungen



Abwägung der Stellungnahmen zum Planvorentwurf aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 BauGB) sowie der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (§4 Abs. 1 BauGB)

Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB im Rahmen der parallelen Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 243.12.00 „Wohnbebauung Füllengarten“ der Landeshauptstadt Saarbrücken erfolgte am 05.03.2020 mittels einer Bürgerinformationsveranstaltung. Innerhalb dieser Veranstaltung wurden keine dem Planungsvorhaben entgegenstehenden Stellungnahmen oder Anregungen vorgebracht.

Protokoll der Erörterungsveranstaltung am 05.03.2020 im Rahmen des parallelen Bebauungsplanverfahrens, Bebauungsplan Nr. 243.12.00 „Wohnbebauung Füllengarten“ gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Bebauungsplanverfahren der Landeshauptstadt Saarbrücken Bebauungsplan Nr.

243.12.00 „Wohnbebauung Füllengarten“, Stadtteil Burbach

Bürgerinformationsveranstaltung vom 05.03.2020

Ort: Bürgerhaus Burbach

Zeit: 17:05 Uhr bis 17:55 Uhr

Teilnehmende auf Seiten der Stadt und des Projektträgers:

??Herr Schäfer und Herr Wagner (IFA),

??Frau Hornbostel und Frau Eisenbarth (Stadtplanungsamt Saarbrücken)

??Herr Hepp und Herr Dutt (Architekten)

??Herr Lang (Bebauungsplaner)

Es wurden 22 Bürgerinnen/Bürger gezählt.

Zunächst erfolgt die Vorstellung durch Frau Eisenbarth mit Einführung in das Planungsthema. Anschließend stellt Herr Schäfer seine Vorstellungen zu dem Planungsprojekt vor. Herr Hepp und Herr Dutt erläutern daraufhin das Planungskonzept.

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden folgende Fragen gestellt:

1. Bürgerin 1 bittet um Erklärung des Lageplans um einordnen zu können, in wie weit sie

von der Planung betroffen ist.

2. Bürgerin 2 stellt die Frage nach der Nahversorgung und in wie weit eine solche im Plangebiet Berücksichtigung findet.

Das Thema Nahversorgung bekommt vor dem Hintergrund der geplanten Bebauung noch größere Bedeutung. Es soll versucht werden, auf dem Grundstück an der Weserstraße Ecke George-Heckel-Straße einen Nahversorger zu etablieren.

3. Bürger 3 fragt nach der Anzahl der Bewohner des Altenzentrums.

Es sind maximal 120 Pflege-Appartements und 30 Wohnungen für Betreutes Wohnen geplant.

4. Bürger 4 möchte wissen, wie viele Besucherparkplätze für das Altenheim vorgesehen

sein und wo sich diese befinden werden. Er weist darauf hin, dass die Kanalisation nur 2,5 m tief liegt und trägt seine Besorgnis in Bezug auf Starkregenereignisse vor. Des Weiteren wird gefragt, ob eine Standortverlegung des Wassersammlers geplant sei.

Für die Stellplätze ist eine Tiefgarage geplant. Die genaue Anzahl bemisst sich nach

der Saarbrücker Stellplatzsatzung. Die Entwässerung des Gebietes wird im Rahmen des Entwässerungsgutachtens überprüft. Starkregenereignisse müssen dabei berücksichtigt werden. Eine Verlegung des Wassersammlers ist nicht geplant.

5. Bürgerin 5 fragt nach dem Realisierungsbeginn und im Weiteren nach dem Zeitpunkt

der Aufgabe Ihres Gartens in der Grabelandfläche.

Für die Grabelandflächen, die im Zuge der Realisierung aufgegeben werden müssen, soll zusammen mit dem Liegenschaftsamt Ersatz gesucht werden.

6. Bürger 6 fragt, ob die Bebauung mit Keller möglich sei, da der Straßenkanal nach seiner Auffassung dafür zu hoch läge.

In der Straße Im Füllengarten ist eine Kellerbebauung möglich. Heutzutage ist das Heben von Abwasser kein Problem mehr.

7. Bürger 7 fragt, wo die Stellplätze für die Kfz im Planbereich A geplant seien.

Im Planbereich A ist lediglich eine relativ geringe Bebauung mit 1- und 2-Familienhäusern vorgesehen. Hier ist die Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf den einzelnen Grundstücken vorgesehen. Im Straßenraum werden zudem Besucherstellplätze untergebracht.

8. Bürgerin 8 fragt nach der Baufertigstellung

Es wird damit gerechnet, dass es Baurecht gegen Ende des Jahres geben wird.

Danach wird es dann noch etwa 2 bis 3 Jahre dauern, bis die Gebäude bezugsfertig sind.

9. Bürger 9 möchte wissen, ob der Verbindungsweg in Richtung Reitanlage bestehen bleibt. Er möchte auch wissen, ob die Toilette für die Busfahrer erhalten bleibt.

Die Verbindungsstraße bleibt bestehen.

10. Bürger 10 möchte wissen wie viele Wohneinheiten für den sozialen Wohnungsbau vorgesehen seien.

Es werden ca. 42 Wohneinheiten für den sozialen Wohnungsbau vorgesehen. Des Weiteren sollen 10% kostengünstiger Wohnungsbau entstehen.

Anschließend wird seitens des Stadtplanungsamtes festgestellt, dass keine weiteren Fragen bestehen.

Frau Hornbostel erläutert noch das künftige Verfahren sowie die Planung als Wohngebiet

mit Anpassung des FNP und Einholung von Gutachten zu Schall, Verkehr, Baugrund/Altlasten, Artenschutz, Eingriff/Ausgleich, Entwässerungskonzept und Renaturierung Güchenbach.

Der weitere Verfahrenfortgang wird als Ausblick auf einer Folie erläutert.

Daraufhin erfolgt Rückfrage aus der Öffentlichkeit, ob zur Planoffenlage des B-Planes ebenfalls eine Bürgerinformationsveranstaltung vorgesehen sei.

Die Verabschiedung durch Frau Eisenbarth erfolgt um 17:55 Uhr.

Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs.1 BauGB fand im Zeitraum vom 04.06.2020 bis 06.07.2020 statt. Im Rahmen des Beteiligungsprozesses wurden folgende Anregungen vorgebracht:

Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB	Beschlussvorschlag / Ergebnis der Überprüfung mit Abwägungsempfehlung
1. Eisenbahn-Bundesamt	Beschlussvorschlag: kein Beschluss

