



Landeshauptstadt Saarbrücken

Stadtteil St. Johann

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 133.19.01 "Großherzog-Friedrich- Straße, Rosenstraße, Neugäßchen, Bleichstraße – 1. Änderung"

Begründung

Satzungsfassung

Stand: 20.11.2020

Plangeber:

Landeshauptstadt Saarbrücken

Vertreten durch den Oberbürgermeister

Rathausplatz 1

66111 Saarbrücken

Bearbeitung:

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

Bahnhofstraße 22

67655 Kaiserslautern

Inhaltsverzeichnis

I	RECHTSGRUNDLAGEN	3
II	VERFAHREN.....	5
1	Bebauungsplan „Großherzog-Friedrich-Straße, Rosenstraße, Neugäßchen, Bleichstraße“, BBP. Nr. 133.19.00 in St. Johann.....	5
2	Bebauungsplan „Großherzog-Friedrich-Straße, Rosenstraße, Neugäßchen, Bleichstraße – 1. Änderung“, BBP. Nr. 133.19.01 in St. Johann 6	
III	INHALTE, ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	8
1	Erfordernis der Planung, Planungsziele und -grundsätze	8
1.1	Planungsanlass, Planungserfordernis (§ 1 Abs. 3 BauGB)	8
1.2	Ziele und Zwecke der Planung	8
1.3	Städtebauliches Konzept	9
2	Plangebiet.....	10
2.1	Planungs- und Standortalternativen.....	12
2.2	Ansichten und Systemschnitt.....	14
2.3	Übergeordnete Planungen, Landesplanung und Flächennutzungsplanung.....	14
3	Planinhalte.....	15
3.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	15
3.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	18
3.3	Bauweise / Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen / abweichende Abstandsflächen	19
3.4	Nebenanlagen und Stellplätze / Verkehrsflächen.....	23
3.5	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht.....	23
3.6	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	24
3.7	Grünflächen und grünordnerische Festsetzungen	26
4	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	26
5	Wesentliche Belange und Auswirkungen der Planung	26
5.1	Artenschutzrechtliche Belange	27
5.2	Belange des Bodenschutzes	29
5.3	Belange des Lärmschutzes	31
5.4	Belange der Erschließung	34
6	Nachrichtliche Übernahme.....	35
7	Städtebaulicher Vertrag/ Durchführungsvertrag	36
8	Kosten der Planung	36

9	Flächenbilanz	36
IV	VERZEICHNIS DER ANLAGEN	37

I RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587).

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

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

Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 159 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung am 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328).

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 1 Erstes G zur Änd. des WasserhaushaltsG vom 19.6.2020 (BGBl. I S. 1408).

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundesbodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465).

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 103 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 117 der Verordnung am 19.06.2020 (BGB. I S. 1328).

Straßenverkehrsgesetz (StVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2003 (BGBl. I S. 310, 919), zuletzt geändert durch Art. 1 G zur Haftung bei Unfällen mit Anhängern und Gespannen im Straßenverkehr vom 10.7.2020 (BGBl. I S. 1653).

Saarländisches Landesplanungsgesetz (SLPG) vom 18.11.2010 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 2599), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 13.02.2019 (Amtsbl. I S. 324)

Kommunalselbstverwaltungsgesetz (KSVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.06.1997 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 682), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12.02.2020 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 208).

Gesetz zum Schutz der Natur und Heimat im Saarland (**Saarländisches Naturschutzgesetz** SNG) vom 05.04.2006 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 726), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13.02.2019 (Amtsbl. I S. 324).

Saarländisches Wassergesetz (SWG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.07.2004 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 1994), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 13.02.2019 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 324).

Landesbauordnung (LBO), in der Fassung des Gesetzes Nr. 1544 zur Neuordnung des Saarländischen Bauordnungs- und Bauberufsrechts vom 18.02.2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 822), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.12.2019 (Amtsbl. I 2020 S. 211).

Saarländisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (SBodSchG)-**Saarländisches Bodenschutzgesetz** vom 20.03.2002 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 990),

zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes Abs.3 vom 21.11.2007 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 2393).

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

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Saarland (SUVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.10.2002 (Amtsbl. S. 2494), zuletzt geändert durch Artikel 1 Umweltverträglichkeitsprüfungsmodernisierungsg am 13.02.2019 (Amtsbl. I S. 324).

Saarländisches Abfallwirtschaftsgesetz (SAWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.11.1997 (Amtsbl. S. 1352), zuletzt geändert durch Artikel 1 am 23.10.2018 (Amtsbl. S. 800).

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

II VERFAHREN

1 **Bebauungsplan „Großherzog-Friedrich-Straße, Rosenstraße, Neugäßchen, Bleichstraße“, BBP. Nr. 133.19.00 in St. Johann**

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

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

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

Der Beschluss wurde im Wochenspiegel, Ausgabe Saarbrücken vom 28.06.2017 ortsüblich bekannt gemacht. Im Rahmen des Offenlagebeschlusses wurde der Geltungsbereich verkleinert und auf das konkrete Vorhaben angepasst. Der Bebauungsplan wurde gem. dem Beschluss des Stadtrates vom 05.12.2017 als Vorhabenbezogener Bebauungsplan weitergeführt. Es handelte sich weiterhin um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB.

Die Öffentlichkeit wurde im Rahmen einer frühzeitigen öffentlichen Auslegung im Zeitraum vom 13.09.2017 - 10.10.2017 über die Planungen informiert. Der Zeitraum der Auslegung wurde am 13.09.2017 ortsüblich bekannt gemacht. Die Behörden, die Träger öffentlicher Belange und sonstiger Stellen sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 29.08.2017 frühzeitig über die Planung unterrichtet und zur Äußerung bis zum 11.10.2017 aufgefordert.

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB, die parallele Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB fand vom 18.01.2018 bis 20.02.2018 statt. Der Zeitraum der Auslegung wurde am 10.01.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen ergaben sich Änderungen / Ergänzungen, die eine erneute öffentliche Auslegung sowie eine erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden gem. § 4a Abs. 3 BauGB erforderten. Alle notwendigen Planunterlagen wurden in der Zeit vom 03.04.2018 bis einschließlich 25.04.2018 erneut zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegt. Der Zeitraum der Auslegung wurde am 21.03.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Die erneute parallele Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB fand vom 03.04.2018 bis 25.04.2018 statt.

Der Stadtrat hatte in seiner Sitzung am 12. Juni 2018 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Großherzog-Friedrich-Straße, Rosenstraße, Neugäßchen, Bleichstraße", BBP. Nr. 133.19.00 in St. Johann als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch beschlossen. Gemäß § 10 Abs. 2 Baugesetzbuch war eine Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde nicht erforderlich. Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung wurde ortsüblich bekannt gemacht.

2 Bebauungsplan „Großherzog-Friedrich-Straße, Rosenstraße, Neugäßchen, Bleichstraße – 1. Änderung“, BBP. Nr. 133.19.01 in St. Johann

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) vom 26.05.2020

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Saarbrücken hat in seiner Sitzung am 26.05.2020 die **1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes** Nr. 133.19.01 "Großherzog-Friedrich-Straße, Rosenstraße, Neugäßchen, Bleichstraße" beschlossen. Die beschlossene Einleitung des 1. Änderungsverfahrens erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB.

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

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

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

Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Die Öffentlichkeit wurde im Rahmen einer öffentlichen Auslegung im Zeitraum vom 06.10.2020 – 06.11.2020 über die Planungen informiert. Der Zeitraum der Auslegung wurde ortsüblich bekannt gemacht.

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

Die Behörden, die Träger öffentlicher Belange und sonstiger Stellen sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 02.10.2020 über die Planung unterrichtet und zur Äußerung bis zum 08.11.2020 aufgefordert.

Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Der Stadtrat der Stadt Saarbrücken hat in seiner Sitzung am __.__.2020 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung wurde am __.__.2020 ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan mit der Begründung während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird.

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

III INHALTE, ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1 Erfordernis der Planung, Planungsziele und -grundsätze

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

Die Landeshauptstadt Saarbrücken beabsichtigt zur Schaffung von neuem Wohnraum für junge Familien, Singles und ältere Menschen sowie Büro- und Dienstleistungsflächen auf dem derzeit leerstehenden Areal der ehemaligen Citroen Niederlassung zwischen Großherzog-Friedrich-Straße und Neugäßchen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 133.19.01 "Großherzog-Friedrich-Straße, Rosenstraße, Neugäßchen, Bleichstraße – 1. Änderung" im Bezirk St. Johann. Diese Planungsabsicht verfolgt die Landeshauptstadt in Kooperation mit einem Vorhabenträger. Die Aufstellung umfasst eine Fläche von ca. 1,1 ha. Im Flächennutzungsplan des Regionalverbandes Saarbrücken ist das Areal als Wohnbaufläche ausgewiesen.

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

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

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

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

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

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

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

Übergeordnete Ziele des Bebauungsplans mit der Bereitstellung von Wohnbauflächen sind:

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

1.3 Städtebauliches Konzept

Auf den in der Innenstadt freigewordenen Flächen soll ein großes Wohnungsbauprojekt mit ca. 205 Wohneinheiten sowie ergänzende gewerbliche Nutzung und eine Kindertageseinrichtung entstehen. Im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung wurde hierzu ein städtebaulicher Entwurf ausgewählt, der als „Großherzog-Friedrich-Höfe“ sowohl die Schließung von Baulücken im Blockrand als auch eine dichte Bebauung des Blockinnenbereichs vorsieht. Die geplanten baulichen Anlagen umfassen drei bis sechs Vollgeschosse, je nach Standort erfolgte eine Akzentuierung und Fassung des Stadtraums.



