Umfeld ehem. Oberpostdirektion / Klausenerstraße / Poststraße

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 123.09.00 mit Vorhaben- und Erschließungsplan in der Landeshauptstadt Saarbrücken, Stadtteil Malstatt

Quelle: Hepp+Zenner

14.12.2018, SATZUNG

Landeshauptstadt SAARBRÜCKEN

KERN PLAN

Umfeld ehm. Oberpostdirektion / Klausener Straße / Poststraße

Im Auftrag:

Immobilienverwaltung Poststraße Saarbrücken GmbH
Sulzbachstraße 31
66111 Saarbrücken

IMPRESSUM

Stand: 14.12.2018, Satzung

Verantwortlich:

Geschäftsführende Gesellschafter
Dipl.-Ing. Hugo Kern, Raum- und Umweltplaner
Dipl.-Ing. Sarah End, Stadtplanerin AKS

Projektbearbeitung

Daniel Steffes, M.A Geograph

Hinweis:

Inhalte, Fotos und sonstige Abbildungen sind geistiges Eigentum der Kernplan GmbH oder des Auftraggebers und somit urheberrechtlich geschützt (bei gesondert gekennzeichneten Abbildungen liegen die jeweiligen Bildrechte/Nutzungsrechte beim Auftraggeber oder bei Dritten).

Sämtliche Inhalte dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung der Kernplan GmbH bzw. des Auftraggebers (auch auszugsweise) vervielfältigt, verbreitet, weitergegeben oder auf sonstige Art und Weise genutzt werden. Sämtliche Nutzungsrechte verbleiben bei der Kernplan GmbH bzw. beim Auftraggeber.

Kirchenstraße 12 · 66557 Illingen
Tel. 0 68 25 - 4 04 10 70
Fax 0 68 25 - 4 04 10 79
www.kernplan.de · info@kernplan.de

INHALT

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung 4

Grundlagen und Rahmenbedingungen 6

Das Projekt 21

Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte 24

Auswirkungen des Bebauungsplanes, Abwägung 31

Anlagen:

Grünordnerischer Fachbeitrag mit artenschutzrechtlicher Prüfung

Schalltechnisches Gutachten

Verkehrsgutachten

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung

Das Areal „Umfeld ehemalige Oberpostdirektion / Klausenerstraße / Poststraße" stellt aufgrund seiner Nähe zum Ludwigskreisel und der Westspange eine wichtige Entwicklungsfläche in exponierter Lage in der Kernstadt der Landeshauptstadt Saarbrücken dar. Dies wurde auch von dem Vorhabenträger, der Immobilienverwaltung Poststraße Saarbrücken GmbH erkannt, die einen ca. 1,4 ha großen Teilbereich des nur teilweise genutzten Areals erworben hat. Neueste Entwicklungen wie die geplante Sanierung und Umnutzung der leerstehenden ehem. Oberpostdirektion zu einem Hotel unterstreichen das Entwicklungspotenzial des Standortes.

Ziel ist es, das Areal „Umfeld ehemalige Oberpostdirektion / Klausenerstraße / Poststraße" als Wohn- und gemischt genutztes Quartier mit bis zu 200 Wohneinheiten zu entwickeln. Außerdem soll mit der Integration von ergänzenden Nutzungen, wie beispielsweise betreutem Wohnen, einer Pflegeeinrichtung für Senioren und einem Kindergarten ein Mehrwert erzeugt werden, welcher über das Areal hinausreicht.

Im Rahmen einer durch den Vorhabenträger, in Zusammenarbeit mit der Landeshauptstadt Saarbrücken, durchgeführten Mehrfachbeauftragung wurden drei Planungsbüros zur Teilnahme angefragt.

Nach Vorlage der finalen Konzepte durch die beteiligten Planungsbüros wurde durch eine Jury aus Vorhabenträger und Vertreter der Landeshauptstadt nach intensiver Beratung eine Rangfolge der eingereichten Arbeiten einstimmig beschlossen.

In der Folge soll nun das von der Jury bestimmte Sieger-Konzept des Planungsbüros Hepp + Zenner umgesetzt werden.

Eine stetige Nachfrage nach Wohnraum und gemischt genutzten Flächen ist aufgrund der Attraktivität der Landeshauptstadt als Wohn- und Arbeitsort vorhanden. Daher ist die Landeshauptstadt Saarbrücken auch bestrebt, geeignete Flächen für eine Wohnbebauung und ergänzenden Nutzungen nutzbar zu machen.

Eine Vorhabenzulässigkeit nach § 34 BauGB ist nicht gegeben. Um für das Plangebiet eine Vorhabenzulässigkeit herzustellen, ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich.

Die Landeshauptstadt Saarbrücken hat somit nach § 1 Abs. 3 BauGB und § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 12 BauGB auf Antrag des Vorhabenträgers die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 123.09.00 „Umfeld ehem. Postdirektion / Klausenerstraße / Poststraße" beschlossen.

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan liegen folgende Gutachten zugrunde:

- Schalltechnische Untersuchung; PJG Gänssle GmbH, Saarbrücken, Stand: 10/2018,
- Verkehrsgutachten; PJG Gänssle GmbH, Saarbrücken, Stand: 07/2018,
- Grünordnerischer Fachbeitrag mit artenschutzrechtlicher Prüfung; ARK Umweltplanung und -consulting, Saarbrücken, Stand: 14.12.2018.

Mit der Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Durchführung des Verfahrens ist die Kernplan, Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation mbH, Kirchenstraße 12, 66557 Illingen, beauftragt.

Verfahrensart

Das Verfahren wird nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Es handelt es sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung (Nachverdichtung und Revitalisierung). Mit dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21. Dezember 2006, das mit der Novellierung des Baugesetzbuches am 1. Januar 2007 in Kraft trat, fällt die seit Juli 2004 vorgesehene förmliche Umweltprüfung bei Bebauungsplänen der Größenordnung bis zu 20.000 qm zulässiger Grundfläche weg. Dies trifft für den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu.

Weitere Voraussetzung der Anwendung des § 13a BauGB ist, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Umweltbelange vorliegen. Dies trifft für den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu.

Der an § 50 BImSchG anknüpfende Ausschlusspunkt in § 13a BauGB betrifft die von Störfallbereichen ausgehenden möglichen Auswirkungen bei einem schweren Unfall.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, ein Ausgleich der vorgenommenen Eingriffe ist damit grundsätzlich nicht notwendig.

Die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB gelten entsprechend.

Es wird darauf hingewiesen, dass gem. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB und § 13a Abs. 2 und 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen wird.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan des Regionalverbandes Saarbücken stellt für das Plangebiet eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Post dar. Das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist somit nicht erfüllt. Der Flächennutzungsplan ist gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

Belange des Umweltschutzes

Bei „§13a-Bebauungsplänen" der Größenordnung bis zu 20.000 m² fällt die förmliche Umweltprüfung weg (s. oben).

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die „Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig". Ein Ausgleich der vorgenommenen Eingriffe ist damit nicht notwendig.

Dennoch gilt selbstverständlich auch für Bauleitpläne, die im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, weiterhin die Verpflichtung, dass die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes

und der Landschaftspflege sachgerecht bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind.

Hierzu wurde ein grünordnerischer Fachbeitrag mit artenschutzrechtlicher Prüfung erstellt.

Voraussetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Zur Schaffung von Baurecht durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind folgende Voraussetzungen zu erfüllen:

- Der Vorhaben- und Erschließungsplan, der eine umfassende Gesamtbeschreibung des Vorhabens enthält, ist von dem Vorhabenträger zu erarbeiten, der Landeshauptstadt Saarbücken vorzulegen und abzustimmen.
- Der Durchführungsvertrag, in dem sich der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Landeshauptstadt abgestimmten Planes zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise verpflichtet, ist vor dem Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zwischen Vorhabenträger und Kommune abzuschließen.
- Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird gem. § 12 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Der Durchführungsvertrag und die darin enthaltenen Verpflichtungen des Vorhabenträgers hingegen bleiben rechtlich gegenüber dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan selbstständig.

Grundlagen und Rahmenbedingungen

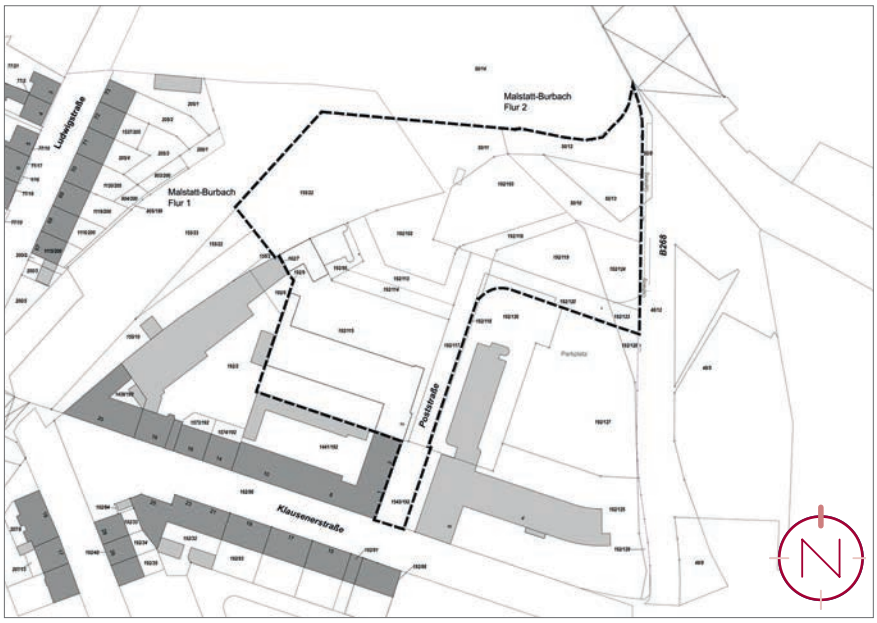
Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich liegt westlich der Saarbrücker Innenstadt zwischen der Westspange (B 268), dem Ludwigskreisel, der Klausenerstraße im Süden und der Bahnlinie Saarbrücken -Trier im Norden. Er wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Bahntrasse Saarbücken – Trier
- Im Osten durch die B 268 (Westspange) und das Gebäude der ehem. Oberpostdirektion
- Im Süden durch die Blockrandbebauung entlang der Klausenerstraße
- Im Westen durch die Bahntrasse „Saarstahl"

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches sind der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu entnehmen.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,4 ha.



Kataster mit Geltungsbereich, ohne Maßstab; Quelle: Vermessungsbüro Heinrich; Bearbeitung: Kernplan

Nutzung des Plangebietes und Umgebungsnutzung, Eigentumsverhältnisse

Die Fläche des Geltungsbereiches befindet sich - bis auf die Verkehrsfläche der Poststraße und der Trafostation der Telekom - vollständig im Eigentum des Vorhabenträgers bzw. ist dieser verfügungsberechtigt über diese Flächen. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse ist von einer zügigen Realisierung der Planung auszugehen.

Derzeitig wird die Fläche überwiegend als Parkplatzfläche genutzt. Bei der bestehenden Bebauung innerhalb des Plangebietes handelt es sich um einen ehem. gewerblich genutzten Gebäudekomplex. Im Plangebiet befinden sich zudem ein Gebäude der Telekom, welches nicht überbaut werden darf muss. Die Bebauung der Poststraße Nr. 5 wird derzeit zu Wohnzwecken genutzt und soll erhalten bleiben.

Der südöstlich angrenzende Gebäudekomplex der ehem. Postdirektion befindet sich im Eigentum Dritter und soll zukünftig einer Hotelnutzung zugeführt werden.

Entlang der Klausenerstraße findet sich westlich der leer stehenden ehem. Oberpostdirektion eine Blockrandbebauung, welche sich in ihrem rückwärtigen Bereich bis in den südlichen Teilbereich des eigentlichen Plangebiets erstreckt. Hier befinden sich überwiegend Wohnnutzungen in der straßenzugewandten Seite und gewerbliche Nutzungen im rückwärtigen Hofbereich.

Die Umgebungsnutzung ist überwiegend von Wohn- und Mischnutzung sowie nichtstörendem Gewerbe geprägt.

Nördlich grenzen Flächen an, die der Bahn gewidmet sind.

Lage des Vorhabens im Stadtteil Malstatt; Quelle: ZORA, LVGL

Topografie des Plangebietes

Das Plangebiet ist teilweise von erheblichen topografischen Versprüngen und Steigungen gekennzeichnet. Mit dem nördlich anschließenden Bahntrassenverlauf und -damm steigt das Plangebiet an seinem nördlichen Abschluss an. Weiterhin verläuft

Übersicht Plangebiet

eine Böschung westlich in Süd-West / Nord-Ost-Richtung durch das Plangebiet. Diese Böschung kann im Rahmen einer Neuplanung in Richtung der dort angrenzenden Bahntrasse verschoben werden. Notwendige Abstandsflächen zur vorhandenen Bahntrasse und Standsicherheit wurden in der Planung berücksichtigt.

Verkehr

Erschlossen wird das Plangebiet über den Verlauf der anliegenden Westspangenausfahrt. Ein- und Ausfahrten zum Plangebiet sind aktuell nur als Rechtsabbieger zulässig. Aufgrund des Saarbahnverlaufs der Klausener Straße ist die Poststraße als Einbahnstraße nur für Linksabbieger aus Richtung Malstatt kommend zur erreichen. Die Saarbahntrasse muss hierfür aktuell überquert werden. Aus diesem Grund soll die Haupterschließung des Plangebietes über den Anschlussbereich an die Westspange erfolgen. Der Bereich der Poststraße soll dabei lediglich als notwendige Zweiterschließung für die Fläche des Vorhabenträgers dienen. Die grundlegende Erschließungsoptionen sind jedoch für das Bebauungsplanverfahren nicht von Bedeutung. Nähere Aussagen hierzu siehe Verkehrsgutachten.

Poststraße, Blick in Richtung Plangebiet

Der Verkehrsentwicklungsplan für die Landeshauptstadt Saarbrücken sieht zukünftig vor, den Anschlussbereich Westspange / Klausenerstraße / St. Johanner Str. durch eine Kreisverkehrsanlage neu zu strukturieren und ordnen.

Eine Anbindung des Plangebietes für Fußgänger, Radfahrer und ÖPNV (Saarbahn) ist über die Klausenerstraße gegeben. Die vorhandene Erschließungsstraße „Poststraße" ist z.T. privat und grundbuchrechtlich gesichert und kann deshalb nicht verschoben werden. Sie wird in die Neuplanung integriert. Aktuell sind alle Erschließungsanlagen mit Ausnahme südlichen Bereiches der

Poststraße im Privateigentum: Die Ausbauplanung und Herstellung der Erschließungsanlagen wird so vorgenommen, dass grundsätzlich die Möglichkeit besteht, dass diese in die Unterhaltung und Verkehrssicherungspflicht der Landeshauptstadt übergehen. Sollte eine Eigentumsübertragung nicht möglich sein, übernimmt der Vorhabenträger die Verkehrssicherungspflicht, die Unterhaltung und Instandsetzung der Erschließungsan- lagen, die Reinigung und Beleuchtung sowie die verkehrssichernden und verkehrsregelnden Maßnahmen. Entsprechend ihrer Funktion ist dann die Eintragung von Geh- und Fahrrechten zugunsten der Allgemeinheit erforderlich.

Ver- und Entsorgung

Die für die geplante Nutzung erforderliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist aufgrund der bestehenden benachbarten Bebauung bereits im Umfeld grundsätzlich vorhanden (Wasser, Elektrizität, etc.).

Das Plangebiet ist im Trennsystem zu entwässern.

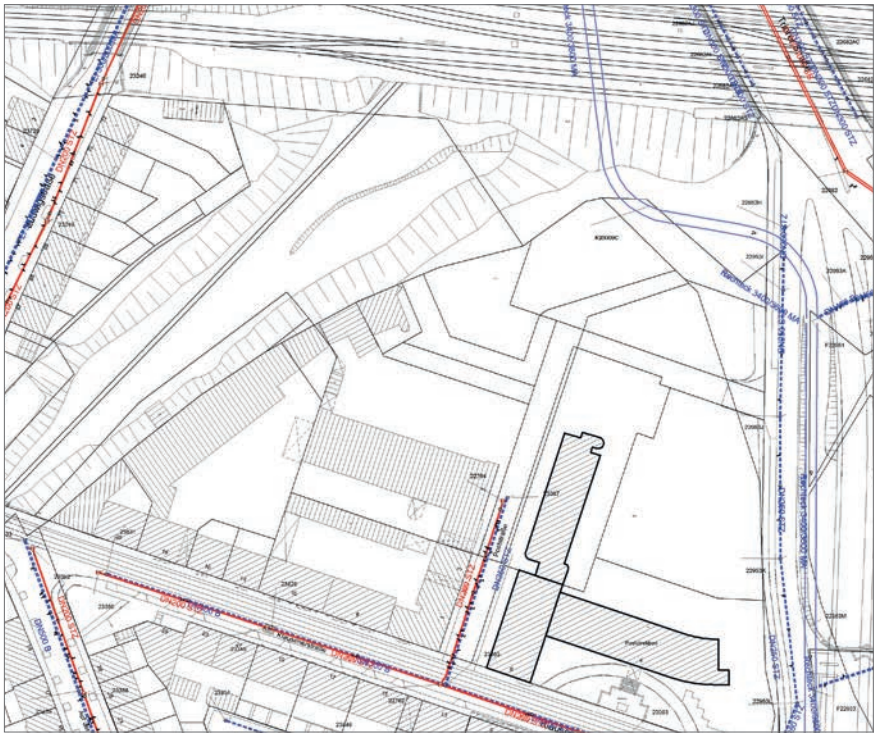
Das anfallende Schmutzwasser soll in die bestehende Kanalisation der Poststraße abgeleitet werden.

Für die Entsorgung des Niederschlagswassers gilt gem. § 49 a SWG: „Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1999 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, soll (...) vor Ort genutzt, versickert, verrieselt oder in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden, (...)."

