

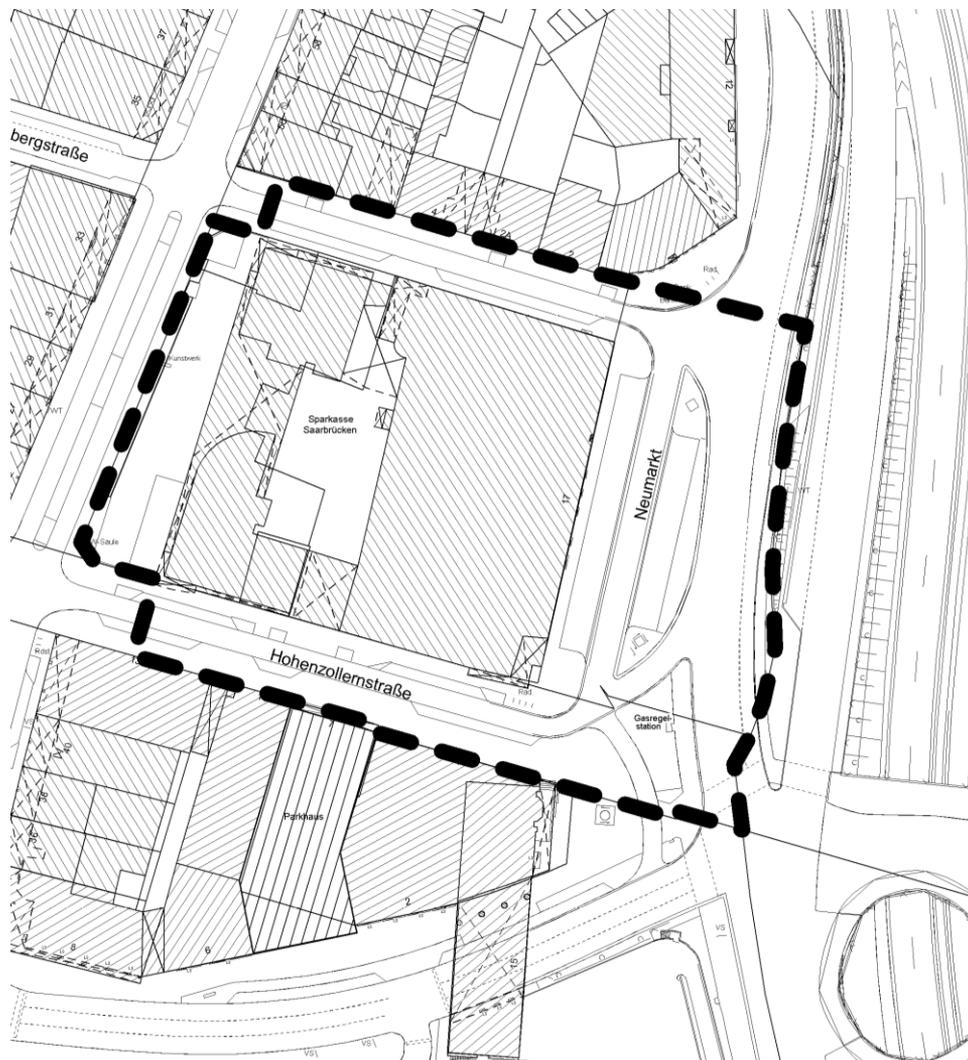
Anlage 2

LANDESHAUPTSTADT SAARBRÜCKEN

Begründung zum Bebauungsplan

Nr. 111.02.05 „Zwischen Gutenbergstraße, Eisenbahnstraße, Hohenzollernstraße und Neumarkt“

im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB



Stand:
Satzung gem. § 10 BauGB

Februar 2020

Inhalt

1.0	VORBEMERKUNGEN	3
2.0	PLANGEBIET	3
3.0	BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSSE / ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	8
4.0	ZIELE DER PLANUNG	9
5.0	FESTSETZUNGEN / PLANINHALTE	10
6.0	PLANUNGSALTERNATIVEN / NULLVARIANTE	18
7.0	AUSWIRKUNGEN UND ABWÄGUNG	18
Anhang:	Sortimentsliste aus dem Einzelhandelskonzept der Landeshauptstadt Saarbrücken	21

1.0 VORBEMERKUNGEN

Verfahren

Der Rat der Landeshauptstadt Saarbrücken hat am 20.03.2018 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 111.02.05 „Zwischen Gutenbergstraße, Eisenbahnstraße, Hohenzollernstraße und Neumarkt“ gefasst.

Eine freiwillige frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde aufgrund der nicht zu erwartenden Betroffenheit der Öffentlichkeit nicht beschlossen und nicht durchgeführt.

