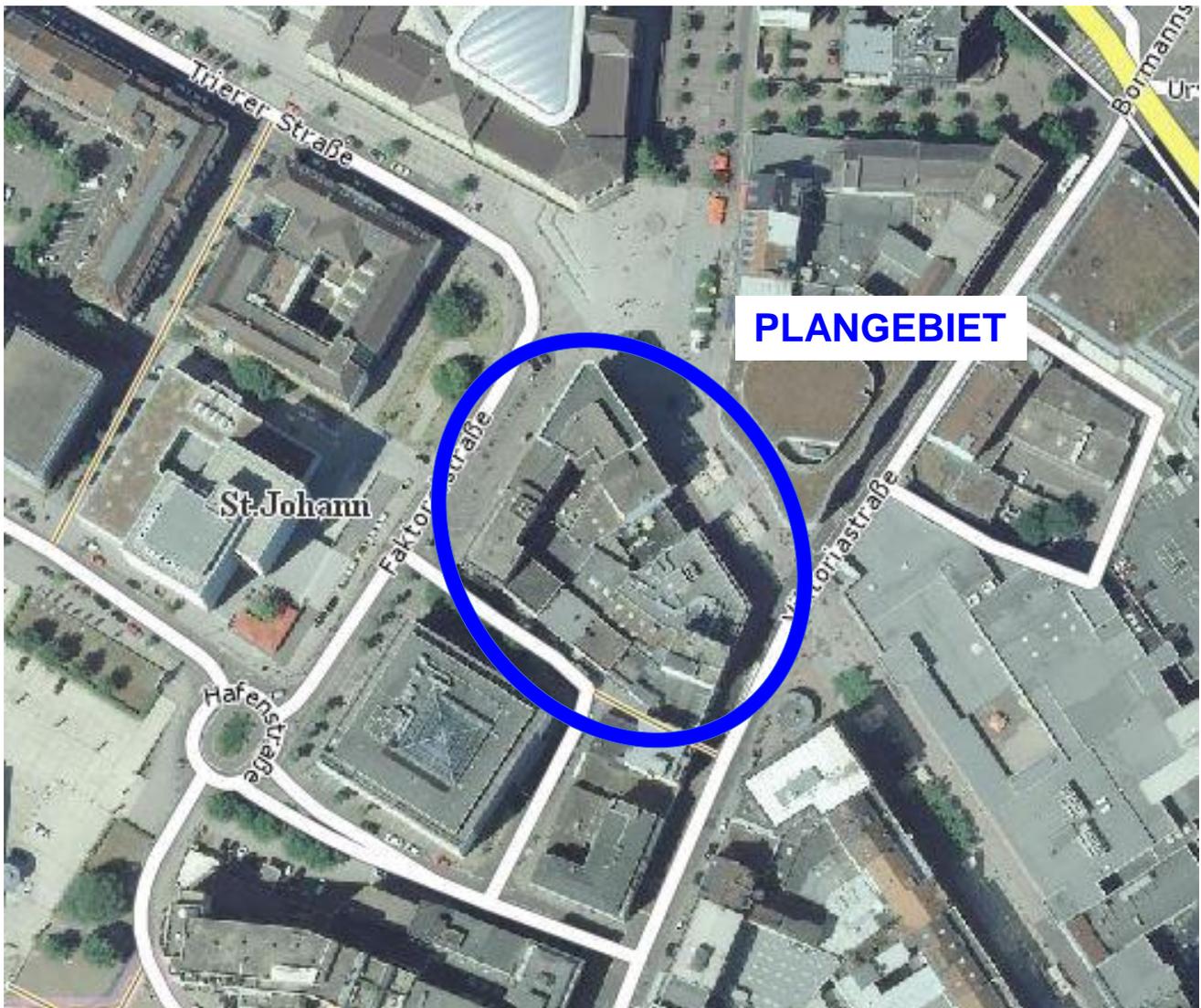


# LANDESHAUPTSTADT SAARBRÜCKEN

## Begründung zum Bebauungsplan NR. 131.05.06 „Berliner Promenade - Bahnhofstraße - 2. Änderung“

im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB



Stand:  
Satzung gem. § 10 BauGB

Bearbeitet  
im Januar 2020  
für die Landeshauptstadt Saarbrücken

**agsta**  
UMWELT

ARBEITSGRUPPE STADT- UND  
UMWELTPLANUNG GMBH

Saarbrücker Straße 178  
66333 VOLKLINGEN  
Tel. 06898 / 33077  
Fax. 06898 / 37403  
e-mail: info@agsta.de

## **Inhalt**

<b>1.0</b>	<b>VORBEMERKUNGEN .....</b>	<b>3</b>
<b>2.0</b>	<b>PLANGEBIET .....</b>	<b>4</b>
<b>3.0</b>	<b>BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE / ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN .....</b>	<b>7</b>
<b>4.0</b>	<b>PLANUNGSKONZEPTION.....</b>	<b>8</b>
<b>5.0</b>	<b>FESTSETZUNGEN / PLANINHALTE.....</b>	<b>10</b>
<b>6.0</b>	<b>PLANUNGALTERNATIVEN / NULLVARIANTE .....</b>	<b>16</b>
<b>7.0</b>	<b>AUSWIRKUNGEN UND ABWÄGUNG .....</b>	<b>17</b>

## 1.0 VORBEMERKUNGEN

### *Verfahren*

Der Rat der Landeshauptstadt Saarbrücken hat am 08.12.2015 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 131.05.06 „Berliner Promenade – Bahnhofstraße – 2. Änderung“ gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit findet in der Zeit vom 21.03.2019 bis 05.04.2019 in Form einer frühzeitigen Offenlage gem. § 3 Abs.1 BauGB und § 4 Abs.1 BauGB statt.