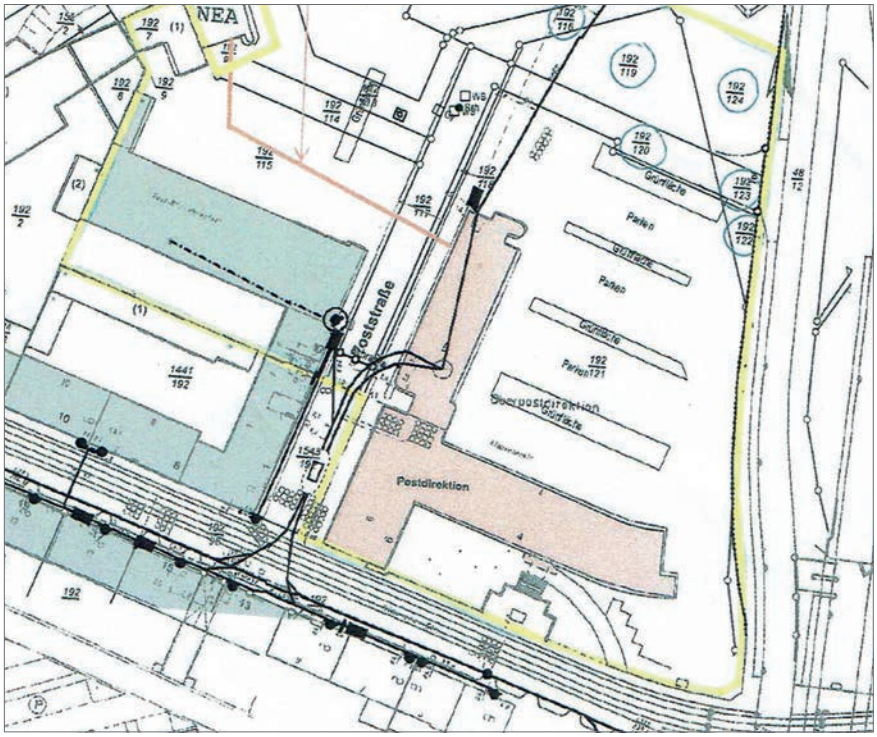
Im nördlichen Teilbereich des Areals verläuft der verrohrte Gewässerverlauf des Fischbaches. Dieser darf aufgrund der Gewährleistung der Zugänglichkeit nicht überbaut werden.

Das anfallende nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist Regenwasserkanälen zuzuführen und in den bestehenden Regenwasserkanal bzw. in den Fischbach abzuleiten.

Nach dem Saarländischen Wassergesetz (SWG) muss ein Schutzabstand von 5 Metern zum Gewässerrand eingehalten werden. Im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen ist gem. Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt- und Naturschutz von der Einhaltung der Forderung nach § 56 Abs. 3 SWG abzusehen.



Kanalplan; Quelle: Landeshauptstadt Saarbrücken



Telekommunikationsleitungen; Quelle: Telekom AG

Gem. dem Geoportal des Saarlandes (Internet-Abruf am 10.07.2018) sind die privaten Grünflächen innerhalb des Plangebietes für eine Versickerung ungeeignet. Im Auftrag des Vorhabenträgers wurde die Versickerungsfähigkeit im Rahmen einer Rammkernbohrung überprüft. Laut DIN 18130 ist der Boden als durchlässig einzustufen. Im Bereich der privaten Grünflächen kann das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser, sofern möglich, über die belebte Bodenzone versickert werden.

Die Entwässerung wird somit gem. § 49a SWG ordnungsgemäß sichergestellt.

Die konkretisierten Planungen / Detailplanungen müssen vor der Bauausführung noch mit den Versorgungsträgern abgestimmt werden.

Durch das Plangebiet verläuft eine Kommunikationshauptleitung der Telekom AG in West-Ost-Richtung, welche nicht verlegt werden darf. Der Verlauf der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Telekommunikationsleitung kann angepasst werden (aus wirtschaftlichen Gründen aber nur in Ausnahmefällen). Das innerhalb des Plangebiets befindliche Gebäude der Telekom darf nicht überplant und muss somit in die Planung integriert werden. Die Zugänglichkeit zum Telekomgebäude muss innerhalb der Planung gewährleistet sein.

Übergeordnete Planungsvorgaben der Raumordnung und Landesplanung; naturschutzrechtliche Belange; geltendes Planungsrecht

Kriterium	Beschreibung
Landesentwicklungsplan (Siedlung und Umwelt)	
zentralörtliche Funktion, Siedlungsachse	Malstatt ist Teil des Stadtbezirks Saarbrücken-Mitte und des Oberzentrums Saarbücken
Vorranggebiete	• nicht unmittelbar betroffen
zu beachtende Ziele und Grundsätze	• Nachrichtlich übernommene Siedlungsfläche überwiegend Wohnen (entspricht dem Planvorhaben) • (Z 2, G 6): „Die Entwicklung der Siedlungs-, Wirtschafts- und Versorgungsstruktur sowie die Bereitstellung von Flächen für Wohnen, Gewerbe und zentralen Einrichtungen für die Daseinsgrundfunktionen ist am zentralörtlichen System auszurichten und auf die zentralen Orte unterschiedlicher Stufe zu konzentrieren." „Die Funktion des Oberzentrums Saarbrücken als überregional bedeutsamer Siedlungs-, Wirtschafts-, Arbeits- und Ausbildungsstandort soll gesichert und weiterentwickelt werden."; erfüllt • (Z 12): „Zur Sicherung einer ausgewogenen Raumstruktur, zur Vermeidung einer flächenhaften Siedlungsstruktur sowie zur Verbesserung der Erreichbarkeitsverhältnisse ist die Siedlungsentwicklung in den zentralen Orten entlang der Siedlungsachsen zu konzentrieren."; erfüllt • (Z 21): „Siedlungsentwicklungen sollen sich ihrer städtebaulichen Struktur und Dimensionierung nach in das Orts- und Landschaftsbild einpassen."; erfüllt • (Z 17, 32) „Bei der Siedlungsentwicklung (...) sind vorrangig die im Siedlungsbestand vorhandenen Potenziale an Brach- und Konversionsflächen, Baulücken und Baulandreserven sowie das Erneuerungspotenzial des Siedlungsbestandes zu nutzen.", „Die Inanspruchnahme erschlossener Bauflächen hat Vorrang vor der Ausweisung und Erschließung neuer Wohnbauflächen." • (Z 36): „Als durchschnittliche Siedlungsdichte sind bezogen auf das Bruttowohnbauland bei Wohnbauflächenausweisungen folgende Dichtewerte in Wohnungen pro Hektar (W/ha) mindestens einzuhalten: 40 W/ha in der Kernstadt des Oberzentrums, [...] 20 W/ha in den nicht-zentralen Gemeindeteilen im Ordnungsraum" • Als Wohnungsbedarf sind 3,5 Wohnungen pro 1.000 Einwohner festgelegt. • Mit zu der wichtigsten Aufgabe der Landeshauptstadt gehört zur Erfüllung der Daseinsgrundfunktion die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Versorgung der Bevölkerung mit einem Wohnbaugebiet. Diesen Festlegungen des Landesentwicklungsplanes trägt das vorliegende Vorhaben Rechnung und leistet einen Beitrag zur Stärkung der Landeshauptstadt als überregional bedeutsamer Siedlungs- und Universitätsstandort. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Nachverdichtung im Innenbereich des Stadtteils Malstatt. Eine Zersiedlung der Landschaft findet nicht statt, die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich wird vermieden. • Die Landeshauptstadt Saarbrücken weist einen jährlichen Bedarf von 640 Wohneinheiten auf. Prognostiziert auf einen Zeitraum von 10 Jahren ergibt sich ein enormer Bedarf auf gesamtstädtischer Ebene. • Wie die beigefügte Tabelle zeigt, werden lediglich Flächen / Wohneinheiten zur Bedarfsdeckung eines Zeitraumes von 5 Jahren in der Gesamtstadt bevorratet. Hinzu kommt, dass die tatsächliche Anzahl zur Verfügung stehender Wohneinheiten / Reserveflächen wesentlich kleiner ist als in der Tabelle ermittelt.

Einwohner 31.05.2017	WE-Bedarf 2017-2027	Reserveflächen FNP in ha	WE Reserveflächen FNP	WE in Baulücken	Summe Reserveflächen und Baulücken	WE-Bedarf aktuell
183.014	**6.405**	**64,6**	**2.184**	**1.026**	**3.210**	**+3.195**

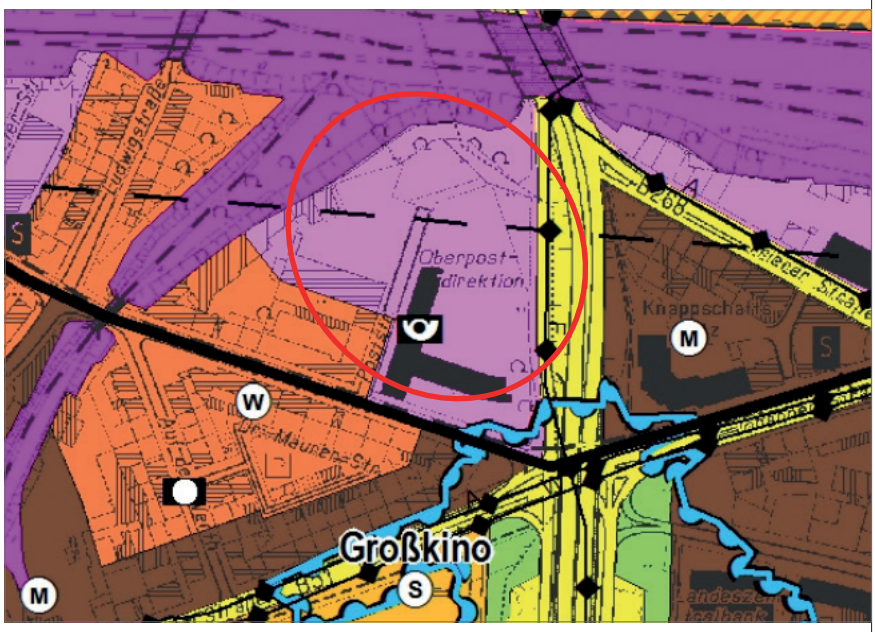
Wohneinheitenbilanzierung; Quelle: Landeshauptstadt Saarbrücken; Stand Einwohnermeldedaten 31.05.2017; Stand Wohneinheitenbilanz: 12.12.2017

Kriterium	Beschreibung
	Gründe: • Der im LEP festgelegte Dichtewert (mindestens 40 W/ha) kann nicht durchgehend für eine Bebauung zugrunde gelegt werden. So wurde beispielsweise in älteren Bebauungsplänen meist ein geringerer Dichtewert zugrunde gelegt. • Ein Teil der Baulücken und FNP-Reserveflächen kann nicht aktiviert werden (Erschließungskosten, sonstige städtebauliche Restriktionen, fehlendes Baurecht) bzw. eine städtebauliche Entwicklung dieser Flächen ist nicht mehr gewünscht. • Insgesamt stehen deutlich weniger Wohneinheitenpotenziale als errechnet zur Verfügung. • Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,4 ha (ca. 14.000 m²). In Anbetracht des LEP-Dichtewertes (mindestens 40 Wohneinheiten pro Hektar) müssten auf einer Fläche von 1,4 ha mindestens 56 Wohneinheiten realisiert werden. Im vorliegenden Fall werden max. 200 Wohneinheiten realisiert, was in Anbetracht der Nähe zum Stadtteilzentrum sowie der verkehrsgünstigen Lage (Nähe zur Autobahn A 620, B 268 und B 51) angemessen ist und die Vorgaben somit übererfüllt. • Das Ministerium für Inneres, Bauen und Sport hat darauf hingewiesen, dass Seniorenwohnheime nicht als Wohnungen im Sinne des LEP Siedlung gelten. • Das Planvorhaben entspricht demnach den landesplanerisch vorgegebenen Festlegungen des LEP Siedlung.
Landschaftsprogramm	• keine speziellen Entwicklungsziele oder Funktionszuweisungen • Lage im Regionalpark Saar (damit keine Restriktionen verbunden)
Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange	
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	NATURA 2000-Gebiete (nächstgelegen: „Saarkohlenwald" in 2 km Entfernung) liegen weit außerhalb des von der Planung ausgehenden Wirkungsgefüges. Eine nähere Betrachtung n. Art. 6 FFH-RL und §§ 34ff. BNatSchG erübrigt sich.
Regionalpark	Regionalpark Saar (damit aber keine Restriktionen verbunden)
Sonstige Schutzgebiete: Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Nationalparks, Naturparks, Biosphärenreservate	Nicht betroffen
Denkmalschutz	Aus dem Gelände des ehemaligen Reformgymnasiums, später Postdirektion, sind dem Landesdenkmalamt Fundstücke aus einem latènezeitliche Grabhügel bekannt. Latènezeitliche Grabhügel kommen in der Regel nicht einzeln vor sondern sind Bestandteil eines je nach Größe der zugehörigen Siedlung mehr oder weniger ausgedehnten Grabhügelfeldes. Aus diesem Grunde sind alle Erdarbeiten hier zunächst einmal genehmigungspflichtig nach § 8 Absatz 2 in Verbindung mit § 10 Abs. 2 bis 6 des Gesetzes Nr. 1946 zur Neuordnung des saarländischen Denkmalschutzes und der saarländischen Denkmalpflege vom 13. Juni 2018 (SDschG). Für alle Bauwerke, für deren Errichtung eine Baugenehmigung oder eine die Baugenehmigung einschließende oder ersetzende behördliche Entscheidung erforderlich ist, ist das Einvernehmen mit dem Landesdenkmalamt herzustellen (§ 10 Absatz 5 SDschG), wobei davon auszugehen ist, dass das Einvernehmen nur dann hergestellt werden kann, wenn die Erdarbeiten durch einen Archäologen begleitet werden und diesem im Bedarfsfall Zeit und Personal zur Dokumentation und Bergung eventuell zutage geförderter Bodendenkmäler zur Verfügung gestellt wird. Die Kosten hierfür, einschließlich der Kosten für die konservatorische Sicherung und Dokumentation der Befunde hat der Veranlasser gern. § 16 Abs. 5 SDschG im Rahmen des Zumutbaren zu tragen.
Naturdenkmäler/archäologisch bedeutende Landschaften nach § 6 SDSchG oder in amtlichen Karten verzeichnete Gebiete	Nicht betroffen
Geschützter unzerschnittener Raum nach § 6 Abs. 1 SNG	Nicht betroffen

Kriterium	Beschreibung
Informelle Fachplanungen	• Die Biotopkartierung fokussierte bislang auf den Außenbereich. Demzufolge sind innerhalb des Siedlungsraumes der Stadt Saarbrücken keine BK-Flächen erfasst, weder FFH-Lebensraumtypen noch nach § 30, BNatSchG geschützte Biotope. Zumindest der städtische Innenbereich lässt die Entwicklung derartiger Strukturen auch nicht zu. • Auch Flächen des Arten- und Biotopschutzprogrammes (ABSP) sind im Siedlungsbereich von Saarbrücken nicht ausgewiesen. • Die maßgeblich durch Versiegelungen geprägte Stadtlandschaft lässt im Extremfall lediglich die Entwicklung anthropogener Sekundärbiotope zu, die allerdings durchaus auch einzelnen an diese Verhältnisse adaptierten Arten Lebensraum bieten können, darunter einigen streng geschützten Arten wie der Mauereidechse oder einigen Fledermausarten. Letztere sind, ebenso wie zahlreiche urban verbreitete Vogelarten in der Wahl ihrer Quartiere bzw. Niststandorte durchaus opportunistisch. • Die ABDS-Datenbank (Arten- und Biotopschutzdaten des Saarlandes, Stand 2013) enthält für den Geltungsbereich und das nähere Umfeld allerdings keine Funddaten. Entlang der Saar wurden im Zuge einer Fledermaustaxierung von HARBUSCH 2010 nicht nur die erwarteten synanthropen Arten (Zwerg- und Breitflügelfledermaus), sondern auch die eher den innerstädtischen Siedlungsraum meidende Wasserfledermaus (Myotis daubentonii), die Rauhautfledermaus (Pipistrellus nathusii) und der Große Abendsegler (Nyctalus noctula) registriert. Entlang der Saar liegen auch einzelne Nachweise der Mauereidechse vor, jedoch nicht für den Bereich der innerstädtischen Bahngleisanlagen, obwohl die Art hier eher zu erwarten wäre. Einen älteren Nachweis gibt es für den Güterbahnhof im Nordosten. • Die ABDS-Datenbank weist weiterhin einen Fund der in Anh. II/IV geführten FFH-Art Grüne Keiljunger (Ophiogomphus cecilia) am Südufer der Saar gegenüber dem alten Saturn auf (B. TROCKUR 2010 im Zuge der faunistischen Untersuchung „Stadtmitte am Fluss"). Da die Saar zumindest im technisch ausgebauten Innenstadtbereich als Laichgewässer ausscheidet, darf angenommen werden, dass es sich um ein weit vom Entwicklungsgewässer entfernt umherstreifendes Individuum handelte.
Allgemeiner Artenschutz	
Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen (§ 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG)	Die Baufeldräumung/Rodung von Gehölzen darf gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur außerhalb der Brut- und Setzzeiten im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar erfolgen. Damit wäre der Schutz von Gelegen und Nestlingen der europäischen Vogelarten hinreichend sicher gewährleistet. In Bezug auf Fledermäuse ist bekannt, dass baumbewohnende Arten oftmals erst nach strengen Frostereignissen ungeeignete, i.e. nicht frostsichere, Baumhöhlen bzw. Stammritzen/-spalten verlassen und in wärmere Gebiete ab- oder in unterirdische Quartiere einwandern. In der Regel sind ab Januar genügend solcher Bedingungen aufgetreten, die die Tiere zum Verlassen von Baumquartieren veranlasst haben. I.d.R. reicht es aus, die Rodung stärker dimensionierter Bäume auf diesen Zeitraum zu beschränken. Da insbesondere die Robinie jedoch auch bereits in jüngeren Stadien tiefe Borkenrisse und -spalten aufweist, wird (auch unter Berücksichtigung der höheren Durchschnittstemperaturen innerhalb der Innenstadt von Saarbrücken) festgelegt, dass die Rodungsarbeiten insgesamt auf den Zeitraum Januar-Februar beschränkt werden.

