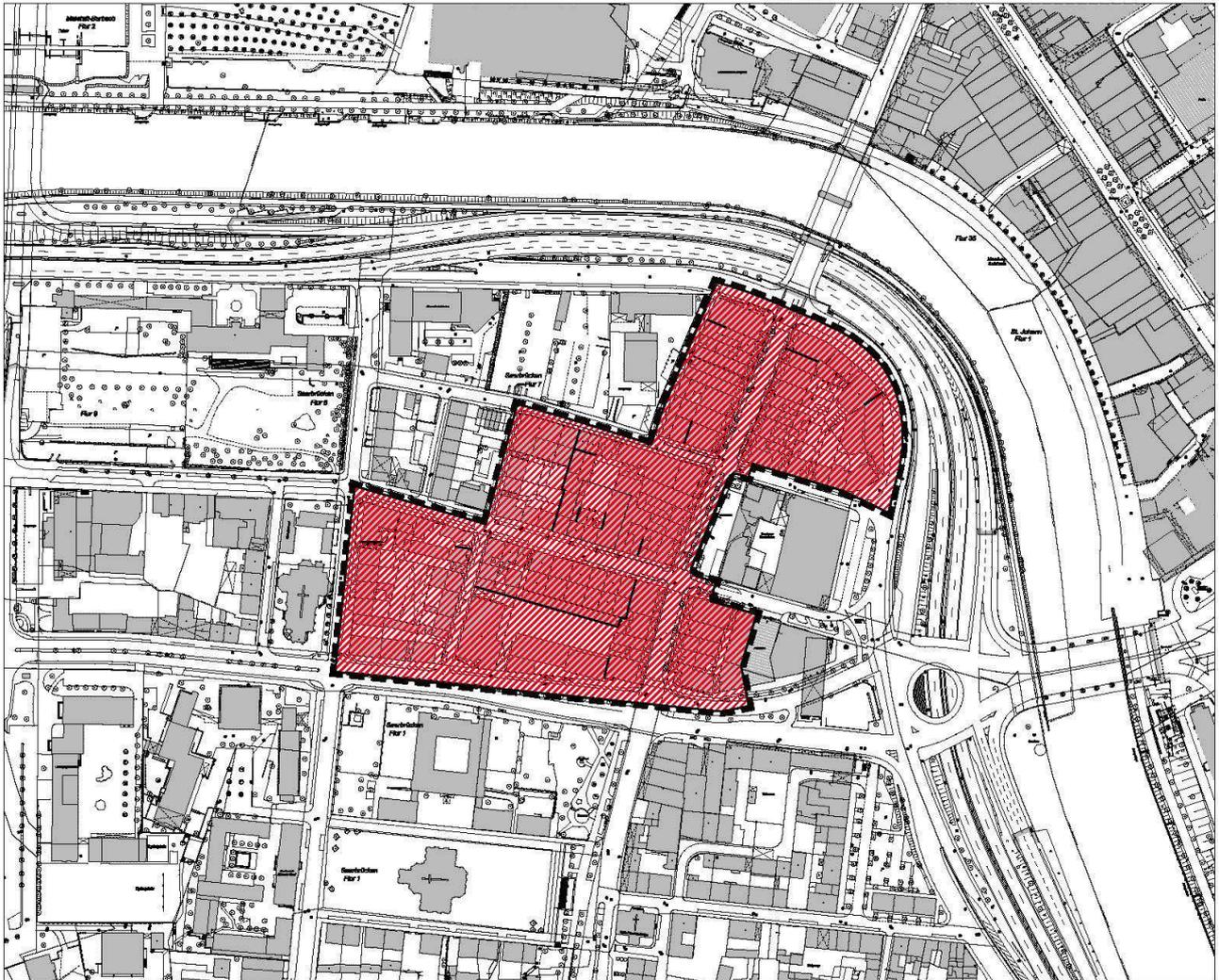


## Anlage 2

# LANDESHAUPTSTADT SAARBRÜCKEN

## Begründung zum Bebauungsplan NR. 111.02.04 „Luisenviertel“

im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB



Stand:  
Satzung gem. § 10 BauGB

Bearbeitet  
im Januar 2016  
im Auftrag der Landeshauptstadt Saarbrücken

**agsta**  
UMWELT

ARBEITSGRUPPE STADT- UND  
UMWELTPLANUNG GMBH  
Saarbrücker Straße 178  
66333 VOLKLINGEN  
Tel. 06898 / 33077  
Fax. 06898 / 37403  
e-mail: info@agsta.de

## **Inhalt**

<b>1.0</b>	<b>VORBEMERKUNGEN .....</b>	<b>3</b>
<b>2.0</b>	<b>PLANGEBIET .....</b>	<b>3</b>
<b>3.0</b>	<b>BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE / ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN .....</b>	<b>10</b>
<b>4.0</b>	<b>ZIELE DER PLANUNG .....</b>	<b>10</b>
<b>5.0</b>	<b>FESTSETZUNGEN / PLANINHALTE .....</b>	<b>11</b>
<b>6.0</b>	<b>PLANUNGSALTERNATIVEN / NULLVARIANTE .....</b>	<b>24</b>
<b>7.0</b>	<b>AUSWIRKUNGEN UND ABWÄGUNG .....</b>	<b>25</b>
	<b>Anhang 1: Vorprüfung des Einzelfalls gem. Anlage 2 BauGB .....</b>	<b>28</b>
	<b>Anhang 2: Sortimentsliste der Landeshauptstadt Saarbrücken .....</b>	<b>30</b>

## 1.0 VORBEMERKUNGEN

### *Verfahren*

Der Rat der Landeshauptstadt Saarbrücken hat am 19.03.2013 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 111.02.04 „Luisenviertel“ gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 03.04.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand am 25.06.2015 in Form einer Bürgerversammlung statt. Weiterhin wurde ein freiwilliges Scoping durchgeführt, bei dem berührte Träger öffentlicher Belange im Zeitraum vom 19.06. bis 17.07.2015 Gelegenheit zur Stellungnahme hatten. Die Öffentliche Auslegung sowie parallel dazu die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand im Zeitraum vom 29.10. bis einschl. 30.11.2015 statt.

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

Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten die in der Planzeichnung bzw. im Textteil genannten Gesetze und Verordnungen.

Da es sich bei dem Standort um eine Fläche handelt, auf die die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB zutreffen, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Da die im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Grundfläche eine Größe von 20.000 qm überschreitet, ist gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB aufgrund einer überschlägigen Prüfung festzustellen, ob der Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

Die Vorprüfung des Einzelfalls, die gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB erforderlich ist, ist diesem Bebauungsplan als Anhang beigefügt. Sie kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der Vorbelastung des Plangebietes keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

### *Erfordernis /*

### *Ziel der Planung*

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes existieren verschiedene Teilbebauungspläne, die in einem Gesamtbebauungsplan zusammengeführt werden sollen. Das bereits bestehende Baurecht soll flexibilisiert und modernisiert werden. Es ist darauf hinzuweisen, dass es sich mit vorliegender Planung nicht um einen neuen Eingriff in Natur und Landschaft handelt, denn der zu überplanende Bereich ist bereits heute nahezu vollständig bebaut und flächendeckend mit rechtskräftigen Bebauungsplänen überplant.

## 2.0 PLANGEBIET

### *Abgrenzung*

Der Geltungsbereich, der eine Fläche von rund 5,3 ha umfasst, wird wie folgt begrenzt:

im Nordosten: durch die Achse der Saaruferstraße - vom Haus Nr. 16 bis Haus Nr. 11

im Osten: durch die Achse der Saaruferstraße, dem Vorplatz der Sparkasse Saarbrücken und dem Parkhaus der Sparkasse Saarbrücken

- im Süden: durch die Achse der Stengelstraße – vom Haus Nr. 6 bis Haus Nr. 24
- im Westen: durch die Achse der Keplerstraße vom Haus Nr. 2a bis Haus Nr. 8, durch die Hohenzollernstraße vom Haus Nr. 33 bis Haus Nr. 39a, durch die Neugeländstraße vom Haus Nr. 9 bis Haus Nr. 11, durch die Achse der Gutenbergstraße vom Haus Nr. 11 bis Haus Nr. 23, und durch die Achse der Mathias-Iven-Straße

Die exakten Geltungsbereichsgrenzen sind der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu entnehmen.

*Umgebende  
Nutzungen*

Das Plangebiet liegt in Alt-Saarbrücken. Südlich des Plangebietes befinden sich die Ludwigskirche und die Staatskanzlei, westlich die Jakobskirche, im Norden und im Osten die A620, die Saar sowie dahinterliegend der zentrale Versorgungsbereich der Saarbrücker City.

*Siedlungs-/  
Nutzungsstruktur*

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich südlich des Saarbrücker Stadtzentrums, mit dem es über die Luisenbrücke und die Wilhelm-Heinrich-Brücke unmittelbar verbunden ist. Aufgrund seiner Lage stellt es eine Randzone der Innenstadt dar.

Dies spiegelt sich auch in seiner subzentralen Nutzungsstruktur. Einzelhandel spielt eine wichtige Rolle, konzentriert sich aber im Wesentlichen auf die Eisenbahnstraße. Neben Dienstleistungs- und Verwaltungsnutzungen ist in den Obergeschossen häufig Wohnnutzung vorzufinden. Auch gastronomische Einrichtungen und vereinzelt Spielhallen sind vorhanden. Im Plangebiet gibt es einige Leerstände.

Der Geltungsbereich ist im Bestand überwiegend versiegelt und intensiv baulich genutzt. Naturnahe Flächen sind praktisch nicht vorhanden. Freiflächen beschränken sich auf Straßenbegleitgrün, gestaltete Pflanzflächen und intensiv genutzte Restflächen. Für die Belange des Naturhaushaltes spielen die Flächen eine untergeordnete Rolle.

Die Baustruktur ist als geschlossene Blockrandbebauung zu beschreiben. Eine Besonderheit stellt die Bebauung entlang der Eisenbahnstraße dar. Es handelt sich dabei um ein Ensemble der Nachkriegsmoderne, zu dessen Schutz die Landeshauptstadt derzeit eine Gestaltungssatzung für Werbeanlagen sowie eine Erhaltungssatzung erstellt. Ein Gestaltungs- und Sanierungsleitfaden<sup>1</sup> wurde im Rahmen des ExWoSt-Forschungsprogrammes<sup>2</sup> des Bundes bereits erarbeitet. Als besonders erhaltenswerte Bausubstanz im Sinne des § 24 EnEV werden sich die Altbauten innerhalb des Geltungsbereiches der Erhaltungssatzung nicht an den Effizienz-Anforderungen eines Neubaus orientieren müssen, sondern an den Werten des KfW-Effizienzhaus-Denkmals. Der Gestaltungs- und Sanierungsleitfaden enthält hierzu weitergehende Informationen.

Die Blockinnenbereiche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind zum überwiegenden Teil überbaut bzw. baulich genutzt (Stellplätze).

Die Landeshauptstadt hat im Jahr 2015 ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept<sup>3</sup> aufgestellt. Es enthält zu beachtende Ansiedlungsregeln hinsichtlich des Ein-

<sup>1</sup> LANDESHAUPTSTADT SAARBRÜCKEN, Die Modernen 50er Gestaltungs- und Sanierungsleitfaden am Beispiel der Eisenbahnstraße in Saarbrücken, 2014

<sup>2</sup> Experimenteller Wohnungs- und Städtebau (ExWoSt), Forschungsprogramm „Baukultur in der Praxis“ des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR).