<p><u>Schreiben vom 19.06.2020</u></p> <p>Seitens des Eisenbahn-Bundesamtes werden keine Bedenken vorgebracht.</p>	<p>erforderlich.</p>
<p>2. Oberbergamt des Saarlandes</p> <p><u>Schreiben vom 29.06.2020</u></p> <p><u>Eingang am 02.07.2020</u></p> <p>„Nach Prüfung der Angelegenheit teilen wir Ihnen mit, dass sich die o.g. Maßnahme im Bereich einer ehemaligen Eisenerzkonzession befindet. Aus unseren Unterlagen geht jedoch nicht hervor, ob diesbezüglich unter diesem Gebiet Bergbau umgegangen ist. Wir bitten daher, bei Ausschachtungsarbeiten auf Anzeichen von altem Bergbau zu achten und uns dies gegebenenfalls mitzuteilen.</p> <p>Die RAG Montan Immobilien GmbH teilt hierzu noch folgendes mit:</p> <p>„Nach Prüfung teilen wir Ihnen mit, dass das Plangebiet im Einwirkungsbereich bisheriger Abbautätigkeiten liegt. Der letzte Abbau liegt zwischen mehr als 30 Jahren zurück, so dass Einwirkungen erfahrungsgemäß abgeklungen sind.</p> <p>Im Bereich des Grundstückes verlaufen die vermutlichen Ausgehenden uns bekannter tektonischer Störungen. Bei Bedarf erteilt RAG AG Servicebereich Standort/Geodienste BGN2 Bergbaunachsorge, Herr Ahmetovic, Telefon: +49 (2325) 593-672 hierzu weiter Auskünfte“</p>	<p>Beschlussvorschlag: kein Beschluss erforderlich.</p>
<p>3. NABU Saarland</p> <p><u>Schreiben vom 29.06.2020</u></p> <p><u>Eingang am 02.07.2020</u></p> <p>„Aus naturschutzrechtlicher Sicht ist die Bebauung ab Fläche B nichts einzuwenden. Allerdings sollte Fläche A als Waldfläche erhalten bleiben. Des Weiteren sollte der Bach offengelegt werden und zur Bepflanzung ausschließlich standortgerechte, gebietsheimische Arten Verwendung finden. Festsetzungen von</p>	<p>Beschlussvorschlag: Der Anregung des Verzichts auf die neu geplante Wohnbaufläche in der Osthälfte des Plangebietes zu Gunsten der Erhaltung von Waldflächen wird nicht gefolgt.</p> <p>Als Ergebnis der Abwägung aller Belange, zu denen auch die Qualität und Vornutzung der betroffenen Waldflächen zählt, wird den sozialen Belangen zur Schaffung neuer Wohnbauflächen für Menschen im vorliegenden Fall der Vorrang eingeräumt.</p> <p>Die sonstigen Hinweise werden zur</p>

<p>Dachbegrünung, Fassadenbegrünung und Nisthilfen für Gebäudebrüter (vor allem Haussperling) sind ebenfalls aus naturschutzfachlicher Sicht vorzunehmen.</p>	<p>Kenntnis genommen.</p>
<p>4. Landesdenkmalamt <u>Schreiben vom 29.06.2020</u> <u>Eingang am 02.07.2020</u> „Zu der vorliegenden Planung nimmt das Landesdenkmalamt wie folgt Stellung. Rechtsgrundlage ist das Gesetz Nr.1946 zur Neuordnung des saarländischen Denkmalschutzgesetzes und der saarländischen Denkmalpflege (Saarländisches Denkmalschutzgesetz – SDschG) vom 13.Juni 2018 (Amtsblatt des Saarlandes Teil I vom 5.Juli2018, S 358 ff.). Baudenkmäler und Bodendenkmäler sind nach heutigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen. Auf die Anzeigepflicht von Bodenfunden (§16 Abs. 1 SDschG) und das Veränderungsverbot (§16 Abs. 2 SDschG) sollte in den textlichen Festsetzungen des Planwerks hingewiesen werden. Auf §28 SDschG (Ordnungswidrigkeiten) sei an dieser Stelle hingewiesen.</p>	<p>Beschlussvorschlag: kein Beschluss erforderlich. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie sind abschließend auf nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsebenen zu berücksichtigen und werden deshalb auf diese abgeschichtet.</p>
<p>5. Oberste Landesbaubehörde OBB1: Landes und Stadtentwicklung, Bauaufsicht und Wohnungswesen <u>Schreiben vom 29.06.2020</u> <u>Eingang am 02.07.2020</u> „Mit o.g. Planung beabsichtigt der Regionalverband, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung der durch die Landeshauptstadt Saarbrücken geplante Wohnbebauung sowie einen Pflege- und Senioreneinrichtung zu schaffen Der Vorlage der Landeshauptstadt Saarbrücken im Rahmen der Beteiligung gemäß §4 Abs.1 BauGB von April dieses Jahres war lediglich ein Luftbildausschnitt, aus der der Geltungsbereich hervorgeht, beigefügt. Konkrete, verortete</p>	<p>Beschlussvorschlag: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der weiteren Planung berücksichtigt oder teilweise auf nachfolgende Planungs- und Genehmigungsebenen abgeschichtet. Die Grenzen der Flächennutzungsplanänderung weichen</p>

Festsetzungen fehlen.

Da der Geltungsbereich der vorliegenden Flächennutzungsplanteiländerung sowie des Bebauungsplanentwurfs hinsichtlich ihrer Abgrenzung nicht übereinstimmen, kann mit Blick auf die fehlende Konkretisierung der Bebauungsplanung derzeit nicht abschließend beurteilt werden, ob die Festsetzungen des Bebauungsplans entwickelt sein werden.

Der in Rede stehende Bereich ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht direkt von einer Zielfestlegung gemäß LEP „Umwelt“ betroffen. Allerdings grenzt das Plangebiet im nordöstlichen Bereich an ein landesplanerisch festgelegtes Vorranggebiet für Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen (VG) an.

Diese Bereiche als Teil der Kulisse überörtlich/landesweit bedeutsamer Industrie- und Gewerbeflächen dienen der Sicherung und Schaffung von Dienstleistungs- und Produktionsstätten und den damit und den damit verbundenen Arbeitsplätzen. Mit vorliegender Planung rückt eine störepfindliche Nutzung (hier: Wohnen) an eine solche Fläche heran. Auch wenn der Geltungsbereich nicht direkt von einem entgegenstehenden Ziel der Raumordnung betroffen ist, darf die gemeindliche Bauleitplanung nicht dazu führen, dass angrenzende Vorranggebiete in ihrer (künftigen) Zielsetzung konterkariert werden. Inwieweit die vorliegende Planung mit diesen Vorgaben im Einklang steht, ist in der Begründung darzulegen.

Darüber hinaus muss sich der Plangeber mit durch die Nähe konträrer Nutzungen ggf. induzierten Immissionsproblematik im Rahmen der Abwägung in der Art auseinandersetzen, dass die mit der Planung geschaffenen Problemstellungen abschließend gelöst werden.

zum Teil deutlich vom vorgesehen Geltungsbereich des Bebauungsplans der Landeshauptstadt Saarbrücken ab, da der Bebauungsplan verschiedene Nutzungen und Maßnahmen vorsieht, die der Flächennutzungsplan bereits im Bestand zulässt, so beispielsweise die vorgesehene Bachoffenlegung im Bereich einer im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Grünfläche. Aus diesem Grund fällt die Flächenausdehnung der vorgesehenen Flächennutzungsplanänderung deutlich kleiner aus als die des Geltungsbereichs des Bebauungsplans der Landeshauptstadt Saarbrücken.

Für den im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan der Landeshauptstadt Saarbrücken ist ein Schalltechnisches Gutachten erstellt. Die Untersuchungen beinhalten unter anderem:

- eine Prognose der Verkehrslärmeinwirkungen innerhalb des Plangebiets,
- eine Prognose der Auswirkungen der Planung auf die Gewerbelärmverhältnisse in der Umgebung sowie
- eine Prognose zu Gewerbelärmeinwirkungen im Plangebiet durch geplante Nutzungen.