Kriterium	Beschreibung
Besonderer Artenschutz (§§ 19 und 44 des BNatSchG)	
Störung oder Schädigung besonders geschützter Arten bzw. natürlicher Lebensräume nach USchadG, Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG Zu den artenschutzrechtlich relevanten Arten zählen alle gemeinschaftsrechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten d. h. alle streng geschützten Arten inklusive der FFH-Anhang-IV-Arten sowie alle europäischen Vogelarten. „Allerweltsarten" mit einem landesweit günstigen Erhaltungszustand und einer großen Anpassungsfähigkeit (d. h. bei diesen Arten sind keine populationsrelevanten Störungen und keine Beeinträchtigungen der ökologischen Funktion ihrer Lebensstätten, insbesondere der Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu erwarten) werden nicht einzeln geprüft	• Aufgrund der innerstädtischen Lage, der Vornutzung am Standort und der angrenzenden Nutzungen ist auf der Fläche vor allem mit einem Vorkommen der an urbane Bedingungen (hohe Versieglung, Sekundärbiotope) angepassten Arten zu rechnen. In der Regel handelt es sich hier um häufige Ubiquisten, allerdings besteht auch das Potenzial für einige streng geschützte Arten, die auf städtischen Flächen adäquate Nischen besetzen können. Hierzu zählt insbesondere die xerophile Mauereidechse (und evtl. die Zauneidechse), der entlang der Gleisanlagen Ausbreitungskorridore zur Verfügung stehen. • Zudem wird der städtische Raum von synanthropen Fledermausarten auch als Jagdgebiet erschlossen. Der bestehende Baumbestand eröffnet zudem das Potenzial als Quartierstandort, zumindest als Sommer- bzw. Wechselquartier. Dies gilt grundsätzlich auch für die bestehenden Gebäude. Der Baumbestand eignet sich zudem als Niststandort für Gehölzbrüter unter den Vögeln, darunter auch Höhlen- und Halbhöhlenbrüter. • Für Amphibien, auch für die städtische Sekundärbiotope nutzenden thermophilen Arten Geburtshelferkröte, Wechselkröte und Kreuzkröte bestehen innerhalb und im Umfeld des Geltungsbereiches keine Laich-Möglichkeiten, auch nicht in Form temporärer Kleinstgewässer, die ausreichend lange perennieren, um eine Larvalentwicklung zuzulassen. Aufgrund des Fehlens von Wasserflächen, der grundsätzlich fehlenden Eignung als Landlebensraum (grabfähige Substrate fehlen) und des letztlich sehr hohen Isolationsgrades kann ein Vorkommen hinreichend sicher ausgeschlossen werden. • Mit der Stadt Saarbrücken wurde im Vorfeld vereinbart, die Artengruppen der Vögel, Fledermäuse und Reptilien am Standort zu erfassen. Folgendes Untersuchungsprogramm ist vorgesehen: • Avifauna: mehrfache Begehung und Erfassung der Reviere und Brutstandorte • Fledermausfauna: reale Quartiernutzung und Quartierpotenziale am Standort (Gebäude, Bäume) inkl. Ausflugkontrollen, Aktivitätserfassung mittels batcorder • Reptilien: gezielte Suche an potenziellen Sonnen-, Ruhe-, Überwinterungs- und Eiablageplätzen (Fokus auf Mauereidechse) • Im Zuge von Querschnittsbegehungen werden auch andere Artengruppen kursorisch erfasst (u.a. Tagfalter) bzw. deren erwartete Absenz verifiziert (Amphibien, Haselmaus). • Im Bestand finden sich auch zwei komplett abgestorbene, noch stehende Robinien, die Höhleninitiale und eine alte, verlassene Buntspechthöhle aufweisen. Im weiteren Verfahren werden die Strukturen auf einen konkreten Besatz mit Vögeln oder Fledermäusen geprüft.
Baumschutzsatzung	Die Ergebnisse sind dem Grünordnerischen Fachbeitrag mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung zu entnehmen. Die darin enthaltenen Vermeidungsmaßnahmen und Festsetzungen zum Ausgleich werden in den Bebauungsplan übernommen.
Städtische Baumschutzsatzung:	Gem. § 6 der Baumschutzsatzung der Stadt Saarbrücken sind bei Bauvorhaben alle n. § 1 geschützten Bäume, d.s. alle Exemplare mit einem Stammumfang > 80 cm zu erfassen. Diese im Zuge der Bauvoranfrage bzw. des Bauantrages einzureichende Unterlage wird bereits mit dem Bebauungsplan vorgelegt. Als invasiver Neophyt ist die den Gehölzbestand bestimmende Robinie auch im städtischen Umfeld keine wünschenswerte Zielart, zumindest aus der Sicht des Naturschutzes. Aufgrund der vorliegend starken vegetativen Vermehrung durch Wurzelbruten weist sie zudem eine hohe Stammzahl und damit eine hohe Anzahl an Exemplaren auf, die durch die Baumschutzsatzung erfasst sind, im Bereich des ca. 0,5 ha großen Gehölzareals sind dies über 100 Bäume. Hinzu kommen 12 Platanen-Solitäre im Bereich des Parkplatzes und 3 Linden am Südrand vor der bestehenden Gebäudezeile.

Kriterium	Beschreibung
	Über die Hälfte des Baumbestandes muss der Entwurfsplanung zufolge entfernt werden. Auch wenn ein Teil des Verlustes durch eine spätere Anpflanzung von Solitären innerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen werden kann, sind daher gem. der Baumschutzsatzung (eine Ausnahme n. § 5, Abs. 1 vorausgesetzt) weitere Kompensationspflanzungen außerhalb notwendig. Bei der Festlegung der Art und Größe der anzupflanzenden Exemplare sei an dieser Stelle der Hinweis erlaubt, dass zum Ausgleich der ökologischen Beeinträchtigung ein nach Art und Anzahl identischer Ausgleich der wegfallenden nicht indigenen Arten (Robine, Platane) aus der Sicht des Naturschutzes weder angemessen noch zielführend erscheint. Vielmehr wird angeregt, an geeigneter Stelle einzelne wertgebende heimische Arten in reduzierter Zahl mit entsprechend hoher Pflanzqualität einzubringen. Gem. Stellungnahme des Amtes für Klima- und Umweltschutz sind zum Ausgleich des Eingriffes in den geschützten Baumbestand unter Berücksichtigung des Zustandes des Baumbestandes die Ersatzpflanzung von 35 standortgerechten Laubbäumen erforderlich.
Wald	
Waldausgleich gem. § 8 Abs. 3 LWaldG	Als Kompensation für den in Anspruch genommenen Wald, wird eine Neu-Aufforstung von naturraumtypischem Laubwald auf einer ca. 2.600 qm großen Fläche über eine Erstaufforstungsmaßnahme der Naturland Ökoflächen-Management GmbH (Gemarkung Theley, Flur 14, Flurstück 289) durchgeführt.
Waldabstand gem. § 14 Abs. 3 LWaldG	Die Deutsche Bahn AG ist Eigentümer der Flächen, die seitens der Forstbehörde als Wald klassifiziert wird. Zwischenzeitlich wurden diese Flächen durch die Deutsche Bahn AG gerodet. Die Deutsche Bahn AG sichert dem Vorhabenträger schriftlich zu, dass kein forstfiskalischer Waldbetrieb auf den dem Eisenbahnbetrieb gewidmeten Grundstücken betrieben wird. Die v.g. Flächen unterliegen der Fachplanungshoheit des Eisenbahnbundesamtes. Damit ist wohl keine Ausnahmegenehmigung vom Waldabstand gem. § 14 Abs. 3 LWaldG erforderlich. Aus Vorsorgegründen wird eine nachrichtlichen Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB aufgenommen.

Kriterium	Beschreibung
Geltendes Planungsrecht	
Flächennutzungsplan (Quelle: Landeshauptstadt Saarbrücken)	• Darstellung: Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Post • Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB nicht erfüllt; Konsequenz: FNP ist gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen 
Bebauungsplan	liegt nicht vor, aktuell nach den Vorgaben des § 34 BauGB zu beurteilen
Altlasten	
Innerhalb des Plangebietes existieren Altlastenverdachtsflächen	Unter dem Az.:SB_193 ist die Oberpostdirektion Saarbrücken „Fuhrpark, Tankstelle und Reparatur" eingetragen. In der dazugehörenden Standortbeschreibungen sind die Flächen Flur 1, Flurstücke 192/109, 192/101, 192/100 und 192/102 aufgeführt. Aus einer weiteren Datenbank (über wassergefährdende Stoffe nach VAwS) liegen Angaben über die Stilllegung und Sanierung der Tankstelle mit gutachterlicher Begleitung (Büro WPW, Saarbrücken vom 14.10.1993) vor. Ein 1 m^3 Altöl-Tank ist weiterhin in Benutzung geblieben. Hier liegt ein letzter TÜV-Bericht vom 17.03.1990 vor. Es wurden erhebliche Mängel festgestellt. Weitere Angaben zu diesem Tank (z. B. Stilllegungsbescheinigung) liegen nicht vor. (Quelle: LUA; Stellungnahme vom 06.02.2013)
Starkregen	Gem. Starkregenstudie werden die private Grünflächen des Mischgebietes, Allgemeinen Wohngebietes 3 und 4 bei entsprechenden Niederschlägen zwischen 0,15 - 0,50 m eingestaut. Es sind entsprechende Volumen auf einem Baugrundstück für die natürliche Versickerung von Wasser aus Niederschlägen freizuhalten, um insbesondere Hochwasserschäden, einschließlich Schäden durch Starkregen, vorzubeugen.

Erstellte Fachgutachten

Schalltechnisches Gutachten (PJG Gänssle GmbH, Stand: 10/2018)

Zusammenfassung und Festsetzungen für den Bebauungsplan

„Allgemeines

Für die Erschließung der geplanten Bebauung „Poststraße" in der Ortslage Saarbrücken werden Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Dies betrifft Verkehrslärm, der ausgehend von Straßen- und Schienenverkehr auf die Bebauung einwirkt.

Dabei ist folgender Sachverhalt zu beachten:

- Bei der Beurteilung des Bebauungsplanes nach DIN 18005 Schallschutz im Städtebau wird unter Berücksichtigung der Prognoseverkehrsmengen im umliegenden Straßennetz mit den Erschließungsstraßen im Quartier und den Schienenwegen der Straßenbahn als auch der Trasse der Deutschen Bahn AG Pegelüberschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 an den Fassaden der geplanten Bebauung errechnet (Allgemeines Wohngebiet). Deshalb sind Schallschutzfenster mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen in Abhängigkeit von der Nutzung der Räume anzuordnen.
- Die Beurteilung nach DIN 4109 macht deutlich, dass durch den Verkehrslärm ausgehend von fließendem Kraftfahrzeugverkehr sowie dem Schienenverkehr (inkl. Straßenbahnen) in der Summenbetrachtung Außenlärmpegel von 80 dB(A) und mehr erreicht werden. Entsprechende Schallschutzmaßnahmen sowohl für die Fassaden als auch die Fenster sind zu treffen.
- Durch die Parkierungsanlagen im Quartier in Verbindung mit dem Fahrtenaufkommen der Saar Rail GmbH werden ebenfalls Pegelüberschreitungen an den meisten Fassaden errechnet.
- Die sind Torantriebe oder Überfahrten von Entwässerungsrinnen sind die lärm-mindernd auszubilden.

Festsetzungen für den Bebauungsplan

Im Bebauungsplangebiet sind gemäß der gutachtlichen Stellungnahme anhand der Geräuschimmissionen ausgehend von den in der Nachbarschaft befindlichen Emittenten Straßenverkehrslärm, Parkplatzlärm mit Zufahrten zu Tiefgaragen und Schienenverkehrslärm auf die geplante Bebauung folgende Vorkehrungen zu treffen:

1. Asphaltierung der Fahrgassen der Parkplätze und der Parkstände,
2. Asphaltierung der Erschließungsstraßen im Bebauungsplangebiet.
3. Ausführung der Tore zu den Tiefgaragen und sofern vorgesehen Ausführung der Abdeckung der Regenrinnen der Zufahrten zu den Tiefgaragen nach dem Stand der Lärmminderungstechnik, so dass von der Betätigung der Tore bzw. von dem Überfahren der Abdeckungen der Regenrinnen keine relevanten Geräusche ausgehen
4. Bei der Errichtung der Gebäude mit schutzbedürftigen Nutzungen im Bebauungsplangebiet sind die ermittelten Bereiche der maßgeblichen Außenlärmpegel L_a gemäß Schalltechnischer Untersuchung zu beachten.
5. Die Anforderungen an die Luftschalldämmung der zu errichtenden Gebäude sind nach DIN 4109 Ausgabe 2018 Teil 1 und Teil 2 zu bestimmen.
6. In den Anwesen sind schutzbedürftige Räume mit fensterunabhängigen, schallgedämpften Lüftungseinrichtungen auszustatten. Diese sind bei der Ermittlung der Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß den errechneten Lärmpegeln bei der Planung der Bauwerke zu berücksichtigen.
7. Infolge der an den Fassaden zu erwartenden Außenlärmpegel sind Schallschutzmaßnahmen zu veranlassen. Die Einstufung der Lärmpegelbereiche für die einzelnen Gebäude, Stockwerke und Fassaden ist im Anhang beigefügt und im Bebauungsplan mit aufzunehmen."

(Quelle: Das Quartier Klausener Straße / Poststraße in Saarbrücken - Schalltechnische Untersuchung; PJG Gänssle GmbH; Stand: 10/2018)

Weitere Details sind dem als Anlage beigefügtem Schalltechnischen Gutachten zu entnehmen.

Verkehrsgutachten (PJG Gänssle GmbH, Stand: 07/2018)

Allgemeines

„Gegenstand dieser Untersuchung ist die Beurteilung der Verkehrsablaufqualität für die vor- und nachmittägige Spitzenstunde an der geplanten Grundstückszufahrt und an dem nächstgelegenen Knoten mit der „St. Johanner Straße".

Verkehrliche Erschließung

Das Grundstück des geplanten Wohnquartiers liegt auf dem ehemaligen Telekomareal im Westen der Landeshauptstadt Saarbrücken zwischen der Westspange und der „Klausener Straße". Nördlich des Geländes verläuft die eine Eisenbahnstrecke. In unmittelbarer Nähe befindet sich der Ludwigskreisel sowie die Fläche des Eurobahnhofs.

Planung

Zukünftig soll das Gelände sowohl von der „Klausener Straße" als auch von der vom Ludwigskreisel als Einbahnstraße wegführenden Straße, dem sogenannten „Ernst-Höfer-Weg", erschlossen werden. Hierbei dient die Anbindung an die „Klausener Straße" hauptsächlich den fußläufigen Verbindungen und dem Radverkehr. Die Anbindung an die an die „Klausener Straße" kann in vier Varianten erfolgen. Wie heute im Bestand, jedoch aufgrund der zu querenden Saarbahntrasse wahrscheinlich lichtsignalgeregelt.

Als Einbahnstraße von der „Klausener Straße" wegführend. Hierbei fliessen alle KFZ-Verkehre über den „Ernst-Höfer-Weg" ab. Als „unechte" Einbahnstraße. Das Ausfahren vom geplanten Quartier über die „Poststraße" in die „Klausener Straße" wird in diesem Fall unterbunden. Die „Poststraße" wird in diesem Bereich zwischen Wohnquartier und „Klausener Straße" wegen der dort gelegenen Nutzungen dann als eine „unechte" Einbahnstraße betrieben. Und als vierte Möglichkeit das Quartier komplett von der „Poststraße" abzuhängen und diese als Sackgasse zu betreiben.

Die fußläufige Anbindung erfolgt über die bestehenden Gehwege der „Klausener Straße" und des „Ernst-Höfer-Wegs". Der Radverkehr wird ebenfalls über „Klausener Straße" und dem „Ernst-Höfer-Weg" erschlossen. Ab dem Knoten mit der „St. Johanner Straße" kann dort lichtsignalgeregelt das Radwegenetz der Landeshauptstadt Saarbrücken erreicht werden.

Für die Nutzung des öffentlichen Nahverkehrs befinden sich mit den Haltepunkten „Trierer Straße" (ca. 280 m) und „Ludwigsstraße" (ca. 330 m) zwei Verknüpfungspunkte mit der Saarbahn. Der Hauptbahn-

hof befindet sich in einer fußläufigen Entfernung von ca. 800 m.

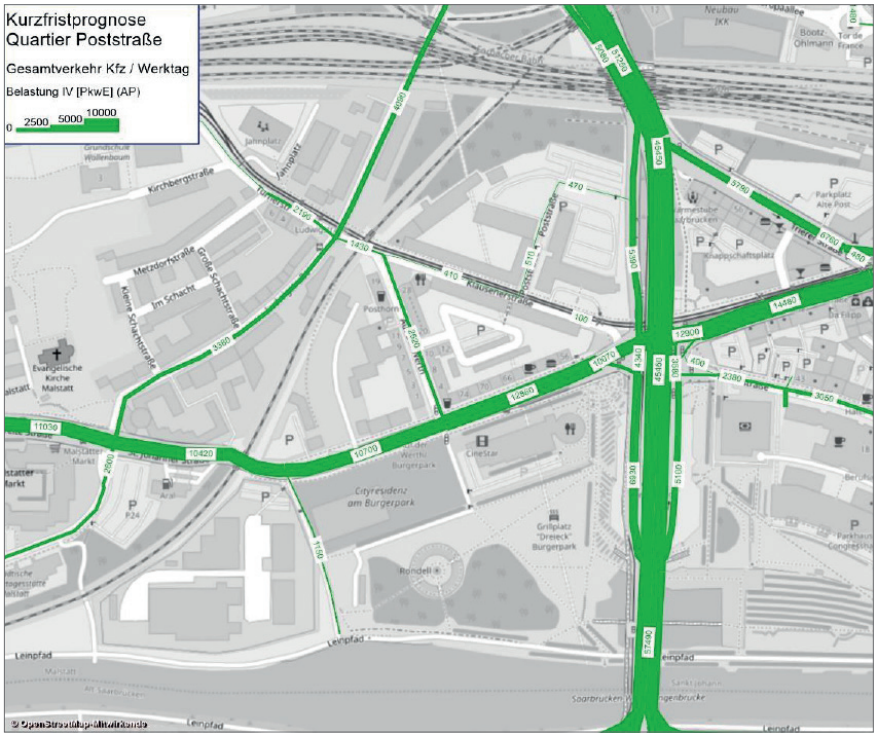
Die interne Führung der Fußgänger- und Radverkehre ist Bestandteil der separaten Quartiersplanung.

Verkehrsbelastungen

Bestehende Verkehrsbelastungen

Die Landeshauptstadt Saarbrücken verfügt über dezidierte Daten aus dem Saarbrücker Verkehrsmodell, welches auch die zukünftigen Verkehrserzeuger in diesem Stadtbereich berücksichtigt. Hieraus wurden die Quell-Ziel-Relationen für das geplante Quartier herausgefiltert. Die Verkehrszahlen wurden als 24-Stundenwerten angegeben.

Die „unechte" Einbahnstraße wurde bei den Quell-Ziel-Relationen nicht berücksichtig. Dieses ist für die weiteren Betrachtungen unerheblich, da die dort ausgewiesenen 95 PKW am Tag als Ausfahrer der Anbindung „Ernst-Höfer-Weg" zugeschlagen werden.