Abbildung 1: Städtebaulicher Entwurf (10.08.2020)

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

Das Stellplatzangebot wird durch eine Tiefgarage im Plangebiet gewährleistet. Die Einfahrt hierzu erfolgt über die Großherzog-Friedrich-Straße, die Ausfahrt über das Neugäßchen. Insgesamt werden dadurch ca. 218 Stellplätze für die unterschiedlichen Nutzungen geschaffen.

2 Plangebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 133.19.01 "Großherzog-Friedrich-Straße, Rosenstraße, Neugäßchen, Bleichstraße – 1. Änderung" umfasst eine Fläche mit ca. 1,1 ha. Der Bereich befindet sich zwischen der Großherzog-Friedrich-Straße (nördlich) und dem Neugäßchen (südlich), dabei werden folgende Flurstücke umfasst.

Flur 1

263/3 teilweise

Flur 3

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

11/1 teilweise

Flur 5

81/22 teilweise

5/1 teilweise

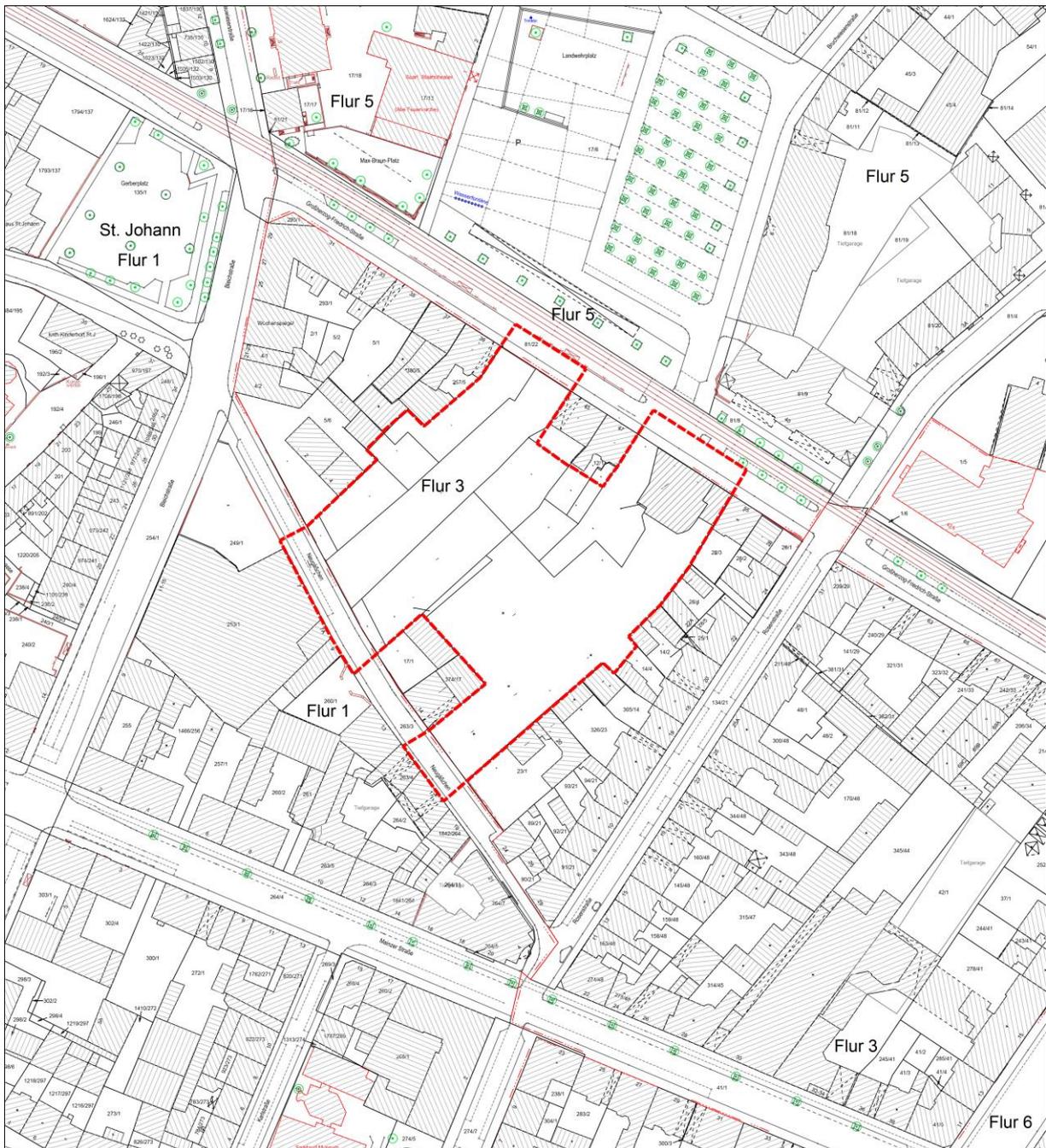


Abbildung 2: Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 133.19.01 "Großherzog-Friedrich-Straße, Rosenstraße, Neugäßchen, Bleichstraße - 1. Änderung" (rot gestrichelt)

Die Grenzen des Bebauungsplans verlaufen wie folgt:

- Im Nordosten durch die Straßenverkehrsfläche der Großherzog-Friedrich-Straße zwischen Hausnummer 39 und 55, ausgenommen die Grundstücke mit Hausnummer 45 und 47,

- Im Südwesten durch die Straßenverkehrsfläche des Neugässchens zwischen Hausnummer 4 und 18 bzw. 20, ausgenommen die Grundstücke mit Hausnummer 12 und 14,
- Im Nordwesten durch die südöstlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke Neugässchen Hausnummer 2 bzw. 4 sowie Großherzog-Friedrich-Str. 37 und 39
- Im Südosten durch die rückwärtige Begrenzung der Grundstücke Rosenstraße 14 - 22a sowie die nordwestliche Begrenzung der Grundstücke Neugässchen 18 bzw. 20 sowie Großherzog-Friedrich-Str. 55.

2.1 Planungs- und Standortalternativen

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

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

Die Planung ist lagemäßig bestimmt, da innerhalb des Geländes mehrere Alternativen zu Baumasse und Lage im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung geprüft wurden (vgl. hierzu auch Kapitel 1.3). Die zukünftige Baustruktur soll in diesem Umfeld als ergänzender Baustein fungieren, sowie durch seine städtebauliche Ausprägung einen eigenen Akzent schaffen.

Hinsichtlich der Lage wurden die Gebäude so platziert, dass sie sich einerseits bestmöglich in den Bestand einfügen, zudem aber andererseits eine optimale Belichtung und Belüftung und eine möglichst hohe Nutzungsqualität zulassen und ermöglichen.

Damit wird durch die zielgerichtete Platzierung der Baustrukturen dem hohen Bedarf an Wohn- und Gewerbeflächen in der urbanen Lage einerseits und den gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen andererseits größtmöglich Rechnung getragen.

In Bezug auf die Nachbarschaft war zum Teil zu prüfen, ob Abstandsflächenverkürzungen vorgenommen werden sollen oder nicht (vgl. hierzu Kapitel 3.3). Hier hat die optimale Situierung und Ausnutzung mit Blick auf den hohen Wohnbedarf einerseits das Interesse der Nachbarn in urban geprägtem Gebiet andererseits überwogen, zumal gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und eine hinreichende Belichtung und Belüftung entsprechend der urbanen Siedlungsstruktur gewahrt bleiben.

Zudem würde bei einer Verringerung der Baumassen, dem Grundsatz der Nachverdichtung nicht in hinreichendem Umfang genüge getan, ferner würde sich eine lockerere Bebauung weniger in das urbane Gefüge einpassen.

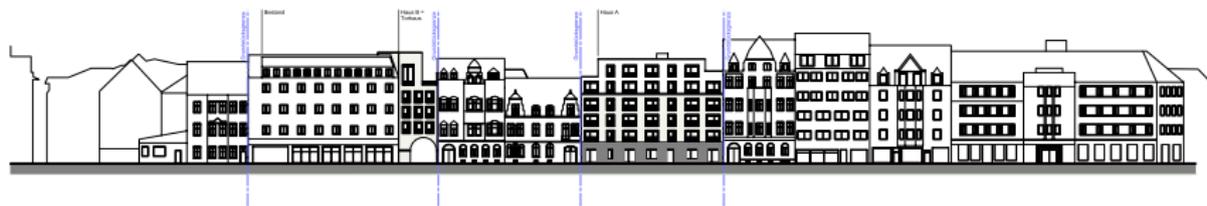
In der Landeshauptstadt Saarbrücken sind derzeit weitere Freiflächen, die lagegemäß für die Schaffung von zentrennahem Wohnraum gleichermaßen geeignet wären, schwer zu finden. Mit der Flächenentwicklung wird ein Beitrag zur Brachflächenaktivierung und Innenentwicklung

geleistet. Zudem wird mit der Planung die Inanspruchnahme neuer bislang unbebauter Flächen verhindert. Direkte Standortalternativen bestehen dazu nicht.

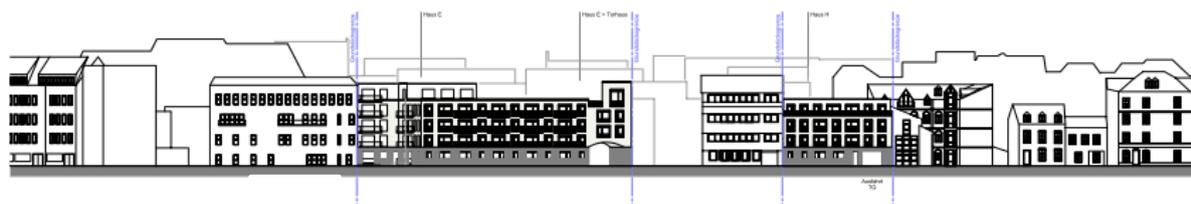
Darüber hinaus strebt das Oberzentrum Saarbrücken mit der vorliegenden Planung die Deckung des Bedarfs an Wohnbauland und somit die Erfüllung der Daseinsgrundfunktionen für seine Einwohner an. Die Planung dient zudem der Stärkung Saarbrückens als überregional bedeutsamer Siedlungsstandort. Mit der Planung erfolgt eine bedarfsgerechte, städtebaulich sinnvolle Ergänzung des Siedlungsbestandes. Bei der Fläche handelt es sich zudem auf Grund der guten verkehrlichen Anbindung sowie des guten bestehenden Infrastrukturangebotes um eine für die geplante Nutzung prädestinierte Fläche.