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

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

Da die im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Grundfläche eine Größe von 20.000 qm nicht überschreitet, ist keine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB erforderlich.

Erfordernis /

Ziel der Planung

Im Rahmen des Projektes „Sanierung der Wilhelm-Heinrich-Brücke und Umbau der angrenzenden Knotenpunkte“ wurde im Laufe des Jahres 2018 der Bereich des Neumarkts vor der Sparkasse Saarbrücken und dem HDI-Gebäude umgebaut. Die Bypässe von Hohenzollernstraße/Neumarkt zur Stengelstraße und Saaruferstraße wurden dabei zurückgebaut. Vor dem HDI-Gebäude und in der Verlängerung der Hohenzollernstraße wurde ein großzügiger Platzbereich angelegt. Im Bereich des Neumarktes vor dem Gebäude der Sparkasse werden die vorhandenen Stellplätze neu geordnet.

Für einen Teilbereich dieser Stellplatzfläche ist im Bebauungsplan Nr. 111.02.03 vom 01.06.1988 ein Baugebiet (Kerngebiet) ausgewiesen. Damals bestand die Absicht, das Gebäude der Sparkasse dorthin zu erweitern. Diese Bebauung wurde jedoch nie realisiert, die Fläche blieb im städtischen Eigentum. Die Sparkasse hat mit Schreiben vom 02.11.2017 auf eine Bebauung der Fläche gemäß diesem Bebauungsplan verzichtet.

Die Änderung des Bebauungsplans schafft die planungsrechtliche Grundlage für den Umbau der Verkehrsfläche. Im Bereich des Parkplatzes am Neumarkt soll die Festsetzung von Kerngebiet in öffentliche Verkehrsfläche geändert werden.

2.0 PLANGEBIET

Abgrenzung

Der Geltungsbereich, der eine Fläche von rund 1,1 ha umfasst, wird wie folgt begrenzt:

im Norden: durch die Achse der Gutenbergstraße

im Osten: durch die Achse der Saaruferstraße

im Süden: durch die Achse der Hohenzollernstraße

im Westen: durch die Achse der Eisenbahnstraße

	<p>Die exakten Geltungsbereichsgrenzen sind der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu entnehmen.</p>
<i>Umgebende Nutzungen</i>	<p>Das Plangebiet liegt in Alt-Saarbrücken. Südlich des Plangebietes befinden sich die Stengelstraße als Zufahrt zur Wilhelm-Heinrich-Brücke, westlich die Eisenbahnstraße als Verbindung nach St. Johann, im Norden und im Osten die A620, die Saar sowie dahinterliegend der zentrale Versorgungsbereich der Saarbrücker City.</p>
<i>Siedlungs-/ Nutzungsstruktur</i>	<p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich südlich des Saarbrücker Stadtzentrums, mit dem es über die Luisenbrücke und die Wilhelm-Heinrich-Brücke verbunden ist. Aufgrund seiner Lage stellt es eine Randzone der Innenstadt dar.</p> <p>Sämtliche Gebäude innerhalb des Plangebiets gehören der Sparkasse Saarbrücken und sind für Büros und Dienstleistungen genutzt.</p> <p>Der Geltungsbereich ist im Bestand überwiegend versiegelt und intensiv baulich genutzt. Naturnahe Flächen sind praktisch nicht vorhanden. Freiflächen beschränken sich auf Straßenbegleitgrün, gestaltete Pflanzflächen und intensiv genutzte Restflächen. Für die Belange des Naturhaushaltes spielen die Flächen eine untergeordnete Rolle. Dachflächen sind teilweise begrünt.</p> <p>Die Baustruktur ist als geschlossene Blockrandbebauung zu beschreiben. Der Blockinnenbereich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist teilweise überbaut (mit Dachbegrünung) bzw. baulich genutzt (Stellplätze).</p>
<i>Verkehr</i>	<p>Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe der A 620 und ist damit sehr gut an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Über die Luisenbrücke und die Wilhelm-Heinrich-Brücke erreicht sowohl der Fußgänger- und Radverkehr, wie auch der Fahrverkehr das Stadtzentrum. Dies macht insbesondere die Eisenbahnstraße aber auch die Stengelstraße (B268) zu vielbefahrenen Hauptverkehrsstraßen.</p> <p>Die Eisenbahnstraße wurde in jüngerer Zeit umgestaltet und begrünt und hat dadurch an Aufenthaltsqualität und Attraktivität, nicht zuletzt auch für den Radverkehr, gewonnen.</p> <p>Die übrigen Straßen am Rand des Plangebietes sind insbesondere nach der Umgestaltung weniger stark befahren und erfüllen überwiegend Erschließungsfunktion für die angrenzenden Bereiche.</p>
<i>Naturraum/ Geologie</i>	<p>Das Plangebiet liegt im Naturraum „Mittleres Saartal (Süd) - NE 197.3“. Der Untergrund wird durch die Terrassen der Saar (Kiesel/Lehm) gebildet, die in der Saarbrücker Talaufweitung den ausgeräumten Schichten des Mittleren Buntsandsteins aufliegen.</p>
<i>Hydrologie</i>	<p>Unmittelbar innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Oberflächengewässer. Die Saar verläuft östlich der an den Geltungsbereich angrenzenden Autobahn.</p> <p>Der Geltungsbereich befindet sich nicht in einer Trinkwasserschutzzone. Er liegt außerhalb des vorläufig festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Saar, Teil D (Verordnung vom 22.06.2009), wird allerdings vom geplanten Überschwemmungsgebiet der Saar tangiert. Teile der überplanten Flächen liegen innerhalb der HQ 100-Linie und sind somit bei Extremhochwassersituationen</p>

