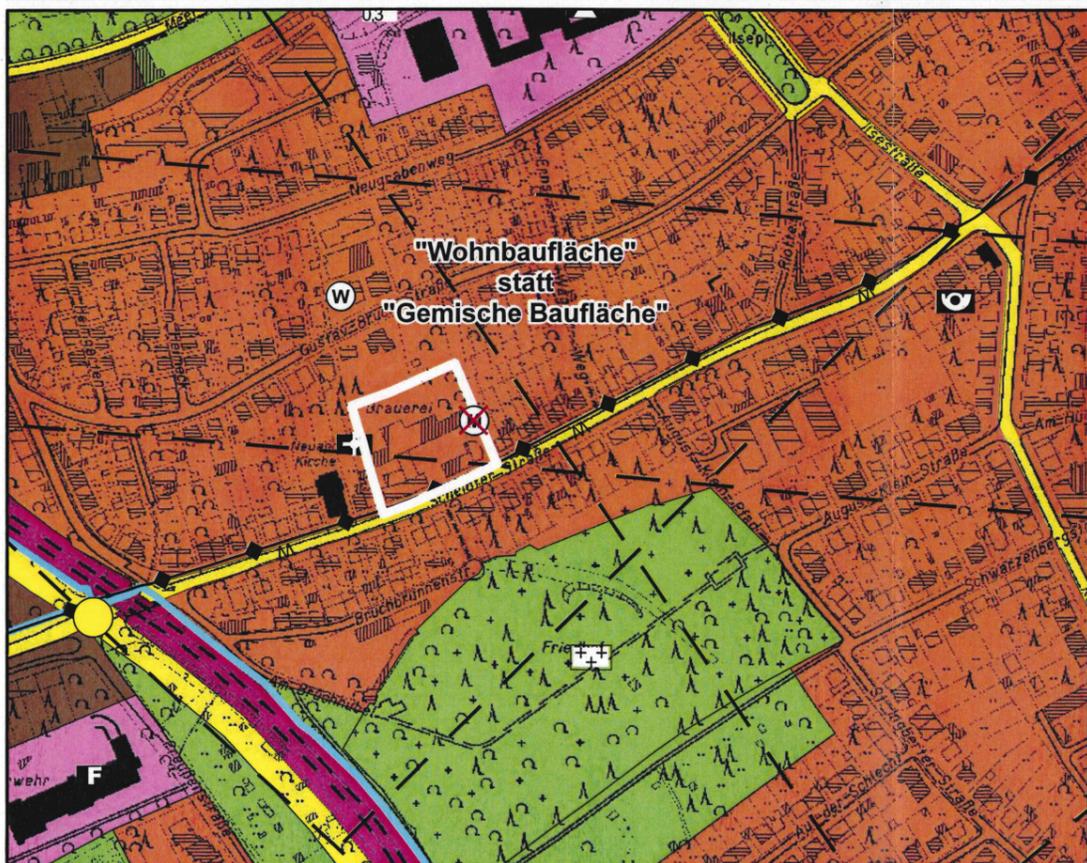


Bisherige Darstellung



Änderung



**Änderung des Flächennutzungsplans  
des Regionalverbandes Saarbrücken  
im Bereich  
"Bruch-Areal und Umfeld"**

Landeshauptstadt Saarbrücken  
Stadtteil St. Johann

Zeichenerklärung

- M gemischte Baufläche
- W Wohnbaufläche
- ✗ aufzuhebendes Planzeichen
- Richtfunk
- N  
Maßstab: 1:5.000

Planungsrechtliche Grundlagen

Für die Verfahrensdurchführung und die Darstellungen der Änderung/Ergänzung gelten u.a. folgende Gesetze:

Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planungsinhalts - Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Verfahrensvermerke

Der Kooperationsrat des Regionalverbandes Saarbrücken wurde am 22.03.2024 über den Antrag der Landeshauptstadt Saarbrücken vom 07.02.2024 zur Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) im Bereich "Bruch-Areal und Umfeld" unterrichtet.  
Die Bürgerinnen und Bürger wurden von dieser Änderung im Rahmen des parallel geführten Bebauungsplanverfahrens "Bruch-Areal und Umfeld" der Landeshauptstadt Saarbrücken durch Auslegung vom 24.02.2024 bis einschließlich 24.03.2024 frühzeitig unterrichtet (§ 3 Abs. 1 S. 3 Nr. 2 BauGB). Die Unterrichtung wurde am 24.02.2024 ortsüblich bekannt gemacht.  
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) wurden mit Schreiben vom 19.03.2024 frühzeitig unterrichtet und aufgefordert, sich insbesondere zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung bis einschließlich 18.04.2024 zu äußern.  
Der Kooperationsrat des Regionalverbandes Saarbrücken hat am 06.12.2024 den Entwurf gebilligt und die Änderung sowie die Veröffentlichung der Änderung im Internet bzw. die öffentliche Auslegung dieser Änderung (§ 3 Abs. 2 BauGB) beschlossen.  
Der Entwurf dieser Änderung wurde mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen vom 12.12.2024 bis einschließlich 24.01.2025 auf der Internetseite des Regionalverbandes Saarbrücken veröffentlicht und lag zusätzlich im selben Zeitraum öffentlich aus (§ 3 Abs. 2 BauGB).  
Der Beschluss zu dieser Änderung (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB) sowie der Veröffentlichungszeitraum bzw. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 11.12.2024 ortsüblich bekannt gemacht (§ 3 Abs. 2 BauGB).  
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 09.12.2024 um Stellungnahme in der angegebenen Frist bis 15.01.2025 gebeten (§ 4 Abs. 2 BauGB).  
Über die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie über die während der Veröffentlichung im Internet bzw. öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen hat der Kooperationsrat des Regionalverbandes im Rahmen der Abwägung zum Planbeschluss am 21.03.2025 entschieden.  
Der Kooperationsrat des Regionalverbandes Saarbrücken hat am 21.03.2025 die Änderung des Flächennutzungsplans „Bruch-Areal und Umfeld“ beschlossen.

DER PLANUNGSTRÄGER  
Saarbrücken, den 07.04.2025  
Die Regionalverbandsdirektorin

*C. Lehberger*  
Dr. Carolin Lehberger



BEARBEITUNG: Regionalverband Saarbrücken, Fachdienst 60: *J. Lep*

Die Änderung des Flächennutzungsplanes wurde gem. § 6 Abs. 1 BauGB vom Ministerium für Inneres, Bauen und Sport genehmigt.

Saarbrücken, den *28. April 2025*  
Ministerium für Inneres, Bauen und Sport

*A. Becker*  
Regierungsdirektorin  
SAARLAND  
Ministerium für Inneres,  
Bauen und Sport  
Abteilung OBB1  
Halbergstraße 50  
66121 Saarbrücken

AZ.: *08811-59-6/24 Be*

Die Genehmigung ist am *10.05.2025* gem. § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. Somit ist die Änderung „Bruch-Areal und Umfeld“ des Flächennutzungsplans rechtswirksam.

Regionalverband Saarbrücken - Fachdienst 60 - Regionalentwicklung und Planung  
Schlossplatz 1-15 66119 Saarbrücken  
Dienststunden: Mo - Fr 8:30 - 12:00 sowie Mo - Mi 13:30 - 15:00 und Do 13:30 - 17:30  
Telefon +49 681 506-6001 Telefax +49 681 506-6090  
regionalentwicklung@rvsbr.de www.rvsbr.de

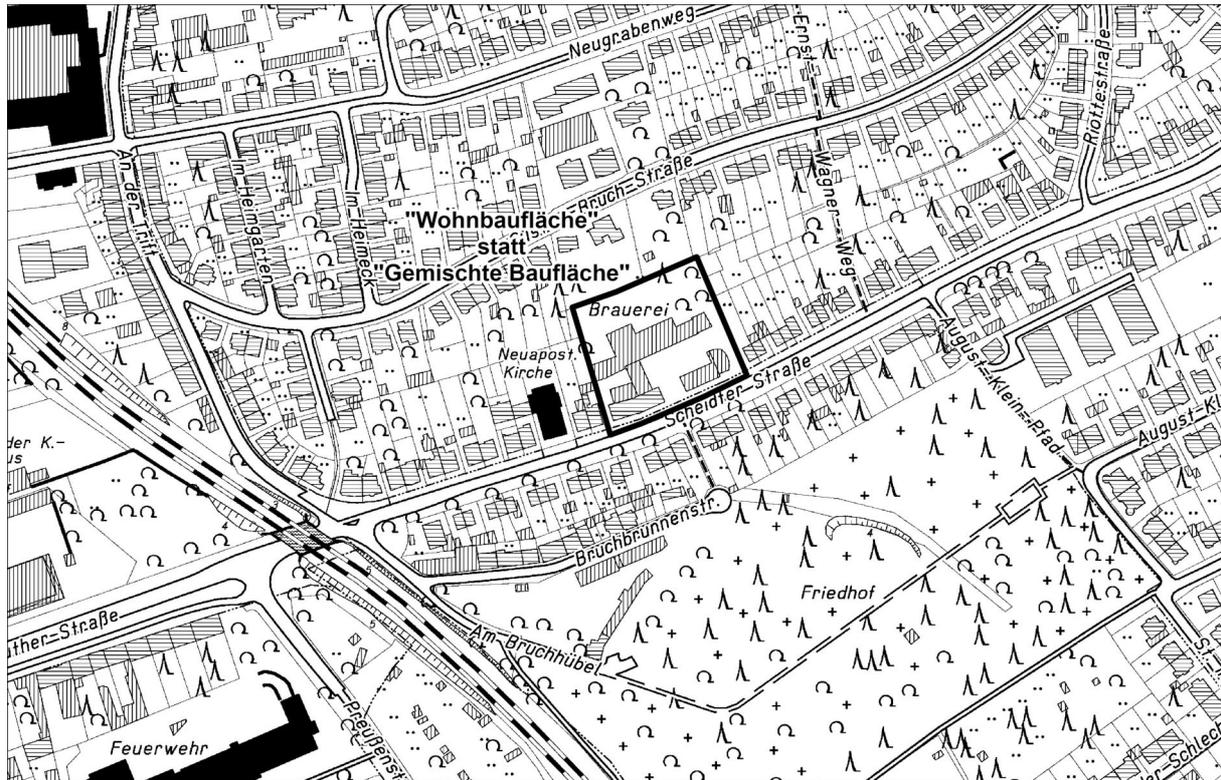


# Änderung des Flächennutzungsplans in der Landeshauptstadt Saarbrücken **„Bruch-Areal und Umfeld“**

## **BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT**

Stand: Planbeschluss

Stand: Februar 2025



0 100 200 Meter  
Kartenausschnitt mit Genehmigung d. LVGL (L. B/ 024/ 86)



## Inhaltsverzeichnis

<b>Teil I - Begründung</b> .....	4
1. Anlass und Ziele der Planung .....	4
2. Lage und Ist-Zustand des Plangebietes.....	6
3. Vorgaben der Raumordnung .....	8
<b>Teil II - Umweltbericht</b> .....	9
1. Einleitung.....	9
1.1 Das Planvorhaben .....	9
1.1.1 Wichtigste Planungsziele.....	9
1.1.2 Inhalte / Festsetzungen des Plans .....	9
1.1.3 Standorte, Art und Umfang des Bedarfs an Grund und Boden .....	9
1.2 Ziele, Fachgesetze und Fachpläne .....	10
1.2.1 Ziele des Umweltschutzes von Bedeutung .....	10
1.2.2 Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange.....	11
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen des Planvorhabens .....	12
2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands, Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung sowie Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen .....	12
2.2 Zusammenfassung der erheblich nachteiligen Auswirkungen und der Erfordernisse für Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich.....	23
2.3 Prognose des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung des Planvorhabens.....	24
2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	24
3. Zusätzliche Angaben.....	25
3.1 Technische Verfahren in der Umweltprüfung, technische Lücken, fehlende Kenntnisse 25	
3.2 Überwachungsmaßnahmen.....	25
3.3 Quellenverzeichnis.....	25
4. Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes .....	27



## Teil I - Begründung

### 1. Anlass und Ziele der Planung

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Saarbrücken hat am 03. Juli 2023 die Aufstellung des Bebauungsplans „Bruch-Areal und Umfeld“ beschlossen. Mit Schreiben vom 07. Februar 2024 beantragt die Landeshauptstadt Saarbrücken eine Änderung des Flächennutzungsplans im Stadtteil St. Johann im unten dargestellten Bereich. Die Flächennutzungsplanänderung umfasst insgesamt ca. 0,7 ha. Das Plangebiet des Bebauungsplans ist mit insgesamt 2,3 ha etwas größer gefasst, da es noch die weitere Bestandsbebauung östlich und westlich entlang der Scheidter Straße mit einbezieht. Hierdurch soll die Bestandsbebauung festgeschrieben und künftige städtebaulich nicht gewünschte Entwicklungen im weiteren Umfeld des Bruch- Areals ausgeschlossen werden. Da diese Flächen jedoch im Flächennutzungsplan bereits als „Wohnbaufläche“ dargestellt sind, sind diese nicht Bestandteil der Flächennutzungsplanteiländerung, sondern nur das Gelände der ehemaligen Bruch-Brauerei.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) des Regionalverbandes Saarbrücken stellt die Fläche des ehemaligen Brauereigeländes als „Gemischte Baufläche“ dar.

