



# Landeshauptstadt Saarbrücken

## Stadtteil St. Johann

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 133.19.00 "Großherzog-Friedrich- Straße, Rosenstraße, Neugäßchen, Bleichstraße"

## Begründung

Fassung: **Satzung**

Stand: **09.05.2018**

**Plangeber:**

**Landeshauptstadt Saarbrücken**

Vertreten durch die Oberbürgermeisterin

Rathausplatz 1

66111 Saarbrücken

**Bearbeitung:**

FIRU-Forschungs- und Informations-Gesellschaft für Fach- und Rechtsfragen der Raum- und Umweltplanung mbH

Bahnhofstraße 22

67655 Kaiserslautern

## Inhaltsverzeichnis

<b>I</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGEN</b> .....	<b>2</b>
<b>II</b>	<b>VERFAHREN</b> .....	<b>4</b>
1	Änderungsbeschluss (§ 13 a BauGB).....	4
<b>III</b>	<b>INHALTE, ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b> .....	<b>4</b>
1	<b>Erfordernis der Planung, Planungsziele und -grundsätze</b> .....	<b>5</b>
1.1	Planungsanlass, Planungserfordernis (§ 1 Abs. 3 BauGB).....	5
1.2	Ziele und Zwecke der Planung .....	5
1.3	Städtebauliches Konzept .....	6
2	<b>Plangebiet</b> .....	<b>7</b>
2.1	Planungs- und Standortalternativen.....	9
2.2	Ansichten und Perspektive .....	10
2.3	Übergeordnete Planungen, Landesplanung und Flächennutzungsplanung.....	10
3	<b>Planinhalte</b> .....	<b>11</b>
3.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) .....	11
3.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	13
3.3	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen .....	14
3.4	Nebenanlagen und Stellplätze .....	15
3.5	Grünflächen und grünordnerische Festsetzungen .....	15
3.6	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	15
4	<b>Bauordnungsrechtliche Festsetzungen</b> .....	<b>17</b>
5	<b>Wesentliche Belange und Auswirkungen der Planung</b> .....	<b>17</b>
5.1	Artenschutzrechtliche Belange .....	18
5.2	Belange des Bodenschutzes .....	19
5.3	Belange des Lärmschutzes .....	21
5.4	Belange der Erschließung .....	24
6	<b>Nachrichtliche Übernahme</b> .....	<b>25</b>
7	<b>Städtebaulicher Vertrag/ Durchführungsvertrag</b> .....	<b>26</b>
8	<b>Kosten der Planung</b> .....	<b>26</b>
9	<b>Flächenbilanz</b> .....	<b>26</b>
<b>IV</b>	<b>VERZEICHNIS DER ANLAGEN</b> .....	<b>27</b>

## I RECHTSGRUNDLAGEN

**Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – Baunutzungsverordnung -** (BauNVO) ) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

**Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

**Raumordnungsgesetz** (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808).

**Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434).

**Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 122 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771).

**Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten** (Bundesbodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465).

**Bundes-Immissionsschutzgesetz** (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771).

**Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert am 08.09.2017 (BGB. I S. 3370)..

**Straßenverkehrsgesetz** (StVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2003 (BGBl. I S. 310, 919), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 17.08.2017 (BGBl. I S. 3202).

**Saarländisches Landesplanungsgesetz** (SLPG) vom 18.11.2010 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 2599), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13.10.2015 (Amtsbl. I S. 790)

**Kommunaleselbstverwaltungsgesetz** (KSVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.06.1997 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 682), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15.06.2016 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 840).

Gesetz zum Schutz der Natur und Heimat im Saarland (**Saarländisches Naturschutzgesetz** SNG) vom 05.04.2006 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 726), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13.10.2015 (Amtsbl. I S. 790).

**Saarländisches Wassergesetz** (SWG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.07.2004 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 1994), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 03.12.2013 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 2).

**Landesbauordnung** (LBO), in der Fassung des Gesetzes Nr. 1544 zur Neuordnung des Saarländischen Bauordnungs- und Bauberufsrechts vom 18.02.2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 822), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 13.07.2016 (Amtsbl. I S. 714).

Saarländisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (SBodSchG)-**Saarländisches Bodenschutzgesetz** vom 20.03.2002 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 990), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes Abs.3 vom 21.11.2007 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 2393).

**Saarländisches Straßengesetz** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.1977 (Amtsblatt des Saarlandes S. 969), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 21.11.2007 (Amtsblatt des Saarlandes S. 2393, 2408).

**Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** im Saarland (SaarlUVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.10.2002 (Amtsbl. S. 2494), zuletzt geändert am 13.10.2015 (Amtsbl. I S. 790).

**Saarländisches Abfallwirtschaftsgesetz (SAWG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.11.1997 (Amtsbl. S. 1352), zuletzt geändert am 30.11.2016 (Amtsbl. S. 1150).

**Verordnung über die Versickerung von Niederschlagswasser** in Wasserschutzgebieten vom 6. Dezember 2000 in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. November 1996 (BGBl. I S. 1695), zuletzt geändert am 25. August 1998 (BGBl. I S. 2455).

## II VERFAHREN

### 1 Aufstellungsbeschluss (§ 13 a BauGB)

Ein Bebauungsplanverfahren für den Block zwischen der Großherzog-Friedrich-Straße und dem Neugäßchen wurde bereits 2009 eingeleitet. Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB.

Dieses Verfahren wurde jedoch nicht bis zum nächsten Verfahrensschritt – der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit – weitergeführt.

Nach der Verlagerung von Citroen wurde vom Vorhabenträger für ein Wohnungsbauprojekt eine Mehrfachbeauftragung durchgeführt. Der Stadtrat der Landeshauptstadt Saarbrücken hat in seiner Sitzung am 23.05.17 gemäß § 13 a BauGB die **Aktualisierung des Aufstellungsbeschlusses von 2009** Nr. 133.19.00 "Großherzog-Friedrich-Straße, Rosenstraße, Neugäßchen, Bleichstraße" beschlossen. Die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 133.19.00 erfolgte zunächst als Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Die für die Anwendung des Verfahrens gem. § 13 a BauGB erforderlichen Voraussetzungen sind gegeben:

- Größe der Grundfläche beträgt weniger als 20.000 Quadratmeter.
- Die Änderungen bewirken nicht die Zulässigkeit von Vorhaben mit der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter durch die Änderungen sind nicht gegeben.

Im Verfahren gem. §13a kann von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung, von der Umweltprüfung und vom Umweltbericht abgesehen werden. Im vorliegenden Fall wird eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB aus Gründen der Planungssicherheit durchgeführt.

Der Beschluss wurde im Wochenspiegel, Ausgabe Saarbrücken vom 28.06.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

### 2 Offenlagebeschluss und Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Im Rahmen des Offenlagebeschlusses wird der Geltungsbereich verkleinert und auf das konkrete Vorhaben angepasst. Der Bebauungsplan soll gem. dem Beschluss des Stadtrates vom 05.12.2017 als Vorhabenbezogener Bebauungsplan weitergeführt werden. Es handelt sich weiterhin um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB.

### III INHALTE, ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

#### 1 Erfordernis der Planung, Planungsziele und -grundsätze

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

Die Landeshauptstadt Saarbrücken beabsichtigt zur Schaffung von neuem Wohnraum für junge Familien, Singles und ältere Menschen sowie Büro- und Dienstleistungsflächen auf dem derzeit leerstehenden Areal der ehemaligen Citroen Niederlassung zwischen Großherzog-Friedrich-Straße und Neugäßchen die Aufstellung des **vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 133.19.00 "Großherzog-Friedrich-Straße, Rosenstraße, Neugäßchen, Bleichstraße" im Bezirk St. Johann**. Diese Planungsabsicht verfolgt die Landeshauptstadt in Kooperation mit einem Vorhabenträger. Die Aufstellung umfasst eine Fläche von ca. 1,1 ha. Im Flächennutzungsplan des Regionalverbandes Saarbrücken ist das Areal als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Aufgrund der innerstädtischen Lage verfügt das Plangebiet über eine gute Verkehrs- und ÖPNV-Anbindung sowie im unmittelbaren Umfeld vorhandene Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen und weist folglich eine hohe Eignung für die Integration als Wohn- und Arbeitsstandort auf.

