



Landeshauptstadt Saarbrücken

Bebauungsplan

Nr. 132.19.00 „Nauwieser Viertel“

Begründung mit Umweltbericht

Satzungsfassung

Stand: 13.08.2015

Auftraggeber:
Landeshauptstadt Saarbrücken
66104 Saarbrücken



I	RECHTSGRUNDLAGEN	6
II	VORBEMERKUNG	8
1	Aufstellung im beschleunigten Verfahren und Verfahrenswechsel	8
2	Wesentliche bauplanungsrechtliche Anregungen und Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit und deren Umsetzung im Rahmen der Planfortführung	8
3	Wesentliche Ergänzungen vor dem Hintergrund der Verfahrensänderung	9
III	VERFAHREN	10
1	Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	10
2	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)	10
3	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	10
4	Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	10
5	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) und der Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB)	11
6	Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	11
7	Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB)	11
IV	WESENTLICHE INHALTE, ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	12
1	Erfordernis der Planung, Planungsziele und -grundsätze	12
1.1	Planungsanlass, Planungserfordernis (§ 1 Abs. 3 BauGB)	12
1.2	Ziele und Zwecke der Planung	13
2	Plangebiet	14
2.1	Lage und Größe des Plangebietes / Geltungsbereich	14
2.2	Vorhandene Nutzungen im Plangebiet	16
2.3	Planungs- und Standortalternativen	17
3	Vorhandene planungsrechtliche Darstellungen und Festsetzungen	17
3.1	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (§ 8 Abs. 2 und 3 BauGB)	17
3.2	Bestehende Baurechte	18
4	Anpassung an die Ziele der Raumordnung	20
5	Landschaftsplanung	20
6	Planinhalte	21
6.1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	21
6.1.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	21
6.1.1.1	Allgemeines Wohngebiet	22
6.1.1.2	Besonderes Wohngebiet	22



6.1.1.3	Umgang mit Schank- und Speisewirtschaften im WB und WA	24
6.1.1.4	Mischgebiet	31
6.1.1.5	Umgang mit Schank- und Speisewirtschaften im Mischgebiet MI 2	33
6.1.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	34
6.1.3	Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	34
6.1.4	Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	35
6.1.5	Flächen für Gemeinbedarf	35
6.1.6	Verkehrsflächen	35
6.2.1	Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	36
7	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärm) nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB	36
8	Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 LBauO)	40
9	Nachrichtliche Übernahme von nach dem Denkmalschutzgesetz geschützten Denkmälern (§ 9 Abs. 6 BauGB, § 172 BauGB)	41
10	Hinweise und Kennzeichnungen	41
11	Voraussichtliche wesentliche Auswirkungen der Planung	42
11.1	Städtebauliche Auswirkungen sowie Auswirkungen auf die historische Bebauung und das charakteristische Stadt- und Straßenbild	42
11.2	Auswirkungen auf den Verkehr	43
11.3	Technische Infrastruktur / Ver- und Entsorgung	46
11.4	Umweltauswirkungen	46
11.4.1	Bodenverunreinigungen / Bodenbelastungen	46
11.4.2	Auswirkungen auf den Menschen durch Geräusche ..	48
11.4.3	Klima und Luft	49
11.5	Flächenbilanz	49
11.6	Kosten und Finanzierung / Bodenordnende Maßnahmen	50
V	UMWELTBERICHT	51
1	Gesetzliche Grundlagen	51
2	Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes, Beschreibung der Planfestsetzungen, Standort, Art und Umfang des Vorhabens, Bedarf an Grund und Boden	51
3	Planfall sowie vorhandene umweltrelevante Informationen	53
4	Methodik der Umweltprüfung	54



5	Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung.....	54
6	Umweltschutzziele in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung bei der Planaufstellung ..	57
6.1	Belange von Natur und Landschaft.....	57
6.2	Auswirkungen auf Boden- und Grundwasser	57
6.3	Auswirkungen auf den Menschen durch Geräusche	57
7	Ermittlung, Beschreibung und Bewertung des Umweltzustands und der Umweltauswirkungen.....	58
7.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Ist-Zustand)	58
7.1.1	Mensch	58
7.1.1.1	Einwirkungen auf den Menschen durch Geräusche (Ist-Situation).....	58
7.1.2	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	63
7.1.3	Boden.....	63
7.1.3.1	Altstandorte und Altablagerungen	63
7.1.4	Grundwasser	64
7.1.5	Oberflächengewässer	64
7.1.6	Klima	64
7.1.7	Landschaft und Erholung.....	65
7.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Prognose-Nullfall)	65
7.2.1	Mensch	65
7.2.1.1	Einwirkungen auf den Menschen durch Geräusche (Prognose-Nullfall).....	65
7.2.2	Naturschutzfachliche Belange	65
7.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung (Planfall).....	66
7.3.1.1	Einwirkungen auf den Menschen durch Geräusche (Planfall).....	66
7.3.2	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	66
7.3.3	Wasser / Grundwasser	67
7.3.4	Klima	67
7.3.5	Landschaft / Erholung	67
7.3.6	Kultur- und sonstige Sachgüter	67
8	Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen.....	68
8.1	Auswirkungen auf den Menschen durch Geräusche	68
8.1.1	Umgang mit Schank- und Speisewirtschaften	68



8.1.2	Schalltechnische Untersuchungen und damit verbundene Festsetzungen	69
8.1.3	Festsetzungen im Zusammenhang mit der Lärmaktionsplanung	71
9	Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativenprüfung)	72
10	Zusätzliche Angaben	73
10.1	Verwendete technische Verfahren sowie etwaige Schwierigkeiten, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse	73
11	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	73
11.1	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	74
VI	ANLAGEN	75



I RECHTSGRUNDLAGEN

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes am 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung** – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (**Planzeichenverordnung 1990** – PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) sowie die Anlage zur PlanzV 90, zuletzt geändert am 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (**Bundesnaturschutzgesetz** – BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (**Bundes-Bodenschutzgesetz** - BBodSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert am 24.02.2012 (BGBl. I S. 212).
- **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15.11.2014 (BGBl. I S. 1724).
- **Bundes-Immissionsschutzgesetz** (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1740).
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25.07.2013 (BGBl. I S. 2749).
- **Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung** (BBodSchV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert am 24.02.2012 (BGBl. I S. 212).
- **Landesbauordnung des Saarlandes** (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.02.2004 (Amtsblatt S. 822), zuletzt geändert am 11.12.2012 (Amtsbl. S. 1554).
- **Gesetz zum Schutz der Natur und Heimat im Saarland (Saarländisches Naturschutzgesetz** – SNG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.04.2006 (Amtsbl. S. 726), zuletzt geändert am 28.10.2008 (Amtsbl. S. 3).
- **Wassergesetz für das Saarland** (SWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.7.2004 (Amtsbl. S. 1994), zuletzt geändert am 03.12.2013 (Amtsbl. S. 2).
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Saarland** (SaarUVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.10.2002 (Amtsbl. S. 2494), zuletzt geändert am 28.10.2008 (Amtsbl. S. 3).
- **Kommunalselbstverwaltungsgesetz** (KSVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.06.1997 (Amtsbl. S. 682), zuletzt geändert am 14.05.2014 (Amtsbl. S. 172).
- **Saarländisches Denkmalschutzgesetz** (SDschG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.05.2004 (Amtsbl. S. 1498), zuletzt geändert am 17.06.2009 (Amtsbl. S. 1374).
- **Saarländisches Landesplanungsgesetz** (SLPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.11.2010 (Amtsbl. S. 2599).



- Saarländisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (**Saarländisches Bodenschutzgesetz** – SBodSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.03.2002 (Amtsbl. S. 990), zuletzt geändert am 21.11.2007 (Amtsbl. 2393).
- Saarbrücker Baumschutzsatzung – BSchS, Satzung über den Schutz der Bäume in der Landeshauptstadt Saarbrücken vom 01.01.2008 (Amtsblatt v. 24 April 2008)

II VORBEMERKUNG

1 Aufstellung im beschleunigten Verfahren und Verfahrenswechsel

Bis zum Stand der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB bzw. § 4 Abs. 2 BauGB ist der Bebauungsplan Nr. 132.19.00 „Nauwieser Viertel“ gemäß § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt worden.

Die Aufstellung im beschleunigten Verfahren ist an die in § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB benannten Schwellenwerte geknüpft. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 Quadratmeter (qm) festgesetzt wird. Bei einer zulässigen Grundfläche zwischen 20.000 und weniger als 70.000 qm darf der Bebauungsplan nur dann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn im Zuge einer Vorprüfung des Einzelfalls nachgewiesen wurde, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls).

Diese Voraussetzungen wurden bislang auf Grundlage der vorgesehenen Festsetzungen erfüllt und die Vorprüfung des Einzelfalles wurde dementsprechend durchgeführt.

Aufgrund der Weiterentwicklung der Planung, insbesondere durch die Erhöhung der zulässigen Grundflächenzahlen in den Bereich der Eckgrundstücke der jeweiligen Quartiere wird der benannte Schwellenwert von 70.000 qm zulässiger Grundfläche überschritten. Die formalen Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB sind somit nicht mehr gegeben und der Bebauungsplan Nr. 132.19.00 „Nauwieser Viertel“ muss damit im „normalen“ Verfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden.

Wesentliche Änderungen, die eine erneute öffentliche Auslegung erforderlich machen sind:

1. Anpassung der Grundflächenzahlen, insbesondere auf den jeweiligen Eckgrundstücken vor dem Hintergrund einer Überprüfung der Stadt Saarbrücken aus dem Jahr 2015 zur tatsächlich überbauten Grundstücksfläche,
2. Anpassung der Gebietskategorien in Teilbereichen des Bebauungsplanes vor dem Hintergrund schalltechnischer Belange,
3. Aufnahme von Flächen für den Gemeinbedarf im Bereich der „Alten Feuerwache“.
4. Aufnahme einer öffentlichen Grünfläche im Bereich der „Alten Feuerwache“.

2 Wesentliche bauplanungsrechtliche Anregungen und Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit und deren Umsetzung im Rahmen der Planfortführung

Im Rahmen der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB bzw. gem. § 4 Abs. 2 BauGB gingen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und von Trägern öffentlicher Belange ein, deren bauplanungsrechtlich relevanten Inhalte auch ihren Niederschlag im nunmehr vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes gefunden haben. Diese Anregungen spiegeln sich in den bereits vorbenannten wesentlichen Änderungen wider und sollen an dieser Stelle nochmals explizit benannt werden.



Hierzu sind insbesondere zu benennen:

1. Anregung zur Festsetzung eines Mischgebietes (MI 2) im Bereich des Gebäudes Nauwieserstraße 5 (ehem. Canapé) vor dem Hintergrund des Ausschlusses von Schank- und Speisewirtschaften in diesem Bereich, um das Wohnen gem. den Sanierungszielen in der direkten Umgebung zu schützen und den Charakter des Gebietes zu bewahren. Dieser Anregung wurde dahingehend entsprochen, als dass der in Rede stehende Bereich nunmehr als Mischgebiet MI 2 festgesetzt ist, so dass zukünftig Schank- und Speisewirtschaften im Bereich des Gebäudes Nauwieserstraße 5 nicht mehr zulässig sein werden und damit den Sanierungszielen beschrieben entsprochen wird. Gleichzeitig wird die gesamte gegenüberliegende Blockseite statt WA nun als WB 1 ausgewiesen, um gewerbliche Nutzungen auch in den unteren Geschossen zu ermöglichen.
2. Anregung zur Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ) im Bereich des Eck-Grundstücks mit den Gebäuden Nauwieserplatz 11 und 13, mindestens auf die bereits über den Bebauungsplan „Kurze Straße“ zulässige GRZ von 0,7. Dieser Anregung wurde dahingehend entsprochen, als dass auf Grundlage einer Überprüfung der Stadt Saarbrücken aus dem Jahr 2015 zur tatsächlich überbauten Grundstücksfläche, die festgesetzte Grundflächenzahl, gerade in den sogenannten Eckgrundstücken der einzelnen Bebauungsblöcke- also auch im Bereich des Eck-Grundstücks mit den Gebäuden Nauwieserplatz 11 und 13, angepasst wurde. Die festgesetzte Grundflächenzahl spiegelt damit den vorliegenden Grad an überbaubarer Grundstücksfläche wieder und stellt diesen an den das Gebiet prägenden Eckgrundstücken auch zukünftig sicher.
3. Anregung zur Festsetzung von Flächen für Gemeinbedarf im Bereich der Alten Feuerwache / Musikschule. Dieser Anregung wurde ebenfalls nachgekommen, da die in Rede stehenden Flächen der Alten Feuerwache und der Musikschule jetzt als Flächen für Gemeinbedarf festgesetzt sind, sodass der sich dort befindlichen Nutzung nachhaltig Rechnung getragen wird.

3 Wesentliche Ergänzungen vor dem Hintergrund der Verfahrensänderung

Wie bereits unter Kapitel 1 dargelegt wurde im Zuge der Planfortentwicklung ein Verfahrenswechsel erforderlich, sodass der Bebauungsplan Nr. 132.19.00 „Nauwieser Viertel“ damit im „normalen“ Verfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden muss.

Unter Berücksichtigung der Durchführung einer Umweltprüfung fand im Rahmen der Ermittlung, Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltauswirkungen unter anderem auch eine intensive Auseinandersetzung mit den schalltechnischen Belangen auf Ebene des Bebauungsplanes statt, was im Ergebnis zu schalltechnischen Festsetzungen vor im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchungen geführt hat. Dieser Umgang mit den schalltechnischen Belangen wird unter Kapitel V7 und V8 im Detail dargelegt.



III VERFAHREN

1 Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Saarbrücken hat in seiner Sitzung am 29.06.2010 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 132.19.00 „Nauwieser Viertel“ beschlossen. Zudem wurde der Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Beschluss wurde im Wochenspiegel, Ausgabe Saarbrücken vom 14.07.2010 ortsüblich bekannt gemacht.

2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 16.08.2013 bis zum 27.08.2013 im Planungsamt der Stadt Saarbrücken, Bahnhofstraße 31 die Möglichkeit zur Einsichtnahme in die Planunterlagen gewährt. Die Öffentlichkeit wurde im Rahmen einer Erörterungsveranstaltung am 27.08.2013 im Rathaus St. Johann über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet. Dabei wurde ihr Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Die Durchführung der Erörterungsveranstaltung und die Auslegung wurden im Wochenspiegel, Ausgabe Saarbrücken, vom 07.08.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden insgesamt 4 schriftliche Stellungnahmen abgegeben. Die Aussagen aus den schriftlichen Stellungnahmen sowie die Stellungnahmen im Rahmen der Erörterungsveranstaltung wurden soweit als erforderlich in die Unterlagen zum Bebauungsplan aufgenommen.

Die Äußerungen werden vom Stadtrat im Rahmen einer Gesamtabwägung gewürdigt.

3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 18.07.2013 unter Beifügung des Bebauungsplanvorentwurfs über die Planung unterrichtet und zur Äußerung bis zum 19.08.2013 aufgefordert.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden insgesamt 18 Stellungnahmen abgegeben. Die relevanten Aussagen wurden soweit als erforderlich in die Unterlagen zum Bebauungsplan aufgenommen.

Die Äußerungen werden vom Stadtrat im Rahmen einer Gesamtabwägung gewürdigt.

4 Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Der Entwurf des Bebauungsplans und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurde im Zeitraum vom 13.01.2014 bis einschließlich 14.02.2014 öffentlich ausgelegt.



Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurden im Wochenspiegel bekannt gemacht. Es wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können. Die nach § 4 Abs. 1 u. 2 BauGB beteiligten Stellen wurden von der Auslegung benachrichtigt.

5 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) und der Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden unter Beifügung des Entwurfs des Bebauungsplans mit Begründung und Umweltbericht zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

6 Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Stadtrat der Landeshauptstadt Saarbrücken hat in seiner Sitzung am den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

7 Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Der Beschluss des Bebauungsplans als Satzung wurde am ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird.

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen wurde gemäß § 215 Abs. 2 BauGB in der Bekanntmachung hingewiesen.



IV WESENTLICHE INHALTE, ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1 Erfordernis der Planung, Planungsziele und -grundsätze

1.1 Planungsanlass, Planungserfordernis (§ 1 Abs. 3 BauGB)

Das Nauwieser Viertel ist ein historisch gewachsenes, mit zahlreichen kleinen Gewerbebetrieben, stellenweise auch mit Dienstleistungsbetrieben und Verwaltungen besetztes Wohngebiet am Rande der Saarbrücker City. Das Viertel wird in besonderem Maße durch seine räumliche Nähe zur zentralen Innenstadt und zum St. Johanner Markt geprägt.

Auf Grundlage der im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen ermittelten städtebaulichen, sozialen und strukturellen Missstände wurde das Nauwieser Viertel mit Beschluss des Stadtrates der Stadt Saarbrücken vom 11.12.1979 als Sanierungsgebiet nach § 142 Abs. 3 BauGB¹ förmlich festgelegt. Der Beschluss wurde am 10.06.1980 ortsüblich bekannt gemacht und mit der Durchführung der Sanierung bzw. der Umsetzung von Bau- und Ordnungsmaßnahmen begonnen. Zu den allgemeinen Sanierungszielen zählte dabei insbesondere die Stärkung des Nauwieser Viertels als innenstadtnahes Wohngebiet unter gleichzeitigem Erhalt der vorhandenen, das Gebiet prägenden Mischnutzung von Wohnen und Arbeiten.

Zwischenzeitlich wurde die Sanierung erfolgreich abgeschlossen. Der Stadtrat der Landeshauptstadt Saarbrücken hat in seiner Sitzung am 11.05.2010 gemäß § 162 BauGB die Teilaufhebung der Sanierungssatzung für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet „Nauwieser Viertel“ beschlossen.

Mit der Aufhebung der Sanierungssatzung entfällt der sanierungsrechtliche Genehmigungsvorbehalt hinsichtlich aller grundstücksbezogener Vorgänge im Gebiet gemäß § 144 BauGB. Damit richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben jedoch größtenteils – insbesondere mit Ausnahme des Teilbereichs „Kurze Straße“, für den ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht – nach § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich).

Durch die bereits erwähnte Nähe zur zentralen Innenstadt und zum St. Johanner Markt besteht – ohne dass regulierend eingegriffen wird – jedoch die Tendenz, dass die Wohnfunktionen und die charakteristischen Nutzungsstrukturen in ihrer Vielfalt durch Verdrängungsprozesse und die Herausbildung von Monostrukturen beeinträchtigt und gestört werden. Dies betrifft insbesondere konkurrierende Nutzungen wie Bars, Gaststätten, Vergnügungsstätten und Büronutzungen.

Durch diese Nutzungen können höhere Mieterträge erzielt werden, was zwangsweise zur Verdrängung von Wohnnutzungen und Geschäften im Quartier führt. Neben der Verdrängung der Wohnfunktion zugunsten von konkurrierenden Nutzungen ist zudem zu befürchten, dass es infolge der konzentrierten Ansiedlung bestimmter Nutzungen wie Spielhallen oder Betrieben des „Rotlichtmilieus“, zu einem sogenannten „Trading-Down-Effekt“ kommt, verbunden mit einer zunehmenden Niveauabsenkung des Gebietes und einem deutlichen Absinken des Wohn-

¹ Zum Zeitpunkt des Beschlusses gemäß § 5 StBauFG



wertes. Eng mit den konkurrierenden Nutzungen verbunden ist des Weiteren eine zunehmende Beeinträchtigung der Wohn- und Aufenthaltsqualität durch Lärmemissionen infolge des durch diese Nutzungen bedingten Zu- und Abgangsverkehrs sowie durch eine Erhöhung des Parkdrucks.

Zur Sicherung der maßgeblichen Ziele der Sanierung und damit nicht zuletzt zur Sicherung der auf dieser Grundlage im Nauwieser Viertel getätigten Investitionen und Förderzuwendungen ist daher die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans erforderlich. Der Stadtrat der Stadt Saarbrücken hat vor diesem Hintergrund am 29.06.2010 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 132.19.00 „Nauwieser Viertel“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Die Planung dient der Sicherung der maßgeblichen Sanierungsziele und damit dem Erhalt der besonderen städtebaulichen und strukturellen Eigenart des Plangebietes. Auf Grundlage der allgemeinen Sanierungsziele ergeben sich dabei insbesondere die folgenden drei Zielsetzungen des Bebauungsplans:

- Erhalt und Förderung des Nauwieser Viertels als innenstadtnahes Wohnquartier,
- Erhalt der gebietstypischen Funktionsmischung von Arbeiten und Wohnen (soweit die Betriebe nicht störend sind),
- Vermeidung von Entwicklungen, die die Eigenart und das Milieu des Quartiers nachhaltig verändern.

In Anlehnung und Fortschreibung der speziellen Sanierungsziele zielt die Planung darüber hinaus auf den Erhalt und die Verbesserung des Wohnwertes im Quartier, vor allem durch eine Verbesserung der Wohn- und Aufenthaltsqualität in den Blockrand- und Blockinnenbereichen. Zum Schutz der Wohnfunktion und zum Erhalt des Wohnraumangebotes im Nauwieser Viertel soll zudem die Umnutzung von Wohnungen zu gewerblichen und anderen Zwecken eingeschränkt und die weitere Ausdehnung konkurrierender Nutzungen verhindert bzw. die Ansiedlung bestimmter Nutzungen reguliert werden. Damit soll auch eine wieder zunehmende Belastung des Quartiers durch den fließenden und ruhenden Verkehr verhindert werden.

Darüber hinaus soll die in Teilen des Plangebietes vorzufindende stadt- und straßenbildprägende Blockrandbebauung erhalten und gesichert werden. Bereits mit dem Bebauungsplanverfahren Nr. 132.05.00 „Kurze Straße“ wurde für einen Teil des Geltungsbereichs diese Zielsetzung verfolgt und durch die Ergänzung des Bebauungsplans mittels einer örtlichen Bauvorschrift die Sicherung der erhaltenswerten gründerzeitlichen Blockrandbebauung in ihrem äußeren Erscheinungsbild bezweckt.

Der Bebauungsplan dient vor dem Hintergrund der allgemeinen und speziellen Sanierungsziele dem Erhalt und der Weiterentwicklung des Plangebietes in städtebaulich-funktionaler Hinsicht sowie in seiner wirtschaftlichen, verkehrlichen und freiraumorientierten Struktur. Negativen Entwicklungstendenzen – insbesondere im Sinne einer Verdrängung der Wohnnutzung und zunehmenden Monofunktionalisierung des Gebietes – soll entgegengewirkt und die in der Vergangenheit in erheblichem Umfang in Bau- und Ordnungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet geflossenen Finanzmittel bauplanungsrechtlich abgesichert werden.



Um das Ziel der Sicherung der Nutzungsstruktur zu erreichen, die zwei Richtungen möglicher städtebaulich, sozial und strukturell unerwünschter Umnutzungstendenzen von Innenstadtrandgebieten, nämlich

- die intrafunktionale Nutzungsänderung, die bei formal gleichbleibenden Nutzungsanteilen und -kategorien innerhalb der einzelnen Nutzungen qualitative Änderungen aufweist, und
- die interfunktionale Nutzungsänderung, die durch Nutzungskonkurrenz oder durch Degradierung hervorgerufen eine Verschiebung im Anteil zwischen den einzelnen Nutzungsarten beschreibt,

zu vermeiden und gleichzeitig mittels planungsrechtlichen Festsetzungen ein Entwicklungspotenzial zu erschließen, enthält bereits der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 132.05.00 „Kurze Straße“ differenzierte Festsetzungen zur zukünftigen zulässigen Art der baulichen Nutzung. Auch das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 132.19.00 „Nauwieser Viertel“ wird aus diesen besonderen städtebaulichen Gründen horizontal (nach Teilbereichen) und vertikal (nach Geschossen) gegliedert.

2 Plangebiet

2.1 Lage und Größe des Plangebietes / Geltungsbereich

Das Nauwieser Viertel liegt am Rande der Saarbrücker City im Stadtbezirk St. Johann (Stadtteil Saarbrücken-Mitte). Das Viertel befindet sich damit unmittelbar nordöstlich des zentralen Geschäfts- und Einkaufsbereichs der Stadt. Im Süden grenzt der St. Johanner Markt an das rund 14 ha umfassende Plangebiet an.

Das Plangebiet beinhaltet in erster Linie den Bereich des ehemaligen Sanierungsgebietes „Nauwieser Viertel“ – mit Ausnahme des Otto-Hahn-Gymnasiums, des Landwehrplatzes sowie der Areale östlich der Bruchwiesenstraße und der Johanneskirche mit Pfarrgarten. Mit dem gesamten Baublock zwischen der Großherzog-Friedrich-Straße, Nauwieserstraße und Nassauer Straße liegen aus städtebaulichen Gründen zudem auch Flächen außerhalb des ehemaligen Sanierungsgebietes im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 132.19.00 „Nauwieser Viertel“

Der Geltungsbereich wird somit begrenzt durch die Dudweilerstraße im Westen, die Richard-Wagner-Straße im Norden sowie die Schmoller- und Bruchwiesenstraße im Osten. Die südliche Begrenzung bilden der Landwehrplatz, die Rotenberg- und die Seilerstraße, die Großherzog-Friedrich-Straße sowie die Johannis- und die Cecilienstraße.

Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung St. Johann die in Tabelle 1 aufgeführten Flurstücke. Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans Nr. 132.19.00 „Nauwieser Viertel“ im Maßstab 1:1000.