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. Die festzusetzende Größe der Grundfläche beträgt weniger als 20.000 qm. Die Änderungen bewirken darüber hinaus weder die Zulässigkeit von Vorhaben mit der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung, noch sind Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter gegeben.

Die Arbeitsgruppe Stadt- und Umweltplanung GmbH, Saarbrücker Straße 178, 66333 Völklingen, wurde mit der Erarbeitung des Bebauungsplanes beauftragt.

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

### *Erfordernis /*

### *Ziel der Planung*

Im Zuge eines von der B&L Gruppe beabsichtigten Abrisses des gewerblich genutzten Gebäudes Bahnhofstraße 109/111 und anschließendem Neubau mit geringfügiger baulicher Erweiterung, beabsichtigt die Stadt Saarbrücken den derzeitigen Rücksprung der Gebäudekanten in der Faktoreistraße einem gradlinigen Verlauf, angepasst an das benachbarte „Haus Berlin“ (Ecke Kohlwaagstraße – Faktoreistraße), zuzuführen. Um die Festsetzungen im Änderungsbereich auf die städtebaulichen und planerischen Ziele der Landeshauptstadt zu überprüfen und anzupassen, soll die unmittelbar benachbarte Umgebung in das Änderungsverfahren miteinbezogen werden. Das Vorhaben liegt an einer sehr prägnanten Stelle in Saarbrücken. Aufgrund der Exponiertheit ist eine hoch qualitative Aufwertung erforderlich und verlangt nach architektonisch ansprechenden Lösungen.

Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan Nr.131.05.05 „Berliner Promenade – Bahnhofstraße – 1. Änderung“ steht den Absichten des Antragsstellers und der Landeshauptstadt derzeit entgegen. Demnach soll die Änderung eine Verschiebung der bestehenden Baulinie und Baugrenze im Eckbereich Bahnhof- und Faktoreistraße ermöglichen. Im Bereich der Faktoreistraße soll zusätzlich die bestehende Baulinie um 3,5 m in westliche Richtung verschoben werden. Des Weiteren soll die bestehende Arkade im Bereich der Bahnhofstraße im Übergang zur Faktoreistraße durch Überbauung im Erdgeschossbereich teilweise reduziert werden.

Das Plangebiet ist Teil der Innenstadt, liegt in Sichtachse des Hauptbahnhofs und bildet zusammen mit der gegenüberliegenden und angrenzenden Bebauung den Eingangsbereich zur Fußgängerzone aus westlicher Richtung. Nach § 1 Abs. 3 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit diese für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung in einer Kommune erforderlich sind. Eine qualitative Aufwertung der Stellung und Kubatur der Gebäude in diesem Bereich führt zu einer wichtigen Aufwertung des städtebaulichen Erscheinungsbildes und trägt

damit zu einer zukunftsorientierten Entwicklung der Innenstadt bei.

Es ist darauf hinzuweisen, dass es sich mit vorliegender Planung nicht um einen neuen Eingriff in Natur und Landschaft handelt, denn der zu überplanende Bereich ist bereits heute nahezu vollständig bebaut und flächendeckend mit rechtskräftigen Bebauungsplänen überplant.

## 2.0 PLANGEBIET

### *Abgrenzung*

Der Geltungsbereich, der eine Fläche von rund 0,5 ha umfasst, wird wie folgt begrenzt:

im Norden: durch den Kreuzungsbereich Reichstraße – Bahnhofstraße - Faktoreistraße

im Osten: durch die Bahnhofs- bzw. Viktoriastraße

im Süden: durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 19/1 und 11/7 sowie Teile der nördlichen Grenze des Flurstücks 11/4. Weiterhin durch die westliche Grenze des Flurstücks 11/7

im Westen: durch die Faktoreistraße

Die exakten Geltungsbereichsgrenzen sind der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu entnehmen.

### *Umgebende Nutzungen*

Das Plangebiet liegt im Saarbrücker Stadtteil St. Johann in westlichen Eingangsbereich der Fußgängerzone, im Wesentlichen umgeben von Mischbebauung. Nördlich des Plangebietes befinden sich der südöstliche Eingang der Europagaleries sowie die Kaufhausbebauung entlang der Bahnhofstraße (C&A). Östlich schließen Geschäfts- bzw. Bürogebäude der Viktoriastraße an. Südlich befindet sich das Carré „Haus Berlin“ und die Weiterführung der Blockbebauung des Plangebietes zwischen Kohlwaagstraße, Hafenstraße und Viktoriastraße. Östlich grenzen die Bürogebäude der Faktoreistraße an. Zusätzlich liegt das Plangebiet in unmittelbarer Nähe zur Congresshalle, zum Hauptbahnhof sowie zur Saar.