gefährdet¹. Dabei handelt es sich um Straßenflächen sowie um Flächen, die bereits bebaut sind und für die gegenüber dem geplanten Überschwemmungsgebiet Bestandsschutz besteht.

*Altlasten-
verdachtsflächen*

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine altlastverdächtige Flächen.

Klima/Lufthygiene

In der „Karte der klima- und immissionsökologischen Funktionen für das Stadtgebiet Saarbrücken“² wird der Geltungsbereich aus bioklimatischer Sicht als „ungünstig“ eingestuft, insbesondere, da im Umfeld höhere verkehrsbedingte Luftbelastungen durch den Straßenverkehr zu verzeichnen sind.

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

Als Planungshinweise und -Empfehlungen sind insbesondere aufgeführt:

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

Das Plangebiet ist bereits im Bestand nahezu vollständig baulich genutzt, so dass von einer weiteren Verdichtung als Folge der Planung nicht auszugehen ist. Aufgrund der intensiven Nutzung ist auch der Blockinnenbereich nahezu vollständig baulich genutzt und wird insbesondere zur Unterbringung von Stellplätzen und Zufahrten benötigt. Eine Entsiegelung kann daher in diesem Bereich planerisch nicht herbeigeführt werden.

Biotopstruktur

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

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

Weitere nennenswerte unversiegelte Freiflächen sind nicht vorhanden. Auf Teilen der Flächen gibt es Dachbegrünungsmaßnahmen.

Fauna

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

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

Die überwiegend vorhandenen Ziergehölze und eingebürgerten Baumarten, wie

¹ http://geoportal.lkvk.saarland.de/abgabe_gdz/HOCHWASSER/karten/Saar_10.htm:
- Hochwassergefahrenkarte Saar HQ100, Blatt 10/42 (Stand 11/2013)

² http://www.saarbruecken.de/leben_in_saarbruecken/umwelt_und_klima/klimakarten

Robinie, sowie artenarme Rasenflächen spielen für die Fauna jedoch nur eine geringe Rolle als Lebensraum.

Nähere Untersuchungen zur Fauna erübrigen sich daher.

Schutzgebiete

Der im Vorangegangenen beschriebenen Situation entspricht auch die Tatsache, dass keine Schutzgebiete oder schützenswerten Strukturen vorhanden sind: Im Planbereich sind keine gemäß § 30 BNatSchG zu schützenden Strukturen vorhanden. Das ABSP³ formuliert keine Maßnahmen und Zielvorgaben für das Bebauungsplangebiet. Gemeldete bzw. geplante Gebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung (Flora-Fauna-Habitat- bzw. EU-Vogelschutz-Richtlinie) sind nicht betroffen. Das Plangebiet liegt weder in einem SPA-Gebiet (Special Protection Area, im Rahmen Natura 2000) noch in einem IBA-Gebiet (International Bird Area). Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiete sind nicht betroffen. Naturnahe Strukturen oder besonders schutzbedürftige Arten sind nicht vorhanden.

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

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

Nach Überprüfung der zur Verfügung stehenden Informationen und Verbreitungskarten⁴ und der Begehung vor Ort zur Überprüfung der Habitateignung sind die Artengruppen Gefäßpflanzen, Libellen, Schmetterlinge, Käfer, Fische, Rundmäuler, Weichtiere, Amphibien und Reptilien nicht betroffen, da keine geeigneten Habitatstrukturen vorliegen. Vorkommen der relevanten Säugetierarten, die gem. Anh. IV der FFH-Richtlinie streng geschützt sind und potenziell im Saarland vorkommen, können aufgrund der innerstädtischen Lage und Blockbebauung im Plangebiet ebenfalls ausgeschlossen werden.