##### 1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Nach § 1 Abs. 3 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit diese für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung in einer Kommune erforderlich sind.

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient maßgeblich der Herstellung von Wohnflächen sowie gewerblichen Flächen zur Stärkung der Funktionen in der Innenstadt. Als Art der baulichen Nutzung ist ein Urbanes Gebiet (MU) vorgesehen. Die allgemein zulässigen Nutzungen gemäß BauNVO sollen, bis auf Schank- und Speisewirtschaften, als Nutzungen zugelassen werden. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sollen nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden.

Einzelhandels- und Gewerbebetriebe, die der Prostitution dienen, sowie Läden mit Sex- und Erotiksortiment (Sexshops) sind unzulässig. Hinsichtlich der sonstigen Gewerbebetriebe erfolgt ein Ausschluss von Bordellen und bordellähnlichen Betrieben.

Stellplätze sollen in Form einer Tiefgarage bereitgestellt werden. Das Bauvorhaben soll als drei- bis sechsgeschossiger Gebäudekomplex (Vollgeschosse) festgesetzt werden. Zusätzlich zu den Festsetzungen der Vollgeschosse wird die Höhe der baulichen Anlage im BBP festgesetzt.

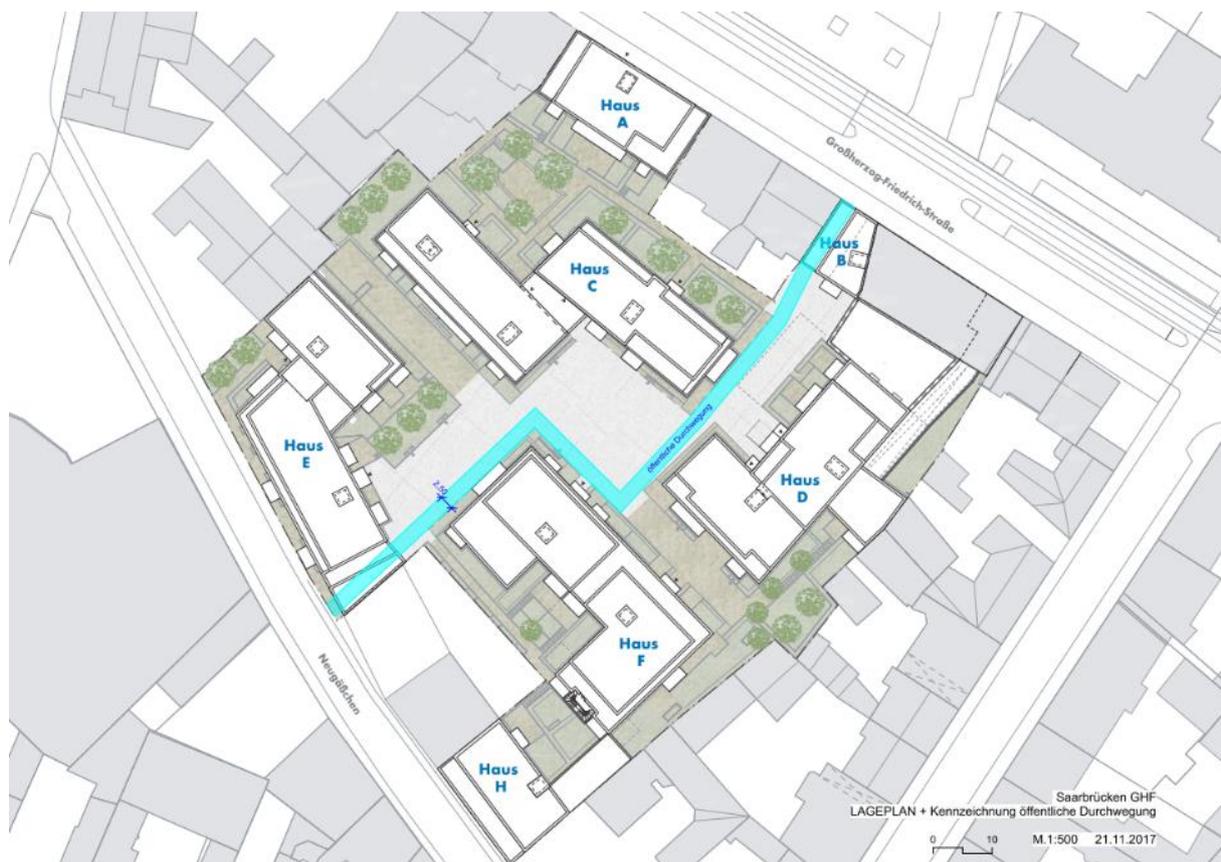
Die Tiefgarage soll in ihren Ausmaßen begrenzt werden. In den nicht über- oder unterbauten Bereichen sind Begrünungsmaßnahmen vorzusehen, die u.a. auch die Anpflanzung von Bäumen (Hochstämmen) vorsieht. Die Tiefgarage ist darüber hinaus mit ausreichend Erdmassen zu überdecken, um eine Begrünung vorzusehen. Das Plangebiet soll einer zügigen und nachfragegerechten Entwicklung zugeführt werden.

Übergeordnete Ziele des Bebauungsplans mit der Bereitstellung von Wohnbauflächen sind:

- Stärkung der innerstädtischen Funktion als Wohn- und Arbeitsstandort,
- Aktivierung innenstadtnaher Flächenpotenziale, Verringerung von Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen,
- Sicherung / Erhalt der vorhandenen Infrastruktur und Nahversorgungseinrichtungen,
- Entwicklung des Plangebietes in städtebaulich-funktionaler Hinsicht als nachhaltiges, attraktives Wohnquartier in Bezug auf Ökologie, Ökonomie, soziale Nachbarschaft und Stadtstruktur/Baukultur.

### 1.3 Städtebauliches Konzept

Auf den in der Innenstadt freigewordenen Flächen soll ein großes Wohnungsbauprojekt mit ca. 160 Wohneinheiten entstehen. Im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung wurde hierzu ein städtebaulicher Entwurf ausgewählt, der als „Großherzog-Friedrich-Höfe“ sowohl die Schließung von Baulücken im Blockrand als auch eine dichte Bebauung des Blockinnenbereichs vorsieht. Die geplanten baulichen Anlagen umfassen drei bis sechs Vollgeschosse, je nach Standort erfolgte eine Akzentuierung und Fassung des Stadtraums.



**Abbildung 1: Städtebaulicher Entwurf des Büros Wandel Lorch Architekten**

Der Innenhof im rückwärtigen Bereich wird durch eine Wegeverbindung mit der angrenzenden Umgebung verbunden. Dadurch entsteht eine fußläufige Verbindung vom Landwehrplatz zum Neugässchen, am Filmhaus vorbei bis hin zur Mainzer Straße, diese wird tagsüber durch die Öffentlichkeit genutzt werden können. In den Nachtstunden wird eine Zugänglichkeit für die Öffentlichkeit zur Steigerung der Wohnqualität der künftigen Nutzer ausgeschlossen. Durch

die Pflanzung einzelner Bäume sowie Baumgruppen wird eine attraktive Aufenthaltsqualität für die künftigen Nutzer sowie die angrenzenden Nachbarn erzeugt.

Das Stellplatzangebot wird durch eine Tiefgarage im Plangebiet gewährleistet. Die Einfahrt hierzu erfolgt über das Neugäßchen, die Ausfahrt über die Großherzog-Friedrich-Straße. Insgesamt werden dadurch ca. 160 Stellplätze für die unterschiedlichen Nutzungen geschaffen.

## **2 Plangebiet**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 133.19.00 "Großherzog-Friedrich-Straße, Rosenstraße, Neugäßchen, Bleichstraße" umfasst eine Fläche mit ca. 1,1 ha. Der Bereich befindet sich zwischen der Großherzog-Friedrich-Straße (nördlich) und dem Neugäßchen (südlich), dabei werden folgende Flurstücke umfasst.

### **Flur 1**

263/3 teilweise

### **Flur 3**

5/3, 5/4, 5/5, 7/1, 8/1, 10/1, 10/2, 11/3, 12/3, 12/4, 12/5, 13/1, 14/3, 16/1, 28/6,

11/2 teilweise

### **Flur 5**

81/22 teilweise



- Im Nordwesten durch die südöstlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke Neugäßchen Hausnummer 2 bzw. 4 sowie Großherzog-Friedrich-Str. 37 und 39
- Im Südosten durch die rückwärtige Begrenzung der Grundstücke Rosenstraße 14 – 22a sowie die nordwestliche Begrenzung der Grundstücke Neugäßchen 18 bzw. 20 sowie Großherzog-Friedrich-Str. 55.