### *Siedlungs- Nutzungsstruktur*

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich inmitten des Saarbrücker Stadtzentrums. Dies spiegelt sich auch in seiner zentralen Nutzungsstruktur und Nutzungsmischung wieder. Einzelhandel, Dienstleistung, sowie Verwaltung konzentrieren sich auf die Bahnhofstraße, sowie die Viktoriastraße. In der Faktoreistraße und der Kohlwaagstraße ist neben gewerblicher Nutzung auch Wohnnutzung im Obergeschoss vorzufinden.

Der Geltungsbereich ist im Bestand nahezu komplett versiegelt und intensiv baulich genutzt. Naturnahe Flächen sind nicht vorhanden. Freiflächen beschränken sich auf das Straßenbegleitgrün in der Kohlwaagstraße. Für die Belange des Naturhaushaltes spielen die Flächen eine untergeordnete Rolle.

Die Baustruktur kann als geschlossene Blockrandbebauung beschrieben werden, ist jedoch sehr inhomogen in Bezug auf die bauliche Höhe (zwischen 3 und 9 Vollgeschossen). Der Blockinnenbereich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist komplett überbaut.

Die Landeshauptstadt hat im Jahr 2015 ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept<sup>1</sup>

<sup>1</sup> JUNKER & KRUSE, Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Saarbrücken, Dortmund, Oktober 2015

aufgestellt. Es enthält zu beachtende Ansiedlungsregeln hinsichtlich Einzelhandel und Dienstleistungen. Das Geltungsbereich liegt nach dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept im zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt. Die geplanten Änderungen lassen jedoch keine Verletzungen der Ansiedlungsregeln erwarten.

*Verkehr*

Das Plangebiet ist über die Viktoriastraße und die Luisenbrücke an die A 620 und damit sehr gut an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Über die Reichsstraße ist das Gebiet zudem in unmittelbarer Entfernung zum Hauptbahnhof und damit an das überörtliche Schienennetz angebunden.

Bezüglich der Verkehrsbelastung trägt die Bahnhofstraße als Fußgängerzone dazu bei, dass das Quartier nicht von Durchgangsverkehr geprägt ist. Am stärksten befahren ist die Viktoriastraße im Osten des Plangebietes als Verbindung von A620 und Bahnhof. Die Faktoreistraße und die Kohlwaagstraße sind demgegenüber weniger stark befahren und erfüllen überwiegend Erschließungsfunktion für die internen und angrenzenden Bereiche.

Die Dimensionierung des Verkehrsraums der Faktoreistraße wird den Anforderungen an den Straßenraum als fußläufige Verbindung zwischen Bahnhof bzw. Fußgängerzone und Kongresshalle gerecht. Die Hauptfußwegeverbindung erfolgt dabei auf der dem Plangebiet gegenüberliegenden Straßenseite, so dass hinsichtlich der Gehwegtiefe eine komfortable Flaniersituation entlang des ehemaligen Hotels Excelsior möglich ist. Auch die komfortable Gehwegtiefe unmittelbar am Plangebiet lässt ein Flanieren entlang der zukünftig durch Schaufenster geprägten Gebäudefassaden zu.

*Naturraum/ Geologie*

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. Durch die starke anthropogene Nutzung ist der Boden der stark veränderten und versiegelten Bodeneinheit zuzuordnen.

*Hydrologie*

Unmittelbar innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Oberflächengewässer. Die Saar verläuft südlich des Geltungsbereiches.

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 Extrem-Linie und sind somit bei Extremhochwassersituationen gefährdet<sup>2</sup>. Dabei handelt es sich aber um Straßenflächen sowie um Flächen, die bereits bebaut sind und für die gegenüber dem geplanten Überschwemmungsgebiet Bestandsschutz besteht.

*Altlasten-  
verdachtsflächen*

Das Kataster für Altlasten und altlastverdächtige Flächen weist für die Liegenschaft Flur 35, Flurstück 15/3 (Bahnhofstraße 109) in St. Johann eine Altlastverdachtsfläche auf. Es handelt sich um den Standort „SB\_3941 Polyplast, Fabrik für Kunststoffverarbeitung“. Konkrete Informationen hinsichtlich Bodenverunreinigungen liegen nicht vor, sind jedoch nicht generell auszuschließen.

Das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz (LUA) empfiehlt, für zukünftige bauliche Maßnahmen, insbesondere wenn mit ihnen ein Eingriff in den Boden einhergeht, die Verträglichkeit der Verdachtsflächen mit der geplanten Standort-

<sup>2</sup> [http://geoportal.lkvk.saarland.de/abgabe\\_gdz/HOCHWASSER/karten/Saar\\_10.htm](http://geoportal.lkvk.saarland.de/abgabe_gdz/HOCHWASSER/karten/Saar_10.htm):  
- Hochwasserrisikokarte Saar HQextrem, Blatt 10/42 (Stand 11/2013)

nutzung durch einen nach § 18 Bundesbodenschutzgesetz zugelassenen Sachverständigen ermitteln zu lassen. Die betroffenen Bereiche sollten einer orientierenden Untersuchung nach dem Bundesbodenschutzgesetz unterzogen werden. Der Verdacht der Altlast ist insoweit aufzuklären, dass eine abschließende Entscheidung über die geplante Nutzung oder ggf. weitere Maßnahmen getroffen werden kann. Sollte ein entsprechendes Gutachten beauftragt werden, ist dies dem LUA zur Stellungnahme vorzulegen.

