Landeshauptstadt

Saarbrücken

Bauleitplanung

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

gem. § 3 Abs. 1 BauGB

BBP-Nr. 135.08.00

„Hellwigstraße/Halbergstraße“

im Stadtteil St. Johann

Beschluss des Stadtrates vom 05.12.2017 zur Einleitung

des Bebauungsplan – Aufstellungsverfahren

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

am Donnerstag, 07.03.2019 um 17.00 Uhr

im Rathaus St. Johann, Saal 126, 1. Etage

Aushang der Planungen

vom 20.02.2019 bis 07.03.2019

- im Stadtplanungsamt, Bahnhofstraße 31, 9. Etage

Liebe Mitbürgerinnen, liebe Mitbürger,

die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung ist in § 3 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) geregelt.

Sie sieht eine öffentliche Unterrichtung über die der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zu einem frühestmöglichen Zeitpunkt vor.
Dabei ist den Bürgerinnen und Bürgern allgemein Gelegenheit zur Äußerung und zur Erörterung gegeben.

Das förmliche Auslegungsverfahren ist im Baugesetzbuch ebenfalls vorgesehen und dort in § 3 Abs.2 BauGB geregelt.

Die Landeshauptstadt Saarbrücken stellt Ihnen das Konzept des zur Aufstellung beschlossenen Bebauungsplanes unter Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung öffentlich durch Aushang im Stadtplanungsamt, Bahnhofstraße 31 vor.

Darüber hinaus wird Ihnen Gelegenheit gegeben, bei einem Darlegungs- und Erörterungstermin die Information zu vertiefen und sich zur beabsichtigten Planung zu äußern.

Den vorgesehenen Termin entnehmen Sie bitte der ersten Seite.

Die nachfolgenden Seiten dienen Ihrer Information über die beabsichtigten Planungen.

Mit freundlichen Grüßen

Beigeordneter
Prof. Heiko Lukas
Baudezernent

SAARBRÜCKEN

14.02.2019

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 135.08.00

„Hellwigstraße - Halbergstraße“
im Stadtteil St. Johann

(Planungsstand: Entwurf Februar 2019)

1. Planungsanlass und Ziele der Planung

Das Ministerium für Inneres, Bauen und Sport beabsichtigt, seine teilweise brachliegende Fläche zwischen Hellwigstraße, Halbergstraße, dem Deutsch-Französischen Gymnasium, dem Gebäude Mainzer Straße 134 und der Mainzer Straße für Polizei-, Wohnzwecke und weitere Nutzungen verfügbar zu machen.

Die Landeshauptstadt Saarbrücken unterstützt dieses Vorhaben durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 135.08.00 „Hellwigstraße - Halbergstraße". Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst einschließlich der Bereiche bis zur Mitte der angrenzenden Straßen eine Fläche von 4,4 Hektar. Im wirksamen Flächennutzungsplan des Regionalverbands Saarbrücken ist die Fläche als Fläche für polizeiliche Zwecke dargestellt.

Das Plangebiet verfügt über eine gute ÖPNV-Anbindung; im Umfeld sind Infrastruktur-, Versorgungs- und Bildungseinrichtungen in großer Vielfalt vorhanden. Dies, die geringe Entfernung zum Zentrum St. Johanns und zu den Freizeitbereichen an der Saar, sowie die Lage an der Haupterschließungsachse Mainzer Straße ergeben eine gute Eignung als Standort für Wohn-, Verwaltungs- und Dienstleistungsfunktionen.

Nach § 1 Abs. 3 BauGB haben die Kommunen Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Die aktuelle Darstellung im Flächennutzungsplan (Fläche für polizeiliche Zwecke) und die Umgebungsnutzung stellen die aus Sicht der Stadtentwicklung notwendige Nutzungsmischung und -verteilung zwischen Polizeinutzung, Dienstleistungen und Wohnen nicht sicher. Die Aufstellung des Bebauungsplans ist daher erforderlich.