Tabelle 1: Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans²

Gemarkung St. Johann, Flurstücks-Nr.:						
Flur 1						
125/2*	134/3	1418/132	1503/130	1624/132	1773/127	1837/130
129/2*	134/4	1421/130	1505/132	1673/129	1774/127	
130/1	732/130	1422/130	1569/125	1733/128	1829/127	
134/1	735/130	1444/146	1570/125	1739/129	1830/127	
134/2	1417/132	1502/130	1623/132	1741/129	1831/129	
Flur 2						
23/20*	73/14	97/4	142/1	750/73	973/135	1209/96
48/14*	73/15	97/5	142/2	751/73	974/136	1211/146
48/17*	73/4	97/6	144/3	752/74	993/76	1213/146
48/3	73/5	97/7	144/4	771/94	1005/95	1225/76
48/4	73/6	98/1	145/1	772/94	1016/142	1232/76
48/7*	73/7	98/2	146/1	802/134	1024/99	1233/76
48/8*	73/8	98/3	146/2	804/134	1025/100	1241/142
48/9*	73/9	99/1	146/3	812/56	1035/127	1257/136
56/1	77/1	99/2	146/4	816/56	1050/146	1258/136
56/3	77/3	99/3	147/1	826/56	1051/146	1259/147
56/4	77/4	99/4	147/3	835/73	1069/99	1263/98
56/5	78/1	99/5	147/4	847/94	1070/99	1264/76
56/6	78/4	99/6	147/6	848/146	1082/99	1265/76
56/7	81/1	100/1	148/4	851/146	1096/99	1268/117
56/8	81/3	100/2	148/5	866/48	1105/148	1269/62
56/9	83/2	103/1	148/6	867/048	1106/148	1272/147
57/1	85/1	103/2	148/7	873/146	1112/130	1274/97
57/2	85/2	108/10	295/72	880/103	1116/112	1276/112
57/3	88/1	108/11	420/70	881/103	1120/148	1277/144
57/4	88/2	108/12	467/103	883/104	1121/148	1278/144
57/5	89/1	108/4	468/103	886/104	1126/112	1279/144
64/11	90/10	108/8	508/72	896/113	1127/112	140/2
64/13	90/11	108/9	566/76	900/119	1130/112	1291/132
64/14	90/2	110/1	657/48	901/121	1131/112	1301/144
64/16	90/3	110/3	665/115	909/125	1132/130	1311/137
64/17	90/6	112/2	672/116	914/129	1150/108	1313/59
64/2	91/1	112/3	675/73	919/135	1151/108	1324/112
64/3	91/3	113/1	676/73	135/1	138/1	1326/146
64/4	92/3	113/2	678/73	921/136	138/2	1330/118
64/7	92/4	114	696/85	923/137	1158/76	1331/118
64/8	92/5	122/1	697/85	139/5	139/6	1164/76
71/1*	94/1	123/2	698/85	139/4	139/7	1169/56
72/1	95/1	127/1	709/71	140/1	1180/96	

² Wiedergabe, maßgebend sind die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans



73/10	95/2	129/1	718/133	942/142	1181/74	
73/11	95/3	132/1	730/148	958/146	1189/76	
73/12	96/1	139/1	731/148	966/147	1198/74	
73/13	97/2	141/1	748/48	972/135	1199/144	
Flur 5						
1/1	8/1	17/7*	239/10	344/4	477/36	523/36
1/2	8/2	17/8	256/20	374/3	478/36	526/1
1/3	9/1	17/9	282/17	383/30	479/36	528/1
1/4	9/2	20/1	293/10	390/9	480/36	529/1
2/1	9/3	25/1	294/10	400/1	481/36	533/1
3/1	9/4	29/3	310/5	412/2	482/36	534/36
5/11	10/2	30/1	312/5	415/8	484/36	545/36
5/12	10/3	36/4	314/5	418/5	489/36	546/30
5/2	10/4	36/5	315/5	425/4	495/36	554/17
5/3	10/5	36/6	318/5	428/1	496/36	556/1
5/4	10/6	36/7	320/9	429/1	497/36	558/17
5/5	10/7	45/5	331/4	431/8	509/25	565/17
5/6	17/10	135/9	333/17	433/10	512/25	566/17
5/7	17/11	176/10	337/5	438/32	513/25	567/17
5/8	17/14*	178/8	338/5	468/36	518/4	81/22*
5/9	17/15*	197/10	342/5	469/4	521/2	81/21
7/2	17/6*	233/10	343/4	470/4	522/2	269/17*
17/18	17/13	17/17	17/16			
Flur 12						
1/9*	65/4*	80/8*				
Flur 26						
2/10	3/2	47/2	49/4	401/46	776/3	1155/42
2/2	42/1*	48/1	49/5	402/46	868/2	1156/42
2/3	44/3*	48/3	79/3*	524/2	1145/2	
2/5	46/1	48/4	332/47	673/46	1146/2	
2/8	46/4*	49/1	343/46	707/48	1147/2	
2/9	47/1	49/3	400/46	728/48	1154/42	
Flur 34						
1/7*						

(Mit * bezeichnete Flurstücke liegen nur teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplans)

2.2 Vorhandene Nutzungen im Plangebiet

Das Nauwieser Viertel ist ein historisch gewachsenes, mit zahlreichen kleinen Gewerbebetrieben, stellenweise auch mit Dienstleistungsbetrieben und Verwaltungen besetztes Wohngebiet am Rande der City.

Das Viertel und damit auch der Geltungsbereich des Bebauungsplans werden in hohem Maße durch die umgebenden Nutzungen bzw. vielfältige Verflechtungen mit der Umgebung geprägt. In westlicher Richtung über die Dudweilerstraße hinweg grenzen mischgenutzte Gebiete an. Im Süden befindet sich der St. Johanner Markt als stark durchmischter, citynaher Wohn- und



Einkaufs- bzw. Vergnügungsbereich. In südwestlicher Richtung liegt die zentrale Fußgängerzone (Bahnhofstraße) der Stadt Saarbrücken. Hier ist auch das Rathaus der Landeshauptstadt zu finden. Der Norden und Osten ist demgegenüber durch die angrenzenden Wohngebiete mit zahlreichen öffentlichen und privaten Gemeinbedarfseinrichtungen geprägt.

Gerade aufgrund der unmittelbaren räumlichen Nähe zur zentralen Innenstadt und zum St. Johanner Markt besteht, ohne dass regulierend eingegriffen wird, die Tendenz, dass die Wohnfunktionen und die charakteristischen Nutzungsstrukturen in ihrer Vielfalt durch Verdrängungsprozesse und die Herausbildung von Monostrukturen beeinträchtigt und gestört werden. Dies betrifft insbesondere konkurrierende Nutzungen wie Bars, Gaststätten, Vergnügungsstätten und Büronutzungen.

Um das Ziel der Sicherung der charakteristischen Nutzungsstruktur zu erreichen, ist aus vorliegenden besonderen städtebaulichen Gründen auch die geschossweise Gliederung der zulässigen Nutzungen vor allem in den besonderen Wohngebieten gemäß § 4a BauNVO erforderlich (vertikale Gliederung). Zwar wurden im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchung für das Nauwieser Viertel bereits umfangreiche Erhebungen unter anderem auch zur Nutzungsstruktur vorgenommen, fortgeschriebene und rechtssicher verwertbare Unterlagen liegen jedoch nicht vor. Um die tatsächlichen Strukturen im Gebiet zu erfassen und ggf. im Laufe der Sanierung eingetretene Veränderungen berücksichtigen zu können, erfolgte entsprechend zu Beginn des Bebauungsplanverfahrens eine erneute detaillierte Bestandsaufnahme der Nutzungsstruktur im Plangebiet.

2.3 Planungs- und Standortalternativen

Da es sich um die Aufstellung eines Bebauungsplans mit dem Ziel, die erfolgreich durchgeführte städtebauliche Sanierung „Nauwieser Viertel“ bauplanungsrechtlich abzusichern, handelt, ist das Plangebiet lagemäßig festgelegt.

Zentrales Planungsziel sind zudem der Erhalt bzw. die Förderung des Gebietes als innenstadtnahes Wohnquartier mit seiner historisch gewachsenen, charakteristischen Nutzungsmischung. Dementsprechend kommen auch wesentlich andere Planungsmöglichkeiten am Standort aufgrund des vorhandenen baulichen Bestandes und der örtlichen Situation nicht in Betracht.

3 Vorhandene planungsrechtliche Darstellungen und Festsetzungen

3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (§ 8 Abs. 2 und 3 BauGB)

Der Flächennutzungsplanentwurf des Regionalverbandes Saarbrücken 2010 (Aktualisierung und Landschaftsplan-Integration), stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans überwiegend Wohnbauflächen (W) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dar (vgl. Abbildung 1). Ein untergeordneter Teil des Plangebietes ist zudem als gemischte Baufläche (M) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt. Im Gebiet finden sich zudem einzelne Gemeinbedarfsflächen (öffentliche Verwaltung und soziale Einrichtungen).

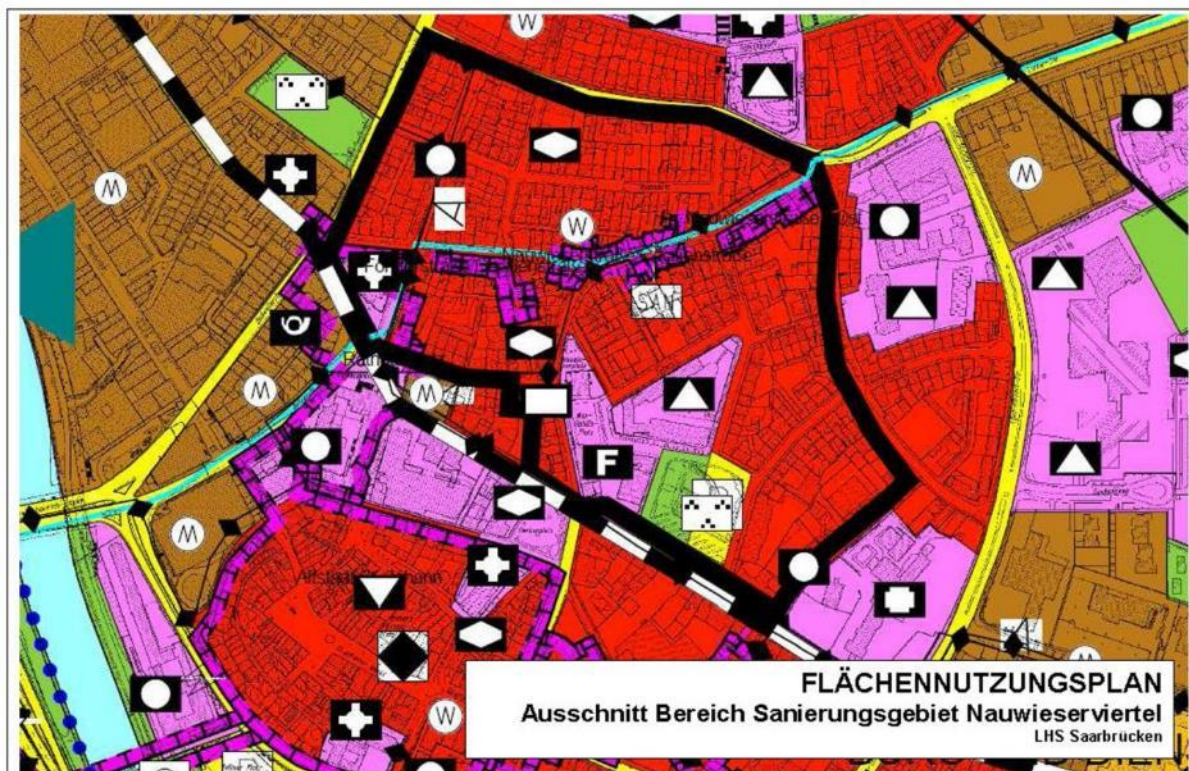


Abbildung 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan-Entwurf 2010

Der Bebauungsplan Nr. 132.19.00 „Nauwieser Viertel“ ist somit Großteils im Sinne des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan muss für untergeordnete Teilbereiche nachgeordnet angepasst werden.

3.2 Bestehende Baurechte

Mit Aufhebung der Sanierungssatzung und dem damit einhergehenden Wegfall des sanierungsrechtlichen Genehmigungsvorbehalts richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben größtenteils nach § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich).

Eine Ausnahme bildet vor allem der Teilbereich „Kurze Straße, für den ein rechtskräftiger Bebauungsplan aus den 1990er Jahren besteht. Der Bebauungsplan Nr. 132.05.00 „Kurze Straße“ setzt für einen Teil des Geltungsbereichs Gebiete zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (besondere Wohngebiete) gemäß § 4a BauNVO sowie allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO fest. Die zeichnerischen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes sind in Abbildung 2 dargestellt. Durch den Bebauungsplan Nr. 132.19.00 „Nauwieser Viertel“ verlieren die bestehenden Festsetzungen ihre Wirksamkeit.





Für die übrigen Blöcke des Sanierungsgebietes wurde zwischen 1980 und 1986 zwar eine Reihe weiterer Teilbebauungspläne zur Aufstellung beschlossen, diese haben jedoch keine Planreife gemäß § 33 BauGB erreicht. Mit Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplans werden die betreffenden Teilbebauungspläne aufgehoben und gehen in den Gesamtbebauungsplan über.

4 Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Für die Aufstellung des Bebauungsplanes relevante Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan, Teilabschnitt „Umwelt (Vorsorge für Flächennutzung, Umweltschutz und Infrastruktur)“ vom 13. Juli 2004 und im Landesentwicklungsplan, Teilabschnitt „Siedlung“ vom 04. Juli 2006 festgelegt.

Der Landesentwicklungsplan Umwelt stellt das Plangebiet zum einen bereits nachrichtlich als Siedlungsfläche überwiegend Wohnen dar. Der nördliche bzw. nordöstliche Teil des Gebietes befindet sich darüber hinaus in einem festgelegten Vorranggebiet für Grundwasserschutz. Das Grundwasser ist in diesem Bereich entsprechend im Interesse der öffentlichen Wasserversorgung vor nachteiligen Einwirkungen zu schützen (Ziel 56). In der Begründung der Festlegung wird mit Blick auf die zahlreichen bereits vorhandenen Siedlungsgebiete im Bereich von Vorranggebieten für Grundwasserschutz erläutert, dass zur Sicherung des Wasservorkommens keine Maßnahmen ergriffen werden dürfen, die zu einer wesentlichen Beeinträchtigung der Qualität und Quantität des Grundwassers führen.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Der Geltungsbereich umfasst ausschließlich bereits bebaute oder durch Bebauung beeinflusste Bereiche. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben im Nauwieser Viertel richtet sich – mit Wegfall des sanierungsrechtlichen Genehmigungsvorbehalts – größtenteils nach § 34 BauGB bzw. in Teilen nach § 30 BauGB. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 132.19.00 „Nauwieser Viertel“ sind vor diesem Hintergrund keine nachteiligen Einwirkungen auf den Grundwasserhaushalt und keine Beeinträchtigungen der Trinkwasserversorgung zu befürchten.

Die Vereinbarkeit der Planinhalte mit den Zielen der Raumordnung ist gegeben.

5 Landschaftsplanung

Die Ziele und Grundsätze zum Schutz von Natur und Landschaft werden auf überörtlicher Ebene durch das Landschaftsprogramm des Saarlandes konkretisiert. Das Programm stellt in einem Textteil sowie einzelnen Themenkarten die überörtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes dar.

Karte 1 „Schutzgebiete“ des Landschaftsprogramms Saarland (Juli 2009) umfasst unter anderem nachrichtlich übernommene Gebiete mit rechtlichen Bindungen nach anderen Fachgesetzen, die für den Schutz, die Pflege und die Entwicklungen von Natur und Landschaft bedeutsam sind.



Der nördliche bzw. nordöstliche Teil des Plangebietes liegt in einem Wasserschutzgebiet. Der Bereich ist der Zone III, also der weiteren Schutzzone zugeordnet. Der Wasserschutzgebietsverordnung St. Arnual entsprechend ist in Zone III, der Schutz vor weiter reichenden Beeinträchtigungen, insbesondere vor nicht oder schwer abbaubaren chemischen und radioaktiven Verunreinigungen, zu gewährleisten.

Wie bereits erläutert sind in Anbetracht der vorhandenen Verhältnisse durch den Bebauungsplan keine nachteiligen Einwirkungen auf den Grundwasserhaushalt zu befürchten. Es gelten die Schutzbestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung St. Arnual³.

Das Landschaftsprogramm stellt den historischen Stadtkern „Alt-Saarbrücken / St. Johann“ darüber hinaus gemäß Karte 5 „Erhaltung der Kulturlandschaft, Erholungsvorsorge und Freiraumentwicklung“ als besonders wertvolle Kulturlandschaften dar. Im Gebiet selbst befinden sich etliche denkmalgeschützte Ensembles.

6 Planinhalte

6.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

6.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Den Festsetzungen des Bebauungsplans zur Art der baulichen Nutzung liegt, da es sich um ein überwiegend bebautes Gebiet handelt, eine detaillierte Bestandsaufnahme zugrunde. Die im Plangebiet tatsächlich vorhandenen Nutzungen wurden dazu im August 2010 geschossweise erhoben. Dabei zeigte sich unter anderem, entlang welcher Straßen einzelne Nutzungsarten wie Läden, Schank- und Speisewirtschaften oder Vergnügungsstätten schwerpunktmäßig vorkommen. Die unterschiedlichen Strukturbereiche konnten räumlich voneinander abgegrenzt werden. Anhand der aktuellen Bestandsaufnahme lässt sich zudem im Abgleich mit älteren Erhebungen nachvollziehen, in welchen Bereichen die Wohnnutzung in der Vergangenheit bereits in größerem Maße durch konkurrierende Nutzungen verdrängt wurde und in welchen Bereichen die besondere Eigenart des Gebietes verstärkt durch Umnutzungstendenzen bedroht wird.

Entsprechend der vorhandenen Nutzungsstruktur und der in Kapitel IV 1.2 erläuterten Ziele und Zwecke der Planung wurde zunächst ein Grobgerüst der baulichen Nutzung erstellt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 132.19.00 „Nauwieser Viertel“ werden in erster Linie besondere Wohngebiete gem. § 4a BauNVO festgesetzt. Im Westen und Nordwesten im Übergang zur City werden zudem Mischgebiete gem. § 6 BauNVO festgesetzt, im Osten und Nordosten allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO. Im Bereich der „Alten Feuerwache“ sowie südlich des Max-Ophüls-Platzes werden Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzt, dies vor dem Hintergrund der Sicherung der in diesem Bereich vorhandenen Nutzungen.

³ Verordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebiets in der Landeshauptstadt Saarbrücken (Wasserschutzgebietsverordnung St. Arnual) vom 13.12.1989, zuletzt geändert durch die Verordnung vom 24.01.2006 (Amtsbl. S. 174).



Die planerischen Zielvorstellungen der Landeshauptstadt Saarbrücken wurden anschließend für die einzelnen Plangebietsteile konkretisiert und die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung ausdifferenziert bzw. die Zulässigkeiten im Detail geregelt.

6.1.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Der östliche bzw. nordöstliche Teil des Geltungsbereichs dient vorwiegend dem Wohnen. Aus der im Sommer 2010 durchgeführten Bestandsaufnahme geht deutlich hervor, dass die Wohnnutzung die Hauptnutzung in diesem Bereich darstellt und lediglich vereinzelt durch andere Nutzungsarten ergänzt wird. Im Gegensatz zu den südlich und westlich angrenzenden Bereichen ist dieser Teil des Geltungsbereichs nicht durch eine die Eigenart des Gebietes prägende Mischung der Wohnnutzung mit anderen Nutzungen gekennzeichnet.

Mit der Festsetzung als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO wird damit zum einen der vorhandenen Nutzungsstruktur und der historisch gewachsenen Gebietsart Rechnung getragen. Zum anderen soll der Bereich über die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung langfristig als innerstädtische Wohnlage gesichert werden, wobei das Wohnen auch künftig der zentralen und urbanen Lage entsprechend durch weitere gebietsverträgliche Nutzungen ergänzt werden soll. Neben Wohngebäuden sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden und nicht störenden Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig.

Die grundsätzlich in allgemeinen Wohngebieten zulässigen, der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften werden dagegen unter Anwendung des § 1 Abs. 5 BauNVO zum Schutz der Wohnfunktion und der Wohnruhe ausgeschlossen. Das Gebiet grenzt unmittelbar an die Kernzone des Nauwieser Viertels mit dem dortigen Besatz an Schank- und Speisewirtschaften an. In der Nähe liegt zudem der St. Johanner Markt. Dementsprechend besteht die Gefahr einer gebietsunverträglichen räumlichen Ausdehnung bzw. Verlagerung von Schank- und Speisewirtschaften in das allgemeine Wohngebiet.

Zur Sicherung des vorherrschenden Gebietscharakters und zum Schutz der Wohnruhe werden zudem alle nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unter Anwendung des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind im allgemeinen Wohngebiet entsprechend nicht zulässig. Durch den Ausschluss dieser Nutzungen, soll dabei insbesondere eine erneut zunehmende Belastung des Gebietes durch den fließenden und ruhenden Verkehr verhindert werden.

6.1.1.2 Besonderes Wohngebiet

Im überwiegenden Teil des Geltungsbereiches werden Gebiete zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (besondere Wohngebiete) festgesetzt. Diese Teile des Geltungsbereichs sind – wie die durchgeführte Bestandsaufnahme aus 2010 verdeutlicht – dadurch gekennzeichnet, dass sie überwiegend durch die dortige Wohnnutzung geprägt werden, dort aber auch bestimmte, mit der Wohnnutzung verträgliche gewerbliche Nutzungen vorhanden sind. Das Nauwieser Viertel ist in diesem Bereich durch eine urbane und lebendige Durchmischung der Wohnnutzung insbesondere mit Läden und sonstigen kleinen Gewerbebetrieben, Dienstleistungsbetrieben aber auch Kneipen, Cafés und Gaststätten gekennzeichnet.



Für die Einordnung als besonderes Wohngebiet ist dabei zentral, dass der Charakter des Gebietes wesentlich durch die Wohnnutzung bestimmt und geprägt wird. Wesentliches Planungsziel ist es, die Wohnnutzung im Viertel zu erhalten und fortzuentwickeln. Gleichzeitig gilt es aber auch, die die Eigenart mitprägenden sonstigen, andersartigen Nutzungen – soweit sie wohnnutzungskonform sind – zu sichern. In diesem Zusammenhang ist auch die regelmäßige Zulässigkeit von Geschäfts- und Bürogebäuden zu sehen. Mit dieser Festsetzung wird die Umsetzung von Geschäfts-, Büro- und Wohngebäuden ermöglicht, wenngleich auch zur Sicherung des Planungszieles, Festsetzungen gem. § 4 a Abs. 4 BauGB BauNVO, wie nachfolgend beschrieben erforderlich sind. Ein Widerspruch zur Festsetzung 1.1.9 und 1.1.10 wonach in den besonderen Wohngebieten mit der Bezeichnung WB 1 oberhalb des ersten Vollgeschosses nur Wohnungen zulässig sind und in den besonderen Wohngebieten mit der Bezeichnung WB 2 oberhalb des zweiten Vollgeschosses nur Wohnungen zulässig sind, ist hierbei nicht zu sehen, da der Begriff „Geschäfts- und Bürogebäude“ ersichtlich weitgefasst ist und gemäß Auffassung des Plangebers ein Geschäfts- und Bürogebäude auch dann noch teilweise als Geschäfts- und Bürogebäude zu sehen ist, wenn oberhalb des ersten oder zweiten Vollgeschosses nur Wohnnutzungen zulässig sind. Die hier vorgesehene Nutzung im Sinne eines Wohn-, Geschäfts- und Bürogebäudes gibt der Zulässigkeitskanon des § 4 a BauNVO nicht vor.

Das dicht bebaute Gebiet mit seiner gründerzeitlichen Blockrandbebauung und der gewachsenen Mischung der Art der baulichen Nutzung ist insgesamt in seiner charakteristischen Eigenart als erhaltenswert einzustufen.

Mit der Sanierung aber auch den im Rahmen des Bund-Länder-Programms „Soziale Stadt“ umgesetzten Maßnahmen wurden in den letzten Jahren bereits große Anstrengungen unternommen, das Nauwieser Viertel als Wohnstandort zu erhalten und fortzuentwickeln, gleichzeitig aber auch die besondere Eigenart des Gebietes zu sichern. Durch die Maßnahmen wurde die Attraktivität des innerstädtischen Wohnquartiers erhöht und der Wohnwert – z.B. durch die Instandsetzung von Gebäuden, aber auch die Aufwertung des Wohnumfeldes und die erfolgreiche Entlastung vom motorisierten Verkehr – gesteigert. Über die Festsetzung des Bebauungsplans sollen die getätigten Investitionen und Anstrengungen nun nach Abschluss der Sanierung planungsrechtlich gesichert werden. Mit den in der Vergangenheit umgesetzten Maßnahmen wurde die Grundlage für die mit der Ausweisung als besonderes Wohngebiet verbundene Zielsetzung, die Wohnnutzung unter Berücksichtigung der besonderen Eigenart auch langfristig zu erhalten und fortzuentwickeln, gelegt. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans wird darüber hinaus der erforderliche Spielraum für weitere Maßnahmen, wie etwa die Schaffung von Dachterrassen oder Balkonen zur Verbesserung der Ausstattung mit wohnungsbezogenen Freiflächen, geschaffen.

Zur Sicherung des Planungsziels sind darüber hinaus Festsetzungen gemäß § 4a Abs. 4 BauNVO erforderlich. Mit der Reservierung aller Geschosse oberhalb des ersten (vgl. WB 1) bzw. zweiten (vgl. WB 2) Vollgeschosses wird **insbesondere** einer Umnutzung von Wohnraum in Büroflächen vorgebeugt. Durch die mit der Büronutzung verbundenen höheren Mieterträge besteht die Gefahr, dass die Wohnnutzung langfristig verdrängt wird. Dem für das Nauwieser Viertel charakteristischen Besatz an freien Berufen wird im Rahmen des Bebauungsplans jedoch Rechnung getragen. Zum Schutz der Wohnnutzung wird ihre Zulässigkeit



zwar eingeschränkt, gleichzeitig wird ihnen aber auch ein ausreichender Entwicklungsspielraum zugesichert. Räume für freie Berufe im Sinne des § 13 BauNVO können auch künftig ausnahmsweise zugelassen werden. Gebäude für freie Berufe sind mit den Festsetzungen dagegen nicht vereinbar und demnach nicht zulässig.

Die Differenzierung zwischen den Geschossen oberhalb des ersten bzw. des zweiten Vollgeschosses trägt zum einen den bestehenden Verkehrsbelastungen Rechnung, berücksichtigt zum anderen aber auch die nutzungsbedingten Vorbelastungen im Gebiet. Sowohl in den Bereichen entlang der städtischen Hauptverkehrsstraßen als auch in den Gebieten entlang der Cecilienstraße und dem mittleren Teil der Nauwieserstraße, in denen verstärkt Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften angesiedelt sind, gelten die gezielten Festsetzungen erst oberhalb des zweiten Vollgeschosses.

Im Besonderen Wohngebiet werden analog zu den Mischgebieten aus besonderen städtebaulichen Gründen bestimmte Arten der allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen unter Anwendung der § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 i.V.m. Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen. Im Einzelnen beinhaltet der Ausschluss Vergnügungsstätten, beispielsweise mit Vorführ- oder Gesellschaftsräumen, in denen sexuelle Tätigkeiten oder Handlungen dargestellt werden, Einzelhandelsbetriebe mit Geschäfts- und Verkaufsflächen für Sexartikel (Sexshops und Videotheken) und sonstige Gewerbebetriebe, in denen sexuelle Tätigkeiten gewerblich ausgeübt oder angeboten werden (Bordelle bzw. bordellähnliche Betriebe einschließlich Wohnungsprostitution) sowie Spielhallen und Wettbüros.