Das Plangebiet ist heute schon weitgehend baulich genutzt und zu einem sehr großen Anteil versiegelt. Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans sind bestandsorientiert. Die heute schon zulässigen Nutzungen werden nicht grundlegend geändert, insbesondere werden keine schutzbedürftigeren Nutzungen als die heute schon zulässigen und vorhandenen festgesetzt. Daher ist davon auszugehen, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung durch den Bebauungsplan gewahrt bleiben.

Die empfohlene Untersuchung von altastverdächtigen Flächen und die Überprüfung, ob eine neue Nutzung mit den vorhandenen oder vermuteten Bodenbelastungen vereinbar ist, können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens unter Beteiligung des LUA erfolgen.

#### *Klima/Lufthygiene*

In der „Planungshinweiskarte für den Bereich Innenstadt / St.Johann“<sup>3</sup> wird der Geltungsbereich aus bioklimatischer Sicht als „ungünstig“ eingestuft, insbesondere durch das Zusammenspiel hoher Verkehrsbelastung und starkem Versiegelungsgrad.

Als Planungshinweise und –Empfehlungen werden in der stadtklimatischen Gesamtanalyse der Landeshauptstadt Saarbrücken insbesondere aufgeführt:

- keine weitere Verdichtung
- Verbesserung der Durchlüftung
- Erhöhung des Vegetationsanteils
- Erhalt aller Freiflächen,
- Entsiegelung und ggf. Begrünung von Blockinnenhöfen, sowie Dach- und Fassadenbegrünung
- Bei Verkehrseinfluss Emissionen reduzieren<sup>4</sup>

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 sind auch die Blockinnenbereiche nahezu vollständig baulich genutzt. Eine Entsiegelung kann daher in diesen Bereichen planerisch nicht herbeigeführt werden. Im Zuge der Maßnahmen im öffentlichen Raum der Kohlwaagstraße wurde im rechtskräftigen Bebauungsplan die Anpflanzung von mindestens 6 Hochstämmen festgesetzt. Diese kollidieren nicht mit den Festsetzungen der aktuellen Objektplanung. Zusätzlich wurde gemäß § 85 LBO für die Nebengebäude im Blockinnenbereich eine Dachbegrünung festgesetzt. Es gilt zu überprüfen, ob diese Festsetzung mit dem aktuellen Vorhaben in Einklang steht.

#### *Biotopstruktur*

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

<sup>3</sup> <http://www.saarbruecken.de/media/download-532af4b78f43a>

<sup>4</sup> <http://www.saarbruecken.de/media/download-532af4b6b59e1>

Relevante Flächen und Bereiche gibt es innerhalb des Geltungsbereiches aufgrund der nahezu vollständigen Versiegelung bzw. baulichen Nutzung jedoch praktisch kaum. Es sind lediglich sechs Laubbäume im Bereich der Kohlwaagsstraße vorhanden. Weitere nennenswerte unversiegelte Freiflächen sind nicht vorhanden.

*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 Baumbestände einheimischer Baumarten als Lebensraum von Bedeutung sein.

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 ABSP<sup>5</sup> 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*

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wird am Ende des Dokuments als Anhang 1 beigelegt.

*Stadtbild*

Das Stadtbild wird in erster Linie durch die mehrgeschossigen Gebäude und die angrenzenden Straßenräume bestimmt. Die Änderungen sollen dazu beitragen, dass sich die Gebäude im Geltungsbereich besser in die umgebene Bebauung einfügen und ein einheitliches Stadtbild entsteht.

*Erholung*

Das Plangebiet erfüllt keine Freizeit- und Erholungsfunktionen.

*Denkmäler*

Denkmäler oder Denkmalensemble sind unmittelbar im Plangebiet nicht vorhanden.

### 3.0 BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE / ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

*Bestehende  
Rechtsverhältnisse*

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 131.05.06 „Berliner Promenade – Bahnhofstraße – 2. Änderung“ ändert den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 131.05.05 Berliner Promenade – Bahnhofstraße – 1. Änderung“

Dieser Bebauungsplan bzw. deren Änderungsbereich wird mit der Erlangung der Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplanes für die nun überplanten Flächen ersetzt.

<sup>5</sup> Gutachten „Daten zum Arten- und Biotopschutz“ (Arten- und Biotopschutzprogramm), Ministerium für Umwelt, Saarbrücken 1997

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für den bebauten Bereich Kerngebiete - MK fest. Im Norden setzt er eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung für den Fuß-/Radverkehr und im Süden eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung für einen verkehrsberuhigten Bereich fest. Im Osten wird für die Viktoriastraße eine öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

*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 PLANUNGSKONZEPTION

Dem Plangebiet kommt aufgrund seiner Lage im Eingangsbereich der Fußgängerzone, gegenüber der Europa-Galerie und dem C&A Gebäude, eine besondere städtebauliche und funktionelle Bedeutung zu. Auf einer der Hauptachsen für Fußgänger in der Verbindung des Hauptbahnhofs mit der Fußgängerzone gelegen, ist das Plangebiet ein von Passanten hochfrequentierter und stark wahrgenommener Teil der Innenstadt. Darüber hinaus befindet es sich in direkter Sichtachse zum Bahnhofsgebäude, womit es für Bahnreisende ein Teil des Tors zur Stadt darstellt und somit auch repräsentative Funktion für die Landeshauptstadt erfüllt. Neben dem städtebaulichen Erscheinungsbild, sind auch die Nutzung der Gebäude und damit das innerstädtische Angebot bestimmend für eine zukunftsorientierte Ausrichtung des Plangebietes.