Die übergeordneten Ziele der Stadtentwicklung in diesem Bereich von St. Johann lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Stärkung der Innerstädtischen Funktion als Wohn- und Arbeitsstandort
- Aktivierung innerstädtischer Flächenpotentiale mit hoher Nutzungsdichte, damit verbunden die Verringerung des Verbrauchs wertvoller Außenbereichsflächen
- Nachhaltige Auslastung der Infrastruktur und Nahversorgung im direkten Umfeld
- Verbesserung der Gestalt- und Aufenthaltsqualität in der Mainzer Straße, der Halberg- und der Hellwigstraße
- Verbesserung der funktionalen und verkehrlichen Integration des DFG und der Joachim-Deckarm-Halle
-

Die Ziele des Bebauungsplans umfassen daher - in der Reihenfolge der Flächengrößen -

- die Schaffung weiterer innerstädtischer Wohnflächen
- die Optimierung und Bündelung der polizeilichen Nutzungen: Neubau der PI Saarbrücken-Stadt
- die Verfügbarmachung hochwertiger Büro- und Dienstleistungsflächen
- die Verbesserung der Verkehrsanbindung (ÖPNV und IV) des Deutsch-Französischen Gymnasiums.

Der Flächennutzungsplan des Regionalverbandes Saarbrücken stellt für die Fläche des Geltungsbereichs eine Fläche für polizeiliche Zwecke dar. Der Flächennutzungsplan des Regionalverbandes Saarbrücken muss daher gemäß § 13a Abs. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Die Landeshauptstadt Saarbrücken hat demgemäß nach § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 3 BauGB am 05.12.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 135.08.00 „Hellwigstraße/Halbergstraße" beschlossen. Aufgrund des sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhanges soll für das Gesamtareal ein gemeinsamer Bebauungsplan erstellt werden (keine Trennung der beiden Teilbereiche).

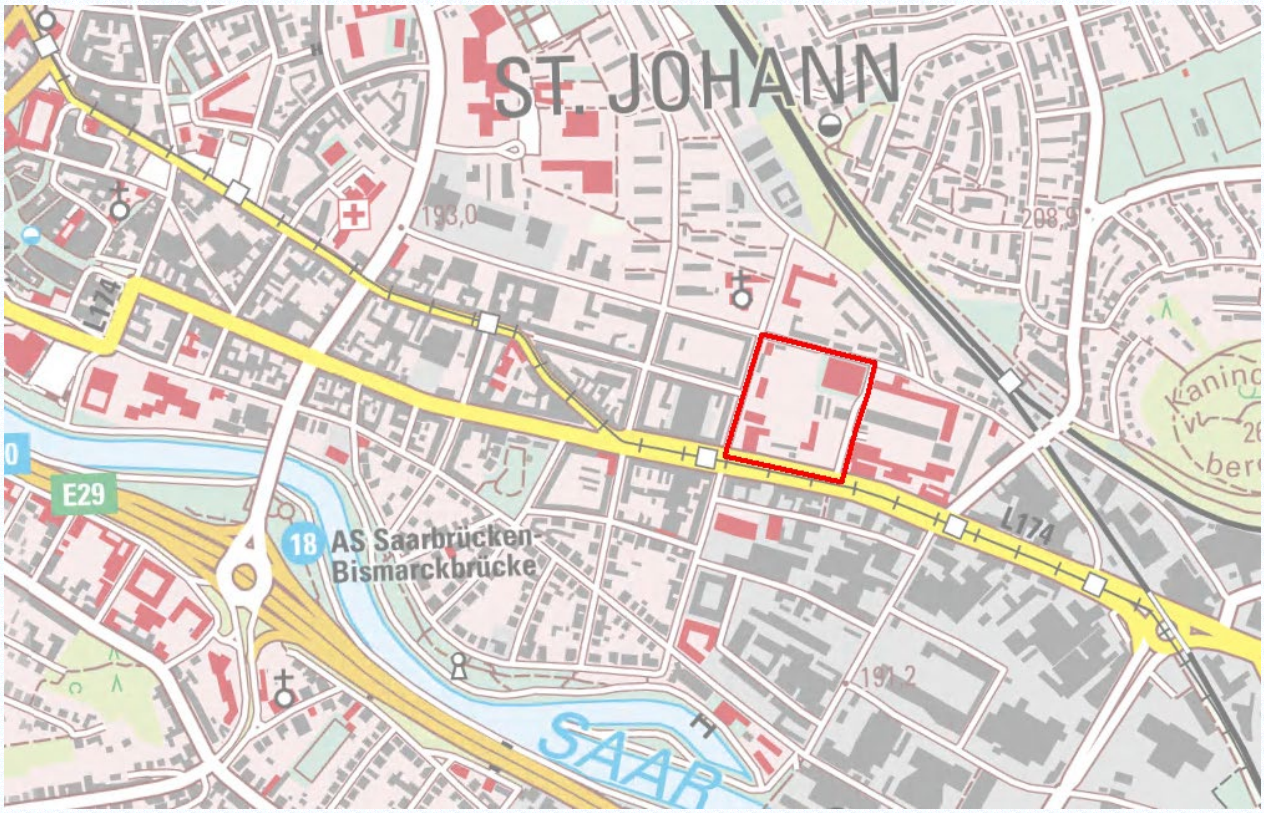
Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a i.V.m. § 13 BauGB neu aufgestellt werden.