Das Schalltechnische Gutachten kommt nicht zu dem Ergebnis, dass das geplante Wohngebiet mit den benachbarten gewerblichen Nutzungen und Nutzungszielen, die durch festgelegte Lärm-kontingente in einem rechtskräftigen Bebauungsplan manifestiert sind, unvereinbar ist. Stattdessen gibt das Schalltechnische Gutachten für das geplante Wohngebiet Schallschutzmaßnahmen vor. Konkrete Maßnahmen, wie der Lärmschutz durch aktive oder passive Schallschutzmaßnahmen oder durch die Anordnung und die Gestaltung der Gebäude innerhalb der Wohnbauflächen

<p>Inwiefern die Planung auch im Einklang mit den Zielen der Raumordnung gemäß LEP „Siedlung“, hier Wohnsiedlungstätigkeit, steht, ist mittels einer Baulückenbilanz nachzuweisen. Ich bitte die Begründung entsprechend zu ergänzen; dies gilt auch für Angaben, in welcher Größenordnung hier Wohngebiete entstehen sollen. Es wird darauf hingewiesen, dass Einrichtungen für betreutes Wohnen, Seniorenwohnheimen oder vergleichbare Einrichtungen nicht als Wohnungen im Sinne des LEP „Siedlung“ gelten.</p> <p>Auf die v.g. Sachverhalte wurde die Landeshauptstadt Saarbrücken im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hingewiesen. Es wird davon ausgegangen, dass diese Aspekte von dort bei der weiteren Planung berücksichtigt werden. Aber auch die Begründung zur Flächennutzungsplanteiländerung muss sich im Sinne einer der vorbereitenden Bauleitplanung angemessenen Abschichtung auseinandersetzen</p> <p>Eine Beteiligung der Landesplanungsbehörde im weiteren Verfahren ist erforderlich.“</p>	<p>erreicht werden kann, sind nicht Gegenstand der vorbereitenden Bauleitplanung, sondern sind auf der nachgeordnete Ebene des Bebauungsplans festzulegen und werden entsprechend auf diese nachgeordnete Ebene der verbindlichen Bauleitplanung abgeschichtet. Für die Planungsebene des Flächennutzungsplans ist entscheidend, dass ein Nebeneinander von neu geplanten Wohnbauflächen und bestehenden Gewerblichen Bauflächen möglich ist, ohne dass die gewerblichen Nutzungen durch die neu heranrückenden Wohnnutzung zusätzlich beschränkt werden.</p> <p>Den Nachweis, dass die Neuausweisung von Wohnbauflächen in Saarbrücken-Burbach mit den Zielen der Raumordnung gemäß LEP „Siedlung“ in Einklang steht, wird die Begründung zur Flächennutzungsplanänderung beinhalten. Die Differenzierung der Wohndichte und Art der Wohnnutzung innerhalb der ausgewiesenen Wohnbaufläche betrifft nicht die übergeordnete Planungsebene der vorbereitenden Bauleitplanung, sondern die verbindliche Bauleitplanung und ist deshalb auf diese Planungsebene abzuschichten.</p> <p>Die Landesplanungsbehörde wird im weiteren Verfahren beteiligt.</p>
<p>6. Stadtwerke Saarbrücken</p>	<p>Beschlussvorschlag: kein Beschluss erforderlich.</p>

<p><u>Schreiben vom 23.06.2020</u></p> <p><u>Eingang am 30.06.2020</u></p> <p>„gegen o.a. Maßnahmen haben wir grundsätzlich keine Bedenken.</p> <p>Eine Erschließung mit Gas, Wasser und Strom ist möglich.“</p>	
<p>7. EVS</p> <p><u>Schreiben vom 24.06.2020</u></p> <p><u>Eingang am 19.06.2020</u></p> <p>„In dem von Ihnen angegebenen Planungsgebiet befinden sich keine Abwasseranlagen des EVS.</p> <p>Über mögliche Leitungsverläufe Anderer oder der Kommune liegen uns keine Informationen vor.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass sich diese Auskunft ausschließlich auf den Verlauf der Sammler bezieht.</p> <p>Soweit weitgehende Informationen, z.B. zu Eigentums- oder Nutzungsangelegenheiten von oder an Grundstücken erforderlich sind, sind diese von den jeweiligen zuständigen Stellen beim EVS oder anderer betroffener Stelle , wie z.B. Gemeinde, Grundbuchamt oder Eigentümer einzuholen.“</p>	<p>Beschlussvorschlag: kein Beschluss erforderlich.</p>
<p>8. VSE Verteilnetz GmbH</p> <p><u>Schreiben vom 07.07.2020</u></p> <p><u>Eingang am 14.07.2020</u></p> <p>„Gegen die geplante Teiländerung des Flächennutzungsplanes der Landeshauptstadt Saarbrücken, Stadtteil Burbach, Bereich „Wohnbebauung Füllengarten“, bestehen unsererseits keine Bedenken, da sich innerhalb des Geltungsbereiches keine von uns betriebenen Versorgungsanlagen befinden.“</p>	<p>Beschlussvorschlag: kein Beschluss erforderlich.</p>
<p>9. STEAG New Energies</p> <p><u>Schreiben vom 23.06.2020</u></p> <p><u>Eingang am 24.06.2020</u></p> <p>„In dem von Ihnen</p>	<p>Beschlussvorschlag: kein Beschluss erforderlich.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

<p>angefragten/gekennzeichneten Planbereich befindet sich eine Grubengasleitung der STEAG New Energies GmbH. Vor Beginn der Arbeiten muss sich die ausführende Firma rechtzeitig mit und in Verbindung setzen, um den örtlichen Einweisungstermin zu vereinbaren.“</p> <p>„Des Weiteren sind dem von Ihnen angefragten Planbereich Telekommunikationsleitungen der STEAG New Energies GmbH vorhanden. Vor Beginn der Maßnahmen muss sich die ausführende Firma rechtzeitig mit uns in Verbindung setzen, um den örtlichen Einweisungstermin zu vereinbaren.“ „Bitte beachten Sie, dass Planauszüge nur im Zusammenhang mit einer örtlichen Einweisung Gültigkeit besitzen“</p>	<p>Sie sind abschließend auf nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsebenen zu berücksichtigen und werden deshalb auf diese abgeschichtet.</p>
<p>10. EVS - Abfallwirtschaft <u>Schreiben vom 03.07.2020</u> <u>Eingang am 07.07.2020</u> „Zu der o.g. Maßnahme werden seitens des EVS- Abfallwirtschaft – Anregungen und Bedenken nicht geltend gemacht“</p>	<p>Beschlussvorschlag: kein Beschluss erforderlich.</p>
<p>11. Landwirtschaftskammer Saarland <u>Schreiben vom 03.07.2020</u> <u>Eingang am 07.07.2020</u> „Gegen die beabsichtigte Änderung werden keine Bedenken vorgebracht“</p>	<p>Beschlussvorschlag: kein Beschluss erforderlich.</p>
<p>12. BUND <u>Email vom 06.07.2020</u> <u>Stellungnahme vom 03.07.2020</u> „Der BUND OG Saarbrücken spricht sich gegen die geplante Änderung der Flächennutzung im östlichen Teil des geplanten Baugebietes aus. Dies betrifft die Planfläche östlich der Georg-Heckel-Straße bis zur Seniorenresidenz Sonnenwinkel, Im Füllengarten 14-16, Saarbrücken.</p> <p>Der BUND OG Saarbrücken begrüßt dagegen die Bebauung westlich der Georg-Heckel-Straße bis zum Bereich der</p>	<p>Beschlussvorschlag: Der Anregung des Verzichts auf die neu geplante Wohnbaufläche in der Osthälfte des Plangebietes zu Gunsten der Erhaltung von Waldflächen wird nicht gefolgt.</p> <p>Als Ergebnis der Abwägung aller Belange, zu denen auch die Qualität und Vornutzung der betroffenen Waldflächen zählen, wird den sozialen Belangen zur Schaffung neuer Wohnfläche für Menschen im vorliegenden Fall der Vorrang eingeräumt.</p> <p>Sonstige Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

Straße „Matzenberg“. Hier handelt es sich um eine sinnvolle Neunutzung eines mit einer ehemaligen Schreinerei bebauten Geländes.

Begründung:

Vor dem Hintergrund der Eindämmung des Landschaftsverbrauchs ist die Wiedernutzung von brachgefallenen bebauten Flächen in der westlichen Teilfunktion des Plangebietes zu begrüßen. Im Zuge dieses Flächenrecyclings wird dann auch eine bekannte Altlast auf der Fläche saniert werden müssen.

Auf der östlichen Teilfläche des Plangebietes bestehen dagegen bewaldete Flächen, die für Vögel und Insekten, eventuell auch Reptilien einen Lebensraum bieten.