<sup>3</sup> JUNKER & KRUSE, Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Saarbrücken, Dortmund, Oktober 2015

zelhandels, die in diesem Bebauungsplan umgesetzt werden. Der Bebauungsplan wurde zeitgleich mit diesem Konzept erarbeitet. Zum Zeitpunkt des Offenlagebeschlusses des vorliegenden Bebauungsplans lag das Einzelhandelskonzept im Entwurf vor. Aus der endgültigen Fassung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, das vom Stadtrat in seiner Sitzung am 13.10.2015 beschlossen wurde, haben sich keinerlei Änderung für den Bebauungsplan ergeben.

*Verkehr*

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe der A 620 und ist damit sehr gut an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Über die Luisenbrücke und die Wilhelm-Heinrich-Brücke erreicht sowohl der Fußgänger- und Radverkehr, wie auch der Fahrverkehr das Stadtzentrum. Dies macht insbesondere die Eisenbahnstraße aber auch die Stengelstraße (B268) zu vielbefahrenen Hauptverkehrsstraßen.

Die Eisenbahnstraße wurde in jüngerer Zeit umgestaltet und begrünt und hat dadurch an Aufenthaltsqualität und Attraktivität, nicht zuletzt auch für Radfahrer, gewonnen.

Die übrigen Straßen innerhalb des Plangebietes sind weniger stark befahren und erfüllen überwiegend Erschließungsfunktion für die angrenzenden Bereiche.

*Naturraum/ Geologie*

Das Plangebiet liegt im Naturraum „Mittleres Saartal (Süd) - NE 197.3“. Der Untergrund wird durch die Terrassen der Saar (Kiesel/Lehm) gebildet, die in der Saarbrücker Talaufweitung den ausgeräumten Schichten des Mittleren Buntsandsteins aufliegen.

*Hydrologie*

Unmittelbar innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Oberflächengewässer. Die Saar verläuft nördlich der an den Geltungsbereich angrenzenden Autobahn.

Der Geltungsbereich befindet sich nicht in einer Trinkwasserschutzzone. Er liegt außerhalb des vorläufig festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Saar, Teil D (Verordnung vom 22.06.2009), wird allerdings vom geplanten Überschwemmungsgebiet der Saar tangiert. Teile der überplanten Flächen liegen innerhalb der HQ 100-Linie und sind somit bei Extremhochwassersituationen gefährdet<sup>4</sup>. Dabei handelt es sich aber um Straßenflächen sowie um Flächen, die bereits bebaut sind und für die gegenüber dem geplanten Überschwemmungsgebiet Bestandsschutz besteht.

*Altlasten-  
verdachtsflächen*

Innerhalb des Plangebietes befinden sich mehrere altlastverdächtige Flächen, darunter auch drei noch in Betrieb befindliche Gewerbestandorte. Es handelt sich dabei um die im Altlastenkataster der Landeshauptstadt erfassten Flächen:

SB\_7 (Neugeländstraße 9, 11)

SB\_78 (Stengelstraße 22)

SB\_79 (Eisenbahnstraße 43) – in Betrieb

SB\_84 (Hohenzollernstraße 29, archivierte Fläche, die aus dem Kataster ausgeschieden ist, wird daher im Bebauungsplan nicht gekennzeichnet)

SB\_94 (Hohenzollernstraße 16,18,20, Eisenbahnstraße 33, Gutenbergstraße 11, 13, 23)

SB\_96 (Hohenzollernstraße 13) – in Betrieb

SB\_134 (Eisenbahnstraße 60) – in Betrieb

SB\_3961 (Hohenzollernstraße 33, 35, 37)

SB\_3962 (Neugeländstraße 8)

SB\_3965 (Hohenzollernstraße 22, 24)

<sup>4</sup> [http://geoportal.lkvk.saarland.de/abgabe\\_gdz/HOCHWASSER/karten/Saar\\_10.htm](http://geoportal.lkvk.saarland.de/abgabe_gdz/HOCHWASSER/karten/Saar_10.htm):  
- Hochwassergefahrenkarte Saar HQ100, Blatt 10/42 (Stand 11/2013)  
- Hochwasserrisikokarte Saar HQextrem, Blatt 10/42 (Stand 11/2013)

SB\_3967(Hohenzollernstraße 27, archivierte Fläche, die aus dem Kataster ausgeschieden ist, wird daher im Bebauungsplan nicht gekennzeichnet)  
SB\_3983 (Eisenbahnstraße 64)  
SB\_3988 (Hohenzollernstraße 15)  
SB\_3981 (Hohenzollernstraße 31)

Das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz (LUA) empfiehlt, für zukünftige bauliche Maßnahmen, insbesondere wenn mit ihnen ein Eingriff in den Boden einhergeht, die Verträglichkeit der Verdachtsflächen mit der geplanten Standortnutzung durch einen nach § 18 Bundesbodenschutzgesetz zugelassenen Sachverständigen ermitteln zu lassen. Die betroffenen Bereiche sollten einer orientierenden Untersuchung nach dem Bundesbodenschutzgesetz unterzogen werden. Der Verdacht der Altlast ist insoweit aufzuklären, dass eine abschließende Entscheidung über die geplante Nutzung oder ggf. weitere Maßnahmen getroffen werden kann. Sollte ein entsprechendes Gutachten beauftragt werden, ist dies dem LUA zur Stellungnahme vorzulegen.

Das Plangebiet ist heute schon weitgehend baulich genutzt und zu einem sehr großen Anteil versiegelt. Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans sind bestandsorientiert. Die heute schon zulässigen Nutzungen werden nicht grundlegend geändert, insbesondere werden keine schutzbedürftigeren Nutzungen als die heute schon zulässigen und vorhandenen festgesetzt. Daher ist davon auszugehen, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung durch den Bebauungsplan gewahrt bleiben.

Die empfohlene Untersuchung von altlastverdächtigen Flächen und die Überprüfung, ob eine neue Nutzung mit den vorhandenen oder vermuteten Bodenbelastungen vereinbar ist, kann im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens unter Beteiligung des LUA erfolgen.

#### *Klima/Lufthygiene*

In der „Karte der klima- und immissionsökologischen Funktionen für das Stadtgebiet Saarbrücken“<sup>5</sup> wird der Geltungsbereich aus bioklimatischer Sicht als „weniger günstig“ eingestuft, insbesondere, da im Umfeld höhere verkehrsbedingte Luftbelastungen durch den Straßenverkehr zu verzeichnen sind.

Die Planungskarte zur „Stadtklimaanalyse Saarbrücken“ stuft das Planungsgebiet als Wirkraum mit „weniger günstiger“ bis „ungünstiger“ bioklimatischer Situation ein, die eine mäßige bis hohe Belastung aufweist.

Als Planungshinweise und -Empfehlungen sind insbesondere aufgeführt:

- möglichst keine weitere Verdichtung
- Verbesserung der Durchlüftung und Erhöhung des Vegetationsanteils
- Erhalt aller Freiflächen,
- Entsiegelung und ggf. Begrünung von Blockinnenhöfen.

Das Plangebiet ist bereits im Bestand nahezu vollständig baulich genutzt, so dass von einer weiteren Verdichtung als Folge der Planung nicht auszugehen ist. Aufgrund der intensiven Nutzung sind auch die Blockinnenbereiche nahezu vollständig baulich genutzt und werden insbesondere zur Unterbringung von Stellplätzen und Garagen benötigt. Eine Entsiegelung kann daher in diesen Bereichen planerisch nicht herbeigeführt werden. Im Zuge der Gestaltungsmaßnahmen im öffentlichen Raum der Eisenbahnstraße wurde den Zielen soweit wie möglich entsprochen, indem die Anpflanzung von Hochgrün erfolgt ist.

<sup>5</sup> [http://www.saarbruecken.de/leben\\_in\\_saarbruecken/umwelt\\_und\\_klima/klimakarten](http://www.saarbruecken.de/leben_in_saarbruecken/umwelt_und_klima/klimakarten)

Bäume im Straßenraum sind darüber hinaus auch in anderen Straßen innerhalb des Geltungsbereiches vorhanden.

*Biotopstruktur*

Die Bestandsaufnahme im Rahmen der Grünordnung erfolgte auf Basis vorhandener Luftbilder und örtlicher Inaugenscheinnahme.

Relevante Flächen und Bereiche gibt es innerhalb des Geltungsbereiches aufgrund der nahezu vollständigen Versiegelung bzw. baulichen Nutzung jedoch praktisch kaum. Es sind lediglich vereinzelte Laubbäume in den Blockinnenbereichen sowie einzelne Solitärbäume im Straßen- bzw. Gehwegbereich vorhanden.

Weitere nennenswerte unversiegelte Freiflächen sind nicht vorhanden. Lediglich im Baublock zwischen Keplerstraße und Neugeländstraße sind kleine intensiv genutzte Gartenflächen, die von außen weder zugänglich, noch einsehbar sind, vorhanden. Vereinzelt gibt es Dachbegrünungsmaßnahmen bzw. kleinere Dachgärten.

*Fauna*

Aus faunistischer Sicht stellen lediglich die höher gewachsenen Laubbäume Brut- und Nahrungshabitate für die Avifauna dar, die im Straßenbereich allerdings eher als ungünstig zu bewerten sind. Aufgrund der Lage im Stadtinnenbereich und dem großen Störgrad durch Verkehr ist nur mit „Allerwelts“-Vogelarten zu rechnen.

Für Insekten können Staudenbereiche mit pollenspendenden Stauden als Nahrungsquelle sowie die Baumbestände einheimischer Baumarten als Lebensraum von Bedeutung sein.

Die überwiegend vorhandenen Ziergehölze und eingebürgerten Baumarten, wie Robinie, sowie artenarme Rasenflächen spielen für die Fauna jedoch nur eine geringe Rolle als Lebensraum.

Nähere Untersuchungen zur Fauna erübrigen sich daher.

*Schutzgebiete*

Der im Vorangegangenen beschriebenen Situation entspricht auch die Tatsache, dass keine Schutzgebiete oder schützenswerten Strukturen vorhanden sind: Im Planbereich sind keine gemäß § 30 BNatSchG zu schützenden Strukturen vorhanden. Das ABSP<sup>6</sup> formuliert keine Maßnahmen und Zielvorgaben für das Bebauungsplangebiet. Gemeldete bzw. geplante Gebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung (Flora-Fauna-Habitat- bzw. EU-Vogelschutz-Richtlinie) sind nicht betroffen. Das Plangebiet liegt weder in einem SPA-Gebiet (Special Protection Area, im Rahmen Natura 2000) noch in einem IBA-Gebiet (International Bird Area). Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiete sind nicht betroffen. Naturnahe Strukturen oder besonders schutzbedürftige Arten sind nicht vorhanden.

*Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung*

Dennoch ist gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG eine artenschutzrechtliche Prüfung (saP) im Zuge der Bebauungsplanaufstellung (§ 21 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG) durchzuführen. Bei der Betroffenheit sogenannter „besonders geschützter Arten“ im Sinne der BArtSchV liegt gem. § 44 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG kein Verstoß im Sinne des § 44 BNatSchG vor, so dass im Zuge der Bauleitplanung (§ 18 BNatSchG) bzw. im Zuge von naturschutzrechtlichen Zulassungsverfahren nach § 15ff BNatSchG nur die Betroffenheit sogenannter „streng geschützter Arten“ (Anh. IV FFH-RL, Anh. 1 VS-RL, europäische Vogelarten) zu überprüfen

<sup>6</sup> Gutachten „Daten zum Arten- und Biotopschutz“ (Arten- und Biotopschutzprogramm), Ministerium für Umwelt, Saarbrücken 1997

ist.

Nach Überprüfung der zur Verfügung stehenden Informationen und Verbreitungskarten<sup>7</sup> und der Begehung vor Ort zur Überprüfung der Habitateignung sind die Artengruppen Gefäßpflanzen, Libellen, Schmetterlinge, Käfer, Fische, Rundmäuler, Weichtiere, Amphibien und Reptilien nicht betroffen, da keine geeigneten Habitatstrukturen vorliegen. Vorkommen der relevanten Säugetierarten, die gem. Anh. IV der FFH-Richtlinie streng geschützt sind und potenziell im Saarland vorkommen, können aufgrund der innerstädtischen Lage und Blockbebauung im Plangebiet ebenfalls ausgeschlossen werden.