Mit der Erstellung des Bebauungsplanes und der Durchführung des Verfahrens hat das Ministerium für Inneres, Bauen und Sport die LEG Service GmbH, Balthasar-Goldstein-Straße 31, 66131 Saarbrücken, beauftragt.

Rahmenbedingungen

2.1 Lage im Raum

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Bezirk Mitte im Stadtteil St. Johann, zwischen der Mainzer Straße und der Halbergstraße und zwischen der Hellwigstraße und dem Landespolizeipräsidium bzw. dem Deutsch-Französischen Gymnasium. Die bestehende Joachim-Deckarm-Halle liegt innerhalb des Geltungsbereichs.



Karte: Lage des Planungsgebiets in der Stadt Saarbrücken. Quelle: LVGL Saarland/ZORA, Bearbeitung: LEG Service GmbH

Das Stadtzentrum ist über die Mainzer Straße und die Halbergstraße fußläufig zu erreichen (ca. 1300 m).

Des Weiteren besteht direkter Anschluss an die Saarbahnlinie Saarbrücken – Saargemünd. An den Stadtteil St. Johann grenzen im Norden Dudweiler und der Universitätscampus, im Nordwesten Jägersfreude, im Osten Eschberg und Schafbrücke, im Nordosten Scheidt, im Südosten Brebach-Fechingen, im Südwesten Alt-Saarbrücken und St. Arnual und im Westen Malstatt an.

2.2 Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich umfasst Teile der ursprünglichen Ulanenkaserne, die seit etwa 90 Jahren für unterschiedliche polizeiliche und administrative Zwecke genutzt wurden. Er wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden: durch die Halbergstraße zwischen den Hausnummern 82 und 112 (Deutsch-Französisches Gymnasium, DFG)
- Im Osten: durch das DFG und die Gebäude des Landespolizeipräsidiums
- Im Süden: durch die Mainzer Straße zwischen den Hausnummern 126 und 134
- Im Westen: durch die Wohnbebauung an der Hellwigstraße zwischen den Hausnummern 1 und 13