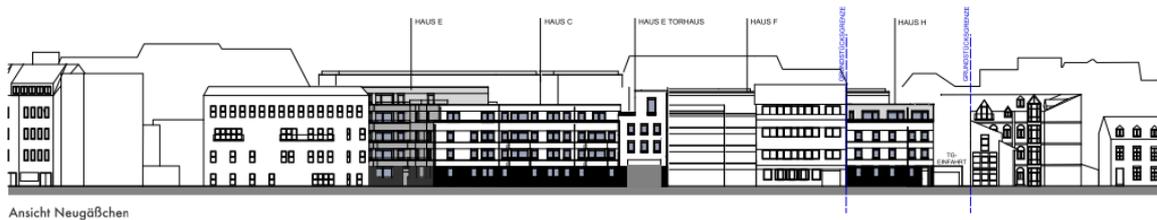
## **2.1 Planungs- und Standortalternativen**

Bei dem Vorhaben handelt es sich um die Konversion einer ehemals gewerblichen Fläche. Aufgrund der Nutzungsaufgabe ist das Gelände seit längerem untergenutzt. Im Rahmen der zugrunde liegenden Mehrfachbeauftragung wurde dieses Potenzial erörtert und durch entsprechende, neue bauliche Anlagen in Verbindung mit dem Nutzungsschwerpunkt im Bereich Wohnen nachhaltig fortentwickelt.

Da es sich um eine innerstädtische Fläche handelt und Nutzungen etabliert werden sollen, für die eine zentrumsnahe Lage vorteilhaft ist, ergeben sich keine Standortalternativen.

Die Planung ist daher lagemäßig bestimmt. Alternativen bei der Nutzung bestehen aufgrund des vorhandenen Ansiedlungsinteresses ebenfalls nicht. Es kommen daher nur die vorgesehenen Festsetzungen in Betracht.

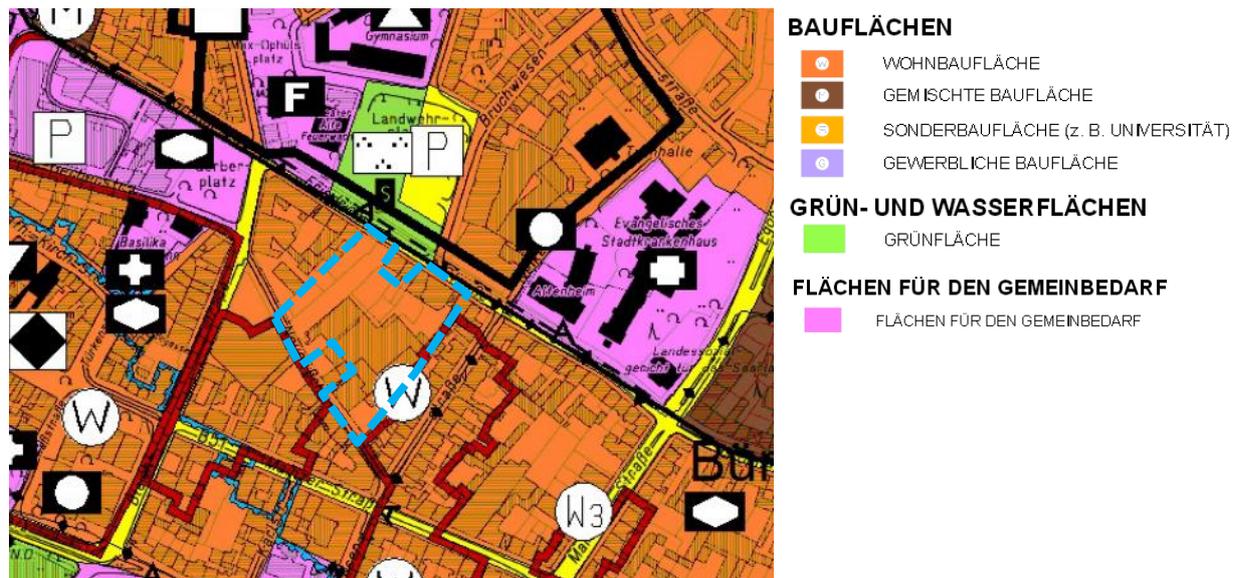
## 2.2 Ansichten und Systemschnitt



## 2.3 Übergeordnete Planungen, Landesplanung und Flächennutzungsplanung

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 133.19.00 "Großherzog-Friedrich-Straße, Rosenstraße, Neugäßchen, Bleichstraße" werden die planerischen Vorgaben aus landesplanerischer Sicht eingehalten.

Im Flächennutzungsplan des Regionalverbandes wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche dargestellt. Vor dem Hintergrund der angestrebten Art der baulichen Nutzung in Form eines Urbanen Gebietes (MU) wird eine Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB notwendig. Künftig wird der Flächennutzungsplan eine gemischte Baufläche für das Plangebiet darstellen.



**Abbildung 3:** Auszug aus dem FNP (ungefährer Geltungsbereich des Bebauungsplanes (blau gestrichelt))

### 3 Planinhalte

Die Umsetzung der städtebaulichen Konzeption erfolgt durch die planungsrechtlichen Festsetzungen in der Planzeichnung, im Textteil sowie durch die Satzung der örtlichen Bauvorschriften.

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

Mit der Festsetzung eines Urbanen Gebietes (MU) soll die planungsrechtliche und sachgerechte Berücksichtigung des geplanten wie umgebenden Gebietstypus erreicht werden, welcher erhalten und gestärkt werden soll. Mit der Art der baulichen Nutzung wird ein innenstadtypisches Quartier ermöglicht, welches durch den Nutzungskatalog der Baunutzungsverordnung flexibel auf die aktuellen Planungsabsichten und die künftigen Anforderungen angewendet werden kann. Gleichzeitig werden Konflikte aufgrund von Lärmbelastung entschärft. Festgesetzt wird ein Urbanes Gebiet in dem Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen und für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig sind.

Im Urbanen Gebiet 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 in angrenzenden Quartieren des Plangebietes geführt.

Ein zentrales Ziel der Bebauungsplanung ist es, im neuen Quartier 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.

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 angrenzender Quartiere 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 Plangebiet vorzubeugen und die Attraktivität als urbanes mischgenutztes Stadtquartier zu erhalten. Die Landeshauptstadt Saarbrücken beabsichtigt 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 auch entsprechend 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.

Des Weiteren werden die grundsätzlich im Urbanen Gebiet zulässigen Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Tankstellen unter Anwendung des § 1 Abs. 5 BauNVO zum Schutz der Wohnfunktion und der Wohnruhe ausgeschlossen. Über die Steuerung der Zulässigkeit von Läden, Schank- und Speisewirtschaften wird einem schrittweisen „Umkippen“ des innerstädtischen Wohnquartiers in ein Kneipenviertel entgegengewirkt (siehe Argumentation zu Vergnügungsstätten).

Der Wohnwert und die Wohnqualität im Stadtteil St. Johann sollen durch die Festsetzung langfristig gesichert werden, indem die Wohnbevölkerung vor den mit den genannten Nutzungsarten verbundenen Lärmimmissionen und Verkehrserzeugungen geschützt und negative Auswirkungen auf das städtebauliche Erscheinungsbild unterbunden werden. Insbesondere soll eine Störung der Nachtruhe ausgeschlossen und verhindert werden.