Die östliche Teilfläche wurde ehemals in den 1950er Jahren bis Anfang der 1960er Jahren gartenbaulich genutzt. Inzwischen sind auf diesen Flächen waldartige Gehölzbestände entstanden.

Wir stimmen der Aussage des Regionalverbandes zu, dass die naturschutzfachliche Wertigkeit der überwiegend naturnahen Gehölzsukzessionsflächen überwiegend als hoch einzustufen ist.

Eine detaillierte Analyse durch ein entsprechendes Artenschutzgutachten steht allerdings noch aus.

Aus diesem Grund fordern wir ein entsprechendes Gutachten mit allen Details zu dieser Fläche. Dieses bewachsene Gelände sollte aus ökologischen Gründen erhalten bleiben.

Im äußersten Osten der östlichen Teilfläche des Plangebietes existieren gärtnerisch gepflegte Grünflächen, Wege, kleine Nebengebäude und Stellplätze. Sie gehören zu den parkartigen Grünanlagen der benachbarten Seniorenresidenz „Sonnenwinkel“. Diese Grünfläche und das dortige Areal der Seniorenresidenz bilden

Ein Gutachten zur Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung für diverse Tiergruppen und Arten ist im Zusammenhang mit der Aufstellung eines Bebauungsplans der Landeshauptstadt Saarbrücken erstellt worden. Im Zuge der Offenlegung der geplanten Flächennutzungsplanänderung bzw. des Bebauungsplans wird das Gutachten der Öffentlichkeit zugänglich gemacht.

für die Bewohner des Heimes eine geschützte Aufenthaltsmöglichkeit in naturnaher Umgebung.

An diesem Punkt unserer Stellungnahme kommt neben der rein naturfachlichen Bedeutung des Waldgrundstückes im östlichen Teil der Planung eine besonders zu bewertende soziale und gesundheitliche Komponente ins Spiel.

Gesundheitsschutz der Heimbewohner des Pflegeheims Sonnenwinkel im östlichen Planabschnitt

Der parkähnliche Garten des Pflegeheims mit Spazierwegen und Aktionsflächen und das angrenzende Waldstück (entsprechend dem Planentwurf der östliche Planabschnitt) bedeutet für die Bewohner des Pflegeheims aufgrund ihrer eingeschränkten Mobilität und ihrer Pflegebedürftigkeit eine sehr wichtige Aufenthalts- und Bewegungsmöglichkeit.

Der Außenbereich wird nicht nur im Sommer für viele Aktivitäten und Veranstaltungen für Heimbewohner genutzt.

In einem Gespräch mit den Betreibern des Hauses Sonnenwinkel konnten wir feststellen, welche Bedeutung dieser Außenbereich für viele Aktivitäten hat. Die Einzel- und Gruppenangebote richten sich an alle Bewohner des Hauses. Für Bewohner mit Demenz gibt es speziell abgestimmte Angebote, die sich eher auf die Sinne konzentrieren bzw. geprägt sind durch Begleitung des Alltags und der Selbständigkeit.

Neben handwerklichen Angeboten wie Basteln, kreatives Gestalten oder Garten- und Pflanzenpflege gibt es zahlreiche Aktivitäten wie Gymnastik, Tageszeitung vorlesen und diskutieren, Gedächtnistraining, Gesprächsgruppen, musikalische Angebote und tiergestützte Intervention.

Zusätzlich zu Spielrunden jeglicher Art, Tanzen und Musik werden jahreszeitlich ausgerichtete Feste im Garten und vieles mehr angeboten.

Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen in Nachbarschaft der bestehenden Seniorenresidenz „Sonnenwinkel“ ist nicht zwangsläufig mit nachhaltigen, erheblichen Beeinträchtigungen des Pflegeheimbetriebs und seiner Bewohnerinnen und Bewohner verbunden. Die Lage von Pflegeheimen innerhalb oder unmittelbarer Umgebung von Wohngebieten kommt häufig vor und ist nicht außergewöhnlich. Die

<p>Dabei besteht eine Einladung und Zusammenarbeit mit den Anwohnern und örtlichen Institutionen, so dass regelmäßig Bewegungen zwischen den Bewohnern und Gästen stattfinden und für viel Freude sorgen.</p> <p>Die laut Planung umfangreiche Bebauung bedeutet hier erheblichen, teilweise jahrelangen Baulärm durch Maschinen, Transporte und weitem (privaten) Ausbaumaßnahmen von Häusern nach der ersten Fertigstellung – auch am Wochenende.</p> <p>Hinsichtlich des Grundstückes des Seniorenheims Sonnenwinkel ist nicht von den Richtwerten eines allgemeinen Wohngebietes oder eines Mischgebietes auszugehen.</p> <p>Hier sind die Richtwerte für Krankenhäuser und als Pflegeanstalten genutzte Gebäude anzusetzen.</p> <p>§15 BauNVO-Zulässigkeit baulicher Anlagen</p> <p>Im Hinblick auf den §15 BauNVO (Allgemeine Voraussetzung für die Zulässigkeit baulicher und sonstiger Anlagen) ist die Bebauung unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen für das Pflegeheim (Sonnenwinkel) ausgehen könnten.</p> <p>Diese können verursacht werden durch die:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Eigenart des Baugebietes (beginnend mit Motorsägen um die Gehölze auf den Nachbargrundstücken zu entfernen, Bagger, raupen u.a.) -im späteren Baugebiet selbst (durch Fundamente, Kräne, Bohrer, LKW, Betonarbeiten u.a.) -oder in dessen Umgebung (Baustellenverkehr) <p>Es ist offensichtlich, dass sie bei dem geplanten Vorhaben ausgehenden Lärmimmissionen das zumutbare Maß für Krankenhäuser/Pflegeeinrichtungen überschreiten werden. Dazu bedarf es</p>	<p>Gewährleistung des erforderlichen Immissionsschutzes gemäß dem Bundesimmissionsschutzgesetz bzw. die Einhaltung der geltenden Richtwerte nach der TA Lärm ist auf der Planungsebene der verbindlichen Bauleitplanung im Vorfeld der konkreten Planung eines Wohngebietes zu regeln und nachzuweisen. Konkrete, vorhabenbezogene immissionsschutzrechtliche Belange sind deshalb im vorliegenden Fall auf die Ebene des Bebauungsplans abzuschichten.</p>
--	---

eigentlich keines Schallgutachtens mehr.

Auch Versicherungen des Bauherrn, er werde die Baumaßnahmen nur so betreiben, dass unzumutbare Belästigungen oder Störungen im Baugebiet oder seiner Umgebung nicht entstehen könnten, sind für die Beurteilung der Planung und Zulässigkeit der Bebauung ohne Belang.

Statt einer ruhigen Freifläche werden zukünftig zunehmend Verkehr, neue Straßen und der fehlende Wald als Lärmschutz vor der naheliegenden stark mit LKW's befahrenen Georg-Heckel-Straße einen vorher nicht gekannten Lärmpegel erzeugen, der die Bewohner des Pflegeheims Sonnenwinkel, in diesem Fall teils schwer pflegebedürftige Menschen, in unmittelbarer Umgebung in ihrem seelischen und körperlichen Wohlbefinden stark beeinträchtigen wird.

Als direkte Auswirkungen des Baulärms und späteren Dauerlärm auf Gesundheit erwarten wir erhebliche Folgen für die Pflegebedürftigen: Nervosität, Angespanntheit, Müdigkeit, Niedergeschlagenheit, Aggressivität, Bluthochdruck, Herz-Kreislauf-Krankheiten, Störung der Konzentration, Beeinträchtigung des Leistungsvermögens, Vermindertes Leseverständnis sowie Langzeitgedächtnis, Erschwerte Kommunikation und Motivation zur Bewegung, soziale Isolierung.