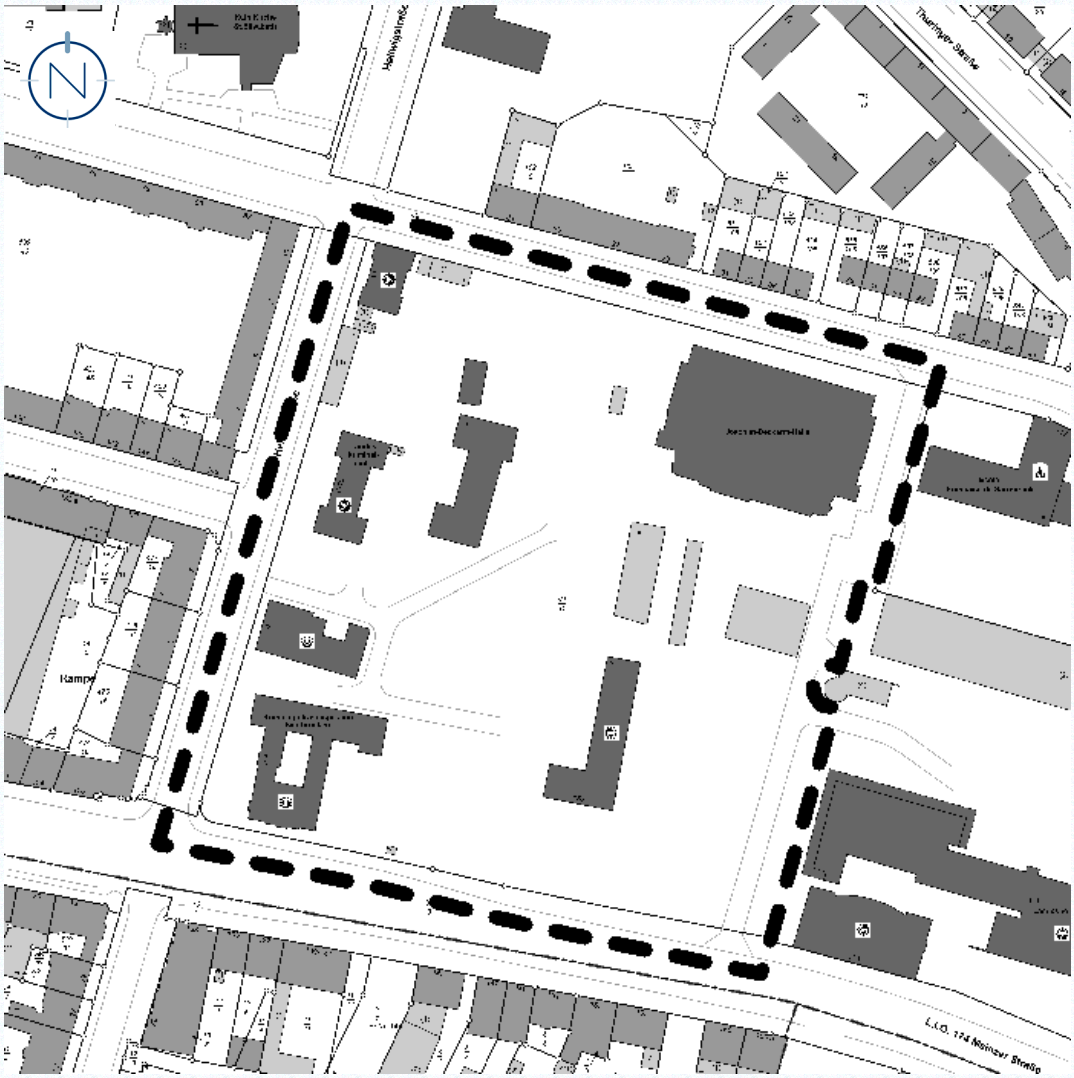


Abbildung: Geltungsbereich des Bebauungsplanes, Lageplan ohne Maßstab; Quelle: LVGL Saarland/ZORA, Bearbeitung: LEG Service GmbH

Der Geltungsbereich ist jeweils bis zur Mitte der genannten Straßen festgesetzt.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 4,4 ha. Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches sind der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu entnehmen.

2.3 Nutzung des Plangebietes und Umgebungsnutzung

Abbildung: Luftbild mit Abgrenzung des Geltungsbereiches; Quelle: LVGL Saarland/ZORA, Bearbeitung: LEG Service GmbH

Das Plangebiet wird aktuell wie folgt genutzt:

An der Hellwigstraße wird die bestehende, teils historische Bebauung von verschiedenen Einrichtungen der Landespolizei genutzt. In der Nordostecke befindet sich die Joachim-Deckarm-Sporthalle. Der übrige Bereich (früheres Kasernengelände, nach dem Krieg von zerstörten Gebäuden weitgehend geräumt) wurde bislang vom Innenministerium teils baulich (Werkstätten, Lager, Bildstelle) genutzt; der überwiegende Teil wird vom Innenministerium und der Landespolizei als Behördenparkplatz (teilbefestigt) genutzt.

Abbildung: Plangebiet von Nordwesten im September 2018: vorn die Hellwigstraße, links de J.-Deckarm-Halle, rechts die Mainzer Straße. Foto: LEG Service

2.4 Verkehrsanbindung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt derzeit von der Hellwig-, Mainzer und Halbergstraße, zusätzlich über die nicht öffentlich gewidmete Straße ohne Namen am Ostrand des Plangebiets.

Da auch künftig die Straße ohne Namen im Nordteil überwiegend von der Andienung des DFG und der J.-Deckarm-Halle und im Süden von der Polizei genutzt werden wird, ist ein ergänzendes Erschließungsnetz vorgesehen, das den ca. 200 x 190 m großen Block in vier Teile mit einer Fläche von jeweils ca. 1 ha teilt. Die Ost-West-Achse wird in etwa eine Verlängerung der Großherzog-Friedrich-Straße darstellen, die Nord-Süd-Achse wird direkt westlich der J.-Deckarm-Halle und westlich der neuen Polizei-Großinspektion verlaufen.