Mit dem Beschluss des Stadtrates zur Aufstellung des o. g. Bebauungsplans geht ein Beschluss zur Beauftragung des Kooperationsrates zur parallelen Änderung des Flächennutzungsplans von der derzeitigen Darstellung des Geltungsbereichs als „Gemischte Baufläche“ zu „Wohnbaufläche“ einher.

Ziel der Änderung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine mehrgeschossige Wohnbebauung zu schaffen.



aktuelle FNP-Darstellungen



Zeichenerklärung:

durch die Änderung  
betroffene Darstellungen

-  Wohnbaufläche
-  gemischte Baufläche

geplante FNP-Darstellungen



## 2. Lage und Ist-Zustand des Plangebietes

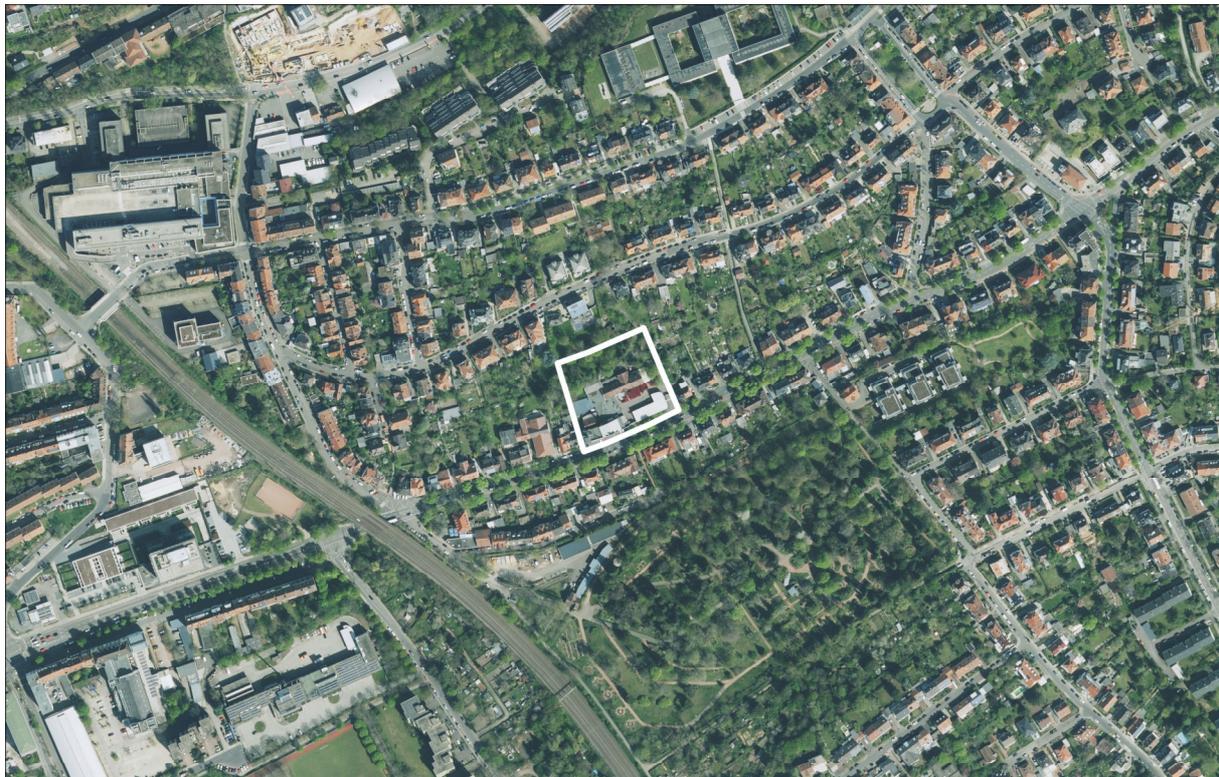
Das Plangebiet der FNP-Änderung umfasst eine Fläche von rund 0,7 ha und befindet sich in der Landeshauptstadt Saarbrücken, im Stadtteil St. Johann. Es handelt sich um die Fläche der ehemaligen Bruch-Brauerei und damit um eine bereits bebaute Fläche, die im Osten und Westen an bestehende Wohnbebauungen der Scheidter Straße angrenzt.

Im Norden grenzt das Plangebiet an die Wohnbebauung der Gustav-Bruch-Straße bzw. deren private Grün- und Freiflächen. Im Süden wird das Plangebiet durch die Scheidter Straße begrenzt, über welche auch die verkehrliche Erschließung der neu geplanten Wohnbebauung erfolgen soll. Die Verkehrsflächen der Scheidter Straße befinden sich im Eigentum der Landeshauptstadt Saarbrücken. Die Fläche des Plangebietes der FNP-Änderung befindet sich vollständig im Eigentum eines Projektentwicklers.

Tabelle 1: Flächenbilanz der geplanten FNP-Änderung

Bisherige FNP-Darstellung	Geplante FNP-Darstellung	Flächengröße
„Gemischte Baufläche“	„Wohnbaufläche“	ca. 0,7 ha

Abbildung 1: Luftbild des Änderungsgebietes



Der Landschaftsplan des Regionalverbandes stellt die Flächennutzung im Plangebiet als Bestand „Siedlungsflächen“ mit der Maßnahme „Einzel- und Reihenhausbebauung“ dar. Es liegt für das Plangebiet keine Darstellung von geplanten Maßnahmen vor. Somit stehen Ziele des Landschaftsplans der Planungsabsicht nicht entgegen.

Abbildung 2: Auszug aus dem Landschaftsplan des Regionalverbandes Saarbrücken





### 3. Vorgaben der Raumordnung

#### Landesentwicklungsplan (Siedlung)

Gemäß Landesentwicklungsplan (LEP) Teilabschnitt „Siedlung“ – in der Fassung vom 04. Juli 2006 – ist bei der Ausweisung und Erschließung neuer Wohnbauflächen im Rahmen der Bauleitplanung gegenüber der Landesplanungsbehörde ein Nachweis zu führen, ob ein örtlicher Wohnungsbedarf besteht, der über den mittels der vorhandenen Wohnbaulandreserven deckbaren Bedarf hinausgeht. Dazu ist eine Wohneinheitenbedarfsberechnung durchzuführen.

Grundsätzlich kann festgehalten werden, dass für das Oberzentrum Saarbrücken ein anhaltender Wohnungsbedarf besteht. Im LEP Teilabschnitt „Siedlung“ ist dieser mit 3,5 Wohnungen pro 1.000 Einwohner und Jahr festgelegt.

Bei aktuell 183.851 Einwohnern (EW)<sup>1</sup> könnten somit in Saarbrücken jährlich 643 Wohneinheiten (WE) in Bebauungsplänen ausgewiesen werden. Bei einem Planungshorizont von 10 Jahren bis 2033 ergibt sich entsprechend für die Landeshauptstadt Saarbrücken ein Wohnungsbedarf von 6.435 WE.

Bei Berücksichtigung unerschlossener Bebauungspläne als FNP-Reserveflächen sind in der Landeshauptstadt Saarbrücken auf ca. 68,8 ha FNP-Reserveflächen 2.232 WE sowie 1.664 WE in rechtskräftigen Bebauungsplänen umsetzbar (der LEP Teilabschnitt „Siedlung“ rechnet mit 1,3 WE je Baulücke), sprich insgesamt 3.896 WE. Demnach ergibt sich in Bezug auf den ermittelten Wohneinheitenbedarf von insgesamt 6.435 WE für die kommenden zehn Jahre noch ein aktueller Bedarf an neu auszuweisenden WE gem. LEP „Siedlung“ in Höhe von **2.539 WE**.

Tabelle 2: Wohneinheitenbedarfsberechnung des Regionalverbandes Saarbrücken für die Landeshauptstadt Saarbrücken

2023	Einwohner	Bedarfsfaktor	WE - Bedarf für 10 Jahre	Reserve FNP ha	Dichte LEP	WE Reserven	Baulücken rkr B-Pläne	WE in B-Plänen (1,3 WE pro BL)	WE Bedarf aktuell
Spalten	1	2	3	4	5	6	7		8
Berechnung			1/1000x2x10			6=4x5			8 = 3 - 6 - 7
Saarbrücken	183.851	3,5	6435	42,8	40	1712	1280	1664	3443
				26,0	20	520			
Saarbrücken insgesamt	<b>183.851</b>		<b>6435</b>	68,8		2232	1280	1664	<b>2539</b>
Bev.-Daten:									
stat. LA 31.12.2023									

Die geplante Umsetzung des Bebauungsplans mit 80 bis 120 zusätzlichen Wohneinheiten im Stadtteil St. Johann steht zum jetzigen Zeitpunkt somit mit den Zielzahlen des LEP-„Siedlung“ im Einklang.

#### Landesentwicklungsplan (Umwelt)

Gemäß Landesentwicklungsplan – Teilabschnitt Umwelt befindet sich das Plangebiet innerhalb eines Vorranggebietes für Grundwasserschutz (Erläuterungen siehe u.a. Teil II, Punkt 2.1 Schutzgut Wasser).

<sup>1</sup> Stand: 31.12.2023, Quelle: Statistisches Landesamt



## Teil II – Umweltbericht

Gliederung entsprechend Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB

### 1. Einleitung

#### 1.1 Das Planvorhaben

##### 1.1.1 Wichtigste Planungsziele

Die Flächennutzungsplanänderung betrifft die Darstellungsänderung des brach liegenden Betriebsgeländes der ehemaligen Brauerei Bruch an der Scheidter Straße in Saarbrücken-St. Johann. Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür zu schaffen, dass das Gelände zukünftig ausschließlich der Wohnnutzung zur Verfügung steht und nicht mehr der Mischgebietsnutzung, um dem Bedarf nach zusätzlichen Wohnungen in Saarbrücken gerecht zu werden und das Plangebiet dazu zweckgebunden zu sichern. Zudem soll sich dadurch das Plangebiet zukünftig günstig in die bestehende Wohnbauflächennutzung der Umgebung einfügen.

##### 1.1.2 Inhalte / Festsetzungen des Plans

Das Vorhaben erfordert die Neudarstellung einer „Wohnbaufläche“ im Flächennutzungsplan. Diese Neudarstellung ersetzt die bisherige Darstellung von „Gemischter Baufläche“ im Umfang von ca. 0,7 ha.

##### 1.1.3 Standorte, Art und Umfang des Bedarfs an Grund und Boden

Lage und Größenordnung des Flächenbedarfs im Vergleich zu den umgebenden Nutzungen sind aus obiger Kartendarstellung der Begründung zur FNP-Änderung ersichtlich.

Bisherige Gemischte Bauflächen im Bereich des nicht mehr genutzten Betriebsgeländes der ehemaligen Bruch-Brauerei werden zukünftig als Wohnbauflächen dargestellt (ca. 0,7 ha).

Parallel zur Flächennutzungsplanänderung stellt die Landeshauptstadt Saarbrücken einen Bebauungsplan für die Wohnbebauung des Plangebietes auf. Die Grenzen des Bebauungsplans sind deutlich weiter gefasst als die der Flächennutzungsplanänderung, da der Bebauungsplan auch die bestehende Bebauung an der Scheidter Straße umfasst, die im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen ist.