Ein zentrales Ziel der Bebauungsplanung ist es, im gesamten Nauwieser Viertel einer weiteren Verdrängung der Wohnnutzung aber auch der charakteristischen Durchmischung mit anderen Nutzungen (wie z.B. klassischen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben oder auch nicht störenden Gewerbebetrieben) vorzubeugen. Der Ausschluss ist städtebaulich erforderlich, um Fehlentwicklungen im Nauwieser Viertel vorzubeugen und die Attraktivität als innerstädtisches Wohnquartier (im Falle der besonderen Wohngebiete) bzw. urbanes mischgenutztes Stadtquartier (im Falle der Mischgebiete) zu erhalten (vgl. hierzu auch die Ausführungen unter 6.1.1.4).

6.1.1.3 Umgang mit Schank- und Speisewirtschaften im WB und WA

Die grundsätzlich in besonderen Wohngebieten zulässigen, Schank- und Speisewirtschaften werden dagegen unter Anwendung des § 1 Abs. 5 BauNVO zum Schutz der Wohnfunktion und der Wohnruhe ausgeschlossen. Mit dem Ausschluss wird das Ziel verfolgt, die Nutzungsvielfalt der vorhandenen, teilweise der Versorgung des Gebietes dienenden Läden und der Geschäfts- und Dienstleistungsbetriebe zu erhalten. Gerade in der Erdgeschosszone gilt es, einen möglichen Verdrängungsprozess mit der Folge der Herausbildung von Monostrukturen und damit einhergehender städtebaulicher Spannungen vorzubeugen. Der Wohnwert und die Wohnqualität im Nauwieser Viertels sollen durch die Festsetzung langfristig gesichert werden, indem die Wohnbevölkerung vor den mit den genannten Nutzungsarten verbundenen Lärmimmissionen geschützt und negative Auswirkungen auf das städtebauliche Erscheinungsbild im Hinblick auf die erhaltenswerten Gebäude unterbunden werden. Insbesondere soll eine über die vorhandenen Vorbelastungen hinausgehenden Störung der Nachtruhe ausgeschlossen und damit ein Ausweichen der Wohnbevölkerung in ruhigere Lagen verhindert werden.



Über die Steuerung der Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften sowie Vergnügungsstätten wird einem schrittweisen „Umkippen“ des innerstädtischen Wohnquartiers in ein Kneipen- und Amüsierviertel entgegengewirkt. Die zahlreichen Anfragen hinsichtlich der Erweiterung von bestehenden Schank- und Speisewirtschaften beziehungsweise der Umnutzung von bislang nicht als Schank- und Speisewirtschaften genutzten Gebäuden als Schank- und Speisewirtschaften belegen, dass ein schrittweises "Umkippen", wie zuvor beschrieben, bei einer ungeplanten Entwicklung erfolgen kann.

Der Ausschluss der beiden in besonderen und allgemeinen Wohngebieten grundsätzlich allgemeinen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ist vor diesem Hintergrund aus städtebaulicher Sicht zwingend erforderlich. Im Zuge der Bebauungsplanung ist allerdings auch zu berücksichtigen, dass Kneipen, Cafés und Gaststätten das Bild des Nauwieser Viertels wesentlich prägen und fester Bestandteil des Lebens und Arbeitens im Viertel sind. Im Sinne einer situationsspezifischen Planung ist der vorhandenen Nutzungsstruktur Rechnung zu tragen.

Hierzu ist insbesondere festzustellen, dass die vorhandenen Schank- und Speisewirtschaften einem Bedeutungswandel unterworfen sind, der sich unter Umständen auf die charakteristischen Strukturen des Nauwieser Viertels negativ auswirkt. Die bereits beschriebenen zahlreichen Anfragen zur Erweiterung bestehender Schank- und Speisewirtschaften beziehungsweise zur Umnutzung von bislang nicht als Schank- und Speisewirtschaften genutzten Gebäuden bilden hierbei nur einen Teilaspekt ab.

Der überwiegende Teil der Schank- und Speisewirtschaften im Nauwieser Viertel dient heute nur noch zu einem geringen Teil zur Versorgung der direkten Nachbarschaften bzw. des Viertels. Vielmehr ist es so, dass ein Großteil der Besucher der Kneipen, Cafés und Gaststätten aus den umliegenden Stadtteilen beziehungsweise den Nachbarstädten und -gemeinden kommt, um das breite und vielfältige Angebot an Ausgelmöglichkeiten im Nauwieser Viertel zu nutzen. Dies führt unter anderem dazu, dass die fußläufige Erreichbarkeit des Nauwieser Viertels und im Nauwieser Viertel selbst nur noch eine untergeordnete Rolle spielt und viele der Besucher per PKW anreisen, was wiederum zu einem erhöhten Park-Such-Verkehr führt, der eine gestiegene Belastung für die Bewohner des Nauwieser Viertels darstellt.

Hinzu kommt die Tatsache, dass sich mit dem verschärften Nichtraucherschutz und dem Wegfall der Sperrstunde für Schank- und Speisewirtschaften, die Besucher oftmals nicht mehr in den Wirtschaften selbst verweilen, sondern sich gerade auch in den Sommermonaten, vor den Kneipen, Cafés und Gaststätten aufhalten, was zu einer erhöhten Lärmbelastung für die Anwohner führt.

Um dem prägenden Charakter des Nauwieser Viertels dennoch zu entsprechen, wurde auf Grundlage einer detaillierten Bestandsaufnahme eine Überprüfung der vorhandenen Schank- und Speisewirtschaften vorgenommen, damit zum einen der tatsächliche Bestand an Schank- und Speisewirtschaften zum aktuellen Zeitpunkt (2012) erfasst werden kann, um diesen als Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplanes heranzuziehen und zum anderen damit potentielle Entwicklungsspielräume der bestehenden Schank- und Speisewirtschaften berücksichtigt werden können. Mit den getroffenen Festsetzungen wird diesen Belangen entsprochen.



In überwiegend bebauten Gebieten besteht die Möglichkeit, Festsetzungen nach § 1 Abs. 10 BauNVO zu treffen und damit Nutzungen und bauliche Anlagen, die nach den festgesetzten Baugebieten unzulässig werden, planungsrechtlich abzusichern. Den bestehenden materiell und formell zulässigen Schank- und Speisewirtschaften wird auf diese Art und Weise ein über den eigentumsrechtlichen Bestandsschutz hinausgehender Entwicklungsspielraum eingeräumt (erweiterter Bestandsschutz).

Für die in den nachfolgenden Tabellen aufgelisteten Schank- und Speisewirtschaften wird der Bestandsschutz demnach wie folgt erweitert:

Allgemein zulässig ist die Erneuerung oder Wiedereröffnung, solange nicht durch Veränderung des Bestandes der baulichen Anlage oder durch dauerhafte Umnutzung oder auf andere Weise der Bestandsschutz entfallen ist.

Ausnahmsweise zulässig sind Änderungen und Nutzungsänderungen in der Variationsbreite einer Schank- und Speisewirtschaft, wenn die geänderte Anlage bzw. Nutzung im Hinblick auf zu erwartende Beeinträchtigungen des Wohnens mit der zulässigen Wohnnutzung in der näheren Umgebung der Schank- und Speisewirtschaft vereinbar ist; dabei ist zu berücksichtigen, welches Schutzniveau die Wohnnutzung bei den im Plangebiet zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen erwarten kann.

Unter der gleichen Voraussetzung sind ausnahmsweise Erweiterungen in den Kellergeschossen im Bestand zulässig.

Die bereits durchgeführte Bestandsüberprüfung zu "Erweiterungsmöglichkeiten" erfolgte wie bereits erläutert durch Begehung, sowie durch Überprüfung der seitens der Landeshauptstadt (LHS) zur Verfügung gestellten Planunterlagen.

Tabelle 2: Schank- und Speisewirtschaften im Allgemeinen Wohngebiet

Straße	H-Nr.	Flurstück	EG	1.OG	2.OG	DG	DT/A	Gesamtfläche gerundet in m ²
Rotenbergstr.	10	282/17	x	o	o	o	o	88
x = Nutzung o = keine Nutzung ? = nicht bekannt								

Tabelle 3: Schank- und Speisewirtschaften im Besonderen Wohngebiet

Straße	H-Nr.	Flurstück	EG	1.OG	2.OG	DG	DT/A	Gesamtfläche gerundet in m ²
Blumenstr.	8	1335/95	x	o	o	o	o	71
Blumenstr.	10	99/1	x	o	o	o	o	132
Johannisstr.	27	97/2	x	o	o	o	o	182
Försterstr.	31	467/103	x	o	o	o	o	59
Cecilienstr.	15	1158/76	x	o	o	o	o	175



Johannisstr.	17	1225/76	x	o	o	o	o	83
Försterstr.	22	1189/76	x	o	o	o	o	70
Blumenstr.	17	1241/142	x	o	o	o	o	92
Blumenstr.	23	140/1	x	o	o	o	o	77
Nauwieserstr.	48	1112/130	x	o	o	o	o	71
Cecilienstr.	31	1279/144	x	o	o	o	o	71
Nauwieserstr.	38b	1050/146	x	o	o	o	o	69
Schmollerstr.	1a	522/2	x	o	o	o	o	120
Rotenbergstr.	30	344/4	x	o	o	o	o	84
Nauwieserstr.	15	415/8	x	o	o	o	o	94
Nauwieserstr.	19	418/5	x	x	o	o	o	nicht bekannt
Nauwieserplatz	3	197/10	x	o	o	o	o	98
Nauwieserplatz	5	176/10	x	o	o	o	o	109
Nauwieserstr.	7	239/10	x	o	o	o	o	95
Nauwieserstr.	38	1050/146	x	o	o	o	o	53
Försterstr.	17	1326/146	x	o	o	o	o	80
Försterstr.	15	851/146	x	o	o	o	o	nicht bekannt
Nauwieserstr.	22	966/147	x	o	o	o	o	323
Cecilienstr.	8	867/048	x	o	o	o	o	167
Cecilienstr.	12	73/14	x	o	o	o	o	82
Nassauerstr.	14	508/72	x	o	o	o	o	142
Nassauerstr.	11	1774/127	x	o	o	o	o	67
Nauwiesstr.	16	732/130	x	o	o	o	o	61
x = Nutzung o = keine Nutzung ? = nicht bekannt								

Es ist auf Grundlage der bereits durchgeführten Bestandüberprüfung anzunehmen, dass die Prüfung bestehender Erweiterungsmöglichkeiten ergibt, dass ausschließlich Flächen in den Kellergeschossen in Betracht kommen, weil die Flächen sonstiger im Bestand genutzter Geschosse vollständig ausgenutzt sind oder anderen Nutzungsarten, insbesondere dem Wohnen, zur Verfügung stehen. Eine Verdrängung des Wohnens oder anderer Hauptnutzungen soll nicht stattfinden.

Die Zahlenangaben zu den Erweiterungsmöglichkeiten sind nicht Bestandteil der Festsetzungen und werden lediglich nachrichtlich mitgeteilt, um den Eigentümern die Einschätzung der Verwaltung zu ihren Erweiterungsmöglichkeiten offen zu legen. In Fällen, in denen keine ausreichenden Planunterlagen zur Verfügung stehen bzw. die Besitzer eine Ermittlung vor Ort nicht ermöglichen, können die Erweiterungsmöglichkeiten nicht ermittelt werden.



Die Festsetzungen nach § 1 Abs. 10 BauNVO gelten für die zum Zeitpunkt der Planaufstellung in den besonderen und allgemeinen Wohngebieten vorhandenen materiell und formell zulässigen Schank- und Speisewirtschaften. Diese sind in Ergänzungsplan 2 auf der Planzeichnung zum Bebauungsplan verortet.

Die Festsetzung der Unzulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften dient dazu, Verdrängungseffekte für die Wohnfunktion zu mindern. Ein schrittweise „Umkippen“ des innerstädtischen Wohnquartiers in ein Kneipen- und Amüsierviertel soll, wie bereits beschrieben über die Steuerung der Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften im Geltungsbereich des Bebauungsplans verhindert werden.

In den vergangenen Jahrzehnten gab es im Bereich Nauwieser Viertel zahlreiche Anträgen auf Zulässigkeit von Gaststätten. Grund hierfür ist die Attraktivität Viertels gerade für diese Nutzungsart, die nach wie vor ungebrochen ist und von der daher auch in Zukunft auszugehen ist.

Ohne eine Reglementierung der zulässigen Nutzungen würde es zu einer Verdrängung anderer Nutzungen durch Gaststätten kommen. Dieser Verdrängungseffekt wirkt sich beispielsweise auf Dienstleistungen, Handwerkerbetriebe und Läden in erster Linie in Form von Konkurrenz bezüglich Flächeninanspruchnahme aus. Bezogen auf die Wohnfunktion besteht ein Nutzungskonflikt vor allem aufgrund der nächtlichen Geräuscentwicklung.

Ziel ist jedoch der Erhalt und die Förderung der vorhandenen Nutzungsmischung innerhalb des Plangebietes. Dabei kommt der Wohnnutzung eine besondere Rolle zu, da sie wesentlich zur Belebung des Gebietes beiträgt und der Verödung entgegenwirkt.

Damit die gewollte Nutzungsmischung gesichert werden kann, sind auch Gaststätten im Gebiet erwünscht. Sie tragen in hohem Maße zur Attraktivität und zum unverwechselbaren Charakter des Nauwieser Viertels bei und sollen daher im Rahmen des vorhandenen Bestandes gesichert werden.

Von der prozentuellen Begrenzung der Gaststätten wie in anderen Bebauungspläne vorgesehen wurde abgesehen. Damit reagiert die Planung auf ein Urteil des Obergerverwaltungsgerichtes des Saarlandes vom 02.02.2004, dem zufolge eine Kontingentierung von Nutzungsarten in der gewählten prozentualen Festlegung mit der Baunutzungsverordnung nicht vereinbar sei.

Einzige Möglichkeit zur rechtlichen Reglementierung dieser Nutzung besteht derzeit darin, die in einem „Besonderen Wohngebiet“ oder einem „Allgemeinen Wohngebiet“ allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften auszuschließen und nur dem Bestand von Schank- und Speisewirtschaften über § 1 Abs. 10 BauNVO einen über den eigentumsrechtlichen Bestandsschutz hinausgehender Entwicklungsspielraum (erweiterter Bestandsschutz) einzuräumen.

Schank- und Speisewirtschaften sind demnach im Geltungsbereich weiterhin möglich, die Nutzung findet weiterhin - wie im Sinne der Nutzungsmischung im besonderen Wohngebiet gewünscht - statt.

Dies bedeutet, dass die bestehenden Schank- und Speisewirtschaften, sofern sie eine erforderliche Genehmigung haben, auf den jetzigen bestehenden Grundstücken festgeschrieben werden und nur dort planungsrechtlich zulässig sind. Eine „Verschiebung“ dieser Nutzung auf



benachbarte oder sonstige, im Geltungsbereich des BBP liegende Grundstücke, ist rechtlich nicht möglich.

Um einen zweifelsfreien Bezug der Festsetzung der Unzulässigkeit von Gaststätten in Verbindung mit einem erweiterten Bestandsschutz zu erhalten, wurde eine Bestandsüberprüfung der Gaststätten in 2012 vorgenommen. Erfasst wurden anhand von der LHS zur Verfügung gestellten Planunterlagen die vorhandenen Gaststätten innerhalb des Geltungsbereiches.

Die Ergebnisse sind in den Textfestsetzungen in Tabellenform dargestellt und bilden die Basis für den vorliegenden Bebauungsplan, der mit seinen Festsetzungen den aktuellen Bestand manifestiert. Die Tabelle, in der die Ergebnisse der Bestandserfassung zusammengefasst sind, ist Bestandteil der textlichen Festsetzungen, des Bebauungsplanes. Auf die dort genannten Bestandsflächen bezieht sich der erweiterte Bestandsschutz.

Entgegen einem reinen Bestandsschutz wird innerhalb der betreffenden Baugebiete die Erneuerung oder Wiedereröffnung, solange nicht durch Veränderungen des Bestandes der baulichen Anlage oder durch dauerhafte Umnutzung oder auf andere Weise der Bestandsschutz entfallen ist, zulässig gemacht. Ausnahmsweise zulässig sind Änderungen und Nutzungsänderungen in der Variationsbreite einer Schank- und Speisewirtschaft, wenn die geänderte Anlage bzw. Nutzung in Hinblick auf zu erwartende Beeinträchtigungen des Wohnens mit der zulässigen Wohnnutzung in der näheren Umgebung der Schank- und Speisewirtschaft vereinbar ist; dabei ist zu berücksichtigen, welches Schutzniveau die Wohnnutzung bei den im Plangebiet zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen erwarten kann.

Die vorhandenen Gaststätten werden somit nicht in ihrem derzeitigen Status Quo eingefroren, sondern haben durchaus die Möglichkeit, im Rahmen ihres derzeit genutzten Flächenumfanges innerhalb der Gebäude Umbauten und Modernisierungen vorzunehmen. Dabei wurde bei der Bestandsüberprüfung nicht unterschieden zwischen Haupt- und Nebennutzflächen. Maßgeblich sind nur die Gesamtflächen, die gebäude- und geschossbezogen erfasst sind, und es besteht die Möglichkeit, innerhalb der jeweiligen Gesamtflächen und in den bereits genutzten Geschossen Umorganisationen vorzunehmen, sofern die Gesamtfläche nicht vergrößert wird und das stöempfindliche Wohnen im Umfeld nicht beeinträchtigt wird.

Es ist anzunehmen, dass bei vielen Gaststätten das Flächenpotential, das in den betreffenden Gebäuden für die jeweiligen Gaststätten vorhanden ist, bereits ausgeschöpft ist, so dass hier für bauliche Erweiterungen allein schon aufgrund der begrenzten Flächen innerhalb des Gebäudes kein Spielraum mehr besteht. Hier hat auch der Bebauungsplan keine Möglichkeit, den betreffenden Gaststätten räumliche Erweiterungsmöglichkeiten zu eröffnen, da eine Ausweitung von Gaststättenflächen auf andere Gebäude oder auf andere Hauptnutzflächen (z.B. Wohnen, Dienstleistungen) zum Schutz der angestrebten Nutzungsmischung nicht angetastet werden dürfen.

Bei einigen Gaststätten gibt es jedoch theoretisch die Möglichkeit Nebennutzflächen insbesondere in den Untergeschossen in die Gaststättennutzung miteinzubeziehen. Voraussetzung ist auch hier die Vereinbarkeit mit der im Umfeld vorhandenen bzw. zulässigen Wohnnutzung.

Wesentlich ist, dass andere Hauptnutzungen nicht verdrängt werden. Dies wird bei der Bezifferung der ausnahmsweise zulässigen Erweiterungsflächen bereits berücksichtigt.

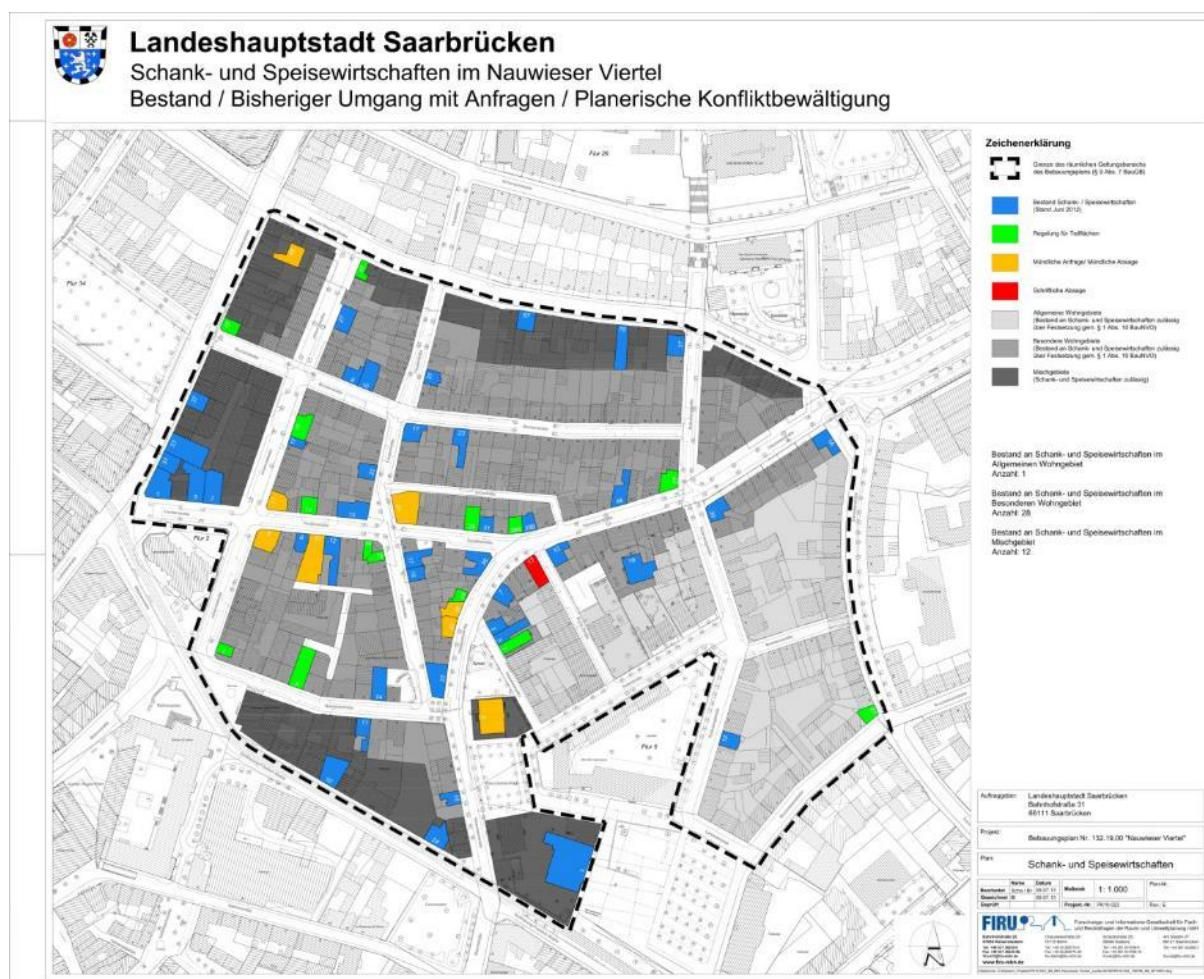


Eine Überprüfung der bestehenden Schank- und Speisewirtschaften in Verbindung mit einer Auflistung eingereichter Anträge und mündlicher Anfragen für weitere Nutzungen von Schank- und Speisewirtschaften zeigt die momentane, noch ungebrochene Nachfrage nach zusätzlichen Flächen bzw. Grundstücken für weitere Schank- und Speisewirtschaften im Bereich des Nauwieser Viertels. Nach Einschätzung der Verwaltung wird dies auch weiterhin so bleiben.

Aus Abbildung 3 sowie Anlage 1 wird ersichtlich, auf welche Grundstücke sich die Anfragen seit Ende der Sanierung in Bezug auf weitere Ansiedlungen von Gaststätten bezogen haben. Diese Anträge oder Anfragen wurden hauptsächlich mündlich bei der Sanierungsstelle gestellt und auf Grund der Sanierungsziele planungsrechtlich abgelehnt. Wäre diesen Anfragen nachgegeben worden, so hätte sich eine zusätzliche Anzahl gastronomischer Betriebe im Nauwieser Viertel niedergelassen und zu einer stärkeren Fokussierung der Schank- und Speisewirtschaften gegenüber heute in diesem Bereich geführt.

Dabei wurde unterschieden (und so auch dargestellt, siehe Bestandsplan Anlage 1) zwischen dem tatsächliche Bestand an Schank- und Speisewirtschaften (Stand Mai 2012), den abgelehnten Anfragen bezüglich einer gastronomischen Nutzung in schriftlicher und mündlicher Form und der Regelung für Teilflächen.

Abbildung 3: Schank- und Speisewirtschaften im Nauwieser Viertel, Bestand / Bisheriger Umgang mit Anfragen / Planerische Konfliktbewältigung





Durch den eingeräumten Entwicklungsspielraum ist mit keiner zunehmenden Belastung der Allgemeinheit und der Nachbarschaft durch schädliche Umwelteinwirkungen, insbesondere durch Geräusche, zu rechnen. Die Vorschriften der Technischen Anleitung (TA Lärm) sind zu berücksichtigen und können auf lange Sicht zu einer Reduzierung der derzeit vorliegenden Vorbelastungen führen. Die sogenannten „Fremdkörper“ sind der TA Lärm folgend nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass von ihnen keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche verursacht werden.

Neben Schank- und Speisewirtschaften sowie Vergnügungsstätten sind in den besonderen Wohngebieten darüber hinaus auch Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung und Tankstellen nicht zulässig. Sie werden ebenfalls zum Schutz der Wohnruhe ausgeschlossen, da sie in der Regel starke Verkehrsbelastungen nach sich ziehen und dadurch eine zusätzliche Lärmbeeinträchtigung der gebietsinternen Wohnnutzung und der angrenzenden Wohngebiete zu erwarten wäre. Hinzu kommt der mit den Nutzungen verbundene Flächen- bzw. Raumbedarf.

Im Hinblick auf den im besonderen Wohngebiet vorgenommenen Ausschluss von Läden mit Geschäfts- und Verkaufsflächen für Sexartikel (Sexshops und Videotheken) und sonstigen Gewerbebetrieben, in denen sexuelle Tätigkeiten gewerblich ausgeübt oder angeboten werden (Bordelle bzw. bordellähnliche Betriebe einschließlich Wohnungsprostitution), wird auf die im Folgenden zur Mischgebietsfestsetzung erfolgte Darstellung der Situation und die dementprechende Begründung verwiesen.

6.1.1.4 Mischgebiet

Der Westen, Nordwesten und Südwesten des Geltungsbereichs werden als Mischgebiet festgesetzt. Die Nutzungs- und Baustruktur der in diesem Bereich liegenden Blöcke ist in besonderem Maße durch die Citynähe geprägt. Die Wohnnutzung nimmt gegenüber den anderen Teilen des Plangebietes einen deutlich geringeren Anteil ein. Der Gebietscharakter ist vielmehr durch ein Nebeneinander von Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung gekennzeichnet. Dies gilt insbesondere auch für die als Mischgebiete festgesetzten Bereich westlich des Landwehrplatzes und nördlich des Max-Ophüls-Platzes. Gerade diese Bereiche sind hauptsächlich durch Mischnutzungen, wie beispielsweise die Alte Feuerwache geprägt und befinden sich zudem in direkter Nachbarschaft zu gemischtgenutzten Bereichen, beispielsweise südlich der Großherzog-Friedrich-Straße. Zudem ist darauf zu verweisen, dass der in Rede stehende Bereich als Fläche für Gemeinbedarf im Flächennutzungsplan-Entwurf 2010 dargestellt ist.