Um diesen Anforderungen in Ihrer Gänze gerecht zu werden, ist es notwendig, den derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan aus dem Jahr 2009 geringfügig anzupassen. So verhindern die derzeitigen Baulinien, bzw. Baugrenzen an der Faktoreistraße eine Anpassung der Gebäudevorsprünge an das Niveau der Umgebungsbebauung („Haus Berlin“).

Entsprechende Änderungen an den bestehenden Festsetzungen sollen es zukünftigen Bauvorhaben ermöglichen, die Kubatur der Gebäude an die durch das Gebäude des Haus Berlin vorgegebene Flucht anzupassen, und damit zu einem einheitlichen städtebaulichen Erscheinungsbild beitragen.

Das ehemalige Hotelgebäude Excelsior (Ecke Faktoreistraße / Bahnhofstraße) kann aufgrund seiner Baustruktur, Kubatur und Substanz nicht erhalten werden.

Die exponierte Lage im Zentrum verlangt einen neuen Baukörper mit einer entsprechenden architektonischen und städtebaulichen Qualität. Dabei wird die Flucht des Haus Berlin aufgegriffen. Die Dimensionierung des Straßenraumes der Faktoreistraße und die Tatsache, dass es sich um eine Einbahnstraße handelt, ermöglichen es, diese Bauflucht aufzunehmen und dennoch die erforderlichen Flächen für die Fußgänger bereit halten zu können.

Bei der Wahl der Bauflucht entlang der Faktoreistraße wurde auch die Flucht des ehemaligen Hotels Excelsior in Betracht gezogen. Dabei wurde berücksichtigt, inwieweit dieses Gebäude bedeutsam für das Stadtbild ist. Das Gebäude steht nicht mehr in der historischen Form dar. Die Fassade des historischen Gebäudes ist jedoch im letzten Krieg sehr stark in Mitleidenschaft gezogen worden. Anfang der 90er Jahre wurde die kriegszerstörte Fassade durch Alu-Paneele kaschiert, um den Blick aus Richtung Bahnhof aufzuwerten. Das Erscheinungsbild wurde damit vollständig verändert.

Das Gebäude erfüllt keine stadtbildprägende Funktion und ist weder denkmalgeschützt noch denkmalwert. Die Erhaltung des Gebäudes ist daher nicht erforderlich. Da das Gebäude wie dargelegt nicht erhalten werden muss, ist es auch legitim, über die Bauflucht, in der ein Neubau zu errichten ist, nachzudenken. Da das Bestandsgebäude also keinen besonderen stadtbildprägenden Wert mehr hat, ist eine Notwendigkeit der Erhaltung seiner Bauflucht nicht aus der Historie abzuleiten. Daher liegt der Planung die Überlegung zugrunde, die Bauflucht des Hauses Berlin aufzugreifen und die Festsetzungen des Bebauungsplans entlang der Faktoreistraße so zu wählen, dass diese Bauflucht künftig maßgeblich ist.

Eine Neubebauung des Grundstücks eröffnet die Möglichkeit, die Bauflucht des Blocks an die Flucht des benachbarten, großen Solitärbaus „Hotel La Residence“ an der Faktoreistraße anzugleichen und damit das Straßenraumprofil an der Faktoreistraße in seiner Durchgängigkeit zu stärken. Die Blockbebauung wird im nördlichen und nordwestlichen Bereich in ihren Höhen angepasst, um einerseits eine Vermittlung zwischen den durchgängigen Blockrändern der Bahnhofstraße und den großformatigen Solitären der Faktoreistraße zu ermöglichen und andererseits eine maßstäbliche, stufige Höhenentwicklung innerhalb des Blocks zu gewährleisten.

Das Plangebiet kann so flexibler die Anforderungen seiner zentralen Lage, eine höhere bauliche Dichte und mehr Nutzungsmöglichkeiten, erfüllen. Die restliche Bebauung des Blockbereichs wird ebenfalls in ihren Höhen angepasst, um eine stufige Anpassung der Umgebung an das Neubauvorhaben zu erreichen. Zur Beurteilung der Höhenentwicklung wurde ein 3D Modell angefertigt.

Die nachbarschaftlichen Belange sind ebenfalls zu berücksichtigen. Die Baulinie wird entlang der Faktoreistraße durchgehend festgesetzt. Dennoch besitzen Bestandsgebäude, die weiter zurückgesetzt sind, Bestandsschutz. Zu berücksichtigen ist insbesondere die Frage der Belichtung von benachbarten Nutzflächen. Eine erhebliche Beeinträchtigung im Falle der Bebauung eines neuen Eckgebäudes auf der Baulinie ist aufgrund der Exposition und der Tatsache, dass der senkrechte Lichteinfall im Bestand nicht beeinträchtigt wird, nicht zu erwarten. Um die Sichtbarkeit von im Erdgeschoss vorhandenen Nutzungen und deren Werbung möglichst wenig zu beeinträchtigen, soll durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglicht werden, dass im Bereich der Faktoreistraße Rücksprünge von maximal 3,5m zulässig sind, um einen Übergang zum Nachbargebäude herstellen zu können.