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Im Urbanen Gebiet werden zum Maß der baulichen Nutzung insbesondere die maximale Gebäudehöhe, die Anzahl der Vollgeschosse und die Bauweise festgesetzt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird über die Planungen des Vorhaben- und Erschließungsplans hinaus nicht festgesetzt. Bei dem Vorhaben handelt es sich um die Konversion einer ehemals gewerblichen Fläche, die weitestgehend versiegelt ist. Im Rahmen der Mehrfachbeauftragung zur Nachnutzung des Plangebietes wurde eine hohe bauliche Dichte avisiert und konzipiert. Im Ergebnis weist der Bebauungsplan und der Vorhaben- und Erschließungsplan eine innenstadttypische Versiegelung auf, die eine geringfügige Überschreitung der Obergrenzen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) aufgrund der Grundflächen der Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sowie ihre Zufahrten und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgarage), im Sinne des § 14 BauNVO, notwendig machen. Durch die geplanten grünordnerischen Maßnahmen im Geltungsbereich, wie die Gestaltung des Innenhofes, wird der hohen Versiegelung entgegengewirkt und die Auswirkungen möglichst gering gehalten sowie im Vergleich zum Bestand deutlich aufgewertet, wodurch eine Überschreitung städtebaulich vertretbar ist.

Rund 20% der gesamten Vorhabenfläche sind weder versiegelt noch unterbaut. In der nachfolgenden Abbildung wird der erläuterte Sachverhalt flächenhaft dargestellt.



**Abbildung 4: Lageplan zum Vorhaben- und Erschließungsplan (Flächenbilanz)**

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Planeinschriebe als maximale Gesamthöhe der baulichen Anlagen ( $H_G$  max.) sowie der Vollgeschosse in den Nutzungsschablonen festgesetzt. Die maximale Höhe der baulichen Anlagen gilt auch für Nebenanlagen.

In der unmittelbaren Nachbarschaft befinden sich denkmalgeschützte bauliche Anlagen. Dieser Sachverhalt wurde von Grund auf im vorliegenden Verfahren berücksichtigt und spiegelt sich in den festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen wieder. Hierzu fand im Vorfeld eine Abstimmung mit dem Landesdenkmalamt statt (u.a. im Rahmen der Mehrfachbeauftragung).

### 3.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. Dadurch wird der Herstellung von Wohngebäuden zur Stärkung des Wohnens in der Innenstadt Rechnung getragen, die bestehende Nachbarbebauung bzw. die bestehenden Baufluchten berücksichtigt sowie die Ergebnisse des Wettbewerbs und der schalltechnischen Untersuchung umgesetzt und städtebaulich verträglich gestaltet. Die geplanten baulichen Strukturen werden zusätzlich durch den Vorhaben- und Erschließungsplan konkretisiert.

In diesem Zusammenhang wird darauf verwiesen, dass durch die mittels Baugrenzen ermöglichte, tatsächliche Bebauung die erforderlichen Abstandsflächen eingehalten werden und somit nicht davon ausgegangen werden kann, dass die nachbarlichen Belange negativ beeinflusst werden.

Durch die Festsetzung von Baulinien in wenigen Teilbereichen wird die Grenzbebauung in Form der Einhausung der geplanten Tiefgarage im Geltungsbereich sowie auf den angrenzenden Nachbargrundstücken außerhalb des Plangebietes ermöglicht. Durch die Festsetzung einer Baulinie in Einheit mit der abschließenden Definition der baulichen Anlagen auf Basis des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird eine Festsetzung getroffen mit der die Tiefe der bauordnungsrechtlich gebotenen Abstandsflächen verringert wird. Auch hier kann nicht davon ausgegangen werden, dass die nachbarlichen Belange negativ beeinflusst werden.

Der Bestandsbebauung wird entsprechend Rechnung getragen.

### **3.4 Nebenanlagen und Stellplätze**

Um die Flächeninanspruchnahme zu verringern und einen schonenden Umgang mit Grund und Boden zu gewährleisten, sind Tiefgaragen (TG) innerhalb der in der Planzeichnung hierfür festgesetzten Umgrenzung zulässig.

Die Festsetzungen zu Nebenanlagen dienen der Gewährleistung der städtebaulichen Qualität, die durch den Vorhaben- und Erschließungsplanung konkretisiert werden. Hierbei wurde auf eine differenzierte Festsetzung gegenüber dem öffentlichen Raum sowie den angrenzenden Nachbarn geachtet (siehe Festsetzung 3 und 4).

Durch die Ein- und Ausfahrbereiche der Tiefgarage wird der Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche festgelegt. Die Straßenverkehrsflächen sind in der Planzeichnung durch Planeintrag gekennzeichnet.

### **3.5 Grünflächen und grünordnerische Festsetzungen**

Die Tiefgaragendecken sind mit einer im Mittel 0,5 m starke Erdüberdeckung auszuführen und gärtnerisch anzulegen. Die Vegetationsschicht ist allseitig niveaugleich an das Gelände anzupassen. Dabei sind je angefangene 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum (2. Ordnung) sowie 5 Sträucher zu pflanzen. Sofern nichts anderes festgesetzt ist, hat für die abgängigen Bäume ein gleichartiger und gleichwertiger Ersatz auf dem Baugrundstück zu erfolgen. Daneben formuliert der Bebauungsplan Festsetzungen zur Dachbegrünung, Photovoltaikanlagen sowie Solarmodulen.

### **3.6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Die schalltechnische Untersuchung<sup>1</sup> kommt zu dem Ergebnis, dass auf Grund der Überschreitungen der Orientierungswerte durch den Verkehrslärm für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorgesehenen schutzbedürftigen Nutzungen geeignete Maßnahmen zur Konfliktminimierung erforderlich sind. Auch wenn die DIN 18005 nur Orientierungswerte vorgibt,

---

<sup>1</sup> FIRU GfI: Schalltechnische Untersuchung, Kaiserslautern, 2017.

die im Rahmen der städtebaulichen Planung der Abwägung unterliegen, können die im konkreten Fall zu erwartenden, großräumigen und erheblichen Orientierungswertüberschreitungen nicht gegenüber anderen städtebaulichen Belangen zurückgestellt werden. Es besteht daher das Erfordernis, geeignete Schutzvorkehrungen für die geplante Bebauung vorzusehen.

Grundsätzlich ist anzustreben, schutzwürdige Nutzungen durch aktive Schallschutzmaßnahmen, d.h. durch Abschirmmaßnahmen an der relevanten Schallquelle, zu schützen. Hierfür ist die Errichtung von Lärmschutzwänden oder -wällen erforderlich. Im vorliegenden Fall ist jedoch die Errichtung aktiver Schallschutzmaßnahmen mit dem städtebaulichen Konzept nicht vereinbar und daher aus städtebaulichen Gründen nicht möglich. Ein ausreichender Schallschutz wird daher durch die Festsetzung passiver Maßnahmen in Form von baulichen Vorkehrungen am Gebäude gewährleistet.

Passive Schallschutzmaßnahmen sind bauliche Anforderungen an die Umfassungsbauteile schutzbedürftiger Räume, insbesondere an Fenster, Türen, Wände und Dächer. Die Dimensionierung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm erfolgt hierbei in Abhängigkeit von der Raumart oder Raumnutzung und von der Raumgröße. Die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen erfolgt nach den Anforderungen der DIN 4109. Für die Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm werden verschiedene Lärmpegelbereiche zu Grunde gelegt, deren Einstufung nach dem jeweils zu erwartenden maßgeblichen Außenlärmpegel erfolgt.

Für die Dimensionierung des passiven Schallschutzes werden die in der schalltechnischen Untersuchung dargestellten Geräuscheinwirkungen bei freier Schallausbreitung herangezogen. Durch die Festsetzungen zum Schallschutz muss sichergestellt sein, dass zu jedem Stadium der Besiedlung alle Baukörper einen ausreichenden Schallschutz aufweisen, also auch dann, wenn abschirmende Baukörper in der Umgebung noch nicht errichtet sind. Da sich auf Grund tatsächlicher Baustrukturen jedoch möglicherweise geringere Geräuscheinwirkungen einstellen, erlauben die Festsetzungen Abweichungen, sofern nachgewiesen wird, dass geringe Schalldämm-Maße ausreichend sind. Zur Sicherstellung des Schutzes der vorgesehenen schutzbedürftigen Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird daher wie folgt festgesetzt:

*Für das Baugebiet ist zum Schutz vor Außenlärm für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Ausgabe Juli 2016, einzuhalten. Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109-1 (Juli 2016) aus den in der Tabelle aufgeführten Lärmpegelbereichen. Die Abgrenzung der Lärmpegelbereiche ist der Planzeichnung zu entnehmen. Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Räumen sind so auszuführen, dass sie die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße aufweisen:*

Lärmpegelbereich	erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ des Außenbauteils in dB		
	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Bürräume und ähnliches
III	40	35	30
IV	45	40	35
V	50	45	40

b Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Die Tabelle ist ein Auszug aus der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Juli 2016, Tabelle 7 (Hrsg.: DIN Deutsches Institut für Normung e.V.)

Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche des Raumes nach DIN 4109-2 (Juli 2016), Gleichung 33 zu korrigieren.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass – insbesondere gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere Schalldämm-Maße erforderlich sind.

Darüber hinaus wird aufgrund der benachbarten, gewerblichen Nutzung einer Teilfläche im Südwesten des Geltungsbereiches und der dadurch entstehenden Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Nachtzeitraum (siehe Kap. 5.3) eine Festsetzung erforderlich, durch die die gesunden Wohnverhältnisse gewährleistet werden.

#### 4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Bei der äußeren Gestaltung der Gebäude sind die örtlichen Bauvorschriften zu beachten, die für die positive Gestaltung des Quartiers erforderlich sind. Mit diesen Festsetzungen wird der grobe Rahmen abgesteckt, innerhalb dessen Bauherr und Architekt noch genügend Spielraum haben, um ihre individuellen Gestaltungsabsichten realisieren zu können. Neben der äußeren Gestaltung der Gebäude betreffen die entsprechenden Festsetzungen insbesondere die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke.

#### 5 Wesentliche Belange und Auswirkungen der Planung

Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 133.19.00 "Großherzog-Friedrich-Straße, Rosenstraße, Neugäßchen, Bleichstraße" behandelt die Umnutzung einer innerstädtischen, bereits genutzten Fläche. Durch die Nutzungsänderung erfolgen unwesentliche Auswirkungen der Planung.

## 5.1 Artenschutzrechtliche Belange

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden die artenschutzrechtlichen Belange der Planung durch gutachterliche Beiträge untersucht und bewertet. Im Ergebnis konnte hierbei folgendes festgehalten werden.

### Fledermäuse:

Im ehemaligen Citroen Gebäude wurde sowohl das Potenzial für Sommerquartiere als auch für Winterquartiere festgestellt. Bei der Untersuchung der Quartiere wurden jedoch keine Spuren gefunden, die auf einen aktuellen Besatz durch Fledermäuse hindeuten. Weder Hinweise auf Wochenstuben noch auf regelmäßig genutzte Winterquartiere. Ebenso wurden keine Tagesquartiere festgestellt.

Die Auswertung der Batcorder-daten (bioakustischen Artbestimmung) ergab, dass innerhalb des Gebäudes keine Ultraschallrufe von Fledermäusen verzeichnet wurden. Außerhalb des Gebäudes wurden jedoch 21 Kontakte (Rufe) aufgezeichnet. Es handelte sich dabei um 3 Individuen im Jagdflug, welche vor Ort mittels Detektor und Sichtbeobachtung festgestellt wurden. Die Auswertung ergab, dass es sich um die Zwergfledermaus handelt.

Aufgrund der potentiellen Eignung des Gebäudes für Sommerquartiere/ Winterquartiere ist eine Nutzung durch Gebäude bewohnende Arten wie zum Beispiel: Zwergfledermaus, Großes Mausohr, Graues Langohr, Breitflügelfledermaus, Kleine Bartfledermaus trotz Begutachtung nicht auszuschließen. Gleichwohl bei der durchgeführten Untersuchung keine Hinweise oder Spuren festgestellt wurden, die auf einen Besatz hindeuten.

Zur Vermeidung einer Gefährdung von Fledermausarten werden folgende Maßnahmen empfohlen:

- Das Gebäude soll soweit als möglich geschlossen gehalten werden, um ein Einfliegen und damit einen zukünftigen Besatz zu vermeiden.
- Vorsorglich soll vor dem Abriss eine weitere Kontrolle des Gebäudes erfolgen.<sup>2</sup>

### Vögel

Es wurden im gesamten Gebäudekomplex im Geltungsbereich keine Spuren von Vogelbruten festgestellt. Durch das Umsetzen der im letzten Jahr vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahme (Verschließen des Gebäudes um einen Besatz durch Fledermäuse und Vögel weitestgehend zu vermeiden) konnten dieses Jahr keine Hinweise auf eine Vogelbrut festgestellt werden.

An der Fassade des Gebäudes wurden ebenso keine Nester (z.B. Schwalbennester) festgestellt. Ein- und ausfliegende Vögel konnten auch nicht beobachtet werden. In den umliegenden Gebäuden (nicht zum Geltungsbereich dazugehörig) wurden Brutplätze von Mauerseglern, Haussperlingen und Straßentauben festgestellt.

---

<sup>2</sup> LAUB Ingenieurgesellschaft mbH: Potenzialbetrachtung zum Vorkommen von Fledermausquartieren im ehemaligen Citroen Autohaus in Saarbrücken, 2016.

Die im Nachbargebäude brütenden Haussperlinge konnten bei der Nahrungssuche und beim Baden (in einer kleinen Pfütze auf einer Folie) auf dem Gelände des Citroen-Gebäudekomplexes beobachtet werden. Die Fläche stellt jedoch keine essentiellen Nahrungshabitate der Art dar. Ausreichend weitere Flächen stehen den Tieren in unmittelbarer Nähe weiterhin zur Verfügung.

### Reptilien

Entlang des gesamten Gebäudekomplexes wurden keine Hinweise auf ein Reptilienvorkommen (Mauereidechsen) festgestellt. Die Fassade des Gebäudes und die umliegenden Parkplätze mit Vegetationsstreifen eignen sich nicht als Lebensraum für die Mauereidechse. Diese benötigen ausreichend tiefe Risse und Spalten um sich zu verstecken bzw. um im Winter frostfrei zu überleben. Zudem benötigen sie grabbare Substanzen um ihre Eier abzulegen, Vegetationsbestände um zu jagen und Sonnenplätze zur Thermoregulation. Diese Lebensraumbedingungen sind auf dem gesamten Gelände des ehemaligen Citroen-Autohauses nicht vorzufinden.

Bei der Begutachtung des Gebäudekomplexes und dessen Außenanlagen wurden am 13.07.2107 keine Hinweise auf eine Vogelbrut festgestellt. Zudem konnten keine Lebensräume für Reptilien und ebenso keine Individuen festgestellt werden.

Es werden durch die geplanten Maßnahmen keine Verbotstatbestände des §44 BNatSchG ausgelöst.<sup>3</sup>

## **5.2 Belange des Bodenschutzes**

Im Rahmen der orientierenden Bodenuntersuchungen<sup>4</sup> für das vorliegende Bebauungsplanverfahren wurde durch eine historische Recherche und stichprobenhafte Beprobungen die ehemalige Betriebsfläche auf schädliche Bodenveränderungen untersucht. Im ALKA Saarland existieren keine Einträge früherer Nutzungen. Die Betriebsfläche gilt somit nicht als altlastverdächtige Fläche. Es ließen sich keine Hinweise auf nennenswerte, d.h. im größeren Rahmen sanierungsbedürftige Verunreinigungen feststellen.

### Wirkungspfad Boden – Mensch

Für den Wirkungspfad "Boden – Mensch" steht die Schadstoffaufnahme durch direkten Kontakt mit dem Medium Boden im Vordergrund. Besonders betroffen sind dabei sensible Nutzungen wie Kinderspielplätze, Wohnbebauungen mit Gartenanlagen und Sportflächen. Die vollständig versiegelte Fläche wurde allerdings bisher ausschließlich gewerblich genutzt. Eine künftige Wohnbebauung im Innenstadtbereich ist im Rahmen des Bebauungsplanes vorgesehen. Die orientierenden Bodenuntersuchungen haben zunächst keine konkreten Anhaltspunkte für großflächig sanierungsbedürftige Bodenveränderungen geliefert. Darüber hinaus

---

<sup>3</sup> LAUB Ingenieurgesellschaft mbH: Kontrolle zu Gebäudebrütern und Reptilienvorkommen im und auf dem ehemaligen Citroen-Gebäudekomplex in Saarbrücken, 2017.