In diesem Bereich wurden zum auch Flächen für den Gemeinbedarf ausgewiesen.

Über die Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung soll die urbane und lebendige Nutzungsmischung in den Blöcken erhalten werden. Dabei verfolgt die Landeshauptstadt Saarbrücken ganz klar das Ziel, einer weiter fortschreitenden Verdrängung der Wohnfunktion in diesem Teil des Nauwieser Viertels entgegenzuwirken. Mit der Festsetzung als Mischgebiet soll das Wohnen langfristig erhalten werden. Das Gebiet soll gleichermaßen dem Wohnen, als auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören dienen. Dabei sind vor allem die Blockbereiche, die von den entlang der Mischgebiete verlaufenden städtischen Hauptverkehrsstraßen abgewandt sind, für die Wohnnutzung geeignet.



Im Mischgebiet werden aus besonderen städtebaulichen Gründen bestimmte Arten der allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen unter Anwendung der § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 i.V.m. Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen. Im Einzelnen beinhaltet der Ausschluss Vergnügungsstätten, beispielsweise mit Vorführ- oder Gesellschaftsräumen, in denen sexuelle Tätigkeiten oder Handlungen dargestellt werden, Einzelhandelsbetriebe mit Geschäfts- und Verkaufsflächen für Sexartikel (Sexshops und Videotheken) und sonstige Gewerbebetriebe, in denen sexuelle Tätigkeiten gewerblich ausgeübt oder angeboten werden (Bordelle bzw. bordellähnliche Betriebe einschließlich Wohnungsprostitution) sowie Spielhallen und Wettbüros.

Der Investitionsdruck der benachbarten City hat in der Vergangenheit bereits zu einer deutlichen Veränderung der städtebaulichen und funktionalen Struktur im westlichen Teil des Plangebietes geführt. Ein zentrales Ziel der Bebauungsplanung ist es, im gesamten Nauwieser Viertel einer weiteren Verdrängung der Wohnnutzung aber auch der charakteristischen Durchmischung mit anderen Nutzungen (wie z.B. klassischen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben oder auch nicht störenden Gewerbebetrieben) vorzubeugen. Durch die Ansiedlung der oben genannten Nutzungsarten wird mit einem zunehmenden Qualitätsverlust gerechnet, der sich in einem Rückgang der Angebots- und Nutzungsvielfalt niederschlagen wird. Im Falle des Nauwieser Viertels ist dabei von besonderer Bedeutung, dass die genannten Nutzungen sich häufig durch einen geringen Investitionsbedarfs bei vergleichsweise hoher Ertragsstärke auszeichnen, was wiederum zu einer Verzerrung des Boden- und Mietpreisgefüges führen kann. Es ist zu befürchten, dass ein Verdrängungsprozess einsetzt, der im gesamten Quartier ein Absinken des Niveaus und im schlimmsten Fall ein „Umkippen“ des prägenden Gebietscharakters und des Erscheinungsbildes zur Folge haben kann. Eine solche Abwärtsspirale kann sich unter anderem in Leerständen, einer hohen Fluktuation sowie geringer wertigen Geschäften niederschlagen, aber auch zur Neuansiedlung weiterer entsprechender Anlagen beziehungsweise Nutzungen führen. Auf die Ansiedlung von Spielhallen oder Wettbüros können z.B. weitere Billiganbieter und Discounter folgen.

Bereits im Rahmen der Sanierung hat die Landeshauptstadt Saarbrücken große Anstrengungen unternommen, die Attraktivität des Viertels zu erhöhen, den Wohnwert zu verbessern und gleichzeitig das prägende Nebeneinander von Wohnen, Einzelhandel und nicht störendem Gewerbe zu erhalten. Diese Anstrengungen sollen über die differenzierten Festsetzungen des Bebauungsplans gesichert und das Einsetzen eines Trading-Down-Prozesses verhindert werden. Auch künftig soll innerstädtisches Wohnen ohne Beeinträchtigungen ermöglicht und gestärkt werden.

Der Ausschluss ist städtebaulich erforderlich, um Fehlentwicklungen im Nauwieser Viertel vorzubeugen und die Attraktivität als innerstädtisches Wohnquartier (im Falle der besonderen Wohngebiete) bzw. urbanes mischgenutztes Stadtquartier (im Falle der Mischgebiete) zu erhalten. Die Landeshauptstadt Saarbrücken beabsichtigt es darüber hinaus jedoch nicht, die genannten Nutzungen im Stadtgebiet generell auszuschließen. Die Entwicklung soll gesteuert werden. Im Stadtgebiet finden sich Standorte, die für die genannten Nutzungen aus städtebaulichen Gründen geeignet sind und an denen diese entsprechend auch zulässig sind:



- Im Falle der Spielhallen und Wettbüros sind in der Innenstadt Positivbereiche in Form der dortigen Kerngebiete vorhanden. In diesen Gebieten sind Vergnügungsstätten und damit auch Spielhallen allgemein zulässig.
- Im Falle der Vergnügungsstätten, beispielsweise mit Vorführ- oder Gesellschaftsräumen, in denen sexuelle Tätigkeiten oder Handlungen dargestellt werden, Einzelhandelsbetriebe mit Geschäfts- und Verkaufsflächen für Sexartikel (Sexshops und Videotheken) und sonstige Gewerbebetriebe, in denen sexuelle Tätigkeiten gewerblich ausgeübt oder angeboten werden (Bordelle bzw. bordellähnliche Betriebe einschließlich Wohnungsprostitution) handelt es sich insbesondere um außerhalb der Kernstadt liegende Gewerbegebiete, wie z.B. das Gewerbegebiet Ost. Entlang der Brebacher Landstraße sind entsprechende Betriebe ebenfalls genehmigt bzw. genehmigungsfähig.

6.1.1.5 Umgang mit Schank- und Speisewirtschaften im Mischgebiet MI 2

Ergänzend wird in den Gebieten mit der Bezeichnung MI 2– hierzu zählen der Bereich Johannesstraße und Nauwieserstraße 5 (ehemalige Canapé) - festgesetzt, dass Schank- und Speisewirtschaften in diesem Teilbereich nicht zulässig sind. Der Ausschluß von Schank- und Speisewirtschaften in diesem Teilbereich entlang der Johannisstraße und im Bereich des ehemaligen Canapé ist damit begründet, Verdrängungseffekte für die Wohnfunktion in der Johannisstraße und im östlichen Bereich um das ehemalige Canapé zu mindern. Da der Straßenzug "Johannisstraße" in seiner Gesamtheit betrachtet werden muss und mit der Aufstellung des Bebauungsplanes auch in diesem Bereich das schrittweise „Umkippen“ des Wohnbereichs entlang der Johannisstraße in ein Kneipen- und Amüsierviertel verhindert werden soll, ist es zwingend geboten, auch im Teilbereich der Johannisstraße mit der Bezeichnung MI 2 Schank- und Speisewirtschaften auszuschließen.

Hierbei ist darauf zu verweisen, dass es sich bei den dem MI 2 gegenüberliegenden Nutzungen auf der westlichen Seite der Johannisstraße ab dem 1. Obergeschoss ausschließlich um Wohnnutzungen handelt. Im nördlichen Verlauf der Johannisstraße sind ebenfalls überwiegend Wohnnutzungen vorzufinden, so dass eine Festsetzung für diese Bereiche als Besonderes Wohngebiet gerechtfertigt ist.

Eine Festsetzung als Besonderes Wohngebiet für den Teilbereich der in Rede stehende Fläche des MI 2 analog der sonstigen Vorgehensweise in den Blöcken die das Nauwieser Viertel nach Osten und Norden begrenzen, kann nicht vorgenommen werden, da es sich bei den dort tatsächlich vorhandenen Nutzungen nicht um Nutzungen handelt die die Festsetzung eines Besonderes Wohngebietes rechtfertigen. Die gemäß § 4a BauNVO in solchen Fällen zwingend erforderliche ausgeübte Wohnnutzung findet dort laut ausführlicher Bestandserhebung und nochmaliger Überprüfung vor Ort nicht statt.

Wären in dem Teilbereich mit der Bezeichnung MI 2 Schank- und Speisewirtschaften uneingeschränkt zulässig, hätte dies negative Auswirkungen, insbesondere auf die gegenüberliegenden Besonderen Wohngebiete, aber auch auf den gesamten Straßenzug der Johannisstraße und der Blockseite am Nauwieser Platz, welche überwiegend durch ausgeübte Wohnnutzungen geprägt sind.

Die im Nauwieser Viertel vereinzelt bereits angesiedelten Betriebe genießen darüber hinaus Bestandsschutz – d.h. die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung greifen erst, wenn



Änderungen, Erweiterungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen der vorhandenen Anlagen vorgenommen werden sollen. Ein erweiterter Bestandsschutz wird den Anlagen aus den oben genannten Gründen jedoch nicht eingeräumt.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Baugebiete betreffend werden zum Maß der baulichen Nutzung, Festsetzungen insbesondere zur Grundflächenzahl sowie zur Gebäudehöhe in Form einer festgesetzten Traufhöhe und Firsthöhen getroffen.

In den allgemeinen Wohngebieten (WA 1 und WA 2) den besonderen Wohngebieten (WB 1 und WB 2) sowie den Mischgebieten (MI 1 und MI 2) werden vor dem Hintergrund der bereits vorhandenen dichten Bebauung und mit Blick auf eine möglichst große Flexibilität in den einzelnen Baugebieten für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung die Obergrenzen der Baunutzungsverordnung für allgemeine Wohngebiete (WA) von 0,4, für besondere Wohngebiete (WB) von 0,6 herangezogen und in Teilbereichen überschritten.

Auf Grundlage einer Überprüfung der Stadt Saarbrücken aus dem Jahr 2015 zur tatsächlich überbauten Grundstücksfläche wurde die festgesetzte Grundflächenzahl, gerade in den sogenannten Eckgrundstücken der einzelnen Bebauungsblöcke, ermittelt, sodass die nunmehr festgesetzte Grundflächenzahl den vorliegenden Grad an überbaubarer Grundstücksfläche widerspiegelt und auch zukünftig an den das Nauwieser Viertel städtebaulich prägenden Eckgrundstücken sicherstellt.

Mit dieser Anpassung geht auch eine Überschreitung der in § 17 Abs. 1 BauNVO definierten Obergrenze der GRZ einher. Diese Überschreitung zielt darauf ab, die tatsächlich vorhandene Überbauung der Grundstücke aufzunehmen und auch zukünftig zu sichern. Gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO können die Obergrenzen des § 17 Absatz 1 BauNVO aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Dies ist nicht zu erwarten, da mit der Überschreitung der Obergrenzen lediglich der bereits vorhandenen Ist-Situation Rechnung getragen wird, sodass sich die Überschreitung der Obergrenzen der Grundflächenzahl (GRZ) als gerechtfertigt darstellt.

Die Definition zur Höhe der baulichen Anlagen erfolgt durch die Festsetzung von Traufhöhen und Firsthöhen. Die heranzuziehenden Traufhöhen und Firsthöhen wurden im Rahmen von Ortsbegehungen und auf Grundlage der Auswertung von Luftbildern definiert und orientiert sich an der Bestandsbebauung. Mit einer solchen Festsetzung ist sichergestellt, dass die Baustrukturen auch zukünftig in der bestehenden Form erhalten bleiben und es wird gleichzeitig ausreichend Entwicklungsspielraum ermöglicht, um zukünftige Entwicklungen nicht zu behindern.

Zudem wurde in Blockinnenbereichen an den gemäß Planzeichnung definierten Bereichen festgesetzt, dass als Dachform zukünftig nur Flachdächer zulässig sind, um den vorhandenen Charakter der Bebauung zu bewahren.

6.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung mittels Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.



Die Festsetzung der Baugrenzen und Baulinien orientiert sich hierbei an der bestehenden Bebauung und gibt gerade in den Blockinnenbereichen eine Struktur vor, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten zu können. Insbesondere in den Blockinnenbereichen wird hierbei auf die gewachsene Bebauung eingegangen und beispielsweise Gebäude mit städtebaulicher Bedeutung oder Gebäude mit Entwicklungspotential für eine bebauungsplankonforme Nutzung berücksichtigt. Die Festsetzung von Baugrenzen definiert hierbei zum Einen die überbaubaren Grundstücksflächen, vor dem Hintergrund der zuvor beschriebenen gewachsenen Bebauung und gewährt zum Anderen einen ausreichenden Entwicklungsspielraum, da mit den Baugrenzen lediglich der Rahmen einer zukünftigen Entwicklung definiert wird. Zusätzlich wird festgesetzt, dass eine Überschreitung der Baugrenzen in den Blockinnenbereichen für untergeordnete Bauteile wie beispielsweise Erker, Balkone oder Fahrstuhlschächte zulässig ist. Somit wird sichergestellt, dass der Entwicklungsspielraum zukünftiger Nutzungen nicht durch die Unzulässigkeit erforderlicher untergeordnete Bauteile eingeschränkt wird.

Mit der Festsetzung von Baulinien entlang der Straßenverkehrsflächen an den jeweiligen Blockaußen-Rändern wird das Ziel verfolgt, auch zukünftig eine geschlossene und durchgängige Bebauung entlang der Straßenzüge zu gewährleisten, um die vorhandene Baustruktur nachhaltig zu sichern und festzuschreiben.

6.1.4 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Die Zulassung von Stellplätzen und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den gekennzeichneten Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen ist sinnvoll, da somit, mit Blick auf die gewachsenen Strukturen im Plangebiet eine geordnete Entwicklung erfolgen kann.

Unabhängig davon wird festgesetzt, dass in den Blockinnenbereichen der Mischgebiete Tiefgaragen zulässig sind. Somit wird die Möglichkeit geschaffen, den ruhenden Verkehr über die im Bebauungsplan vorgesehenen Tiefgaragen zu organisieren, was einen wesentlichen Vorteil gegenüber Stellplätzen außerhalb bzw. im Straßenraum hat, gerade hinsichtlich An- und Abfahrtsverkehr. Die Zulässigkeit von Tiefgaragen wird hierbei auf Mischgebiete beschränkt, da mit der Aufstellung des Bebauungsplanes auch das Ziel verfolgt wird, die Blockinnenbereiche der Besonderen und Allgemeinen Wohngebiete von neuer Bebauung freizuhalten und nach Möglichkeit zu begrünen. Die Unterbauung mit einer Tiefgarage würde diesem Ziel nicht entsprechen.

6.1.5 Flächen für Gemeinbedarf

Im Bereich der „Alten Feuerwache“ sowie südlich des Max-Ophüls-Platzes werden gemäß Planzeichnung Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzt, dies vor dem Hintergrund der Sicherung der in diesem Bereich vorhandenen Nutzungen.

6.1.6 Verkehrsflächen

Die bestehenden Straßen werden im Bebauungsplan als öffentliche Straßenverkehrsflächen bzw. im Falle der Straße „Am Nauwieser Platz“ als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Die Straße „Am Nauwieserplatz“ ist gemäß § 45 Abs. 1b Nr. 3 Straßenverkehrs-Ordnung (StVO) als verkehrsberuhigter Bereich gekennzeichnet und entsprechend als Mischverkehrsfläche ausgestaltet.



Im Blockinnenbereich der durch die Straßen Cecilienstraße, Johannisstraße, Nassauerstraße und Försterstraße begrenzten Blocks, wird die innere Erschließungsstraße als öffentliche Erschließungsstraße festgesetzt. Bei der in Rede stehenden Straße handelt es sich um eine Straße, die gemäß § 63 SaarlStrG als dem öffentlichen Verkehr gewidmet gilt, da sie bei Inkrafttreten dieses Gesetzes im Jahr 1965 dem öffentlichen Verkehr gedient hat.

6.2.1 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Im Bebauungsplan werden entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen private Grünflächen festgesetzt. Entlang der Seilerstraße und entlang der Nauwieserstraße dient die Festsetzung dem Erhalt und der Sicherung bereits vorhandener Vorgärten. Mit der Festsetzung wird das Ziel verfolgt die stadtbildprägenden Vorgärten in ihrer bestehenden Form zu erhalten und zukünftig zu sichern. Dementsprechend sind die als private Grünflächen gekennzeichneten Bereichen von Stellplätzen freizuhalten.

Die Festsetzung öffentlicher Grünflächen an der Ecke Nassauerstraße / Försterstraße dient ebenfalls dazu vorhandene Grünstrukturen in der bestehenden Form nachhaltig zu sichern und von Bebauung freizuhalten.

Mit der Festsetzung einer öffentlichen Grünflächen am Nauwieserplatz wird der bereits vorhandenen Grünstruktur entsprochen. Die Festsetzung sichert den Erhalt der Grünstruktur und verhindert eine Bebauung des Platzes.

Die zeichnerische Festsetzung des Spielplatzes am Nauwieserplatz entspricht in Lage und Ausdehnung dem bereits vorhandenen Spielplatz und dient somit dem Erhalt und der Sicherung des Spielplatzes.

Nördlich der Großherzog-Friedrich-Straße, auf Höhe der „Alten Feuerwache“, wurde zudem eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, die in Lage und Größe der bereits vorhandenen Grünfläche entspricht und somit dem Erhalt und der Sicherung dieser Grünfläche dient.

7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärm) nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Es wird festgesetzt, dass zum Schutz vor Außenlärm für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen an den straßenzugewandten Fassaden innerhalb der mit Planzeichen 15.6 PlanZVO umgrenzten Flächen mit der Bezeichnung „LP III“ die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe November 1989, einzuhalten sind. Die umgrenzten Flächen liegen im Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109. Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Räumen sind so auszuführen, dass sie die gem. Abbildung 4 resultierenden Schalldämm-Maße aufweisen.

Ergänzend wird festgesetzt, dass zum Schutz vor Außenlärm für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen an den straßenzugewandten Fassaden innerhalb der mit Planzeichen 15.6 PlanZVO umgrenzten Flächen mit der Bezeichnung „LP VI“ die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe November 1989, einzuhalten sind. Die umgrenzten Flächen liegen im Lärmpegelbereich VI gemäß DIN 4109. Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Räumen sind so auszuführen, dass sie die gem. Abbildung 4 resultierenden Schalldämm-Maße aufweisen.

Abbildung 4: Darstellung Lärmpegelbereiche / erforderliches Schalldämm-Maß

Lärmpegel- bereich	erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB	
	<i>Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherber- gungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches</i>	<i>Büroräume und ähnliches</i>
III	35	30
VI	50	45

Auszug aus Tabelle 8 der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, November 1989, Tabelle 8 (Hrsg.: DIN Deutsches Institut für Normung e.V.)

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.“

In der Tabelle werden die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen angegeben. Die Anforderungen beziehen sich auf die gesamte Außenfläche der Fassade. Bei üblicher Bauweise und üblichen Wohnraummaßen (Raumhöhen ca. 2,5 m, Raumtiefen ca. 4,5 m und Fensterflächenanteil bis 40%) wird das erforderliche resultierende Schalldämmmaß der gesamten Außenfläche erreicht, wenn im Lärmpegelbereich III die Fenster ein Schalldämmmaß von 35 dB(A) aufweisen.

Mit der Aufnahme dieser Festsetzung ist somit sichergestellt, dass in neugeschaffenen Wohnräume ein ausreichender Schutz vor Lärmeinwirkungen gewährleistet wird.

Diese Festsetzung dient dem Schutz von neugeschaffenen Wohnräumen und ist insbesondere vor dem Hintergrund der besonderen städtebaulichen Situation durch die historische Bau- und Siedlungsstruktur und die Funktion des Bereiches Nauwieser Viertel mit einer zum einen typischen Ansammlung von Gaststätten und zum anderen der Wohnnutzung zu sehen. Insbesondere in den mit LPIII gekennzeichneten Bereichen, haben sich Gaststätten und Wohnnutzung nebeneinander entwickelt und bestehen in dieser Form bereits seit langem. Mit den unter Kapitel IV beschriebene Zielen und Ansätzen wird dieser Situation bereits Rechnung getragen.

Die Stadt Saarbrücken hat hierzu im Rahmen einer schalltechnischen Stellungnahme die durch die Besucher des Viertels, die sich auf den öffentlichen Verkehrsflächen aufhalten, verursachten Geräuscheinwirkungen an den nächstgelegenen bestehenden Wohnnutzungen ermitteln und beurteilen lassen.

Diese Geräuscheinwirkungen sind auf der Grundlage von abgestimmten Emissionsszenarien exemplarisch für bis zu drei Straßenquerschnitte rechnerisch zu prognostizieren.

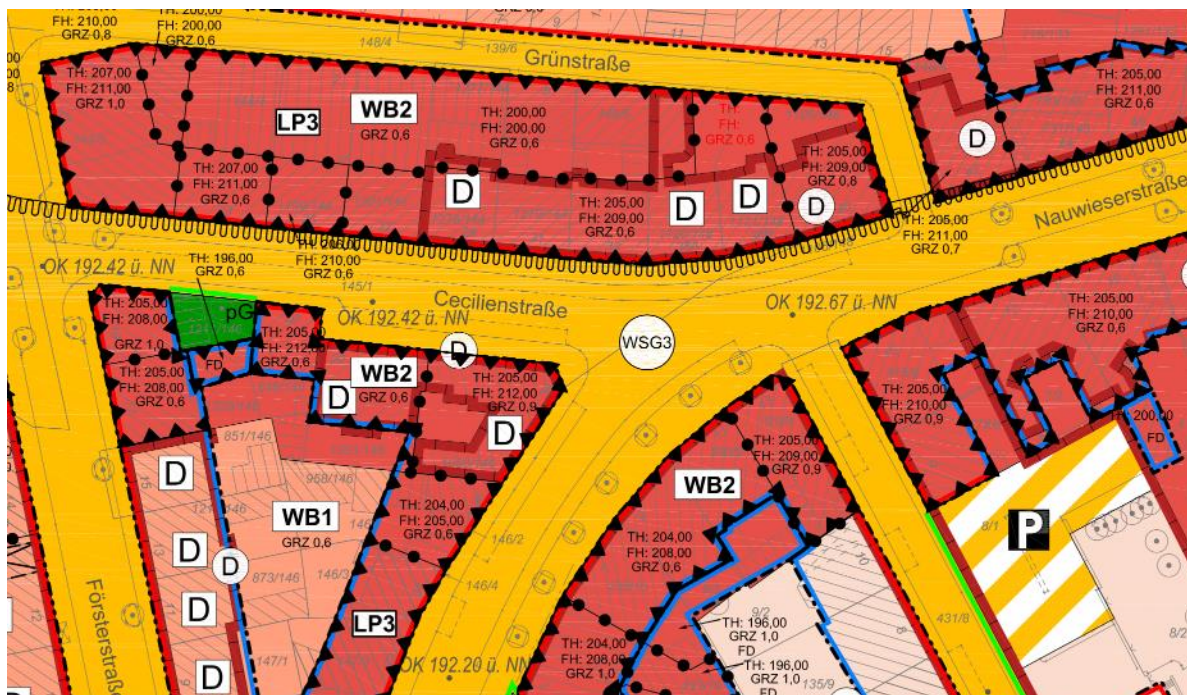
Die Untersuchungsgebiete und Szenarien sind wie folgt zu beschreiben:



Aus der Anzahl der anwesenden Personen und den Emissionsansätzen der VDI 3770 für menschliche Kommunikationsgeräusche werden die von den öffentlichen Flächen in den beiden Untersuchungsgebieten ausgehenden Geräuschemissionen berechnet. Hierbei wird von folgenden Emissionsszenarien ausgegangen.

1. **Untersuchungsgebiet 1 Szenario 1:** Es halten sich 100 Personen gleichzeitig auf den öffentlichen Flächen auf. Die Hälfte der Personen (50 Personen) spricht, davon spricht eine Hälfte (25 Personen) sehr laut mit einem Schallleistungspegel von $L_{WA} = 75 \text{ dB(A)}$ und die andere Hälfte (25 Personen) spricht „normal“ mit einem Schallleistungspegel von $L_{WA} = 65 \text{ dB(A)}$. Insgesamt ergibt sich ein Schallleistungspegel von $L_{WA, \text{gesamt}} = 89,4 \text{ dB(A)}$.
2. **Untersuchungsgebiet 1 Szenario 2:** Es halten sich 100 Personen gleichzeitig auf den öffentlichen Flächen auf. Die Hälfte der Personen (50 Personen) spricht „normal“ mit einem Schallleistungspegel von $L_{WA} = 65 \text{ dB(A)}$. Insgesamt ergibt sich ein Schallleistungspegel von $L_{WA, \text{gesamt}} = 82,0 \text{ dB(A)}$.