Damit können die unterschiedlichen motorisierten, Fußgänger- und Fahrradverkehre, darunter auch der Schülerverkehr des DFG und der Einsatzverkehr der Polizei, einerseits hinreichend voneinander getrennt werden, andererseits sind stets die für die Polizei notwendigen Ausweichrouten gegeben.

Die nächsten Saarbahn- und Bushaltestellen befinden sich an der Mainzer und der Halbergstraße in geringer Entfernung.

2.5 Ver- und Entsorgung

Alle für das Plangebiet notwendigen Anschlüsse an Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Strom, Abwasser, Telekommunikation, Gas, Fernwärme) sind in den umgebenden Straßen vorhanden und weisen

hinreichende Kapazitäten auf. Lediglich das Regenwasser muss teilweise im Plangebiet durch einen Stauraumkanal zurückgehalten werden, um von dort gedrosselt in den Sammler Mainzer Straße zu fließen. Damit ist die äußere Erschließung des Plangebietes auch hinsichtlich der technischen Infrastruktur ohne großen zeitlichen und finanziellen Aufwand gewährleistet.

Das Plangebiet ist im Trennsystem zu entwässern.

Die konkretisierten Planungen / Detailplanungen werden derzeit mit den Versorgungsträgern abgestimmt. Die Umsetzung der notwendigen Maßnahmen wird in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Landeshauptstadt Saarbrücken und dem Innenministerium geregelt.

Die städtebauliche Konzeption

Ausgehend von der Notwendigkeit, eine neue Polizeiinspektion Saarbrücken-Stadt einschließlich eines Behördenparkhauses für die Inspektion, das Innenministerium und die Landespolizei zu schaffen, wurde 2017 im Rahmen einer EU-weiten Ausschreibung ein Generalplaner ermittelt. Bestandteil der Ausschreibungsforderungen war eine städtebauliche Konzeption für den Planungsraum. Die städtebauliche Konzeption der Arbeitsgemeinschaft arus|wenzel+wenzel trug wesentlich dazu bei, dass diese ArGe als Generalplaner für die Polizeiinspektion vom Beurteilungsgremium, in dem u.a. die Landeshauptstadt Saarbrücken vertreten war, ausgewählt wurde.

Diese städtebauliche Konzeption ist die Basis für die Inhalte und Festsetzungen des Bebauungsplans.

Die Konzeption sieht die Polizeiinspektion einschließlich eines Behördenparkhauses in der Südostecke des Planungsraums vor. Der Nordostquadrant enthält weiterhin die Joachim-Deckarm-Halle und – unter Verzicht auf bautechnisch hier schwierige Tiefgaragen – eine zentrale Parkierungsanlage in Gestalt eines weiteren Parkhauses.

Zwischen der Bestandsbebauung an der Hellwigstraße, die weiterhin von der Landespolizei genutzt werden wird, und dem beschriebenen Ostbereich soll eine Zone mit verdichteter Wohnbebauung entstehen, wobei in den unteren Geschossen ausdrücklich auch Dienstleistungsbetriebe und kleinflächiger Einzelhandel, und insgesamt auch Verwaltungseinrichtungen zulässig sein werden.

Die tatsächliche Gestaltungslösung für diesen zentralen Bereich kann durchaus noch von der folgenden Plandarstellung mit vier „Wohncarrés" abweichen. Im Bebauungsplan wird jedoch sichergestellt, dass eine dem Umfeld angepasste, ruhige Fassadenentwicklung insbesondere entlang der bestehenden und künftigen Straßen entsteht.

Das Anwohnerparkhaus wird dazu beitragen, dass die Blockinnenbereiche tatsächlich nahezu autofrei werden können.