Für den Geltungsbereich sind Fledermausvorkommen bzw. Wochenstuben nicht bekannt und Höhlenbäume nicht vorhanden. Die nördlich des Plangebiets verlaufende Saar stellt jedoch einen Verbreitungskorridor dar, der von Fledermäusen genutzt wird. Die Saar ist Jagdhabitat, das sich auch auf die angrenzenden bebauten Bereiche und beleuchteten Straßenzüge ausdehnen kann. Aufgrund der Insellage innerhalb stark frequentierter Verkehrswege ist innerhalb des Plangebiets allerdings nur mit einer geringen Fledermausaktivität zu rechnen. Eine Beeinträchtigung durch die Bebauungsplanfestsetzungen, die im Übrigen bestandsorientiert sind, kann daher ausgeschlossen werden.

Brutstätten von Vogelarten des Anhangs 1 der VS-RL sind im Plangebiet nicht bekannt. Geeignete Habitatbedingungen fehlen, insbesondere vor dem Hintergrund, dass der Störgrad durch die stark frequentierten Verkehrswege für die i.d.R. störfähigen Arten relativ groß ist. Für Rast- und Zugvogelarten existieren im Geltungsbereich ebenfalls keine geeigneten Habitatbedingungen. Die Uferbereiche der Saar (außerhalb des Geltungsbereiches) stellen für Rastvogelarten zwar durchaus einen Lebensraum dar, Beeinträchtigungen aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aber ausgeschlossen. Vorkommen sonstiger wild lebender europäischer Vogelarten, die im Umfeld brüten könnten, sind nicht auszuschließen. Aufgrund der geschilderten Gebietsituation sind nur ungefährdete „Allerwelts“-Arten zu erwarten, die lokale Habitatverluste i.d.R. gut ausgleichen können. Nicht völlig auszuschließen ist, dass die Mauerritzen und Nischen von Gebäudebrütern (Höhlen-, Nischenbrüter), wie Haussperling, Hausrotschwanz als Neststandort genutzt werden. Bei Abbruch/Sanierungsarbeiten während der Brutzeit ist daher zu prüfen, ob Niststätten besetzt sind. Ist dies der Fall, dürfen diese Arbeiten erst nach Ende der Brutzeit erfolgen. Da Rodungen gem. § 39 BNatSchG ohnehin nur außerhalb der Brutsaison erfolgen dürfen, ist sichergestellt, dass aktuell besetzte Nester im Sinne von Art. 5 b VSR nicht beeinträchtigt werden.

Damit sind keine Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG und des Art. 5 VSRL zu erwarten. Eine Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG ist nicht erforderlich.

*Umwelthaftung*

Gem. § 19 BNatSchG wird eine Prüfung im Sinne des USchadG<sup>8</sup> durchgeführt, um zu prüfen, ob erhebliche Auswirkungen auf Arten (Zugvögel, Vogelarten des

<sup>7</sup> [http://www.delattinia.de/SAAR\\_FLORA\\_ONLINE/](http://www.delattinia.de/SAAR_FLORA_ONLINE/) (...)

<http://www.floraweb.de/MAP/> (...)

<http://www.moose-deutschland.de/> (...)

Werno, A. (2014): Lepidoptera-Atlas 2013 Verbreitungskarten Schmetterlinge (Lepidoptera) im Saarland und Randgebieten. Internet: <http://www.Delattinia.de/saar-lepi-online/index.htm>

[www.delattinia.de/Sektion\\_AmphibienReptilien\\_1.htm](http://www.delattinia.de/Sektion_AmphibienReptilien_1.htm)

<sup>8</sup> Umweltschadensgesetz (USchadG), in der Fassung vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 23. Juli 2013 (BGBl. I S. 2565)

Anh. 1 der EU- Vogelschutzrichtlinie<sup>9</sup>, Tier- und Pflanzenarten der Anh. II und IV der FFH-Richtlinie) und natürliche Lebensräume (Lebensräume der o.a. Tierarten, Lebensraumtypen des Anhangs I der FFH- Richtlinie) zu erwarten sind.

Die Beurteilung einer Schädigung, die erhebliche nachteilige Auswirkungen auf den Erhaltungszustand des betreffenden Lebensraumtyps haben kann, richtet sich nach den Kriterien des Anhangs 1 der Umwelthaftungsrichtlinie<sup>10</sup>.

Im Plangebiet sind weder Vorkommen von Pflanzenarten noch Tierarten der Anhänge II und IV der FFH-Richtlinie<sup>11</sup> bekannt. Aufgrund der Lebensraumanprüche und der Lage der wenigen Grünstrukturen innerhalb einer Blockbebauung sind Vorkommen der o.a. geschützten Anhang-Arten auszuschließen. Weitere Aussagen sind in der o.a. artenschutzrechtlichen Bewertung zu entnehmen.

Raststätten von Zugvogelarten sind nicht betroffen - die Saar, die Rast- und Zugvogelarten geeignete Lebensräume bietet, liegt außerhalb des Geltungsgebietes. Feuchtgebiete im Sinne des Art. 4 Abs. 2 Satz 2 VS-RL sind ebenfalls nicht vorhanden. Vogelarten des Anhangs 1 der VS-RL wurden bereits oben im Rahmen der saP abgehandelt.

Im Zuge der Bestandsaufnahme wurden keine Lebensraumtypen des Anh. I der FFH-RL festgestellt, da alle Grünstrukturen anthropogen überformt und städtisch geprägt sind.

Einer Haftungsfreistellung steht nach derzeitigem Kenntnisstand nichts entgegen.

*Ortsbild* Das Ortsbild wird in erster Linie durch die mehrgeschossigen Gebäude und die angrenzenden Straßenräume bestimmt. Insbesondere der Bebauung entlang der Eisenbahnstraße kommt hier große baukulturelle Bedeutung zu.

*Erholung* Das Plangebiet erfüllt keine Freizeit- und Erholungsfunktionen.

*Denkmäler* Denkmäler oder Denkmalensemble sind unmittelbar im Plangebiet nicht vorhanden. Die denkmalgeschützte Pfarrkirche St. Jakob grenzt an die Keplerstraße an. Das Landesdenkmalamt weist darauf hin, dass sich im Bereich Ecke Eisenbahn- und Hohenzollernstraße (früher Warndtstraße) eine hölzerne Wasserleitung befindet. Es ist damit zu rechnen, dass bei Erdarbeiten Bodendenkmäler in Form von Resten der Wasserleitung und / oder Siedlung zutage gefördert werden.

<sup>9</sup> Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten

<sup>10</sup> Richtlinie 2004/35/EG des europäischen Parlaments und des Rates vom 21.04.2004 über die Umwelthaftung zur Vermeidung und Sanierung von Umweltschäden (UH-RL)

<sup>11</sup> Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (ABl. L 206 vom 22.7.1992, S. 7), zuletzt geändert durch Richtlinie 2006/105/EG des Rates vom 20. November 2006

### 3.0 BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE / ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

*Bestehende*

*Rechtsverhältnisse*

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 111.02.04 „Luisenviertel“ ändert die folgenden rechtskräftigen Bebauungspläne:

- BP Nr. 111.02.00 von 1960
- BP Nr. 111.02.02 von 1972
- BP Nr. 113.02.26 von 1967
- BP Nr. 113.02.30 von 1970
- BP Nr. 113.02.27 von 1968
- BP Nr. 113.03.00 von 1956

Diese Bebauungspläne bzw. deren Änderungsbereiche werden mit der Erlangung der Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplanes für die nun überplanten Flächen ersetzt.

Die alten Bebauungspläne setzen Wohn-, Kern- und Mischgebiete fest, sowie im östlichen Bereich sogenannte „Geschäftsgebiete“. Ferner wurden in kleineren Teilen Gewerbegebiete festgesetzt.

*FNP*

Der Flächennutzungsplan des Regionalverbandes Saarbrücken stellt das Plangebiet nahezu komplett als gemischte Baufläche dar, der südwestliche Bereich wird als Wohnbaufläche dargestellt.

Der Bebauungsplan wird mit seinen Festsetzungen somit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

*Landschaftsplan*

Der Landschaftsplan trifft für den Geltungsbereich die Aussage „City, Cityrand“.

*Landesplanung*

Laut LEP Siedlung befindet sich das Plangebiet im Oberzentrum Saarbrücken innerhalb der Kernzone des Verdichtungsraumes und liegt im Bereich einer Siedlungsachse 1. Ordnung.

Für den Geltungsbereich existieren bereits rechtskräftige Bebauungspläne, es werden keine neuen Wohneinheiten geschaffen.

Auch der LEP Umwelt enthält keine Vorgaben, die den Zielen und Festsetzungen des Bebauungsplans zuwiderlaufen.

Der Bebauungsplan entspricht damit den Vorgaben und Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

### 4.0 ZIELE DER PLANUNG

Dem Luisenviertel kommt aufgrund seiner städtebaulichen Strukturen, der Lage zwischen Stadtzentrum und Ludwigskirche und der Nachbarschaft zum Großprojekt Stadtmitte am Fluss aber auch aufgrund seiner Nutzungsmischung aus Dienstleistungen, Läden und attraktivem innerstädtischen Wohnen eine wichtige Bedeutung im Stadtgefüge zu. Die für das Gebiet existierenden rechtskräftigen Bebauungspläne, die überwiegend aus den 60er Jahren stammen, können als Steuerungsinstrumente vor dem Hintergrund dieser Situation und der Ziele für das Gebiet nur noch bedingt fungieren. Hier soll mit dem vorliegenden Bebauungsplan Abhilfe geschaffen werden, indem ein Gesamtplan auf Grundlage aktueller Rechtsgrundlagen und unter Beachtung aktueller Rahmenbedingun-

gen erstellt wird. Der Bereich der Sparkasse Saarbrücken wird nicht überplant, da hier ein aktuellerer Bebauungsplan besteht.

Im Luisenviertel sind in der Vergangenheit Leerstände sowie bereichsweise Gestaltungsmängel entstanden. Um dem entgegen zu wirken, wurde unter anderem der Gestaltungs- und Sanierungsleitfaden für die Eisenbahnstraße aufgestellt (s.o.). Eine Werbesatzung sowie eine Erhaltungssatzung für die Eisenbahnstraße wurden im Jahr 2015 erarbeitet und sind am 17.12.2015 in Kraft getreten. In den Teilbereichen des Geltungsbereichs, die von den beiden Satzungen nicht abgedeckt werden, sollen entsprechende Festsetzungen die Grundlage für eine positive Entwicklung des Straßenbildes bilden. .

Der Bebauungsplan trifft außerdem Festsetzungen, die der Bestandssicherung dienen.

Darüber hinaus gibt es weiteren Steuerungsbedarf. U.a. soll die Zulässigkeit von zentrenrelevantem Einzelhandel reglementiert werden. Die Lage des Gebietes und die subzentrale Versorgungsfunktion für das Quartier werden dabei berücksichtigt, wobei der Einzelhandel im Luisenviertel nicht in Konkurrenz zum eigentlichen Versorgungszentrum treten soll, sondern als ergänzender Standort zur City kleinteiligen Facheinzelhandel und Quartiersversorgung aufnehmen kann.

Ein weiteres wichtiges Ziel ist die Reglementierung von Vergnügungsstätten innerhalb des Gebietes, um der Gefahr von Trading-Down-Effekten entgegenzuwirken. Eine gewisse Ansammlung von Spielhallen ist im Bestand bereits vorhanden.