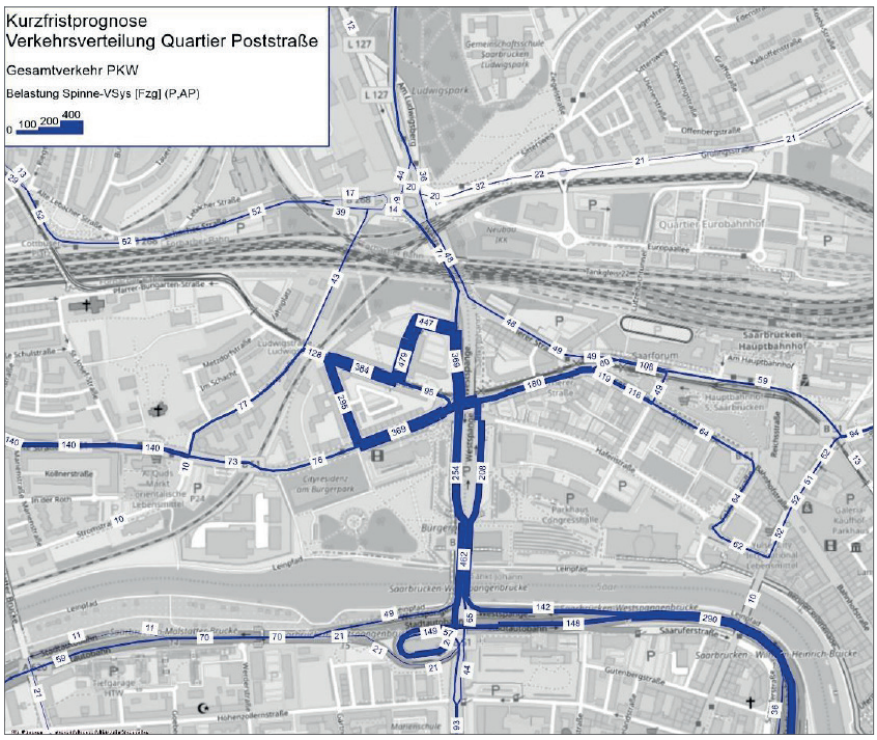


Kurzfristprognose Quartier Poststraße - Gesamtverkehr Kfz / Werktag; Quelle: PJG Gänssle GmbH; Stand: 07/2018

Prognoseverkehrsbelastungen

Der Nachweis der Verkehrsverträglichkeit wird für die Spitzenstunden und nicht für die Tagesgesamtbelastung geführt. Das Verkehrsaufkommen der einzelnen Erzeuger im Quartier selbst wird separat ermittelt und über Vergleichszahlen ähnlicher Objekte aus bundesweiten Erhebungen abgeleitet.

Für den „Ernst-Höfer-Weg" betragen die Verkehrsmenge nach dem Verkehrs-model zukünftig 5.390 PKW/24h. Die Belastung der „Klausener Straße" wird mit 410 PKW/24h angegeben.



Kurzfristprognose Verkehrsverteilung Quartier Poststraße - Gesamtverkehr Pkw; Quelle: PJG Gänssle GmbH; Stand: 07/2018

Die Quellverkehre aus dem Quartier heraus betragen 464 PKW/24h und die Zielverkehre werden mit 461 PKW/24h angegeben.

Wohnverkehre

Die Abschätzung des möglichen Verkehrsaufkommens sowie die Verteilung über den Tag für die geplante Wohnanlage erfolgt auf Grundlage des Programms „Ver_Bau: Abschätzung der Verkehrserzeugung", Version 08/2014 von Dr. Dietmar Bosserhoff.

Nach der Schriftenreihe und den Angaben des Investors wird bei einer Wohnanlage dieser Größe von 1,5 Bewohner pro Wohneinheit ausgegangen. Somit kann von 300 Bewohnern bei insgesamt 200 Wohneinheiten ausgegangen werden. Jedem Bewohner wird ein Fahrzeug zugeordnet.

Die Verkehrserzeugung wird mit folgenden Parametern berechnet:

- Besetzungsgrad der Fahrzeuge von 1,1
- MIV-Anteil von 70 %
- Wegehäufigkeit von 3,5 Wegen pro Person und Tag
- Spitzenstundenanteil Quellverkehre vorm. (7:30 - 8:30 Uhr) von 10,59 %
- Spitzenstundenanteil Zielverkehre vorm. (7:30 - 8:30 Uhr) von 2,02 %
- Spitzenstundenanteil Quellverkehre nachm. (16:30 - 17:30 Uhr) von 5,50 %

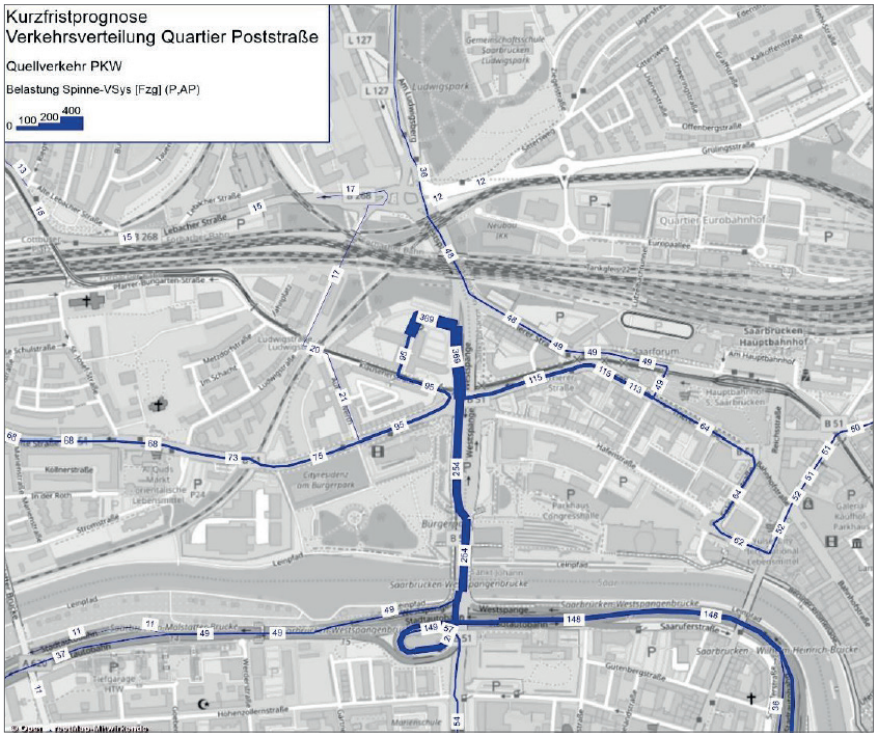
- Spitzenstundenanteil Zielverkehre nachm. (16:30 - 17:30 Uhr) von 9,27 %

Für die geplante Wohnanlage werden, unter dem vorstehenden Ansatz, 1.050 Wege pro Tag berechnet. Mit Berücksichtigung des MIV-Anteils und dem Besetzungsgrad ergeben sich hieraus rd. 670 Fahrten pro Tag, die sich in rd. 335 Quellfahrten und rd. 335 Zielfahrten unterteilen. Für die Spitzenstunden bedeutet dies 35 Quellfahrten und 7 Zielfahrten am Vormittag, 19 Quellfahrten und 31 Zielfahrten am Nachmittag.

Kindertagesstätte

Die KITA ist mit einer Fläche von ca. 675 m² vorgesehen und soll rund 150 Plätze umfassen. Es wird von etwa 15 Angestellten ausgegangen. Der Öffnungszeitraum umfasst die Spanne von 7:00 bis 17:00 Uhr. Die Verkehrserzeugung ist hauptsächlich für die morgendliche Spitzenstunde von Relevanz, da im nachmittägigen Spitzenstundenbereich von 16:30 bis 17:30 Uhr deutlich weniger Fahrten in Bezug auf die Kinder mehr anfallen. Die Angestelltenverkehre sind bei einer maximal ansetzbaren Größe von 5 Fahrten in Bezug auf Ziel (vormittags) und Quelle (nachmittags) ebenfalls vernachlässigbar.

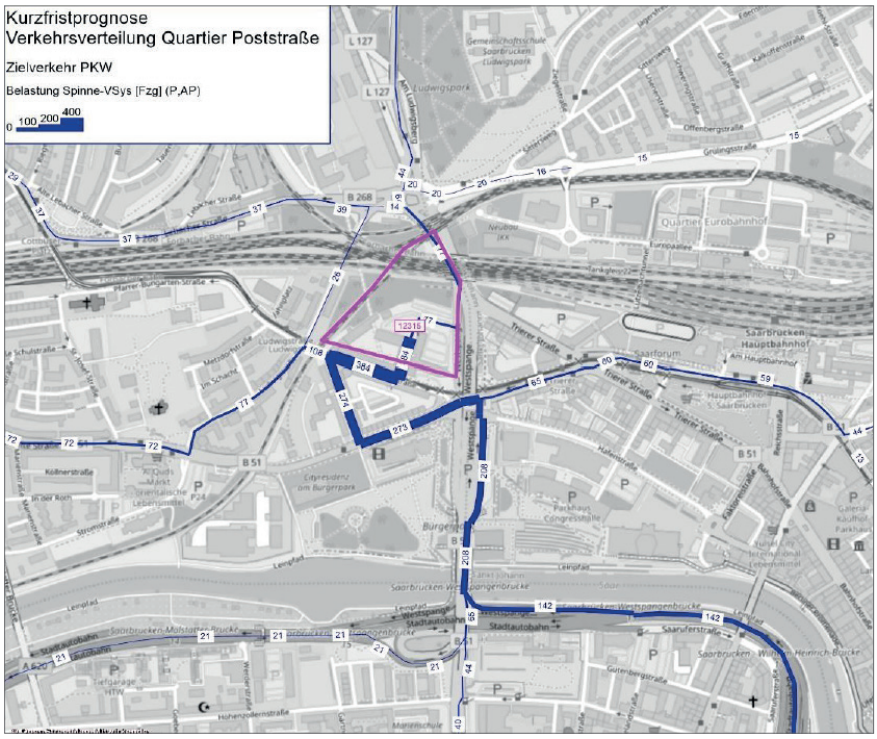
Es wird davon ausgegangen, dass rund 30 % der Kita-Kinder in der neuen Wohnanlage beheimatet sind. Somit kommen rund 100 Kinder von außerhalb.



Kurzfristprognose Verkehrsverteilung Quartier Poststraße - Quellverkehr Pkw; Quelle: PJG Gänssle GmbH; Stand: 07/2018

Die Verkehrserzeugung der KITA wird mit folgenden Parametern berechnet:

- Besetzungsgrad der Fahrzeuge von 1,1
- MIV-Anteil von 80 %
- Anwesenheitsgrad von 90 %
- Wegehäufigkeit von 4 Wegen pro Person und Tag
- Spitzenstundenanteil Quellverkehre vorm. (7:30 - 8:30 Uhr) von 50 %
- Spitzenstundenanteil Zielverkehre vorm. (7:30 - 8:30 Uhr) von 50 %
- Spitzenstundenanteil Quellverkehre nachm. (16:30 - 17:30 Uhr) von 20 %
- Spitzenstundenanteil Zielverkehre nachm. (16:30 - 17:30 Uhr) von 20 %



Kurzfristprognose Verkehrsverteilung Quartier Poststraße - Zielverkehr Pkw; Quelle: PJG Gänssle GmbH; Stand: 07/2018

Für die geplante KITA werden, unter dem vorstehenden Ansatz, rund 360 Wege pro Tag berechnet. Mit Berücksichtigung des MIV-Anteils und dem Besetzungsgrad ergeben sich hieraus rd. 260 Fahrten pro Tag, die sich in 130 Quellfahrten und 130 Zielfahrten unterteilen. Für die vormittägige Spitzenstunde (7:30 - 8:30) bedeutet dies 75 Quellfahrten und 75 Zielfahrten. Für die nachmittägige Spitzenstunde werden 26 Quellfahrten und 26 Zielfahrten ermittelt.

Pflegeeinrichtung und betreutes Wohnen

Die Anlage umfasst eine Pflegeeinrichtung mit 60 Zimmern bzw. Betten und 30 Wohneinheiten für betreutes Wohnen. Die Bewohner selbst tragen für die KFZ-Verkehrserzeugung nicht bei und werden somit rechnerisch nicht zum Ansatz gebracht.

Mitarbeiter

Nach Angaben des Investors soll der Betrieb der Pflegeeinrichtung und das betreute

Wohnen im 3-Schicht-Betrieb mit 30 Mitarbeitern pro Schicht erfolgen.

Bei einem Pkw-Besetzungsgrad von 1,2, einem MIV-Anteil von 80 % und einem Anwesenheitsgrad von 90%, wovon ausgegangen werden kann, resultiert ein Verkehrsaufkommen durch Mitarbeiter von maximal 20 Pkw pro Schichtwechsel und Richtung.

Somit ergibt sich für den „Ernst-Höfer-Weg" ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von 40 Pkw pro Schichtwechsel.

Die Schichtwechsel erfolgen in Tageszeiträumen von 05:30 – 06:30,13:30 - 14:30 sowie 21:30 - 22:30 Uhr und liegt somit außerhalb der betrachtungsrelevanten Spitzenstundenbereiche.

Besucher

Das Verkehrsaufkommen durch Besucher (u.a. Familienangehörige, Arzt) wird mit rund 15 Pkw/Tag angesetzt und liegen ebenfalls nicht in den bewertungsrelevanten Zeiträumen.

Lieferantenverkehr

Das Verkehrsaufkommen durch Lieferantenverkehr (Transporter 2,8 bis 3,5 t) beläuft sich auf 2 bis 3 Kfz/Tag, liegt somit innerhalb der Prognosetoleranz und ist daher nicht verkehrsrelevant.

Hotelnutzung

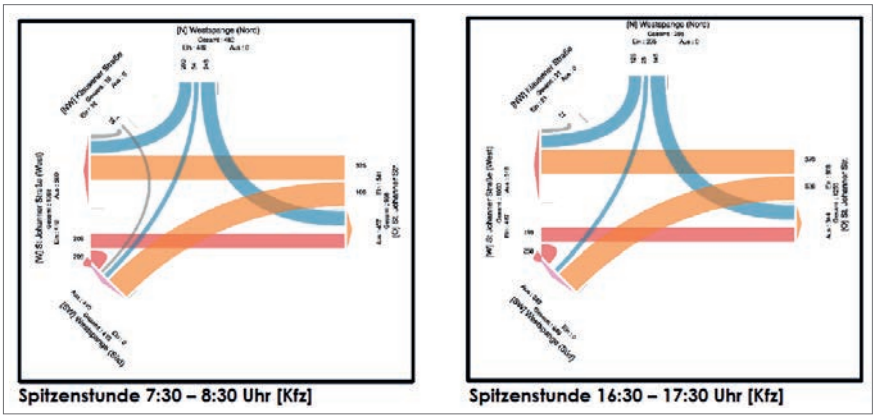
In dem vorhandenen ehemaligen Telekomgebäude ist die Anlage eines Hotels beabsichtigt. Nach Betreiberangaben sind 164 Betten geplant. Die Anzahl der Beschäftigten (Schichtbetrieb) wird voraussichtlich 17 Personen umfassen. Angaben über den zu erwartenden Lieferverkehr liegen zurzeit noch nicht vor.

Für das Hotel ist die Anlage von 50 Stellplätzen geplant.

Mitarbeiter

Nach Angaben des Investors soll der Betrieb des Hotels im Schicht-Betrieb mit insgesamt 17 Mitarbeitern erfolgen.

Es ist davon auszugehen, dass die maximale Schichtbelegung am Vormittag bei 10 Mitarbeitern liegt. Die Schichtwechselzeiten liegen weiter auch außerhalb der maßgebenden Spitzenstundenzeitspannen, sodass die Mitarbeiterverkehre in den folgenden Berechnungsgängen als bewertungsirrrelevant anzusehen sind.



Prognosebelastung am Knoten St. Johanner Straße; Quelle: PJG Gänssle GmbH; Stand: 07/2018

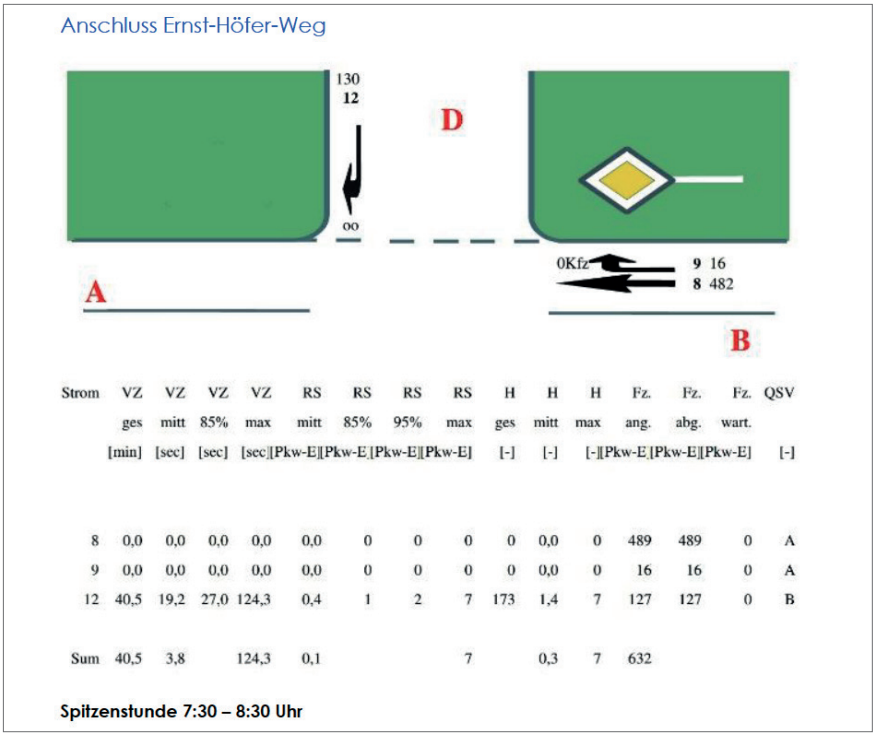
Hotelgastverkehre

Das Verkehrsaufkommen durch die Hotelgäste wird über die geplante Anzahl der Parkplätze und in Relation zu der Bettenanzahl abgeschätzt. Der durchschnittliche Auslastungsgrad der Bettenanzahl wird für die werktägige Belegung mit 75 % angenommen. Der MIV-Anteil beträgt aufgrund der sehr guten Anbindung an die ÖV-Einrichtungen, der Hauptbahnhof Saarbrücken und die Saarbahnhaltestellen „Ludwigs- und Trierer Straße" liegen in fußläufiger Entfernung zum Hotel, mit 60 % angesetzt. Der Besetzungsgrad der PKW liegt nach Bosserhoff zwischen 1,43 und 1,53 für werktägige Fahrten. Hieraus ergeben sich bei 164 Betten rund 50 PKW-Fahrten pro Tag und Richtung. Legt man die geplante Stellplatzanzahl mit 50 Stellplätzen zugrunde und geht von einer Fahrtenerzeugung von 1,5 Fahrten pro Stellplatz aus ergeben sich täglich maximal 75 PKW-Fahrten pro Tag und Richtung. Der Stellplatz ist also ausreichend für die prognostizierten PKW-Verkehre dimensioniert.

Die Spitzenstundenverkehre werden am Vormittag mit 10 Quellfahrten und nachmittags mit 15 Zielfahrten angesetzt.