<sup>4</sup> Erdbaulaboratorium Saar: Betriebsgelände Firma Seibert & Söhne Niederlassung Citroen Saar Großherzog-Friedrich-Straße 51 – 53, Saarbrücken, Historische Erkundung und Orientierende Untersuchungen im Rahmen der Altlastengefährdungsabschätzung, 2015.

beschränkt sich der Betriebsstoffeinsatz auf Mineralölkohlenwasserstoffe (Öle und Schmierfette, Altöle, Diesel- und Vergaserkraftstoffe). Leichtflüchtige Halogenkohlenwasserstoffe (LHKW), zu denen auch Entfettungsmittel zählen, waren nicht in größeren Behältnissen auf dem Gelände gelagert und vermutlich auch nie im Einsatz gewesen.

Insofern sind auch bei den Stichproben an aus Altbestandsplänen ausgewählten „neuralgischen Punkten“ durchaus Handhabungsverluste von Mineralölprodukten nachgewiesen worden. Sie sind jedoch auf die jeweiligen Nutzobjekte (Abscheiderschächte, Tanklagergruben) beschränkt und nicht großflächig auftretend zu erwarten. So ist z.B. bei Überprüfungen des Erdtanks der ehemaligen Betriebstankstelle kurz vor deren Stilllegung in 1998, keine Kontamination vorgefunden worden, was auch die heutigen Nachuntersuchungen an gleicher Stätte bestätigen.

Für eine künftige Neunutzung werden die alten Betriebsanlagen demontiert und zusammen mit eventuell kontaminierten Böden beseitigt. Künftige Gefährdungen für den Wirkungspfad "Boden – Mensch" sind dann auch im Falle sensibler Nutzungen auszuschließen.

#### Wirkungspfad Boden – Luft

Aus den Analyseergebnissen der orientierenden Bodenuntersuchung sind keine Schadstoffanreicherungen durch leichtflüchtige Stoffe abzuleiten. Eine Beeinträchtigung der Bodenluft und der Atmosphäre sind nicht zu befürchten.

#### Wirkungspfad Boden – (Nutz-)Pflanze

Das Untersuchungsgebiet liegt in einem Gewerbegebiet und wird nicht zum Pflanzenanbau genutzt. Dies gilt auch für eine künftige innerstädtische Nutzung. Der Wirkungspfad "Boden – Nutzpflanze" ist daher nicht relevant.

#### Wirkungspfad Boden – Grundwasser

Die vorliegende orientierende Erstuntersuchung beschränkt sich vorläufig auf Bodenuntersuchungen. Da keine schädlichen Bodenveränderungen mit relevantem Ausmaß entdeckt wurden, sind zurzeit Grundwassererkundungsmaßnahmen aus fachlicher Sicht nicht zwingend erforderlich. Wegen der Lage des Gesamtgrundstücks innerhalb eines gesetzlich ausgewiesenen Wasserschutzgebietes ist jedoch nicht auszuschließen, dass seitens der zuständigen Unteren Wasserbehörde im Rahmen künftiger Baugenehmigungsverfahren eine Überprüfung der Grundwasserverhältnisse, zumindest im flachen Grundwasser der Auensedimente, gefordert wird. In diesem Falle wird empfohlen, nicht nur die Abstrom-, sondern auch die Oberstromverhältnisse zu überprüfen. Aus den derzeit bekannten Bodenbefunden lässt sich keine tiefgreifende Veränderung der Grundwasserqualitäten, insbesondere im tieferen Kluftgrundwasserleiter des Buntsandsteingebirges, ableiten.

#### Besondere Vorkommnisse

Aus den vorliegenden Unterlagen sind keine besonderen aus umweltrelevanter Sicht erwähnenswerten Vorfälle bekannt.

### Hinweise auf Sanierungen

Aus den Befunden der Bodenuntersuchungen lässt sich kein größerer Schadensherd und somit keine Notwendigkeit einer generellen Flächensanierung ableiten.

Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass punktuell, insbesondere im nahen Umfeld von alten unterirdischen Tanklagern (z.B. die alte Tankanlage innerhalb der heutigen Werkstatt oder der noch in Betrieb befindliche Altöltank), Bodenverunreinigungen eingetreten sind. Beim Ausbau dieser unterirdischen Betriebsanlagen sollte daher sicherheitshalber auch eine Position für Aushubentsorgungen in Bodenreinigungsanlagen oder auf Deponien vorgesehen werden.

Da leider nur rudimentäre Altbestandspläne existieren ist nicht auszuschließen, dass sich noch an anderen Stellen unterirdische Altanlagen befinden, die lokale Bodenveränderungen bewirkt haben.

Eine Kostenschätzung ist auf der Basis der orientierenden Untersuchung nicht möglich. Sicherheitshalber sollte jedoch ein Betrag von ca. 50.000 Euro für Bodensanierungen im Kostenbudget eingeplant werden.

Darüber hinaus wird empfohlen, den Rückbau von unterirdischen Betriebsstofflagern und Abscheidersystemen gutachterlich zu begleiten und entweder die Schadstofffreiheit oder die erfolgreiche Sanierung (durch Freimessungen) zu dokumentieren. Auf der Basis einer Abschluss-Sanierungsdokumentation kann anschließend eine vollständige Löschung des (Alt) Standorts aus dem saarländischen Altlastenkataster (ALKA) beantragt werden.

Für den Abbruch oberirdischer Anlagen ist die Erstellung eines Rückbaukonzepts auf der Basis von Gebäudebesichtigungen und Baustoffstichproben als Grundlage für einen geregelten wirtschaftlichen Abriss und für eine ordnungsgemäße Entsorgung von Abbruchmaterialien sinnvoll.<sup>5</sup>

Entsprechende Hinweise wurden darauf aufbauend in die Textfestsetzungen aufgenommen.

### **5.3 Belange des Lärmschutzes**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung<sup>6</sup> erstellt und kam hierbei zu folgenden Ergebnissen. Die ausführliche Dokumentation kann im Gutachten im Detail nachverfolgt werden.

#### Verkehrslärm:

Bei freier Schallausbreitung im Plangebiet werden am Tag entlang der Großherzog-Friedrich-Straße in den Baufeldern 1 und 2 Verkehrslärmeinwirkungen von bis zu 70 dB(A) in 2 m über Grund bzw. von bis zu 65 dB(A) in 14 m über Grund prognostiziert. Der Orientierungswert der DIN 18005 für Verkehrslärmeinwirkungen in Mischgebieten von 60 dB(A) am Tag wird bis zu einem Abstand von rund 25 m zum südwestlichen Straßenrand der Großherzog-Friedrich-

---

<sup>5</sup> Erdbaulaboratorium Saar: Betriebsgelände Firma Seibert & Söhne Niederlassung Citroen Saar Großherzog-Friedrich-Straße 51 – 53, Saarbrücken, Historische Erkundung und Orientierende Untersuchungen im Rahmen der Altlastengefährdungsabschätzung, 2015, S. 13ff.

<sup>6</sup> FIRU Gf: Schalltechnische Untersuchung, Kaiserslautern, 2017.

Straße überschritten. In den Baufeldern 5 und 7 entlang der Straße Neugäßchen wird der Orientierungswert der DIN 18005 für Verkehrslärmeinwirkungen in Mischgebieten von 60 dB(A) am Tag weitestgehend eingehalten. Lediglich entlang der südwestlichen Baugrenzen wird der Orientierungswert in 2 m und 5 m über Grund erreicht. Im überwiegenden Teil des Plangebiets wird der Orientierungswert am Tag eingehalten.

Im Nachtzeitraum werden bei freier Schallausbreitung im Plangebiet entlang der Großherzog-Friedrich-Straße in den Baufeldern 1 und 2 Verkehrslärmeinwirkungen von bis zu 60 dB(A) in 2 m über Grund prognostiziert. Der Orientierungswert der DIN 18005 für Verkehrslärmeinwirkungen in Mischgebieten von 50 dB(A) in der Nacht wird um bis zu 10 dB(A) überschritten. Ab einem Abstand von rund 35 m zum südwestlichen Straßenrand der Großherzog-Friedrich-Straße wird der Orientierungswert Nacht eingehalten. In den Baufeldern 5 und 7 entlang der Straße Neugäßchen wird der Orientierungswert der DIN 18005 für Verkehrslärmeinwirkungen in Mischgebieten von 50 dB(A) in der Nacht um bis zu 3 dB(A) überschritten. Im überwiegenden Teil des Plangebiets wird der Orientierungswert nachts eingehalten.