Oberstes Ziel ist insgesamt die Aufwertung der Innenstadt. Verschiedene Maßnahmen zur Stärkung des Luisenviertels, die sich aus diesem Ziel ableiten, wurden in jüngster Zeit bereits realisiert. So wurde z.B. die Eisenbahnstraße im Zuge des Großprojektes „Stadtmitte am Fluss“ erfolgreich umgestaltet. Ziel im Viertel ist es insbesondere, die der ursprünglichen Konzeption aus den 50er Jahren zugrunde liegende Funktion der Eisenbahnstraße als Einkaufsstraße mit Kolonnaden zu stärken.

## 5.0 FESTSETZUNGEN / PLANINHALTE

*Art der baul. Nutzung* Der Bebauungsplan regelt die Art der baulichen Nutzung durch Festsetzung von Gebietstypen der Baunutzungsverordnung. Er orientiert sich im vorliegenden Fall dabei am jeweils vorhandenen Gebietstypus, der erhalten und gestärkt werden soll und aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt wird.

*MK* Insbesondere entlang der Eisenbahnstraße und der Stengelstraße sowie zum Teil entlang der Querstraßen (Hohenzollernstraße, Gutenbergstraße) werden demgemäß Kerngebiete gemäß § 7 BauNVO festgesetzt, die gegliedert werden (Nummerierung), um eine Differenzierung z.B. hinsichtlich des festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung vornehmen zu können.

Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur.

Gemäß § 7 Abs. 2 BauNVO sind allgemein zulässig:

1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,

2. Schank- und Speisewirtschaften (mit Ausnahme von Freischankflächen im Blockinnenbereich) sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
3. sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
5. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter in den Obergeschossen,
6. sonstige Wohnungen in den Obergeschossen.

Zulässig sind ferner Tiefgaragen.

Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit folgenden Sortimenten nach der Saarbrücker Sortimentsliste (vgl. Anhang):

- nicht zentrenrelevante Sortimente (ohne Obergrenze)
- zentrenrelevante Sortimente bis 400 qm VKF
- nahversorgungsrelevante Sortimente bis 800 qm VKF

Darüber hinaus sind nahversorgungsrelevante Sortimente ausnahmsweise zulässig, sofern von dem Einzelhandelsbetrieb keine negativen Auswirkungen auf die wohnortnahen Nahversorgungsstrukturen ausgehen.

In Anwendung des § 1 Abs 5 BauNVO wird festgesetzt, dass Tankstellen unzulässig sind.

Weiterhin wird gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO festgesetzt, dass Vergnügungsstätten generell nicht Bestandteil der Kerngebiete sind. Davon ausgenommen sind gem. § 1 Abs. 7 und 8 BauNVO in folgenden Bereichen Vergnügungsstätten zugelassen: MK1: Mathias-Iven-Straße und Saaruferstraße 16 im 1.OG und 2.OG.

Ferner wird festgesetzt, dass Bordelle und bordellartige Betriebe/Dienstleistungen mit sexuellem Hintergrund vom Bebauungsplan ausgeschlossen werden.

Damit orientiert sich der Bebauungsplan im Wesentlichen am Katalog des § 7 Abs. 2 BauNVO, vom dem er mit den folgenden Festsetzungen abweicht:

- Limitierung der Zulässigkeit von Einzelhandel  
Mit der Reglementierung der Zulässigkeit von Einzelhandel in den Kerngebieten entspricht der Bebauungsplan den Zielen des beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes<sup>12</sup> der Landeshauptstadt Saarbrücken. Dort heißt es u.a.: *„Der Einzelhandel wird in Abhängigkeit von Sortiments- und Größenstrukturen, der ökonomischen Rahmenbedingungen und in funktionaler Ergänzung auf ausgewählte Einzelhandelsschwerpunkte im Stadtgebiet Saarbrückens konzentriert. Eine stringente Steuerung der Landeshauptstadt Saarbrücken innerhalb dieser „Leitplanken“ ermöglicht die Chance einer sinnvollen und zukunftsfähigen räumlich-funktional gegliederten Entwicklung des Einzelhandels.“* Um eine solche Steuerung zu ermöglichen, werden die Festsetzungen zur Reglementierung im vorliegenden Bebauungsplan getroffen, da das Luisenviertel zwar praktisch an den zentralen Versorgungsbereich angrenzt, von Saar und Autobahn jedoch von diesem getrennt wird und vom Einzelhandels- und Zentrumskonzept nicht als Teil des zentralen Versorgungsbereiches sondern als sogenannter „Ergänzungsbereich“ definiert wird. Dieser übernimmt eine Versorgungsbedeutung für die umliegenden

<sup>12</sup> JUNKER & KRUSE, Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Saarbrücken, Dortmund, Oktober 2015

Wohngebiete sowie für die Arbeitnehmer eine ergänzende Funktion zur City / Bahnhofstraße, bildet jedoch keinen städtebaulich-funktionalen zentralen Versorgungsbereich aus.

Das Einzelhandels- und Zentrumskonzept differenziert in großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem und ohne zentrenrelevantem Kernsortiment sowie in nicht großflächige Betriebe und ordnet diese den zentralen Versorgungsbereichen zu bzw. formuliert entsprechende Voraussetzungen für die Zulässigkeit. So können außerhalb dieser Standortbereiche Betriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment nur dann angesiedelt werden, sofern von ihnen keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sind. Im Konzept heißt es: *„Mit Blick insbesondere auf die Betriebsgrößenstruktur in den zentralen Versorgungsbereichen dürften nur dann keine negativen Auswirkungen anzunehmen sein, wenn solche Einzelhandelsbetriebe eine Verkaufsfläche von 400 qm nicht überschreiten.“*

In Anwendung dessen wird festgesetzt, dass nicht zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe (ohne Obergrenze), zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe (siehe Sortimentsliste der Landeshauptstadt Saarbrücken in der jeweils gültigen Fassung) bis 400 qm VKF sowie Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment bis zur Grenze der Großflächigkeit allgemein zulässig und darüber hinaus ausnahmsweise zulässig, sofern von dem Einzelhandelsbetrieb keine negativen Auswirkungen auf die wohnortnahen Nahversorgungsstrukturen ausgehen.

- Unzulässigkeit von Vergnügungsstätten  
Vergnügungsstätten werden aus dem Katalog der zulässigen Nutzungen ausgeschlossen und nur im Bereich des MK 1.2 sowie in dem an der Saaruferstraße gelegenen Teils des MK1.1 jeweils im 1. und 2. OG zugelassen. Damit wird der Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches in möglichst raumverträglicher Weise Raum geboten. Die im Plangebiet derzeit vorhandenen Vergnügungsstätten genießen weiterhin Bestandsschutz<sup>13</sup>. Einer weiteren Ansammlung wird mit der Festsetzung entgegen gewirkt.

Dies begründet sich darin, dass sich in der näheren Umgebung sensible Nutzungen befinden, wie Bildungseinrichtungen oder wie z.B. die Ludwigskirche als wichtige kirchliche Institution und als eine der bedeutendsten, fremdenverkehrsrelevanten Einrichtungen der Stadt. Zu diesen Einrichtungen bestehen Wegebeziehungen, die vielfach auch von Jugendlichen genutzt werden. Weitere Gründe für den Ausschluss sind der regelmäßig anzunehmende Stellplatzbedarf sowie insbesondere die anzunehmende Lärmbelästigung durch an- und abfahrende Nutzer, die insbesondere auch in den Abend- und Nachstunden zu erwarten ist und somit die Wohnruhe der anliegenden Bevölkerung stören würde.

Weiterhin widersprechen gestalterische Gründe der Zulassung von Vergnügungsstätten, da diese häufig geschlossene bzw. beklebte Fassaden und Fenster haben, was sich wiederum negativ auf das Ziel einer lebendigen Einkaufsstraße auswirken würde.

In der Matthias-Iven-Straße sowie im westlichen Teil der Saaruferstraße ist die Wohnnutzung kaum ausgeprägt. Die vorgefundene städtebauliche Situa-

<sup>13</sup> Vgl. aber auch Saarl. Spielhallengesetz (SSpielhG), wonach im Juni 2017 alle vorhandenen Erlaubnisse erlöschen.

tion und Gebietsstruktur (u.a. benachbarter Toto-Parkplatz) spricht dafür, diese Nutzungen in dem Bereich zuzulassen. Im EG sind Vergnügungsstätten jedoch ausgeschlossen, da die Erdgeschosse der Kerngebiete den übrigen kerngebietstypischen Nutzungen (wie Läden, Dienstleistungen, Verwaltung) vorbehalten bleiben sollen, die auf Publikumsverkehr angewiesen sind, ohne die Negativeffekte (u.a. Trading-Down-Effekte) mit sich zu bringen, wie sie von Vergnügungsstätten üblicherweise zu erwarten sind.

Vergnügungsstätten können, wenn sie sich in einem Gebiet konzentrieren andere Innenstadtnutzungen wie etwa Geschäfte und Dienstleistungen aber auch Wohnen verdrängen, dadurch die Nutzungsvielfalt und die Wohnqualität mindern und damit letztlich das Niveau eines Viertels negativ beeinflussen. Hinzu kommt, dass eine Konzentration von Nutzungen wie Spielhallen, Wettbüros, Sexkinos u.ä. in einem zentralen Innerstadtbereich, in dem wichtige Fußwegebeziehungen (u.a. Schulen, Bahnhof, usw.) verlaufen und Wohnbevölkerung lebt, als unverträglich angesehen wird.

Da diese Nutzungen sowohl was die Baustruktur, die vorhandene und angestrebte Nutzungsstruktur und die Bedeutung des Gebietes im städtischen Kontext angeht, nicht zur Eigenart des Gebietes passen und zwangsläufig zu einem Imageverfall des Standortes führen würden, werden sie ausgeschlossen.

Für aufgrund der Nutzungsart weniger kritische Vergnügungsstätten wie etwa Diskotheken oder Großkinos ist die Baustruktur innerhalb des Gebietes ungeeignet. Hinzu kommt das Fehlen ausreichender Stellplätze, die bei derartigen großen Einrichtungen erforderlich wären. Kleinere Einrichtungen wie etwa kleine Programmkinos könnten als kulturelle Einrichtungen weiterhin zugelassen werden.

- Unzulässigkeit von Bordellen und bordellartigen Betrieben  
Da Bordelle u.ä. als Gewerbebetriebe zu behandeln sind und Gewerbebetriebe unter Einschränkungen im MK zulässig sind, werden Bordelle und bordellähnliche Betriebe sowie Dienstleistungen mit sexuellem Hintergrund explizit ausgeschlossen. Die Gründe hierfür sind vergleichbar mit denjenigen, die bereits im Vorangegangenen aufgeführt wurden. Auch hier sind die Gründe in der Unverträglichkeit mit der Gebietsstruktur und den städtebaulichen Zielen für das Gebiet, mit einem zu befürchtenden Trading-Down-Effekt usw. zu sehen.

Mehr noch als Vergnügungsstätten, Spielhallen u.ä. Nutzungen können Bordelle zu einer Abwertung eines Gebietes führen und das Gebiet somit für vorhandene Nutzungen oder Neuansiedlungen unattraktiv machen, was längerfristig zu einer Gefährdung der angestrebten Gebietsstruktur führen kann.