Für den Geltungsbereich sind Fledermausvorkommen bzw. Wochenstuben nicht bekannt und Höhlenbäume nicht vorhanden. Die nördlich des Plangebiets verlaufende Saar stellt jedoch einen Verbreitungskorridor dar, der von Fledermäusen genutzt wird. Die Saar ist Jagdhabitat, das sich auch auf die angrenzenden bebauten Bereiche und beleuchteten Straßenzüge ausdehnen kann. Eine Beeinträchtigung durch die Bebauungsplanfestsetzungen kann ausgeschlossen werden, da sich keine baulichen Veränderungen durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ergeben.

Brutstätten von Vogelarten des Anhangs 1 der VS-RL sind im Plangebiet nicht bekannt. Geeignete Habitatbedingungen fehlen, insbesondere vor dem Hinter-

³ Gutachten „Daten zum Arten- und Biotopschutz“ (Arten- und Biotopschutzprogramm), Ministerium für Umwelt, Saarbrücken 1997

⁴ http://www.delattinia.de/SAAR_FLORA_ONLINE/ (...)

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

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

Werno, A. (2014): Lepidoptera-Atlas 2013 Verbreitungskarten Schmetterlinge (Lepidoptera) im Saarland und Randgebieten. Internet: <http://www.Delattinia.de/saar-lepi-online/index.htm>
www.delattinia.de/Sektion_AmphibienReptilien_1.htm

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

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

Umwelthaftung

Gem. § 19 BNatSchG wird eine Prüfung im Sinne des USchadG⁵ durchgeführt, um zu prüfen, ob erhebliche Auswirkungen auf Arten (Zugvögel, Vogelarten des Anh. 1 der EU- Vogelschutzrichtlinie⁶, Tier- und Pflanzenarten der Anh. II und IV der FFH-Richtlinie) und natürliche Lebensräume (Lebensräume der o.a. Tierarten, Lebensraumtypen des Anhangs I der FFH- Richtlinie) zu erwarten sind.

Die Beurteilung einer Schädigung, die erhebliche nachteilige Auswirkungen auf den Erhaltungszustand des betreffenden Lebensraumtyps haben kann, richtet sich nach den Kriterien des Anhangs 1 der Umwelthaftungsrichtlinie⁷.

Im Plangebiet sind weder Vorkommen von Pflanzenarten noch Tierarten der Anhänge II und IV der FFH-Richtlinie⁸ bekannt. Aufgrund der Lebensraumansprüche und der Lage der wenigen Grünstrukturen innerhalb einer Blockbebauung sind Vorkommen der o.a. geschützten Anhang-Arten auszuschließen. Weitere Aussagen sind in der o. a. artenschutzrechtlichen Bewertung zu entnehmen.

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

⁵ Umweltschadensgesetz (USchadG), in der Fassung vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 23. Juli 2013 (BGBl. I S. 2565)

⁶ Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten

⁷ Richtlinie 2004/35/EG des europäischen Parlaments und des Rates vom 21.04.2004 über die Umwelthaftung zur Vermeidung und Sanierung von Umweltschäden (UH-RL)

⁸ Richtlinie 92/43/EG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (ABl. L 206 vom 22.7.1992, S. 7), zuletzt geändert durch Richtlinie 2006/105/EG des Rates vom 20. November 2006

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

Einer Haftungsfreistellung steht nach derzeitigem Kenntnisstand nichts entgegen.

Ortsbild Das Ortsbild wird in erster Linie durch die mehrgeschossigen Gebäude und die angrenzenden Straßenräume und Vorplätze bestimmt. Insbesondere der Bezug zur baukulturell bedeutsamen Bebauung entlang der Eisenbahnstraße ist zu beachten.

Erholung Das Plangebiet erfüllt keine Freizeit- und Erholungsfunktionen.

Denkmäler Denkmäler oder Denkmalensemble sind unmittelbar im Plangebiet nicht vorhanden. Das Landesdenkmalamt hat bereits im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 111.02.04 „Luisenviertel“ darauf hingewiesen, dass sich im Bereich Ecke Eisenbahn- und Hohenzollernstraße (früher Warndtstraße) eine hölzerne Wasserleitung befindet. Es ist damit zu rechnen, dass bei Erdarbeiten Bodendenkmäler in Form von Resten der Wasserleitung und / oder Siedlung zutage gefördert werden.

3.0 BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE / ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

*Bestehende
Rechtsverhältnisse* Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 111.02.05 „Zwischen Gutenbergstraße, Eisenbahnstraße, Hohenzollernstraße und Neumarkt“ ändert den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 111.02.03 von 1988.