Abbildung 5: Darstellung Untersuchungsgebiet 1: „Bermudadreieck“ Bereich Nauwieser Straße/ Kurze Straße/ Cecilienstraße mit mehreren Gaststätten,

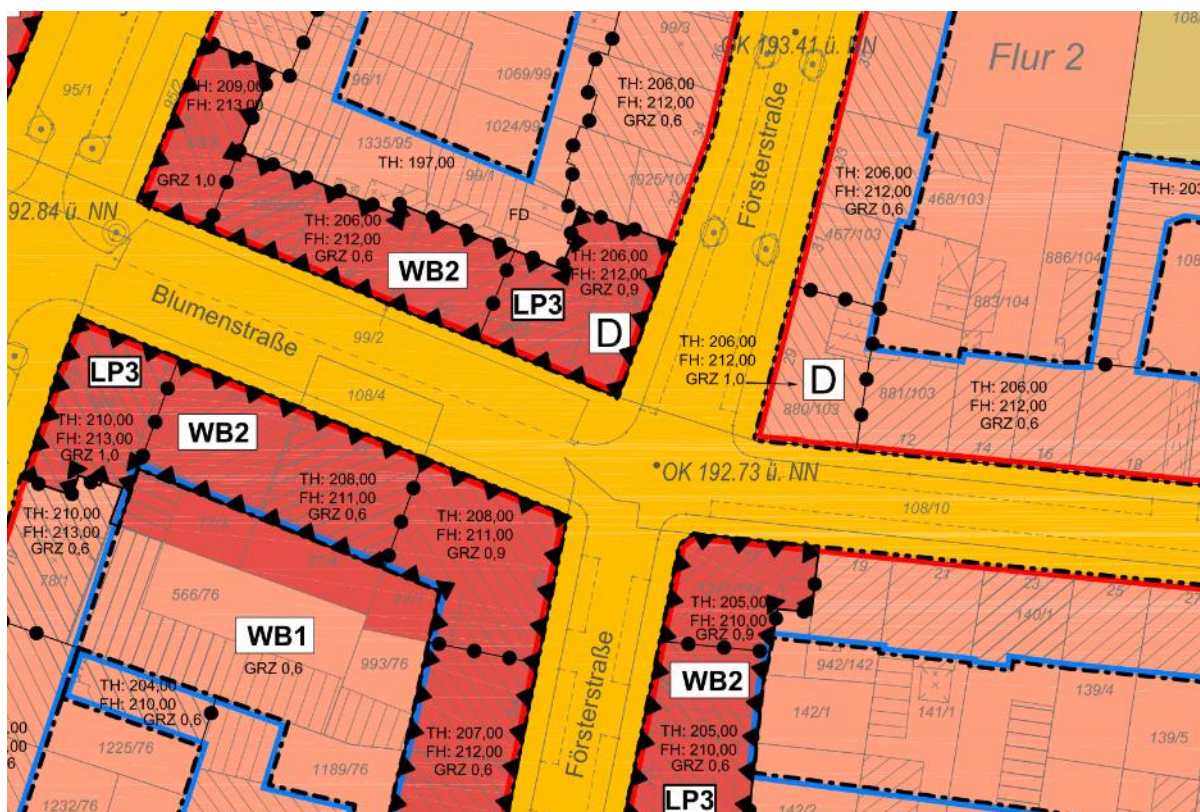


3. **Untersuchungsgebiet 2, Szenario 1:** Es halten sich 16 Personen gleichzeitig auf den öffentlichen Flächen auf. Die Hälfte der Personen (8 Personen) spricht, davon spricht eine Hälfte (4 Personen) sehr laut mit einem Schallleistungspegel von $L_{WA} = 75 \text{ dB(A)}$ und die andere Hälfte (4 Personen) spricht „normal“ mit einem Schallleistungspegel von $L_{WA} = 65 \text{ dB(A)}$. Insgesamt ergibt sich ein Schallleistungspegel von $L_{WA, \text{gesamt}} = 81,4 \text{ dB(A)}$.
4. **Untersuchungsgebiet 2, Szenario 2:** Es halten sich 16 Personen gleichzeitig auf den öffentlichen Flächen auf. Die Hälfte der Personen (8 Personen) spricht „normal“ mit



einem Schalleistungspegel von $L_{WA} = 65 \text{ dB(A)}$. Insgesamt ergibt sich ein Schalleistungspegel von $L_{WA, \text{gesamt}} = 74,0 \text{ dB(A)}$.

Abbildung 6: Untersuchungsgebiet 2: Blumenstraße 10 (vor dem Gasthaus Nilles).



Im Ergebnis stellt der Fachgutachter fest, dass in beiden Untersuchungsgebieten an den Gebäuden mit schutzbedürftiger Wohnnutzung innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans die einschlägigen Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005 an den straßenzugewandten Fassaden in der Nacht überschritten werden.

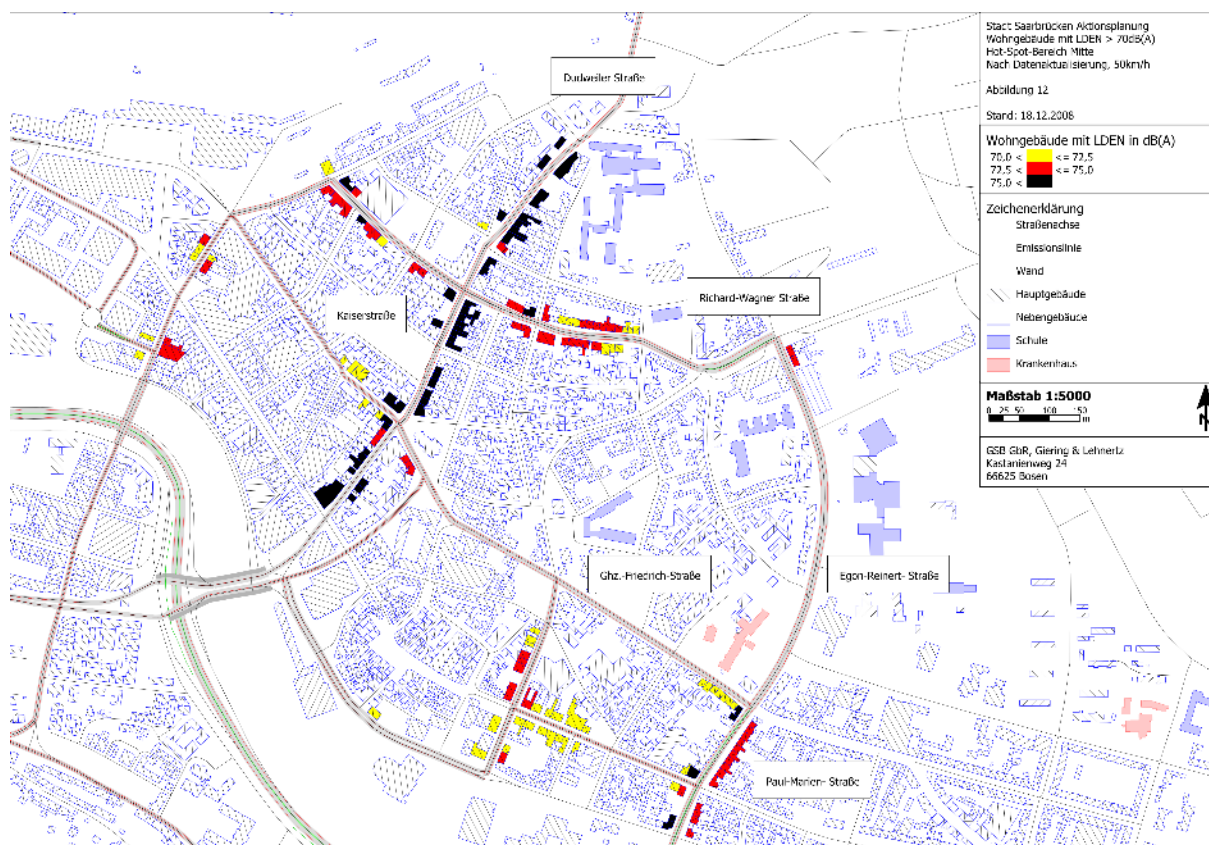
Nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 soll, wenn sich die Orientierungswerte nicht einhalten lassen, ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen geschaffen und planungsrechtlich abgesichert werden. Für die betroffenen Fassaden sind Schallschutzmaßnahmen vorzusehen und planungsrechtlich abzusichern.

Diese planungsrechtliche Absicherung wird durch die vorbeschriebenen Festsetzungen gewährleistet.

Die Festsetzungen zu den mit LPVI gekennzeichneten Bereichen ergeben sich aus den Ergebnissen der Lärmaktionsplanung der Landeshauptstadt Saarbrücken und der damit einhergehenden Ermittlung sogenannter Hot-Spot-Bereiche (vgl. hierzu Abbildung 7) entlang der Dudweiler Straße und der Richard-Wagner-Straße.



Abbildung 7: Stadt Saarbrücken Aktionsplanung Wohngebäude L_{den} > 70 dB(A) Hot-Spot-Bereiche



Im Gegensatz zu sogenannten „Neuplanungen“, wo im Einzelfall angemessene bauliche Schallschutzmaßnahmen ergriffen und im Baugenehmigungsverfahren umgesetzt werden können, ist der bauleitplanerische Handlungsspielraum bei der Bestandplanung stark eingeschränkt.

Es ist dennoch erklärter Wille der Stadt Saarbrücken auch in diesen Bereichen einen angemessenen Schallschutz zu gewährleisten. Demnach sind insbesondere an den Gebäudeseiten, die zur Schallquelle orientiert sind, im Rahmen von notwendig werdenden Modernisierungsmaßnahmen Schallschutzmaßnahmen für schutzbedürftige Räume entsprechend der festgesetzten Lärmpegelbereiche vorzusehen.

Damit wird auf den Schutz von der Wohnnutzung entlang von Hauptverkehrsstraßen abgezielt.

Mit der Aufnahme dieser Festsetzung ist somit sichergestellt, dass in mindestens in neugeschaffenen Wohnräumen und bei Sanierung ein ausreichender Schutz vor Lärmeinwirkungen gewährleistet wird.

8 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 LBauO)

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass auf den mit FD gekennzeichneten Flächen nur Dächer mit einer Neigung von bis zu 15 Grad zulässig sind. Damit wird sichergestellt, dass die Bebauung in den Blockinnenbereichen in der bereits vorhandenen Art und Weise erhalten bleibt und nachhaltig gesichert wird.



9 Nachrichtliche Übernahme von nach dem Denkmalschutzgesetz geschützten Denkmälern (§ 9 Abs. 6 BauGB, § 172 BauGB)

Durch die nachrichtliche Übernahme von nach dem Denkmalschutzgesetz geschützten Denkmälern werden die im Geltungsbereich befindlichen Erhaltungsbereiche gem. § 172 Abs. 1 BauGB, die Denkmalschutzensembles sowie die sich Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmäler) in ihrer bestehenden Form geschützt. Die festgesetzten Auflagen sichern die Anlagen und Bereiche vor Änderungen, Nutzungsänderungen beziehungsweise Veränderungen des Erscheinungsbildes.

In dem nach § 172 Abs. 3 BauGB als "Erhaltungsbereich" bezeichneten Gebieten bedürfen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt der Abbruch, die Änderung, die Nutzungsänderung und die Errichtung baulicher Anlagen einer Genehmigung und zwar auch dann, wenn nach der Freistellungsverordnung vom 23.11.78 (Amtsbl. des Saarlandes Nr. 54/1978, Seite 1046 ff) eine Genehmigung nicht erforderlich ist. Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn die baulichen Anlagen alleine oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung baulicher Anlagen darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebietes durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

Ein Großteil, der baulichen Anlagen, weist, orts- und straßenbildprägenden Charakter auf. Aus diesem Grunde sind die markanten Gebäude zwecks Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund ihrer städtebaulichen Gestalt als erhaltenswert gemäß § 172 BauGB dargestellt.

Da es sich bei einer Erhaltungssatzung ausschließlich um eine negative Abgrenzung hinsichtlich der Zulässigkeit von Abbruch, Änderungs- oder Nutzungsänderungsmaßnahmen handelt, die keine positiven Aussagen bezüglich notwendiger und sinnvoller Erneuerungsmaßnahmen gibt, wird der Bebauungsplanentwurf durch eine örtliche Bauvorschrift nach § 83 LBO ergänzt. Hierin sind die wesentlichsten Anforderungen an die äußere Gestaltung der Gebäude hinsichtlich der Zulässigkeit von Werbeanlagen und weitere wichtige Architekturdetails festgelegt. Die getroffenen Regelungen sind für die positive Gestaltung des Stadtbildes erforderlich.

Damit wird den Vorgaben des Denkmalschutzgesetzes Rechnung getragen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich teilweise innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes St. Arnual. Daher wird in den nachrichtlichen Übernahmen darauf verwiesen, dass die Wasserschutzgebietsverordnung bei Baumaßnahmen oder Eingriffen strikt einzuhalten ist. Einzelmaßnahmen sind gesondert zu beantragen, entsprechende Ausnahme genehmigungen sind einzuholen.

10 Hinweise und Kennzeichnungen

Unter den Hinweisen und Kennzeichnungen wird darauf verwiesen, dass im Rahmen baurechtlicher Verfahren im Einzelfall im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie insbesondere auf den Flächen der aufgeführten Tabelle 4, gutachterlich begleitete Bodenuntersuchungen zur Bestimmung des Gefährdungspotentials notwendig werden. Diese sind



ebenso wie die schadlose Entsorgung von möglicherweise mit umweltgefährdenden Stoffen belasteten Aushubmassen mit der zuständigen Behörde abzustimmen. Unter Kap. 11.4.1 wird dieser Sachverhalt in Detail erläutert.

11 Voraussichtliche wesentliche Auswirkungen der Planung

11.1 Städtebauliche Auswirkungen sowie Auswirkungen auf die historische Bebauung und das charakteristische Stadt- und Straßenbild

Das Nauwieser Viertel befindet sich unmittelbar nordöstlich des alten Stadtkerns von St. Johann. Es gehört zu den großen Erweiterungsgebieten, die im Zuge des wirtschaftlichen Aufschwungs vor und nach der Zusammenlegung der drei ehemals selbstständigen Städte Saarbrücken, St. Johann und Malstatt-Burbach im Jahr 1909 entstanden sind. Das Stadtbild wird in besonderem Maße durch die bogenförmig verlaufende Nauwieserstraße bestimmt. Charakteristisch ist zudem die große Teile des Viertels kennzeichnende Blockrandbebauung mit mehrgeschossigen Gebäuden.

Noch heute prägen vor allem in der Nauwieser-, Blumen-, Cecilien- und Försterstraße sowie im mittleren Abschnitt der Rotenbergstraße zahlreiche Gründerzeitgebäude aus der Zeit um 1900 das Stadtbild. Die Gebäude im östlichen Teil des Geltungsbereichs (Schmoller-, Brentano- und Teile der Rotenbergstraße) stammen schwerpunktmäßig aus den Jahren zwischen den beiden Weltkriegen, neben der Gründerzeit der zweiten einheitlichen Bauperiode des Viertels. Im Bereich Schmollerstraße / Ecke Brentanostraße ist zudem ein in die Nachbarbebauung integrierter Bunker vorzufinden.

Entlang der Großherzog-Friedrich-Straße und der Dudweilerstraße zeigt sich allerdings auch deutlich, wie sich der Druck der benachbarten City in der Vergangenheit auf die Baustruktur im Nauwieser Viertel ausgewirkt hat. In den citynahen Blöcken lassen sich die ausgeprägtesten Erneuerungstendenzen durch Gebäudeabbruch und Neubau oder auch durch vollständigen Umbau von Altgebäuden feststellen. Etliche Gebäude wurden nach 1960 errichtet bzw. umgebaut.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich mehrere Denkmäler. Dabei handelt es sich sowohl um Einzeldenkmäler als auch um Ensembles. Der Begriff Ensemble beschreibt dabei gemäß dem Saarländischen Denkmalschutzgesetz (SDSchG) eine Mehrheit baulicher Anlagen, die als räumlich und geschichtlich zusammenhängende Gruppe erhaltenswert sind, unabhängig davon, ob die einzelnen baulichen Anlagen oder Teile von ihnen für sich Kulturdenkmäler (Einzeldenkmäler) sind. Bei den Ensembles im Plangebiet handelt es sich im Einzelnen um die Ensembles Försterstraße / Cecilienstraße, Nauwieserstraße-Ost, Nauwieserstraße / Cecilienstraße und Rathausplatz.

Für die Einzeldenkmale wie auch die Bestandteile der Ensembles gelten die Bestimmungen des Saarländischen Denkmalschutzgesetzes. Darüber hinaus ist zu beachten, dass auch die Umgebung eines Baudenkmals, soweit sie für dessen Erscheinungsbild erheblich ist, Gegenstand des Denkmalschutzes ist (Umgebungsschutz). Durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans werden die im Geltungsbereich liegenden Kulturdenkmäler und ihre Umgebung nicht gefährdet oder in ihrem Erscheinungsbild beeinträchtigt. Auch ergeben sich keine Beeinträchtigungen außerhalb des Geltungsbereichs liegender Denkmäler.



Alle zum Zeitpunkt des Bebauungsplanverfahrens erfassten Denkmäler sind in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen. Mit Blick auf die aktuell anstehende Revision der Teildenkmalliste für die Landeshauptstadt Saarbrücken wurde dabei über die durch das Landesdenkmalamt geführte Denkmalliste hinaus auch die Denkmalkartierung der Landeshauptstadt Saarbrücken berücksichtigt. Da die Denkmalliste des Landesdenkmalamtes stetig aktualisiert und fortgeschrieben wird, ist der jeweils gültige Stand – nachdem der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt hat – bei den Behörden abzufragen und zu überprüfen.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 132.05.00 „Kurze Straße“ wurden darüber hinaus Festsetzungen zur Erhaltung der baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten gemäß § 172 BauGB getroffen (Erhaltungssatzung). Im Bebauungsplan werden die Erhaltungsfestsetzungen beibehalten. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wird zudem geprüft, welche weiteren Gebiete im Bebauungsplan als Erhaltungsbereiche bezeichnet werden sollen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf die Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet. Das Nauwieser Viertel wird in seiner Funktion als innerstädtisches Wohngebiet erhalten und gestärkt. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird einer zunehmenden Verdrängung der Wohnnutzung entgegengewirkt. Gleichzeitig wird aber auch der das Leben im Viertel prägenden Nutzungsmischung Rechnung getragen.

11.2 Auswirkungen auf den Verkehr

Das Nauwieser Viertel zeichnet sich durch seine zentrale, citynahe Lage aus, ist entsprechend verkehrsgünstig gelegen und gut an den örtlichen bzw. überörtlichen Verkehr angebunden. Von der Stadtautobahn aus ist das Plangebiet über die Anschlussstellen Wilhelm-Heinrich-Brücke und Bismarckbrücke innerhalb weniger Minuten erreichbar. Die Zufahrt in das Gebiet ist über die Nauwieserstraße im Süden oder über die Richard-Wagner-Straße im Norden möglich.

Unter anderem über die unmittelbar angrenzenden Haltestellen „Landwehrplatz“ und „Johanneskirche“ ist eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr gewährleistet. Die Saarbrücker City ist zudem fußläufig erreichbar.

Mit der Großherzog-Friedrich-Straße, der Dudweilerstraße und der Richard-Wagner-Straße ist das Plangebiet von drei stark befahrenen Hauptverkehrsstraßen umgeben. Im Rahmen der Sanierung wurden bereits große Anstrengungen unternommen, das festgestellte die Wohnfunktion primär beeinträchtigte Verkehrsproblem zu entschärfen. Zahlreiche Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung wurden umgesetzt, um zum einen den Durchgangsverkehr aus dem Gebiet zu halten und zum anderen das Quartier vom innenstadtbezogenem Parken zu entlasten. Die Sanierung wurde zudem durch das Bund-Länder-Programms „Soziale Stadt“ flankiert, das im Bereich Verkehr unter anderem auf eine Verbesserung der verkehrlichen Infrastruktur für die Bewohner und Gewerbetreibenden sowie eine Entschärfung von Verkehrsgefahren zielte.

Derzeit ist allerdings zu befürchten, dass durch eine zunehmende Verdrängung der Wohnnutzung nicht nur die charakteristische Nutzungsstruktur im Nauwieser Viertel gestört wird, sondern auch die Verkehrsbelastungen im Quartier wieder zunehmen werden. Durch die Verschiebung der Nutzungsstruktur zugunsten konkurrierender Nutzungen wie Bars und Vergnügungsstätten ist insbesondere mit Lärmemissionen infolge des Zu- und Abgangsverkehrs von



Besuchern und durchgehender Betriebszeiten (Nachtbetrieb) zu rechnen. Ferner führen diese Funktionen zu einer Erhöhung des Parkdruckes im Plangebiet und damit einer weiteren Belastung der vorhandenen Wohnstraßen durch parkende Fahrzeuge. Durch die Regelungen des Bebauungsplans, insbesondere die differenzierten Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung, sollen diese Entwicklungstendenzen aufgehalten und damit einer zunehmenden Beeinträchtigung der Wohn- und Aufenthaltsqualität im Geltungsbereich entgegengewirkt werden.

Lärmkartierung und Lärmaktionsplanung

Die Landeshauptstadt Saarbrücken hat im Rahmen der ersten Stufe der EU-Umgebungslärmrichtlinie und des Bundesimmissionschutzgesetzes strategische Lärmkarten erstellt und darauf aufbauend ein Lärmaktionsplan aufgestellt.⁴ Insgesamt wurden ca. 71 km Straßen betrachtet, darunter auch die Großherzog-Friedrich-Straße, die Dudweilerstraße und die Richard-Wagner-Straße.

Zur weitergehenden Analyse der Betroffenenzahlen bzw. zur Identifikation hochbelasteter Bereiche (hohe Anzahl von Betroffenen in Verbindung mit hohen Pegeln) wurde im Zuge der Lärmaktionsplanung eine sogenannte Hot-Spot-Analyse durchgeführt. Der gesamte Bereich Mitte, zu dem auch der Geltungsbereich des Bebauungsplans zählt, stellt dabei einen ausgeprägten Belastungsschwerpunkt im Stadtgebiet dar. Gebäudelärmkarten verdeutlichen darüber hinaus, welche Bereiche innerhalb des identifizierten Hot-Spot-Bereichs besonders hochbelastet sind. Die beiden folgenden Abbildungen zeigen die Wohngebäude bzw. Gebäude mit Wohnnutzung, die an der lautesten Fassade Pegel von mehr als 70 dB(A) (L_{DEN}) bzw. 60 dB(A) (L_{Night}) aufweisen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans betrifft dies insbesondere Gebäude entlang der Dudweilerstraße sowie Gebäude entlang der Richard-Wagner-Straße.

⁴ Landeshauptstadt Saarbrücken: Lärmaktionsplanung 2008

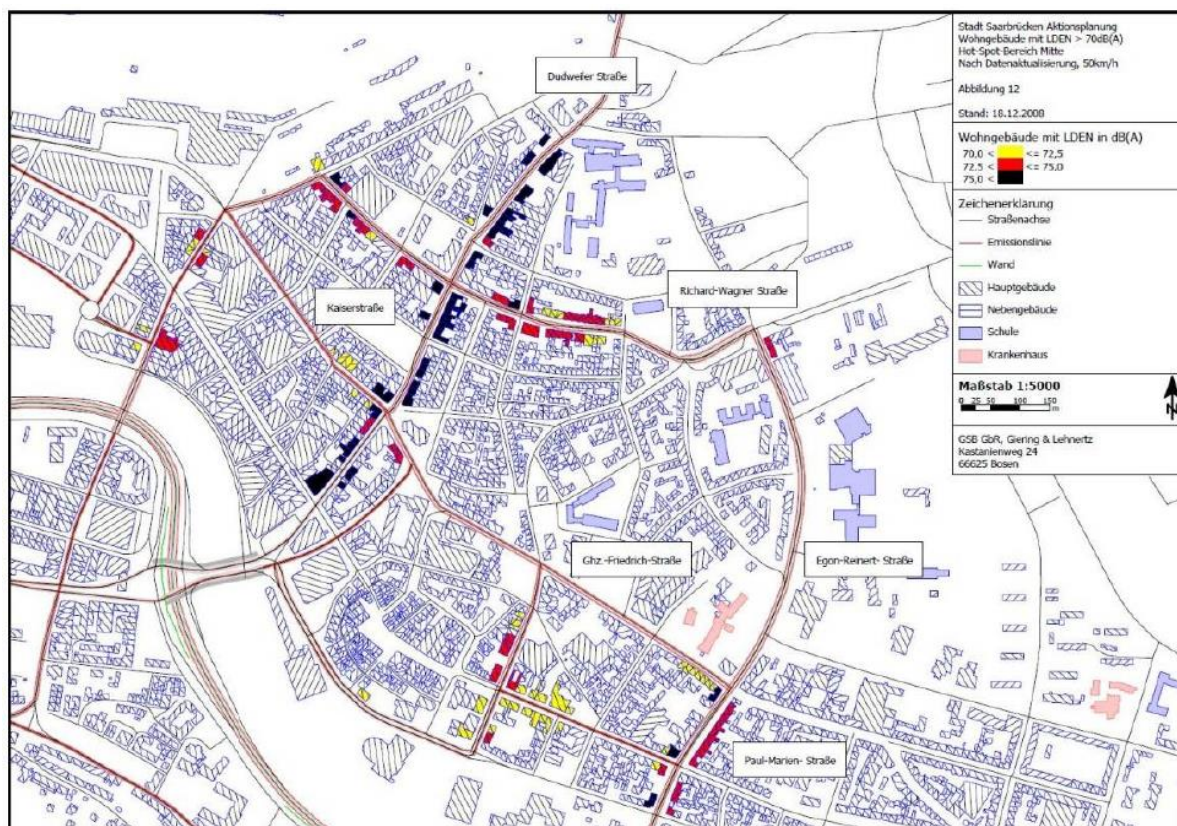


Abbildung 8: Auszug aus dem Lärmaktionsplan – Hot-Spot-Bereich Mitte, Wohngebäude mit $L_{DEN} \geq 70$ dB(A)

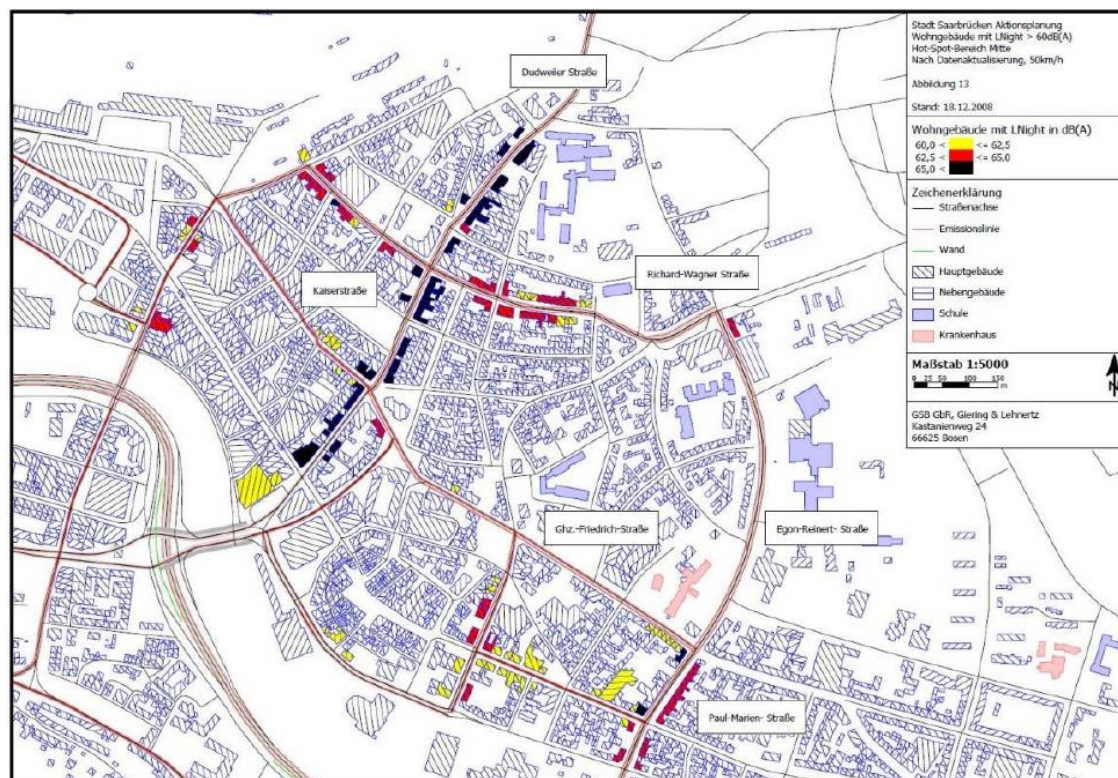




Abbildung 9: Auszug aus dem Lärmaktionsplan – Hot-Spot-Bereich Mitte, Wohngebäude mit $L_{Night} \geq 60 \text{ dB(A)}$

Der Lärmaktionsplan schlägt für den Hot-Spot-Bereich verschiedene lärmreduzierende Maßnahmen vor, deren Wirkungsbereich unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzt. Die Entscheidung über die tatsächliche Realisierung der Maßnahmen obliegt der Landeshauptstadt Saarbrücken. Im Bereich der Dudweilerstraße sind die städtischen Planungen zur Realisierung einer Flüsterasphaltdecke bereits abgeschlossen, ein erster Abschnitt wurde bereits realisiert. Die Umsetzung eines zweiten – unmittelbar entlang der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs verlaufenden – Abschnittes soll folgen.