- Unzulässigkeit von Tankstellen  
Tankstellen entsprechen nicht der kleinteiligen städtebaulichen Struktur innerhalb des Plangebietes und werden daher aus dem Katalog zulässiger Nutzungen ausgeschlossen. Sie sind an anderer Stelle des Stadtgebietes zulässig.
- Wohnen in den Obergeschossen  
Wohnen soll innerhalb des Plangebietes und so auch in den Kerngebieten zugelassen werden, da es sich um ein nah am zentralen Versorgungsbe-  
reich gelegenes Stadtquartier handelt, in dem ein ausgewogener Nutzungs-

mix erhalten und entwickelt werden soll. Dieser Nutzungsmix soll unbedingt auch Wohnen als wichtigen belebenden Faktor beinhalten. Die Konzentration auf die Obergeschosse entspricht dem Umstand, dass der hohe Publikumsverkehrs auf der Straßenebene die Wohnqualität im EG deutlich beeinträchtigen würde und die Erdgeschosse publikumsintensiven Nutzungen wie Läden, Gastronomie, Dienstleistungen, usw. vorbehalten bleiben sollen.

*MI*

Die Nutzungsintensität und -mischung innerhalb des Plangebietes verschiebt sich in größerer Entfernung von der Eisenbahnstraße weg von einer kerngebietstypischen Mischung in Richtung auf eine Mischnutzung mit größerer Bedeutung der Wohnnutzung. Demgemäß werden im Bereich der Neugeländstraße und der Hohenzollernstraße Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Gemäß § 6 BauNVO sind allgemein zulässig:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit folgenden Sortimenten nach der Saarbrücker Sortimentsliste (vgl. Anhang):

- nicht zentrenrelevante Sortimente (bis 800 qm VKF)
- zentrenrelevante Sortimente bis 400 qm VKF
- nahversorgungsrelevante Sortimente bis 800 qm VKF

Darüber hinaus sind nahversorgungsrelevante Sortimente ausnahmsweise zulässig, sofern von dem Einzelhandelsbetrieb keine negativen Auswirkungen auf die wohnortnahen Nahversorgungsstrukturen ausgehen.

Die Begründung zur Zulässigkeit von Einzelhandel entspricht den diesbezüglichen Ausführungen zum Kerngebiet (wobei die Zulässigkeit von großflächigem Einzelhandel regelmäßig auf Sondergebiete gemäß § 11 Abs.3 BauNVO und Kerngebiete beschränkt ist). Gleiches gilt für die Unzulässigkeit von Tankstellen und Vergnügungsstätten sowie Bordellen und bordellähnlichen Betrieben. Ähnlich wie Tankstellen entsprechen auch Gartenbaubetriebe als Nutzungsart nicht dem Gebietscharakter, was insbesondere auf ihren üblicherweise großen Flächenbedarf zurückzuführen ist. Sie sind an anderer Stelle des Stadtgebietes zulässig.

*WB*

Wie bereits beim Mischgebiet ausgeführt ändert sich die Nutzungsintensität und -mischung mit zunehmender Entfernung zur Eisenbahnstraße. Daher wird für den Bereich zwischen Keplerstraße und Neugeländstraße ein besonderes Wohngebiet gemäß § 4a BauNVO festgesetzt.

Besondere Wohngebiete sind überwiegend bebaute Gebiete, die aufgrund ausgeübter Wohnnutzung und vorhandener sonstiger in § 4a Abs. 2 BauNVO genannter Anlagen eine besondere Eigenart aufweisen und in denen unter Berücksichtigung dieser Eigenart Wohnnutzung erhalten und fortentwickelt werden soll. Besondere Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Sie dienen auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sonstigen Anlagen im Sinne der Absätze 2 und 3 des § 4a BauNVO, soweit diese Betriebe und Anlagen nach der besonderen Eigenart des Gebiets mit der Wohnnutzung vereinbar sind. Ziel ist der Erhalt und die Förderung der vorhandenen Nutzungsmischung. Dabei kommt der Wohnnutzung eine besondere Rolle zu, da sie wesentlich zur

Belebung des Quartiers beiträgt.

Gem. § 4a Abs. 2 BauNVO sind allgemein zulässig:

1. Wohngebäude
2. Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften,
3. Sonstige Gewerbebetriebe,
4. Geschäfts- und Bürogebäude,
5. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Zulässig sind ferner Tiefgaragen, Garagen und Stellplätze.

Ausnahmsweise zulässig gem. § 4a Abs. 3 BauNVO sind Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung.

Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO wird ferner festgesetzt, dass Vergnügungsstätten und Tankstellen im besonderen Wohngebiet unzulässig sind. Die Begründung entspricht den diesbezüglichen Ausführungen zum Kerngebiet. Gleiches gilt für die Unzulässigkeit von Bordellen und bordellartigen Betriebe/Dienstleistungen mit sexuellem Hintergrund.

*Maß der baul. Nutzung* Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. §§ 17, 19 BauNVO wird die Obergrenze der GRZ für die Kerngebiete und das vollständig bebaute MI2 (1,0), für MI1 und WB (0,8) festgesetzt.

Die Festsetzung der GRZ von 0,8 für das MI1 ist damit zu begründen, dass es sich hierbei um einen städtebaulich sehr dicht besiedelten und bebauten Bereich handelt (verdichtete Innerortslage), und bereits heute im Bestand eine sehr hohe, teilweise vollständige Versiegelung vorhanden ist. Aufgrund der Baustruktur und des planerischen Entwicklungszieles soll dennoch der Erhalt bzw. die Schaffung eines möglichst offenen Blockinnenbereiches mit reduzierter Versiegelung erreicht werden, auch wenn das MI1 in den nicht bebauten Bereichen im Bestand vollständig als versiegelte Stellplatzfläche genutzt wird. Diese genießen Bestandsschutz. Bei Umbaumaßnahmen soll jedoch den Zielen der „Stadtklimaanalyse Saarbrücken“ entsprechend eine Entsiegelung und ggf. Begrünung von Blockinnenhöfen durch Entsiegelung zumindest eines Teils der unbebauten Flächen erreicht werden.

Auch die Festsetzung von 1,0 im MI2 entspricht der bestehenden baulichen Nutzung des Gebietes.

Die Obergrenzen des § 17 BauNVO von 0,6 für Mischgebiete (ebenso wie für besondere Wohngebiete) werden damit dennoch überschritten, was aber die dichte Baustruktur und Nutzung im Bestand erforderlich macht. Gleiches gilt für die Festsetzung einer GRZ von 0,8 im WB. Mit der Festsetzung von 0,8 wird in beiden Fällen keine zusätzliche Versiegelung bewirkt. Vielmehr orientiert sie sich am Bestand und zielt in Teilbereichen dabei dennoch auf eine gewisse Entsiegelung. Von nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt ist daher nicht auszugehen.

Die Festsetzung einer GRZ von 1,0 im Kerngebiet entspricht der diesbezüglichen Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO.

Die Gebäudehöhen werden innerhalb des Plangebietes als üNN-Höhen in Form von Traufhöhen in Verbindung mit Firsthöhen oder als Gebäudeoberkanten

festgesetzt. U.a. im Bereich der besonders erhaltenswerten Baustrukturen entlang der Eisenbahnstraße sowie in stadtgestalterisch besonders bedeutsamen Bereichen erfolgt die Höhenfestsetzung als zwingende Festsetzung und wird zudem ergänzt durch Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse. Letzteres dient dazu, die entlang der Eisenbahnstraße festgesetzte Staffelung von Baulinien (im Erdgeschoss im Bereich der Kolonnaden sowie in den Obergeschossen auf den straßenseitigen Grundstücksgrenzen) und bereichsweise Baugrenzen (im Dachgeschoss) zuordnen zu können. Die differenzierte Festsetzung entlang der Eisenbahnstraße dient der Funktionserhaltung der Kolonnaden als attraktiver Bewerbungsraum für Fußgänger, vor allem aber auch dem Erhalt von wesentlichen Merkmalen der Bebauung der 50er Jahre (durchgehende Dachterrassen u.a. in MK2.1, MK3.1, MK4.1, Kolonnaden).

Die Reglementierung der Bauhöhen im Bereich der Blockrandbebauung ist vor allem aus städtebaulich-gestalterischen Gründen von Bedeutung, um ein möglichst homogenes Stadtbild zu sichern. Dies ist insbesondere in der Eisenbahnstraße von großer Wichtigkeit.

Es werden jedoch auch Höhenfestsetzungen in den Blockinnenbereichen getroffen, wo vielfach eine dichte, teilweise flächendeckende Überbauung vorhanden ist. Oft beschränkt sich die Blockinnenbebauung auf eine eingeschossige Bebauung. Die Begrenzung der Bauhöhen in diesem Bereich dient insbesondere der Sicherung der Belichtung und Belüftung der umliegenden Randbebauung und Freibereiche.

Um die Planzeichnung nicht zu überfrachten, wurde ein gesonderter Teilplan erstellt, der auf dem Plan enthalten ist und die Festsetzungen bezüglich Gebäudehöhen und Geschossezahlen enthält. Er fungiert als Ergänzungsplan der eigentlichen Planzeichnung und enthält (mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes) ebenfalls rechtsverbindliche Festsetzungen.

*Überbaubare  
Grundstücksflächen*

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. Im Falle des Vorhandenseins von Kolonnaden im EG gelten die Baulinien entlang der Verkehrsflächen ab dem 1.OG, für das EG wird jeweils eine zurücktretende Baulinie festgesetzt. Dies ist entlang der Eisenbahnstraße der Fall. Entlang der Eisenbahnstraße werden außerdem Baugrenzen für die Dachgeschosse festgesetzt. Damit wird der typischen Bauform der hier zum großen Teil noch vorhandenen 50er-Jahre-Bebauung entsprochen.

Die homogenen Fluchten der Blockrandbebauung werden in allen Baugebieten durch Baulinien gesichert. Ausnahme ist das MK4.2, wo im Bestand eine Bebauung vorhanden ist, die von dem Ziel einer einheitlichen Bauflucht entlang der öffentlichen Verkehrsflächen bereits abweicht.

In den Blockinnenbereichen werden Baugrenzen festgesetzt, um hier für Umbaumaßnahmen einen Spielraum zu bieten.

Ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden, wenn dies städtebaulich vertretbar ist.

*Bauweise*

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 3 BauNVO wird für die Baugebiete eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Auch diese Festsetzung dient insbesondere dem Ziel homogener Baufluchten entlang des öffentlichen Straßenraumes. Zufahrten zu den Gebäuden und Grundstücken sind im Bereich der Kolonnaden (Eisenbahnstraße) unzulässig, da sie mit dem vorhandenen und

angestrebten Erscheinungsbild unverträglich wären und außerdem den in diesem Bereich besonders stark ausgeprägten Fußgängerverkehr stören würden.

*Stellplätze/Nebenanlagen* Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB wird festgesetzt, dass Stellplätze und Garagen innerhalb des besonderen Wohngebietes sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig sind.

Für die Kern- und Mischgebiete wird festgesetzt, dass innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Garagen und Stellplätze allgemein zulässig sind, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind nur Stellplätze zulässig. Die Festsetzungen tragen dem Umstand Rechnung, dass es sich beim Plangebiet um ein sehr intensiv genutztes innerstädtisches Quartier mit hoher Nutzungsintensität und demgemäß entsprechend hohem Bedarf an Stellplatzflächen handelt. Der öffentliche Straßenraum ist innerhalb des Plangebietes nicht geeignet bzw. dimensioniert, diesen Bedarf auch nur annähernd zu decken.

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind innerhalb der Baugebiete allgemein zulässig. Dies gilt insbesondere für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.

*Verkehrsflächen* Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB werden im Bebauungsplan die zur Erschließung der Baugebiete erforderlichen öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt. Es handelt sich dabei um die öffentlichen Erschließungsstraßen.

Dazu gehören die Eisenbahnstraße, die Saaruferstraße, die Gutenbergstraße, die Hohenzollernstraße, die Keplerstraße, die Neugeländstraße sowie die Stengelstraße. Dort wo der Straßenraum nicht eindeutig durch vorhandene Baufluchten der angrenzenden Baugebiete begrenzt wird, werden Straßenbegrenzungslinien festgesetzt.