Lieferantenverkehr

Das Verkehrsaufkommen durch Lieferantenverkehr (Transporter 2,8 bis 3,5 t) beläuft sich auf maximal 10 Kfz pro Tag und findet nicht in den bewertungsrelevanten Zeiträumen statt, und ist daher nicht verkehrsrelevant.



Strom	VZ ges [min]	VZ mitt [sec]	VZ 85% [sec]	VZ max [sec]	RS mitt [Pkw-E]	RS 85% [Pkw-E]	RS 95% [Pkw-E]	RS max [Pkw-E]	H ges [-]	H mitt [-]	H max [-]	Fz. ang. [Pkw-E]	Fz. abg. [Pkw-E]	Fz. wart. [Pkw-E]	QSV [-]
8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0	0	0	0,0	0	489	489	0	A
9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0	0	0	0,0	0	16	16	0	A
12	40,5	19,2	27,0	124,3	0,4	1	2	7	173	1,4	7	127	127	0	B
Sum	40,5	3,8		124,3	0,1			7		0,3	7	632			

Spitzenstunde 7:30 – 8:30 Uhr

Simulierung der Verkehrsabläufe, Anschluss Ernst-Höfer-Weg; Quelle: PJG Gänssle GmbH; Stand: 07/2018

Verkehrsumlegung

Laut den Auszügen aus dem Verkehrsmodell der Landeshauptstadt Saarbrücken verteilt sich der Zielverkehr zu 17 % auf den Anschluss an dem „Ernst-Höfer-Weg". 83 % nutzen die Zufahrt über die „Klausener Straße" und die „Poststraße".

Die Quellverkehre werden bei der vorgeschlagenen Verkehrsregelung zu 100 % über den „Ernst-Höfer-Weg" angesetzt.

Über die Aufsummierung der dargestellten Verkehrsmengen, ergeben sich für den vormittägigen Spitzenstundenbereich von 7:30 – 8:30 Uhr 120 Quellfahrten und rd. 82 Zielfahrten. Für die im Einzelnen vernachlässigbaren Verkehrserzeuger erfolgt ein globaler Zuschlag von bis zu 10 %. Somit kommen 130 Quellfahrten und 90 Zielfahrten für die weiteren Betrachtungen für die vormittägige Spitzenstunde zum Ansatz.

Für den nachmittägigen Spitzenstundenbereich werden 45 Quellfahrten und 72 Zielfahrten ermittelt. Mit dem Zuschlag von bis zu 10 % kommen für die weiteren Betrachtungen 50 Quellfahrten und 80 Zielfahrten zum Ansatz.

Unter Berücksichtigung einer jährlichen Verkehrszunahme von 0,6 % in Bezug auf den heutigen Bestand, beträgt die Verkehrsbelegung auf dem „Ernst-Höfer-Weg" vor dem Prognosehorizont 2030 am Vormittag in der Spitzenstunde 525 Kfz und 320 Kfz im nachmittägigen Spitzenstundenbereich.

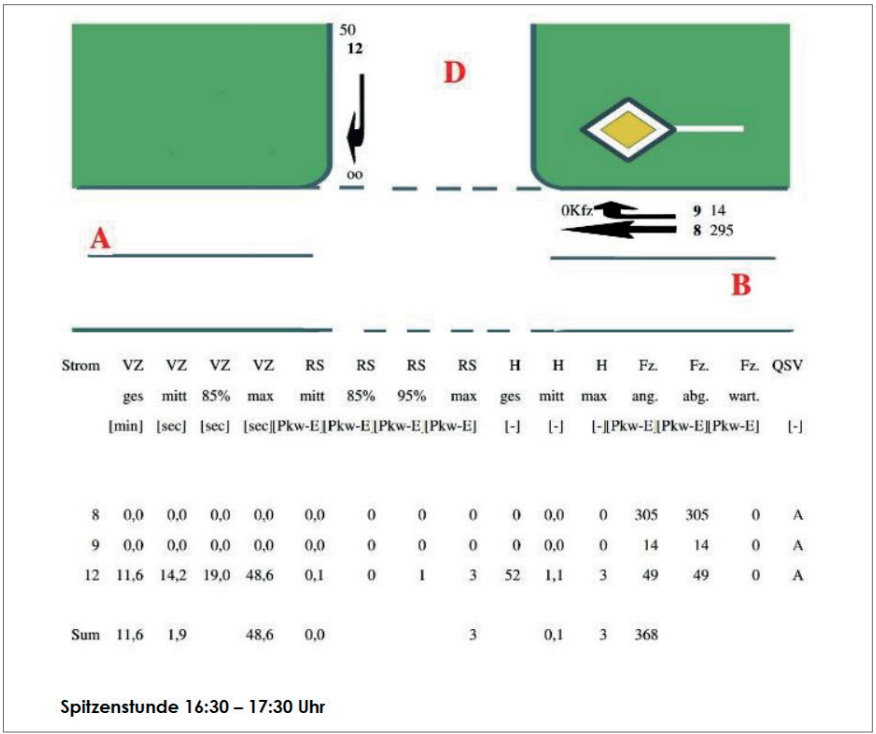
Die Prognosebelastung am Knoten mit der „St. Johanner Straße" beträgt am Vormittag im Spitzenstundenbereich 1.575 Kfz und 1.820 Kfz in der Spitzenstunde am Nachmittag.

Die Belastung des „Ernst-Höfer-Wegs" wird am Vormittag mit 482 Kfz und am Nachmittag mit 295 Kfz angegeben.

Die Verteilung der Quartiersverkehre am Knotenpunkt wird laut Verkehrsmodel mit 20 % in die westliche „St. Johanner Straße", mit 55 % zur Westspange und mit 25 % in östliche „St. Johanner Straße" angegeben. Dieser Ansatz wird auch auf die Quartiersverkehre angewendet

Verkehrsqualitätsbetrachtungen

Die Simulierung der Verkehrsabläufe ergab für die Grundstückszufahrt an den „Ernst-Höfer-Weg" am Vormittag die Verkehrsablaufqualitätsstufe B bei einer mittleren Verlustzeit von 19,2 Sekunden für die ausfahrenden Verkehre. Am Nachmittag wird bei einer mittleren Verlustzeit von 14,2 Sekunden die Verkehrsablaufqualitätsstufe A simuliert.



Strom	VZ ges [min]	VZ mitt [sec]	VZ 85% [sec]	VZ max [sec]	RS mitt [Pkw-E]	RS 85% [Pkw-E]	RS 95% [Pkw-E]	RS max [Pkw-E]	H ges [-]	H mitt [-]	H max [-]	Fz. ang. [Pkw-E]	Fz. abg. [Pkw-E]	Fz. wart. [Pkw-E]	QSV [-]
8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0	0	0	0,0	0	305	305	0	A
9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0	0	0	0,0	0	14	14	0	A
12	11,6	14,2	19,0	48,6	0,1	0	1	3	52	1,1	3	49	49	0	A
Sum	11,6	1,9		48,6	0,0			3		0,1	3	368			

Spitzenstunde 16:30 – 17:30 Uhr

Simulierung der Verkehrsabläufe, Anschluss Ernst-Höfer-Weg; Quelle: PJG Gänssle GmbH; Stand: 07/2018

Vormittag	Grünzeit	Bestand	Quartier	Summe	Grenze
R+G	14	234	97	331	350-400
L	16	248	33	281	400

Nachmittag	Grünzeit	Bestand	Quartier	Summe	Grenze
R+G	7	150	37	187	200
L	9	145	13	158	200-250

Abgleich mit den vorhandenen Grünzeiten für die Zufahrt aus dem „Ernst-Höfer-Weg" am lichtsignalgeregelten Knotenpunkt mit der „St. Johanner Straße"; Quelle: PJG Gänssle GmbH; Stand: 07/2018

Knoten St. Johanner Straße

Auf Grundlage der von der Landeshauptstadt Saarbrücken bereitgestellten Signalprogramme wurden für den Ast „Ernst-Höfer-Weg" für die vormittägige Spitzenstunde pro Umlauf von 72 Sekunden 16 Sekunden für den Linksabbieger und 14 Sekunden für den kombinierten Geradeaus- und Rechtsabbieger als Grünzeit abgelesen. Am Nachmittag stehen den beiden Fahrspuren 9 Sekunden (Linksabbieger) und 7 Sekunden pro Umlauf zur Verfügung.

Bei einer Umlaufdauer von 72 Sekunden ergibt das 50 Umläufe pro Stunde. Somit liegt die Kapazitäten am Vormittag bei 350 – 400 Fzg./h und am Nachmittag bei 200 – 250 Fzg./h pro Spur, unter dem Ansatz eines Zeitbedarfs von 1,8 Sekunden pro Fahrzeug.

Der Abgleich mit den vorhandenen Grünzeiten für die Zufahrt aus dem „Ernst-Höfer-Weg" am lichtsignalgeregelten Knotenpunkt mit der „St. Johanner Straße" ergab somit ausreichende Kapazitätsreserven. Jedoch ist hierbei zu beachten, dass die Signalprogramme in der Realität verkehrsabhängig laufen und insbesondere die Grünzeitanforderung durch die Saarbahn ein Abgleich mit den Festzeitprogrammen nur eine grobe Einschätzung der Leistungsfähigkeit möglich ist.

Anfahrsicht

Die Einmündung in den „Ernst-Höfer-Weg" erfordert nach RASt 06 (Tabelle 59) ein Anfahrsichtdreieck mit einer Schenkellänge von 70 m.

Wie aus nachstehender Skizze ersichtlich ist die Anfahrsichtweite gegeben. Eine Überprüfung nach Fertigstellung der Maßnahme ist jedoch erforderlich.

Bewertung der Ergebnisse

Wie in den vorstehenden Kapiteln ersichtlich, erzeugt das geplante Vorhaben nur eine sehr geringe zusätzliche Verkehrsmenge. Die Verkehrsqualitätsbetrachtungen zeigten, dass hierfür ausreichende Kapazitätsreserven in diesem Teil des Straßennetzes der Landeshauptstadt Saarbrücken vorhanden sind.

Das geplante Vorhaben wird als verkehrsverträglich bewertet.

Zusammenfassung und Festsetzungen für den Bebauungsplan

Das geplante Vorhaben umfasst ca. 200 Wohneinheiten betreutes Wohnen und eine Kita.

Die Kfz-Verkehrserzeugung aus dem Quartier liegt bei rund 460 Fahrten für den Quell- und 460 Fahrten für den Zielverkehr am Tag.

Für die verkehrliche Erschließung wird vorgeschlagen zwei Zufahrten („Klausener Straße" und „Ernst-Höfer-Weg") und eine Ausfahrt („Ernst-Höfer-Weg") vorzusehen.

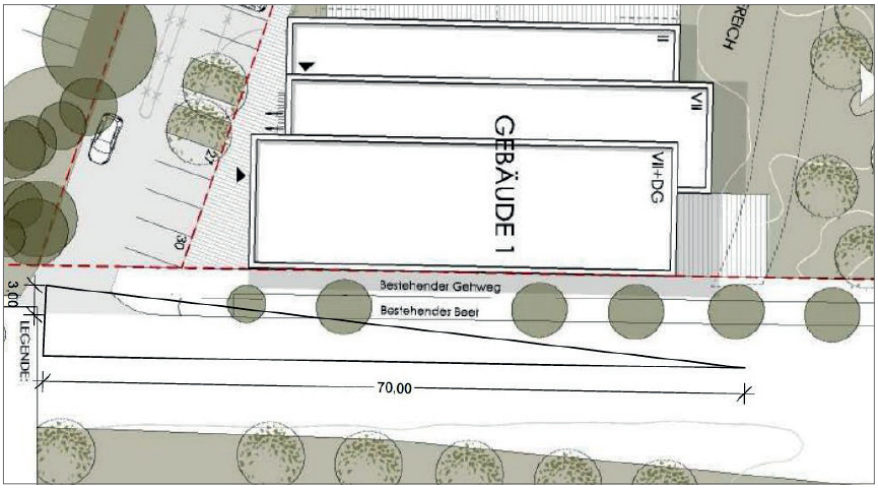
Die Ausfahrt in Richtung Klausener Straße wird aus Verkehrssicherheitsgründen (Querung der Saarbahntrasse) nicht befürwortet in Bezug auf die motorisierten Quartiersverkehre.

Die Poststraße sollte als „unechte" Einbahnstraße ausgeschildert werden. Alternativ könnte die Ausfahrt zur „Klausener Straße" für die Quartiersverkehre wegen der zu querenden Saarbahntrasse lichtsignalgesteuert betrieben werden.

In den Spitzenstunden wird der „Ernst-Höfer-Weg" morgens mit 130 Fzg. aus dem Quartier hinaus belegt. Am Nachmittag reduziert sich die Anzahl auf 50 Fzg.

Die Leistungsfähigkeitsberechnungen ergeben für alle Belastungsfälle gute bis sehr gute Ergebnisse. Am Knotenpunkt mit der „St. Johanner Straße" ergaben die Grünzeitbetrachtungen ebenfalls Ergebnisse, die innerhalb der Kapazitätsgrenzen des Knotenpunkts liegen."

(Quelle: Nachweis der Verkehrsverträglichkeit für das Quartier Klausener Straße / Poststraße in Saarbrücken - Verkehrsgutachten; PJG Gänssle GmbH; Stand: 07/2018)



Skizze Anfahrsichtdreieck V_{zul} = 50 km/h; Quelle: PJG Gänssle GmbH; Stand: 07/2018

Das Projekt

Berücksichtigung von Standortalternativen

Ein Vorhabenträger ist mit konkreten Planungsabsichten für die Entwicklung des Grundstückes an die Landeshauptstadt Saarbrücken herangetreten.

Für die Entwicklung des Standortes eignet sich Wohn- und Mischnutzung angesichts der umliegenden vorherrschenden mischgenutzten Bebauung am besten. Damit ergibt sich eine hohe Verträglichkeit der geplanten mit der vorhandenen Nutzung.

Eine Weiterentwicklung des Standortes mit gewerblicher Nutzung hätte hingegen Konfliktpotenzial. Sonstige Nutzungsalternativen sind nicht gewünscht Auch erschließungstechnisch ist das Gebiet für andere Nutzungen nur bedingt geeignet.

Insbesondere Wohnnutzung ist eine wirtschaftlich realisierbare, vor dem Hintergrund des hohen Bedarfs begründbare Nutzung und konfliktarme Alternative. Durch die geplante Nachverdichtung wird die Landeshauptstadt auch der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum gerecht.

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Post dar.

Der Standort liegt in Nachbarschaft zur Stadtmitte mit verschiedenen Versorgungseinrichtungen und ist durch die Lage an der B 268 (Westspange) mit schneller Erreichbarkeit der A 620 und der A 623 verkehrsgünstig gelegen.

Im Rahmen der Mehrfachbeauftragung wurden auch unterschiedliche Bebauungsalternativen geprüft.

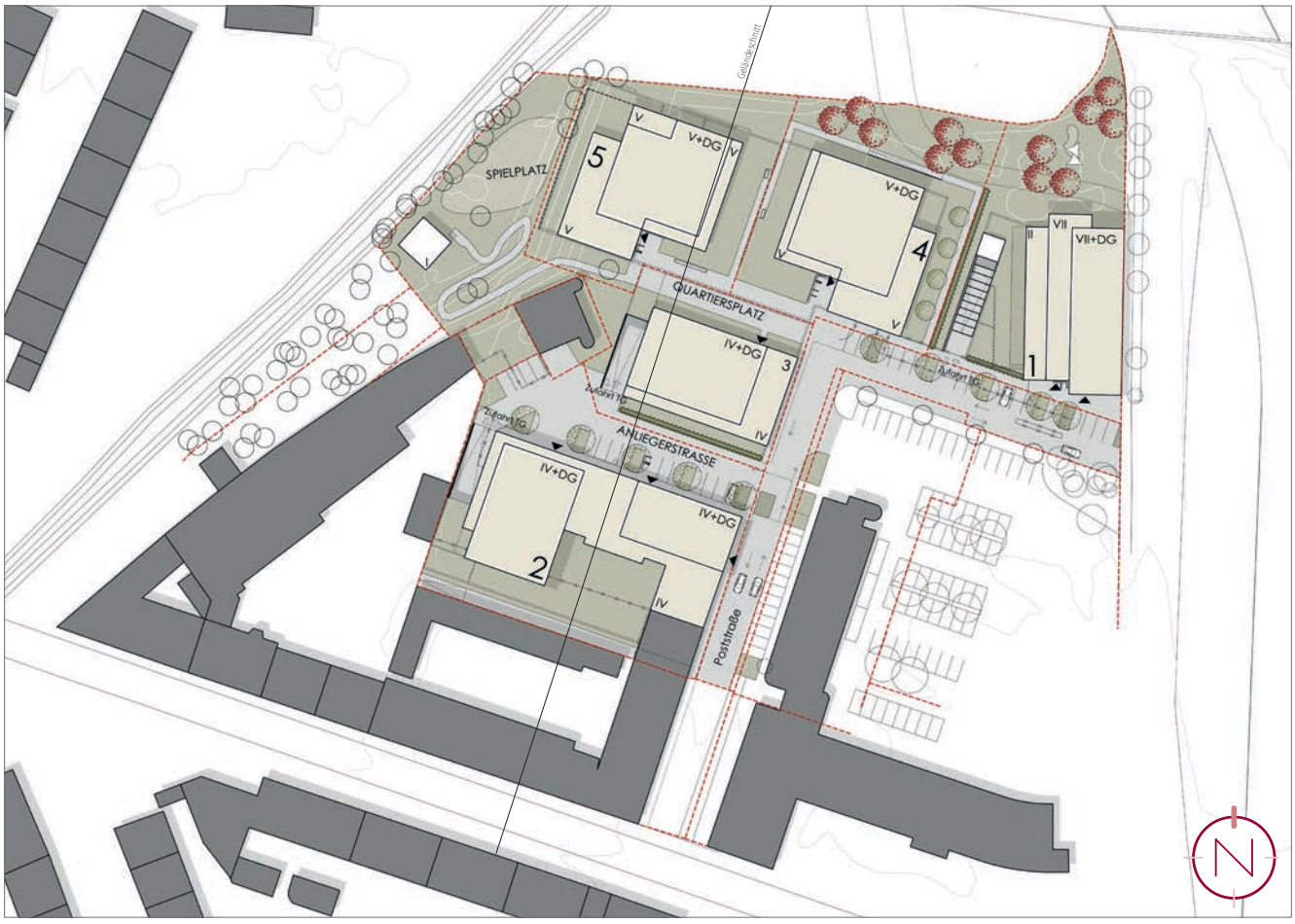
Städtebauliche Konzeption

Ziel ist die Weiterentwicklung einer untergenutzten, innerstädtischen Brachfläche im Sinne einer Wohn- / Mischnutzung.