#### Mit Bebauungsstruktur gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan:

Im Tagzeitraum werden an den straßenzugewandten Fassaden der geplanten Gebäude in den Baufeldern 1 und 2 entlang der Großherzog-Friedrich-Straße Verkehrslärmbeurteilungspegel von bis zu 65 dB(A) in Höhe des 5. Obergeschosses und von bis zu 69 dB(A) in Erdgeschosshöhe berechnet. Der Orientierungswert der DIN 18005 für Verkehrslärmeinwirkungen in Mischgebieten am Tag von 60 dB(A) wird an diesen Fassaden um bis zu 5 dB(A) bzw. 9 dB(A) überschritten. An den straßenabgewandten Fassaden dieser Gebäude werden Verkehrslärmbeurteilungspegel prognostiziert, die den Orientierungswert um mehr als 10 dB(A) unterschreiten. An den straßenzugewandten Fassaden des geplanten Gebäudes im Baufeld 7 entlang der Straße Neugäßchen betragen die Verkehrslärmeinwirkungen im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss bis zu 61 dB(A). Der Orientierungswert wird geringfügig um bis zu 1 dB(A) überschritten. An den übrigen Fassaden der geplanten Gebäude wird der Orientierungswert eingehalten. Insbesondere an den Gebäuden im Blockinnenbereich unterschreiten die prognostizierten Verkehrslärmeinwirkungen den Orientierungswert deutlich.

In der Nacht werden an den straßenzugewandten Fassaden der geplanten Gebäude in den Baufeldern 1 und 2 entlang der Großherzog-Friedrich-Straße Verkehrslärmbeurteilungspegel zwischen 58 dB(A) (Höhe 5. OG) und 62 dB(A) (Höhe EG) prognostiziert. Der Orientierungswert der DIN 18005 für Verkehrslärmeinwirkungen in Mischgebieten in der Nacht von 50 dB(A) wird an diesen Fassaden um bis zu 8 dB(A) bzw. 12 dB(A) überschritten. An den straßenabgewandten Fassaden dieser Gebäude werden Verkehrslärmbeurteilungspegel prognostiziert, die sogar den Orientierungswert für Reine Wohngebiete von 40 dB(A) einhalten. An den straßenzugewandten Fassaden der geplanten Gebäude in den Baufeldern 5 und 7 entlang der Straße Neugäßchen betragen die Verkehrslärmeinwirkungen bis zu 53 dB(A). Der Orientierungswert wird um bis zu 3 dB(A) überschritten. An den übrigen Fassaden der geplanten Gebäude wird der Orientierungswert eingehalten. Insbesondere an den Gebäuden im Blockinnenbereich unterschreiten die prognostizierten Verkehrslärmeinwirkungen den Orientierungswert deutlich.

In den von Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrslärmeinwirkungen in Mischgebieten betroffenen Bereichen werden Schallschutzmaßnahmen erforderlich.<sup>7</sup>

Gem. den Ausführungen des Gutachtens werden Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen, die im weiteren Genehmigungsverfahren zu berücksichtigen sind.

#### Geräuscheinwirkungen durch Tiefgaragennutzung:

Die prognostizierten Geräuscheinwirkungen durch die Nutzung der geplanten Tiefgarage werden in Anlehnung an die TA Lärm beurteilt.

Im Tagzeitraum ist an dem durch die Tiefgaragen-Ausfahrten am stärksten betroffenen Immissionsort mit Geräuscheinwirkungen von bis 50,0 dB(A) zu rechnen. Der Immissionsrichtwert für Mischgebiete von 60 dB(A) wird um mindestens 10 dB(A) unterschritten. An dem der Tiefgaragen-Einfahrt nächstgelegenen, maßgeblichen Immissionsort an der Nordostfassade des Gebäudes Neugäßchen 17 werden Geräuscheinwirkungen von bis zu 46,6 dB(A) berechnet. Der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Gewerbelärmeinwirkungen in Mischgebieten von 60 dB(A) wird um mindestens 13 dB(A) unterschritten.

In der lautesten Nachtstunde verursachen die Tiefgaragen-Ausfahrten am Gebäude Großherzog-Friedrich-Straße 53 Geräuscheinwirkungen von bis zu 45,9 dB(A). Der Immissionsrichtwert Nacht für Mischgebiete von 45 dB(A) wird geringfügig um weniger als 1 dB(A) überschritten. In den übrigen Nachtstunden ist mit weniger Pkw-Fahrten (maximal zwei Pkw-Ausfahrten) und damit mit deutlich niedrigeren Geräuscheinwirkungen zu rechnen. Am bestehenden Gebäude Neugäßchen 17 gegenüber der Tiefgaragen-Zufahrt werden in der ungünstigsten Nachtstunde Geräuscheinwirkungen von bis zu 42,5 dB(A) prognostiziert. Der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Gewerbelärmeinwirkungen in Mischgebieten von 45 dB(A) wird um mindestens 2 dB(A) unterschritten.<sup>8</sup>

Dementsprechend werden keine Festsetzungen notwendig.

#### Gewerbelärm:

Die abgeschätzten Gewerbelärmeinwirkungen an den vorgesehenen Baukörpern im Plangebiet bei Veranstaltungsbetrieb in der „Garage“ werden in Anlehnung an die TA Lärm beurteilt.

Unter Berücksichtigung der in Kapitel 4.1 des Gutachtens dargestellten Emissionsansätze werden an den bestehenden Wohngebäuden in der Umgebung der „Garage“ entlang der Bleichstraße innerhalb von im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen die Immissionsrichtwerte Nacht der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete von 40 dB(A) um bis zu 6 dB(A) und für Mischgebiete von 45 dB(A) um bis zu 1 dB(A) überschritten. An den bestehenden Wohngebäuden entlang des Neugäßchens wird der Immissionsrichtwert für Allgemeine Wohngebiete in der Nacht um bis zu 4 dB(A) überschritten. Höhere Gewerbelärmeinwirkungen als die an den nächstgelegenen bestehenden Wohngebäuden prognostizierten Pegel von 44

<sup>7</sup> FIRU GfI: Schalltechnische Untersuchung, Kaiserslautern, 2017, S. 32f.

<sup>8</sup> FIRU GfI: Schalltechnische Untersuchung, Kaiserslautern, 2017, S. 54.

bis 46 dB(A) sind auch unter Berücksichtigung der Regelungen der TA Lärm zur Gemengelage nicht zulässig. Damit stellt dieses Szenario den „worst case“ dar.

Mit diesem Szenario für den Veranstaltungsbetrieb in der „Garage“ werden in der ungünstigsten, lautesten Nachtstunde an der Südwestfassade des Baufelds 4 innerhalb des geplanten Urbanen Gebiets Gewerbelärmeinwirkungen von bis zu aufgerundet 48 dB(A) verursacht. Der Immissionsrichtwert Nacht für Urbane Gebiete von 45 dB(A) wird an der Südwestfassade des vorgesehenen Baukörpers in Baufeld 4 um bis zu 3 dB(A) überschritten. An allen übrigen Fassaden dieses Baukörpers und an allen übrigen geplanten Gebäuden wird der Immissionsrichtwert eingehalten bzw. deutlich unterschritten.

Aufgrund der zu erwartenden Überschreitungen des Immissionsrichtwerts Nacht für Urbane Gebiete von 45 dB(A) an der Südwestfassade des vorgesehenen Baukörpers in Baufeld 4 werden für im Nachtzeitraum schutzbedürftige Räume Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Wegen der Regelung der TA Lärm zum maßgeblichen Immissionsort – 0,5 m vor der Mitte des geöffneten Fensters eines schutzbedürftigen Raumes – kann der erforderliche Schallschutz nicht durch den Einbau von Lärmschutzfenstern sichergestellt werden.<sup>9</sup>

Im konkreten Fall werden für die betroffene Fassade nicht öffnende Fenster in Kombination mit fensterunabhängigen, schallgedämmten Lüftungseinrichtungen nach DIN 4109 festgesetzt, um den gesunden Wohnverhältnissen Rechnung zu tragen.