Im Bereich der Kolonnaden werden Geh- und Leitungsrechte festgesetzt.

*Ver-/Entsorgung* Das Plangebiet ist eine bereits nahezu vollständig bebaute Fläche. Für Um- oder Neubaumaßnahmen erfolgt ein Anschluss an die bereits vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen.

Bei Neubauten ist die Verwendung von festen oder flüssigen Brennstoffen zur Wärmeenergieversorgung der Gebäude unzulässig. Diese Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB dient dazu, einer Verschlechterung der Lufthygiene in dem durch das hohe Verkehrsaufkommen auf der Stadtautobahn bereits vorbelasteten Talraum der Saar entgegenzuwirken. Die energetische Versorgung des Plangebietes ist mit Fernwärme- und Gasleitungen gewährleistet. Eine Fernwärmenutzung bietet sich aufgrund ihres günstigen Primärenergiefaktors insbesondere an, um die Ziele der Energieeinsparverordnung zu erreichen.

Innerhalb des Plangebietes sind unterirdische Versorgungsleitungen vorhanden, die der Versorgung des Gebietes und der angrenzenden Bereiche dienen.

Die vorhandenen unterirdischen Kabel und Leitungen verlaufen zum überwiegenden Teil im öffentlichen Straßenraum. Ausnahme sind Fernwärmeleitungen, die Teile der Baugebiete MK1.1, MK1.2, MK 2.1 und MK5.2 tangieren. Um eine Führung von Leitungen im Bereich der Gehwege der Kolonnaden zu ermöglichen bzw. zu sichern, werden dort nicht nur Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit sondern auch Leitungsrechte festgesetzt.

**Im Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen folgender Leitungsträger, die bei Baumaßnahmen zu berücksichtigen sind:**

Die Telekom Deutschland GmbH macht darauf aufmerksam, dass sich im Plangebiet Telekommunikationslinien befinden. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen vermieden werden und aus betrieblichen Gründen der ungehinderte Zugang jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Bei Plankonkretisierung ist die Auskunft und Einweisung der zentralen Stelle Deutsche Telekom Technik GmbH, Zentrale Planauskunft Südwest, Chemnitzer Straße 2, Neustadt an der Weinstraße einzufordern. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Die Vodafone Kabel Deutschland GmbH macht auf Telekommunikationsanlagen im Plangebiet aufmerksam.

Die VSE Verteilnetz GmbH bzw. die VSE Net weisen in ihrer Stellungnahme darauf hin, dass für das innerhalb des Plangebietes (Saaruferstraße) verlaufende Fernmeldekabel ein beidseitiger Schutzstreifen von jeweils 1 m einzuhalten ist und dass ferner zu beachten ist:

- Erdarbeiten in Kabel- oder Rohrnähe dürfen nur von Hand und mit äußerster Sorgfalt ausgeführt werden.
- Vor Beginn jeglicher Bauarbeiten in der Nähe der Versorgungsanlagen sind in jedem Fall örtliche Einweisungen erforderlich.
- Eine Verlegung der Kabel ist grundsätzlich möglich, bedarf aber der vorherigen Zustimmung der VSE Verteilnetz GmbH.
- Jede Beschädigung der vorhandenen Schutzrohre ist mitzuteilen, ein eigenmächtiges Öffnen der Schutzrohre ist unzulässig.
- Eventuelle erforderliche Sicherheits-, Umlegungs- und Reparaturmaßnahmen gehen zu Lasten des Verursachers.

Auch die VSE Verteilnetz GmbH macht auf eine Erdkabeltrasse aufmerksam. Vor Beginn jeglicher Bauarbeiten ist in jedem Fall eine örtliche Einweisung erforderlich. Hierzu ist sich mit Herrn Saar (Tel. 0681 6072254, mobil: 01717665327) oder Herrn Folz (Tel.: 0681 6072095, mobil: 01707608528) in Verbindung zu setzen. Ein eigenmächtiges Öffnen der Schutzrohre ist unzulässig.

Die Stadtwerke Saarbrücken AG weisen in ihrer Stellungnahme vom 22.07.2015 darauf hin, dass die vorhandenen Versorgungsanlagen (Wasser, Gas, Fernwärme, Kabel versch. Spannungsebenen) zu schützen und bei der Planung zu berücksichtigen sind. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass alle im Gebiet befindlichen Versorgungsanlagen jederzeit frei zugänglich und die Trassen mit Baustellenfahrzeugen befahrbar sein müssen. Ein Überbauen mit Gebäuden oder befestigten Oberflächen, sowie die Bepflanzung von Bäumen und Buschwerk sind unzulässig.

**Im Plangebiet befinden sich außerdem Richtfunkverbindungen, die bei Baumaßnahmen zu berücksichtigen sind:**

Die Telefonica Germany GmbH & Co. OHG macht auf Richtfunkverbindungen aufmerksam. Um zukünftige mögliche Interferenzen zu vermeiden, sollten entlang der Richtfunktrassen (Bereich Plangebiet) geplante Gebäude / Baukonstruktionen / Baukräne folgende Höhen nicht überschreiten:

Link 417555931 / 417555932 magenta (kreuzt)

- max. Bauhöhe 25 m. Schutzstreifen um die Mittellinie des Links +/- 6 m (Trassenbreite).

Link 417554290 magenta (kreuzt)

- max. Bauhöhe 25 m. Schutzstreifen um die Mittellinie des Links +/- 6 m (Trassenbreite).

Link 417555956 / 417555957 magenta (kreuzt)

- max. Bauhöhe 25 m. Schutzstreifen um die Mittellinie des Links +/- 6 m (Trassenbreite).

Link 417554299 magenta (kreuzt)

- max. Bauhöhe 25 m. Schutzstreifen um die Mittellinie des Links +/- 6 m (Trassenbreite).

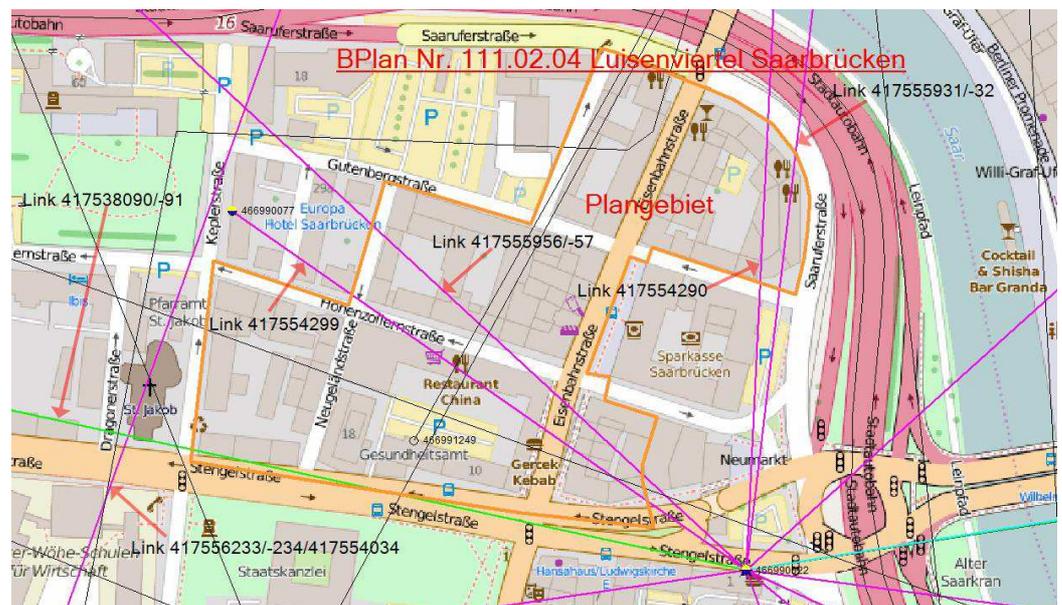
Link 417538090 / 417538091 grün (kreuzt)

- max. Bauhöhe 25 m. Schutzstreifen um die Mittellinie des Links +/- 6 m (Trassenbreite).

Link 417556233 / 417556234 / 417554034 magenta (kreuzt)

- max. Bauhöhe 50 m. Schutzstreifen um die Mittellinie des Links +/- 8 m (Trassenbreite).

Alle geplanten Konstruktionen und notwendigen Baukräne dürfen nicht in die Richtfunktrassen ragen.



*Immissionsschutz*

Da das Bebauungsplangebiet stark von Verkehrslärm betroffen ist, wird im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB folgende Festsetzung getroffen:

Es wird festgesetzt, dass zum Schutz vor Außenlärm für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen an den straßenzugewandten Fassaden innerhalb der entsprechend gekennzeichneten Lärmpegel-Bereiche (LP2-LP6, siehe Plan Lärmpegelbereiche auf der Planzeichnung) die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ einzuhalten sind. Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Räumen sind so auszuführen, dass sie die erforderlichen Schalldämm-Maße aufweisen.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w, res}$ des Außenbauteils in dB	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u.ä.	Büroräume u.ä.
2	56-60	30	30
3	61-65	35	30
4	66-70	40	35
5	71-75	45	40
6	76-80	50	45

*Auszug aus DIN 4109 Tabelle 8*

Für Schlafräume und Kinderzimmer gelten um 5 dB erhöhte erforderliche resultierende Schalldämmmaße als für Aufenthaltsräume in Wohnungen.

Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche des Raumes nach Tabelle 9 der DIN 4109 zu korrigieren.

Für Schlafräume und Kinderzimmer mit Fenstern an straßenzugewandten Fassaden ist durch den Einbau von Lüftungseinrichtungen für ausreichende Belüftung zu sorgen.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass geringere Schalldämm-Maße erforderlich sind.

Diese Festsetzung gilt nur bei Neu- oder Umbaumaßnahmen bzw. Nutzungsänderungen. Vorhandene Nutzungen genießen Bestandsschutz.

Grundlage für die Festlegung der Lärmpegelbereiche ist die Strategische Lärmkartierung aus 2012.

Im Bereich der Erhaltungssatzung müssen sich die Außenbauteile in den architektonischen und gestalterischen Kontext der 50er Jahre Bebauung einfügen.

*Grünordn.  
 Festsetzungen*

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass Stellplätze zu bepflanzen sind. Dafür ist je 4 neuangelegter Stellplätze 1 standortgerechter Laubbaumhochstamm in Pflanzbeeten zu pflanzen. Die Bäume sind gem. FLL-Richtlinie (Empfehlung für Baumpflanzungen, Teil 2), und gemäß Pflanzliste (siehe unten, Pflanzqualität: 3xv., StU 14/16) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten

und bei Abgang nachzupflanzen. Nicht baulich genutzte Flächen der Baugebiete sind gärtnerisch zu gestalten und zu begrünen.

Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Ausgenommen davon sind Dachflächen, die zur Unterbringung von Dachaufbauten oder Solaranlagen benötigt werden, bzw. Glasflächen. Die Festsetzung dient insbesondere dem Klimaschutz.

Vorhandene Bäume und Sträucher im Bereich der Straßenzüge und Innenhofbereiche sind gemäß Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB soweit wie möglich zu erhalten und zu pflegen. Sofern Straßenbäume entfallen müssen (z.B. aus Verkehrssicherungsgründen), sind diese an geeigneter Stelle zu ersetzen.