Nach den Vorgaben des Landesentwicklungsplanes „Siedlung“ ergibt sich für die Landeshauptstadt Saarbrücken als Oberzentrum ein Bedarf an jährlichen Neuausweisungen von 3,5 Wohnungen pro 1.000 Einwohner. Bei einer Einwohnerzahl zum 30.06.2018 von 183.411 Einwohner (Angabe: Landeshauptstadt Saarbrücken) ergibt sich daraus ein Bedarf von 642 Wohnungen pro Jahr. Dieser hohe Bedarf an Wohnflächen erfordert daher zunächst eine möglichst hohe Zahl an Wohnungen zu ermöglichen. Wegen der innerstädtischen urbanen Lage soll aber ein Nutzungsmix ermöglicht werden, um flexibel auf städtebauliche Bedürfnisse reagieren zu können. Dafür eignet sich das urbane Gebiet mit seinem offenen Nutzungsmix am besten gegenüber einer reinen Wohnnutzung. Diese Eignung wird durch die innerstädtische Lage unterstrichen.

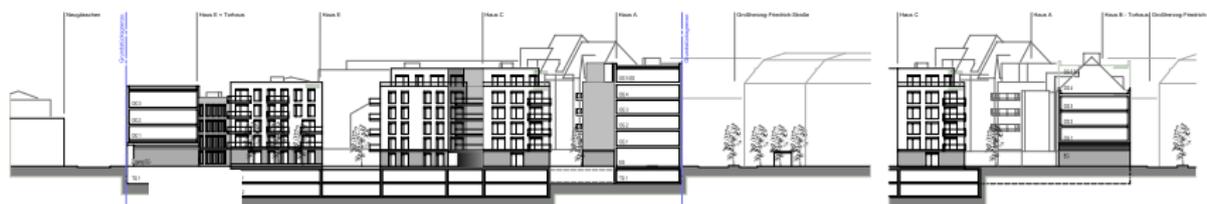
2.2 Ansichten und Systemschnitt



ANSICHT GROßHERZOG-FRIEDRICH-STR.



ANSICHT NEUGÄSSCHEN, M. 1:500



SYSTEMSCHNITT AREAL NEUGÄSSCHEN zu GROßHERZOG-FRIEDRICH-STR., M. 1:500

SYSTEMSCHNITT AREAL, Haus A, M. 1:500

SYSTEMSCHNITT AREAL NEUGÄSSCHEN zu GROßHERZOG-FRIEDRICH-STR., M. 1:500

2.3 Übergeordnete Planungen, Landesplanung und Flächennutzungsplanung

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 133.19.01 "Großherzog-Friedrich-Straße, Rosenstraße, Neugäßchen, Bleichstraße – 1. Änderung" werden die planerischen Vorgaben aus landesplanerischer Sicht eingehalten.

Im Flächennutzungsplan des Regionalverbandes wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche dargestellt. Vor dem Hintergrund der angestrebten Art der baulichen Nutzung in Form eines urbanen Gebietes (MU) wird eine Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB notwendig. Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird dadurch nicht beeinträchtigt, weil durch die Festsetzung eines urbanen Gebiets in hohem Maße Wohnen zugelassen wird und somit der Flächennutzungsplan zukünftig eine gemischte Baufläche für das Plangebiet darstellen wird.

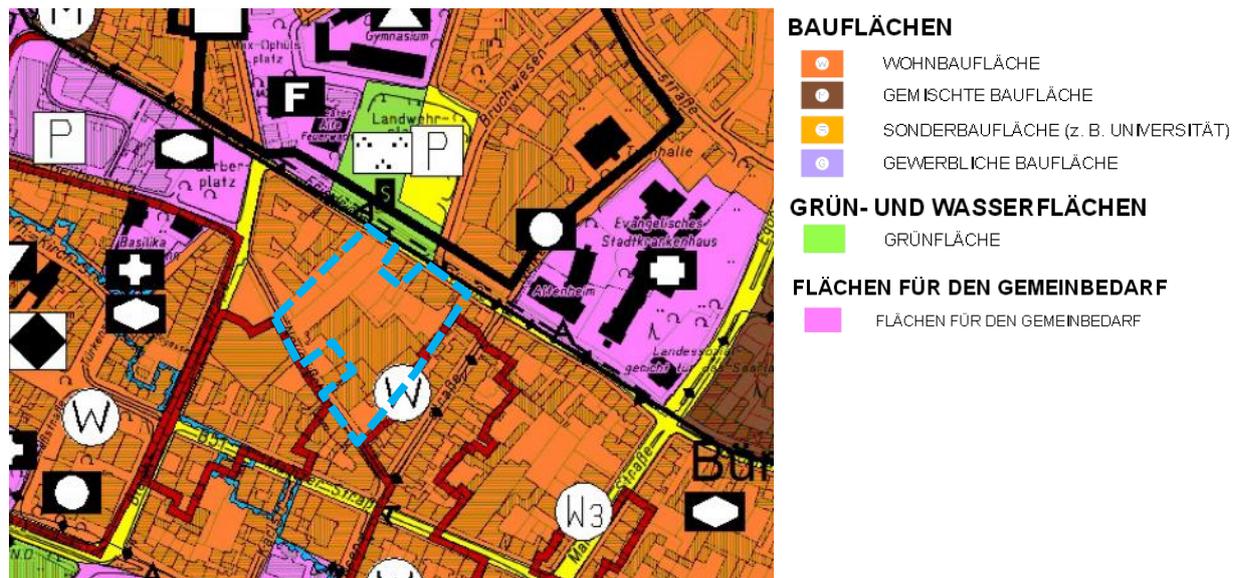


Abbildung 3: Auszug aus dem FNP (ungefährer Geltungsbereich des Bebauungsplanes (blau gestrichelt))

3 Planinhalte

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

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

Mit der Festsetzung eines urbanen Gebietes (MU) soll die planungsrechtliche und sachgerechte Berücksichtigung des geplanten wie umgebenden Gebietstypus erreicht werden, welcher erhalten und gestärkt werden soll. Mit der Art der baulichen Nutzung wird ein innenstadtypisches Quartier ermöglicht, welches durch den Nutzungskatalog der Baunutzungsverordnung flexibel auf die aktuellen Planungsabsichten und die künftigen Anforderungen angewendet werden kann.

Festgesetzt wird ein urbanes Gebiet in dem Wohngebäude, Geschäfts und Bürogebäude zulässig sind. Zudem sind Einzelhandelsbetriebe nur mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten bzw. Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gem. Saarbrücker Sortimentsliste des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Saarbrücken aus dem Jahr 2015 zulässig, sofern von ihnen keine Negativauswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sind.

Das Einzelhandelskonzept stellt hierzu fest, dass Betriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten nur dann angesiedelt werden können, sofern von Ihnen keine Negativauswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sind. Insbesondere mit Blick auf die Betriebsgrößenstruktur in den zentralen Versorgungsbereichen dürften in der Regel nur dann keine negativen Auswirkungen anzunehmen sein, wenn solche Einzelhandelsbetriebe eine Verkaufsfläche von 400 m² nicht überschreiten.

Mit den Festsetzungen wird den Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes der Landeshauptstadt Saarbrücken entsprochen, wonach das Plangebiet außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches liegt und die Entwicklung zentrenrelevanten Einzelhandels nur im zentralen Versorgungsbereich und in weiteren Potentialbereich – wozu das Plangebiet nicht gezählt wird- forciert werden soll.

Mit den vorgenommenen Festsetzungen zum Einzelhandel wird insbesondere das Ziel verfolgt, die Innenstadt der Landeshauptstadt zu sichern und zu stärken, besonders vor dem Hintergrund der oberzentralen Versorgungsbedeutung.

Darüber hinaus soll das Ziel verfolgt werden, die Weiterentwicklung des Angebots mit Schwerpunkt in zentrenrelevanten Sortimenten (beispielsweise Spielwaren / Hobbyartikel, Sport) und die Profilierung des oberzentralen Einzelhandelsbesatzes in den Haupt- und Nebenlagen, insbesondere Bahnhofstraße, Dudweilerstraße, St. Johanner Markt, Sulzbachstraße und Futterstraße voranzutreiben.

Somit kann das Stadtbezirkszentrum unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes gestärkt und gesichert werden und die Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben vor allem mit nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Angeboten im zentralen Versorgungsbereich können zur Qualifizierung des Zentrums beitragen.

Die Details sind dem Einzelhandelskonzept der Landeshauptstadt Saarbrücken von Oktober 2015 zu entnehmen. Die dortigen Erwägungen werden auch diesem Bebauungsplan zugrunde gelegt.

Zudem sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen und für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

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

Der Investitionsdruck der benachbarten City hat in der Vergangenheit bereits zu einer deutlichen Veränderung der städtebaulichen und funktionalen Struktur in angrenzenden Quartieren des Plangebietes geführt.

Ein zentrales Ziel der Bebauungsplanung ist es, im neuen Quartier einer weiteren Verdrängung der Wohnnutzung aber auch der charakteristischen Durchmischung mit anderen Nutzungen (wie z.B. klassischen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben oder auch nicht stö-

renden Gewerbebetrieben) vorzubeugen. Durch die Ansiedlung der oben genannten Nutzungsarten wird mit einem zunehmenden Qualitätsverlust gerechnet, der sich in einem Rückgang der Angebots- und Nutzungsvielfalt niederschlagen wird.