Die Baulinie wird entlang der Faktoreistraße durchgehend festgesetzt. In Würdigung nachbarschaftlicher Belange besitzen Bestandsgebäude, die weiter zurückgesetzt sind, Bestandsschutz. Um durch die zu erwartende, zeitversetzte Neubebauung der neuen Baulinie entstehende Fassadenversprünge innerhalb des Baublocks nachbarschaftsverträglich zu gestalten, soll durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglicht werden, im Bereich der Faktoreistraße Rücksprünge von maximal 3,50m zuzulassen, um einen bündigen Anschluss zu Nachbargebäuden herstellen zu können und die erdgeschossigen, den öffentlichen Raum prägenden Nutzungen zu verknüpfen und deren Wahrnehmbarkeit im öffentlichen Raum zu erhöhen.

## 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* Zwischen Bahnhofstraße und Kohlwaagstraße wird ein Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO festgesetzt. Dieser Gebäudeblock lässt sich durch unterschiedliche Gebäudehöhen differenzieren. Es ist notwendig ein Kerngebiet festzusetzen, um alle Nutzungen wie den Einzelhandel und die verträglichen Dienstleistungen im EG und dem 1.OG sowie die Hotelnutzungen in den oberen Geschossen in Verbindung mit einer 100-prozentigen Überbauung der Grundstücke zuzulassen. Im Hotel ist zudem ein Restaurant vorgesehen.

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, Aufenthaltsräume und Zimmer im Sinne eines Hotels ab dem 2.Obergeschoss.

Zulässig sind ferner Tiefgaragen.

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, Vergnügungsstätten, sowie Bordelle, bordellartige Betriebe / Dienstleistungen mit sexuellem Hintergrund, Sex-Kinos, Spielcasinos, Wettbüros, Peepshows, peepshowähnliche Betriebe und Parkhäuser unzulässig sind.

Sie dienen an so prägnanter Stelle nicht dem Stadtbild und würden damit letztlich

das Niveau des Viertels negativ beeinflussen. Hinzu kommt, dass eine Konzentration von Nutzungen wie Spielhallen, Wettbüros, Bordelle und bordellähnliche Betriebe, Sexkinos u.ä. in einem zentralen Innerstadtbereich, in dem wichtige Fußwegebeziehungen (u.a. Schulen, Bahnhof, usw.) verlaufen und Wohnbevölkerung lebt, als unverträglich angesehen wird. In anderen Stadtvierteln sind diese Nutzungen zulässig, sodass es aufgrund des Ausschlusses nicht zu einer Negativplanung kommt.

Wohnen soll innerhalb des Plangebietes und so auch in den Kerngebieten zugelassen werden, da es sich um ein nah am zentralen Versorgungsbereich gelegenes Stadtquartier handelt, in dem ein ausgewogener Nutzungsmix erhalten und entwickelt werden soll. Gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO wird festgesetzt, dass dies erst ab dem zweiten Obergeschoss zulässig ist. Das Wohnen in den Obergeschossen dient dem Zweck, ein Hotel in den oberen Geschossen ansiedeln zu können. Dazu werden Aufenthaltsräume und Zimmer im Sinne eines Hotels und Nebenräume, die für den Betrieb des Hotels notwendig sind, zugelassen.

*Maß der baul. Nutzung* Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. §§ 17, 19 BauNVO wird die Obergrenze der GRZ für die Kerngebiete (1,0) festgesetzt. Dabei wird sich am rechtskräftigen Bebauungsplan orientiert und ist damit zu begründen, dass es sich hierbei um einen städtebaulich sehr dicht besiedelten und bebauten Bereich handelt (verdichtete Innerortslage), und bereits heute im Bestand eine sehr hohe, teilweise vollständige Versiegelung vorhanden ist.

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

Die Gebäudehöhen werden innerhalb des Plangebietes als üNN-Höhen in Form von Traufhöhen in Verbindung mit Firsthöhen oder als Gebäudeoberkanten festgesetzt. An der Bahnhofstraße werden die Baulinien (im Erdgeschoss im Bereich der Kolonnaden sowie in den Obergeschossen auf den straßenseitigen Grundstücksgrenzen) und bereichsweise Baugrenzen (im Dachgeschoss) gestaffelt. Dies dient der Funktionserhaltung der Kolonnaden als attraktiver Bewerbungsraum für Fußgänger, vor allem aber auch dem Erhalt von wesentlichen Merkmalen der Bebauung der 50er Jahre. Die Lichte Höhe (LH) der Kolonnaden und Arkaden wird auf mindestens 4,0 m festgelegt, um ein großzügiges Angebot für die Fußgänger zu schaffen.

Die Reglementierung der Bauhöhen im Bereich der Blockrandbebauung ist vor allem aus städtebaulich-gestalterischen Gründen von Bedeutung, um ein möglichst homogenes Stadtbild zu sichern. Dies ist insbesondere in der Eisenbahnstraße von großer Wichtigkeit.