Dieser Bebauungsplan bzw. dessen Änderungsbereiche werden mit der Erlangung der Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplanes für die nun überplanten Flächen ersetzt.

Der alte Bebauungsplan setzt ein Kerngebiet fest.

FNP Der Flächennutzungsplan des Regionalverbandes Saarbrücken stellt das Plangebiet komplett als gemischte Baufläche dar.

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

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

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

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

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

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

4.0 ZIELE DER PLANUNG

Im Rahmen des Projektes „Sanierung der Wilhelm-Heinrich-Brücke und Umbau der angrenzenden Knotenpunkte“ wurde im Laufe des Jahres 2018 der Bereich des Neumarkts vor der Sparkasse Saarbrücken und dem HDI-Gebäude umgebaut. Die Bypässe von Hohenzollernstraße/Neumarkt zur Stengelstraße und Saaruferstraße wurden dabei zurückgebaut. Vor dem HDI-Gebäude und in der Verlängerung der Hohenzollernstraße entsteht ein großzügiger Platzbereich. Im Bereich des Neumarktes vor dem Gebäude der Sparkasse werden die vorhandenen Stellplätze neu geordnet.

Für einen Teilbereich dieser Stellplatzfläche ist im Bebauungsplan Nr. 111.02.03 vom 01.06.1988 ein Baugebiet (Kerngebiet) ausgewiesen. Damals bestand die Absicht, das Gebäude der Sparkasse dorthin zu erweitern. Diese Bebauung wurde jedoch nie realisiert, die Fläche blieb im städtischen Eigentum. Die Sparkasse hat heute kein Interesse mehr an einer Bebauung der Fläche.

Die Änderung des Bebauungsplans schafft die planungsrechtliche Grundlage für den Umbau der Verkehrsfläche. Im Bereich des Parkplatzes am Neumarkt soll die Festsetzung von Kerngebiet in öffentliche Verkehrsfläche geändert werden.

Im Umfeld des Geltungsbereichs sind in der Vergangenheit Leerstände sowie bereichsweise Gestaltungsmängel entstanden. Um dem entgegen zu wirken, wurde unter anderem der Gestaltungs- und Sanierungsleitfaden für die Eisenbahnstraße aufgestellt. Eine Werbesatzung sowie eine Erhaltungssatzung für die Eisenbahnstraße wurden im Jahr 2015 erarbeitet und sind am 17.12.2015 in Kraft getreten. Diese umfassen mit der Vorfläche des Sparkassengebäudes zur Eisenbahnstraße hin auch Teilbereiche des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans.

Darüber hinaus gibt es weiteren Steuerungsbedarf. U. a. soll die Zulässigkeit von zentrenrelevantem Einzelhandel reglementiert werden. Die Lage des Gebietes und die subzentrale Versorgungsfunktion für das Quartier werden dabei berücksichtigt.

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

Oberstes Ziel ist die Sicherung des Bestandsgebäudes der Sparkasse Saarbrücken sowie die langfristige Sicherstellung einer Bebauung, die das umgebende Luisenviertel stärkt.

5.0 FESTSETZUNGEN / PLANINHALTE

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

MK Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird ausschließlich ein Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO festgesetzt.

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

Gemäß § 7 Abs. 2 BauNVO sind allgemein zulässig:

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

Zulässig sind ferner Tiefgaragen.

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

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

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

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

Weiterhin wird gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO festgesetzt, dass Vergnügungsstätten generell nicht Bestandteil des Kerngebiets sind.

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

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

- Limitierung der Zulässigkeit von Einzelhandel
Mit der Reglementierung der Zulässigkeit von Einzelhandel in den Kerngebieten entspricht der Bebauungsplan den Zielen des beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes⁹ der Landeshauptstadt Saarbrücken. Dort

⁹ JUNKER & KRUSE, Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Saarbrücken, Dortmund, Oktober 2015

heißt es u. a.: *„Der Einzelhandel wird in Abhängigkeit von Sortiments- und Größenstrukturen, der ökonomischen Rahmenbedingungen und in funktionaler Ergänzung auf ausgewählte Einzelhandelsschwerpunkte im Stadtgebiet Saarbrückens konzentriert. Eine stringente Steuerung der Landeshauptstadt Saarbrücken innerhalb dieser „Leitplanken“ ermöglicht die Chance einer sinnvollen und zukunftsfähigen räumlich-funktional gegliederten Entwicklung des Einzelhandels.“* Um eine solche Steuerung zu ermöglichen, werden die Festsetzungen zur Reglementierung im vorliegenden Bebauungsplan getroffen, da das Luisenviertel zwar praktisch an den zentralen Versorgungsbereich angrenzt, von Saar und Autobahn jedoch von diesem getrennt wird und vom Einzelhandels- und Zentrumskonzept nicht als Teil des zentralen Versorgungsbereiches sondern als sogenannter „Ergänzungsbereich“ definiert wird. Dieser übernimmt eine Versorgungsbedeutung für die umliegenden Wohngebiete sowie für die Arbeitnehmer eine ergänzende Funktion zur City / Bahnhofstraße, bildet jedoch keinen städtebaulich-funktionalen zentralen Versorgungsbereich aus.