Das Entwurfskonzept sieht hierzu die Entwicklung von fünf Baukörpern vor, welche teilweise die bestehende Blockrandbebauung schließen und somit den Bestand sowie die städtebauliche Figur ergänzen bzw. sinnvoll weiterführen:

„Der Entwurf orientiert sich in seiner Geschossigkeit an der vorhandenen Quartiersbebauung. Die südlich gelegene Randbebauung zur Klausenerstraße – Poststraße wird in der Grundstückstiefe in einem direkten Bezug zum benachbarten ehemaligen Telekom-Gebäude in Form einer arrondierenden Blockrandstruktur ausgebildet. Die viergeschossige Neubebauung mit Staffelgeschoss lehnt sich an die vorhandene Bebauung Poststr. 5 an.

Den städtebaulichen Schwerpunkt der zukünftigen Arealbebauung bildet eine Hausgruppe aus drei großkörnigen Einzelgebäuden, die durch ihre differenzierte Stellung zueinander ein abwechslungsreiches Raumgefüge formulieren. Die Wechselwirkung



Vorhaben- und Erschließungsplan; Quelle: Hepp + Zenner Architekten; Stand: 03.08.2018

dieser Stadthäuser und attraktiver Zwischenbereiche wird zu einer qualitätvollen Adressbildung beitragen.

Durch die reduzierte Baukörperanzahl und gewählte fünfgeschossige Bauweise – plus Staffelgeschoss - mit ihrer punktuellen baulichen Dichte können großzügige halböffentliche Freiräume mit unterschiedlichem Gestaltungsgrad entwickelt werden. Die erforderlichen Abstandsflächen nach LBO können eingehalten werden. Ein zentraler Quartiersmittelpunkt mit teilweise befestigten Flächen erlaubt generationsübergreifende Aktivitäten vom Boulespiel bis Straßenfest. Wohnbereichsnahe ebene Grünflächen gehen nahtlos in die benachbarten Böschungsflächen über.

Perspektive; Quelle: Hepp + Zenner Architekten

Die vorgeschlagene Parzellierung ermöglicht eine schrittweise Realisierung in Bauabschnitten mit insgesamt max. 200 Wohneinheiten, auf fünf Baukörper verteilt.

Parallel zur Westspangen-Brücke wird ein achtgeschossiges Gebäude mit KiTa, Betreuungs- und Pflegeeinrichtungen als baulicher Akzent angeordnet.

Ein differenziertes Freiraumkonzept von weitgehend unversiegelten Flächen - abgesehen vom teilbefestigten Quartiersplatz - erlaubt abwechslungsreiche Außenaktivitäten, das der Altersstruktur der Bewohner Rechnung trägt. Die Anordnung eines großzügigen Kinderspielplatzes im geschützten Freibereich der KiTa oder ein Boulefeld unter schattenspendender Baumgruppe stehen für ein informelles Freizeitspektrum für Jung und Alt."

(Quelle: Hepp + Zenner Architekten)

„Die verkehrliche Erschließung erfolgt über zwei Zufahrten („Klausenerstraße" und „Ernst-Höfer-Weg") und eine Ausfahrt („Ernst-Höfer-Weg"). Die Ausfahrt in Richtung Klausenerstraße wird aus Verkehrssicherheitsgründen (Querung der Saarbahntrasse) nicht befürwortet in Bezug auf die motorisierten Quartiersverkehre.

Die Poststraße sollte als „unechte" Einbahnstraße ausgeschildert werden. Alternativ könnte die Ausfahrt zur „Klausenerstraße" für die Quartiersverkehre wegen der zu querenden Saarbahntrasse lichtsignalgesteuert betrieben werden."

(Quelle: Nachweis der Verkehrsverträglichkeit für das Quartier Klausener Straße / Poststraße in Saarbrücken - Verkehrsgutachten; PJG Gänssle GmbH; Stand: 07/2018)

„Die Zufahrt zur bestehenden Trafostation bleibt gewährleistet.

Die erforderlichen Stellplätze werden in gebäudezugehörigen Tiefgaragen ausgewiesen. Zusätzlich werden oberirdisch öffentliche Stellplätze für die Allgemeinheit angelegt.

Die Zufahrten erfolgen über Rampen. In den Tiefgaragen befinden sich jeweils Technik- / Müllraum.

Die beiden Telekom-Leitungstrassen sowie die Abstandsflächen zum verrohrten Fischbach sind größtenteils nicht überbaut.

Das Wohngebäude Poststr. 5 und die Zufahrtstrasse zur rückwärtigen südwestlich gelegenen Nachbarparzelle bleiben erhalten.

Die gewünschten Fahrrad-Abstellflächen befinden sich erdgeschossig in der Nähe der Eingangsbereiche innerhalb der Gebäude bzw. im unmittelbaren Vorfeld.

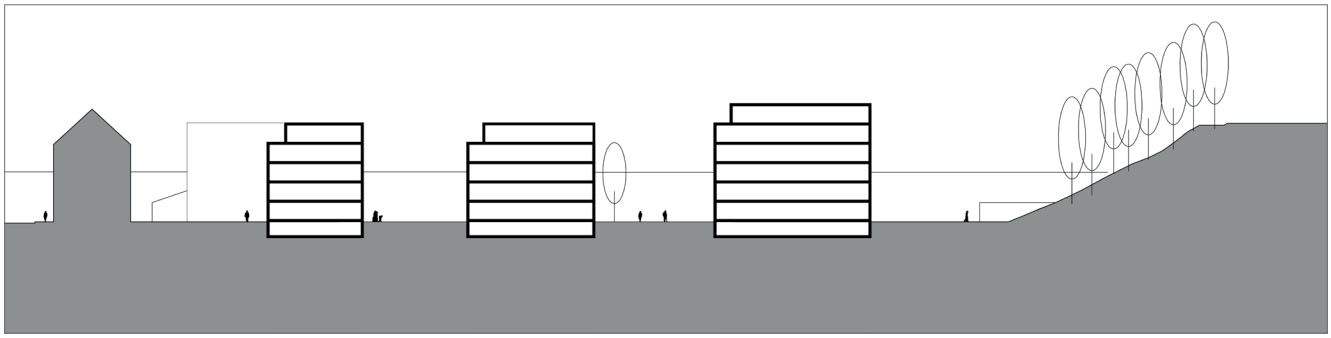
Ein barrierefreies Radwege-System erschließt das Gesamtareal – optional auch die topographisch höher gelegene südwestliche Freifläche (Abenteuer-Spielplatz).

Bei der Entwicklung der Gebäudetypen wird ein standortgerechter Mix aus Wohnungsgrößen zwischen 40 – 50 m², 55 – 75 m² und 80 – 110 m² umgesetzt.

Neben den Wohneinheiten in den geplanten Punkthäusern werden zusätzlich Wohneinheiten für Betreutes Wohnen und zusätzlich Appartements im geplanten Kopfgebäude an der Westspange entwickelt. Im selben Gebäude befinden sich die Wohngruppen für pflegebedürftige Senioren / Seniorinnen.

Das Erdgeschoss beinhaltet die Kindertagesstätte. Die ebenerdigen Gruppenräume sind nach Südwesten zu dem vorgelagerten Freibereich orientiert.

Die erforderliche Funktionsspange der Einrichtung wird als Abschirmung zum Straßenraum ausgerichtet.



Geländeschnitt; Quelle: Hepp + Zenner Architekten; Stand: 25.07.2018

In den beiden zentral liegenden Wohngebäuden werden mit Nachmittagsbetreuung und Treff / Kreativ-Werkstatt zusätzlich zwei Einrichtungen vorgeschlagen, um eine gemeinschaftliche wie soziale Wohnkomponente in einem urbanen Quartier zu befördern.

Um die Ausnutzung des Areals zu optimieren, wird die vorhandene Böschung für die südwestlich und nordöstlich verlaufenden beiden Bahntrassen verschoben bzw. abgestaffelt.

Die gewählte Stellung der Gebäude zur nördlich verlaufenden Hauptbahnlinie und ihre Abstände untereinander, berücksichtigen die Kaltluftbahn von Nord nach Süd. Hierbei wird der vorhandene Böschungsbewuchs in die Freiraum - Konzeption der Neubebauung integriert.

Angrenzende gebäudebezogene Privatflächen sind von halböffentlichen Freibereichen durch Heckenstrukturen abgeschirmt, vorhandene Platanen werden in das zukünftige Baumkonzept integriert.

Die offene Gebäudeanordnung und klare Wegeführung gewährleisten eine gute Orientierbarkeit im Quartier.

Mit den beiden rückwärtigen zusammenhängenden Freibereichen der Böschungsflächen können die geforderten 20 % unbebauter / unparzellierter Grundstücksflächen nachgewiesen werden."

(Quelle: Hepp + Zenner Architekten)

Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

§ 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB

Die Nutzung wird im Durchführungsvertrag konkretisiert, sodass eindeutig bestimmbar ist, welches Vorhaben der Vorhabenträger realisiert. Auf diese Weise sind Änderungen der geplanten Nutzung möglich, ohne dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan ein Änderungsverfahren durchlaufen muss. Bei Änderungen müsste auch eine Anpassung der Gutachten vorgenommen werden.

Die zulässige Nutzungsart wird auf Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes definiert (bei der Erstellung von vorhabenbezogenen Bebauungsplänen besteht gem. § 12 Abs. 3 BauGB keine Bindung an den abschließenden Festsetzungskatalog des § 9 BauGB). Über die Ausweisung eines Misch- und Allgemeinen Wohngebietes kann die geplante Wohnanlage insbesondere in Kombination mit einer Einrichtung für Betreutes Wohnen und Pflege, einer Kinderbetreuungseinrichtung etc. realisiert werden.

Art der baulichen Nutzung - Allgemeines Wohngebiet (WA)

Analog § 4 BauNVO Zentrales Anliegen dieses Bebauungsplanes ist das Schaffen der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur

Ausschnitt der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, ohne Maßstab; Quelle: Kernplan

Realisierung eines Quartiers mit Wohnnutzung und dem Wohnen ergänzenden Nutzungen und Dienstleistungen.

Es soll ein Gebiet entwickelt werden, das überwiegend dem Wohnen dient. Weiterhin sind an diesem Standort das Wohnen ergänzende und mit dem Wohnen verträgliche Nutzungsarten denkbar (z.B. nicht störende Dienstleister sowie freiberufliche Nutzungen).

Die Umgebung dient ebenfalls vorwiegend dem Wohnen und als Standort von Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die Festsetzung hat auch nachbarschützenden Charakter, so dass bauplanungsrechtlich nicht von gegenseitigen Beeinträchtigungen auszugehen ist.

Die gewählte Nutzungsart ermöglicht somit die Realisierung eines typischen innerstädtischen Quartiers mit weiteren verträglichen Nutzungen. Die Standortfaktoren, die mit der besonderen Lage des städtisch geprägten Standortes einhergehen, können mit der Festsetzung voll ausgeschöpft werden.

Des Weiteren sollen insbesondere auch die der Versorgung des Gebietes dienende Läden zulässig sein. Die definierte Obergrenze der Verkaufsfläche ist aus dem Einzelhandelskonzept der Landeshauptstadt abgeleitet.

Um den Gebietscharakter des Allgemeinen Wohngebietes nicht zu gefährden und um potenzielle Belästigungen von vornherein auszuschließen, sind bestimmte Modifikationen des Standardnutzungskataloges des Allgemeinen Wohngebietes nach BauNVO notwendig.

Aufgrund des potenziell höheren Störgrades / der Immissionsbelastung mit nachteilige Auswirkungen auf die umgebende Wohnnutzung (u.a. erhöhtes Verkehrsaufkommen), möglichen Beeinträchtigungen des Verkehrsflusses in den umliegenden Straßen, dem üblicherweise erhöhten Flächenbedarf, den baulichen Anforderungen und der schweren gestalterischen Integration sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Betriebe des Beherbergungsgewerbes hier unzulässig. Für Gartenbaubetriebe und Tankstellen existiert an anderer Stelle im Stadtgebiet ein ausreichendes Angebot.

Anlagen für Verwaltungen, Betreibe des Beherbergungsgewerbes und nicht störende Gewerbebetriebe sollen an zentraler Stelle im Bereich des Mischgebietes konzentriert werden.

Aufgrund der Altlastenproblematik besteht das Erfordernis einer zeitlich gestaffelten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung. Um eine mögliche Gefährdung der menschlichen Gesundheit zu vermeiden, werden empfindliche Nutzungen für unzulässig erklärt (u.a. Wohnnutzung, etc.). Der Ausschluss empfindlicher Nutzungen wird dabei an eine „aufschiebende Bedingung" gem. § 9 Abs. 2 BauGB geknüpft.

Die Zulässigkeit ist so lange eingeschränkt, bis gutachterlich durch einen nach § 18 BBodSchG zugelassenen Sachverständigen der Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung ausgeräumt wird, oder durch eine Bodensanierungsmaßnahme eine Gefährdung empfindlicher Nutzungen ausgeschlossen ist.

Alternativ können die vorgenannten aufschiebend wirksamen Bedingungen für die Zulässigkeit der geplanten Vorhaben baubegleitend geschaffen werden. Baubegleitend ist dann durch einen nach § 18 BBodSchG zugelassenen Sachverständigen der Kontaminationsverdacht auszuschließen oder die Zulässigkeit der Nutzung durch entsprechende Maßnahmen sicherzustellen und zu dokumentieren.

Sind gesunde Wohnverhältnisse und die Sicherheit der Wohnbevölkerung gewährleistet, sind alle Nutzungen zulässig.

Hierbei handelt es sich nicht um eine Bausperre, da der Bedingungseintritt durch den Vorhabenträger rechtzeitig herbeigeführt werden kann. Somit kann dem Vorhabenträger frühzeitig Planungssicherheit zugestanden werden, was Voraussetzung für die Investitionen in die Bodensanierung ist.

Gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan in der vorgelegten Form bestehen nach erfolgreich durchgeführter und behördlich abgestimmter bodenschutzrechtlicher Sanierung seitens der unteren Bodenschutzbehörde keine grundsätzlichen Bedenken.

Mischgebiet (MI)

Analog § 6 BauNVO

Mit der Festsetzung des Mischgebietes im Bereich der Westspange wird eine Gebietsabstufung zwischen den Allgemeinen Wohngebieten und der Hauptverkehrsachse der Westspange gewährleistet. Mit der Ausbildung eines „Scharnieres" mit einer Mischung aus Wohnnutzung und Nicht-Wohnnutzung (z.B. Kindertagesstätte, Betreuungs- und Pflegeeinrichtung) wird dem Trennungsgrundsatz gem. § 50 BImSchG Rechnung getragen. Die Festsetzung als Mischgebiet ist somit eine Voraussetzung zur Entwicklung der rückwärtigen Flächen im Plangebiet.

Die Entwicklung der Flächen mit einer Mischung aus Wohnnutzung und Nicht-Wohnnutzung lässt zudem eine flexible Entwicklung zu.

Es sind darüber hinaus nicht alle Nutzungen des Kataloges des Mischgebietes unter Berücksichtigung der Planungsziele der Landeshauptstadt realisierungsfähig. Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen haben üblicherweise einen erhöhten Flächenbedarf und besondere bauliche Anforderungen. Diesen Anforderungen kann an diesem Standort nicht Rechnung getragen werden. Bei Ansiedlung von solchen Nutzungen wären die Flächenreserven für die gewünschte Ansiedlung von Wohnnutzung.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind darüber hinaus gestalterisch nur schwer zu integrieren. Ein positives Erscheinungsbild und eine hohe Aufenthaltsqualität sind jedoch Voraussetzung für die Entwicklung (benachbarter) Wohnnutzung und der Ansiedlung höherwertigerer Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe.

Außerdem können von Gartenbaubetrieben und gerade von Tankstellen mit ihrem üblicherweise erhöhten Verkehrsaufkommen nachteilige Auswirkungen auf die geplante Wohnnutzung und den Verkehrsfluss in der Westspange ausgehen.

Das Plangebiet soll den Auftakt für die hochwertige Entwicklung des Gesamtgebietes bilden und übernimmt damit Repräsentationsfunktion. Dem Standort kommt künftig Wohn-, Versorgungs- und Dienstleistungsfunktion zu.

Um hier städtebauliche Negativwirkungen sowie Fehlentwicklungen durch Vergnügungsstätten und vergnügungsstättenähnlichen Nutzungen zu vermeiden, wird vorbeugend steuernd eingegriffen. Gründe für den Ausschluss sind:

- Förderung der gewünschten nachhaltigen Revitalisierung des Areals mit hochwertigen Nutzungen und attraktivem städtebaulichen Erscheinungsbild, Ver-

meidung von Qualitätsminderung und Attraktivitätsverlust

- Stärkung der zentrumsnahen Wohnnutzung im Bereich des ehem. Oberpostdirektion (Nutzungskonflikte zwischen geplanter Wohnnutzung und Vergnügungsstätten), Vermeidung von Verdrängungseffekten
- Überwindung der bereits vorhandenen Verödung des Gesamtbereiches.

Bordelle und bordellartige Betriebe, Läden mit Sexartikel, etc. haben vergleichbare städtebauliche Auswirkungen wie Vergnügungsstätten und werden aus diesem Grund ebenfalls ausgeschlossen.

An anderer Stelle im Stadtgebiet sind ausreichend Flächen bzw. geeignetere Standorte für die ausgeschlossenen Nutzungen vorhanden.

Maß der baulichen Nutzung

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 1 BauNVO ist eine Verhältniszahl, die angibt, wie viel Quadratmeter überbaute Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig ist. Die zulässige Grundfläche ist der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf und dient sogleich der Einhaltung der Mindestfreiflächen auf den Baugrundstücken.

Die differenzierte Festsetzung der GRZ nach Teilbereichen orientiert sich an der städtebaulichen Konzeption und wird in Anlehnung an den Bestand der Wohnbebauung und gewerblichen Bebauung in der Umgebung festgesetzt, wodurch eine optimale Auslastung der Grundstücke und eine angemessene Nachverdichtung geschaffen wird. Hiermit wird gewährleistet, dass die Nutzbarkeit der Grundstücke nicht unverhältnismäßig eingeschränkt wird. Die entstehende Grundstücksbebauung lässt in den einzelnen Teilbereichen ausreichend Freiflächen für eine Durchgrünung. Weiterhin wird ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden sichergestellt. Der Grundstücksfläche des Mischgebietes und der Allgemeinen Wohngebiete i.S.v. § 19 Abs. 3 BauNVO sind Flächenanteile an privaten Grünflächen hinzuzurechnen.

Die festgesetzten GRZ-Werte beziehen sich jeweils auf die Teilbaugebiete. Innerhalb der Teilbaugebiete kommt es aufgrund der partiellen Aufteilung zu abweichenden Überschreitungen der GRZ. Die Teilbaugebiete werden gebildet, um zu gewährleisten, dass das städtebauliche Konzept entsprechend umgesetzt wird und auch bei einer Veräußerung von Teilflächen umsetzbar ist.