Es ist zu befürchten, dass ein Verdrängungsprozess einsetzt, der im gesamten Quartier ein Absinken des Niveaus und im schlimmsten Fall ein „Umkippen“ des prägenden Gebietscharakters und des Erscheinungsbildes zur Folge haben kann. Eine solche Abwärtsspirale kann sich unter anderem in Leerständen, einer hohen Fluktuation sowie geringer wertigen Geschäften niederschlagen, aber auch zur Neuansiedlung weiterer entsprechender Anlagen beziehungsweise Nutzungen führen. Auf die Ansiedlung von Spielhallen oder Wettbüros können z.B. weitere Billiganbieter und Discounter folgen.

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

Der Ausschluss ist städtebaulich erforderlich, um Fehlentwicklungen im Plangebiet vorzubeugen und die Attraktivität als urbanes mischgenutztes Stadtquartier zu erhalten. Die Landeshauptstadt Saarbrücken beabsichtigt darüber hinaus jedoch nicht, die genannten Nutzungen im Stadtgebiet generell auszuschließen. Die Entwicklung soll gesteuert werden. Im Stadtgebiet finden sich Standorte, die für die genannten Nutzungen aus städtebaulichen Gründen geeignet sind und an denen diese auch entsprechend zulässig sind:

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

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

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

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

Im urbanen Gebiet werden zum Maß der baulichen Nutzung die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Gesamthöhe der baulichen Anlagen (H_G max. ü. NN) und die Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Im urbanen Gebiet werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,2 festgesetzt. Die festgesetzte Grundflächenzahl entspricht der in § 17 BauNVO definierten Obergrenze für urbane Gebiete. Hierdurch kann auf Grundlage des Bebauungsplanes der Zielsetzung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen werden. Um ein harmonisches Erscheinungsbild des gesamten Planungsgebietes und ein gestalterisches Einfügen in die Umgebungsbebauung sicher zu stellen, wird in Kombination mit den Höhenfestsetzungen und den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Dachgestaltung die Geschossflächenzahl mit 2,2 festgesetzt, und somit die definierte Obergrenze der Geschossflächenzahl für urbane Gebiete deutlich unterschritten.

Es wird zudem festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche im urbanen Gebiet durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden darf. Diese Festsetzung dient der Umsetzung der städtebaulichen Konzeption mit den geplanten Feuerbewegungs- und -aufstellflächen, den Fahrradboxen und der Tiefgarage. Durch die weitergehende Überschreitung ergeben sich aufgrund der vorhandenen nahezu vollständigen Versiegelung keine nachteiligen Auswirkungen auf die Bodenfunktionen. Durch die geplanten grünordnerischen Maßnahmen, wie der geplanten Begrünung des Tiefgaragendaches im Innenbereich, ergibt sich insgesamt eine Verbesserung der Situation.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Planeinschriebe als maximale Gesamthöhe der baulichen Anlagen (H_G max. ü. NN) sowie durch die Anzahl der Vollgeschosse in den Nutzungsschablonen festgesetzt. Die Höhe der baulichen Anlagen und die Anzahl der Vollgeschosse orientieren sich dabei an der umliegenden, bestehenden Bebauung, u.a. am Bestandsgebäude in der Großherzog-Friedrich-Straße 51, welches mit in den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes aufgenommen wurde. Aufgrund der besonderen Architektur werden Gebäudeteile im Bereich der Feuerwehruzufahrten (Bereich des Gehrechts G1) niedriger errichtet (vgl. 2.2). Des Weiteren befinden sich in der unmittelbaren Nachbarschaft denkmalgeschützte bauliche Anlagen. Dieser Sachverhalt wurde von Grund auf im vorliegenden Verfahren berücksichtigt und spiegelt sich in den festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen wider. Hierzu fand im Vorfeld eine Abstimmung mit dem Landesdenkmalamt statt (u.a. im Rahmen der Mehrfachbeauftragung).

Nebenanlagen auf Höhe des Geländes dürfen eine max. Gesamthöhe von 195,45 ü. NN nicht überschreiten. Hierdurch soll u.a. die Errichtung von Fahrradboxen in Freiflächenbereichen ermöglicht werden.

Mit dem Bebauungsplan werden im urbanen Gebiet differenzierte Überschreitungsmöglichkeiten der festgesetzten Gesamthöhen baulicher Anlagen für untergeordnete Bauteile, die zu meist Anforderungen an eine Überschreitung der Oberkante des vertikalen Gebäudeabschnittes (Attikahöhe) stellen, z.B. Photovoltaik-/Solaranlagen, Aufzugsüberfahrten, Treppenhäuser, Abluft- und Abgasrohre, aufgenommen und auf das erforderliche Maß begrenzt. Alle technischen Aufbauten müssen dabei mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses abrücken. Für Aufzugsmaschinenhäuser/Treppenhäuser kann auf den Abstand zur Gebäudekante verzichtet werden, sofern der Aufbau nicht der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandt ist. Dies ermöglicht eine auf das erforderliche Maß beschränkte Höhenentwicklung der baulichen Hauptanlagen sowie der erforderlichen „Aufbauten“ und insgesamt ein harmonisches Erscheinungsbild.

3.3 Bauweise / Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen / abweichende Abstandsflächen

Um die Umsetzung der mit der städtebaulichen Konzeption resp. dem Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehenen Entwicklung zu gewährleisten, ist eine Differenzierung der Festsetzung der Bauweise in den unterschiedlichen Teilgebieten erforderlich.

Die Bauweise wird gemäß Planeintrag in der Nutzungsschablone bestimmt.

Für die abweichende Bauweise wird festgesetzt, dass die Gebäude länger als 50 m sein können. Somit kann die Umsetzung der vorgesehenen Gebäudestrukturen gewährleistet werden.

Zudem wird festgesetzt, dass von der abweichenden Bauweise dann abgewichen werden kann, soweit die festgesetzten Baulinien und Baugrenzen dies zulassen und sich aus den Festsetzungen zur Geschossigkeit keine anderen Vorgaben ergeben. Da der Plangeber die Lage und Gestaltung der Gebäude durch Baulinien und Baugrenzen sowie die Geschossigkeit einschließlich Staffelgeschossen genau bestimmt, soll und kann durch diese Festsetzungen auch die (abweichende) Bauweise definiert werden.

Damit wird sichergestellt, dass im Bereich der Baufelder 1, 2, 4 (Teilbereich, siehe Planzeichnung) entsprechend der Umgebungsbebauung ein Anbau an die benachbarten Gebäude gewährleistet ist und um den gebotenen Anforderungen an den Immissionsschutz mit einem geschützten Innenhofbereich Rechnung tragen zu können.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. Dadurch wird der Herstellung von Wohngebäuden zur Stärkung des Wohnens in der Innenstadt Rechnung getragen, die bestehende Nachbarbebauung bzw. die bestehenden Baufluchten berücksichtigt sowie die Ergebnisse des Wettbewerbs und der schalltechnischen Untersuchung umgesetzt und städtebaulich verträglich gestaltet. Die geplanten baulichen Strukturen werden zusätzlich durch den Vorhaben- und Erschließungsplan konkretisiert. Die zukünftige Baustruktur soll in diesem Umfeld als ergänzender Baustein fungieren, sowie durch seine städtebauliche Ausprägung einen eigenen Akzent schaffen.

Nach den Vorgaben des Landesentwicklungsplanes „Siedlung“ ergibt sich für die Landeshauptstadt Saarbrücken als Oberzentrum ein Bedarf an jährlichen Neuausweisungen von 3,5 Wohnungen pro 1.000 Einwohner. Bei einer Einwohnerzahl zum 30.06.2018 von 183.411 Einwohner (Angabe: Landeshauptstadt Saarbrücken) ergibt sich daraus ein Bedarf von 642 Wohnungen pro Jahr. Mit der vorliegenden Planung strebt das Oberzentrum Saarbrücken die Deckung des Bedarfs an Wohnbauland und somit die Erfüllung der Daseinsgrundfunktionen für seine Einwohner an. Die Planung trägt somit dazu bei den Wohnflächenbedarf der Landeshauptstadt Saarbrücken zu decken und das Angebot an Wohnraum gegenüber unterschiedlichen Zielgruppen auszubauen.

Durch die Festsetzung von Baulinien in wenigen Teilbereichen wird die Grenzbebauung in Form der Einhausung der geplanten Tiefgarage im Geltungsbereich sowie auf den angrenzenden Nachbargrundstücken außerhalb des Plangebietes ermöglicht. Der Bestandsbebauung wird Rechnung getragen.

Zur Umsetzung der dem städtebaulichen/ nutzungsfunktionalem Konzept zugrunde liegenden hohen baulichen Dichte in Verbindung mit den vorgesehenen Gebäudekubaturen- und -höhen ist in Teilbereichen die Festsetzung eines von der Landesbauordnung Saarland möglicherweise abweichenden Maßes der Tiefe der Abstandsflächen geboten. Hiervon sind die Bereiche südlich des Baufeldes 05, hier lediglich die Auskragung in Form des geplanten Balkons, der Bereich zwischen den Baufeldern 03 (Nordwest und Südost), der Bereich zwischen Baufeld 04 in Richtung Flurstück 17/1, aber insbesondere die nachfolgend dargestellten Fassadenbereiche (vgl. Abbildung 4 und Abbildung 5) betroffen.