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

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

- Unzulässigkeit von Vergnügungsstätten
Vergnügungsstätten werden aus dem Katalog der zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.

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

Weiterhin widersprechen gestalterische Gründe der Zulassung von Vergnü-

gungsstätten, da diese häufig geschlossene bzw. beklebte Fassaden und Fenster haben, was sich wiederum negativ auf das Ziel einer lebendigen Einkaufsstraße auswirken würde.

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

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

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

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

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

- Unzulässigkeit von Tankstellen
Tankstellen entsprechen nicht der kleinteiligen städtebaulichen Struktur innerhalb des Plangebietes und werden daher aus dem Katalog zulässiger Nutzungen ausgeschlossen. Sie sind an anderer Stelle des Stadtgebietes zulässig.
- Wohnen in den Obergeschossen
Wohnen soll innerhalb des Plangebietes zugelassen werden, da es sich um ein nah am zentralen Versorgungsbereich gelegenes Stadtquartier handelt, in dem ein ausgewogener Nutzungsmix erhalten und entwickelt werden soll. Dieser Nutzungsmix soll unbedingt auch Wohnen als wichtigen belebenden Faktor beinhalten. Die Konzentration auf die Obergeschosse entspricht dem Umstand, dass der hohe Publikumsverkehrs auf der Straßenebene die Wohnqualität im EG deutlich beeinträchtigen würde und die Erdgeschosse

publikumsintensiven Nutzungen wie Läden, Gastronomie, Dienstleistungen, usw. vorbehalten bleiben sollen.

Maß der baul. Nutzung Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. §§ 17, 19 BauNVO wird die Obergrenze der GRZ für das Kerngebiet (1,0) festgesetzt.

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

Die Höhe baulicher Anlagen wird als maximale Gebäudehöhe sowie durch die maximale Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Damit werden die Gebäudehöhen im Bestand gesichert.

*Überbaubare
Grundstücksflächen*

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.

Die homogenen Fluchten der Blockrandbebauung an der Hohenzollern- und Gutenbergstraße werden durch Baulinien auch in diesem Karree gesichert, ebenso die Gebäudekante zum Neumarkt hin. Dies entspricht der Bestandsbebauung.

Zur Eisenbahnstraße wird eine Baugrenze festgesetzt, um hier für Umbaumaßnahmen einen Spielraum zu bieten.

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

Bauweise

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 3 BauNVO wird für die Baugebiete eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Auch diese Festsetzung dient insbesondere dem Ziel homogener Baufluchten entlang des öffentlichen Straßenraumes.

*Stellplätze/
Nebenanlagen*

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Garagen und Stellplätze allgemein zulässig sind.

Die Festsetzungen tragen dem Umstand Rechnung, dass es sich beim Plangebiet um ein sehr intensiv genutztes innerstädtisches Karree mit hoher Nutzungsintensität und demgemäß entsprechend hohem Bedarf an Stellplatzflächen handelt. Der öffentliche Straßenraum ist innerhalb des Plangebietes nicht geeignet bzw. dimensioniert, diesen Bedarf auch nur annähernd zu decken.

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

Verkehrsflächen

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

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

Ver-/Entsorgung

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

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

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

Die vorhandenen unterirdischen Kabel und Leitungen verlaufen zum überwiegenden Teil im öffentlichen Straßenraum.

Immissionsschutz

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

Es wird festgesetzt, dass zum Schutz vor Außenlärm für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen an den straßenzugewandten Fassaden innerhalb der entsprechend gekennzeichneten Lärmpegel-Bereiche (LP2-LP4, siehe Plan Lärmpegelbereiche auf der Planzeichnung) die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ einzuhalten sind. Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Räumen sind so auszuführen, dass sie die erforderlichen Schalldämm-Maße aufweisen.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß $R_{w, res}$ des Außenbauteils in dB	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u.ä.	Büroräume u.ä.
2	56-60	30	30
3	61-65	35	30
4	66-70	40	35

Auszug aus DIN 4109 Tabelle 8

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

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

Für Schlafräume und Kinderzimmer mit Fenstern an straßenzugewandten Fas-

saden ist durch den Einbau von Lüftungseinrichtungen für ausreichende Belüftung zu sorgen.