Die Auswahl der Stellplatz- und Straßenraumbegrünung ist an der GALK-Liste auszurichten. Folgende Pflanzliste (nicht abschließend) wird vorgegeben:

Bäume (Hochstämme für Allee- / Stellplatzgrün: mind. StU 14-16cm, Heister: H. 150-200cm):

Platanus acerifolia (Platane), Gemeine Esche (Fraxinus excelsior), Ahorn (Acer platanoides), Pyramidenhainbuche (Carpinus betulus fastigiata);

Sträucher (H. 60-100cm)

Feldahorn (Acer campestre), Hasel (Coryllus avelana), Wasserschneeball (Viburnum opulus), Hundsrose (Rosa canina), Hartriegel (Cornus sanguinea), Liguster (Ligustrum vulgare), Weißdorn (Crataegus monogyna), Rosa spec. (Rosen in Sorten)

Die Baumschutzsatzung<sup>14</sup> der Landeshauptstadt, die grundsätzlich alle Bäume im Siedlungsbereich ab einem Stammumfang von 80 cm, bei langsam wachsenden Baumarten ab 50 cm, unter Schutz stellt, ist zu beachten. U.U. notwendige Ersatzbaumpflanzungen sind in Abstimmung mit dem städtischen Grünflächenamt an geeigneter Stelle auszuführen (z.B. Alleebepflanzung).

Insbesondere in hoch verdichteten und hoch versiegelten Stadtvierteln wie dem Luisenviertel kommt jedem einzelnen Baum eine besondere Bedeutung für die Steigerung der Lebensqualität seiner Bewohner zu. Die Bäume wirken der Aufheizung im Stadtquartier in den Sommermonaten durch Verdunstungsleistung und Schattenwurf entgegen. Zusätzlich dienen sie der Filterung der vom Verkehr hochbelasteten Luft.

#### *Gestalterische Festsetzungen*

Eine städtebauliche und baukulturelle Besonderheit innerhalb des Plangebietes stellt die Bebauung entlang der Eisenbahnstraße dar. Es handelt sich dabei um ein Ensemble der Nachkriegsmoderne, zu dessen Schutz die Landeshauptstadt eine Gestaltungssatzung für Werbeanlagen sowie eine Erhaltungssatzung erstellt hat. Diese Satzungen traten am 17.12.2015 in Kraft. Ein Gestaltungs- und Sanierungsleitfaden<sup>15</sup> wurde im Rahmen des ExWoSt-Forschungsprogrammes<sup>16</sup> des Bundes bereits erarbeitet. Dieser Leitfaden „benennt die möglichen bauphysikalischen oder baukonstruktiven Probleme der „besonders erhaltenswerten Bausubstanz“ unter Erhalt der Gestaltungsmerkmalen der Nachkriegsarchitektur und der Ensemblewirkung für das Stadtbild, die bei 50er-

<sup>14</sup> Saarbrücker Baumschutzsatzung – BSchS, Satzung über den Schutz der Bäume in der Landeshauptstadt Saarbrücken vom 23.04.2008

<sup>15</sup> LANDESHAUPTSTADT SAARBRÜCKEN, Die Modernen 50er Gestaltungs- und Sanierungsleitfaden am Beispiel der Eisenbahnstraße in Saarbrücken, 2014

<sup>16</sup> Experimenteller Wohnungs- und Städtebau (ExWoSt), Forschungsprogramm „Baukultur in der Praxis“ des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR).

Jahre-Fassaden auftreten können. Er beschreibt Lösungsansätze in Modulen und entwickelt Perspektiven, wie die Bauten möglichst in ihrer originalen Substanz und im ursprünglichen Erscheinungsbild erhalten werden können.“

Die Gestaltungssatzung für Werbeanlagen und die Erhaltungssatzung lagen zum Zeitpunkt des Offenlagebeschlusses und der Offenlage im Entwurf vor. Um die wichtigsten gestalterisch wirksamen Regularien bis zum Inkrafttreten der Satzungen für die Planung zur Verfügung zu stellen, wurden örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen, die für den ganzen Bebauungspangeltungsbereich gelten und für den Geltungsbereich der im Dezember 2015 in Kraft getretenen Satzungen, zeitlich begrenzt bis zu deren Inkrafttreten gelten sollten. Dies betrifft die Festsetzungen unter III.1.3-1.5.

Nach Inkrafttreten der Satzungen gelten die unter III.1.3-1.5 getroffenen Bauvorschriften für die Bereiche außerhalb der Geltungsbereiche der Satzungen.

Folgende Örtlichen Bauvorschriften werden in den Bebauungsplan übernommen:

1.1 Dachformen: Für die folgenden Baugebiete oder Teile von Baugebieten werden für die Blockrandbebauungen Satteldächer und Walmdächer als zulässige Dachform festgesetzt:

- WB: Keplerstraße, Hohenzollernstraße und Neugeländstraße
- MI1
- MI2
- MK1.1
- MK2.1
- MK3.1 und MK3.2
- MK4.1

Für die Baugebiete MI und MK werden für die Bebauung der Blockinnenbereiche als zulässige Dachform Flachdächer (FD) festgesetzt.

Für die übrigen Baugebiete oder Teile von Baugebieten werden Festsetzungen bezüglich der zulässigen Dachform nicht getroffen.

Die Festsetzung von Dachformen ist zum großen Teil bestandsorientiert und verfolgt insbesondere entlang der Eisenbahnstraße das Ziel, die vorhandenen erhaltenswerten Strukturen zu schützen. Die Festsetzung von Flachdächern in den Blockinnenbereichen dient dazu, dass die Bebauung der Blockinnenbereiche möglichst niedrig gehalten werden soll (Belichtung, Belüftung). Im Zuge von Umbau- oder Neubaumaßnahmen ist zudem eine Dachbegrünung vorzusehen (Klimaschutz, gestalterische Gründe).

#### 1.2 Vortretende Bauteile

Untergeordnete Bauteile (z.B. Balkone, Erker) sind auf den den öffentlichen Verkehrsflächen abgewandten Gebäudeseiten bis zu einer Tiefe von 1.5 m auch außerhalb der Baufenster zulässig.

Auf den dem öffentlichen Straßenraum zugewandten Gebäudeseiten sind Balkone, u.ä. also unzulässig, was dem Umstand entspricht, dass die Bebauung hier nahezu überall auf den Grenzen zum öffentlichen Raum errichtet ist, so dass Balkone zwangsläufig in den öffentlichen Raum hineinragen würden. Vorhandene Anlagen genießen Bestandsschutz. Zur Förderung der Wohnfunktion sind vortretende Bauteile wie Balkone in den Innenbereichen jedoch in einem

Maße zulässig, dass sie ihre Funktion erfüllen können, gleichzeitig aber die Verschattung benachbarter Bereiche minimiert wird.

#### 1.3 Werbeanlagen:

Auf diese Festsetzung bezieht sich die oben erläuterte zeitliche Befristung. Die Festsetzung dient dazu, ein möglichst homogenes Stadtbild zu sichern. Gleiches gilt auch für die Festsetzungen unter 1.4 und 1.5.

Für den gesamten Geltungsbereich wird festgesetzt (Siehe auch Festsetzung unter II.):

Werbeanlagen müssen in Größe, Farbe, Proportion, Gliederung, Lichtwirkung und Plastizität auf die Gestaltung der Fassade abgestimmt sein und sich den Fassadenflächen, auf denen sie befestigt sind, unterordnen. Sie müssen sich in die architektonische Eigenart der Umgebung einfügen und sich den architektonischen Grundsätzen der Gebäude unterordnen.

Werbeanlagen sind nur im Bereich des Erdgeschosses und bis zur Brüstung des ersten Obergeschosses zulässig. Ausnahmsweise können Werbeanlagen bis zur Brüstungshöhe des zweiten Obergeschosses angebracht werden, wenn das Gewerbe, für das geworben wird, nicht im Erdgeschoss des Hauses, sondern darüber ausgeübt wird.

Nicht zulässig sind insbesondere: Laufschriften, Fahnen, Fahnentransparente, Spannbänder mit Werbung und Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht (z.B. LED-Tafeln, Video walls) sowie akustisch in den öffentlichen Raum hineinwirkende Anlagen.

Großflächenwerbung ist an Gebäuden zulässig, wenn sie sich der Fassadenfläche, auf der sie angebracht wird, unterordnet. Großflächenwerbung darf die Fassadengliederung nicht beeinträchtigen. Großflächenwerbung liegt vor, wenn die Gesamtwerbefläche 8 m<sup>2</sup> überschreitet.

#### 1.4 Automaten:

Automaten sind nur in Haus- und Ladeneingängen, Hofeinfahrten oder Passagen zulässig, dabei dürfen sie nicht in den öffentlichen Raum ragen.

1.5 Antennen und Satellitenschüsseln sind auf den den öffentlichen Verkehrsräume zugeordneten Gebäudeseiten unzulässig. Technische Dachaufbauten sind einzuhausen und gestalterisch einzubinden.

## 6.0 PLANUNGSAalternativen / NULLVARIANTE

Da es sich um eine Änderung bzw. Flexibilisierung bereits rechtskräftiger Bebauungspläne handelt, entfällt eine Standort-Alternativen-Betrachtung. An den grundsätzlichen Zielen der rechtskräftigen Bebauungspläne wird festgehalten. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden diese an aktuelle städtebauliche Rahmenbedingungen und Entwicklungen angepasst.

Würde der vorliegende Bebauungsplan nicht aufgestellt werden, wären die vorhandenen, alten Teilbebauungspläne weiterhin gültig. Die beabsichtigte Steuerung der Nutzungsarten im Plangebiet, insbesondere der unerwünschten Nutzungen mit ihren negativen Wirkungen könnte nicht erfolgen. Eine negative Entwicklung des Plangebietes wäre zu befürchten.

## 7.0 AUSWIRKUNGEN UND ABWÄGUNG

Mit Realisierung des Bebauungsplanes sind Auswirkungen auf einzelne der in § 1 Abs. 5 BauGB genannten Belange zu erwarten. Diese Auswirkungen werden im Folgenden erläutert und in die Abwägung mit eingestellt. Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Die Planung bezieht sich auf eine bereits bebaute innerstädtische Bestandslage. Die Errichtung neuer baulicher Anlagen ist nur in Bereichen zulässig, die bereits baulich genutzt sind. Insofern ist von einer möglichen weiteren Verdichtung, die wesentliche Auswirkungen auf das Raumgefüge haben wird, nicht auszugehen.

Die Festsetzung einer GRZ von 1,0 für die Kerngebiete entspricht der Obergrenze des § 17 BauNVO. Im Bereich der Mischgebiete und des besonderen Wohngebietes werden die Obergrenzen überschritten, was in Kapitel 5 bereits begründet wird. Trotz der Überschreitung der Obergrenzen wird dennoch mit der Festsetzung einer GRZ von 0,8 in Teilbereichen auf eine Minderung der Verdichtung und Versiegelung abgezielt, da die bauliche Nutzung bereits im Bestand eine deutlich größere Verdichtung (teilweise bis 1,0) aufweist. Diese Situation genießt Bestandsschutz. Die Festsetzung zielt aber auf zukünftige Maßnahmen der Umorganisation, bei denen dann auf Basis der Festsetzungen eine Entsiegelung insbesondere auch im Sinne des Klimaschutzes erreicht werden kann.

Von einer Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist nicht auszugehen, da der Geltungsbereich nahezu vollständig bebaut ist und zukünftig keine weiteren Nutzungen zugelassen werden, die nicht bereits jetzt auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes zulässig wären. Die vorhandenen altlastenverdächtigen Flächen sind bei zukünftigen baulichen Maßnahmen, insbesondere wenn in den Boden eingegriffen wird, durch den Bauherrn zu untersuchen und ggf. Maßnahmen zu treffen, wodurch eine Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse ausgeschlossen werden kann.

Hinsichtlich des Verkehrslärms werden entsprechende Festsetzungen bezüglich des Lärmschutzes getroffen, um die Anwohner bestmöglich vor schädlichen Umwelteinflüssen zu schützen. Es wird geregelt, dass nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Räumen so auszuführen sind, dass sie die erforderlichen Schalldämm-Maße aufweisen.

Da eine Nutzungsintensivierung durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht erfolgt, ist von einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens nicht auszugehen.