Zudem wird in dem Bereich im Baufeld 01, jeweils in Richtung Großherzog-Friedrich-Straße 39 und 45, im Bereich im Baufeld 02 in Richtung Großherzog-Friedrich-Straße 47 sowie im Bereiche Baufeld 04, in Richtung Flurstück 17/1 eine Baulinie für Staffelgeschosse festgesetzt. Die Belichtung und Belüftung sowie ein angemessener Sozialabstand für die seitlich angrenzenden Gebäude sind dadurch gewährleistet. So sind beispielsweise im Bereich der angrenzenden Anwesen Großherzog-Friedrich-Straße 39 und 45 sowie 47 nur fensterlose Giebel bzw. Fassaden ohne Fenster vorhanden, sodass nicht von negativen Auswirkungen auszugehen ist. Zudem wird dadurch an der Grenze zu Großherzog-Friedrich-Straße 39 die Traufhöhe des Bestands durch das Gebäude Baufeld 01 im Grenzbereich eingehalten, beim Anwesen Großherzog-Straße 45 hält das Gebäude im Baufeld 01 damit zumindest in etwa die Firsthöhe des Bestands ein. Auch beim Anwesen Großherzog-Friedrich-Straße 47 wird durch das Staffelgeschos erreicht, dass die Traufhöhen in etwa auf gleicher Höhe liegen und die Gebäude sich insgesamt besser einfügen. Gleichzeitig wird durch die Festsetzung der Baulinien im Staffelgeschoss die Eingliederung in die Fassadenzeile entlang der Großherzog Friedrich-Straße, auch mit Blick auf denkmalschützerische und stadtgestalterischen Belange sichergestellt.

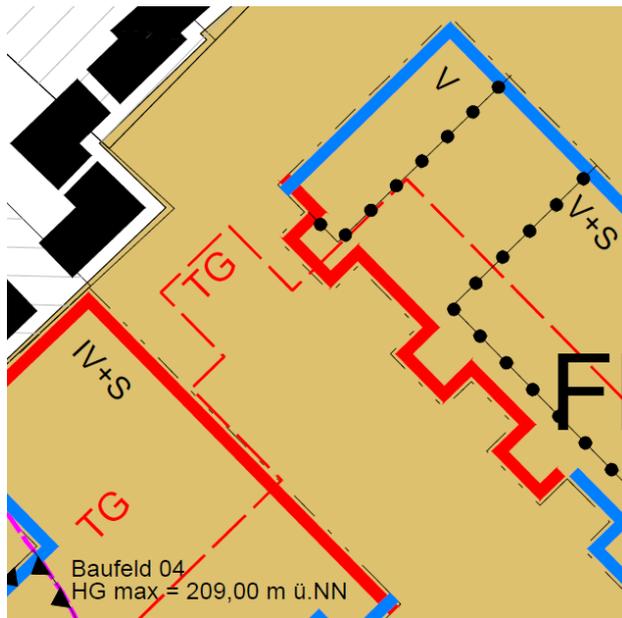


Abbildung 4: Darstellung der Bereiche mit Abstandsflächenunterschreitungen (zwischen Baufeld 03 und Baufeld 04)

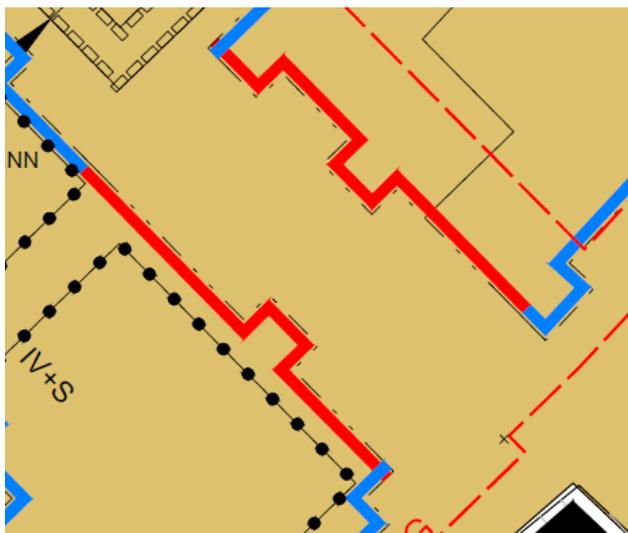


Abbildung 5: Darstellung der Bereiche mit Abstandsflächenunterschreitungen (zwischen Baufeld 03 und Baufeld 05)

Die Zwischenräume von Haus C und E sowie Haus D und F sollen für die Bewohner als von den wesentlichen Gehwegbereichen geschützte Ein- und Ausgangsbereiche genutzt werden können. Die benannten Bereiche grenzen deshalb bewusst nicht an den entstehenden zentral gelegenen Platz des neuen Quartiers an. Die Anordnung der Gebäude im Innenbereich ist daher städtebaulich gewollt. Unter Berücksichtigung der angestrebten Höhenentwicklung und mit Blick auf die Umsetzung der angrenzenden Bebauung können die Abstandsflächen in diesen Bereichen nicht eingehalten werden. Somit wird vor allem eine Realisierung der Bebauung entlang der Zwischenräume von Haus C und E, Haus D und F ermöglicht, die zur Umsetzung des städtebaulichen Ensembles mit dem vorgesehenen urbanen Charakter größere Abstandsflächen nach Maßgabe der Landesbauordnung Saarland benötigen würden.

Dabei muss darauf verwiesen werden, dass die Unterschreitung der Abstandsflächen in den beschriebenen Teilbereichen der Planungen vor allem durch den Bau von Balkonen an die zu errichtenden Hauptgebäude bedingt ist.

Zusätzlich betragen die Abstandsflächen zwischen Haus F (Baufeld 03) und der Bebauung im Bestand ebenfalls 3,00 m. Das städtebauliche Konzept sieht in diesen Bereichen eine Neubebauung in Angrenzung zu bestehender Bebauung (Haupt- und Nebenanlagen) vor. Durch die festgesetzten Baulinien und die nach städtebaulichem Konzept maximale Ausnutzung der Baufenster können die nach Landesbauordnung Saarland geforderten Abstandsflächen in diesem Teilbereich nicht gänzlich eingehalten werden. Dennoch sind Belichtung und Belüftung auch angesichts der verdichtet bebauten Umgebung mit der typischen urbanen Bebauung hinreichend gewährleistet.

Gemäß der Landesbauordnung Saarland (LBO Saarland) zählen eine ausreichende Belüftung und Beleuchtung mit Tageslicht zu den Mindeststandards, wenn sich aus den zwingenden Festsetzungen eines Bebauungsplanes geringere Tiefen als die in § 6 LBO Saarland aufgenommenen Abstandsflächen ergeben. Die Abweichungen nach § 7 LBO Saarland sind mit der Bedingung versehen, dass Anforderungen aus Gründen des Brandschutzes unberührt bleiben müssen. So muss in jedem Fall ein Abstand zwischen zwei Gebäuden von 3,00 m bestehen bleiben. Durch das geringe Maß der Abstandsflächen im Bereich der gegenüberliegenden Baulinien (Balkone) werden gesunde Wohn- und ggf. Arbeitsverhältnisse nachhaltig gewährleistet, da es sich hier überdies um durchgesteckte Wohnungen handelt, die ausreichende Beleuchtung aufgrund der Fenster in anderen Fassaden bekommen, sodass die Vorgaben gemäß LBO Saarland bei einer Unterschreitung der Abstandsflächen gewährleistet werden können.

In diesem Zusammenhang ist bei den vorliegenden Planungen festzustellen, dass die durch das geringere Maß der Abstandsflächen im Bereich der gegenüberliegenden Baulinien (Balkone) gesunde Wohn- und ggf. Arbeitsverhältnisse nachhaltig gewährleistet werden, da es sich hier überdies um durchgesteckte Wohnungen handelt, die ausreichende Beleuchtung und Belüftung aufgrund der Fenster in anderen Fassaden bekommen. Ebenso kann nicht davon ausgegangen werden, dass die in einzelnen Teilbereichen gegenüberliegenden nachbarlichen Belange negativ beeinflusst werden.

Aufgrund der erforderlichen Unterschreitung der Abstandsflächen ist nicht davon auszugehen, dass angrenzende Wohnbaugrundstücke oder Wohnnutzungen im Teilgebiet selbst in einer Weise verschattet, mit Lichtimmissionen befrachtet oder durch nicht hinnehmbare Veränderungen der Windverhältnisse beeinträchtigt würden, die sich planungsrechtlich als rücksichtslos darstellen und mit den Wertungen des Abstandsrechts nicht vereinbar sind. Vielmehr wird festgestellt, dass mit der Umsetzung des Geplanten, keine negativen Veränderungen in Bezug auf Belichtung, Besonnung oder Durchlüftung einhergehen. Eine etwaige Beeinträchtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist in Folge der Überschreitung der Obergrenzen der BauNVO im Plangebiet ausgeschlossen

Zugleich ist aufgrund der gewählten Bau- und Freiflächenstruktur davon auszugehen, dass wie beschrieben großflächige Windstagnationsbereiche und Wärmestaus vermieden werden

können. Somit sollten auch die thermischen und bioklimatischen Umgebungsbedingungen die Zielvorgaben der Klimaökologie in ausreichendem Maße einhalten. Übergeordnete Kaltluftbahnen von ggf. gesamtstädtischer klimatischer Bedeutung sind im Bereich des Plangebiets, aufgrund der innerstädtischen Lage und dem direkt angrenzenden dicht bebauten Umfeld nicht zu erwarten.

Zudem wird die Abstandsfläche von 3,00 m aus Gründen des Brandschutzes in keinem Teilbereich des Plangebiets unterschritten. Dies wird durch die Festsetzung von Baulinien mit einer Abstandsfläche von jeweils mindestens 3,00 m, ausgehend von der jeweiligen Gebäude-Außenwand, in den Teilbereichen mit einer Unterschreitung von Abstandsflächen (in Abhängigkeit zur Gesamthöhe der Gebäude im Endausbauzustand) nachhaltig planungsrechtlich fixiert.