Störung des Schlafs

Bereits ab einer Lärmbelastung von 10 bis 50 Dezibel wird der Schlaf (auch tagsüber) gestört und der Mensch wacht häufiger auf. Folge davon sind chronische Müdigkeit sowie verminderte Aufmerksamkeit und Leistungsfähigkeit. Besonders belastet sind hier kranke Menschen sowie Menschen, die Schicht arbeiten wie hier in der Pflegeeinrichtung. Wie Menschen auf Schall reagieren, ist individuell geprägt. Dabei spielen zahlreiche Faktoren wie etwa die Lärmart, die persönliche Einstellung, die persönliche

Zusätzliche Risiken für Starkregen und Hochwasser lassen sich vermeiden und minimieren, wenn das Oberflächenwasser versiegelter Flächen nicht einfach in die Kanalisation abgeleitet, sondern

<p>Einstellung, die Tageszeit, der Gesundheitszustand und das Alter eine Rolle.</p> <p>Langfristig kann die Einschränkung der Lebensqualität zu neuen gesundheitlichen Belastungen und Krankheiten führen.</p> <p>§242 BGB – nachbarschaftliche Rücksichtnahme</p> <p>Hier greift auch der Grundsatz der nachbarschaftlichen Rücksichtnahme. Besondere Bedeutung hat das Gebot der Rücksichtnahme in Bezug auf die Zulässigkeit von Bauvorhaben, wenn schutzwürdige Interessen, wie hier der Bewohner des Pflegeheims, betroffen sind. Selbs ein Vorhaben, das dem Bebauungsplan entspricht und in seinem Geltungsbereich liegt, kann als unzulässig gewertet werden, wenn von dem Bauvorhaben eine unzumutbare Beeinträchtigung ausgeht und die gebotene Rücksichtnahme nicht eingehalten wird.</p> <p>Wir halten aus den genannten Gründen eine Baumaßnahme an dieser Stelle für absolut nicht durchführbar und raten dringend zu einer Alternativplanung für die östliche Planungsfläche.</p> <p>Umwelt</p> <p>Die geplante Versiegelung der östlichen Planungsfläche hat zudem gravierende Folgen für die Umwelt, insbesondere durch die Hanglage.</p> <p>Zubetonierte oder asphaltierte Böden nehmen kein Wasser mehr auf. Regen kann nicht mehr versickern. In Waldböden können bis zu 150 Liter Wasser pro m² gespeichert werden. Das Risiko für Hochwasser insbesondere bei Starkregen steigt, denn das Wasser versickert nicht gleichmäßig im Boden. Die Wassermassen werden in Kanalisationen geleitet, die bei starkem Regen überlaufen können.</p> <p>Je mehr Flächen hier versiegelt werden, desto mehr fruchtbarer Boden geht zudem verloren. Als ehemaliges Gebiet mit Gärten ist gerade hier von einer hohen Bodenqualität mit einem hohen</p>	<p>gesammelt und einer naturnahen Versickerung zugeführt wird. Zur Retention des Niederschlagswassers trägt auch einer Dachbegrünung bei. Alle diese Maßnahmen werden in der Begründung inklusive Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung empfohlen werden. Fest- und umzusetzen sind sie allerdings erst auf den nachgeordneten Planungs- und Genehmigungsebenen, weshalb die konkreten Maßnahmen auf diese Ebenen abzuschichten sind.</p> <p>Aus der ehemaligen Nutzung der Brachflächen als Grabe- und Gartenland mit Kleingartenparzellierung ist kein herausragender Bodenschutz abzuleiten, da die natürlichen geogenen Bodeneigenschaften in der Vergangenheit gerade durch die anthropogene Bodennutzung anders als bei einem seit vielen Jahrhunderten bestehenden naturnahen Wald verändert und überprägt worden sind. Eine durch den Menschen verursachte Überdüngung zeigt sich bis heute durch eine ruderalen Vegetation mit Störungszeigern. Dies belegt die Vegetationskartierung sowie die Ermittlung der Stickstoffzahl für den Umweltbericht zum Bebauungsplan der Landeshauptstadt Saarbrücken. Dieser Untersuchung ist auch zu entnehmen, dass der Boden vergleichsweise stark durch Müllablagerungen belastet ist. Das natürliche Ertragspotenzial des Bodens ist gemäß den Angaben des Geoportals Saarland als gering oder maximal mittel einzustufen. Das Brachland selbst ist dort nicht erfasst, da es als Siedlungsfläche eingestuft ist. Aus den Einstufungen der Boden der unmittelbaren Umgebung ist dies jedoch ableitbar.</p> <p>Der Verlust von Lebensraum für Pflanzen und Tiere ist durch Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren. Entsprechende Maßnahmen sind auf den, dem Flächennutzungsplan nachgeordneten Planungs- und Genehmigungsebenen festzulegen und umzusetzen.</p> <p>Die Entscheidung für die vorgesehene Flächennutzungsplanänderung beruht</p>
---	---

Nährstoffgehalt auszugehen. Dieses Gebiet sollte daher erhalten bleiben.

Auf den neuen zubetonierten Flächen entstehen außerdem neue Straßen, Häuser und zahlreiche Parkplätze, die in ihrer Summe Lebensraum von Pflanzen und Tiere vernichten.

In der Umgebung des Füllengartens konnten wir bei einer Begehung zahlreiche Flächen mit teilweisen mehreren Hektar Freiflächen feststellen (beispielsweise im Bereich Matzenberg, Werner-von Siemens-Allee, Kindertagesstätte), die teilweise auch bereits in städtischem Besitz sind. Hier wäre eine Erweiterung um die Teile der östlichen Flächen leicht realisierbar ohne Waldrodungen.

Um zukünftige sozial-ökologische Konflikte bei der Bauleitplanung zu vermeiden, schlagen wir der Regionalversammlung vor, die Einrichtung eines Baulücken- und Leerstandskataster für den Regionalverband Saarbrücken zu beschließen:

Erstellung eines öffentlichen Baulücken- und Leerstandskatasters –Aufstellung eines Baulückenkatasters nach Stuttgarter

letztendlich auf der Abwägung zwischen sozialen (Wohnflächen für Menschen und umweltschutzbezogenen Belangen. In diesem Fall wurde den sozialen Belangen der Vorrang eingeräumt. Dies bedeutet jedoch nicht, dass die Umweltbelange unberücksichtigt bleiben, denn die erheblichen Eingriffe in den Naturhaushalt müssen gemäß den rechtlichen Anforderungen kompensiert werden. Im Zuge des Abwägungsprozesses sind selbstverständlich auch alternative Planungen geprüft worden, wie in der Begründung inklusive Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung beschrieben.

Die Erstellung eines Baulücken- und Leerstandskatasters ist nicht Gegenstand des hier behandelten Flächennutzungsplanänderungsverfahrens

Baulücken werden im Regionalverband bereits seit längerer Zeit erfasst und regelmäßig zur Überprüfung des Bedarfs an neuen Wohnbauflächen herangezogen, zumal dies auch der gültige Landesentwicklungsplan Siedlung vorschreibt.

Für Gewerbe- und Industrieflächen existiert bereits ein landesweites Kataster, das auch ungenutzte Kapazitäten in bestehenden Gewerbe und Industriegebieten berücksichtigt. Das Kataster mit der Bezeichnung „Germany's Saarland“ ist unter www.portal.germanys.saarland einsehbar.

Die Landeshauptstadt Saarbrücken hat ihre Wirtschaftsflächenpotenziale im "Masterplan Gewerbe- und Industrieflächenentwicklung 2030 für die Landeshauptstadt Saarbrücken" erfasst, veröffentlicht im November 2014. Für die verbleibenden Kommunen im Regionalverband Saarbrücken hat der Regionalverband die "Interkommunale Wirtschaftsflächenuntersuchung für den Regionalverband Saarbrücken" durchgeführt, veröffentlicht im März 2020. Diese Untersuchung berücksichtigt auch

Vorbild_

Seit 1990 werden die Baulücken in Stuttgart systematisch erfasst. Nach und nach werden die Eigentümer mit einem persönlichen Beratungsangebot auf Bebauungsmöglichkeiten aufmerksam gemacht.