*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. Zur Kohlwaagstraße, zur Faktoreistraße und zur Bahnhofstraße hin werden abweichende Abstandsflächen und Baulinien festgesetzt, die die Gebäude an der Grundstücksgrenze definieren. Diese sind städtebaulich erforderlich, um ein ansprechendes Bild durch Aufgreifen der Fluchten der umliegenden Gebäude zu erreichen. Das Aufgreifen der Fluchten ist wichtig, um in Verbindung mit der Staffelung der Gebäudehöhen zur Umgebung hin ein architektonisch ansprechendes Bild zu erzeugen. Im Falle des Vorhandenseins von Kolonnaden im EG zur Bahnhofstraße hin gelten die Baulinien entlang der Verkehrsflächen ab dem 1.OG, für das EG wird jeweils eine zurücktretende Baulinie festgesetzt. Dies ist entlang der

Bahnhofstraße der Fall. Entlang der Bahnhofstraße werden außerdem Baugrenzen für die Dachgeschosse festgesetzt. Damit wird der typischen Bauform der hier zum großen Teil noch vorhandenen 50er-Jahre-Bebauung entsprochen. Der Bereich des Kollonadenübergangs am Gebäude Bahnhofstraße 109 wird schräg festgesetzt, sodass ein fließender Übergang an dieser Stelle entstehen kann. Das Technikgeschoss des neuen Vorhabens an der Faktoreistraße Ecke Bahnhofstraße hat zur vorderen Gebäudekante 2,6 m zurückzuspringen, um eine Sichtbarkeit aus der Fußgängerperspektive zu vermeiden.

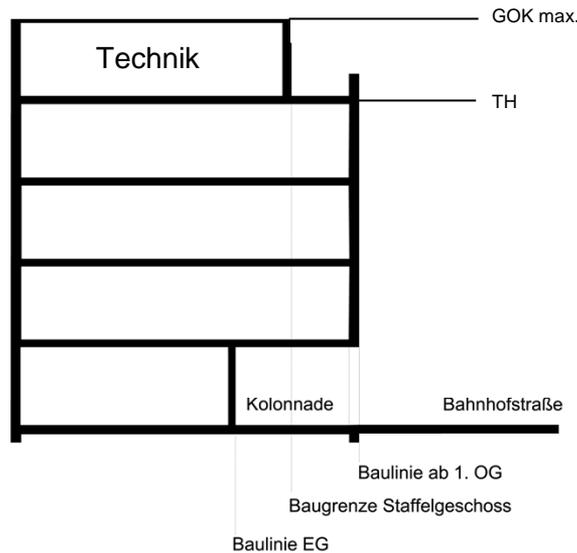


Abb.:  
Erläuterung zu Baulinien  
und Baugrenzen sowie Ge-  
bäudehöhen

Ein Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß (0,5 m) kann zugelassen werden, wenn dies städtebaulich vertretbar ist. Dies ist insbesondere durch energetische Maßnahmen im Fassadenbereich möglich.

Im Bereich der Faktoreistraße wird festgesetzt, dass Neubauten auf der festgesetzten Baulinie, die gegenüber von benachbarten Bestandsbauten einen Versatz der Bauflucht bedingen, im EG von der Baulinie zur Ausbildung von Arkaden und Kolonnaden um maximal 3,5 m Tiefe zurückzuspringen können. Dieser mögliche Rücksprung muss eine Mindesthöhe der Arkade/Kolonnade von 4m einhalten. Die Festsetzung gilt für alle im Geltungsbereich liegenden Gebäude, die zur Faktoreistraße hin ausgerichtet sind und somit die Grundstücke 15/10, 11/21 und 32/48. Sie ermöglicht es, dass eine Neubebauung im Bereich des Eckgebäudes Bahnhofstraße 111 zur Faktoreistraße hin, die Belange des benachbarten Bestandsgebäudes besser berücksichtigen kann.

*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/  
Garagen*

Gemäß § 12 Abs.4 BauNVO wird festgesetzt, dass Stellplätze und Garagen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in Geschossen unter der Geländeoberfläche bzw. auf den dafür eigens festgesetzten Flächen zulässig sind.

Für die Kerngebiete wird festgesetzt, dass innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Garagen und Stellplätze allgemein zulässig sind, außerhalb der

überbaubaren Grundstücksflächen sind nur Stellplätze zulässig. Innerhalb des MK - Gebiets von Grundstück 11/21 zur Faktoreistraße hin, sind ebenerdige Parkplätze unzulässig, um ein einheitliches Bild zu schaffen. Werbeanlagen hingegen sind darin mit der Stadt abzustimmen.

Die Festsetzungen tragen dem Umstand Rechnung, dass es sich beim Plangebiet um ein sehr intensiv genutztes innerstädtisches Quartier 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 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Es handelt sich dabei um eine Fußgängerzone in der Eisenbahnstraße und um einen verkehrsberuhigten Bereich in der Kohlwaagstraße, über welchen die Anlieferung geschehen soll. Die Eingänge des verkehrsberuhigten Bereichs sollen markiert werden bzw. fahrbahn technisch gekennzeichnet werden, um die Einfahrtssituation für den Autofahrer erkennbar zu machen. Optional entfallende Stellplätze sind an anderer Stelle vorzusehen.