Eine Beeinträchtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne des § 17 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sowie negative Auswirkungen auf die Umwelt sind gemäß der vorhergehenden Erläuterungen ebenso nicht zu erwarten. Gleichwohl ist den Belangen der Gefahrenabwehr durch die ausreichende Tiefe der Abstandsflächen von jeweils 3,00 Metern Rechnung getragen.

Abschließend wird noch eine Baugrenze für unterirdische bauliche Anlagen festgesetzt. Diese Festsetzung gewährleistet die Umsetzung eines geplanten Durchganges von Baufeld 01 zur geplanten Tiefgarage (vgl. hierzu Kapitel 3.5).

3.4 Nebenanlagen und Stellplätze / Verkehrsflächen

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

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

Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben Flächen von Stellplätzen und Garagen (Tiefgarage) in Vollgeschossen unberücksichtigt und das Tiefgaragengeschoss wird nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse angerechnet.

Die als „Tiefgaragenbonus“ bekannte Festsetzung bzw. Ausnahmenregelung zur Erhöhung der zulässigen Geschossfläche um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden (§ 21a Abs. 5 BauNVO) dient der Lösung innerstädtischer Situationen, in denen die Grundstücksfreiflächen für andere Zwecke (u.a. grüne Freiflächen, Feuerwehrebewegungsflächen) freigehalten werden sollen.

3.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Gemäß Planzeichnung wird die Fläche mit der Bezeichnung G1 mit einem Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Das festgesetzte Gehrecht G1 darf in dem mit „TG“ gekennzeichneten Bereich mit einer Tiefgarage unterbaut werden. Im Bereich der Baufelder 2 und 4

beschränkt sich das Gehrecht G1 jeweils auf einen Durchgang und darf mit Obergeschossen überbaut werden.

Mit der Festsetzung des Gehrechts G1 wird dem städtebaulichen Konzept mit einer gewünschten Wegeverbindung durch das Plangebiet entsprochen (Verbindung der Großherzog-Friedrich-Straße/Landwehrplatz mit dem Neugäßchen).

Gemäß Planzeichnung wird die Fläche mit der Bezeichnung G2 mit einem unterirdischen, privaten Gehrecht zu Gunsten der Bewohner des Anwesens auf Baufeld 01 für den unterirdischen Zugang zur Tiefgarage festgesetzt. Das Gehrecht G2 gewährleistet die Anbindung der Tiefgarage und des Baufeldes 3 an das Baufeld 1 mit der sich dort befindlichen Kindertagesstätte.

Gemäß Planzeichnung wird die Fläche mit der Bezeichnung L1 mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Stadtwerke Saarbrücken festgesetzt. Grund hierfür ist die Überschneidung mit einer Anlagen der Nieder- und Mittelspannung entlang des Neugäßchens.

3.6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Die schalltechnische Untersuchung¹ kommt zu dem Ergebnis, dass auf Grund der Überschreitungen der Orientierungswerte durch den Verkehrslärm für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorgesehenen schutzbedürftigen Nutzungen geeignete Maßnahmen zur Konfliktminimierung erforderlich sind. Auch wenn die DIN 18005 nur Orientierungswerte vorgibt, die im Rahmen der städtebaulichen Planung der Abwägung unterliegen, können die im konkreten Fall zu erwartenden, großräumigen und erheblichen Orientierungswertüberschreitungen nicht gegenüber anderen städtebaulichen Belangen zurückgestellt werden. Es besteht daher das Erfordernis, geeignete Schutzvorkehrungen für die geplante Bebauung vorzusehen.

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

Passive Schallschutzmaßnahmen sind bauliche Anforderungen an die Umfassungsbauteile schutzbedürftiger Räume, insbesondere an Fenster, Türen, Wände und Dächer. Die Dimensionierung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm erfolgt hierbei in Abhängigkeit von der Raumart oder Raumnutzung und von der Raumgröße. Die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen erfolgt nach den Anforderungen der DIN 4109. Für die Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm erfolgt die Dimensionierung der Außenbauteile nach dB gemäß des gemessenen Außenlärmpegels.

¹ FIRU GfI: Schalltechnische Untersuchung, Kaiserslautern, 2020.

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

Für das Baugebiet ist zum Schutz vor Außenlärm für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Ausgabe Januar 2018, einzuhalten. Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109-1 (Januar 2018) unter Berücksichtigung des maßgeblichen Außenlärmpegels und der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Gliederung:

$$R'_{w,ges} = La - K_{Raumart}$$

Dabei ist

$K_{Raumart} = 25 \text{ dB}$	für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;
$K_{Raumart} = 30 \text{ dB}$	für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;
$K_{Raumart} = 35 \text{ dB}$	für Büroräume und Ähnliches;
La	der Maßgebliche Außenlärmpegel nach Punkt 4.5.5 der DIN 4109-2 (Januar 2018).

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w,ges} = 35 \text{ dB}$	für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;
$R'_{w,ges} = 30 \text{ dB}$	für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.

Für gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße von $R'_{w,ges} > 50 \text{ dB}$ sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes SS zur Grundfläche des Raumes SG nach DIN 4109-2 (Januar 2018), Gleichung 32 mit dem Korrekturwert KAL nach Gleichung 33 zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2 (Januar 2018), 4.4.1.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass – insbesondere bei gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den

Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ erforderlich sind.

Die maßgeblichen Außenlärmpegel für die Bereiche, die von Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 betroffen sind, sind in der Planzeichnung oder in den Plänen zur Festsetzung zu kennzeichnen.

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

3.7 Grünflächen und grünordnerische Festsetzungen

Die Tiefgaragendecken sind mit einer im Mittel 0,5 m starke Erdüberdeckung auszuführen, dürfen eine Mindestschichtdecke von 15 cm nicht unterschreiten und sind zu begrünen.

Zudem sind je angefangene 300 m² nicht überbaubarer Fläche mindestens ein Laubbaum (2. Ordnung) sowie 5 Sträucher zu pflanzen. Sofern nichts anderes festgesetzt ist, hat für die abgängigen Bäume ein gleichartiger und gleichwertiger Ersatz auf dem Baugrundstück zu erfolgen. Daneben formuliert der Bebauungsplan Festsetzungen zur Dachbegrünung. 75 % der nicht baulich genutzten Flächen, d.h. die Flächen, die frei von Dachterrassen, Be- und Entlüftungsanlagen etc. sind, sind extensiv zu begründen. Anlagen der Solar- und Energiegewinnung sind nur in Kombination mit einer Dachbegrünung zulässig.

Durch die Pflanzung einzelner Bäume sowie Sträucher sowie durch die weiteren grünordnerischen Festsetzungen wird eine attraktive Aufenthaltsqualität für die künftigen Nutzer sowie die angrenzenden Nachbarn erzeugt.

4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

5 Wesentliche Belange und Auswirkungen der Planung

Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 133.19.01 "Großherzog-Friedrich-Straße, Rosenstraße, Neugäßchen, Bleichstraße – 1. Änderung" behandelt die Umnutzung einer innerstädtischen, bereits genutzten Fläche. Durch die Nutzungsänderung erfolgen unwesentliche Auswirkungen der Planung.

5.1 Artenschutzrechtliche Belange

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

Fledermäuse:

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

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

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

Zur Vermeidung einer Gefährdung von Fledermausarten wurden Maßnahmen empfohlen, die auch bereits vor dem bereits durchgeführten Rückbau umgesetzt wurden.

Vögel

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

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

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

Reptilien

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

Bei der Begutachtung des Gebäudekomplexes und dessen Außenanlagen wurden am 13.07.2017 keine Hinweise auf eine Vogelbrut festgestellt. Zudem konnten keine Lebensräume für Reptilien und ebenso keine Individuen festgestellt werden.

Es werden durch die geplanten Maßnahmen keine Verbotstatbestände des §44 BNatSchG ausgelöst.²

Im Vorfeld der Abbruchmaßnahmen wurden die Gebäude erneut auf Gebäudebrüter und Fledermausbesatz kontrolliert. Am 24.10.2019 erfolgte eine Geländebegehung durch L.A.U.B. gemeinsam mit dem Vorhabenträger und beteiligten Fachbehörden. Im Ergebnis konnte hierbei folgendes festgehalten werden³:

Vögel

Es wurden mit Ausnahme von Nutzungsspuren von Straßentauben Columbidae im gesamten Citroen-Gebäudekomplex keine Hinweise auf Vogelbruten festgestellt.

An einem Nachbargebäude konnte eine Haussperlingskolonie (*Passer domesticus*) registriert werden. Diese wurde im Jahr 2017 bereits dort erfasst. Darüber hinaus liegen Hinweise von Mauerseglerbruten (*Apus apus*) am Nachbargebäude an der Großherzog-Friedrichstraße vor. Die Art konnte ebenfalls im Jahr 2017 beobachtet werden.

Die Arten waren durch die bereits durchgeführten Abbruchmaßnahmen nicht direkt betroffen. Mögliche Brutplatzverluste wurden durch die Integration von Nistkästen in die Fassaden der neuen Gebäude kompensiert.

Fledermäuse

Es konnten keine Hinweise (Kotspuren, Verfärbungen etc.) an potenziell geeigneten Stellen in den kontrollierten Gebäuden festgestellt werden.

Mit Ausnahme des Dachgeschosses des ehemaligen Verwaltungsgebäudes waren auch keine geeigneten Quartierstrukturen vorhanden. Durch das Verschließen der Fenster mit Folie im Jahr 2016 sind nur wenige Öffnungen vorhanden. Die Werkstattgebäude waren aufgrund ihrer Bauweise nicht als Quartiere geeignet.