## 1.2 Ziele, Fachgesetze und Fachpläne

### 1.2.1 Ziele des Umweltschutzes von Bedeutung

Fauna-Flora-Habitat-Gebiete, -Objekte (FFH-Gebiete, FFH-Objekte) (Infoquelle: geoportal.saarland.de)	keine vorhanden
Europäische Vogelschutzgebiete (Infoquelle: geoportal.saarland.de)	keine vorhanden
Naturschutzgebiete (Infoquelle: geoportal.saarland.de)	keine vorhanden
Geschützte Landschaftsbestandteile (Infoquelle: LUA)	keine vorhanden
Landschaftsschutzgebiete (Infoquelle: geoportal.saarland.de)	keine vorhanden
Naturdenkmale (Infoquelle: Verordnungen des Regionalverbandes und der Stadt Völklingen)	keine vorhanden
Biosphärenreservate (Infoquelle: geoportal.saarland.de)	keine vorhanden
Gesetzlich geschützte Biotope (Infoquelle: geoportal.saarland.de)	keine vorhanden
Lebensräume gemäß Anhang I FFH-Richtlinie (Infoquelle: geoportal.saarland.de)	keine vorhanden
Arten- und Biotopschutzprogramm Saarland (ABSP) (Infoquelle: geoportal.saarland.de)	keine Schutz-, Maßnahmen- oder Zielflächen vorhanden
Wasserschutzzonen (Infoquelle: geoportal.saarland.de)	innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzbereiches Saarbrücken / Scheidter Tal (C30)
Überschwemmungsgebiete (Infoquelle: geoportal.saarland.de)	keine vorhanden
Landschaftsplan Regionalverband Saarbrücken (Infoquelle: rvsbr.de)	Darstellung Bestand Siedlungsfläche mit der Kennzeichnung Einzel- und Reihenhausbebauung, Darstellung der Schutzzone III des bestehenden Wasserschutzbereiches, keine Darstellung von Maßnahmen oder Zielen



Landesentwicklungsplan Teilabschnitt Umwelt (Infoquelle: <a href="http://geoportal.saarland.de">geoportal.saarland.de</a> )	Vorranggebiet Grundwasserschutz, Siedlungsfläche überwiegend Wohnen (nachrichtliche Darstellung)
Landschaftsprogramm Saarland (Infoquelle: <a href="http://geoportal.saarland.de">geoportal.saarland.de</a> )	im Bereich des Plangebietes keine Darstellung von planerisch relevanten Zielen und Maßnahmen in den sechs verschiedenen Themenkarten
Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Saarbrücken (Infoquelle: <a href="http://saarbruecken.de/media/download-532af4boa3dee">saarbruecken.de/media/download-532af4boa3dee</a> )	innerhalb des Plangebietes sind laut Umweltbericht zum Bebauungsplanverfahren der Stadt Saarbrücken 35 Bäume durch die Satzung geschützt (5 Birken, 7 Robinien, 2 mehrstämmige Hainbuchen, 1 Hasel, 3 Eiben, je 2 mehrstämmige ältere Berg- und Spitzahorne, 1 Bergulme, 9 Lärchen, 3 ältere Rosskastanien)

### 1.2.2 Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange

Die Lage des Plangebietes innerhalb eines Vorranggebietes für Grundwasserschutz sowie innerhalb der Schutzzone III eines rechtskräftigen Wasserschutzgebietes erfordern bei einer Neubebauung oder baulichen Umgestaltung des Gebietes besondere Vorsicht und gegebenenfalls Schutzmaßnahmen, um Eingriffe in die Deckschichten und sich daraus ergebenden Risiken für die Trinkwassernutzung des Grundwassers zu verhindern. Für den Grundwasserschutz erforderliche Maßnahmen sind auf den dem Flächennutzungsplan nachgeordneten Planungs- und Genehmigungsebenen zu berücksichtigen. Der Schutz des Baumbestandes im nördlichen Plangebiet ist unter Beachtung der Baumschutzsatzung der Stadt Saarbrücken auf den dem Flächennutzungsplan nachgeordneten Planungs- und Genehmigungsebenen zu beachten. Die Fläche ist zu klein, als dass sie im Maßstab des Flächennutzungsplans als Grünfläche dargestellt werden soll.



## 2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen des Planvorhabens

### 2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands, Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung sowie Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

#### Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

##### Bestandslage

Zur Bestandsbeschreibung und -bewertung werden neben eigenen Datenrecherchen vornehmlich die Geländeerfassungen zu Tieren, Pflanzen und Biotoptypen herangezogen, die im Zusammenhang mit dem im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan der Landeshauptstadt Saarbrücken erhoben worden sind. Diese Daten können insbesondere aus dem Umweltbericht mit Artenschutzprüfung zum Bebauungsplan entnommen werden.

Ca. 60 % des Plangebietes sind bereits im Bestand durch Gebäude und Hofflächen vollversiegelt. Lediglich in der Nordhälfte des Plangebietes bestehen unversiegelte Bodenflächen, die vergleichsweise dicht mit Bäumen der Arten Birke, Robinie, Hainbuche, Hasel, Eibe, Bergahorn, Spitzahorn, Bergulme, Lärchen und Rosskastanie bewachsen sind. 35 dieser Bäume fallen unter den Schutz der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Saarbrücken. An der nördlichen Außengrenze des Plangebietes existiert auch eine Schnitthecke aus Kirschlorbeer. Die Flächen im Unterwuchs der Bäume werden teilweise auch freizeigtärtnerisch genutzt, so dass teils Bodenverdichtungen bestehen und keine Krautschicht existiert. Ansonsten kommen unter den Bäumen Efeubewuchs als Bodendecker und Jungwuchs der Ahorne als Pionierarten vor.

Somit existieren im Bereich des Plangebietes keine Biotoptypen mit einer herausragenden naturschutzfachlichen Bedeutung, obschon der Baumbestand im nördlichen Plangebiet als Lebensraum für Vögel, Kleintiere und Insekten wichtig ist. Die Untersuchung der Gebäude des Plangebietes hinsichtlich der Nutzung durch Fledermäuse als Quartier erbrachte keine Ergebnisse. Auch in den wenigen vorkommenden Baumhöhlen des Plangebietes konnte eine Nutzung durch Fledermäuse oder Vogel als Brutplatz nicht nachgewiesen werden. Aufgrund der in der Nähe vorkommenden Bahnlinie sowie der häufigen Vorkommen von Mauereidechsen in der Umgebung von Bahnanlagen im Saarbrücker Stadtgebiet fand mehrfach eine Kontrolle des Plangebietes hinsichtlich Mauereidechsenvorkommen statt. Ein Nachweis blieb jedoch aus.

Die ornithologische Untersuchung des Plangebietes ergab lediglich Nachweise von ubiquitär verbreiteten Vogelarten der Siedlungsräume, deren Habitatansprüche und Lebensräume in der näheren und weiteren Umgebung häufig vorkommen.

Sonstige Arten mit einer artenschutzrechtlich relevanten Bedeutung konnten im Plangebiet nicht nachgewiesen werden und sind aufgrund der Biotopausstattung auch nicht zu erwarten.



### Prognose Auswirkungen / Konfliktpotenzial

Durch die Neuausweisung einer Wohnbaufläche im Bereich der bisherigen Gemischten Bauflächen werden durch die ermöglichte Umnutzung des bereits größtenteils bebauten Geländes nur in sehr geringem Umfang erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Lediglich im Bereich des nördlichen Plangebietes können durch Eingriffe in die dortigen Gehölzflächen überhaupt erhebliche Eingriffe in die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt entstehen. Diese sind aufgrund der Geländegegebenheiten und unter Beachtung der Saarbrücker Baumschutzsatzung, falls überhaupt nur in einem sehr geringen Ausmaß zu erwarten und können sehr leicht gebietsintern oder extern durch einfache Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden. Insgesamt ermöglicht die Änderung der Darstellung von „Gemischter Baufläche“ zu „Wohnbaufläche“ keine zusätzlichen Flächeninanspruchnahmen für eine bauliche Nutzung gemäß den Vorgaben der Baunutzungsverordnung.

Somit können in sehr geringem Umfang erhebliche Eingriffe in die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt zukünftig vorkommen, die jedoch insgesamt kein nennenswertes Konfliktpotenzial darstellen und nicht alleine als Folge der Änderung der Flächennutzungsplandarstellung abzuleiten sind. Eine Umnutzung und Neubebauung ist auch innerhalb der bestehenden Gemischten Baufläche ohne Änderung des Flächennutzungsplans möglich. Artenschutzrechtliche Konflikte sind unter Beachtung gängiger Schutzmaßnahmen für Brutstätten von Vögeln nicht zu erwarten.

### Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich

Als grundsätzliche Maßnahme zur Minimierung der Eingriffe in den Naturhaushalt ist auf der nachgeordneten Planungsebene der verbindlichen Bauleitplanung der bauliche Flächenbedarf auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

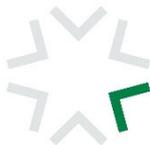
Rodungen von Gehölzen sollen ausschließlich im Winterhalbjahr durchgeführt werden, um das Tötungsrisiko von Vögeln und anderen Tieren sowie Störungen während der Brut und Jungenaufzucht zu vermeiden. Die diesbezügliche Vermeidungsmaßnahme ist auf der nachgeordneten Planungsebene des Bebauungsplans festzulegen, da dann die möglichen Eingriffe im Detail bekannt sind. Dies gilt auch für die sonstigen Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

Die maximal nur in sehr geringem Umfang zu erwartenden Ausgleichsmaßnahmen können einfach durch Festsetzung von Grünflächen innerhalb des Plangebietes auf der nachgeordneten Ebene der verbindlichen Bauleitplanung kompensiert werden oder gegebenenfalls auch durch gebietsexterne Ausgleichsmaßnahmen. Funktionale Ausgleichsmaßnahmen werden voraussichtlich nicht erforderlich.

## Schutzgüter Boden / Fläche

### Bestandslage

Der Boden im Plangebiet ist bereits in der Vergangenheit überwiegend durch den Menschen zerstört worden, denn ca. 60 % des Plangebietes sind bereits im Bestand durch Gebäude und Hofflächen vollversiegelt. Die verbliebenen Bodenflächen entlang der nordwestlichen Plangebietsgrenze sind überwiegend mit Bäumen bewachsen und dürften gewisse anthropogene Überprägungen durch frühere gärtnerische und Freizeitnutzung aufweisen. Anzunehmen sind Braunerden oder podsolige Braunerden über Mittlerem Buntsandstein



bzw. quartären Deckschichten. Die Bodendaten im Geoportal des Saarlandes beinhalten keine Angaben über das Plangebiet wie zum Beispiel Leitböden, natürliches Ertragspotenzial, Nitratrückhaltevermögen oder Feldkapazität, da es sich beim Plangebiet um Flächen innerhalb des Siedlungsraumes handelt, die nicht bearbeitet worden sind.

In Folge der ehemaligen Nutzung des Plangebietes als Brauerei ist der Standort als altlastverdächtige Fläche (Kennziffer SB\_407) im Kataster für Altlasten und altlastverdächtige Flächen des Landesamtes für Umwelt-und Arbeitsschutz aufgenommen worden.

#### **Prognose Auswirkungen / Konfliktpotenzial**

Das Konfliktpotenzial für das Schutzgut Boden / Fläche ist sehr gering, da zukünftig höchstens in minimalem Umfang mit der Überbauung noch erhaltener Bodenflächen zu rechnen ist. Die noch bestehenden und mit Gehölzen bewachsenen Bodenflächen entlang des nordwestlichen Plangebietes dürften auch zukünftig als solche erhalten bleiben, auch deshalb, weil die Bäume unter die Baumschutzsatzung der Stadt Saarbrücken fallen. Auch die aktuellen Planungen der Stadt Saarbrücken sehen deshalb die weitgehende Erhaltung der Bäume und Bodenflächen vor. Der mögliche geringfügige Verlust von Bodenflächen würde dennoch einen erheblichen, wenn auch quantitativ nur sehr geringen Eingriff in das Schutzgut darstellen, den es zu kompensieren gilt. Der Ausgleich eines Bodenverlustes im Plangebiet kann auch im Plangebiet selbst leicht durch Entsiegelung von Flächen mit Herstellung einer belebten Bodenzone kompensiert werden.

In Bezug auf die im Plangebiet vorhandene Altlastverdachtsfläche würde ein Konfliktpotenzial entstehen, wenn zukünftig Erdarbeiten ohne diesbezügliche Vorkontrollen und Risikobewertungen mittels eines gemäß § 18 BBodSchG zugelassenen Sachverständigen durchgeführt würden. Solch eine Prüfung mit gegebenenfalls notwendiger Einleitung von Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen ist deshalb zwingend vor der Durchführung von Baumaßnahmen notwendig, um erhebliche Auswirkungen auf den Boden und das Grundwasser auszuschließen.