Zusätzlich wurden die unter Kapitel 7 beschriebenen Festsetzungen zu den mit LPVI gekennzeichneten Bereichen aufgenommen, die sich aus den Ergebnissen der Lärmaktionsplanung der Landeshauptstadt Saarbrücken und der damit einhergehenden Ermittlung sogenannter Hot-Spot-Bereiche (vgl. hierzu Abbildung 7) entlang der Dudweiler Straße und der Richard-Wagner-Straße ergeben.

11.3 Technische Infrastruktur / Ver- und Entsorgung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein historisch gewachsenes innerstädtisches Wohnquartier, das sich durch eine charakteristische Mischung der Wohnfunktion mit zahlreichen kleinen Gewerbebetrieben, stellenweise auch mit Dienstleistungsbetrieben und Verwaltungen auszeichnet. Somit sind alle erforderlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen bereits vorhanden. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ergeben sich grundsätzlich keine zusätzlichen Anforderungen an die technische Infrastruktur.

11.4 Umweltauswirkungen

11.4.1 Bodenverunreinigungen / Bodenbelastungen

Mit dem Bebauungsplan Nr. 132.19.00 „Nauwieser Viertel“ wird ein historisch gewachsenes Stadtquartier überplant, das zwar vorwiegend dem Wohnen dient, jedoch auch in besonderem Maße durch eine Durchmischung mit Gewerbebetrieben gekennzeichnet ist. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen dementsprechend etliche kontaminationsverdächtige Flächen.

Innerhalb des Plangebiets sind im Kataster für Altlasten und altlastenverdächtige Flächen des Landesamtes für Umwelt- und Arbeitsschutz (LUA) 25 Flächen gekennzeichnet und drei Flächen archiviert (vgl. Tabelle 4). Die Flächen wurden, soweit möglich, auf historische Hinweise zu möglicherweise vorhandenen Bodenkontaminationen ausgewertet. Als Grundlage für die planerische Abwägung können die Erkenntnisse über früherer Nutzungen und bauliche Aktivitäten aus den Bauakten, inzwischen erfolgte bauliche Änderungen und die Tatsache dienen, dass sich im Zuge einer jahrzehntelangen Nutzung des Plangebietes für Wohnzwecke keine Hinweise auf eine Gefährdung von Schutzgütern ergeben haben.

Aus den Auswertungen geht hervor, dass auf einigen Grundstücken Kontaminationen in Folge früherer Aktivitäten bzw. noch vorhandene Strukturen (Tanks) dennoch nicht auszuschließen sind. Es gibt jedoch im Bereich des Plangebietes keine durch nachgewiesenermaßen mit umweltgefährdenden Stoffen belastete Böden verursachte Nutzungskonflikte und keine Hinweise



auf ein altlastenbedingtes Gefahrenpotential, das in Umfang und Qualität der Aufstellung eines Bebauungsplanes entgegenstehen würde, bzw. das nicht im Rahmen des Planvollzugs gelöst werden könnte.

Insbesondere liegt kein Tatbestand vor, der nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 zur Kennzeichnung einer Fläche im Bebauungsplan als "Fläche deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist" führt. Für eine derart weitgehende Kennzeichnung liegt im Plangebiet keine sachliche Grundlage und damit kein planungsrechtlicher Anlass vor.

Im Rahmen baurechtlicher Verfahren können im Einzelfall gutachterlich begleitete Bodenuntersuchungen zur Bestimmung des Gefährdungspotentials notwendig

werden. Diese sind ebenso wie die schadlose Entsorgung von möglicherweise mit umweltgefährdenden Stoffen belasteten Aushubmassen mit der zuständigen Behörde abzustimmen.⁵ In den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan wurde unter TF 10.1 ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

Tabelle 4: Auszug Kataster für Altlasten und altlastenverdächtige Flächen des Landesamtes für Umwelt- und Arbeitsschutz

AZ	Adresse	Bezeichnung
SB_707	Johannisstraße 27	
SB_3897	Försterstraße 35	Ankerwicklerei Meyer
SB_3889	Richard-Wagner-Str. 67	Druckerei Funk, dto. City Hotel
SB_3907	Richard-Wagner-Str. 73-75	Plastik- und Lederwarenverarbeitung, AGESA Medizin. Bedarf
SB_3937	Blumenstraße 40-42	Färberei u. chem. Reinigung Klausmeier
SB_680	Försterstraße 22	
SB_4026	Försterstraße 27	Großhandel Lacke, Tapeten, Kunststoffe, Farben Moser
SB_679	Grünstraße 3	
SB_471	Grünstraße 13	KfZ Reparatur Bucher
SB_676	Rotenbergstraße 27	Nauwieser Kopierladen
SB_561	Cecilienstraße 11	Druckerei Frank
SB_4033	Cecilienstraße 23	Chem. Reinigung Alles, dto. Schneiderei
SB_524	Nauwieserstraße 39	Chem. Reinigung Löhmann
SB_4122	Nauwieserstraße 35	Kleiderbad- und Kleiderpflege, Antiquitäten
SB_4029	Schmollerstraße 7	Heil-und Badezusätze, Parkettleger, Druckerei Stirius
SB_518	Cecilienstraße 16	Chem. Reinigung Martha Wenzel
SB_683	Rotenbergstraße 23	
SB_531	Försterstraße 14	Glas Adolph Bearbeitung und Handel mit Glas
SB_3878	Försterstraße 12	KfZ Reparatur, ehem. Tankstelle, vorm. Platzgarage, Heizung und Sanitär
SB_4043	Nassauerstraße 8	Druckerei Schaum, Box Druck

⁵ Schreiben Amt für Klima- und Umweltschutz, Bebauungsplan Nauwieser Viertel: Kennzeichnung von Kontaminationsverdachtsflächen, 10.05.2012



SB_3879	Nauwieser/Försterstr	Motorräder Thirion; Gaststätte
SB_4025	Seilerstraße 6	Kunder Farben, Lacke, Tapeten
SB_4023	Am Nauwieserplatz	KfZ Handel u. Reparatur Schmeer
SB_501	Rotenbergstr. 12-14	Kunder Lackhandel, Tapeten
SB_522	Großherzog-Friedr.-Str. 12	Chem. Reinigung Müden
SB_3883	Großherzog-Friedr.-Str. 16/2	ehem. Ford KfZ Handel u. Reparatur, eigene Tankstelle
SB_685	Rotenbergstraße 6	
SB_4045	Rotenbergstraße 4	Druckerei

11.4.2 Auswirkungen auf den Menschen durch Geräusche

- Verkehr

In Kapitel IV 11.2 wurde die Lärmaktionsplanung bereits ausführlich behandelt. Wie bereits erläutert liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans im Hot-Spot-Bereich Mitte und beinhaltet etliche Wohngebäude bzw. Gebäude mit Wohnnutzung, die einer erheblichen Lärmbelastung ausgesetzt sind. Über die im Rahmen der Lärmaktionsplanung vorgeschlagenen Maßnahmen und die bereits angelaufene Sanierung der Dudweilerstraße hinaus, wird im weiteren Bebauungsplanverfahren geprüft, inwiefern auch im Bebauungsplan Maßnahmen und Festsetzungen zum Lärmschutz getroffen werden müssen. Insbesondere wird geprüft, in welchen Bereichen zur Vermeidung von Konfliktfällen bzw. zur Konfliktbewältigung ggf. die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden gemäß DIN 4109 erforderlich ist. Die Landeshauptstadt Saarbrücken prüft darüber hinaus unabhängig vom Bebauungsplanverfahren, ob für den Hot-Spot-Bereich Mitte bzw. Teile dieses Bereiches auch ein Lärmsanierungskonzept zu erarbeiten ist.

- Gaststätten

Das Nauwieser Viertel ist gekennzeichnet durch seine historisch gewachsenen Bau- und Nutzungsstrukturen sowie die vorhandene Gemengelage von Wohnen und Gewerbe. Vor allem in den besonderen Wohngebieten entlang der Nauwieser Straße und der Cecilienstraße ist ein hoher Besatz an Schank- und Speisewirtschaften vorhanden.

Die Gaststättengenehmigungen enthalten Auflagen zum Lärmschutz. Während die Auflagen im Gebäude in der Regel eingehalten werden, entstehen Störungen vor allem auf den Wegen von und zur Gaststätte bzw. beim Aufenthalt im öffentlichen Raum. Im Bebauungsplan soll über differenzierte Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung eine uneingeschränkte und nichtgesteuerte Zunahme von Schank- und Speisewirtschaften verhindert werden. Der Bestand an Gaststätten wird durch Festsetzungen (erweiterter Bestandschutz) erhalten, Erweiterungen am Standort sind möglich. Eine Neuansiedlung mit zusätzlichen Besuchern bzw. Störungen wird vermieden. Zudem sind spezielle Lärmschutzfestsetzungen für die angrenzenden Wohnnutzungen aufgenommen worden.

- Sonstige Gewerbebetriebe

Im Hinblick auf die im Gebiet liegenden sonstigen Gewerbebetriebe liegen keine Erkenntnisse über bestehende Lärmproblematiken vor. Die vorhandenen Betriebe sind als wohnutzungskonform bzw. verträglich einzustufen.



11.4.3 Klima und Luft

In der klimatischen Analyse der Gesamtstadt Saarbrücken wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wie folgt erläutert: "Den klimatisch wenig belasteten Freiräumen stehen Belastungsbereiche mit einer überdurchschnittlichen Wärmebelastung und einem Durchlüftungsdefizit gegenüber. Dies betrifft vor allem die innerstädtischen Siedlungsräume, in denen bioklimatisch weniger günstige bzw. ungünstige Bedingungen vorliegen."

Das Nauwieser Viertel ist als Siedlungsraum mit mäßiger bis hoher bioklimatischer Belastungsstruktur charakterisiert.

Der östliche Teil des B-Plangebietes liegt dabei noch im Einwirkungsbereich lokal entstehender Frischluftströmungssysteme innerhalb der Bebauung (Meisenwies, Bruchwies).

Dieser positive Effekt ist im B-Plangebiet zu erhalten und ggf. zu fördern.

Diese resultieren aus dem hohen Überbauungs- und Versiegelungsgrad sowie einer in Teilen unzureichenden Durchlüftung.

Dadurch dass keine Erhöhung des Versiegelungsgrads und Veränderungen im Vegetationsbestand erfolgen, verändert sich die klimatische Situation im Plangebiet nicht.

Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft als Folge des Bebauungsplanes sind nicht zu erwarten.

Grundsätzlich können aber für die als mäßig bis hoch belastet charakterisierte Siedlungsstruktur die folgenden Handlungsempfehlungen gegeben werden:

- Verbesserung der Durchlüftung und Erhöhung des Vegetationsanteils
- Erhalt von Freiflächen
- Herabsetzung des Versiegelungsgrades und ggf. Begrünung von Blockinnenhöfen
- Verbesserung im Bestand z.B. durch Dach- und Fassadenbegrünung
- Möglichst keine weitere Verdichtung
- Straßenbäume erhalten und Lücken schließen

11.5 Flächenbilanz

Aus dem Bebauungsplan Nr. 132.19.00 „Nauwieser Viertel“ werden im Einzelnen folgende Flächengrößen ermittelt:

Besonderes Wohngebiet	ca. 5,3 ha
Allgemeines Wohngebiet	ca. 2,4 ha
Mischgebiet	ca. 2,4 ha
Verkehrsflächen	ca. 4,1 ha
Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung	ca. 0,1 ha
Grünflächen	ca. 0,4 ha
Flächen für Gemeinbedarf	ca. 0,2 ha
Geltungsbereich	ca. 15 ha



11.6 Kosten und Finanzierung / Bodenordnende Maßnahmen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ausschließlich bereits bebaute oder durch Bebauung beeinflusste Bereiche. Das Gebiet ist voll erschlossen und an das überörtliche und örtliche Verkehrsnetz angebunden. Alle erforderlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind vorhanden. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 132.19.00 „Nauwieser Viertel“ ergeben sich keine Umsetzungskosten und keine Belastungen für den städtischen Haushalt.

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

V UMWELTBERICHT

1 Gesetzliche Grundlagen

Nach § 2 Abs. 4 Satz 1 des neu gefassten BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht entsprechend der Anlage zum BauGB beschrieben und bewertet werden.

In welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist, ist für jeden Bauleitplan (d. h. Flächennutzungs- und Bebauungsplan) von der Gemeinde festzulegen (§ 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB). Hierzu werden im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert (Scoping).

Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann (§ 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB). Liegen Landschaftspläne oder Pläne des Wasser-, Abfall- oder Immissionsschutzrechts vor, sind deren Bestandsaufnahmen und Bewertungen heranzuziehen (§ 2 Abs. 4 Satz 6 BauGB).

Die Umweltprüfung soll in einem zeitlich nachfolgend oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden, wenn für das Plangebiet oder für Teile davon in einem Raumordnungs-, Flächennutzungs- oder Bebauungsplanverfahren eine Umweltprüfung durchgeführt wird (§ 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB, sog. Abschichtungsregelung).

Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen (§ 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB).

Nach Abschluss des Planverfahrens überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Sie nutzen dabei die im Umweltbericht angegebenen Überwachungsmaßnahmen und die Informationen der Behörden (§ 4c BauGB). Dazu unterrichten die Behörden die Gemeinde, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat (§ 4 Abs. 3 BauGB).

2 Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes, Beschreibung der Planfestsetzungen, Standort, Art und Umfang des Vorhabens, Bedarf an Grund und Boden

Die Planung dient wie bereits dargestellt der Sicherung der maßgeblichen Sanierungsziele und damit dem Erhalt der besonderen städtebaulichen und strukturellen Eigenart des Plangebietes. Auf Grundlage der allgemeinen Sanierungsziele ergeben sich dabei insbesondere die folgenden drei Zielsetzungen des Bebauungsplans:



- Erhalt und Förderung des Nauwieser Viertels als innenstadtnahes Wohnquartier,
- Erhalt der gebietstypischen Funktionsmischung von Arbeiten und Wohnen (soweit die Betriebe nicht störend sind),
- Vermeidung von Entwicklungen, die die Eigenart und das Milieu des Quartiers nachhaltig verändern.

In Anlehnung und Fortschreibung der speziellen Sanierungsziele zielt die Planung darüber hinaus auf den Erhalt und die Verbesserung des Wohnwertes im Quartier, vor allem durch eine Verbesserung der Wohn- und Aufenthaltsqualität in den Blockrand- und Blockinnenbereichen. Zum Schutz der Wohnfunktion und zum Erhalt des Wohnraumangebotes im Nauwieser Viertel soll zudem die Umnutzung von Wohnungen zu gewerblichen und anderen Zwecken eingeschränkt und die weitere Ausdehnung konkurrierender Nutzungen verhindert bzw. die Ansiedlung bestimmter Nutzungen reguliert werden. Damit soll auch eine wieder zunehmende Belastung des Quartiers durch den fließenden und ruhenden Verkehr verhindert werden.

Darüber hinaus soll die in Teilen des Plangebietes vorzufindende stadt- und straßenbildprägende Blockrandbebauung erhalten und gesichert werden. Bereits mit dem Bebauungsplanverfahren Nr. 132.05.00 „Kurze Straße“ wurde für einen Teil des Geltungsbereichs diese Zielsetzung verfolgt und durch die Ergänzung des Bebauungsplans mittels einer örtlichen Bauvorschrift die Sicherung der erhaltenswerten gründerzeitlichen Blockrandbebauung in ihrem äußeren Erscheinungsbild bezweckt.

Der Bebauungsplan dient vor dem Hintergrund der allgemeinen und speziellen Sanierungsziele dem Erhalt und der Weiterentwicklung des Plangebietes in städtebaulich-funktionaler Hinsicht sowie in seiner wirtschaftlichen, verkehrlichen und freiraumorientierten Struktur. Negativen Entwicklungstendenzen – insbesondere im Sinne einer Verdrängung der Wohnnutzung und zunehmenden Monofunktionalisierung des Gebietes – soll entgegengewirkt und die in der Vergangenheit in erheblichem Umfang in Bau- und Ordnungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet geflossenen Finanzmittel bauplanungsrechtlich abgesichert werden.

Um das Ziel der Sicherung der Nutzungsstruktur zu erreichen, die zwei Richtungen möglicher städtebaulich, sozial und strukturell unerwünschter Umnutzungstendenzen von Innenstadtrandgebieten, nämlich

- die intrafunktionale Nutzungsänderung, die bei formal gleichbleibenden Nutzungsanteilen und -kategorien innerhalb der einzelnen Nutzungen qualitative Änderungen aufweist, und
- die interfunktionale Nutzungsänderung, die durch Nutzungskonkurrenz oder durch Degradierung hervorgerufen eine Verschiebung im Anteil zwischen den einzelnen Nutzungsarten beschreibt,

zu vermeiden und gleichzeitig mittels planungsrechtlichen Festsetzungen ein Entwicklungspotenzial zu erschließen, enthält bereits der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 132.05.00 „Kurze Straße“ differenzierte Festsetzungen zur zukünftigen zulässigen Art der baulichen Nutzung. Auch das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 132.19.00 „Nauwieser Viertel“ wird aus diesen besonderen städtebaulichen Gründen horizontal (nach Teilbereichen) und vertikal (nach Geschossen) gegliedert.



3 Planfall sowie vorhandene umweltrelevante Informationen

Das Nauwieser Viertel ist ein historisch gewachsenes, mit zahlreichen kleinen Gewerbebetrieben, stellenweise auch mit Dienstleistungsbetrieben und Verwaltungen besetztes Wohngebiet am Rande der Saarbrücker City. Das Viertel wird in besonderem Maße durch seine räumliche Nähe zur zentralen Innenstadt und zum St. Johanner Markt geprägt.

Auf Grundlage der im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen ermittelten städtebaulichen, sozialen und strukturellen Missstände wurde das Nauwieser Viertel mit Beschluss des Stadtrates der Stadt Saarbrücken vom 11.12.1979 als Sanierungsgebiet nach § 142 Abs. 3 BauGB⁶ förmlich festgelegt. Der Beschluss wurde am 10.06.1980 ortsüblich bekannt gemacht und mit der Durchführung der Sanierung bzw. der Umsetzung von Bau- und Ordnungsmaßnahmen begonnen. Zu den allgemeinen Sanierungszielen zählte dabei insbesondere die Stärkung des Nauwieser Viertels als innenstadtnahes Wohngebiet unter gleichzeitigem Erhalt der vorhandenen, das Gebiet prägenden Mischnutzung von Wohnen und Arbeiten.

Zwischenzeitlich wurde die Sanierung erfolgreich abgeschlossen. Der Stadtrat der Landeshauptstadt Saarbrücken hat in seiner Sitzung am 11.05.2010 gemäß § 162 BauGB die Teilaufhebung der Sanierungssatzung für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet „Nauwieser Viertel“ beschlossen.

Mit der Aufhebung der Sanierungssatzung entfällt der sanierungsrechtliche Genehmigungsvorbehalt hinsichtlich aller grundstücksbezogener Vorgänge im Gebiet gemäß § 144 BauGB. Damit richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben jedoch größtenteils – insbesondere mit Ausnahme des Teilbereichs „Kurze Straße“, für den ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht – nach § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich).

Durch die bereits erwähnte Nähe zur zentralen Innenstadt und zum St. Johanner Markt besteht – ohne dass regulierend eingegriffen wird – jedoch die Tendenz, dass die Wohnfunktionen und die charakteristischen Nutzungsstrukturen in ihrer Vielfalt durch Verdrängungsprozesse und die Herausbildung von Monostrukturen beeinträchtigt und gestört werden. Dies betrifft insbesondere konkurrierende Nutzungen wie Bars, Gaststätten, Vergnügungstätten und Büronutzungen.

Durch diese Nutzungen können höhere Mieterträge erzielt werden, was zwangsweise zur Verdrängung von Wohnnutzungen im Quartier führt. Neben der Verdrängung der Wohnfunktion zugunsten von konkurrierenden Nutzungen ist zudem zu befürchten, dass es infolge der konzentrierten Ansiedlung bestimmter Nutzungen wie Spielhallen oder Betrieben des „Rotlichtmilieus“, zu einem sogenannten „Trading-Down-Effekt“ kommt, verbunden mit einer zunehmenden Niveauabsenkung des Gebietes und einem deutlichen Absinken des Wohnwertes. Eng mit den konkurrierenden Nutzungen verbunden ist des Weiteren eine zunehmende Beeinträchtigung der Wohn- und Aufenthaltsqualität durch Lärmemissionen infolge des durch diese Nutzungen bedingten Zu- und Abgangsverkehrs sowie durch eine Erhöhung des Parkdrucks.

⁶ Zum Zeitpunkt des Beschlusses gemäß § 5 StBauFG



Zur Sicherung der maßgeblichen Ziele der Sanierung und damit nicht zuletzt zur Sicherung der auf dieser Grundlage im Nauwieser Viertel getätigten Investitionen und Förderzuwendungen ist daher die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans erforderlich. Der Stadtrat der Stadt Saarbrücken hat vor diesem Hintergrund am 29.06.2010 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 132.19.00 „Nauwieser Viertel“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

4 Methodik der Umweltprüfung

Die Ergebnisse der Untersuchungen zum Bebauungsplan werden hinsichtlich Ihrer Auswirkungen auf die Durchführbarkeit der beabsichtigten Nutzungen, den sog. Planfall bewertet. Maßgebend für die Bauleitplanung ist dabei die Bewertung des Umweltzustands nach Verwirklichung des Vorhabens („Planfall“) im Vergleich zum Ist-Zustand bzw. zum Zustand bei Nichtdurchführung der Planung (Prognosenullfall). Berücksichtigt werden dabei auch eventuell vorhandene Vorbelastungen.

Im Rahmen der Gesamtabwägung über den Bebauungsplan wird auch über die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange und ihre Berücksichtigung bzw. Nicht-Berücksichtigung in der Planung entschieden. Die Darlegung dieser Entscheidungen erfolgt im Rahmen der zusammenfassenden Erklärung zum Bebauungsplan.

5 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sind von der Gemeinde für jeden Bauleitplan festzulegen, soweit eine Ermittlung der Umweltbelange für die Abwägung erforderlich ist. Ziel der Umweltprüfung und somit Maßstab für deren Erforderlichkeit ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung. Das heißt, der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung reicht nur soweit, als durch die Planung überhaupt erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind und zwar bezogen auf jeden der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB aufgeführten Umweltbelange.



Tabelle 5: Umfang der Umweltprüfung

BauGB	Umweltbelang	erhebliche Auswirkungen möglich	Gegenstand der Umweltprüfung
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a)	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt	Im Plangebiet und relevanten Umfeld sind keine solchen Wirkungsgefüge zu erwarten.	ja
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 b)	Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes	Im Plangebiet und relevanten Umfeld sind keine solchen Gebiete vorhanden.	nein
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 c)	umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	ja (Immissionen)	ja
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 d)	umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	ja	ja
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 e)	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	ja (insb. Konzept zum Umgang mit schalltechn. Immissionen)	ja
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f)	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	ja	ja
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 g)	Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionschutzrechts	nein	nein
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 h)	Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	nein	nein



§ 1 Abs. 6 Nr. 7 i)	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d	ja	ja
§ 1a Abs. 2	zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen, zusätzliche Bodenversiegelungen, Umnutzung von landwirtschaftlichen, als Wald oder für Wohnzwecke genutzten Flächen	nein	nein
§ 1a Abs. 3	zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft	nein	nein

Der Detaillierungsgrad der Umweltprüfung ergibt sich wie folgt:

Tabelle 6: Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

BauGB	Umweltbelang	Prüfmethode und Detaillierungsgrad
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a)	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden , (Grund-) Wasser , Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt	Verbalargumentative Bewertung der Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden (Grund-) Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 c)	umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, hier Geräusche	Schalltechnische Untersuchungen, insbesondere: Bewertung der Geräuschauswirkungen der Planung auf schutzwürdige Nutzungen in der Nachbarschaft ib. anhand der Bewertungsmaßstäbe der DIN 18005 und der TA Lärm
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 d)	umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	Verbalargumentative Bewertung.
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 e)	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	Verbalargumentative Bewertung.
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 i)	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d	Verbalargumentative Bewertung
§ 1a Abs. 2	zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen, zusätzliche Bodenversiegelungen, Umnutzung von landwirtschaftlichen, als Wald oder für Wohnzwecke genutzten Flächen	Verbalargumentative Bewertung
§ 1a Abs. 3	zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft	Verbalargumentative Bewertung



6 Umweltschutzziele in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung bei der Planaufstellung

Für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind insbesondere die in folgenden Fachgesetzen sowie sonstigen Vorschriften und Regelwerken festgesetzten Umweltschutzziele von Bedeutung.

6.1 Belange von Natur und Landschaft

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a) BauGB Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt

§ 1a Abs. 1 bis 4 BauGB ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz

§ 18 BNatSchG Sind auf Grund der Aufstellung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist gemäß § 18 BNatSchG über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden.

§§ 1 und 2 BNatSchG sind nachfolgend aufgeführt.

Zu den Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist im Detail auf das Bundesnaturschutzgesetzes zu verweisen.

6.2 Auswirkungen auf Boden- und Grundwasser

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a) BauGB Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf den Boden und das Grundwasser.

§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

§ 1 BBodSchG Vorsorge gegen nachhaltige Einwirkungen auf den Boden und Sanierung von Altlasten.

BBodSchV Anforderungen an die Untersuchung und Bewertung von altlastenverdächtigen Flächen.

6.3 Auswirkungen auf den Menschen durch Geräusche

§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 c) BauGB Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit.