² LAUB Ingenieurgesellschaft mbH: Kontrolle zu Gebäudebrütern und Reptilienvorkommen im und auf dem ehemaligen Citroen-Gebäudekomplex in Saarbrücken, 2017.

³ LAUB Ingenieurgesellschaft mbH: Umweltbaubegleitung, Begutachtung des ehemaligen Citroen-Gebäudekomplexes an der Großherzog-Friedrichstraße in Saarbrücken, 2019.

Bei der Durchführung der Abbrucharbeiten über die Wintermonate (Beginn in ca. 2 Wochen) sind keine Beeinträchtigungen der Artengruppe erfolgt.

Da der Abbruch außerhalb der Brutzeit stattgefunden hat sind Beeinträchtigungen von Vögeln ebenfalls erfolgt. Straßentauben fallen nicht unter die Schutzbestimmungen des §44 Bundesnaturschutzgesetz. Verluste von potenziellen Brutplätzen von Haussperling und Mauersegler werden durch künstliche Nisthilfen an den neuen Gebäuden in Abstimmung mit dem Umweltamt ausgeglichen.

5.2 Belange des Bodenschutzes

Im Rahmen der orientierenden Bodenuntersuchungen⁴ für das vorliegende Bebauungsplanverfahren wurde durch eine historische Recherche und stichprobenhafte Beprobungen die ehemalige Betriebsfläche auf schädliche Bodenveränderungen untersucht. Im ALKA Saarland existieren keine Einträge früherer Nutzungen. Die Betriebsfläche gilt somit nicht als altlastverdächtige Fläche. Es ließen sich keine Hinweise auf nennenswerte, d.h. im größeren Rahmen sanierungsbedürftige Verunreinigungen feststellen.

Wirkungspfad Boden – Mensch

Für den Wirkungspfad "Boden – Mensch" steht die Schadstoffaufnahme durch direkten Kontakt mit dem Medium Boden im Vordergrund. Besonders betroffen sind dabei sensible Nutzungen wie Kinderspielplätze, Wohnbebauungen mit Gartenanlagen und Sportflächen. Die vollständig versiegelte Fläche wurde allerdings bisher ausschließlich gewerblich genutzt. Eine künftige Wohnbebauung im Innenstadtbereich ist im Rahmen des Bebauungsplanes vorgesehen. Die orientierenden Bodenuntersuchungen haben zunächst keine konkreten Anhaltspunkte für großflächig sanierungsbedürftige Bodenveränderungen geliefert. Darüber hinaus beschränkt sich der Betriebsstoffeinsatz auf Mineralölkohlenwasserstoffe (Öle und Schmierfette, Altöle, Diesel- und Vergaserkraftstoffe). Leichtflüchtige Halogenkohlenwasserstoffe (LHKW), zu denen auch Entfettungsmittel zählen, waren nicht in größeren Behältnissen auf dem Gelände gelagert und vermutlich auch nie im Einsatz gewesen.

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

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

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

Wirkungspfad Boden – Luft

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

Wirkungspfad Boden – (Nutz-)Pflanze

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

Wirkungspfad Boden – Grundwasser

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

Besondere Vorkommnisse

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

Hinweise auf Sanierungen

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

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

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

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

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

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

Entsprechende Hinweise wurden darauf aufbauend in die Textfestsetzungen aufgenommen.

5.3 Belange des Lärmschutzes

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung⁶ erstellt und kam hierbei zu folgenden Ergebnissen. Die ausführliche Dokumentation kann im Gutachten im Detail nachverfolgt werden.

Verkehrslärm:

Bei freier Schallausbreitung im Plangebiet werden am Tag entlang der Großherzog-Friedrich-Straße in den Baufeldern für Haus A und Haus B Verkehrslärmeinwirkungen von bis zu 68 dB(A) in 2 m über Grund bzw. von bis zu 65 dB(A) in 14 m über Grund prognostiziert. Der Orientierungswert der DIN 18005 für Verkehrslärmeinwirkungen in Mischgebieten von 60 dB(A) am Tag wird bis zu einem Abstand von rund 25 m zum südwestlichen Straßenrand der Großherzog-Friedrich-Straße überschritten. In den Baufeldern für Haus E und Haus H entlang der Straße Neugäßchen wird der Orientierungswert der DIN 18005 für Verkehrslärmeinwirkungen in Mischgebieten von 60 dB(A) am Tag eingehalten. Entlang der südwestlichen Baugrenzen wird der Orientierungswert in 2 m und 5 m über Grund erreicht. Im überwiegenden Teil des Plangebiets wird der Orientierungswert am Tag eingehalten.

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

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

⁶ FIRU Gf: Schalltechnische Untersuchung, Kaiserslautern, 2020.

Mit Bebauungsstruktur gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan:

Im Tagzeitraum werden an den straßenzugewandten Fassaden der geplanten Gebäude Haus A und Haus B und des Bestandsgebäudes Großherzog-Friedrich-Straße 53 Verkehrslärmbeurteilungspegel von bis zu 66 dB(A) in Höhe des 5. Obergeschosses und von bis zu 70 dB(A) in Erdgeschosshöhe berechnet. Der Orientierungswert der DIN 18005 für Verkehrslärmeinwirkungen in Mischgebieten am Tag von 60 dB(A) wird an diesen Fassaden um 5 dB(A) bis 10 dB(A) überschritten.

An den straßenabgewandten Fassaden dieser Gebäude werden Verkehrslärmbeurteilungspegel prognostiziert, die den Orientierungswert einhalten und um mehr als 10 dB(A) unterschreiten. An den straßenzugewandten Fassaden des geplanten Gebäudes Haus H entlang der Straße Neugäßchen betragen die Verkehrslärmeinwirkungen im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss bis zu 61 dB(A). Der Orientierungswert wird geringfügig um bis zu 1 dB(A) überschritten. An den übrigen Fassaden der geplanten Gebäude wird der Orientierungswert eingehalten. Insbesondere an den Gebäuden im Blockinnenbereich unterschreiten die prognostizierten Verkehrslärmeinwirkungen den Orientierungswert deutlich.

In der Nacht werden an den straßenzugewandten Fassaden der geplanten Gebäude Haus A und Haus B und des Bestandsgebäudes Großherzog-Friedrich-Straße 53 Verkehrslärmbeurteilungspegel zwischen 58 dB(A) (Höhe 5. OG) und 63 dB(A) (Höhe EG) prognostiziert. Der Orientierungswert der DIN 18005 für Verkehrslärmeinwirkungen in Mischgebieten in der Nacht von 50 dB(A) wird an diesen Fassaden um bis zu 8 dB(A) bzw. 13 dB(A) überschritten. An den straßenabgewandten Fassaden dieser Gebäude werden Verkehrslärmbeurteilungspegel prognostiziert, die den Orientierungswert für Mischgebiete einhalten und deutlich um mehr als 10 dB(A) unterschreiten. An den straßenzugewandten Fassaden der geplanten Gebäude Haus E und Haus H entlang der Straße Neugäßchen betragen die Verkehrslärmeinwirkungen bis zu 53 dB(A). Der Orientierungswert wird um bis zu 3 dB(A) überschritten. An den übrigen Fassaden der geplanten Gebäude wird der Orientierungswert eingehalten. Insbesondere an den Gebäuden im Blockinnenbereich unterschreiten die prognostizierten Verkehrslärmeinwirkungen den Orientierungswert deutlich. In den von Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrslärmeinwirkungen in Mischgebieten betroffenen Bereichen werden Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Vor diesem Hintergrund wurden passiver Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan wie nachfolgend beschrieben festgesetzt. Hierzu zählen die Umsetzung nicht offenbare Fenster in Kombination mit fensterunabhängigen, schallgedämmten Lüftungseinrichtungen nach DIN 4109 oder Prallscheiben vor offenbaren Fenstern, unbeheizten Wintergärten oder Balkonverglasungen vor den offenbaren Fenstern der eigentlich schutzbedürftigen Räume.

Geräuscheinwirkungen durch Tiefgaragennutzung:

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

Im Tagzeitraum ist an dem durch die Tiefgaragen-Einfahrten am stärksten betroffenen Immissionsort mit Geräuscheinwirkungen von bis 46,6 dB(A) zu rechnen. Der Immissionsrichtwert

für Mischgebiete von 60 dB(A) wird um mehr als 13 dB(A) unterschritten. An dem der Tiefgaragen-Ausfahrt nächstgelegenen, maßgeblichen Immissionsort an der Nordostfassade des Gebäudes Neugäßchen 17 werden Geräuscheinwirkungen von bis zu 47,3 dB(A) berechnet. Der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Gewerbelärmeinwirkungen in Mischgebieten von 60 dB(A) wird um mindestens 12 dB(A) unterschritten.

In der lautesten Nachtstunde verursachen die Tiefgaragen-Einfahrten am Gebäude Großherzog-Friedrich-Straße 53 Geräuscheinwirkungen von bis zu 43,0 dB(A). Der Immissionsrichtwert Nacht für Mischgebiete von 45 dB(A) wird eingehalten. Am bestehenden Gebäude Neugäßchen 17 gegenüber der Tiefgaragen-Ausfahrt werden in der ungünstigsten Nachtstunde Geräuscheinwirkungen von bis zu 43,7 dB(A) prognostiziert. Der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Gewerbelärmeinwirkungen in Mischgebieten von 45 dB(A) wird eingehalten.

Dementsprechend werden keine Festsetzungen notwendig.