Planungsziel ist die Schaffung von innenstadtnahem Wohnraum. Insbesondere

- aufgrund des aus städtebaulichen Gründen gewünschten Ensembles sowie
- der innenstadtnahen Lage und dem beschränkten Raumangebot

geht eine stärkere Verdichtung und Versiegelung hervor. Auch war das Grundstück in der Vergangenheit bereits versiegelt. Zudem fordert die aktuelle Marktsituation im Zusammenspiel mit den Investitionen zur Altlastensanierung eine stärkere Verdichtung an diesem Standort, da davon auszugehen ist, dass dieser Standort für die „üblichen" Wohnformen (Einfamilienhausbebauung) weniger interessant sein wird. Andere Nutzungsalternativen wurden, wie bereits dargelegt, geprüft, scheiden an diesem Standort jedoch aus. Bezogen auf den gesamten Geltungsbereich können die Obergrenzen gem. BauNVO für Allgemeine Wohn- und Mischgebiete eingehalten werden.

Insbesondere der benötigte Stellplatzbedarf des geplanten Quartiers bei gleichzeitigem Planungsziel der Schaffung einer möglichst hohen Aufenthaltsqualität der Freiräume, macht die Unterbringung der Stellplätze in Tiefgaragen erforderlich. Zur Gewährleistung der Funktionsfähigkeit und der Unterbringung aller notwendigen Stellplätze, ist die gewählte Größe der Tiefgaragen erforderlich. Da im Wesentlichen also auch die „Nebenanlagen" von der Überschreitung betroffen sind, ist auch kein zusätzlich erhöhtes Verkehrsaufkommen zu erwarten. Zudem liegt der Standort verkehrsgünstig im Einzugsbereich des Öffentlichen Personennahverkehrs.

Aufgrund der Anrechnung der Grünfläche sind die Grundflächenzahlen der Teilbaugebiete, die an die Grünfläche angrenzen, reduziert gegenüber den anderen Teilbaugebieten.

Mit der Überschreitung der Grundflächenzahl wird der besonderen städtebaulichen Situation und damit auch dem Erfordernis der Innenentwicklung Rechnung getragen. Der Verzicht auf die Überschreitung der Obergrenze würde zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Nutzung der Grundstücke führen (§ 19 Abs. 4 Satz 4 BauNVO), die vorgesehene Konzeption der Mehrfachbeauftragung wäre nicht realisierungsfähig.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind gewahrt. Auch die Freiflächen und Abstände sind ausreichend. Dieser Überschreitung der Obergrenze der Grundflächenzahl wird durch ausgleichende Maßnahmen entgegengewirkt, beispielsweise:

- Festsetzung, dass nicht überbaute oder versiegelte Flächen gärtnerisch anzulegen sind.
- Gewährleistung einer angemessenen Entfernung zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen, aufgelockerte Bebauung, Lösung der Verkehrsbedürfnisse des Vorhabens innerhalb des Plangebietes.
- Festsetzung, dass Flachdächer einzugrünen sind.

Nachteilige Auswirkungen, resultierend aus der Überschreitung der Obergrenze der GRZ, sind nicht zu erwarten.

Zahl der Vollgeschosse

Analog § 20 Abs. 1 BauNVO gelten als Vollgeschosse die Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

Mit der Beschränkung der Zahl der Vollgeschosse wird das Ziel verfolgt, die Errichtung höhenmäßig überdimensionierter Baukörper im Vergleich zur Umgebung zu unterbinden.

Die Zahl der Vollgeschosse orientiert sich ebenfalls am städtebaulichen Konzept und der Bestandssituation in der Umgebung. Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ermöglicht die Wahrung des städtebaulichen Charakters der Umgebung und die Gewährleistung der Entwicklung stadttypischer Bauformen.

Höhe baulicher Anlagen

Ergänzend zur Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird die Höhenentwicklung im Plangebiet über die Höhe baulicher Anlagen exakt geregelt und so auf eine absolute Maximale begrenzt.

Die festgesetzte Höhe orientiert sich am städtebaulichen Konzept.

Mit der Definition der Höhe der baulichen Anlage wird das Ziel verfolgt, die Errichtung überdimensionierter Baukörper im Vergleich zur umgebenden Bebauung zu verhindern und eine angemessene Integration ohne Beeinträchtigung des Stadt- und Landschaftsbildes zu erreichen.

Mit der gewählten Höhe der baulichen Anlagen ist auch gewährleistet, dass ein potenzielles Staffelgeschoss auf den zulässigen Vollgeschossen das angestrebte Einfügen des Baukörpers in die Umgebung nicht gefährdet und die gewünschte Höhenstaffelung planungsrechtlich festgeschrieben wird.

Für die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen sind analog § 18 BauNVO eindeutige Bezugshöhen erforderlich, um die Höhe der baulichen Anlagen genau bestimmen zu können. Die Bezugshöhen sind der Festsetzung zu entnehmen.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Auch mit der Festsetzung der Geschossflächenzahl kann eine mögliche, mit einer Überdimensionierung der Baukörper verbundene Beeinträchtigung des Stadtbildes vermieden werden. Somit kann dem Entstehen von Fremdkörpern entgegengewirkt werden. Die GFZ wird entsprechend der Zahl der Vollgeschosse gewählt. Die Festsetzung orientiert sich an dem Ergebnis der Mehrfachbeauftragung.

Bauweise

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m.§ 22 BauNVO

Die Bauweise legt fest, in welcher Art und Weise die Gebäude auf den Grundstücken in Bezug auf die seitlichen Grundstücksgrenzen angeordnet werden.

Entsprechend der städtebaulichen Konzeption wird für die Teilbereiche 3 bis 5 die offene Bauweise festgesetzt. Durch eine aufgelockerte Bebauung werden im zentralen Bereich des Plangebietes Freiflächen (Quartiersplätze) geschaffen, die zu einer erhöhten Wohnqualität und Adressbildung beitragen. Gleichzeitig übernehmen die Quartiersplätze Erschließungsfunktionen.

Für den Teilbereich 1 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Dies resultiert zum einen aus der städtebaulichen Konzeption und dem Charakter der angrenzenden Bebauung im Bereich der Poststraße und B 268 (Westspange). Zur Schaffung einer Raumkante ist hier eine straßenbegleitende Bebauung ohne Abstandsflächen vorgesehen.

Für den Teilbereich 2 wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Dies gewährleistet die Fortführung der Bestandsbebauung.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Baulinien und Baugrenzen werden die bebaubaren Bereiche definiert und damit die Verteilung der baulichen Anlagen innerhalb des Plangebietes geregelt. Die Baulinie nach § 23 Abs. 2 BauNVO umschreibt die überbaubare Fläche, wobei auf dieser Linie gebaut werden muss. Im Teilbereich 1 sind Baulinien festgesetzt, um die geplante Raumkante entlang der Westspange sichern zu können.

Die Baugrenze nach § 23 Abs. 3 BauNVO umschreibt die überbaubare Fläche, wobei die Baugrenze durch Gebäude nicht bzw. allenfalls in geringfügigem Maß überschritten werden darf. Die Baugrenzen orientieren sich an der städtebaulichen Konzeption der geplanten Bebauung und wurden so angelegt, dass ausreichend Abstände zwischen den Baukörpern gewährleistet sind. Die öffentlich-rechtlichen geforderten Abstandsflächen nach LBO werden beachtet.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sollen in Teilbereichen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sein. Damit ist eine zweckmäßige Bebauung des Plangebietes mit den erforderlichen Nebenanlagen und Einrichtungen sichergestellt, ohne gesondert Baufenster ausweisen zu müssen. Näheres dazu ist mit der Festsetzung der Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen mit Zufahrten geregelt.

Flächen für Stellplätze

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Die Festsetzung der Flächen für Stellplätze dient der Ordnung des ruhenden Verkehrs durch ein ausreichendes oberirdisches Stellplatzangebot innerhalb des Plangebietes. Die für die geplante Nutzung erforderlichen Stellplätze werden ausschließlich im Plangebiet bereitgestellt. Zudem werden Beeinträchtigungen der bereits bestehenden Bebauung in der Nachbarschaft des Plangebietes vermieden (Parksuchverkehr etc.). Der Stellplatzschlüssel ist den örtlichen Bauvorschriften zu entnehmen. Dieser ist aus stadtplanerischer Sicht ausreichend.

Flächen für Tiefgaragen mit Zufahrten

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Ergänzend zur Festsetzung der Flächen für Stellplätze werden Flächen für Tiefgaragen mit Zufahrten festgesetzt. Dies dient ebenfalls der Ordnung des ruhenden Verkehrs durch ein zusätzliches unterirdisches Stellplatzangebot innerhalb des Plangebietes. Die für die geplante Nutzung erforderlichen Stellplätze werden ausschließlich im Plangebiet bereitgestellt.

Die Dimensionierung der Fläche für die Tiefgaragen ermöglicht ein Zusammenlegen der Garagengeschosse direkt benachbarter Hauptgebäude.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Eine Beschränkung der zulässigen Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude und Teilbereich verhindert die Entstehung eines Überangebotes an Wohneinheiten innerhalb des Plangebietes und entspricht somit den Planungszielen der Landeshauptstadt.

Damit wird die gleichmäßige Verteilung der Wohneinheiten im Plangebiet geregelt.

Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind; nur eingeschränkt nutzbar / bebaubar sind; hier: Schutzstreifen zum verrohrten Fischbach / Sichtdreieck

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Im Einmündungsbereich am Ernst-Höfer-Weg wird eine Fläche, die nur eingeschränkt nutzbar ist, festgesetzt, um ein gefahrenloses Ein- und Ausfahren (Sichtdreieck) in den

Ernst-Höfer-Weg bzw. in die B 269 (Westspange) zu ermöglichen.

Darüber hinaus wird zum Schutz des verrohrten Fischbach eine entsprechend gekennzeichnete Fläche festgesetzt, die von jeglicher Bebauung freizuhalten ist bzw. nur in Abstimmung mit dem Amt für Stadtgrün und Friedhöfe bebaut werden darf. Gegen eine geringfügige Überschreitung des Schutzabstandes im Bereich der geplanten Bebauung bestehen keine Bedenken.

Öffentliche Strassenverkehrsfläche

Analog § 9 Abs. Nr. 11 BauGB

Der südliche Bereich der Poststraße wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche gem. dem Bestand in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen.

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; hier: Mischverkehrsfläche

Analog § 9 Abs. Nr. 11 BauGB

Verkehrsflächen können grundsätzlich öffentlich oder privat sein. Zur internen Erschließung und zur Anbindung des Plangebietes an die B 268 (Westspange) bzw. Klausenerstraße wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; hier: Mischverkehrsfläche festgesetzt. Hier besteht die Möglichkeit weitere (öffentliche) Parkplätze unterzubringen. Die Straßenbreite erlaubt die Bedienung des Gebietes durch Müllfahrzeuge etc.. Die Festsetzung gewährleistet die interne Erschließung des Plangebietes und stellt zudem dessen öffentliche Zugänglichkeit sicher. Sollte diese Fläche nicht an die Landeshauptstadt übertragen werden, ist ein Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Allgemeinheit einzutragen.

Damit ist auch die Erschließung des geplanten Hotels gewährleistet. Dabei wird im Bebauungsplan nur die bereits bestehende Erschließungsachse als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; hier: Mischverkehrsfläche ausgewiesen. Die übrigen internen Erschließungsflächen werden den Allgemeinen Wohngebieten zugeteilt, da diese auch die Funktion der Quartiersmitte und den Gebäuden zugeordneten Freiflächen übernehmen.

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; hier: Parkplatzflächen

Analog § 9 Abs. Nr. 11 BauGB

Die Festsetzung dient der Unterbringung von Parkplätzen für Bewohner und der Allgemeinheit im Plangebiet. Hierzu werden Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier: Parkplatzflächen, festgesetzt.

Flächen für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung Elektrizität

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Der Standort der bestehenden Trafostation wird als Fläche für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung Elektrizität, langfristig gesichert.

Unterirdische Hauptleitungen

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Die Verläufe der unterirdischen Hauptleitungen werden als vorhandene Versorgungsleitungen in den Bebauungsplan übernommen.

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Um die bestehenden Leitungen und den geplanten Regenwasserkanal wird ein Bereich definiert, der mit Leitungsrechten zugunsten des zuständigen Ver- und Entsorgungsträger zu belasten ist. Dies gewährleistet sowohl den reibungslosen Betrieb sowie die Instandhaltung der bestehenden Leitungen durch den zuständigen Ver- und Entsorgungsträger.

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Durch die Festsetzung des Gehrechtes zugunsten der Allgemeinheit wird langfristig die fußläufige Erschließung des gesamten Plangebietes sichergestellt.

Mit Leitungs- und Fahrrechten zu belastende Flächen

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Um den verrohrten Fischbach wird ein Bereich definiert, der mit Leitungs- und Fahrrechten zugunsten der ZKE zu belasten ist. Dies gewährleistet sowohl den reibungslosen Betrieb sowie die Instandhaltung des bestehenden verrohrten Bachverlaufs.

Mit Leitungs-, Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Durch die Festsetzung von unterschiedlichen Leitungs-, Geh- und Fahrrechten zugunsten der Allgemeinheit, der Anlieger und Bewohner des Quartiers sowie der Ver- und Entsorgungsträger wird langfristig die Erschließung der geplanten Quartiersmitte, der öffentlichen Stellplätze, des Spielplatzes sowie der im rückwärtigen und angrenzenden Bereich befindlichen Gebäude sichergestellt. Die entsprechenden einzelnen Bereiche und Rechte sind der Planzeichnung und Planzeichenerläuterung zu entnehmen.

Private Grünflächen

Analog § 9 Abs. Nr. 15 BauGB i.V. m § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

Die rückwärtigen Grundstücksflächen der Teilbereiche 1, 4 und 5 werden als private Grünflächen festgesetzt und somit für eine Nutzung zum Aufenthalt der Bewohner gesichert. Somit sind Freiflächen auf den Privatgrundstücken vorhanden. Lediglich Anlagewege, Aufenthaltsbereiche / Terrassen, etc. sind in den privaten Grünflächen zulässig unter Berücksichtigung der Erfordernisse, die sich aus den Starkregenereignisse / der Starkregenstudie ergeben. Dies sichert auch ausreichend Abstand zu den angrenzenden Bahnflächen. Zudem werden innerhalb der privaten Grünflächen Volumen für die natürliche Versickerung von Wasser aus Niederschlägen freigehalten, um insbesondere Hochwasserschäden, einschließlich Schäden durch Starkregen, vorzubeugen.

Private Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz

Analog § 9 Abs. Nr. 15 BauGB

Die westlich gelegene rückwärtige Grundstücksfläche wird als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt und somit für eine halböffentliche Nutzung zum Aufenthalt der Bewohner des Quartiers und der Allgemeinheit gesichert. Somit wird die Aufenthalts- und Wohnqualität für die Bewohner des Quartiers, den betreuten Menschen der Pflege- und Betreuungseinrichtung sowie der Kinder der Kinderbetreuungseinrichtung gesteigert. Verstärkt wird dies durch die Zulässigkeit von Nutzungen, die der Freizeitgestaltung der Bewohner und der Allgemeinheit dienen. Zulässig sind eingeschossige Hütten mit einer maximalen Grundfläche von 300 qm (max. 150 qm je Hütte), die beispielsweise durch einen Kiosk, Bistro oder Imbiss sowie Anlagen für kulturelle, soziale und sportliche Zwecke (z.B. Musikschule) genutzt werden können.

Gemeinschaftsanlagen; hier: Müllsammelplatz

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB

Gemeinschaftsanlagen für die Entsorgung (Müllsammelplatz) sind innerhalb des Plangebietes ausschließlich entlang der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; hier: Mischverkehrsfläche im Bereich der Teilbereiche 2 und 3 zulässig. Diese Festsetzung dient der Erreichbarkeit für Müllfahrzeuge.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Die festgesetzten Maßnahmen dienen der Minimierung der Umweltwirkungen im Allgemeinen, der Quantifizierung der gem. Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt notwendigen und im Detail abgestimmten Ersatzleistung und zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände n. § 44 Abs. 1 BNatSchG. Das grünordnerische Gestaltungskonzept im Bereich der öffentlichen Freiräume wird im Rahmen eines Freiflächengestaltungsplanes vom Maßnahmenträger im Rahmen des Durchführungsvertrages der Landeshauptstadt Saarbrücken vorgelegt. Die einzelnen Maßnahmen sind den textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und den Erläuterungen des Grünordnerischen Fachbeitrages zu entnehmen

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Eine genaue Auflistung der schalltechnischen Maßnahmen ist der Festsetzung im Bebauungsplan zu entnehmen. Die Übernahme der schalltechnischen Maßnahmen garantiert die Umsetzung der schalltechnischen Untersuchung der PJG Gänssle GmbH. Mit den getroffenen Festsetzungen ist gewährleistet, dass es nicht zu schädlichen Umwelteinwirkungen im Plangebiet und der Umgebung durch Lärm kommt.

Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Aufgrund der exponierten Lage des Gebietes und angestrebten Aufenthaltsqualität ist eine entsprechende Ausgestaltung der Freiräume von besonderer Bedeutung. Um langfristig eine hohe städtebauliche Qualität der Freiräume durch Eingrünung des Plangebietes zu sichern, werden Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen getroffen. Diese betreffen die Begrünung von nicht überbauten Grundstücksflächen, Stellplatzflächen und Flachdächern, um die siedlungsökologische und städtebauliche Qualität im Plangebiet zu verbessern (Klimaschutz).

Mit den getroffenen grünordnerischen Festsetzungen wird die Entwicklung ökologisch hochwertiger Pflanzungen mit Mehrwert für das Landschafts- und Stadtbild verbessert und gleichzeitig der Versiegelungsgrad ausgeglichen.

Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 9 Abs. 1a BauGB

Die bestehenden Bäume sind zum Erhalt gem. Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt vorgesehen. Somit wird gewährleistet, dass der schützenswerte Baumbestand innerhalb des Plangebietes, sofern es die Planung ermöglicht, in ihrem aktuellen Bestand gem. Baumschutzsatzung erhalten werden und andernfalls ein entsprechender Ausgleich erfolgt.

Kompensationsmaßnahmen

Analog § 9 Abs. 1a BauGB

Als Kompensation für den in Anspruch genommenen Wald, wird eine Neu-Aufforstung von naturraumtypischem Laubwald auf einer ca. 2.600 qm großen Fläche über eine Erstaufforstungsmaßnahme der Naturland Ökoflächen-Management GmbH (Gemarkung Theley, Flur 14, Flurstück 289) durchgeführt.