Bis Anfang 2017 sind rund 1.900 solcher Baugrundstücke mit Baumöglichkeiten für ca. 10.000 Wohneinheiten erfasst worden. Bereits 1.030 davon konnten mit ca. 6.100 Wohneinheiten überbaut werden und tragen so erheblich zu Innentwicklung Stuttgarts bei. Die Entwicklung und Erschließung von Bauland im Außenbereich in einer Größenordnung von 135 Hektar konnte dadurch vermieden werden. Das Informations- und Beratungsangebot der Stadtverwaltung für die Eigentümerinnen und Eigentümer von Baulücken beinhaltet:

- Das Aufzeigen von Bau- und Finanzierungsmöglichkeiten,
- Hilfe bei der Suche nach Investoren und/oder Partnern
- Vermittlung zwischen Eigentümer/Verwaltung

Die Baulücken in Stuttgart sind auf rund 85% der Fläche des Stadtgebiets erfasst, Veränderungen werden laufend eingepflegt. gis.stuttgart.de

Ähnliche Programme gibt es in Heideberg/Bremen/München und sogar landesweit in Niedersachsen:

https://www.lgln.niedersachsen.de/startseite/geodaten/karten/bauluecken_und_leerstandskataster/bauluecken-und-leerstandskataster-11411.html2.

Fazit

Wir sind nicht grundsätzlich gegen die Wohnbebauung am Füllengarten, sondern fordern für die östliche Planungsfläche eine Alternative.

Neben der intensiven und für uns nachvollziehbaren transparenten Prüfung

Konversionsflächen, beispielsweise der ehemaligen bergbaulichen Nutzung. Insofern liegen hervorragende Grundlagen vor.

Der Immobilienmarkt unterliegt in der freien Marktwirtschaft dynamischen Prozessen, bei denen sich Leerstände täglich ändern. Ein öffentliches staatliches Leerstandskataster, das nicht nur auf freiwilligen und deshalb unvollständigen Meldungen aufgebaut wäre, würde die in einem Rechtsstaat garantierten Eigentums- und Informationsrechte verletzen. Zudem ständen solch einem planwirtschaftlichen Kataster Datenschutzrechte entgegen.

<p>von Alternativstandorten in der Nähe ohne Waldbestand, würde nicht nur ein ökologischer Gewinn entstehen, sondern auch in diesem speziellen Vorhaben eine sozial verträgliche Erschließung neuer Wohnbebauung mit einem gesundheitlichen großen Plus für pflegebedürftige, teils schwerkranke Menschen erreicht werden.</p> <p>Auch wir vom BUND möchten eine positive Stadtentwicklung für Gewerbe und Wohnen mit einem guten Angebot an Arbeitsplätzen, Bauland und Grünflächen.</p> <p>Eine erfolgreiche Flächenentwicklung verbunden mit dem Schutz sensibler Ökologie und sozialen Aspekten kann die Regionalversammlung hier zusammenbringen-das wollen wir mit dieser Stellungnahme aufzeigen.“</p>	
<p>13. Creos <u>Mail vom 02.07.2020</u></p> <p>„Ihre Maßnahmen tangieren die oben genannten Leitungen und Anlagen unseres Unternehmens. Diese sind mit einem Schutzstreifen gesichert.</p> <p>Der Verlauf der Leitungen ist in den beigefügten Planunterlagen dargestellt.</p> <p>Bezüglich notwendiger Sicherungs- bzw. Änderungsmaßnahmen und technischer Ausführungen an unseren Anlagen der Sparte Strom bitten wir Sie die folgenden Hinweise zu beachten:</p> <p>Bei Ihrer Planung und Bauausführung beachten Sie bitte die beiliegende „Anweisung zum Schutz von Kabel- und Freileitungen“ der Creos Deutschland GmbH in der jeweilig gültigen Fassung. Bei allen Tätigkeiten ist immer der sichere und störungsfreie Betrieb unsere Anlagen zu gewährleisten.</p> <p>Besonders zu beachten ist, dass zur Sicherheit der Stromversorgung und um eine Gefährdung auf der Baustelle auszuschließen, im Schutzstreifenbereich der Stromleitungen Arbeiten nur nach vorheriger Einweisung durch einen Beauftragten der Creos Deutschland</p>	<p>Beschlussvorschlag: kein Beschluss erforderlich.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Sie sind abschließend auf nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsebenen zu berücksichtigen und werden deshalb auf diese abgeschichtet.</p>

<p>GmbH ausgeführt werden dürfen.</p> <p>Wir bitten Sie den Bestand der Leitungen einschließlich des Schutzstreifens sowie die Auflagen der beiliegenden „Anweisung zum Schutz von Kabel- und Freileitungen“ der Creos Deutschland GmbH in den Flächennutzungsplan zu übernehmen.</p> <p>Die Übernahme der Stromleitungen in den Flächennutzungsplan entbindet Sie nicht davon, weitergehende Detailpläne erneut mit uns abzustimmen.</p> <p>Wir weisen besonders darauf hin, dass die Zustimmung für Arbeiten im Leitungsbereich unter Beifügung von Plänen (Lagepläne, Grundrisse, Querprofile usw.) rechtzeitig, mindestens jedoch 20 Arbeitstage vor Beginn der Arbeiten, bei Creos Deutschland GmbH schriftlich zu beantragen ist.“</p>	
<p>14. STEAG GmbH</p> <p><u>Schreiben vom 30.06.2020</u></p> <p><u>Eingang am 06.07.2020</u></p> <p>„Im östlichen Teil des Planbereiches auf der Gemarkung Malstadt-Burbach, Flur 31, Flurstück(e)237/8;237/307;237/309;237/310 und 237/365 verläuft die Kühlwasserleitung des Kraftwerks Weiher.</p> <p>Die vorgenannten Teilflächen sind mit einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit einem Wasserleitungsrecht zugunsten der ehemaligen Saarbergwerke AG und heutigen STEAG GmbH, belastet (Grundbuch Malstatt-Burbach, Blatt 1571)</p> <p>Nutzungseinschränkungen ergeben sich mit Blick auf künftig beabsichtigte Baumaßnahmen im unmittelbaren Bereich des Trassenverlaufs. Diese bedürfen einer vorherigen Freigabe bzw. einer schriftlichen Erlaubnis der STEAG GmbH. Eine direkte Überbauung ist untersagt. Mindestabstände sind einzuhalten. Es gelten die „Anweisungen und Bestimmungen zum Schutz der Kühlwasserleitung der STEAG GmbH“ uneingeschränkt.</p> <p>Des Weiteren muss die uneingeschränkte Zugänglichkeit zur Durchführung von</p>	<p>Beschlussvorschlag: kein Beschluss erforderlich.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Sie sind abschließend auf nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsebenen zu berücksichtigen und werden deshalb auf diese abgeschichtet.</p>