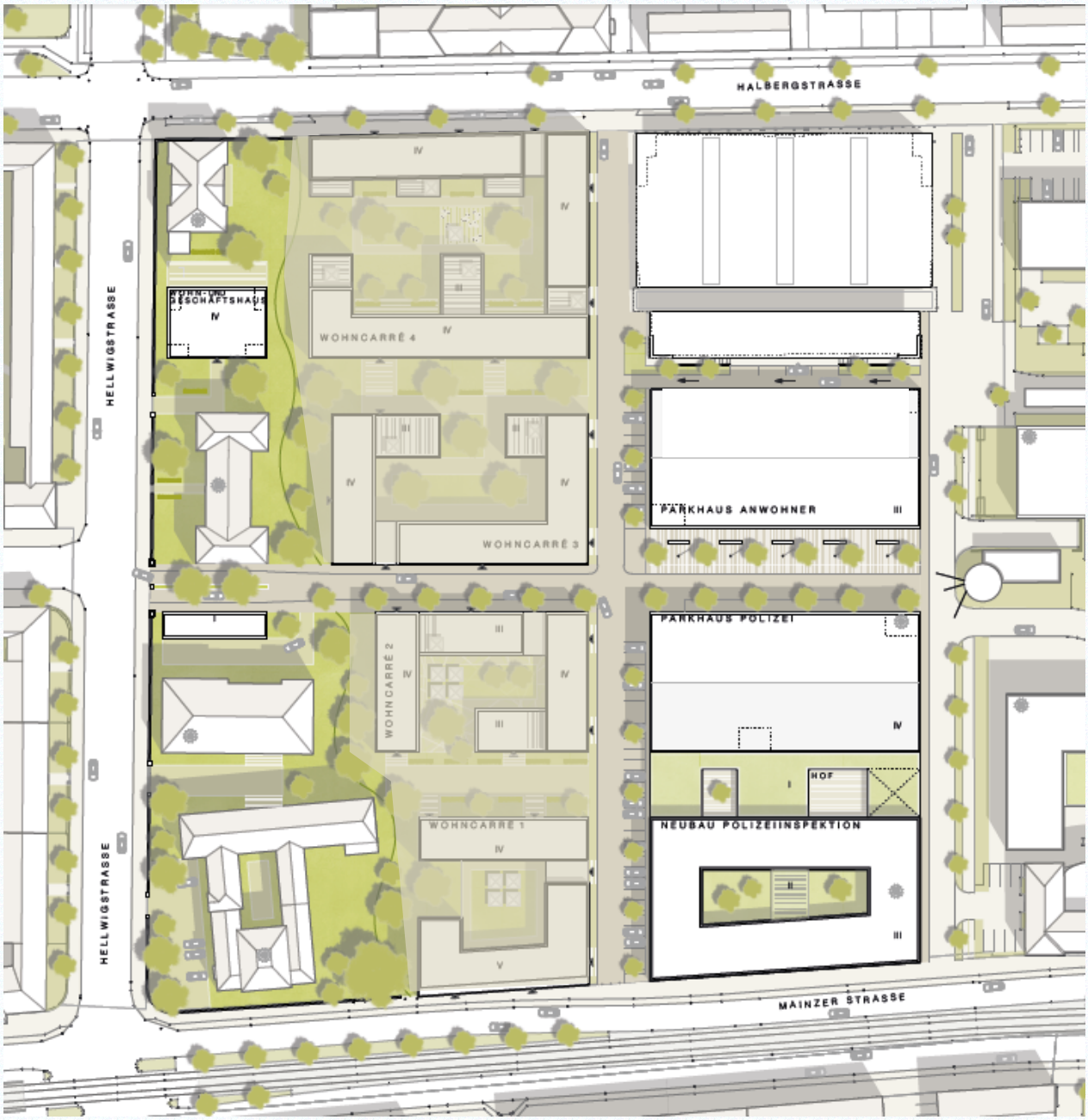


Abbildung: Städtebauliches Konzept; Quelle: arge arus|wenzel+wenzel, Stand: Juni 2017

Das Verkehrskonzept sowie die vorgesehene Querschnittsplanung und Gestaltung der Straßenräume sind zwischen allen Beteiligten weitestgehend abgestimmt. Beispielhaft ein Auszug aus der Vorplanung:

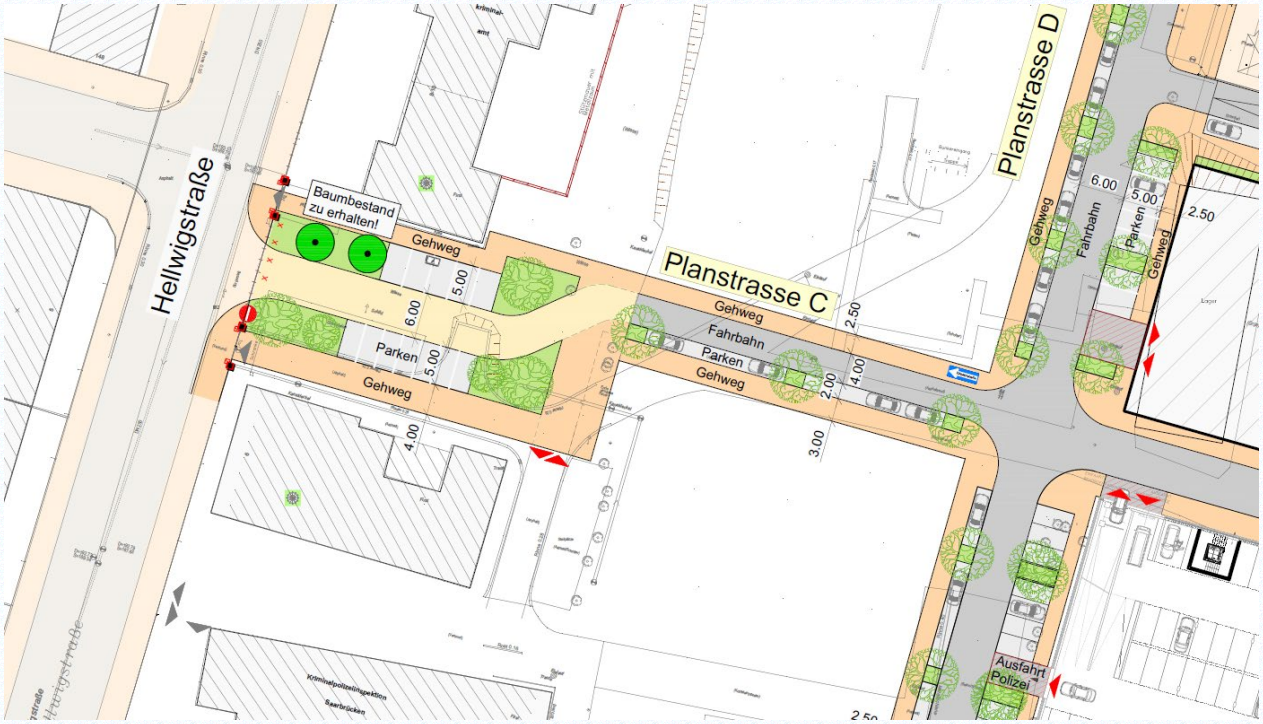


Abbildung: Auszug aus der Vorplanung Straße|Verkehr, Quelle Schweitzer Ingenieure, Dezember 2018

Geplante wesentliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

Zur Realisierung der Planungsziele werden im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen getroffen (Auswahl):

- Ausweisung eines „Sondergebiets Polizei" für die Polizeiinspektion und für das behördenparkhaus, zulässige Höhe bis zu fünf Vollgeschossen.
- Ausweisung eines Mischgebiets entlang der Hellwigstraße; hier ist eine Grundflächenzahl von 0,6 und eine drei- bis viergeschossige Bebauung vorgesehen;
- Ausweisung eines „Urbanen Gebiets" im mittleren Bereich, zwischen Halberg- und Mainzer Straße in der Dichte differenziert. Das Urbane Gebiet erlaubt gegenüber dem klassischen Mischgebiet die allseits gewünschte und hier städtebaulich sinnvolle dichtere Bebauung und gibt freiere Möglichkeiten zur Nutzungsverteilung. Vorgesehen sind Gebäude zwischen drei und fünf Geschossen, wobei das oberste Geschoss als Staffelgeschoss (zurückgesetzte Fassade) ausgeführt werden kann.
- Festsetzungen zur Eingrünung des Plangebietes werden auf Basis des Umweltberichts und der artenschutzrechtlichen Studie erfolgen. Insbesondere werden die Bäume, die derzeit auf dem Gelände stehen, teils gesichert (Hellwigstraße), und, soweit Bäume entfernt werden müssen, durch Neuanpflanzungen im Plangebiet ersetzt werden.

- Um eine hohe Wohnqualität zu sichern, werden auf Basis des schalltechnischen Gutachtens auch Festsetzungen zum Schallschutz in den Bebauungsplan aufgenommen.