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

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

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

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

*Grünordn.
Festsetzungen*

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass Stellplätze zu bepflanzen sind. Dafür ist je 4 neuangelegter Stellplätze 1 standortgerechter Laubbaumhochstamm in Pflanzbeeten zu pflanzen. Die Bäume sind gem. FLL-Richtlinie (Empfehlung für Baumpflanzungen, Teil 2), und gemäß Pflanzliste (siehe unten, Pflanzqualität: 3xv., StU 16/18) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Nicht baulich genutzte Flächen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind gärtnerisch zu gestalten und zu begrünen.

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

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

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

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

Platanus acerifolia (Platane), Amberbaum (Liquidambar styraciflua), Zürgelbaum (Celtis australis), Hopfenbuche (Ostrya carpirifolia), Pyramidenhainbuche (Carpinus betulus fastigiata);

Sträucher (H. 60-100cm)

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

Die Baumschutzsatzung¹⁰ der Landeshauptstadt, die grundsätzlich alle Bäume im Siedlungsbereich ab einem Stammumfang von 80 cm, bei langsam wach-

¹⁰ Saarbrücker Baumschutzsatzung – BSchS, Satzung über den Schutz der Bäume in der Landeshauptstadt Saarbrücken vom 23.04.2008

senden Baumarten ab 50 cm, unter Schutz stellt, ist zu beachten. U. U. notwendige Ersatzbaumpflanzungen sind in Abstimmung mit dem städtischen Grünflächenamt an geeigneter Stelle auszuführen (z. B. Alleebepflanzung).

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

Gestalterische Festsetzungen

Eine städtebauliche und baukulturelle Besonderheit im Umfeld des Plangebietes stellt die Bebauung entlang der Eisenbahnstraße dar. Es handelt sich dabei um ein Ensemble der Nachkriegsmoderne, zu dessen Schutz die Landeshauptstadt eine Gestaltungssatzung für Werbeanlagen sowie eine Erhaltungssatzung erstellt hat. Diese Satzungen traten am 17.12.2015 in Kraft. Ein Gestaltungs- und Sanierungsleitfaden¹¹ wurde im Rahmen des ExWoSt-Forschungsprogrammes¹² des Bundes bereits erarbeitet. Dieser Leitfaden „benennt die möglichen bauphysikalischen oder baukonstruktiven Probleme der „besonders erhaltenswerten Bausubstanz“ unter Erhalt der Gestaltungsmerkmale der Nachkriegsarchitektur und der Ensemblewirkung für das Stadtbild, die bei 50er-Jahre-Fassaden auftreten können. Er beschreibt Lösungsansätze in Modulen und entwickelt Perspektiven, wie die Bauten möglichst in ihrer originalen Substanz und im ursprünglichen Erscheinungsbild erhalten werden können.“

Die Gestaltungssatzung für Werbeanlagen und die Erhaltungssatzung betreffen für diesen Bebauungsplan nur den Vorplatz der Sparkasse in Richtung Eisenbahnstraße.

Folgende Örtlichen Bauvorschriften werden in den Bebauungsplan übernommen:

1.1 Dachformen

Für das Baugebiet MK wird für die Bebauung als zulässige Dachform Flachdächer (FD) festgesetzt.

Die Festsetzung der Dachform ist bestandsorientiert. Im Zuge von Umbau- oder Neubaumaßnahmen ist zudem eine Dachbegrünung vorzusehen (Klimaschutz, gestalterische Gründe).

1.2 Vortretende Bauteile

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

Auf den dem öffentlichen Straßenraum zugewandten Gebäudeseiten sind Balkone, u. ä. also unzulässig, was dem Umstand entspricht, dass die Bebauung hier nahezu überall auf den Grenzen zum öffentlichen Raum errichtet ist, so dass Balkone zwangsläufig in den öffentlichen Raum hineinragen würden. Vor-

¹¹ LANDESHAUPTSTADT SAARBRÜCKEN, Die Modernen 50er Gestaltungs- und Sanierungsleitfaden am Beispiel der Eisenbahnstraße in Saarbrücken, 2014

¹² Experimenteller Wohnungs- und Städtebau (ExWoSt), Forschungsprogramm „Baukultur in der Praxis“ des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR).

handene Anlagen genießen Bestandsschutz. Zur Förderung der Wohnfunktion sind vortretende Bauteile wie Balkone in den Innenbereichen jedoch in einem Maße zulässig, dass sie ihre Funktion erfüllen können, gleichzeitig aber die Verschattung benachbarter Bereiche minimiert wird.

1.3 Werbeanlagen:

Die Festsetzung dient dazu, ein möglichst homogenes Stadtbild zu sichern. Gleiches gilt auch für die Festsetzungen unter 1.4 und 1.5.