<p>Unterhaltungs- und Wartungsarbeiten jederzeit gewährleistet sein.</p> <p>Bitte informieren Sie uns, sollten Sie weitere Unterlagen benötigen.</p> <p>Wir bitten, unsere Ausführungen in den nachfolgenden Planungsschritten zu beachten.“</p>	
<p>15. Ministerium für Wirtschaft, Arbeit, Energie und Verkehr, Abteilung E: Wirtschafts-/Strukturpolitik</p> <p><u>Schreiben vom 01.07.2020</u></p> <p><u>Eingang am 03.07.2020</u></p> <p>„Zu der o.g. Bauleitplanung bestehen aus Sicht des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit, Energie und Verkehr keine Bedenken.</p> <p>Soweit noch nicht geschehen, bitte ich im weiteren Verfahren das Oberbergamt für das Saarland zu beteiligen.“</p>	<p>Beschlussvorschlag: kein Beschluss erforderlich.</p> <p>Das Oberbergamt für das Saarland wird im weiteren Verfahren beteiligt.</p>
<p>16. Landesamt für Umweltschutz- und Arbeitsschutz</p> <p><u>Schreiben vom 07.07.2020</u></p> <p><u>Eingang am 08.07.2020</u></p> <p>„Der Stadtrat der Landeshauptstadt Saarbrücken hat im Dezember 2019 die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 243.12.00 „Wohnbebauung Füllengarten“ beschlossen. Ziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für Wohnbebauung. Das Plangebiet umfasst ca. 6,1ha.</p> <p>Zu dem o.g. Vorhaben Flächennutzungsplanänderung im Bereich „Wohnbebauung Füllengarten“, „Wohnbaufläche“ statt „Grünfläche“, Regionalverband Saarbrücken, Stadtteil Burbach, nehmen wir aus fachtechnischer Sicht unseres Hauses wie folgt Stellung und bitten, die aufgeführten Hinweise und Anmerkungen zu berücksichtigen:</p> <p><u>Naturschutz</u></p> <p>Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Saarbrücken ist der südliche und der östliche Teil des Plangebietes bereits als „Wohnbebauung“ dargestellt, der nördliche</p>	<p>Beschlussvorschlag: kein Beschluss erforderlich.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der weiteren Planung berücksichtigt oder teilweise auf nachfolgende Planungs- und Genehmigungsebenen abgeschichtet.</p> <p>Zu Naturschutz:</p> <p>Im Zuge des im Parallelverfahren durch die Landeshauptstadt Saarbrücken aufgestellten Bebauungsplans ist zur Bewertung der artenschutzrechtlichen</p>

und westliche Teil (2,9 ha) jedoch als „Grünfläche“. Daher ging mit dem o.g. Stadtratsbeschluss ein Beschluss zur Änderung des FNP für diesen Bereich einher. Der Regionalverband Saarbrücken beabsichtigt demzufolge eine Nutzungsänderung im FNP von der bisherigen Darstellung als „Grünfläche“ zu „Wohnbaufläche“. Der wesentliche Teil des betroffenen Bereichs umfasst größtenteils das Betriebsgelände einer ehemaligen Schreinerei. Die noch vorhandenen Hallen sollen im Zuge des Planungsvorhabens abgerissen werden. Der östliche Teil des betroffenen Bereichs gilt als Wald. Getrennt werden die beiden Flächen durch die Georg-Heckel-Straße. Das Plangebiet der FNP-Teiländerung ist deutlich kleiner als der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans. Der nördliche Rand des Bebauungsplans wird im FNP daher nicht geändert. Hier sind nicht die Errichtung von Gebäuden, sondern deren Rückbau (Hallen einer ehemaligen Schreinerei) und die Renaturierung des derzeit unterirdisch verlaufenden Güchenbachs sowie der Erhalt von Grünflächen vorgesehen.

Aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden für den vorgelegten Planungsraum folgende Betroffenheiten und Hinweise aufgezeigt:

- Im Landesentwicklungsplan Umwelt ist die Fläche als Siedlungsfläche überwiegend Gewerbe dargestellt.
- Von der geplanten Baumaßnahme sind keine Schutzgebiete und – objekte gemäß BNatschG direkt betroffen
- Im Rahmen des weiteren Verfahrens sind insbesondere die artenschutzrechtlichen Belange genauer zu betrachten und auszuarbeiten. Hierbei sollte insbesondere ein Augenmerk auf die abzureißenden Hallen und die älteren Laubbäume im Waldbestand als potentielle Fortpflanzung- und Ruhestätte gelegt werden. Im Zuge

Belange eine Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung für die Artengruppen bzw. Arten Vögel, Fledermäuse, Reptilien, Amphibien und die Haselmaus erstellt worden. Zusätzlich sind eine Biotoptypenerfassung, floristische Erhebungen und Erfassungen zu Nist- und Quartierpotenzialen (Höhlen und Spalten) an Gebäuden und Gehölzen im Plangebiet angefertigt worden. Unabhängig vom Umweltbericht zum Bebauungsplanverfahren sind die Ergebnisse dieser Untersuchungen im Umweltbericht zum Flächennutzungsplanänderungsverfahren eigenständig sowie kritisch ausgewertet und zur Bewertung der naturschutzfachlichen und artenschutzrelevanten Belange auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung herangezogen worden. Die vertraglichen und verbindlichen Festsetzungen zum Arten- und Naturschutz sowie zum Ausgleich obliegen der verbindlichen Bauleitplanung und sind entsprechend auf diese Planungsebene abzuschichten.

des Scoping-Termins am 29.01.2019 wurde festgelegt, dass Fledermäuse, Vögel und Amphibien zu untersuchen sind. Im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplanverfahren wurde zusätzlich darauf hingewiesen, dass Reptilien zu untersuchen und Biotopräume (mit Höhlen und Horsten) darzustellen sind.

- Mit der Planung des Vorhabens verbundene Eingriffe, die im Zuge der Umsetzung des Vorhabens stehen, sind auszugleichen.

Es wird empfohlen alle naturschutz- und artenschutzrelevanten Ergebnisse im Bauleitplanverfahren darzulegen und planerisch verbindlich festzusetzen bzw. vertraglich abzusichern.

Gewässerschutz

Zurzeit sieht der Flächennutzungsplan der LHS Saarbrücken in Teilen des Plangebietes dieses Bebauungsplans statt „Wohnbebauung“ „Grünflächen“ vor. Das Plangebiet soll im Trennsystem erschlossen und das Schmutzwasser zur Kläranlage Burbach hin entsorgt werden. Niederschlagswasser soll in den im Plangebiet verlaufenden Güchenbach entwässert werden. Es soll so zurückgehalten werden, dass die Drosselwassermenge den natürlichen Zufluss aus dem Plangebiet zum Güchenbach hin nicht übersteigt.

Gewässerentwicklung und Hochwasserschutz

Im Geltungsbereich des B-Plans verläuft der im Bereich der ehemaligen Schreinerei verrohrte Güchenbach, ein Gewässer dritter Ordnung. Dieser soll im Rahmen der geplanten Baumaßnahme offengelegt werden. Da das Vorhaben planfeststellungs- bzw. – genehmigungspflichtig ist, befindet es sich in Abstimmung mit dem LUA. Im Bereich der geplanten Gewässeroffenlegung und – renaturierung bleibt die Festsetzung als Grünfläche zur Sicherung des

Zu Gewässerschutz:

Die Empfehlungen und Hinweise betreffen die Planungsebene der verbindlichen Bauleitplanung und sind dementsprechend auf den Bebauungsplan abzuschichten.