#### **Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich**

Der Verlust von Böden als endliche Naturressource ist grundsätzlich immer mit einem erheblichen Natureingriff verbunden, der nie direkt, sondern nur indirekt durch die Aufwertung von natürlichen Bodenfunktionen an anderer Stelle oder die Neuschaffung von künstlichen menschengemachten Bodenflächen an anderer Stelle ausgeglichen werden kann. Deshalb gilt es als Vermeidungsmaßnahme den Bodenverbrauch durch Beschränkung der Neuversiegelungen auf das unbedingt notwendige Maß mit Hilfe entsprechender Festsetzungen auf der Ebene des Bebauungsplans zu beschränken. Auf dieser verbindlichen Planungsebene der Bauleitplanung sind im Bereich der gewählten Kompensationsflächen möglichst auch die natürlichen Bodeneigenschaften und -funktionen aufzuwerten, zum Beispiel durch Extensivierung der Flächennutzung oder durch die Förderung der Humus- und Bodenbildung durch Gehölzpflanzungen. Dies ist bei der vorliegenden Planung leicht zu realisieren, da in der Summe keine zusätzlichen Bodenversiegelungen gegenüber dem Bestand zu erwarten sind, sondern, wenn auch nur kleinflächig, eher mit Entsiegelungsmaßnahmen zu rechnen ist.

Baumaßnahmen dürfen im Plangebiet nur umgesetzt werden, wenn zuvor gutachterlich durch einen zugelassenen Sachverständigen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen ausgeräumt werden kann oder durch bodenschutzrechtliche Maßnahmen eine Gefährdung der geplanten Wohnnutzung in Verbindung mit der Versickerung von Niederschlägen



ausgeschlossen wird. Die Beachtung und planungsrechtliche Festsetzung dieser Vorgabe betrifft die dem Flächennutzungsplan nachgeordneten Planungs- und Genehmigungsebenen.

### Schutzgut Wasser

#### Bestandslage

Gemäß der Hydrogeologischen Karte des Saarlandes 1:100.000 und der Geologischen Karte des Saarlandes 1:50.000 ist der Mittlere Buntsandstein (sm) der Hauptgrundwasserleiter (mit Sohlfläche unter dem Vorfluterniveau) im Plangebiet. Dabei handelt es sich um Festgesteine von hohem Wasserleitvermögen und deshalb günstigen Voraussetzungen für die Trinkwassernutzung. Aufgrund dessen gehört das Plangebiet zur Schutzzone III des Rechtskräftigen Wasserschutzgebietes Saarbrücken / Scheidter Tal (C30).

Gewässer sind im Plangebiet und seiner unmittelbaren Umgebung nicht vorhanden.

Eine im Plangebiet erfasste altlastverdächtige Fläche wird bereits unter dem Schutzgut Boden / Fläche thematisiert, auch in Bezug auf den Grundwasserschutz.



### Prognose Auswirkungen / Konfliktpotential

Durch Änderung der Flächennutzungsplandarstellung von „Gemischter Baufläche“ zu „Wohnbaufläche“ wird keine erhebliche zusätzliche Versiegelung von Flächen ermöglicht. Somit wird die Grundwasserbildung in Folge des direkten, oberflächlichen Abflusses der Niederschläge mittels Kanalisation zukünftig nicht zusätzlich beeinträchtigt werden können.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Vorranggebietes für Grundwasserschutz und der Schutzzone III eines rechtskräftigen Wasserschutzgebietes. Insofern ist bei der Überplanung des Gebietes auch der Trinkwasserschutz zu beachten, indem im Zuge von Bautätigkeiten Eingriffe in Deckschichten zu vermeiden und diverse Schutzmaßnahmen hinsichtlich des Umgangs mit wassergefährdenden Stoffen und der Abwasserbeseitigung zu beachten sind um eine Gefährdung des Grundwassers auszuschließen. Unter Beachtung der erforderlichen Grundwasserschutzmaßnahmen, die auf den dem Flächennutzungsplan nachgelagerten Planungs- und Genehmigungsebenen (Bebauungsplan, Baugenehmigungsanträge) zu konkretisieren und festzulegen sind, ist davon auszugehen, dass erhebliche Eingriffe in das Grundwasser zu vermeiden sind. Auf den genannten nachgelagerten Planungs- und Genehmigungsebenen sind entsprechende Nachweise zu führen, so dass ein erhebliches Konfliktpotenzial für das Wasserschutzgebiet durch die vorgesehenen Umnutzung des Gebietes von Gewerbe zu Wohnen grundsätzlich im Vorfeld von Bautätigkeiten, insbesondere Tiefbauarbeiten, auszuräumen ist.

### Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich

Als grundsätzliche Schutzmaßnahme für das Schutzgut Wasser ist auf der nachgeordneten Planungsebene der Flächenbedarf für Bodenversiegelungen auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Im bereits stark versiegelten Plangebiet sind diesbezüglich auch Entsiegelungsmaßnahmen gegenüber der Bestandsituation zu prüfen.

Zur Förderung der Niederschlagsversickerung und der Grundwasserbildung sollen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung Festsetzungen unter Berücksichtigung notwendiger Schutzmaßnahmen in Zusammenhang mit dem bestehenden Wasserschutzgebiet getroffen werden. Zum Schutz des Grundwassers innerhalb des Wasserschutzgebietes vor Schadstoffeinträgen und sonstige bau-, anlagen- und betriebsbedingte Gefährdungen durch Bautätigkeiten sind auf der nachgeordneten Planungsebene der verbindlichen Bauleitplanung entsprechende Schutzmaßnahmen zu konkretisieren und festzusetzen. In diesem Zusammenhang sind auch die ehemaligen Brunnen der Bruch Brauerei zu sichern sowie das Verbot weiterer Brunnenbohrungen und von Erdwärmesonden ist zu beachten.

Darüber hinaus ist auf dieser Planungsebene auch die Festsetzung der naturnahen Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser von versiegelten Flächen und Achtung des Grundwasserschutzes zu empfehlen. Zur Niederschlagsretention können auch Vorgaben zur Dachbegrünung und zur Regenwassernutzung mittels Zisternen beitragen.

### Schutzgüter Klima / Luft

#### Bestandslage

Laut Klimatopkarte des Regionalverbandes Saarbrücken befindet sich das Gebiet innerhalb eines mittel belasteten Siedlungsklimatops. Dieses ist gekennzeichnet durch zeitweilig auftretenden Hitzestress und Schwüle, insbesondere in den Tallagen. Nachts kommt es durch die Bebauung nur zu einer mäßigen Abkühlung. Das Plangebiet selbst weist im



straßenabseitigen Raum eine günstige Durchgrünung mit Gehölzen auf. Dies gilt auch für die Wohnbauflächen der Umgebung und die Scheidter Straße selbst, die eine Allee aus überwiegend alten Bäumen besitzt. Insofern weisen das Plangebiet und seine Umgebung insgesamt einen relativ hohen Grünflächenanteil für ein städtisches Wohngebiet auf, weshalb die siedlungsklimatischen Belastungen nur schwach ausgeprägt sind.

Die Karte der Klima- und immissionsschutzökologischen Funktionen für das Stadtgebiet Saarbrücken aus der im Auftrag der Landeshauptstadt 2012 erstellten Stadtklimaanalyse Saarbrücken kennzeichnet die Gehölzflächen im nördlichen Plangebiet als Ausgleichraum mit hoher Kaltluftlieferung der Grün- und Freiflächen (Mittlerer Kaltluftvolumenstrom/Rasterzelle ( $m^3/s$ ): 550-950). Die Hauptströmungsrichtung der Flurwinde des hoch bewerteten Volumenstroms ist in Richtung Südwesten. Das übrige, bereits bebaute Plangebiet wird als Siedlungsraum mit günstiger bioklimatischer Situation bewertet. Ebenso werden diese Flächen als Einwirkbereich der Kaltluftentstehungsgebiete der lokal entstehenden Strömungssysteme innerhalb der Bebauung gekennzeichnet.

Die Planungshinweiskarte der Stadtklimaanalyse Saarbrücken bewertet die als Ausgleichsräume eingestuften Gehölzflächen im nördlichen Plangebiet als Grün- und Freiflächen mit hoher bioklimatischer Bedeutung. Für diese Flächen werden deshalb folgende Planungshinweise beschrieben: *„Hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung, Luftaustausch mit der Umgebung erhalten. Bei Eingriffen Baukörperstellung beachten sowie Bauhöhen.“* Ansonsten wird das übrige Plangebiet in der Planungshinweiskarte als Wirkungsraum bzw. Siedlungsfläche mit günstigen bioklimatischen Situation eingestuft, woraus folgende Hinweise abgeleitet werden: *„Siedlungsstruktur mit geringer bioklimatischer Belastung und günstigen Bedingungen. Mittlere Empfindlichkeit gegenüber nutzungsintensivierenden Eingriffen bei Beachtung klimaökologischer Aspekte. Baukörperstellung beachten, Bauhöhen möglichst gering halten.“* In Bezug auf die Bewertung des Plangebietes als Einwirkbereich der Kaltluftentstehungsgebiete der lokal entstehenden Strömungssysteme innerhalb der Bebauung wird der Planungshinweis *„gute Durchlüftung erhalten“* beschrieben.

Hinsichtlich des Schutzgutes Luft(-qualität) handelt es sich beim Plangebiet um einen durch den Verkehr der benachbarten Scheidter Straße vorbelasteten Raum. Maßgeblich für die Vorbelastungen sind dabei die Abgasemissionen von Verbrennungsmotoren.

### Prognose Auswirkungen / Konfliktpotential

In Folge der Neuausweisung einer Wohnbaufläche im Bereich einer bisher Gemischten Baufläche werden keine erheblichen Auswirkungen oder Konfliktpotenziale für das Geländeklima erwartet. Der Kfz-Verkehr zur neuen Wohnbaufläche wird sich gegenüber der bisherigen Nutzung als Gemischte Baufläche bzw. als Brauereigelände nicht erheblich vergrößern. Bisher bestand der Verkehr zum Plangebiet aus Anlieferungs- und Auslieferungsverkehr mittels Lkw, den An- und Abfahrten der Brauereimitarbeiter sowie aus Besucherverkehr zur Verkaufsstelle der ehemals ansässigen Brauerei.

Für das Geländeklima werden ebenfalls keine erheblichen negativen Veränderungen erwartet. Es ist davon auszugehen, dass der bestehende Gehölzstreifen entlang des nördlichen Plangebietes weitgehend erhalten bleibt. Dies sehen auch die aktuellen Planungen zur verbindlichen Bauleitplanung unter Beachtung der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Saarbrücken vor.



### Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich

Obwohl die Flächennutzungsplanänderung keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft erwarten lässt, wird dennoch empfohlen, auf der nachgeordneten Planungsebene des Bebauungsplans Maßnahmen zum Schutz oder zur Verbesserung des Geländeklimas festzusetzen. Dazu eignen sich beispielsweise Dachbegrünungen für neue Gebäude und bei Dacherneuerungen, die Sicherung von Gehölzflächen und die Begrünung von Bauflächen, um die hitzefördernde und wärmespeichernde Wirkung der versiegelten Flächen abzumildern sowie ein ausgeglichenes Geländeklima zu fördern. Zusätzlich sind auch die bereits oben beschriebenen Hinweise der Planungshinweiskarte der Stadtklimaanalyse Saarbrückens zu beachten.

## Schutzgut Landschaft

### Bestandslage

Das Ortsbild wird im Bereich des Plangebietes von den Betriebsgebäuden der ehemals ansässigen Bruch-Brauerei geprägt, die aufgrund ihrer Größe und Kubatur gegenüber der umgebenden Wohnbebauung hervorstechen. Als städtisches Wohngebiet mit guter Durchgrünung, auch entlang der Scheidter Straße mittels Alleebäumen, und Art déco Baustilelementen an Gebäuden der Brauerei ergibt sich insgesamt ein günstiges Landschaftsbild für eine städtische Bebauung. Dennoch weist das Landschaftsbild im Plangebiet und seiner Umgebung im Bestand im Hinblick auf die Bewertungskriterien Vielfalt, Eigenart und Schönheit keine solche Besonderheiten auf, aus denen sich eine Schutzwürdigkeit begründen ließe.