§ 50 BImSchG Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch geeignete Zuordnung von Nutzungen bei der Planung.

DIN 18005 Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung.



TA Lärm

Immissionsrichtwerte für gewerbliche Anlagen.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans ist es, die städtebauliche Lärmvorsorge zu optimieren, den Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen sicherzustellen und gleichzeitig die planungsrechtliche Zulässigkeit des geplanten Vorhabens unter Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen herzustellen.

7 Ermittlung, Beschreibung und Bewertung des Umweltzustands und der Umweltauswirkungen

7.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Ist-Zustand)

7.1.1 Mensch

7.1.1.1 Einwirkungen auf den Menschen durch Geräusche (Ist-Situation)

Besucherlärm

Im Ist-Zustand gehen vom Plangebiet insbesondere Geräuscheinwirkungen durch Besucher des Nauwieser Viertels aus, die sich auf den öffentlichen Verkehrsflächen aufhalten und somit zu Geräuscheinwirkungen an den jeweils nächstgelegenen bestehenden Wohnnutzungen führen.

Das Nauwieser Viertel ist gekennzeichnet durch seine historisch gewachsenen Bau- und Nutzungsstrukturen sowie die vorhandene Gemengelage von Wohnen und Gewerbe. Vor allem in den besonderen Wohngebieten entlang der Nauwieser Straße und der Cecilienstraße ist ein hoher Besatz an Schank- und Speisewirtschaften vorhanden.

Vor diesem Hintergrund wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 132.19.00 „Nauwieser Viertel“ der Landeshauptstadt Saarbrücken eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet, um die durch Besucher des Viertels, die sich auf den öffentlichen Verkehrsflächen aufhalten, verursachten Geräuscheinwirkungen an den nächstgelegenen bestehenden Wohnnutzungen zu ermitteln und zu beurteilen.

Diese Geräuscheinwirkungen sind auf der Grundlage von abgestimmten Emissionsszenarien exemplarisch für bis zu drei Straßenquerschnitte rechnerisch prognostiziert worden.

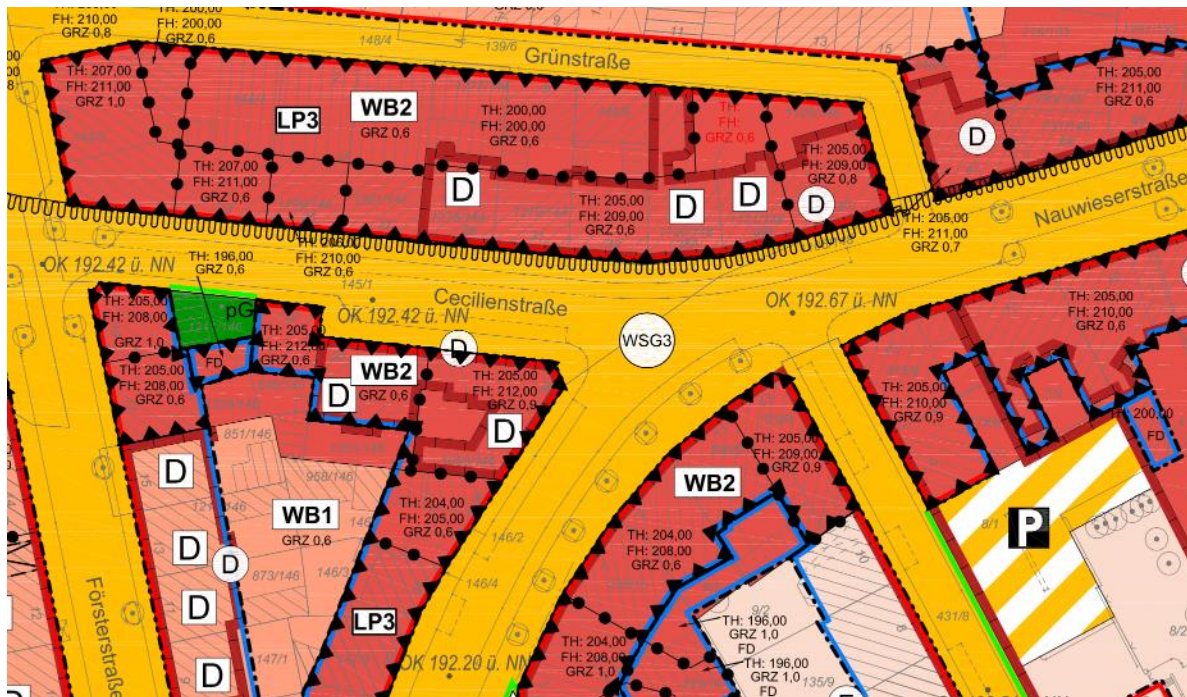
Die Untersuchungsgebiete und Szenarien sind wie folgt zu beschreiben:

Aus der Anzahl der anwesenden Personen und den Emissionsansätzen der VDI 3770 für menschliche Kommunikationsgeräusche werden die von den öffentlichen Flächen in den beiden Untersuchungsgebieten ausgehenden Geräuschemissionen berechnet. Hierbei wird von folgenden Emissionsszenarien ausgegangen.

- 1. Untersuchungsgebiet 1 Szenario 1:** Es halten sich 100 Personen gleichzeitig auf den öffentlichen Flächen auf. Die Hälfte der Personen (50 Personen) spricht, davon spricht eine Hälfte (25 Personen) sehr laut mit einem Schallleistungspegel von $LWA = 75 \text{ dB(A)}$ und die andere Hälfte (25 Personen) spricht „normal“ mit einem Schallleistungspegel von $LWA = 65 \text{ dB(A)}$. Insgesamt ergibt sich ein Schallleistungspegel von $LWA_{\text{gesamt}} = 89,4 \text{ dB(A)}$.

2. **Untersuchungsgebiet 1 Szenario 2:** Es halten sich 100 Personen gleichzeitig auf den öffentlichen Flächen auf. Die Hälfte der Personen (50 Personen) spricht „normal“ mit einem Schalleistungspegel von $L_{WA} = 65 \text{ dB(A)}$. Insgesamt ergibt sich ein Schalleistungspegel von $L_{WA, \text{gesamt}} = 82,0 \text{ dB(A)}$.

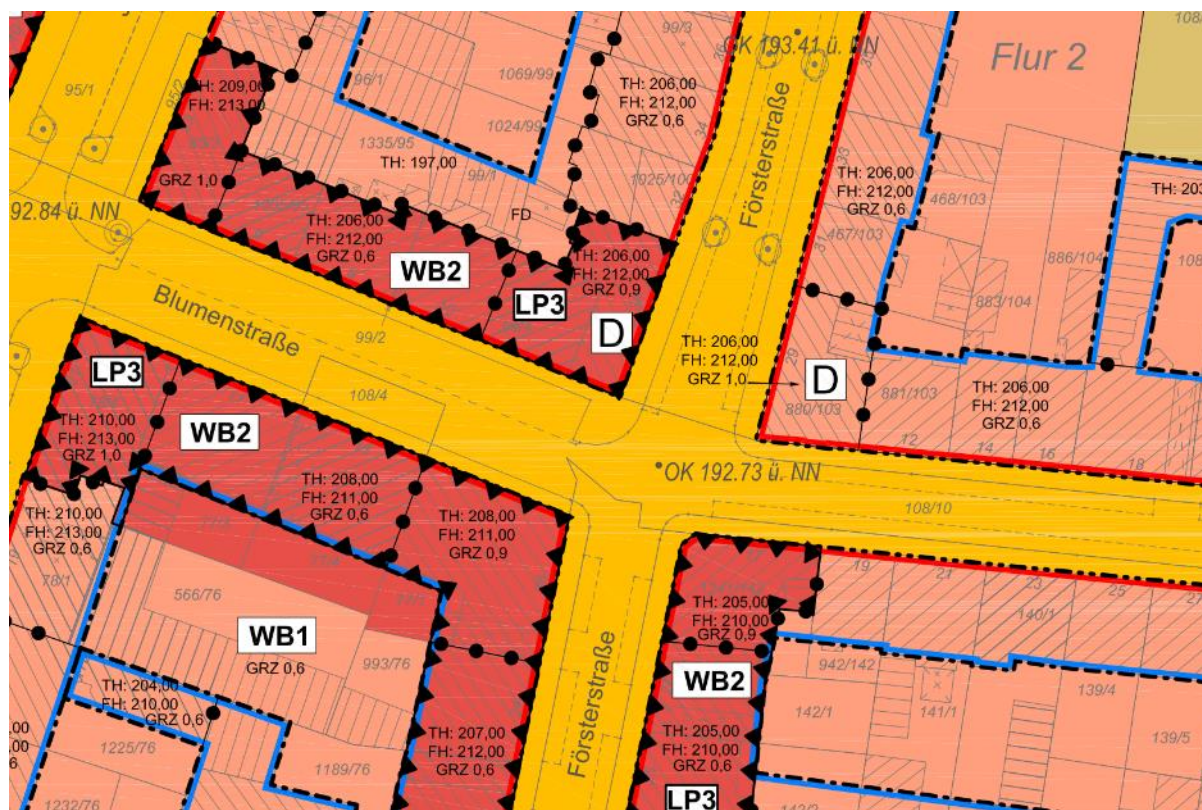
Abbildung 10: Darstellung Untersuchungsgebiet 1: „Bermudadreieck“ Bereich Nauwieser Straße/ Kurze Straße/ Cecilienstraße mit mehreren Gaststätten,



3. **Untersuchungsgebiet 2, Szenario 1:** Es halten sich 16 Personen gleichzeitig auf den öffentlichen Flächen auf. Die Hälfte der Personen (8 Personen) spricht, davon spricht eine Hälfte (4 Personen) sehr laut mit einem Schalleistungspegel von $L_{WA} = 75 \text{ dB(A)}$ und die andere Hälfte (4 Personen) spricht „normal“ mit einem Schalleistungspegel von $L_{WA} = 65 \text{ dB(A)}$. Insgesamt ergibt sich ein Schalleistungspegel von $L_{WA, \text{gesamt}} = 81,4 \text{ dB(A)}$.
4. **Untersuchungsgebiet 2, Szenario 2:** Es halten sich 16 Personen gleichzeitig auf den öffentlichen Flächen auf. Die Hälfte der Personen (8 Personen) spricht „normal“ mit einem Schalleistungspegel von $L_{WA} = 65 \text{ dB(A)}$. Insgesamt ergibt sich ein Schalleistungspegel von $L_{WA, \text{gesamt}} = 74,0 \text{ dB(A)}$.



Abbildung 11: Untersuchungsgebiet 2: Blumenstraße 10 (vor dem Gasthaus Nilles).



Im Ergebnis der Untersuchungen stellt der Fachgutachter⁷ fest, dass in beiden Untersuchungsgebieten (Einmündungsbereich Cecilienstraße, Nauwieserstraße, Kurze Straße und Blumenstraße 10) an den Gebäuden mit schutzbedürftiger Wohnnutzung innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans die einschlägigen Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005 an den straßenzugewandten Fassaden in der Nacht überschritten werden.

Demgemäß soll nach Beiblatt 1 zur DIN 18005, wenn sich die Orientierungswerte nicht einhalten lassen, ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen geschaffen und planungsrechtlich abgesichert werden. Für die betroffenen Fassaden sind Schallschutzmaßnahmen vorzusehen und planungsrechtlich abzusichern.

Die vorgesehenen Schallschutzmaßnahmen sind unter Kapitel 8.1.2 beschrieben und definiert.

Verkehrslärm

Die Landeshauptstadt Saarbrücken hat im Rahmen der ersten Stufe der EU-Umgebungslärmrichtlinie und des Bundesimmissionschutzgesetzes strategische Lärmkarten erstellt und darauf aufbauend ein Lärmaktionsplan aufgestellt.⁸ Insgesamt wurden ca. 71 km Straßen betrachtet, darunter auch die Großherzog-Friedrich-Straße, die Dudweilerstraße und die Richard-Wagner-Straße.

⁷ (FIRU GfI mbH, 2015)

⁸ Landeshauptstadt Saarbrücken: Lärmaktionsplanung 2008



Zur weitergehenden Analyse der Betroffenenzahlen bzw. zur Identifikation hochbelasteter Bereiche (hohe Anzahl von Betroffenen in Verbindung mit hohen Pegeln) wurde im Zuge der Lärmaktionsplanung eine sogenannte Hot-Spot-Analyse durchgeführt. Der gesamte Bereich Mitte, zu dem auch der Geltungsbereich des Bebauungsplans zählt, stellt dabei einen ausgeprägten Belastungsschwerpunkt im Stadtgebiet dar. Gebäudelärmkarten verdeutlichen darüber hinaus, welche Bereiche innerhalb des identifizierten Hot-Spot-Bereichs besonders hochbelastet sind. Die beiden folgenden Abbildungen zeigen die Wohngebäude bzw. Gebäude mit Wohnnutzung, die an der lautesten Fassade Pegel von mehr als 70 dB(A) (L_{DEN}) bzw. 60 dB(A) (L_{Night}) aufweisen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans betrifft dies insbesondere Gebäude entlang der Dudweilerstraße sowie Gebäude entlang der Richard-Wagner-Straße.

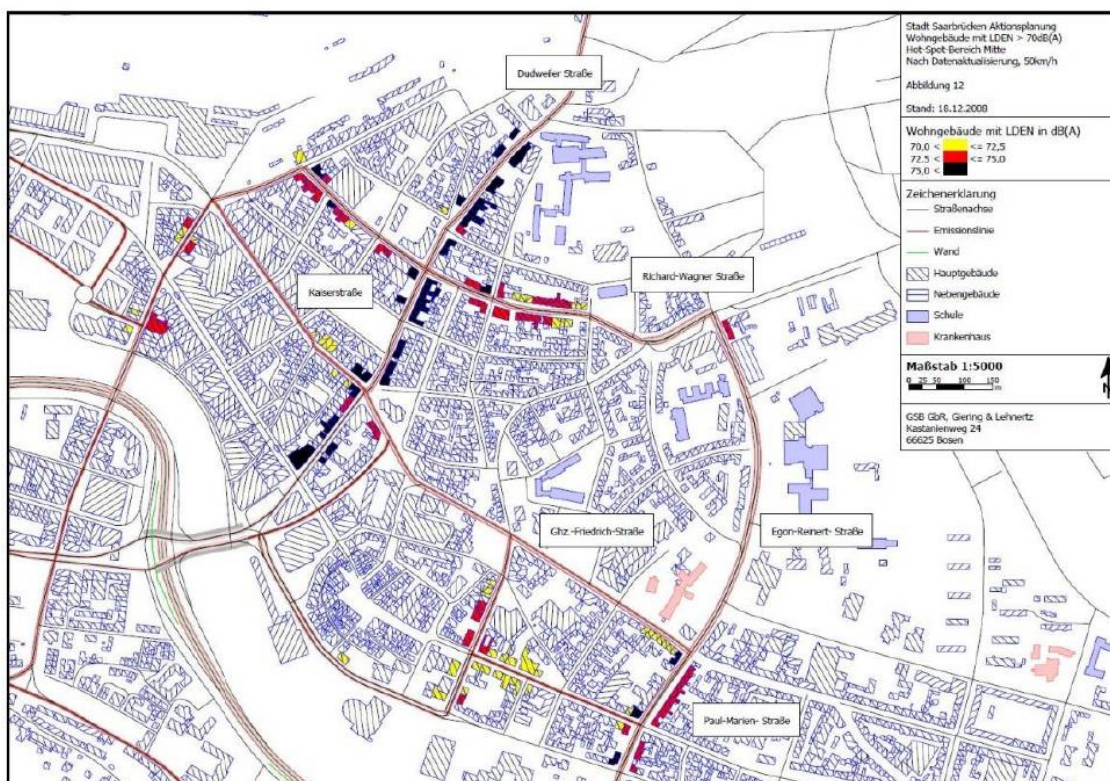


Abbildung 12: Auszug aus dem Lärmaktionsplan – Hot-Spot-Bereich Mitte, Wohngebäude mit $L_{DEN} \geq 70$ dB(A)

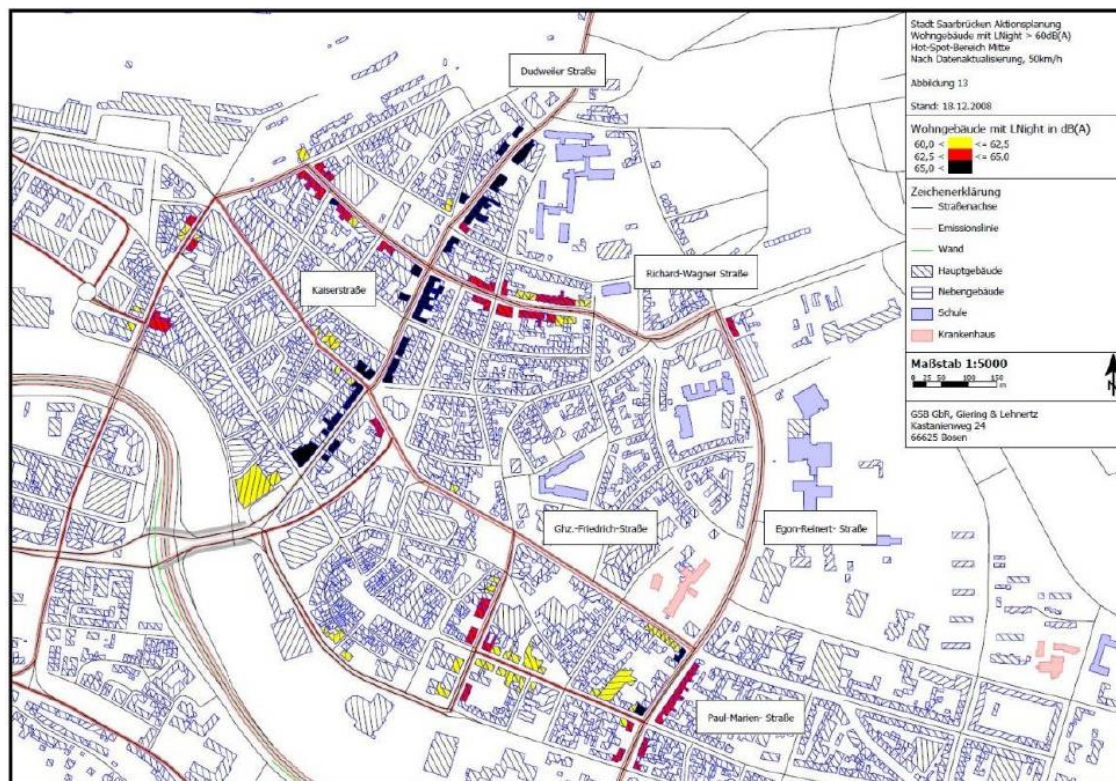


Abbildung 13: Auszug aus dem Lärmaktionsplan – Hot-Spot-Bereich Mitte, Wohngebäude mit $L_{Night} \geq 60$ dB(A)

Der Kern des Plangebietes ist zudem durch Schank- und Speisewirtschaften geprägt. Ein Großteil der Besucher der Kneipen, Cafés und Gaststätten kommt aus den umliegenden Stadtteilen beziehungsweise den Nachbarstädten und -gemeinden, um das breite und vielfältige Angebot an Ausgelmöglichkeiten im Nauwieser Viertel zu nutzen. Dies führt unter anderem dazu, dass die fußläufige Erreichbarkeit des Nauwieser Viertels und im Nauwieser Viertel selbst nur noch eine untergeordnete Rolle spielt und viele der Besucher per PKW anreisen, was wiederum zu einem erhöhten Park-Such-Verkehr führt, der eine gestiegene Belastung für die Bewohner des Nauwieser Viertels darstellt.

Zusätzlich wurden die unter Kapitel IV7 beschriebenen Festsetzungen zu den mit LPVI gekennzeichneten Bereichen aufgenommen, die sich aus den Ergebnissen der Lärmaktionsplanung der Landeshauptstadt Saarbrücken und der damit einhergehenden Ermittlung sogenannter Hot-Spot-Bereiche (vgl. hierzu Abbildung 7) entlang der Dudweiler Straße und der Richard-Wagner-Straße ergeben.

Es ist erklärter Wille der Stadt Saarbrücken auch in diesen Bereichen einen angemessenen Schallschutz zu gewährleisten. Demnach sind insbesondere an den Gebäudeseiten, die zur Schallquelle orientiert sind, im Rahmen von notwendig werdenden Modernisierungsmaßnahmen Schallschutzmaßnahmen für schutzbedürftige Räume entsprechend der festgesetzten Lärmpegelbereiche vorzusehen.



Damit wird auf den Schutz von neu zu schaffender Wohnnutzung entlang von Hauptverkehrsstraßen abgezielt.

Mit der Aufnahme dieser Festsetzung ist somit sichergestellt, dass in neugeschaffenen Wohnräume ein ausreichender Schutz vor Lärmeinwirkungen gewährleistet wird

Die vorgesehenen Schallschutzmaßnahmen sind unter Kapitel 8.1.2 beschrieben und definiert

7.1.2 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Bei dem Bebauungsplan Nr. 132.19.00 „Nauwieser Viertel“ handelt sich um einen Bebauungsplan der „Innentwicklung“. Im Geltungsbereich liegen ausschließlich bereits bebaute oder durch Bebauung beeinflusste Bereiche. Es ist nicht davon auszugehen, dass die vorhandenen Tiere, Pflanzen beziehungsweise die biologische Vielfalt durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes weitergehend beeinträchtigt werden.

7.1.3 Boden

7.1.3.1 Altstandorte und Altablagerungen

Mit dem Bebauungsplan Nr. 132.19.00 „Nauwieser Viertel“ wird ein historisch gewachsenes Stadtquartier überplant, das zwar vorwiegend dem Wohnen dient, jedoch auch in besonderem Maße durch eine Durchmischung mit Gewerbebetrieben gekennzeichnet ist. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen dementsprechend etliche kontaminationsverdächtige Flächen.

Innerhalb des Plangebiets sind im Kataster für Altlasten und altlastenverdächtige Flächen des Landesamtes für Umwelt- und Arbeitsschutz (LUA) 25 Flächen gekennzeichnet und drei Flächen archiviert (vgl. Tabelle 4). Die Flächen wurden, soweit möglich, auf historische Hinweise zu möglicherweise vorhandenen Bodenkontaminationen ausgewertet. Als Grundlage für die planerische Abwägung können die Erkenntnisse über früherer Nutzungen und bauliche Aktivitäten aus den Bauakten, inzwischen erfolgte bauliche Änderungen und die Tatsache dienen, dass sich im Zuge einer jahrzehntelangen Nutzung des Plangebietes für Wohnzwecke keine Hinweise auf eine Gefährdung von Schutzgütern ergeben haben.

Aus den Auswertungen geht hervor, dass auf einigen Grundstücken Kontaminationen in Folge früherer Aktivitäten bzw. noch vorhandene Strukturen (Tanks) dennoch nicht auszuschließen sind. Es gibt jedoch im Bereich des Plangebietes keine durch nachgewiesenermaßen mit umweltgefährdenden Stoffen belastete Böden verursachte Nutzungskonflikte und keine Hinweise auf ein altlastenbedingtes Gefahrenpotential, das in Umfang und Qualität der Aufstellung eines Bebauungsplanes entgegenstehen würde, bzw. das nicht im Rahmen des Planvollzugs gelöst werden könnte.

Insbesondere liegt kein Tatbestand vor, der nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 zur Kennzeichnung einer Fläche im Bebauungsplan als "Fläche deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist" führt. Für eine derart weitgehende Kennzeichnung liegen im Plangebiet keine sachliche Grundlage und damit kein planungsrechtlicher Anlass vor.

Im Rahmen baurechtlicher Verfahren können im Einzelfall gutachterlich begleitete Bodenuntersuchungen zur Bestimmung des Gefährdungspotentials notwendig



werden. Diese sind ebenso wie die schadlose Entsorgung von möglicherweise mit umweltgefährdenden Stoffen belasteten Aushubmassen mit der zuständigen Behörde abzustimmen.⁹ In den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan wurde unter TF 10.1 ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

7.1.4 Grundwasser

Der Landesentwicklungsplan Umwelt stellt das Plangebiet zum einen bereits nachrichtlich als Siedlungsfläche überwiegend Wohnen dar. Der nördliche bzw. nordöstliche Teil des Gebietes befindet sich darüber hinaus in einem festgelegten Vorranggebiet für Grundwasserschutz. Das Grundwasser ist in diesem Bereich entsprechend im Interesse der öffentlichen Wasserversorgung vor nachteiligen Einwirkungen zu schützen (Ziel 56). In der Begründung der Festlegung wird mit Blick auf die zahlreichen bereits vorhandenen Siedlungsgebiete im Bereich von Vorranggebieten für Grundwasserschutz erläutert, dass zur Sicherung des Wasservorkommens keine Maßnahmen ergriffen werden dürfen, die zu einer wesentlichen Beeinträchtigung der Qualität und Quantität des Grundwassers führen.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Der Geltungsbereich umfasst ausschließlich bereits bebaute oder durch Bebauung beeinflusste Bereiche. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben im Nauwieser Viertel richtet sich – mit Wegfall des sanierungsrechtlichen Genehmigungsvorbehalts – größtenteils nach § 34 BauGB bzw. in Teilen nach § 30 BauGB. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 132.19.00 „Nauwieser Viertel“ sind vor diesem Hintergrund keine nachteiligen Einwirkungen auf den Grundwasserhaushalt und keine Beeinträchtigungen der Trinkwasserversorgung zu befürchten.

7.1.5 Oberflächengewässer

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vorhanden.

7.1.6 Klima

In der klimatischen Analyse der Gesamtstadt Saarbrücken wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wie folgt erläutert: "Den klimatisch wenig belasteten Freiräumen stehen Belastungsbereiche mit einer überdurchschnittlichen Wärmebelastung und einem Durchlüftungsdefizit gegenüber. Dies betrifft vor allem die innerstädtischen Siedlungsräume, in denen bioklimatisch weniger günstige bzw. ungünstige Bedingungen vorliegen."

Das Nauwieser Viertel ist als Siedlungsraum mit mäßiger bis hoher bioklimatischer Belastungsstruktur charakterisiert.

Der östliche Teil des B-Plangebietes liegt dabei noch im Einwirkungsbereich lokal entstehender Frischluftströmungssysteme innerhalb der Bebauung (Meisenwies, Bruchwies).

Dieser positive Effekt ist im B-Plangebiet zu erhalten und ggf. zu fördern.

Diese resultieren aus dem hohen Überbauungs- und Versiegelungsgrad sowie einer in Teilen unzureichenden Durchlüftung.