Das Erschließungssystem ist bereits komplett vorhanden, so dass auch hierfür keine neuen Flächen versiegelt werden müssen. Die Eisenbahnstraße wurde bereits attraktiviert und umgestaltet.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Änderung bestehender rechtskräftiger Bebauungspläne, so dass kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft entsteht. Maßnahmen zum Ausgleich oder zum Ersatz von Eingriffen erübrigen sich somit.

Das Plangebiet erfüllt als subzentraler Bereich wichtige Versorgungsfunktion für

die Bevölkerung des Stadtquartiers. Diesem Belang wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Rechnung getragen. Die Maßnahmen dienen insbesondere der Sicherung der Versorgungsfunktion und der Stärkung der Nutzungsmischung einschließlich der Wohnfunktion als wichtigen belebenden Faktor. Dem Ziel der Stärkung der Wohnfunktion dienen insbesondere auch die Reglementierung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten und die Unzulässigkeit von Bordellen und bordellartigen Betrieben. Vergnügungsstätten können, wenn sie sich in einem Gebiet konzentrieren, andere Innenstadtnutzungen wie etwa Geschäfte und Dienstleistungen verdrängen, dadurch die Nutzungsvielfalt und die Wohnqualität mindern und damit letztlich das Niveau eines Viertels negativ beeinflussen. Eine Konzentration von Nutzungen wie Spielhallen und Vergnügungsstätten in einem zentralen Innerstadtbereich, in dem sich zudem wichtige Fußwegebeziehungen (u.a. Schulen, Bahnhof, usw.) verlaufen und Wohnbevölkerung lebt, sind aus städtebaulicher Sicht unverträglich. Das Plangebiet übernimmt aufgrund seiner räumlichen Lage Ergänzungsfunktionen für die City bzw. für das Versorgungszentrum.

Die Reglementierung der Zulässigkeit von Einzelhandel dient dem Schutz des zentralen Versorgungsbereiches, ermöglicht es den Kern- und Mischgebietsflächen innerhalb des Plangebietes aber weiterhin, ihre Versorgungsfunktion als Subzentrum im Quartier zu erfüllen.

Zwar sind nicht zuletzt durch die Nähe zur Autobahn Verkehrsbelastungen vorhanden, durch die getroffenen Festsetzungen entstehen jedoch diesbezüglich keine negativen Veränderungen, da keine empfindlicheren Nutzungen festgesetzt werden als diejenigen, die ohnehin schon baurechtlich zulässig wären. Für Neubau- oder Umnutzungsmaßnahmen werden lärmschutzrelevante Festsetzungen getroffen.

Die Festsetzung, dass die unbebauten Grundstücksflächen zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten sind, soll zur Verbesserung des Kleinklimas beitragen.

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befindet sich die Saar. Diese wird durch die Änderungen der Festsetzungen nicht berührt. Im Hinblick auf das Schutzgut Wasser sind keine sich negativ auswirkenden Veränderungen zu erwarten.

Aufgrund der innerhalb des Plangebietes vorwiegend voll-, bzw. teilversiegelten Flächen sind die wenigen vorhandenen Grünstrukturen als ökologisch geringwertig einzustufen. Höherwertige Biotopstrukturen sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Die Solitäräume in den Straßenzügen haben insbesondere eine stadtgestalterische aber auch kleinklimatische Bedeutung.

Die nur in sehr geringem Umfang vorhandenen Freiflächen innerhalb des Plangebietes stellen für verschiedene europäische Vogelarten („Allerwelts“-Arten) Lebensräume dar. Diese stehen weiterhin zur Verfügung. Somit kann eine Beeinträchtigung der Fauna und damit eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes ausgeschlossen werden.

Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten.

Beeinträchtigungen des Ortsbildes sind nicht zu erwarten, da das Plangebiet bereits heute zum größten Teil bebaut ist. Die getroffenen Festsetzungen fügen sich in das städtebauliche Umfeld ein und passen sich an die bereits vorhandenen Strukturen an. Die Festsetzungen, die der Reglementierung der Gebäude-

höhen dienen, die örtlichen Bauvorschriften oder auch die Beschränkung der Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen auf die Blockinnenbereiche dienen dem Schutz des Stadtbildes.

Negative Beeinträchtigungen der Erholungsfunktion sind nicht zu erwarten, da das Gebiet selbst keine Erholungsfunktion besitzt.

Forst- oder landwirtschaftliche Flächen sind von der Planung nicht betroffen.

Kultur- oder Sachgüter bzw. Einzeldenkmäler sind von der Planung nicht betroffen.

**ANHANG 1: VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS GEM. ANLAGE 2 BAUGB**

Ziffer	Kriterium	Bemerkung	Erheblichkeit
<b>1.</b>	<b>Merkmale des Bebauungsplanes, insbesondere in Bezug auf</b>		
1.1	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 14b Abs. 3 UVPG setzt;	Trifft nach derzeitigem Kenntnisstand für den Bebauungsplan nicht zu.	unerheblich
1.2	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst;	Es werden bestehende rechtskräftige Bebauungspläne überplant. Andere Pläne und Programme werden nicht beeinflusst, der Bebauungsplan kann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden und entspricht den Zielsetzungen des Landesentwicklungsplans.	unerheblich
1.3	die Bedeutung des Bebauungsplanes für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung;	Der Bebauungsplan stellt keinen neuen Eingriff dar, vielmehr ist nahezu die gesamte Fläche heute bereits bebaut und intensiv baulich genutzt.	unerheblich
1.4	die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme;	Da die Flächen im Istzustand bereits überwiegend versiegelt sind, sind weitere umweltbezogene Probleme nicht zu erwarten. Die Festsetzungen erlauben nur die Ausrichtung stöempfindlicher Räume zum rückwärtigen, dem Verkehr abgewandten Bereich	unerheblich
1.5	die Bedeutung des Bebauungsplanes für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften.	Trifft nach derzeitigem Kenntnisstand für den Bebauungsplan nicht zu.	unerheblich
<b>2.</b>	<b>Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf</b>		
2.1	die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen;	Durch die Planung sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten, als diejenige, die bereits von den vorhandenen Nutzungen ausgehen.  Durch die getroffenen Festsetzungen sind keine erheblichen Umwelteinwirkungen/ -risiken zu erwarten.	unerheblich
2.2	den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen;		unerheblich
2.3	die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen);		unerheblich
2.4	den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen;		unerheblich
2.5	die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebietes aufgrund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebietes jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umwelt-		Durch die bereits im Bestand baulich intensive Nutzung ergeben sich durch die Neuplanung keine Verschlechterung hinsichtlich Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten.

Ziffer	Kriterium	Bemerkung	Erheblichkeit
	qualitätsnormen und Grenzwerten;		
2.6	<b>folgende Gebiete:</b>		
2.6.1	Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes	Trifft für den Bebauungsplan nicht zu.	unerheblich
2.6.2	Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,	Trifft für den Bebauungsplan nicht zu.	unerheblich
2.6.3	Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,	Trifft für den Bebauungsplan nicht zu.	unerheblich
2.6.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes	Trifft für den Bebauungsplan nicht zu.	unerheblich
2.6.5	gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes,	Trifft für den Bebauungsplan nicht zu.	unerheblich
2.6.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 19 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellschutzgebiete gemäß § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes,	Gebiet ist bereits bebaut und größtenteils versiegelt, so dass keine zusätzlichen Retentionsflächen beansprucht werden.	unerheblich
2.6.7	Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,	Trifft nach derzeitigem Kenntnisstand für den Bebauungsplan nicht zu.	unerheblich
2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes,	Trifft für den Bebauungsplan nicht zu.	unerheblich
2.6.9	in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.	Trifft nach derzeitigem Kenntnisstand für den Bebauungsplan nicht zu.	unerheblich

**Fazit:**

Aus den o.a. Darlegungen und der Beschreibung der Kriterien zur ökologischen Empfindlichkeit des Planungsgebietes kann nach derzeitigem Kenntnisstand abgeleitet werden, dass unter Berücksichtigung der Vorbelastung des Plangebietes durch die hier zu prüfende Maßnahme **keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen** zu erwarten sind.

Somit kann der Bebauungsplan nach derzeitigem Kenntnisstand im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

## ANHANG 2: SORTIMENTSLISTE DER LANDESHAUPTSTADT SAARBRÜCKEN<sup>17</sup>

### Sortimentsliste für die Landeshauptstadt Saarbrücken

#### zentrenrelevante Sortimente

##### *hiervon nahversorgungsrelevant*

Drogeriewaren	Haushaltswaren <sup>4</sup>
Getränke <sup>1</sup>	Heimtextilien, Gardinen, Dekostoffe, Haus-, Bett- und Tischwäsche
Nahrungs- und Genussmittel <sup>2</sup>	Hörgeräte
Parfümerie- und Kosmetikartikel	Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen
Pharmazeutika	Künstlerartikel, Bastelzubehör
Schnittblumen	Lederwaren, Taschen, Koffer, Regenschirme
Zeitungen / Zeitschriften	Musikinstrumente und Zubehör
Angler- und Jagdartikel, Waffen	Optik, Augenoptik
Bekleidung	Papier, Büroartikel, Schreibwaren
Bild- und Tonträger	Sanitätsartikel
Bücher	Schuhe
Büromaschinen	Spielwaren
Computer und Zubehör	Sportartikel und -geräte (inkl. Sportgroßgerä- te* <sup>5</sup> )
Elektrokleingeräte	Sportbekleidung
Erotikartikel	Sportschuhe
Fahrräder und technisches Zubehör	Telekommunikation und Zubehör
Foto	Uhren, Schmuck
Glas, Porzellan, Keramik <sup>3</sup>	Unterhaltungselektronik und Zubehör
Handarbeitswaren, Kurzwaren, Meterware, Stoffe, Wolle	

#### Nicht-zentrenrelevante Sortimente (*keine abschließende Auflistung*)

Bauelemente, Baustoffe <sup>6</sup>	Lampen, Leuchten, Leuchtmittel
Bettwaren, Matratzen <sup>7</sup>	Maschinen / Werkzeuge
Bodenbeläge, Teppiche (Auslegware)	Möbel <sup>12</sup>
Campingartikel <sup>8</sup>	Pflanzen / Samen
Eisenwaren, Beschläge	Reitsportartikel
Elektrogroßgeräte	Rollläden / Markisen
Elektroinstallationsmaterial	Sanitärartikel
Farben, Lacke	Tapeten
Fliesen	Teppiche (Einzelware)
Gartenartikel und -geräte <sup>9</sup>	Topf- und Zimmerpflanzen, Blumentöpfe / Va- sen (Indoor)
Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör <sup>10, 11</sup>	Zoologische Artikel (inkl. lebende Tiere und Tiernahrung) <sup>13</sup>
Kinderwagen	

Quelle: eigene Darstellung,

\* im Vergleich zu 2013 abweichende Einordnung

#### Erläuterungen

1. inkl. Wein / Sekt / Spirituosen
2. inkl. Kaffee / Tee / Tabakwaren sowie Back- und Fleischwaren
3. Glas / Porzellan / Keramik ohne Pflanzgefäße
4. Haushaltswaren umfassen: Küchenartikel und -geräte (ohne Elektrokleingeräte); Messer, Scheren, Besteck, Eimer, Wäscheständer und -körbe, Besen, Kunststoffbehälter und -schüsseln
5. Sportgroßgeräte umfassen u.a. Konditionskraftmaschinen, Großhanteln, Fußball-, Hockey- oder Handballtore, Turnmatten, Billardtische, Rennrodel, Boote
6. inkl. Holz
7. Bettwaren / Matratzen ohne Bettwäsche; Bettwaren umfassen u.a. Kissen, Bettdecken, Matratzenschoner

<sup>17</sup> Landeshauptstadt Saarbrücken