Festsetzungen aufgrund landesrechtlicher Vorschriften (gem. §9 Abs. 4 BauGB i.V.m. LBO und SWG)

Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit §§ 49-54 Landeswassergesetz)

Die festgesetzten Maßnahmen der Abwasserbeseitigung dienen der ordnungsgemäßen Entwässerung aller Flächen innerhalb des Plangebietes. Die Entsorgungsinfrastruktur ist aufgrund der bestehenden Bebauung im Umfeld bereits vorhanden und weist noch Kapazitäten auf.

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 85 Abs. 4 LBO)

Für Bebauungspläne können analog § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 Abs. 4 der Saarländischen Landesbauordnung (LBO) gestalterische Festsetzungen getroffen werden.

Die getroffenen Festsetzungen wurden zur Gewährleistung einer einheitlichen und typischen Gestaltung des Stadtbildes definiert und vermeiden gestalterische Negativwir-

kungen auf das Landschaftsbild. Aufgrund der gewünschten Förderung der nachhaltigen Revitalisierung des Areals mit hochwertigen Nutzungen und attraktivem Erscheinungsbild spielt die Gestaltqualität im Plangebiet eine besondere Rolle.

- Stellplätze: Zur Gewährleistung einer ausreichenden Anzahl an Stellplätzen, werden nachzuweisende Stellplatzzahlen definiert. Diese lagen auch der Mehrfachbeauftragung zugrunde.
- Dachform wird, wie im städtebaulichen Entwurf vorgesehen, als Flachdach / flachgeneigtes Dach festgesetzt (konzeptgetreue Realisierung und Einheitlichkeit der Dachgestaltung).
- Dacheindeckung und Fassadengestaltung: Vermeidung gestalterischer Auswüchse durch grelle Farbtöne oder nicht stadtbildgerechte Materialien. Aus Gründen des Klimaschutzes wird festgesetzt, dass die Flachdächer zu begrünen sind.
- Werbeanlagen werden nicht generell ausgeschlossen. Das Aufstellen von Werbeanlagen wird lediglich nach Art, Höhe der Werbeanlage, Standort und Ausgestaltung beschränkt. Dies vermeidet eine dominierende Wirkung von Werbeanlagen und gestattet eine angemessene Ausstattung des Plangebietes. Auf weitere Einschränkungen wird verzichtet, um auch den zulässigen Nutzungen zweckentsprechende Werbung zuzulassen.
- Einhausung von Mülltonnen: Mülltonnen werden in den zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche orientierten Bereichen entweder in Schränken eingebaut oder sichtgeschützt aufgestellt. Dadurch soll vermieden werden, dass es zu nachteiligen Auswirkungen auf das Stadtbild kommt.
- Böschungen, Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützwände: Zur Realisierung des Planvorhabens sind Geländemodellierungen in Form von Böschungen, Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützwänden zulässig. Hierdurch wird gewährleistet, dass die bestehende Topographie insbesondere zur Bahn hinkeine negativen Auswirkungen auf das Planvorhaben haben wird, eine Absicherung des natürlichen Geländes in der ausreichenden Dimensionierung sowie die Anlage von Tiefgaragen erfolgen kann.
- Einfriedungen: Als Sicherheitsvorkehrung gegenüber den Anlagen der Bahn und zum Schutz des geplanten Spielplatzes.

Das Vorhaben fügt sich mit den getroffenen Festsetzungen harmonisch in die Umgebung ein. Weitergehende gestalterische Festsetzungen können insbesondere auch im Durchführungsvertrag getroffen werden.

Auswirkungen des Bebauungsplanes, Abwägung

Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB von besonderer Bedeutung. Danach muss die Kommune als Planungsträgerin bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung. Hier setzt die Kommune ihr städtebauliches Konzept um und entscheidet sich für die Berücksichtigung bestimmter Interessen und die Zurückstellung der dieser Lösung entgegenstehenden Belange.

Die Durchführung der Abwägung impliziert eine mehrstufige Vorgehensweise, die aus folgenden vier Arbeitsschritten besteht:

- Sammlung des Abwägungsmaterials (siehe „Auswirkungen der Planung")
- Gewichtung der Belange (siehe „Gewichtung des Abwägungsmaterials")
- Ausgleich der betroffenen Belange (siehe „Fazit")
- Abwägungsergebnis (siehe „Fazit")

Auswirkungen der Planung auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung sowie die natürlichen Lebensgrundlagen

Hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung bzw. der natürlichen Lebensgrundlagen (im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB) sind insbesondere folgende mögliche Auswirkungen beachtet und in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingestellt:

Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Dieser Planungsgrundsatz präzisiert die wesentlichen Grundbereiche menschlichen Daseins. Er enthält die aus den allgemeinen Planungsgrundsätzen entwickelte Forderung für Bauleitpläne, dass die Bevölkerung bei der Wahrung der Grundbedürfnisse gesunde und sichere Wohn- und Arbeitsbedingungen vorfindet.

Das bedeutet, dass Wohn- und Arbeitsstätten so entwickelt werden sollen, dass Beeinträchtigungen vom Planungsgebiet auf die Umgebung und von der Umgebung auf das Planungsgebiet vermieden werden. Dies kann erreicht werden, indem unvereinbare Nutzungen voneinander getrennt werden.

Die unmittelbare Umgebung in der Post- und Klausenerstraße dient ebenfalls überwiegend dem Wohnen bzw. als Standort von Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Gegenseitige Beeinträchtigungen dieser Nutzungen sind bisher keine bekannt und auch künftig nicht zu erwarten.

Die Festsetzungen wurden so gewählt, dass sich die Nutzungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksflächen in die Umgebung und in die direkte Nachbarschaft einfügen. Hierdurch wird Konfliktfreiheit gewährleistet. Zusätzlich schließen die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen innerhalb des Plangebietes jede Form der Nutzung aus, die innergebietlich zu Beeinträchtigungen führen können.

Aufgrund der besonderen Lage an der B 268 (Westspange) und Bahntrassen Saarbrücken - Trier sowie „Saarstahl" und Saarbahn ergeben sich Lärmeinwirkungen. Mit Festsetzung der im Schalltechnischen Gutachten vorgegeben Maßnahmen kann dem Kriterium gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse Rechnung getragen werden.

Ein wichtiges Kriterium gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist auch die Berücksichtigung ausreichender Abstände gem. Landesbauordnung. Die erforderlichen Abstandsflächen werden eingehalten. Somit ist eine ausreichende Besonnung und Belüftung der baulichen Anlagen gewährleistet. Dies wird durch die Ausrichtung der überbaubaren Grundstücksflächen, Tiefgaragen, Stellplätze und Terrassen unterstützt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan kommt der Forderung, dass die Bevölkerung bei der Wahrung der Grundbedürfnisse gesunde und sichere Wohn- und Arbeitsbedingungen vorfindet, nach.

Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Mit zu den wichtigsten städtebaulichen Aufgaben der Kommune gehört die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnbaugrundstücken bzw. einem entsprechenden Angebot von Wohnungen auf dem Immobilienmarkt.

Das Angebot sollte dabei vielfältig sein und den unterschiedlichen Wünschen und Bedürfnissen der Bevölkerung Rechnung tragen. Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan kommt dieser Forderung nach. Die bislang untergenutzte Fläche wird für eine Neuentwicklung (Neubau eines innerstädtischen Quartiers) bereit gestellt. Insbesondere durch die kombinierte Errichtung von Mehrfamilienhäusern sowie Betreuungs- und Pflegeeinrichtungen werden innenstadtnah besondere Angebotsformen des Wohnens geschaffen. Der bestehenden Nachfrage in der Landeshauptstadt Saarbrücken wird somit in integrierter Lage Rechnung getragen.

Auswirkungen auf die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Mit der geplanten Bebauung erfolgt die Nachverdichtung einer untergenutzten Fläche. Ein Eingriff in die freie Landschaft findet nicht statt.

Die Umgebung ist entlang dieses Bereiches der Klausenerstraße durch geschlossene Mehrfamilienhausbebauung und gemischt genutzte Bebauung sowie im Bereich der Poststraße durch freistehende Mehrfamilienhäuser sowie gemischt genutzte Bebauung geprägt. Im übrigen schließen nördlich und westlich Bahntrassen an das Gebiet an.

Das Stadt- und Landschaftsbild wird durch die Planung nicht negativ beeinflusst, da die Dimensionierung der Gebäude eine maßvolle Entwicklung ermöglicht.

Durch die zukunftsfähige Entwicklung des Plangebietes hin zu einem innerstädtischen Quartier und durch die städtebaulich hochwertige architektonische und gestalterische Konzeption des geplanten Vorhabens wird das Stadt- und Erscheinungsbild des Gebie-

tes und direkten Umfeldes städtebaulich und gestalterisch aufgewertet.

Um eine möglichst hohe städtebauliche Qualität zu erreichen, wurde im Vorfeld die Mehrfachbeauftragung durchgeführt.

Von der Anordnung und Gestaltung der geplanten Baukörper geht zwar eine zusätzliche räumliche Wirkung im Vergleich zum Status quo aus. Die Gebäudetypologien entfalten jedoch eine städtebaulich angemessene Wirkung gegenüber der in der Nachbarschaft vorherrschenden Bebauung. Mit der architektonischen und städtebaulichen Ausrichtung und Gestaltung des Quartiers tragen diese künftig zur Identitätsstiftung bei.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen garantieren im Zusammenspiel mit der GRZ ausreichend Freiflächen auf dem Grundstück, bei gleichzeitiger Berücksichtigung der innerstädtischen Dichte.

Die Festsetzung von Eingrünungen im Plangebiet bildet zudem einen Mehrwert für das Landschafts- und Stadtbild.

Auswirkungen auf umweltschützende Belange

Bei der Planung handelt es sich um die Entwicklung einer untergenutzten, teilweise versiegelten, innerstädtischen Potenzialflächen.

Resultierend aus der innerstädtischen Lage, der Lage an der B 268 (Westspange) und Bahntrassen Saarbrücken - Trier sowie „Saarstahl" als auch der ehemaligen gewerblichen Nutzungen als Oberpostdirektion samt zugehöriger Stellplatzflächen und der daraus teils resultierenden Schadstoffbelastung der Böden, weist das Plangebiet bereits eine hohe Vorbelastung auf.

Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen sind die Lebensraumstrukturen des Plangebietes und der näheren Umgebung eingeschränkt, sodass der Geltungsbereich aktuell nur eine geringe ökologische Wertigkeit für Tiere und Pflanzen besitzt. Das Gebiet hat nach derzeitigem Kenntnisstand über den beschriebenen Bestand hinaus keine besondere naturschutzfachliche oder ökologische Bedeutung. Von dem Planvorhaben sind keine gesetzlich geschützten Biotope, FFH-Lebensraumtypen und bestandsgefährdeten Biotoptypen oder Tier- und Pflanzenarten betroffen. Es kommen ebenfalls keine Tier- oder Pflanzenarten mit Ausnahme der untersuchten Tier- und Pflanzenarten mit besonderem Schutzstatus vor, sodass der geplanten Nutzungen auch keine artenschutzrechtlichen Belange entgegenstehen. Nachteilige Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen sind bei Einhaltung der zeitlichen Eingriffsbeschränkungen und sonstigen Vorgaben nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten. Insbesondere durch die Altlastensanierung verbessert sich die Qualität von Boden und Wasser. Damit wird auch der Lebensraum für Tiere und Pflanzen aufgewertet. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sind nicht betroffen.

Die Vorgaben des Amtes für Stadtgrün und Friedhöfe hinsichtlich freizeitzuhaltender Flächen auf dem Grundstück für die Versickerung, um Hochwasserschäden und Strakregenschäden vorzubeugen wurde aufgenommen.

Im Übrigen gelten gem. § 13 a BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs

Die interne Erschließungsstraße (Poststraße) bis Anschlussbereich Westspange soll, sofern eine Eigentumsübertragung möglich ist, nach Abschluss der Baumaßnahme und Abnahme durch die Landeshauptstadt öffentlich gewidmet werden, so dass langfristig die Erschließung des Quartiers, der angrenzenden Gebäude und zukünftigen Nutzungen (z.B. Hotel) gewährleistet wird sowie die Unterhaltung und Instandsetzung im Aufgabenbereich der Landeshauptstadt liegt. Sollte eine Eigentumsübertragung nicht möglich sein, so verpflichtet sich der Vorhabenträger und. ggf. dessen Rechtsnachfolger Verkehrssicherungspflicht, die Unterhaltung und Instandsetzung, die Reinigung und Beleuchtung sowie die verkehrssichernden und verkehrsregelnden Maßnahmen auszuführen. In diesen Fall sind Geh- und Fahrrechte zu Gunsten der Allgemeinheit erforderlich.

An der Erschließung der Bestandsgebäude im südlichen Bereich der Poststraße werden keine Änderungen durch das Planvorhaben vorgenommen, so dass diese wie bisher an das örtliche Verkehrsnetz angebunden sind und negative Beeinträchtigungen nicht zu erwarten sind.

Der ruhende Verkehr wird komplett auf den Grundstücken geordnet. Dies trägt dazu bei, dass ruhender Verkehr und Parksuchverkehr auf den angrenzenden Straßen des Plangebietes vermieden wird.

Änderungen der Anbindung an den ÖPNV ergeben sich durch die Planung nicht.

„Die Leistungsfähigkeitsberechnungen ergeben für alle Belastungsfälle gute bis sehr gute Ergebnisse. Am Knotenpunkt mit der „St. Johanner Straße" ergaben die Grünzeitbetrachtungen ebenfalls Ergebnisse, die innerhalb der Kapazitätsgrenzen des Knotenpunkts liegen."

(Quelle: Nachweis der Verkehrsverträglichkeit für das Quartier Klausener Straße / Poststraße in Saarbrücken - Verkehrsgutachten; PJG Gänssle GmbH; Stand: 07/2018)

Es ist davon auszugehen, dass die Belange des Verkehrs durch die vorliegende Planung nicht erheblich negativ beeinträchtigt werden. Die Erschließung ist gewährleistet.

Auswirkungen auf die Belange der Ver- und Entsorgung

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden ausreichend berücksichtigt. Die notwendige Ver- und Entsorgungsinfrastruktur und Anschlusspunkte sind in unmittelbarer Umgebung des Plangebietes bereits vorhanden. Innerhalb des Plangebietes ist ein Müllsammelplatz vorgesehen, so dass die Erreichbarkeit durch Entsorgungsfahrzeuge gewährleistet ist.

Unter Beachtung der Kapazitäten und getroffenen Festsetzungen ist die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ordnungsgemäß sichergestellt.

Auswirkungen auf Belange des Klimas

Im Zuge der Realisierung der vorgesehenen Planung kommt es zwar zu neuen Versiegelungen, aufgrund des überschaubaren Flächenumfangs können negative Auswirkungen auf die Belange des Klimas jedoch ausgeschlossen werden.

Um den Belangen des Klimaschutzes Rechnung zu tragen, wurden Festsetzungen im Bebauungsplan vorgesehen, die insbesondere auch im Hinblick auf den Klimawandel angemessen sind.

Im Plangebiet werden ausreichend große Dachflächen vorhanden sein, die für die Nutzung von Solarenergie geeignet sind. Zudem ist eine intensive Durch- und Eingrü-

nung (Dachbegrünung, Grünflächen) vorgesehen.

Auswirkungen auf private Belange

Mit der vorliegenden Planung wird dem privaten Grundstückseigentümer, dem Vorhabenträger, Baurecht zugestanden. Die Werthaltigkeit des Grundstückes wird gesteigert.

Durch die Planung ergeben sich demnach für den Grundstückseigentümer keine negativen Folgen. Auch mögliche nachteilige Auswirkungen auf die angrenzende Nutzung sind nicht zu erwarten, da auch der zu entwickelnde Standort künftig dem Wohnen und Nutzungen die das Wohnen nicht stören dienen wird und somit verträglich ist. Ausreichend Abstände zu den Nachbarn sind gewährleistet. Zum anderen wurden entsprechende Festsetzungen getroffen, um das harmonische Einfügen in den Bestand zu sichern (vgl. vorangegangene Ausführungen).

Auswirkungen auf alle sonstigen Belange

Alle sonstigen bei der Aufstellung von Bauleitplänen laut § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigenden Belange werden nach jetzigem Kenntnisstand durch die Planung nicht berührt.

Gewichtung des Abwägungsmaterials

Gemäß dem im Baugesetzbuch verankerten Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 7 BauGB) wurden die bei der Abwägung zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen und entsprechend ihrer Bedeutung in den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingestellt.

Argumente für die Verabschiedung des Bebauungsplanes

- Revitalisierung einer untergenutzten innerstädtischen Potenzialfläche im Sinne der Innenentwicklung und Nachverdichtung im Bestand
- Schaffung eines neuen innerstädtischen Quartiers in exponierter Lage aus Wohnnutzung und ergänzenden Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören
- Umsetzung der Ergebnisse aus der Mehrfachbeauftragung
- Durch die Schaffung von neuem Wohnraum wird dem Bedarf nach innenstadtnahem Wohnangebot in der Landeshauptstadt Rechnung getragen
- Keine erheblichen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes
- Keine negativen Auswirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild, Neubebauung fügt sich harmonisch in die Umgebung ein, Störungen und Beeinträchtigungen der Planung auf die Umgebungsnutzung können ausgeschlossen werden; ebenso verhält es sich umgekehrt
- Geringer Erschließungsaufwand: Infrastruktur ist weitestgehend vorhanden
- Keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs, Ordnung des ruhenden Verkehrs auf den Grundstücken
- Keine negativen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung
- Keine Beeinträchtigung privater Belange

Argumente gegen die Verabschiedung des Bebauungsplanes

Es sind keine Argumente bekannt, die gegen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sprechen.

Fazit

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurden die zu beachtenden Belange in ihrer Gesamtheit untereinander und gegeneinander abgewogen. Aufgrund der genannten Argumente, die für die Planung sprechen, kommt die Landeshauptstadt Saarbrücken zu dem Ergebnis, dass der Umsetzung der Planung nichts entgegensteht.

Flächenbilanz

Bezeichnung	**Fläche (gerundet)**
Allgemeine Wohngebiete	**7.710 m²**
davon überbaubare Grundstücksfläche	2.500 m²
davon Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen mit Zufahrten	6.350 m²
Mischgebiet	**1.490 m²**
davon überbaubare Grundstücksfläche	810 m²
davon Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen mit Zufahrten	1.240 m²
Private Grünfläche	**1.420 m²**
Private Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz	**1.410 m²**
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	**340 m²**
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; hier: Mischverkehrsfläche	**1.050 m²**
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; hier: öffentliche Parkplatzfläche	**300 m²**
Fläche für Versorgungsanlagen mit Zweckbestimmung Elektrizität; hier: Trafostation	**260 m²**
Gesamt (Geltungsbereich)	**ca. 13.980 m²**