Wenn öffnende Fenster von im Nachtzeitraum schutzbedürftigen Räumen an den von Überschreitungen betroffenen Fassaden angeordnet werden sollen, sind zusätzliche Maßnahmen erforderlich, die die Gewerbelärmeinwirkungen vor den öffnenden Fenstern so mindern, dass vor den öffnenden Fenstern die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden. Dies kann beispielsweise erfolgen durch Prallscheiben vor öffnenden Fenstern, unbeheizten Wintergärten oder Balkonverglasungen vor den öffnenden Fenstern der eigentlich schutzbedürftigen Räume.<sup>10</sup>

#### **5.4 Belange der Erschließung**

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde in Abstimmung mit der Stadtverwaltung Saarbrücken die verkehrlichen Auswirkungen<sup>11</sup> durch die geplante Entwicklung u.a. über Leistungsfähigkeitsuntersuchungen an dem Doppelknotenpunkt Großherzog-Friedrich-Straße/ Bleichstraße/ Nauwieserstraße und Bleichstraße/ Nauwieserstraße/ Neugäßchen/ Gerberstraße aufgezeigt.

Um die verkehrliche Bestandssituation im Untersuchungsgebiet beurteilen zu können, wurden aktuelle Verkehrsdaten erhoben. In einem nächsten Schritt wurde das Verkehrsaufkommen

<sup>9</sup> FIRU GfI: Schalltechnische Untersuchung, Kaiserslautern, 2017, S. 58.

<sup>10</sup> FIRU GfI: Schalltechnische Untersuchung, Kaiserslautern, 2017, S. 58.

<sup>11</sup> R+T Verkehrsplanung: Verkehrsuntersuchung Entwicklungsvorhaben Großherzog-Friedrich-Straße, Saarbrücken, 2017.

der geplanten neuen Nutzung der ehemaligen Citroën-Niederlassung auf Grundlage der vorliegenden Strukturdaten ermittelt. Durch die neuen Nutzungen wird mit einer induzierten Verkehrsmenge von etwa 620 Kfz/24h gerechnet (310 Kfz/24h jeweils zu- und abfließend).

In der vormittäglichen Spitzenstunde beträgt der Zielverkehr 7 Kfz/h und der Quellverkehr 41 Kfz/h – in der nachmittäglichen Spitzenstunde beträgt der Zielverkehr 42 Kfz/h und der Quellverkehr 23 Kfz/h.

Die induzierte Verkehrsmenge wurde getrennt für die beiden Varianten auf das umliegende Straßennetz verteilt. Durch die Überlagerung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens der neuen Nutzung mit der heutigen Verkehrsbelastung ergibt sich die Prognosebelastung. Hierbei kann festgestellt werden, dass im Vergleich zu den derzeitigen Verkehrsbelastungen die Verkehrsmengen auf den untersuchten Querschnitten im übergeordneten Straßennetz nur unerheblich steigen. Die Leistungsfähigkeit des Doppelknotens wurde für die vor- und nachmittägliche Spitzenstunde sowohl für die derzeitig vorhandenen Verkehrsmengen, als auch für die prognostizierten Verkehrsmengen durchgeführt. Hierbei wurde ein MIV-Anteil von 50 % statt 55 % gewählt, da sich das ehemalige Citroengelände in einer sehr zentralen Lage befindet, die zudem gut an die öffentlichen Verkehrsmittel angebunden ist. Bei einer Steigerung des MIV-Anteils auf 55 %, wie dies im Falle des Verkehrsentwicklungsplan der Landeshauptstadt ist, würden die Kfz-Verkehrsmengen nur marginal ansteigen (in der morgendlichen Spitzenstunde +4 Fahrten und in der Nachmittäglichen Spitzenstunde +6 Fahrten). Dieser Anstieg hätte aufgrund der verfügbaren Kapazitäten der untersuchten Knotenpunkte kaum eine Auswirkung auf deren Leistungsfähigkeit.

Für den heutigen Kfz-Verkehr, wie auch für die prognostizierten Verkehrsmengen konnten ausschließlich "sehr gute" bis "gute" Verkehrsqualitäten festgestellt werden. Es zeigt sich, dass auch bei vollständiger Entwicklung des Gebietes die jeweiligen durchschnittlichen Wartezeiten an der untersuchten Lichtsignalanlage nur unwesentlich ansteigen und es zu keinen veränderten Einstufungen der Verkehrsqualitätsstufen kommt. Die Lichtsignalanlage kann weiterhin mit einer "guten" Verkehrsqualität für den Kfz-Verkehr betrieben werden.

Abschließend ist festzustellen, dass aus verkehrlicher Sicht der Realisierung des geplanten Vorhabens zugestimmt werden kann.<sup>12</sup>

## 6 Nachrichtliche Übernahme

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in Zone III des Wasserschutzgebiets St. Annual. Es gelten die Vorschriften der Wasserschutzgebietsverordnung St. Annual vom 13. Dezember 1989 zuletzt geändert durch die Verordnung vom 24. Januar 2006. Eine Versickerung von belastetem Niederschlagswasser der Verkehrsflächen ist unzulässig, ebenso Erdaufschlüsse, die zur Verminderung der Deckschichten und Beeinträchtigungen des Grundwassers führen. In den Bebauungsplan wird ein Hinweis auf die Regelungen dieser Verordnung aufgenommen wonach die Vorgaben der Wasserschutzgebietsverordnung St. Annual

---

<sup>12</sup> R+T Verkehrsplanung: Verkehrsuntersuchung Entwicklungsvorhaben Großherzog-Friedrich-Straße, Saarbrücken, 2017, S. 10f.

vom 13.12.1989, zuletzt geändert durch die Verordnung vom 24. Januar 2006 (Amtsbl. S. 174), im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu beachten ist.

Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass für die geplante bauliche Nutzung die Erteilung einer Ausnahme oder Befreiung von den Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung rechtlich möglich ist, sofern dies erforderlich sein sollte, weil objektiv eine Ausnahme- oder Befreiungslage gegeben ist und einer Überwindung der wasserrechtlichen Verbotsregelungen auch sonst nicht entgegensteht, da sich das Wasserschutzgebiet fast über den gesamten Innenstadtbereich der Landeshauptstadt erstreckt und somit eine bauliche Entwicklung gänzlich verwehrt würde, sodass eine unbillige Härte angeführt werden könnte. Zudem sind im Plangebiet bereits bauliche Anlagen vorhanden, sodass auch für Nachnutzungen und Umnutzungen davon ausgegangen werden kann, dass eine Ausnahme- oder Befreiungslage grundsätzlich gegeben ist.

## **7 Städtebaulicher Vertrag/ Durchführungsvertrag**

Zur Gewährleistung der Realisierung der im Vorhaben- und Erschließungsplan dargelegten städtebaulichen Strukturen mit dem entsprechenden Nutzungsmix wird mit dem Vorhabenträger (Objektgesellschaft GHF mbH) ein Durchführungsvertrag gem. § 12 BauGB mit entsprechenden Regelungen zu den Nutzungen, der Durchführung und der Kostenübernahme abgeschlossen.

## **8 Kosten der Planung**

Die Neuordnung des Areals erfolgt auf Kosten des Vorhabenträgers.

## **9 Flächenbilanz**

<b>Bezeichnung</b>	<b>Flächen ca. [m²]</b>
Urbanes Gebiet	9.860
Straßenverkehrsfläche	948
<b>Geltungsbereich</b>	<b>10.808</b>

#### **IV VERZEICHNIS DER ANLAGEN**

1. FIRU GfI: Schalltechnische Untersuchung, Kaiserslautern, 2017.
2. LAUB Ingenieurgesellschaft mbH: Potenzialbetrachtung zum Vorkommen von Fledermausquartieren im ehemaligen Citroen Autohaus in Saarbrücken, 2016.
3. LAUB Ingenieurgesellschaft mbH: Kontrolle zu Gebäudebrütern und Reptilenvorkommen im und auf dem ehemaligen Citroen-Gebäudekomplex in Saarbrücken, 2017.
4. Erdbaulaboratorium Saar: Betriebsgelände Firma Seibert & Söhne Niederlassung Citroen Saar Großherzog-Friedrich-Straße 51 – 53, Saarbrücken, Historische Erkundung und Orientierende Untersuchungen im Rahmen der Altlastengefährdungsabschätzung, 2015.
5. R+T Verkehrsplanung: Verkehrsuntersuchung Entwicklungsvorhaben Großherzog-Friedrich-Straße, Saarbrücken, 2017.