### Prognose Auswirkungen / Konfliktpotential

Die geplante Flächennutzungsplanänderung verursacht voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild im Plangebiet. Die durch die Planung ermöglichten Umgestaltungen werden aller Voraussicht nach nicht zu einer erheblichen Verschlechterung des Landschaftsbilds führen. Es ist davon auszugehen, dass neue Wohngebäude anstatt der bisherigen Betriebsgebäude einer Brauerei sich in die umgebende Wohnbebauung einfügen, auch wenn sie wie die bisherigen Brauereigebäude größer ausfallen als benachbarte Gebäude.

### Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich

Spezielle Kompensationsmaßnahmen zum Ausgleich des Eingriffes in das Landschaftsbild sind voraussichtlich nicht erforderlich, da solche Eingriffe nicht in Folge der Flächennutzungsplanänderung erwartet werden. Dennoch wird empfohlen, auf der nachgeordneten Ebene des Bebauungsplans verbindliche Festsetzungen zu landschaftsangepassten Gebäudehöhen und Baufenstern sowie zu grünordnerischen Maßnahmen vorzusehen, um eine günstige Einbindung der Bauflächen in die umgebene Landschaft zu erreichen.



## Schutzgut Mensch

### Bestandslage

Das Plangebiet ist für die Öffentlichkeit aufgrund der bestehenden Bebauung und bisherigen Nutzung als Betriebsgelände nicht öffentlich zugänglich und weist somit keine Bedeutung für die Naherholung auf.

Das Plangebiet befindet sich an der stark befahrenen Scheidter Straße, die als Hauptverbindung zum Wohngebiet Rotenbühl vergleichsweise hohe Verkehrsströme aufweist. Damit verbunden sind Auswirkungen durch Lärm und Luftbelastungen. Das Plangebiet unterliegt darüber hinaus Schienenverkehrslärmimmissionen von der westlich verlaufenden zweigleisigen Bahnlinie 3250 Saarbrücken – Mannheim und der eingleisigen Bahnlinie 3251 Saarbrücken – Saargemünd.

### Prognose Auswirkungen / Konfliktpotenzial

Zur Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens werden das Schalltechnische Gutachten sowie das Verkehrsgutachten ausgewertet, die für das Bebauungsplanverfahren der Landeshauptstadt Saarbrücken erstellt worden sind. Das Schalltechnische Gutachten der SGS-TÜV Saar GmbH kommt in Bezug auf die Verkehrsgeräuschemissionen zu folgendem Ergebnis: *„Der Vergleich der ermittelten Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche mit den zulässigen Werten (Orientierungswerte bzw. Immissionsgrenzwerte) ergibt die folgende Bilanz:*

- *Die Orientierungswerte der DIN 18005 [7] werde demnach am Tag um bis zu 14 dB(A) und nachts um bis zu 20 dB(A) überschritten*
- *Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden tags um bis zu 10 dB(A) und nachts um bis zu 16 dB(A) überschritten“*

*„Aufgrund der ermittelten Überschreitungen der zulässigen Geräuschemissionen im Plangebiet sind Schallschutzmaßnahmen notwendig“, um ein erhebliches Konfliktpotenzial für das Wohlbefinden der Menschen innerhalb der geplanten Wohnbaufläche zu vermeiden.*

*Als Schallschutzmaßnahme „sinnvoll ist in jedem Fall eine geeignete Grundrissgestaltung der Gebäude. Schutzbedürftigen Räume sollten vorzugsweise auf den von dem Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseiten angeordnet werden.“* Eine weitergehende Beschreibung der im Schalltechnischen Gutachten vorgegebenen Schallschutzmaßnahmen folgt im nachfolgenden Kapitel zu den Maßnahmen.

Das Schalltechnische Gutachten betrachtet auch den zu erwarteten Parkverkehr der geplanten Wohnbaufläche. Diesbezüglich kommt es zu dem Ergebnis, *„dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm von den ermittelten Beurteilungspegeln an allen Immissionsorten um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden. Die Zusatzbelastung durch die geplante Wohnanlage ist gemäß Nr. 3.2.1 Abs. 2 der TA Lärm somit als nicht relevant anzusehen. Eine Betrachtung der Vorbelastung ist nicht erforderlich.*

*Der nach TA Lärm tags und nachts zulässige Wert für kurzzeitige Geräuschspitzen wird an allen betrachteten Immissionsorten unterschritten.“* In Bezug auf den Parkverkehr sind somit keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.



Das Verkehrsgutachten (Nachweis der Verkehrsverträglichkeit) des Planungsteams Jakobs Gänssle GmbH kommt zu folgendem Ergebnis:

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

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

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

Demnach verursacht das Planvorhaben keine erheblichen Konflikte in Bezug auf die Verkehrsverträglichkeit.

#### **Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich**

Die bestehenden erheblichen Verkehrsgeräusche im Bereich des Plangebietes machen zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch innerhalb der geplanten Wohnbaufläche Schallschutzmaßnahmen obligatorisch. Gemäß Schalltechnischem Gutachten gilt dabei folgendes:

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

Für das Plangebiet ergeben sich daraus folgende Forderungen:

- *Alle neuen Gebäude mit schutzbedürftigen Nutzungen sind hinsichtlich des Schutzes vor Außenlärm gemäß den Anforderungen der Norm DIN 4019-01:2018-01 [8] auszuführen.*
- *Im Fall von Überschreitungen während der Nacht sind Wohn- und Schlafräume mit fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen auszustatten, um eine Sauerstoffzufuhr bei geschlossenen Fenstern zu gewährleisten. Der Maßstab für eine solche Maßnahme sollte die Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 sein.“*

Die konkrete planerische Festsetzung der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen obliegt den dem Flächennutzungsplan nachgeordneten Planungs- und Genehmigungsebenen.

Aus den Ergebnissen des Verkehrsgutachten ergeben sich keine zwingend notwendigen Maßnahmen. Es werden lediglich Hinweise gegeben, die im Zuge der Planumsetzung auf den nachgeordneten Planungs- und Genehmigungsebenen zu beachten sind. Dazu formuliert das Gutachten folgendes Fazit:



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

## Kultur und sonstige Sachgüter

### Bestandslage

Nach aktuellem Kenntnisstand sind von der Planung innerhalb des Plangebietes keine Kultur- oder sonstige Sachgüter, beispielsweise in Form von Baudenkmalern oder Bodendenkmälern, betroffen. Allerdings grenzt im Norden das Hausgrundstück Gustav-Bruch-Straße 24 an das Plangebiet, auf dem eine Villa aus dem Jahr 1910 steht, die als Einzeldenkmal in der Denkmalliste des Saarlandes aufgenommen ist.

Das Landesdenkmalamt weist darauf hin, dass sich im Bereich des Plangebietes eine noch unlokalisierte mittelalterliche Wüstung – der Bruchhof – befinden haben könnte. Es ist deshalb nicht auszuschließen, dass archäologische Befunde und Funde im Planungsgebiet zutage treten.

### Prognose Auswirkungen / Konfliktpotential

Es ist keine erhebliches Konfliktpotenzial für das Schutzgut innerhalb des Plangebietes zu erwarten, soweit die Vorgaben des Saarländischen Denkmalschutzgesetzes beachtet werden. Diesbezüglich sind im Plangebiet insbesondere Vorgaben zu Sondierungen und Einholen des Einvernehmens mit dem Landesdenkmalamt im Vorfeld von Erdarbeiten und Baugenehmigungen zu beachten, wegen nicht auszuschließenden Bodenfunden zur Wüstung Bruchhof, deren konkrete Lage noch unbekannt ist. Deshalb sind erhebliche Konflikte durch Erdarbeiten, insbesondere im Zuge von Baumaßnahmen, in Bezug auf noch unbekannte Bodendenkmale, ohne Beachtung der Vorgaben möglich.

Die Belange der Denkmalpflege betreffen auch den Umgebungsschutz des angrenzenden Einzeldenkmals in der Gustav-Bruch-Straße 24. Ohne das Rücksichtsgebot für dieses Denkmal im Zusammenhang mit der Neubebauung des Plangebietes kann jedoch der Umgebungsschutz dieses Denkmals erheblich beeinträchtigt werden.



### Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich

Zur Vermeidung der Beeinträchtigung des Umgebungsschutzes des benachbarten Baudenkmals Gustav-Bruch-Straße 24 und der Zerstörung von möglichen Bodendenkmälern im Zusammenhang mit der Wüstung Bruchhof ist vor der Bebauung des Plangebietes eine Abstimmung mit dem Landesdenkmalamt erforderlich. Diese obligatorisch erforderliche Maßnahme betrifft nicht die Planungsebene des Flächennutzungsplans, sondern nachgeordnete Planungs- und Genehmigungsebenen.

Im nachgeordneten Bebauungsplan sollte auf die Anzeigepflicht von Bodenfunden (§ 16 Abs. 1 SdschG) und das Veränderungsverbot (§ 16 Abs. 2 SdschG) hingewiesen werden, damit bislang unbekannt, möglicherweise während Tiefbauarbeiten zu Tage tretende Bodendenkmäler wissenschaftlich untersucht und dokumentiert werden können.

Darüber hinaus sind sämtliche Erdarbeiten in der Planungsfläche genehmigungspflichtig gemäß § 8 Abs. 2 in Verbindung mit § 10 SdschG. Für alle Bauwerke, für deren Errichtung eine Baugenehmigung oder eine die Baugenehmigung einschließende oder ersetzende behördliche Entscheidung erforderlich ist, ist das Einvernehmen mit dem Landesdenkmalamt herzustellen (§ 10 Abs. 5 SdschG), wobei nicht auszuschließen ist, dass das Einvernehmen nur dann hergestellt werden kann, wenn baubegleitend oder präventiv vor Beginn der Erdarbeiten Ausgrabungen unter Leitung eines Archäologen / einer Archäologin durchgeführt werden.

Ansonsten liegen keine Erkenntnisse vor, die Maßnahmen für Kultur- und Sachgüter erfordern.

### Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes

#### Bestandsbeschreibung

Außer den typischen natur- und schutzgüterimmanenten Wechselwirkungen, wie beispielsweise die Funktion des Bodens als Lebensraum oder Wasserspeicher, auf die bereits bei der Beschreibung der jeweiligen Schutzgüter Bezug genommen wurde, sind keine zusätzlichen außergewöhnlichen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bekannt.

#### Prognose Auswirkungen / Konfliktpotenzial

Es sind keine erheblichen, zusätzlichen Auswirkungen oder Konfliktpotenziale durch außerplanmäßige neue Wechselwirkungen zu erwarten.

#### Geplante und empfohlene Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich

Es werden keine zusätzlichen Maßnahmen aufgrund von außergewöhnlichen Wechselwirkungen erforderlich.

### Kumulative Wirkungen mit sonstigen Vorhaben

#### Bestandsbeschreibung

Es sind keine sonstigen Vorhaben in der Umgebung des Plangebietes bekannt, die zu erheblichen zusätzlichen kumulativen Auswirkungen neben den bekannten Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung führen.

#### Erwartetes Konfliktpotenzial / Auswirkungen

Ein Konfliktpotenzial durch zusätzliche kumulative Wirkungen ist nicht zu erwarten.

**Geplante und empfohlene Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich**

Es werden keine zusätzlichen Maßnahmen für kumulative Auswirkungen erforderlich, da andere Vorhaben mit dem Potenzial kumulativen Auswirkungen in der Umgebung des Plangebietes nicht bestehen.

**2.2 Zusammenfassung der erheblich nachteiligen Auswirkungen und der Erfordernisse für Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich**

Durch die vorgesehene Flächennutzungsplanänderung werden nur in sehr geringem Umfang Potenziale für neue Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Mehr als 60 % des Plangebietes sind bereits im Bestand durch Gebäude und Hofflächen vollversiegelt. Lediglich entlang der Nordgrenze des Plangebietes sind in einem breiten Streifen noch Bodenflächen erhalten, die mit diversen Laub- und Nadelgehölzen bewachsen sind. Die Neudarstellung des Plangebietes als Wohnbaufläche anstatt Gemischter Baufläche ermöglicht auf der dem Flächennutzungsplan nachgeordneten Ebene der verbindlichen Bauleitplanung nicht die Aufstellung von Bebauungsplänen mit einem insgesamt höheren Versiegelungsgrad. Allerdings kann es dennoch sehr kleinflächig zu neuen Versiegelungen bislang noch erhaltener Bodenflächen kommen. Diese können dann jedoch einfach innerhalb des Plangebietes durch Entsiegelungsmaßnahmen zur Einhaltung der Vorgaben der Baunutzungsverordnung ausgeglichen werden. Zu beachten ist, dass auch die bisherigen Darstellungen des Plangebietes als Gemischte Baufläche solche Eingriffe zur Neuversiegelung von Bodenflächen ermöglichte.