⁹ Schreiben Amt für Klima- und Umweltschutz, Bebauungsplan Nauwieser Viertel: Kennzeichnung von Kontaminationssverdachtsflächen, 10.05.2012



7.1.7 Landschaft und Erholung

Im vorliegenden Fall handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Der Geltungsbereich umfasst ausschließlich bereits bebaute oder durch Bebauung beeinflusste Bereiche. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben im Nauwieser Viertel richtet sich – mit Wegfall des sanierungsrechtlichen Genehmigungsvorbehalts – größtenteils nach § 34 BauGB bzw. in Teilen nach § 30 BauGB. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 132.19.00 „Nauwieser Viertel“ sind vor diesem Hintergrund keine nachteiligen Einwirkungen auf die Themenbereiche Landschaft und Erholung zu befürchten.

7.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Prognose-Nullfall)

7.2.1 Mensch

7.2.1.1 Einwirkungen auf den Menschen durch Geräusche (Prognose-Nullfall)

Besucherlärm

In Bezug auf den Besucherlärm, kann bei einer Fortführung der Nutzung des Areals in der aktuellen Form, davon ausgegangen werden, dass keine Veränderungen gegenüber der Ist-Situation zu erwarten sind. Etwaige Vorbelastungen bleiben im Rahmen des Prognose-Nullfall identisch mit den Vorbelastungen des Ist-Zustandes.

Bei einer Nichtumsetzung der Planung kann vielmehr davon ausgegangen werden, dass die Anzahl an Schank- und Speisewirtschaften im Plangebiet unkontrolliert zunimmt und damit die Sanierungsziele in Frage gestellt werden, da damit einhergehend auch angenommen werden darf, dass sich die vorhandene Wohnnutzung reduziert. Die unter Kapitel IV1 benannten Ziele

- Erhalt und Förderung des Nauwieser Viertels als innenstadtnahes Wohnquartier,
- Erhalt der gebietstypischen Funktionsmischung von Arbeiten und Wohnen (soweit die Betriebe nicht störend sind),
- Vermeidung von Entwicklungen, die die Eigenart und das Milieu des Quartiers nachhaltig verändern

würden somit konterkariert.

Verkehrslärm

In Bezug auf den Verkehrslärm, kann bei einer Fortführung der Nutzung des Areals in der aktuellen Form, davon ausgegangen werden, dass keine Veränderungen gegenüber der Ist-Situation zu erwarten sind. Etwaige Vorbelastungen bleiben im Rahmen des Prognose-Nullfall identisch mit den Vorbelastungen des Ist-Zustandes.

7.2.2 Naturschutzfachliche Belange

Im Falle einer Nicht-Durchführung der Bebauungsplanung ist davon auszugehen, dass der bestehende städtische Nutzungsmix des Gebiets weitergeführt wird. Damit lässt sich der Prognose-Nullfall, wie in Kapitel 7 als Bestandssituation dargestellt, beschreiben. Bei Fortführung



der vorhandenen Nutzungen im Plangebiet ist keine Änderung des derzeitigen Zustands der Schutzgüter zu erwarten.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass sich mit der Beibehaltung der Ist-Situation eine Verschlechterung der Umweltsituation nicht ergeben kann.

Verbesserungen des Umweltzustands des Gebiets sind aus sich heraus aber ebenfalls nicht zu erwarten.

7.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung (Planfall)

7.3.1.1 Einwirkungen auf den Menschen durch Geräusche (Planfall)

Mensch

Besucherlärm / Verkehrslärm

Die vorgesehene Planung bildet die Grundlage zur Umsetzung der unter Kapitel IV1.2 beschriebenen Ziele.

Erst mit den unter Kapitel IV7 beschriebenen Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, hier insbesondere mit Blick auf schalltechnische Belange, können die maßgeblichen Sanierungsziele erreicht werden und der Erhalt der besonderen städtebaulichen und strukturellen Eigenart des Plangebietes kann gelingen. Damit wird die Grundlage geschaffen, um die folgenden drei Zielsetzungen des Bebauungsplans auch umsetzen zu können:

- Erhalt und Förderung des Nauwieser Viertels als innenstadtnahes Wohnquartier,
- Erhalt der gebietstypischen Funktionsmischung von Arbeiten und Wohnen (soweit die Betriebe nicht störend sind),
- Vermeidung von Entwicklungen, die die Eigenart und das Milieu des Quartiers nachhaltig verändern.

Der Planfall dient damit dem Erhalt und der Weiterentwicklung des Plangebietes in städtebaulich-funktionaler Hinsicht sowie in seiner wirtschaftlichen, verkehrlichen und freiraumorientierten Struktur. Negativen Entwicklungstendenzen – insbesondere im Sinne einer Verdrängung der Wohnnutzung und zunehmenden Monofunktionalisierung des Gebietes wird entgegengewirkt und die in der Vergangenheit in erheblichem Umfang in Bau- und Ordnungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet geflossenen Finanzmittel bauplanungsrechtlich werden abgesichert.

7.3.2 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Im Falle der Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplans ist davon auszugehen, dass der bestehende städtische Nutzungsmix des Gebiets beibehalten wird, eine anderweitige Nutzungen lassen die vorgesehenen Nutzungen nicht zu. Damit lässt sich der Prognose-Nullfall, wie in Kapitel 7 auch als Planungssituation dargestellt beschreiben. Bei Beibehaltung bzw. Fortführung der vorhandenen Nutzungen im Plangebiet ist keine Änderung des derzeitigen Zustands der Schutzgüter zu erwarten.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass sich mit der Beibehaltung der Ist-Situation eine Verschlechterung der Umweltsituation nicht ergeben kann.

Verbesserungen des Umweltzustands des Gebiets sind aus sich heraus nicht zu erwarten.

7.3.3 Wasser / Grundwasser

Wie bereits unter Kapitel 7.1.4 dargelegt handelt es sich im vorliegenden Fall um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Der Geltungsbereich umfasst ausschließlich bereits bebaute oder durch Bebauung beeinflusste Bereiche. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben im Nauwieser Viertel richtet sich – mit Wegfall des sanierungsrechtlichen Genehmigungsvorbehalts – größtenteils nach § 34 BauGB bzw. in Teilen nach § 30 BauGB. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 132.19.00 „Nauwieser Viertel“ sind vor diesem Hintergrund keine nachteiligen Einwirkungen auf den Grundwasserhaushalt und keine Beeinträchtigungen der Trinkwasserversorgung zu befürchten.

7.3.4 Klima

Dadurch dass keine Erhöhung des Versiegelungsgrads und Veränderungen im Vegetationsbestand erfolgen, verändert sich die klimatische Situation im Plangebiet nicht.

Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft als Folge des Bebauungsplanes sind nicht zu erwarten.

Grundsätzlich können aber für die als mäßig bis hoch belastet charakterisierte Siedlungsstruktur die folgenden Handlungsempfehlungen gegeben werden:

- Verbesserung der Durchlüftung und Erhöhung des Vegetationsanteils
- Erhalt von Freiflächen
- Herabsetzung des Versiegelungsgrades und ggf. Begrünung von Blockinnenhöfen
- Verbesserung im Bestand z.B. durch Dach- und Fassadenbegrünung
- Möglichst keine weitere Verdichtung
- Straßenbäume erhalten und Lücken schließen

7.3.5 Landschaft / Erholung

Wie bereits unter Kapitel 7.1.7 dargelegt handelt es sich im vorliegenden Fall um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Der Geltungsbereich umfasst ausschließlich bereits bebaute oder durch Bebauung beeinflusste Bereiche. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben im Nauwieser Viertel richtet sich – mit Wegfall des sanierungsrechtlichen Genehmigungsvorbehalts – größtenteils nach § 34 BauGB bzw. in Teilen nach § 30 BauGB. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 132.19.00 „Nauwieser Viertel“ sind vor diesem Hintergrund keine nachteiligen Einwirkungen auf die Themenbereiche Landschaft und Erholung zu befürchten.

7.3.6 Kultur- und sonstige Sachgüter

Wie bereits unter Kapitel IV9 dargelegt werden durch die nachrichtliche Übernahme von nach dem Denkmalschutzgesetz geschützten Denkmälern die im Geltungsbereich befindlichen Erhaltungsbereiche gem. § 172 Abs. 1 BauGB, die Denkmalschutzensembles sowie die sich Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmäler) in ihrer bestehenden Form geschützt. Die festgesetzten Auflagen sichern die Anlagen und Bereiche vor Änderungen, Nutzungsänderungen beziehungsweise Veränderungen des Erscheinungsbildes.



In dem nach § 172 Abs. 3 BauGB als "Erhaltungsbereich" bezeichneten Gebieten bedürfen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt der Abbruch, die Änderung, die Nutzungsänderung und die Errichtung baulicher Anlagen einer Genehmigung und zwar auch dann, wenn nach der Freistellungsverordnung vom 23.11.78 (Amtsbl. des Saarlandes Nr. 54/1978, Seite 1046 ff) eine Genehmigung nicht erforderlich ist. Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn die baulichen Anlagen alleine oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung baulicher Anlagen darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebietes durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

Ein Großteil der baulichen Anlagen weist, orts- und straßenbildprägenden Charakter auf. Aus diesem Grund sind die markanten Gebäude zwecks Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund ihrer städtebaulichen Gestalt als erhaltenswert gemäß § 172 BauGB dargestellt.

Da es sich bei einer Erhaltungssatzung ausschließlich um eine negative Abgrenzung hinsichtlich der Zulässigkeit von Abbruch, Änderungs- oder Nutzungsänderungsmaßnahmen handelt, die keine positiven Aussagen bezüglich notwendiger und sinnvoller Erneuerungsmaßnahmen gibt, wird der Bebauungsplanentwurf durch eine örtliche Bauvorschrift nach § 83 LBO ergänzt. Hierin sind die wesentlichsten Anforderungen an die äußere Gestaltung der Gebäude hinsichtlich der Zulässigkeit von Werbeanlagen und weitere wichtige Architekturdetails festgelegt. Die getroffenen Regelungen sind für die positive Gestaltung des Stadtbildes erforderlich.

Damit wird den Vorgaben des Denkmalschutzgesetzes Rechnung getragen.

8 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

8.1 Auswirkungen auf den Menschen durch Geräusche

8.1.1 Umgang mit Schank- und Speisewirtschaften

Wie bereits unter Kapitel IV6.1.1.3 ausführlich dargelegt, werden die grundsätzlich in besonderen Wohngebieten zulässigen, Schank- und Speisewirtschaften dagegen unter Anwendung des § 1 Abs. 5 BauNVO zum Schutz der Wohnfunktion und der Wohnruhe ausgeschlossen. Mit dem Ausschluss wird das Ziel verfolgt, die Nutzungsvielfalt der vorhandenen, teilweise der Versorgung des Gebietes dienenden Läden und der Geschäfts- und Dienstleistungsbetriebe zu erhalten. Gerade in der Erdgeschosszone gilt es, einen möglichen Verdrängungsprozess mit der Folge der Herausbildung von Monostrukturen und damit einhergehender städtebaulicher Spannungen vorzubeugen. Der Wohnwert und die Wohnqualität im Nauwieser Viertels sollen durch die Festsetzung langfristig gesichert werden, indem die Wohnbevölkerung vor den mit den genannten Nutzungsarten verbundenen Lärm-immissionen geschützt und negative Auswirkungen auf das städtebauliche Erscheinungsbild im Hinblick auf die erhaltenswerten Gebäude unterbunden werden. Insbesondere soll eine über die vorhandenen Vorbelastungen hinausgehenden Störung der Nachtruhe ausgeschlossen und damit ein Ausweichen der Wohnbevölkerung in ruhigere Lagen verhindert werden.



Die Festsetzung der Unzulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften dient dazu, Verdrängungseffekte für die Wohnfunktion zu mindern. Ein schrittweises „Umkippen“ des innerstädtischen Wohnquartiers in ein Kneipen- und Amüsierviertel soll, wie bereits beschrieben über die Steuerung der Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften im Geltungsbereich des Bebauungsplans verhindert werden. Bezogen auf die Wohnfunktion besteht ein Nutzungskonflikt vor allem aufgrund der nächtlichen Geräuscentwicklung.

Neben Schank- und Speisewirtschaften sowie Vergnügungsstätten sind in den besonderen Wohngebieten darüber hinaus auch Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung und Tankstellen nicht zulässig. Sie werden ebenfalls zum Schutz der Wohnruhe ausgeschlossen, da sie in der Regel starke Verkehrsbelastungen nach sich ziehen und dadurch eine zusätzliche Lärmbeeinträchtigung der gebietsinternen Wohnnutzung und der angrenzenden Wohngebiete zu erwarten wäre. Hinzu kommt der mit den Nutzungen verbundene Flächen- bzw. Raumbedarf.

Ergänzend wird in dem Gebiet mit der Bezeichnung MI 2 festgesetzt, dass Schank- und Speisewirtschaften in diesen Teilbereichen nicht zulässig sind. Der Ausschluß von Schank- und Speisewirtschaften in diesem Teilbereich entlang der Johannisstraße ist damit begründet, den Verdrängungseffekte für die Wohnfunktion in der Johannisstraße zu mindern. Da der Straßenzug "Johannisstraße" in seiner Gesamtheit betrachtet werden muss und mit der Aufstellung des Bebauungsplanes auch in diesem Bereich das schrittweise „Umkippen“ des Wohnbereichs entlang der Johannisstraße in ein Kneipen- und Amüsierviertel verhindert werden soll, ist es zwingend geboten, auch im Teilbereich der Johannisstraße mit der Bezeichnung MI 2 Schank- und Speisewirtschaften auszuschließen.

Im Bereich des Gebäudes Nauwieserstraße 5 (ehem. Canapé) wird ebenfalls der Ausschlusses von Schank- und Speisewirtschaften festgesetzt, um das Wohnen gem. den Sanierungszielen in der direkten Umgebung zu schützen und den Charakter des Gebietes zu bewahren.

Die vorbeschriebenen Festsetzungen dienen somit zusätzlich dem Schutz der Wohnnutzung im Sinne der Reduzierung der Auswirkungen auf den Menschen durch Geräusche.

8.1.2 Schalltechnische Untersuchungen und damit verbundene Festsetzungen

Wie bereits unter Kapitel 7.1.1.1 dargelegt, wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 132.19.00 „Nauwieser Viertel“ der Landeshauptstadt Saarbrücken eine schalltechnische Untersuchungen erarbeitet, um die durch Besucher des Viertels, die sich auf den öffentlichen Verkehrsflächen aufhalten, verursachten Geräuscheinwirkungen an den nächstgelegenen bestehenden Wohnnutzungen zu ermitteln und zu beurteilen.

Als strategische Maßnahme kommt die Steuerung der Nutzung in Betracht, d.h. der Bestand der gastronomischen Betriebe wird festgeschrieben, Neuansiedlungen, die weitere Besucher ins Viertel ziehen sollen vermieden werden.

Als Lärmschutzmaßnahmen gegen die Störungen, ausgehend von den Besuchern kommen in Betracht:

- Gliederung der Grundrisse: Anordnung von im Nachtzeitraum lärmempfindlichen Räumen (Schlaf-, Kinderzimmer) an der straßenabgewandten Gebäudeseite;



- Passiver Schallschutz: Dimensionierung der Schalldämmung der Außenbauteile von lärmempfindlichen Räumen (Kinderzimmer, Schlafzimmer) so, dass bei geschlossenen Fenstern verträgliche Innenpegel sichergestellt werden.

Die DIN 4109 definiert Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen von Gebäuden unter Berücksichtigung unterschiedlicher Raumarten oder Nutzungen. Die Anforderungen sind abhängig von den Lärmpegelbereichen, in denen die zu schützenden Nutzungen liegen. Die Lärmpegelbereiche werden vom „maßgeblichen Außenlärmpegel“ abgeleitet. Dieser maßgebliche Außenlärmpegel bezieht sich im Regelfall auf den Tagzeitraum. Er ist gemäß Punkt 5.5 der DIN 4109 unter Berücksichtigung der verschiedenen Lärmarten zu ermitteln.

Im vorliegenden Fall treten problematische Geräuscheinwirkungen durch Passanten auf den öffentlichen Flächen im Nachtzeitraum auf. Eine Bemessung der Anforderungen an den passiven Schallschutz am Tagbeurteilungspegel ist deshalb nicht sachgerecht. Nach der VDI 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ sind als Anhaltswerte für Innenschallpegel bei Schlafräumen im Nachtzeitraum 5 dB(A) geringere Innenschallpegel angegeben als für Aufenthaltsräume im Tagzeitraum. Um den erhöhten Anforderungen an den Schallschutz bei Schlafräumen Rechnung zu tragen, sind für Schlafräume und Kinderzimmer um mindestens 5 dB(A) höhere Anforderungen an das Schalldämmmaß der Außenbauteile zu stellen. An den straßenzugewandten Fassaden in der Umgebung der Gaststätten ist nach den Untersuchungen mit Geräuscheinwirkungen von bis zu 60 dB(A) zu rechnen. Außenlärmpegel von mehr als 60 dB(A) werden gemäß DIN 4109 dem Lärmpegelbereich III zugeordnet. Im Lärmpegelbereich III wird für am Tag genutzte Räume ein erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß der Außenbauteile von $R'_{w,res} = 35$ dB(A) gefordert. Für Schlafräume und Kinderzimmer sind diese Werte um 5 dB(A) auf 40 dB(A) zu erhöhen. Die Festsetzungen zum passiven Schallschutz gelten für die Bereiche im Plangebiet, für die Überschreitungen der Orientierungswerte zu erwarten sind.

Im Ergebnis der Untersuchung wurde demgemäß der nachfolgende Festsetzungsvorschlag formuliert und die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen:

„Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

Zum Schutz vor Außenlärm sind für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen an den straßenzugewandten Fassaden innerhalb der mit Planzeichen 15.6 PlanZVO umgrenzten Flächen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe November 1989, einzuhalten. Die umgrenzten Flächen liegen im Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109. Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Räumen sind so auszuführen, dass sie die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße aufweisen:



Lärmpegel- bereich	erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB	
	<i>Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherber- gungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches</i>	<i>Büroräume und ähnliches</i>
III	35	30

Auszug aus Tabelle 8 der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, November 1989, Tabelle 8 (Hrsg.: DIN Deutsches Institut für Normung e.V.)

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.“

In der Tabelle werden die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen angegeben. Die Anforderungen beziehen sich auf die gesamte Außenfläche der Fassade. Bei üblicher Bauweise und üblichen Wohnraummaßen (Raumhöhen ca. 2,5 m, Raumtiefen ca. 4,5 m und Fensterflächenanteil bis 40%) wird das erforderliche resultierende Schalldämmmaß der gesamten Außenfläche erreicht, wenn im Lärmpegelbereich III die Fenster ein Schalldämmmaß von 35 dB(A) aufweisen.

8.1.3 Festsetzungen im Zusammenhang mit der Lärmaktionsplanung

Vor dem Hintergrund der Gewährleistung eines angemessenen Schallschutzes in dem unter Kapitel IV7 benannten Bereich entlang der Dudweiler Straße und der Richard-Wagner-Straße (Hot-Spot-Bereiche (vgl. hierzu Abbildung 7)) wird festgesetzt, dass zum Schutz vor Außenlärm für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen an den straßenzugewandten Fassaden innerhalb der mit Planzeichen 15.6 PlanZVO umgrenzten Flächen mit der Bezeichnung „LPVI“ die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe November 1989, einzuhalten sind. Die umgrenzten Flächen liegen im Lärmpegelbereich VI gemäß DIN 4109. Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Räumen sind so auszuführen, dass sie die gem. Abbildung 4 resultierenden Schalldämm-Maße aufweisen.

Abbildung 14: Darstellung Lärmpegelbereiche / erforderliches Schalldämm-Maß



Lärmpegel- bereich	erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherber- gungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches
VI	50	45

Auszug aus Tabelle 8 der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, November 1989, Tabelle 8 (Hrsg.: DIN Deutsches Institut für Normung e.V.)

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.“

In der Tabelle werden die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen angegeben. Die Anforderungen beziehen sich auf die gesamte Außenfläche der Fassade. Bei üblicher Bauweise und üblichen Wohnraummaßen (Raumhöhen ca. 2,5 m, Raumtiefen ca. 4,5 m und Fensterflächenanteil bis 40%) wird das erforderliche resultierende Schalldämmmaß der gesamten Außenfläche erreicht, wenn im Lärmpegelbereich III die Fenster ein Schalldämmmaß von 35 dB(A) aufweisen.

Mit der Aufnahme dieser Festsetzung ist somit sichergestellt, dass in neugeschaffenen Wohnräume ein ausreichender Schutz vor Lärmeinwirkungen gewährleistet wird

9 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativenprüfung)

Das Nauwieser Viertel wurde mit Beschluss des Stadtrates der Landeshauptstadt Saarbrücken vom 11.12.1979 als Sanierungsgebiet nach § 142 Abs. 3 BauGB förmlich festgelegt.

Zwischenzeitlich wurde die Sanierung erfolgreich abgeschlossen. Der Stadtrat der Landeshauptstadt Saarbrücken hat in seiner Sitzung am 11.05.2010 gemäß § 162 BauGB die Teilauhebung der Sanierungssatzung für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet „Nauwieser Viertel“ beschlossen.

Mit der Aufhebung der Sanierungssatzung entfällt der sanierungsrechtliche Genehmigungsvorbehalt hinsichtlich aller grundstücksbezogener Vorgänge im Gebiet gemäß § 144 BauGB. Damit richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben jedoch größtenteils – insbesondere mit Ausnahme des Teilbereichs „Kurze Straße“, für den ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht – nach § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich).

Durch die bereits erwähnte Nähe zur zentralen Innenstadt und zum St. Johanner Markt besteht – ohne dass regulierend eingegriffen wird – jedoch die Tendenz, dass die Wohnfunktionen und die charakteristischen Nutzungsstrukturen in ihrer Vielfalt durch Verdrängungsprozesse



und die Herausbildung von Monostrukturen beeinträchtigt und gestört werden. Dies betrifft insbesondere konkurrierende Nutzungen wie Bars, Gaststätten, Vergnügungsstätten und Büronutzungen.

Durch diese Nutzungen können höhere Mieterträge erzielt werden, was zwangsweise zur Verdrängung von Wohnnutzungen im Quartier führt. Neben der Verdrängung der Wohnfunktion zugunsten von konkurrierenden Nutzungen ist zudem zu befürchten, dass es infolge der konzentrierten Ansiedlung bestimmter Nutzungen wie Spielhallen oder Betrieben des „Rotlichmilieus“, zu einem sogenannten „Trading-Down-Effekt“ kommt, verbunden mit einer zunehmenden Niveauabsenkung des Gebietes und einem deutlichen Absinken des Wohnwertes. Eng mit den konkurrierenden Nutzungen verbunden ist des Weiteren eine zunehmende Beeinträchtigung der Wohn- und Aufenthaltsqualität durch Lärmemissionen infolge des durch diese Nutzungen bedingten Zu- und Abgangsverkehrs sowie durch eine Erhöhung des Parkdrucks.

Zur Sicherung der maßgeblichen Ziele der Sanierung und damit nicht zuletzt zur Sicherung der auf dieser Grundlage im Nauwieser Viertel getätigten Investitionen und Förderzuwendungen ist daher die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans im vorliegenden Geltungsbereich erforderlich. Anderweitige Planungsmöglichkeiten stehen demnach nicht zur Verfügung.

10 Zusätzliche Angaben

10.1 Verwendete technische Verfahren sowie etwaige Schwierigkeiten, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse

Bei der Ermittlung von Umweltauswirkungen wurden geeignete technische Verfahren angewandt. Grundlegende Informationsdefizite zu umweltrelevanten Sachverhalten waren nicht erkennbar. Die vorliegenden Erkenntnisse über die bestehenden Umweltsituation im Geltungsbereich und – soweit erforderlich – auch den darüber hinaus angrenzenden Untersuchungsraum sind ausreichend, um eine fundierte Ermittlung und Bewertung der Umweltauswirkungen durch die Planung vorzunehmen.

11 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Umweltprüfung kommt hinsichtlich des auf der Grundlage der zulässigen Nutzungen im Bebauungsplan definierten Planfalles, auch im Vergleich zur bestehenden Ist-Situation und zur Situation bei Nicht-Durchführung der Planung, zu folgenden Ergebnissen für die einzelnen untersuchten Umweltschutzgüter.

Auswirkungen auf **Tiere und Pflanzen** werden durch die Planungen nicht hervorgerufen. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Überplanung einer bestehenden Bebauung. Im Geltungsbereich liegen ausschließlich bereits bebaute oder durch Bebauung beeinflusste Bereiche. Es ist nicht davon auszugehen, dass die vorhandenen Tiere, Pflanzen beziehungsweise die biologische Vielfalt durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes weitergehend beeinträchtigt werden.

Die Versiegelung des **Bodens** kann nicht verringert werden, da es sich im Wesentlichen um Bestandsbebauung handelt. Von der Versiegelung allerdings auch positive Auswirkungen auf



das Schutzgut Grundwasser aus. Durch die Versiegelung kann der Schadstofftransport verlangsamt beziehungsweise verhindert werden. Dies wirkt sich positiv auf das Grundwasser aus. Mit bestehenden Altablagerungen wird in der Baumaßnahme entsprechend der gesetzlichen Vorschriften umgegangen.

Als Grundlage für die Beurteilung der Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Geräuschverhältnisse im Plangebiet und in der Umgebung wurden schalltechnische Untersuchungen durchgeführt. Diese waren insbesondere auch in Bezug auf Geräuschemissionen, verursacht durch die Besucher des Nauwieser Viertels erforderlich. Im Ergebnis wurden die unter Kapitel 7.3.1.1 beschriebenen Maßnahmen ergriffen, um die Geräuschemissionen, soweit auf Ebene des Bebauungsplanes möglich, zu regeln.

Aus der klimatisch/lufthygienischer Sicht ergeben sich keine unmittelbaren Konsequenzen durch die im Bebauungsplan als zulässig festgesetzten Nutzungen.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Überplanung von Flächen in einer innerstädtischen Lage. Räumliche Alternativen kommen nicht in Betracht.

11.1 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Gem. § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung des Bebauungsplanes eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Die Bestimmung der Überwachung relevanter Umweltauswirkungen liegt im planerischen Ermessen der Gemeinde.

Erhebliche und nicht ausgleichbare Umweltauswirkungen sind bei Beachtung der getroffenen Regelungen und Festsetzungen durch die Planung nicht zu erwarten. Die zuständigen Bauaufsichtsbehörden überprüfen und überwachen das Erfüllen der schalltechnischen Anforderungen



VI ANLAGEN

1. Planzeichnung: Schank- und Speisewirtschaften im Nauwieser Viertel, Bestand / Bisheriger Umgang mit Anfragen / Planerischer Konfliktbewältigung