Für den gesamten Geltungsbereich wird festgesetzt:

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

Werbeanlagen sind so anzuordnen, dass die architektonische Gliederung des Gebäudes erhalten bleibt. Sie dürfen die Elemente der Fassadengliederung, zum Beispiel Bauteile wie Gesimse, Lisenen, Rahmungen, Fenster, Balkone, Geländer, Stützen und Pfeiler nicht überdecken und müssen einen optisch wirksamen Abstand zu diesen haben.

Großflächenwerbung liegt vor, wenn die Gesamtwerbefläche 8 m² überschreitet. Sie ist nur als Flachwerbung auf geschlossenen Fassadenflächen zulässig. Die Fläche der geschlossenen Fassadenfläche dient als Bezugsgrundfläche. Großflächenwerbung darf die Fassadengliederung nicht beeinträchtigen und ordnet sich der Fassadenfläche, auf der sie angebracht wird, unter. Lage und Größe von Großflächenwerbung sind gebäudebezogen in Abstimmung mit der Landeshauptstadt Saarbrücken (Stadtplanungsamt) festzulegen.

Pro Großflächenwerbung darf nur ein Gewerbebetrieb oder ein Produkt beworben werden. Dabei kann der Gewerbebetrieb nur mit einem dem Betrieb zugehörigen Produkt werben.

Großflächenwerbung kann aus Einzelbuchstaben oder aus mit Farbe auf die Fassadenoberfläche aufgetragenen Schriftzügen bestehen. Gebäudebezogen und in Abstimmung mit der Landeshauptstadt Saarbrücken (Stadtplanungsamt) können vollflächige Werbeanlagen zugelassen werden. Das Streichen der Fassade zu werblichen Zwecken über die Werbeanlage hinaus (beispielsweise Firmenfarben) ist nicht gestattet.

Es können gebäudebezogene Werbekonzepte in Abstimmung mit der Landeshauptstadt Saarbrücken (Stadtplanungsamt) zugelassen werden.

1.4 Automaten:

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

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

6.0 PLANUNGSAalternativen / NULLVARIANTE

Da es sich um eine Änderung eines bereits rechtskräftigen Bebauungsplans handelt, entfällt eine Standort-Alternativen-Betrachtung. An den grundsätzlichen Zielen des rechtskräftigen Bebauungsplans wird festgehalten. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird dieser an aktuelle städtebauliche Rahmenbedingungen und Entwicklungen angepasst.

Würde der vorliegende Bebauungsplan nicht aufgestellt werden, wäre der vorhandene, alte Bebauungsplan weiterhin gültig. Die beabsichtigte Anpassung der Baugrenzen und Baulinien in Richtung Neumarkt könnte nicht erfolgen.

7.0 AUSWIRKUNGEN UND ABWÄGUNG

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

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

Die Festsetzung einer GRZ von 1,0 für die Kerngebiete entspricht der Obergrenze des § 17 BauNVO.

Von einer Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist nicht auszugehen, da der Geltungsbereich nahezu vollständig bebaut ist und zukünftig keine weiteren Nutzungen zugelassen werden, die nicht bereits jetzt auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes zulässig wären.

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

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

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

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

Das Plangebiet erfüllt als Teil eines subzentralen Bereichs eine wichtige Ver-

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

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

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

Die Festsetzung, dass die unbebauten Bereiche der Baufenster zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten sind, soll zur Verbesserung des Kleinklimas beitragen. Die Flächen außerhalb des Baufensters sind Platzflächen zur Eisenbahnstraße hin und sollten als solche auch unbegrünt bleiben können.

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

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

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

Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten.

Beeinträchtigungen des Ortsbildes sind nicht zu erwarten, da das Plangebiet bereits heute zum größten Teil bebaut ist. Die getroffenen Festsetzungen fügen sich in das städtebauliche Umfeld ein und passen sich an die bereits vorhandenen Strukturen an. Die Festsetzungen, die der Reglementierung der Gebäudehöhen dienen, die örtlichen Bauvorschriften oder auch die Beschränkung der Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen auf die überbaubaren Grundstücksflächen dienen dem Schutz des Stadtbildes.

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

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

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

ANHANG: SORTIMENTSLISTE AUS DEM EINZELHANDELSKONZEPT DER LANDESHAUPTSTADT SAARBRÜCKEN

Sortimentsliste für die Landeshauptstadt Saarbrücken

zentrenrelevante Sortimente

hiervon nahversorgungsrelevant

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

Nicht-zentrenrelevante Sortimente (keine abschließende Auflistung)

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

Quelle: eigene Darstellung,

* im Vergleich zu 2013 abweichende Einordnung

Erläuterungen

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