Der Gehölzstreifen entlang des nördlichen Plangebietes wird langfristig erhalten bleiben, da viele Gehölze unter den Schutz der Baumschutzsatzung der Stadt Saarbrücken fallen und die Stadt Saarbrücken als Träger der verbindlichen Bauleitplanung selbst das Ziel verfolgt, diese Gehölze zu erhalten. Damit wird auch den Zielen der Stadtklimaanalyse Saarbrückens entsprochen, die dem Gehölzbestand eine hohe Ausgleichswirkung bescheinigt. Insofern werden nur geringe Eingriffe in das Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt durch höchstens wenige randliche Rodungen von Gehölzen erwartet, die durch Neupflanzungen innerhalb oder außerhalb des Plangebietes leicht auszugleichen sind. Artenschutzrechtliche Konflikte können leicht durch übliche Vermeidungsmaßnahmen wie die Beschränkung von Rodungsarbeiten auf das Winterhalbjahr verhindert werden. Dadurch wird die Beeinträchtigung von Vogelbruten und das Töten von Vögeln verhindert. Diesbezügliche Konflikte durch den Abriss von Gebäuden können ebenfalls durch Beschränkung der Abrissarbeiten auf das Winterhalbjahr oder die Kontrolle der Gebäude auf Brutvorkommen vor Abrissarbeiten verhindert werden. Für das Schutzgut Klima, Luft und das Schutzgut Landschaft werden keine erheblichen Auswirkungen prognostiziert.

Im Zusammenhang mit dem Schutzgütern Boden und Wasser erfordert die Lage des Plangebietes innerhalb der Schutzzone III des rechtskräftigen Wasserschutzgebietes Saarbücken / Scheidter Tal sowie die Einstufung von Teilen des Plangebietes als altlastverdächtige Fläche verschiedene Vermeidungs-, Schutz- und Kontrollmaßnahmen im Zuge der baulichen Umgestaltung des Plangebietes zur Konfliktverhinderung. Diese Maßnahmen betreffen jedoch die dem Flächennutzungsplan nachgeordneten Planungs- und Genehmigungsebenen und sind entsprechend dort detailliert zu behandeln. Dies gilt auch in Bezug auf die Beachtung des Umgebungsschutzes eines Baudenkmals in direkter Nachbarschaft zum Plangebiet und in Bezug auf nicht auszuschließende Vorkommen noch



unbekannter Bodendenkmale der Wüstung Bruchhof (unbekannte Lage) im Bereich des Plangebietes.

Die durch den motorisierten Straßenverkehr (Verbrennungsmotoren) verursachten hohen Lärmbelastungen im Plangebiet erfordern für eine zukünftige Wohnnutzung verschiedene Schutzmaßnahmen, um erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch zu vermeiden. Dies betrifft insbesondere Schallschutzmaßnahmen an den neuen Wohngebäuden, die auf den nachgeordneten Planungs- und Genehmigungsebenen zu beachten sind.

Zusätzliche erhebliche Auswirkungen durch Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes oder durch kumulative Wirkungen mit sonstigen Vorhaben werden nicht erwartet.

### **2.3 Prognose des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung des Planvorhabens**

Bei Nichtdurchführung der Planung wird das mittlerweile nicht mehr genutzte Betriebsgelände der ehemals ansässigen Brauerei Bruch zunächst verbleiben. Inwieweit eine Nachnutzung erfolgt und wie lange es bis dahin dauert ist schwer abschätzbar, zumal die vorhandene Bausubstanz teils marode ist. Auch bei Nichtdurchführung der Planung ist allerdings eine Neubebauung des Plangebietes mit gewerblich nutzbaren Gebäuden oder mit Wohngebäuden möglich, da die bisherige Darstellung als Gemischte Baufläche im Flächennutzungsplan erhalten bleibt, die eine breit gefächerte, flexible bauliche Nutzung des Gebietes erlaubt. Die Neudarstellung des Plangebietes als Wohnbaufläche erfolgt auf Antrag der Stadt Saarbrücken, um der hohen Nachfrage nach Flächen zur Wohnbebauung gerecht zu werden und um die Flächen dafür zukünftig zweckgebunden zu sichern.

### **2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Die vorgesehene Flächennutzungsplanteiländerung erfolgt auf Antrag der Landeshauptstadt Saarbrücken, welche die betroffen innerstädtische Konversionsfläche zweckgebunden der Wohnnutzung zuführen möchte um der hohen Nachfrage nach zusätzlichem Wohnraum in der Stadt gerecht zu werden. Die Stadt Saarbrücken hat in den vergangenen Jahren bereits sonstige innerstädtische Konversionsflächen für die Wohnbebauung umgewidmet. Insofern besteht kein großer Spielraum für alternative Planungsmöglichkeiten außer dem Neubau ganzer Wohnviertel am Siedlungsrand der städtischen Außenbezirke. Diesen Standorten fehlt jedoch die integrierte Lage mit günstigem Anschluss an die städtische Infrastruktur, wie sie das Plangebiet bietet.



### 3. Zusätzliche Angaben

#### 3.1 Technische Verfahren in der Umweltprüfung, technische Lücken, fehlende Kenntnisse

Die umweltrelevanten Schutz- und Sachgüter sind in der Umweltprüfung verbal-argumentativ analysiert und bewertet worden. Die Sachkenntnisse über die örtlichen Verhältnisse sind hinreichend bekannt, insbesondere auch durch aktuelle Erfassungen und Gutachten, die für den im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan der Landeshauptstadt Saarbrücken erstellt worden sind. Die Gutachten und sonstige ausgewertete Daten werden nachstehend im Quellenverzeichnis aufgelistet. Technische Lücken oder fehlende Kenntnisse liegen nicht vor.

#### 3.2 Überwachungsmaßnahmen

Die Entscheidung zum Erfordernis und zur konkreten Festlegung von Überwachungsmaßnahmen ist erst auf den dem Flächennutzungsplan nachgeordneten Planungs- und Genehmigungsebenen abschließend zu treffen, wenn die notwendigen Kompensations- und sonstigen Maßnahmen verbindlich festgelegt worden sind. Mit Hilfe von Überwachungsmaßnahmen soll dann gegebenenfalls überprüft werden, ob die angestrebten Ausgleichsziele zeitgerecht erreicht werden oder ob im Einzelfall Schutz- oder Minimierungsmaßnahmen wirken. Das hier behandelte Vorhaben erfordert voraussichtlich keine Überwachungsmaßnahmen, da die Notwendigkeit von funktionalen oder sensitiven Kompensationsmaßnahmen nicht gesehen wird.

#### 3.3 Quellenverzeichnis

Geologisches Landesamt des Saarlandes 1981: Geologische Karte des Saarlandes 1:50.000. Saarbrücken.

Geologisches Landesamt des Saarlandes 1981: Hydrogeologische Karte des Saarlandes 1:100.000, 3 Blätter: Wasserleitvermögen, Geologische Übersicht, Grundwasserbeschaffenheit. Saarbrücken.

Landesamt für Vermessung, Geoinformation und Landentwicklung (Hrsg.) o.J.: Naturschutzdaten, Wasserdaten, Bodendaten, Daten zur Bodenübersichtskarte Saarland M 1:100.000 (BÜK 100), URL: [www.Geoportal.Saarland.de](http://www.Geoportal.Saarland.de). Saarbrücken.

Landesdenkmalamt Saarland (Hrsg.) 2022: Denkmalliste des Saarlandes, Stand 01.07.2022. Saarbrücken.

Landeshauptstadt Saarbrücken (Hrsg.) 2012: Stadtklimaanalyse Saarbrücken - Karte der klima- und immissionsökologischen Funktionen für das Stadtgebiet Saarbrücken,



Planungshinweiskarte Stadtklima, Stadtklimatische Gesamtanalyse der Landeshauptstadt Saarbrücken. Projektbearbeitung: Geo-Net Umweltconsulting GmbH, Hannover, im Auftrag des Amtes für Umwelt- und Klimaschutz. Saarbrücken.

Ministerium für Umwelt Saarland 2004: Landesentwicklungsplan - Teilabschnitt "Umwelt" (Vorsorge für Flächennutzung, Umwelt und Infrastruktur) vom 13. Juli 2004. Saarbrücken.

Regionalverband Saarbrücken 2004: Landschaftsplan des Regionalverbandes Saarbrücken. Saarbrücken.

Stadtverband Saarbrücken (Hrsg.) 1994: Klimacarte – Grenzüberschreitende Klimatopkarte Stadtverband Saarbrücken, Forbach – Freyding-Merlebach – Sarreguimines – Schwalbach – St. Ingbert – Wadgassen. Saarbrücken.

Von der Landeshauptstadt Saarbrücken zur Verfügung gestellte Daten und Gutachten zum im Parallelverfahren zur Flächennutzungsplanänderung aufgestellten Bebauungsplan Nr. 136.20.00 „Bruch-Areal und Umfeld“, Stand Entwurf September 2024:

- Bebauungsplan NR. 136.20.00 „Bruch-Areal und Umfeld“ im Maßstab 1:500, Entwurf Stand 05.09.2024
- Begründung zum Bebauungsplan, Entwurf Stand: 05.09.2024
- Schalltechnisches Gutachten, SGS-TÜV Saar GmbH, Stand 08.02.2024
- Verkehrsgutachten – Nachweis der Verkehrsverträglichkeit, Planungsteam Jakobs Gänssle GmbH, Stand 07/2023
- Umweltbericht gem. § 2 BauGB, ARK Umweltplanung und -consulting Partnerschaft, Stand 21.08.2024



#### 4. Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes

Auf Antrag der Landeshauptstadt Saarbrücken ändert der Regionalverband Saarbrücken den Flächennutzungsplan im Bereich des ehemaligen Betriebsgeländes der Brauerei Bruch an der Scheidter Straße in Saarbrücken - St. Johann. Die Flächennutzungsplanänderung umfasst eine Fläche von ca. 0,7 ha. Bisher dargestellte Gemischte Baufläche im Bereich des Brauereigeländes soll zukünftig als Wohnbaufläche dargestellt werden entsprechend der angrenzenden Flächendarstellungen. Dadurch soll der hohen Nachfrage nach Flächen zur Wohnbebauung nachgekommen werden und die aus der Nutzung gefallenen Bauflächen zukünftig für die Wohnbebauung zweckgebunden werden.

Das Plangebiet ist im Bestand zu ca. 60 % durch Überbauung und Hofflächen vollversiegelt. Dies betrifft insbesondere die Südhälfte und das Zentrum des Plangebietes, so dass dort durch die Umnutzung unter Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft durch die Nutzungsänderung zu erwarten sind. Die noch erhaltenen Bodenflächen in der Nordhälfte des Plangebietes sind mit Laub- und Nadelgehölzen bewachsen, die Vögeln, Kleintieren und Insekten als Lebensraum dienen sowie zudem gemäß der Saarbrücker Stadtklimaanalyse von 2012 eine hohe Ausgleichswirkung für das städtische Geländeklima besitzen. Weiterhin fallen viele der Bäume unter den Schutz der Saarbrücker Baumschutzsatzung. Entsprechend ist auch zukünftig eine weitgehende Erhaltung der Gehölzflächen zu erwarten, auch wenn die Fläche aus maßstäblichen Darstellungsgründen nicht im Flächennutzungsplan als Grünfläche ausgewiesen werden. Entsprechend verfolgt auch die Stadt Saarbrücken bei ihren aktuellen Planungen für das ehemalige Brauereigelände das Ziel, die Gehölzflächen im nördlichen Plangebiet nahezu vollständig dauerhaft zu sichern.

Sofern zukünftig einzelne Bäume doch entfallen sollten, sind diese Eingriffe leicht durch Gehölzneupflanzungen oder Grünflächen auch innerhalb des Plangebietes auszugleichen. Insgesamt erlaubt die Neuausweisung des Plangebietes als Wohnbaufläche auf den nachgeordneten Planungs- und Genehmigungsebenen unter Beachtung der Baunutzungsverordnung keine höheren Flächenversiegelungen als die bisherige Flächendarstellung als Gemischte Baufläche. Artenschutzrechtliche Konflikte sind in Folge der Flächennutzungsplanänderung keine zu erwarten. Diesbezügliche Risiken für besetzte Vogelneester als Brutstätten und Jungtiere können durch übliche Vermeidungsmaßnahmen wie beispielsweise die Beschränkung von Gebäudeabrissen auf bestimmte Jahreszeiten oder die Gebäudekontrolle hinsichtlich genutzter Brutstätten im Vorfeld der Abrissarbeiten verhindert werden.