Zu Altlasten:

Die Gebäude und Ruinen der ehemaligen Schreinerei sind inklusive der asphaltierten und sonstigen versiegelten Flächen im betroffenen Bereich bereits vor vielen Monaten im Auftrag des Flächeneigentümers und Investors zurückgebaut worden. Es ist bekannt, dass

<p>Gewässerrandstreifens bestehen.</p> <p><u>Altlasten</u></p> <p>In der Begründung und Umweltbericht zur Änderung des Bebauungsplans im Bereich Füllengarten wird darauf verwiesen, dass auf der Teilfläche einer ehemaligen Schreinerei im Bereich eines ehemaligen Tauchbades sanierungsbedürftige schädliche Bodenveränderungen mit PAK vorliegen, die im weiteren Verfahrensverlauf saniert werden sollen. In unserer Stellungnahme zu dem dazugehörigen Bebauungsplan wurde darauf hingewiesen, dass aus gutachterlicher Sicht im Jahre 2007 festgestellt wurde, dass Teilflächen der ehemaligen Schreinerei wegen Einsturzgefahr von Gebäudeteilen bislang nicht untersucht wurden.</p> <p>Für die nicht untersuchten Flächen ist eine Nachuntersuchung erforderlich. Darüber hinaus konnte im Bereich des verrohrten Gühlenbachs keine Sondierungen niedergebracht werden. Im Umfeld eines oberirdischen Heizöltanks wurden keine relevanten Belastungen gefunden, jedoch wurden die unterirdischen Leitungen vom Heizöltank zur Verbrauchieranlage nicht untersucht.</p> <p>Weiter Untersuchungen auf möglicherweise unentdeckt gebliebene Bodenbelastungen sind demnach erforderlich. Grundsätzlich bestehen aus Sicht des LUA kein Bedenken gegen die geplante Wohnbaunutzung, wenn durch weiter orientierende Untersuchungen des Altlastverdacht in den bislang nicht untersuchten Bereichen ausgeschlossen werden kann und der Sanierungserfolg aller schädlicher Bodenveränderungen durch einen zugelassenen Sachverständigen gem.§ 18 BBosSchG nachgewiesen wird.</p> <p>Wir bitten daher, den Umweltbericht zum vorgelegten Flächennutzungsplan redaktionell entsprechend zu ändern.“</p>	<p>dazu im Vorfeld Sondierungen und Untersuchungen durch das Umwelt- und Bodengutachterbüro GN Dr. Netta aus Koblenz durchgeführt worden sind und dieser Sachverständige für die Rückbaumaßnahmen zu Rate gezogen worden ist. Es wird davon ausgegangen, dass die Rückbauarbeiten in Abstimmung mit der Landeshauptstadt Saarbrücken und dem Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz durchgeführt und möglicherweise entdeckte umweltgefährdende Stoffe oder kontaminierte Bereiche fachgerecht entsorgt oder behandelt worden sind, so dass zum jetzigen Planungsstand des Flächennutzungsplanänderungsverfahrens keine altlastenbezogenen Konflikte mehr im betroffenen Bereich vorliegen. Dementsprechend wird der Umweltbericht hinsichtlich potenzieller Bodenbelastungen im Bereich der ehemaligen Schreinerei an den aktuellen Stand angepasst.</p>
<p>17. VSE NET GmbH <u>Schreiben vom 08.07.2020</u></p>	<p>Beschlussvorschlag: kein Beschluss erforderlich.</p>

Eingang am 13.07.2020

„innerhalb des betroffenen Planungsbereichs befindet sich eine uns gehörende LWL-Erdkabeltrasse, die in einem Schutzstreifen in einer Breite von jeweils 2m (je 1m beidseits der Kabeltrasse) verläuft. Die betroffenen Kabel stellen äußerst wichtige Datenanbindungen dar; eine Beschädigung muss sich insbesondere bei Stauchungen oder Quetschungen nicht sofort bemerkbar machen, sondern kann auch noch nach mehreren Monaten zum Ausfall der Leitung mit unübersehbaren Folgen führen.

In die Ablichtung des Übersichtsplans, M 1:5000, haben wir den näherungsweise Verlauf der Trasse eingetragen. Bezüglich detaillierter Planunterlagen bitten wir Sie, unter Bezug auf dieses Schreiben, mit uns.... Kontakt aufzunehmen.

Gegen die geplante Änderung des Flächennutzungsplans für den Regionalverband Saarbrücken in der Landeshauptstadt Saarbrücken, Stadtteil Burbach, Bereich „Wohnbebauung Füllengarten“ bestehen unsererseits keine grundsätzlichen Bedenken, sofern der Verlauf der Kabeltrasse einschließlich Schutzstreifen in die Planzeichnung des Bebauungsplanentwurfs eingetragen und nachstehende Restriktionen in die zugehörige Begründung übernommen werden:

- Vor Beginn jeglicher Bauarbeiten in der Nähe der v.g. Versorgungsanlagen sind in jedem Fall örtliche Einweisungen erforderlich
- Eine Verlegung der Kabel ist grundsätzlich möglich, bedarf aber unserer vorherigen Zustimmung
- Eventuell erforderliche Sicherungs-, Umlegungs- und Reparaturmaßnahmen gehen zu Lasten des Verursachers“

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Sie sind abschließend auf nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsebenen zu berücksichtigen und werden deshalb auf diese abgeschichtet.

<p>18. Saarwald –Verein</p> <p><u>Schreiben vom 17.06.2020</u></p> <p><u>Eingang per Mail am 13.07.2020</u></p> <p>Der Landesverband Saarwald-Verein e.V. sieht in der geplanten Änderung der Flächennutzungsplanung im Bereich „Wohnbebauung Füllengarten“ keine umweltrechtlichen Bedenken. Wichtig sind für den LV Saarwald-Verein e.V. die geplanten Kompensationsmaßnahmen!</p>	<p>Beschlussvorschlag: kein Beschluss erforderlich.</p> <p>Die konkreten Kompensationsmaßnahmen werden erst auf der nachgeordneten Ebene des Bebauungsplans bestimmt und festgesetzt.</p>
<p>19. Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Südwest</p> <p><u>Mail vom 15.06.2020</u></p> <p><u>Eingang am 15.06.2020</u></p> <p>Gegen das o.g. Bauvorhaben bestehen aus Sicht der DB Netz AG keine Einwendungen. Aufgrund eines Abstandes von ca. 407 m zur Bahnstrecke 3230 (Saarbrücken- Karthaus) halten wir einen Beteiligung im weiteren Verlauf des Verfahrens nicht für erforderlich</p>	<p>Beschlussvorschlag: kein Beschluss erforderlich.</p>
<p>20. Amprion GmbH</p> <p><u>Mail vom 26.06.2020</u></p> <p><u>Eingang am 26.06.2020</u></p> <p>Im Planbereich der o.a. Maßnahmen verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens.</p> <p>Planungen von Hochspannungsleitungen liegen aus heutiger Sicht nicht vor.</p> <p>Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weitere Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.</p>	<p>Beschlussvorschlag: kein Beschluss erforderlich.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Zuständige Unternehmen weiterer Versorgungsleitungen wurden im Rahmen des Verfahren beteiligt.</p>
<p>21. Ministerium für Wirtschaft, Arbeit, Energie und Verkehr</p> <p><u>Schreiben vom 10.06.2020</u></p> <p><u>Eingang am 15.06.2020</u></p> <p>Keine Anregungen oder Bedenken geäußert</p>	<p>Beschlussvorschlag: kein Beschluss erforderlich.</p>

<p>22. EVS - Abfallwirtschaft <u>Schreiben vom 18.06.2020</u> <u>Eingang am 22.06.2020</u> Zu den o.g Maßnahmen werden seitens des EVS-Abfallwirtschaft- Anregungen und Bedenken nicht geltend gemacht.</p>	<p>Beschlussvorschlag: kein Beschluss erforderlich.</p>
<p>23. Deutsche Telekom Technik GmbH, NL Südwest <u>Schreiben vom 16.06.2020</u> <u>Eingang am 18.06.2020</u> Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i.S.v. §68 Abs.1TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Wir werden zur gegebener Zeit zu den noch aus dem Flächennutzungsplan zu entwickelnden Bebauungsplänen detailliert Stellungnahmen abgeben. Bei Planänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.</p>	<p>Beschlussvorschlag: kein Beschluss erforderlich.</p>

Es wird empfohlen, die Stellungnahmen gem. der Verwaltungsempfehlung abzuwägen und den Änderungs- und Offenlagebeschluss zu fassen.

Anlage/n:

Anlage 1 - Begr_UB_3-2_4-2_SB_Wohnbebauung Füllengarten