Gewerbelärm:

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

Unter Berücksichtigung der in Kapitel 4.1 des vorliegenden Fachgutachtens dargestellten Emissionsansätze werden an den bestehenden Wohngebäuden in der Umgebung der „Garage“ entlang der Bleichstraße innerhalb von im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen die Immissionsrichtwerte Nacht der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete von 40 dB(A) um bis zu 6 dB(A) und für Mischgebiete von 45 dB(A) um bis zu 1 dB(A) überschritten. An den bestehenden Wohngebäuden entlang des Neugäßchens wird der Immissionsrichtwert für Allgemeine Wohngebiete in der Nacht um bis zu 4 dB(A) überschritten. Höhere Gewerbelärmeinwirkungen als die an den nächstgelegenen bestehenden Wohngebäuden prognostizierten Pegel von 44 bis 46 dB(A) sind auch unter Berücksichtigung der Regelungen der TA Lärm zur Gemengelage nicht zulässig. Damit stellt dieses Szenario den „worst case“ dar.

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

Aufgrund der zu erwartenden Überschreitungen des Immissionsrichtwerts Nacht für urbane Gebiete von 45 dB(A) an der Südwestfassade von Haus E werden für im Nachtzeitraum schutzbedürftige Räume Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Mögliche Schallschutzmaßnahmen

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

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

5.4 Belange der Erschließung

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde in Abstimmung mit der Stadtverwaltung Saarbrücken die verkehrlichen Auswirkungen⁷ durch die geplante Entwicklung u.a. über Leistungsfähigkeitsuntersuchungen an dem Doppelknotenpunkt Großherzog-Friedrich-Straße/ Bleichstraße/ Nauwieserstraße und Bleichstraße/ Nauwieserstraße/ Neugäßchen/ Gerberstraße aufgezeigt.

Um die verkehrliche Bestandssituation im Untersuchungsgebiet beurteilen zu können, wurden aktuelle Verkehrsdaten erhoben. In einem nächsten Schritt wurde das Verkehrsaufkommen der geplanten neuen Nutzung der ehemaligen Citroën-Niederlassung auf Grundlage der vorliegenden Strukturdaten ermittelt. Durch die neuen Nutzungen wird mit einer induzierten Verkehrsmenge von etwa 732 Kfz/24h gerechnet (366 Kfz/24h jeweils zu- und abfließend).

In der vormittäglichen Spitzenstunde beträgt der Zielverkehr 8 Kfz/h und der Quellverkehr 49 Kfz/h – in der nachmittäglichen Spitzenstunde beträgt der Zielverkehr 50 Kfz/h und der Quellverkehr 28 Kfz/h.

Die induzierte Verkehrsmenge wurde für die untersuchten Varianten (Varianten 1 und 3: Abfahrt über die Straße Neugäßchen; Varianten 2 und 4: Abfahrt über die Großherzog-Friedrich-Straße) auf das umliegende Straßennetz verteilt. Durch die Überlagerung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens der neuen Nutzung mit der heutigen Verkehrsbelastung ergibt sich die Prognosebelastung. Hierbei kann festgestellt werden, dass im Vergleich zu den derzeitigen Verkehrsbelastungen die Verkehrsmengen auf den untersuchten Querschnitten im übergeordneten Straßennetz nur unerheblich steigen.

Die Leistungsfähigkeitsuntersuchungen am Doppelknoten Großherzog-Friedrich-Straße / Bleichstraße / Nauwieserstraße und Bleichstraße / Nauwieserstraße / Neugäßchen / Gerberstraße ergeben sowohl für den heutigen als auch für den prognostizierten Kfz-Verkehr aller Varianten ausschließlich "sehr gute" bis "gute" Verkehrsqualitäten. Es zeigt sich, dass auch bei vollständiger Entwicklung des Gebietes die durchschnittlichen Wartezeiten nur unwesentlich zunehmen und es zu keinen Verschlechterungen in den Verkehrsqualitätsstufen kommt. Die Lichtsignalanlage kann – unabhängig von der Erschließungsvariante – weiterhin mit einer "guten" Verkehrsqualität für den Kfz-Verkehr betrieben werden.

Hinsichtlich der Leistungsfähigkeit im Kfz-Verkehr gibt es keine Unterschiede zwischen den Erschließungsvarianten.

⁷ R+T Verkehrsplanung: Verkehrsuntersuchung Entwicklungsvorhaben Großherzog-Friedrich-Straße, Saarbrücken, 2020.

Für die Erreichbarkeit des Entwicklungsvorhabens besteht im Zielverkehr kein nennenswerter Unterschied zwischen einer Zufahrt in der Großherzog-Friedrich-Straße (Varianten 1 und 4) und im Neugäßchen (Varianten 2 und 3). Im Quellverkehr ist eine Abfahrt über die Großherzog-Friedrich-Straße (Varianten 2 und 4) jedoch schwierig, da die Ausfahrt behindert wird, wenn die nahe gelegene Fußgängerfurt über die Großherzog-Friedrich-Straße Grün hat und sich Kfz zurückstauen. Wenn gleichzeitig die Zufahrt über die Großherzog-Friedrich-Straße erfolgt, können sich auch ein- und ausfahrende Fahrzeuge gegenseitig behindern.

Die Tiefgaragenausfahrt ins Neugäßchen (Varianten 1 und 3) ist unproblematisch. Aufgrund des verbotenen Linksabbiegens an der Einmündung in die Bleichgasse ist die Abfahrt jedoch mit Umwegen verbunden.

Ein weiterer wichtiger Aspekt ist die Verkehrssicherheit an den Zu- und Ausfahrten. Die Einfahrt in die Tiefgarage ist sowohl von der Großherzog-Friedrich-Straße (Varianten 1 und 4) als auch vom Neugäßchen (Varianten 2 und 3) unproblematisch. Bei der Ausfahrt über die Großherzog-Friedrich-Straße (Varianten 2 und 4) kann es aufgrund der schlechten Einsehbarkeit des stark frequentierten Gehwegs jedoch zu Konflikten mit Fußgängern kommen.

Eine Ausfahrt ins Neugäßchen (Varianten 1 und 3) ist wegen des dort geringen Verkehrsaufkommens weniger problematisch.

Sowohl aus Gründen der Erreichbarkeit als auch der Verkehrssicherheit wird eine Abfahrt über das Neugäßchen (Varianten 1 oder 3) empfohlen. Um unnötige Umwegfahrten zu vermeiden, sollte das Linksabbiegeverbot an der Einmündungen in die Bleichstraße jedoch aufgehoben werden. Dies ist auf den bestehenden Verkehrsflächen möglich. Eine Anpassung des Signalprogrammes ist allerdings erforderlich. Bei der Gestaltung der Tiefgaragenausfahrt ist auf gute Sichtverhältnisse auf den Verkehr im Neugäßchen zu achten, um Gefahren zu vermeiden.

Die aktuelle Planung sieht die Zufahrt über die Großherzog-Friedrich-Straße und die Abfahrt über das Neugäßchen entsprechend Variante 1 vor. Dagegen ist aus verkehrlicher Sicht nichts einzuwenden.

6 Nachrichtliche Übernahme

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in Zone III des Wasserschutzgebiets St. Annual. Es gelten die Vorschriften der Wasserschutzgebietsverordnung St. Annual vom 13. Dezember 1989 zuletzt geändert durch die Verordnung vom 24. Januar 2006. Eine Versickerung von belastetem Niederschlagswasser der Verkehrsflächen ist unzulässig, ebenso Erdaufschlüsse, die zur Verminderung der Deckschichten und Beeinträchtigungen des Grundwassers führen. In den Bebauungsplan wird ein Hinweis auf die Regelungen dieser Verordnung aufgenommen wonach die Vorgaben der Wasserschutzgebietsverordnung St. Annual vom 13.12.1989, zuletzt geändert durch die Verordnung vom 24. Januar 2006 (Amtsbl. S. 174), im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu beachten ist.

Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass für die geplante bauliche Nutzung die Erteilung einer Ausnahme oder Befreiung von den Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung recht-

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

7 Städtebaulicher Vertrag/ Durchführungsvertrag

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

8 Kosten der Planung

Die Neuordnung des Areals erfolgt auf Kosten des Vorhabenträgers.

9 Flächenbilanz

Bezeichnung	Flächen ca. [m ²]
Urbanes Gebiet	9.520
Straßenverkehrsfläche	1.298
Geltungsbereich	10.819

IV VERZEICHNIS DER ANLAGEN

1. FIRU GfI: Schalltechnische Untersuchung, Kaiserslautern, 2020.
2. LAUB Ingenieurgesellschaft mbH: Potenzialbetrachtung zum Vorkommen von Fledermausquartieren im ehemaligen Citroen Autohaus in Saarbrücken, 2016.
3. LAUB Ingenieurgesellschaft mbH: Kontrolle zu Gebäudebrütern und Reptilenvorkommen im und auf dem ehemaligen Citroen-Gebäudekomplex in Saarbrücken, 2017.
4. LAUB Ingenieurgesellschaft mbH: Umweltbaubegleitung im Rahmen der Abrissmaßnahmen in Saarbrücken, 2019.
5. LAUB Ingenieurgesellschaft mbH: Technische Kurzstellungnahme zu bestehenden Gutachten im Zusammenhang mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 133.19.01 „Großherzog-Friedrich-Straße, Rosenstraße, Neugäßchen, Bleichstraße – 1. Änderung
6. Erdbaulaboratorium Saar: Betriebsgelände Firma Seibert & Söhne Niederlassung Citroen Saar Großherzog-Friedrich-Straße 51 – 53, Saarbrücken, Historische Erkundung und Orientierende Untersuchungen im Rahmen der Altlastengefährdungsabschätzung, 2015.
7. Erdbaulaboratorium Saar: Rückbaugutachten, 2017.
8. Erdbaulaboratorium Saar: ELS-Gutachten zur Altlastengefährdungsabschätzung und zum Rückbaukonzept, 2020
9. R+T Verkehrsplanung: Verkehrsuntersuchung Großherzog-Friedrich-Höfe, Saarbrücken, 2020.