Das Plangebiet ist im Landesentwicklungsplan Teilabschnitt Umwelt als Vorranggebiet für Grundwasserschutz ausgewiesen. Zudem liegt es innerhalb der Schutzzone III eines rechtskräftigen Wasserschutzgebietes. Aus diesen Gründen ist bei zukünftigen Baumaßnahmen im Bereich des Plangebietes darauf zu achten, die vorhandenen Deckenschichten nicht derart zu schädigen, dass Beeinträchtigungen für die Trinkwassergewinnung im Wasserschutzgebiet entstehen können. Diese Vermeidungsmaßnahmen und weitere Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers vor Schadstoffeinträgen und sonstigen Gefährdungen sind auf den dem Flächennutzungsplan nachgeordneten Planungs- und Genehmigungsebenen zu berücksichtigen und festzusetzen, wenn Planungen für konkrete Baumaßnahmen bekannt sind. Diesbezüglich ist auch die Einstufung des bruch gefallenen Brauereigeländes als altlastverdächtige Fläche zu beachten. Vor der baulichen Umnutzung des Geländes ist gutachterlich zu klären, ob eine Altlast vorliegt. Sofern sich der Verdacht bestätigen sollte, sind



im Vorfeld der Bauarbeiten Sicherungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen zu treffen, um erhebliche Beeinträchtigungen durch die Altlast für den Boden, das Grundwasser und die zukünftige Wohnnutzung zu vermeiden.

Das Wohlbefinden des Schutzgutes Mensch kann bei einer Wohnnutzung des Plangebietes erheblich beeinträchtigt werden, wenn die zukünftigen Wohngebäude im Plangebiet, insbesondere entlang der Scheidter Straße, nicht mit Gebäudeausrüstungen zur Reduzierung der Lärmemissionen im Inneren der Gebäude ausgestattet werden. Die zu beachtenden Lärmemissionen verursacht der Straßenverkehr in der Scheidter Straße. Diese Erkenntnisse beruhen auf dem Schalltechnischen Gutachten zum Vorhaben, das auch die erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung der Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch beschreibt.

Bezüglich der Kultur- und sonstigen Sachgüter sind das Vorkommen einer denkmalgeschützten Villa auf einem nördlich an das Plangebiet anschließenden Grundstück sowie mögliche Vorkommen von Resten der Wüstung Bruchhof (unbekannte Lage) im Boden zu beachten. Der Umgebungsschutz des Baudenkmals sowie Erdarbeiten und Baugenehmigungen bedürfen einer Abstimmung mit dem Landesdenkmalamt, was auf der dem Flächennutzungsplan nachgeordneten Planungs- und Genehmigungsebenen zu beachten ist.

Für alle weiteren Schutzgüter wie Landschaftsbild und Klima / Luft werden unter Beachtung gängiger Planungsstandards in nachgeordneten Planungs- und Genehmigungsebenen keine erheblichen Auswirkungen in Folge der vorgesehenen Änderung des Flächennutzungsplans erwartet. Zusätzliche erhebliche Auswirkungen durch Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes oder durch kumulative Wirkungen mit sonstigen Vorhaben sind nicht gegeben.

Abschließend bleibt festzuhalten, dass alle durch die Flächennutzungsplanänderung ermöglichten erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft grundsätzlich durch Schutz- oder Vermeidungsmaßnahmen abgewendet oder lokal oder regional kompensiert werden können. Die Flächennutzungsplanänderung ermöglicht in der Summe keine zusätzlichen neuen Eingriffe im Plangebiet, da auch die bisherige Darstellung des Plangebietes als Gemischte Baufläche eine Wohnbebauung und Eingriffe in mindestens gleichem Umfang wie die neue Wohnbauflächendarstellung zuließe.



## Zusammenfassende Erklärung gem. § 6a BauGB zur Änderung des Flächennutzungsplans in der Landeshauptstadt Saarbrücken, Stadtteil St. Johann, im Bereich „Bruch-Areal und Umfeld“

### Gliederung

- I. Vorbemerkung
- II. Anlass und Ziel der Flächennutzungsplanänderung
- III. Ablauf des Planungsverfahrens
- IV. Ergebnisse der Beteiligung
- V. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange
- VI. Art und Weise der Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
- VII. Berücksichtigung von Planungsalternativen

#### I. Vorbemerkung

Die zusammenfassende Erklärung gem. § 6a Baugesetzbuch (*BauGB*) ist eine Übersicht über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen dieser Plan anderen Alternativen vorgezogen wurde.

#### II. Anlass und Ziel der Flächennutzungsplanänderung

Das Plangebiet der FNP-Änderung umfasst eine Fläche von rund 0,7 ha und befindet sich im Stadtteil St. Johann. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine mehrgeschossige Wohnbebauung hat der Rat der Landeshauptstadt Saarbrücken beschlossen das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Bruch-Areal und Umfeld“ einzuleiten.

Die Flächennutzungsplanänderung betrifft die Darstellungsänderung des brach liegenden Betriebsgeländes der ehemaligen Brauerei Bruch an der Scheidter Straße in Saarbrücken-St. Johann. Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür zu schaffen, dass das Gelände zukünftig der Wohnnutzung zur Verfügung steht und nicht mehr der Mischgebietsnutzung, um dem Bedarf nach zusätzlichen Wohnungen in Saarbrücken gerecht zu werden und das Plangebiet dazu zweckgebunden zu sichern. Zudem soll sich dadurch das Plangebiet zukünftig günstig in die bestehende Wohnbauflächennutzung der Umgebung einfügen.

Mit dem Stadtratsbeschluss ging ein Beschluss zur Beauftragung des Kooperationsrates des Regionalverbandes Saarbrücken zur Änderung des Flächennutzungsplans von der derzeitigen Darstellung des Geltungsbereichs als „Gemischte Baufläche“ zu „Wohnbaufläche“ einher.

#### III. Ablauf des Planungsverfahrens

Mit Schreiben vom **07.02.2024** hat die Landeshauptstadt Saarbrücken die Änderung des Flächennutzungsplans im Stadtteil St. Johann, Bereich „Bruch-Areal und Umfeld“ beantragt. Der Kooperationsrat des Regionalverbandes Saarbrücken wurde am **22.03.2024** über den Antrag der Landeshauptstadt Saarbrücken zur Änderung des Flächennutzungsplans unterrichtet.

Die Bürgerinnen und Bürger wurden von dieser Änderung im Rahmen des parallel geführten Bebauungsplanverfahrens „Bruch-Areal und Umfeld“ der Landeshauptstadt Saarbrücken im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vom **24.02.2024** bis einschließlich **24.03.2024** frühzeitig unterrichtet (§ 3 Abs. 1 S. 3 Nr. 2 *BauGB*). Die Unterrichtung wurde am **24.02.2024** ortsüblich bekannt gemacht.



Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) wurden mit Schreiben vom **19.03.2024** frühzeitig unterrichtet und aufgefordert, sich insbesondere zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung in der angegebenen Frist bis einschließlich **18.04.2024** zu äußern.

Der Kooperationsrat des Regionalverbandes Saarbrücken hat am **06.12.2024** den Entwurf gebilligt, die Änderung sowie die Veröffentlichung im Internet bzw. die öffentliche Auslegung dieser Änderung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) beschlossen. Der Entwurf dieser Änderung wurde mit der Begründung mit Umweltbericht und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sowie den Gutachten, die im Rahmen des parallelen B-Planverfahrens erstellt wurden, vom **12.12.2024** bis einschließlich **24.01.2025** im Internet veröffentlicht sowie gleichzeitig öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs. 2 BauGB). Der Beschluss zu dieser Änderung (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB), die Veröffentlichung im Internet sowie Ort und Dauer der Auslegung wurden am **11.12.2024** ortsüblich bekannt gemacht (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom **09.12.2024** um Stellungnahme in der angegebenen Frist bis einschließlich **15.01.2025** gebeten (§ 4 Abs. 2 BauGB).

Über die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie über die während der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen hat der Kooperationsrat des Regionalverbandes im Rahmen der Abwägung zum Planbeschluss am **21.03.2025** entschieden.

Der Kooperationsrat des Regionalverbandes Saarbrücken hat am **21.03.2025** die Änderung des Flächennutzungsplans „Bruch-Areal und Umfeld“ beschlossen.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes wurde gem. § 6 Abs. 1 BauGB vom Ministerium für Inneres, Bauen und Sport am **28.04.2025** genehmigt. Die Genehmigung ist am **10.05.2025** gem. § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden, damit wird die Änderung des Flächennutzungsplans „Bruch-Areal und Umfeld“ rechtswirksam.

#### IV. Ergebnisse der Beteiligung

Die **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit** gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand im Zuge des parallelen Bebauungsplanverfahrens „Bruch-Areal und Umfeld“ der Landeshauptstadt Saarbrücken statt.

- Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit ist eine Stellungnahme eingegangen, in welcher jedoch keine flächennutzungsplanrelevanten Bedenken geäußert wurden.

Im Rahmen der **frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange** nach § 4 Abs. 1 BauGB wurden folgende Stellungnahmen eingereicht:

- Keine Bedenken merkten die **Iqony Energies GmbH**, der **Landesbetrieb für Straßenbau**, das **Landesamt für Vermessung, Geoinformation und Landentwicklung** (Sachgebiet Flurbereinigung), das **Ministerium für Umwelt, Klima, Mobilität, Agrar und Verbraucherschutz, Abteilung D - Naturschutz und Forsten** sowie die **VSE Verteilnetz GmbH** an.
- Ebenfalls schlossen sich die **Landwirtschaftskammer für das Saarland** als auch die **Industrie- und Handelskammer des Saarlandes** dieser Haltung an.
- Das **Ministerium für Wirtschaft, Innovation, Digitales und Energie** (Referat E1 Wirtschafts- und Strukturpolitik) äußerte ebenfalls keine Bedenken, bat aber um die Beteiligung des Oberbergamtes des Saarlandes.
- Das **Oberbergamt des Saarlandes** merkte keine Bedenken an.
- Das **Amt für Kinder und Bildung der Landeshauptstadt Saarbrücken** äußerte keine Bedenken gegen die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes, wies jedoch auf die fehlenden Kindergarten- und Krippenplätze in St. Johann hin, weshalb sie eine Errichtung einer Kindertageseinrichtung an diesem Standort begrüßt hätten.
- Keine grundsätzlichen Einwände erhob der **NABU Landesverband**. Bestehende Bäume seien jedoch unbedingt zu erhalten und Nistmöglichkeiten zu schaffen.



- Das **Eisenbahn-Bundesamt** wies auf in der Nähe liegende Eisenbahnstrecken hin, und betonte vor diesem Hintergrund, dass mögliche Blendwirkungen beim Triebfahrzeugpersonal sowie die Verfälschung von Signalbildern während der Errichtung und des Betriebs von Photovoltaikanlagen gänzlich auszuschließen seien. Es wurde auf die Notwendigkeit der Beteiligung der Deutschen Bahn AG hingewiesen.
- Die **Deutsche Bahn AG** erhob keine Einwendungen und wies überdies darauf hin, dass eine erneute Beteiligung, aufgrund eines Abstandes von ca. 180 m zur nächsten aktiv betriebenen Bahnstrecke Nr. 3251 (Saarbrücken - Hanweiler), nicht erforderlich sei.
- Laut Aussage der **Deutschen Telekom Technik GmbH** befinden sich im Planbereich eigene Telekommunikationslinien. Bestand und Betrieb müsse gewährleistet bleiben. In allen Verkehrswegen seien geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung künftiger Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.
- Auch befinden sich Telekommunikationsanlagen der **Vodafone GmbH/Vodafone Deutschland GmbH** im Plangebiet. Sie machen zum jetzigen Zeitpunkt keine Einwände geltend, sondern kündigten an, bei objektkonkreten Bauvorhaben eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über den vorhandenen Leitungsbestand abzugeben.
- Nach Auskunft der **Amprion GmbH** verlaufen keine Höchstspannungsleitungen des Unternehmens im Planbereich. Die Beteiligung weiterer Leitungsträger wurde angenommen.
- Durch den **Entsorgungsverband Saar** (EVS - Geschäftsbereich Planung und Konzeption Netzplanung und Mischwasserbehandlung) erging der Hinweis, dass sich keine Sammler des EVS im Plangebiet befinden. Informationen zu möglichen Leitungsverläufen anderer oder der Kommune seien bei Bedarf von den jeweils zuständigen Stellen einzuholen.
- Die **Stadtwerke Saarbrücken Netz AG** äußerten grundsätzlich keinen Bedenken, wiesen jedoch auf vorhandene Infrastrukturen und die in Zuge dessen einzuhaltenden Sicherheitsabstände hin. Zudem erging der Hinweis, dass im Jahr 2025 Arbeiten zur Erneuerung der Stromversorgung im öffentlichen Bereich vor der Bruch-Brauerei geplant seien. Alle im Flächennutzungsplangebiet befindlichen Versorgungsanlagen müssen daher jederzeit frei zugänglich und die Trassen mit Baustellenfahrzeugen befahrbar sein. Unzulässig sei ein Überbauen mit Gebäuden oder befestigten Oberflächen sowie die Bepflanzung von Bäumen und Buschwerk.
- Das **Landesdenkmalamt** verwies auf den die Belange der Baudenkmalpflege betreffenden Umgebungschutz des Einzeldenkmals „Gustav-Bruch-Straße 24“. Zudem wurde auf die Vorgaben zur Anzeigepflicht von Bodenfunden, das Veränderungsverbot sowie auf Ordnungswidrigkeiten im Sinne des Saarländischen Denkmalschutzgesetzes hingewiesen (§§ 16, 28 SdschG).
- In der Stellungnahme des **Ministeriums für Inneres, Bauen und Sport** (Landesplanung) wurde auf die Betroffenheit des Planbereiches von einem Vorranggebiet für Grundwasserschutz sowie die Notwendigkeit der Behandlung dieser Thematik im weiteren Verfahren hingewiesen.
- Das **Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz** (LUA) teilte mit, dass aus Sicht des Natur- und Artenschutzes und der Landschaftspflege keine Anmerkungen erforderlich seien. In Bezug auf den Gebiets- und anlagenbezogenen Grundwasserschutz wurde auf die Lage des Plangebietes innerhalb der Schutzzone III des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes „Saarbrücken/Scheidter Tal (C30), auf die Lage innerhalb eines gemäß LEP Umwelt ausgewiesenen Vorranggebietes für Grundwasserschutz sowie auf die Lage innerhalb des potentiellen Einzugsbereichs des nach Wassersicherstellungsgesetz (WasSiG) ausgewiesenen Trinkwassernotbrunnen mit der LUA-Kenn-Nummer 01453 hingewiesen. Auf vor diesem Hintergrund ggf. zu beachtende Verbotsbestimmungen sowie Verbotstatbestände wurde hingewiesen. Insgesamt dürfe das Grundwasser, die Trinkwasserversorgung sowie der Schutzzweck des Wasserschutzgebietes durch die im Rahmen der Bauleitplanung geplanten Maßnahmen nicht beeinträchtigt bzw. gefährdet werden. Auf in Zuge dessen ggf. weitere notwendige Einzelfallprüfungen sowie auf evtl. eintretende



Benutzungstatbestände gem. Wasserhaushaltsgesetz, die der Erteilung einer Erlaubnis durch das Ministerium für Umwelt, Klima, Mobilität, Agrar und Verbraucherschutz bedürfen könnten, wurde hingewiesen. Bzgl. des Bodenschutzes merkte das LUA darüber hinaus an, dass das Gelände der ehemaligen Brauerei nach der Stilllegung als altlastverdächtige Fläche in das Kataster für Altlasten und altlastverdächtige Flächen unter der Kennziffer SB\_407 aufgenommen wurde. Das LUA verwies auf die Aussage gem. Entwurf zum Bebauungsplan, dass der Altlastenverdacht vor Realisierung der Planung durch einen zugelassenen Sachverständigen auszuräumen und ggf. Sanierungs- oder Sicherungsmaßnahmen durchzuführen seien. Bei Berücksichtigung dieser Bedingungen seien keine weiteren Anmerkungen seitens des LUA notwendig. Auch bzgl. des Lärm-Immissionsschutzes verwies das LUA auf ihre Stellungnahme zum gleichnamigen Bebauungsplan, welcher die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen vorsieht. Somit seien aus Sicht des Lärmschutzes keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Von Seiten der Öffentlichkeit gingen bei der **Veröffentlichung im Internet bzw. öffentlichen Auslegung** gem. § 3 Abs. 2 *BauGB* keine Stellungnahmen ein.

Im Rahmen der **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** nach § 4 Abs. 2 *BauGB* bestätigten die Institutionen ihre Einschätzung, die bereits im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung keine Einwände äußerten. Darüber hinaus bekräftigten Behörden teilweise die zuvor geäußerten Stellungnahmen.

Auch gaben Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erstmalig eine Stellungnahme im Rahmen dieses Verfahrens ab, in der sie jedoch keine Bedenken gegenüber der Planung vorbrachten. Diese sind namentlich die **Handwerkskammer (HWK) Saarland**, die **Bundesnetzagentur - Referat 226/ Richtfunk**, die **Landeshauptstadt Saarbrücken** (Stadtplanungsamt sowie das Amt für Stadtgrün und Friedhöfe). Auch der **Zweckverband Personennahverkehr Saarland** äußerte keine Einwände gegen die Planung, bat jedoch um die Korrektur einzelner ÖPNV-Reisezeiten, als auch um die Aufnahme eines existierenden Radweges. Das **Gesundheitsamt des Regionalverbandes Saarbrücken** führte ebenfalls keine Einwände auf, verwies aber auf die Einhaltung der Vorgaben der Trinkwasserverordnung sowie der entsprechenden technischen Regelwerke.

Im Rahmen des Beteiligungsprozesses wurden folgende Stellungnahmen eingereicht, die die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung bereits geäußerten Anmerkungen ergänzen bzw. teilweise inhaltlich erweitern:

- Der **NABU-Landesverband Saarland e.V.** verwies auf seine abgegebene Stellungnahme zum parallel laufenden Bebauungsplanverfahren der Landeshauptstadt Saarbrücken. Der NABU begrüßt grundsätzlich die im Umweltbericht des Bebauungsplanes unter den Punkten „Eingriffs-Ausgleichsbilanz“ sowie „Monitoringmaßnahmen“ aufgeführten Maßnahmen, wünschte sich jedoch aufgrund der vielfältig gemachten Erfahrungen die Installation einer Ökologischen Baubegleitung, die über die tatsächliche Abarbeitung der Ausgleichs- und Monitoringmaßnahmen berichten kann. Diese Einwendungen seien auch in dem Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans des Regionalverbandes Saarbrücken zu berücksichtigen.
- Das **Landesdenkmalamt** teilte mit, dass Baudenkmäler nach heutigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen seien. Die Belange der Baudenkmalpflege betreffen den Umgebungsschutz des Einzeldenkmales „Gustav-Bruch-Straße 24“. Da sich aber in diesem Bereich eine noch unlokalisierte mittelalterliche Wüstung – der Bruchhof – befunden haben könnte, sei nicht auszuschließen, dass archäologische Befunde und Funde im Planungsgebiet zutage treten. Deshalb seien sämtliche Erdarbeiten in der Planungsfläche genehmigungspflichtig gemäß § 8 Abs. 2 in Verbindung mit § 10 SDSchG. Für alle Bauwerke, für deren Errichtung eine Baugenehmigung oder eine die Baugenehmigung einschließende oder ersetzende behördliche Entscheidung erforderlich sei, sei das Einvernehmen mit dem Landesdenkmalamt herzustellen (§ 10 Abs. 5 SDSchG), wobei nicht auszuschließen sei, dass das Einvernehmen nur dann hergestellt werden kann, wenn baubegleitend oder präventiv vor Beginn der Erdarbeiten Ausgrabungen unter Leitung eines Archäologen / einer Archäologin durchgeführt werden würden. Diese würden zunächst Sondierungen zur Denkmalerkenntnis umfassen und, sofern nach Rechtsgutabwägung erforderlich, auch nachfolgende, großflächige Ausgrabungen, deren Kosten einschließlich der Kosten für die



---

konservatorische Sicherung und Dokumentation der Befunde der Veranlasser gem. § 16 Abs. 5 SDSchG im Rahmen des Zumutbaren zu tragen habe.

#### V. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Änderung und Darstellung des FNP bedingt eine vorbereitende Planung, die einen Eingriff in Natur und Landschaft erwarten lässt. Eine Bilanzierung von **Eingriff und Ausgleich erfolgt auf Ebene der Bebauungsplanung**.

Für die Umweltbelange wurde gem. § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, die die voraussichtlichen Auswirkungen auf die Umwelt ermittelt und bewertet. Diese Belange wurden im Umweltbericht gem. § 2a BauGB als Teil der Begründung zur Teiländerung des Flächennutzungsplanes dargelegt.

Im Umweltbericht wurden die für den Bauleitplan bedeutsamen und in einschlägigen Fachgesetzen bzw. Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes abgeprüft und bei Betroffenheit entsprechend nähergehend betrachtet. Die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Bruch-Areal und Umfeld“ der Landeshauptstadt Saarbrücken durchgeführte Umweltprüfung ist speziell auf die verbindliche Bauleitplanung ausgerichtet. Deren Ergebnisse sowie die Ergebnisse des Schalltechnischen Gutachtens zur Beurteilung der Geräuschmissionen und Geräuschemissionen und die Ergebnisse des Verkehrsgutachtens zum Nachweis der Verkehrsverträglichkeit flossen in die Betrachtung der Umweltauswirkungen auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung mit ein.

Die Prüfung der Umweltauswirkungen der Flächennutzungsplanteiländerung ergab, dass mit der Realisierung keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter verbunden sind, sofern aufgezeigte notwendige Schutz- und Verminderungsmaßnahmen sowie erforderliche Ausgleichsmaßnahmen beachtet werden. Zu erwartende Auswirkungen, insbesondere auf die Schutzgüter Boden/Fläche, Klima/Luft, Mensch sowie Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt können durch konkrete Festsetzungen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bewältigt werden.

Eine erhebliche Beeinträchtigung der Umwelt als Summe der beschriebenen und bewerteten Schutzgüter konnte auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung unter Beachtung der erforderlichen Schutz- und Kompensationsmaßnahmen nicht festgestellt werden. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nach der Prüfung als ebenfalls nicht erheblich zu bewerten.

#### VI. Art und Weise der Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Hinweise in den entsprechenden Verfahrensschritten, die abschließend auf nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsebenen zu berücksichtigen sind, wurden zur Kenntnis genommen und auf diese abgeschichtet.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde eine Stellungnahme abgegeben. Die darin geäußerten Bedenken, bezogen sich nicht auf die Planungsebene der vorbereitenden Bauleitplanung und wurden deshalb auf die nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsebenen abgeschichtet. Im Rahmen der Veröffentlichung im Internet bzw. der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurden von Seiten der Öffentlichkeit keine Bedenken geäußert oder Anregungen vorgebracht.

Nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB ergab sich aus den Stellungnahmen keine Notwendigkeit zur Anpassung der Planung. Auch aufgrund der im Verfahren durch die Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB abgegebenen Stellungnahmen wurde dies nicht erforderlich.

Hinweise und Anregungen aus den beiden Beteiligungsschritten, die die Ebene der Flächennutzungsplanung betrafen, wurden aufgenommen und die Begründung bzw. der Umweltbericht zur FNP-Änderung textlich entsprechend der eingegangenen Hinweise angepasst bzw. ergänzt.

#### VII. Berücksichtigung von Planungsalternativen

Die vorgesehene Flächennutzungsplanteiländerung erfolgte auf Antrag der Landeshauptstadt Saarbrücken, welche die betroffene innerstädtische Konversionsfläche zweckgebunden der Wohnnutzung zuführen möchte, um so der hohen Nachfrage nach zusätzlichem Wohnraum in der Stadt gerecht zu werden. Die Landeshauptstadt Saarbrücken



---

hat in den vergangenen Jahren bereits sonstige innerstädtische Konversionsflächen für die Wohnbebauung umgewidmet. Insofern besteht kein großer Spielraum für alternative Planungsmöglichkeiten außer dem Neubau ganzer Wohnviertel am Siedlungsrand der städtischen Außenbezirke. Diesen Standorten fehlt jedoch die integrierte Lage mit günstigem Anschluss an die städtische Infrastruktur, wie sie das Plangebiet bietet.

Unter den genannten Aspekten ergaben sich keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten, die ebenbürtig oder besser geeignet wären.