Zudem wird in der Faktoreistraße eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Dabei handelt es sich um einen Gehsteig, der die beiden Bereiche miteinander verbindet.

Im Bereich der Kolonnaden werden Geh- und Leitungsrechte festgesetzt, die den Fußgängern dienen.

#### *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 Luft hygiene in dem durch das hohe Verkehrsaufkommen auf der Stadtautobahn bereits vorbelasteten Talraum der Saar entgegenzuwirken.

Innerhalb des Plangebietes sind unterirdische Versorgungsleitungen vorhanden, die der Versorgung des Gebietes und der angrenzenden Bereiche dienen. Der gesamte Geltungsbereich ist abwassertechnisch im Trennsystem erschlossen. Das System der Schmutzwasserentwässerung orientiert sich in Richtung Bahnhofstraße, die Regenwasserentwässerung in Richtung Saar.

Um eine Führung von Leitungen im Bereich der Gehwege der Kolonnaden zu ermöglichen bzw. zu sichern, werden dort nicht nur Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit, sondern auch Leitungsrechte festgesetzt. Bei Plankonkretisierung sind die zuständigen Leitungsträger zu kontaktieren.

#### *Grünordnerische Festsetzungen*

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind Dachflächen zu begrünen, soweit sie nicht für Technikflächen oder Photovoltaikanlagen benötigt werden und soweit

keine öffentlich-rechtlichen Verordnungen und Richtlinien entgegenstehen. Die unüberbauten Grundstücksflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB sind im Bereich der Kohlwaagstraße die vorhandenen 6 Hochstämme soweit wie möglich zu erhalten und zu pflegen. Auf die Baumschutzsatzung der Stadt Saarbrücken wird hingewiesen.

Vorhandene Bäume und Sträucher im Bereich der Straßenzüge und Innenhofbereiche sind ebenfalls zu erhalten und zu pflegen. Sofern Straßenbäume entfallen müssen (z.B. aus Verkehrssicherungsgründen), sind diese an geeigneter Stelle zu ersetzen.

Die Baumschutzsatzung<sup>6</sup> der Landeshauptstadt, die grundsätzlich alle Bäume im Siedlungsbereich ab einem Stammumfang von 80 cm, bei langsam wachsenden 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 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*

Da das Vorhaben in seiner exponierten Lage dem Anspruch einer repräsentativen und zeitgemäßen Silhouette eines urbanen Zentrums schon lange nicht mehr gerecht wird, ist es wichtig eine Reihe an gestalterischen Vorgaben zu formulieren.

Um der negativen Entwicklung der Vergangenheit entgegenzuwirken, werden im Bebauungsplan gemäß § 85 Abs. 1 Nr. 1, 3 und 5 LBO i.V.m. § 9 Abs. 4 und 6 BauGB insbesondere folgende gestalterischen Festsetzungen getroffen, die zur erforderlichen gestalterischen Aufwertung des gesamten Plangebietes und insbesondere auch zur Förderung der Attraktivität für die Wohnfunktion dienen.

- Um in den Blockinnenbereichen einen möglichst hohen Grad an Belichtung und Besonnung gewähren zu können, wird festgesetzt, dass in den Obergeschossen untergeordnete Bauteile wie Balkone in die Abstandsflächen gemäß § 7 LBO bis 2 m hineinragen dürfen.
- In dem Kerngebiet ist auf allen Dachflächen eine extensive Dachbegrünung vorzusehen. Dabei ist ein Begrünungssystem zu wählen, welches das dauerhafte und vitale Wachstum von Gräsern, Polsterstauden und zwergigen Gehölzen auch während länger anhaltender Hitze- und Trockenheitsperioden gewährleistet. Dies wirkt sich positiv auf das lokale Stadtklima aus. Ausgenommen sind Flächen für technische Aufbauten und Technikanlagen wie Photovoltaikanlagen.

<sup>6</sup> Saarbrücker Baumschutzsatzung – BSchS, Satzung über den Schutz der Bäume in der Landeshauptstadt Saarbrücken vom 23.04.2008

- Fassaden: Grelle Fassadenanstriche sind unzulässig. Vorzugsweise sollen für nicht verglaste Flächen Putz, Zinkblechverkleidungen u.ä. verwendet werden. Dies dient dem Einfügen des Gebäudes in die Umgebung an exponierter Stelle.
- Antennen oder Satellitenschüsseln sind auf den Erschließungsstraßen und Fußgängerzonen zugewandten Gebäudeseiten unzulässig.
- Mülleimer- und Containerdauerstandplätze sind ausschließlich innerhalb der Gebäude sowie in Bereichen, die von den öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht einsehbar sind, zulässig.
- Technische Dachaufbauten (z.B. für Klimatechnik, Aufzüge, u.ä.) sind einzuhausen und gestalterisch einzubinden bzw. zu begrünen.

**Für den gesamten Geltungsbereich gilt ferner:**

1. Werbeanlagen und Bauteile sind so zu gestalten, dass sie der gültigen Form der Werbeanlagensatzung entsprechen. Die Fassadengestaltung des Neubaus ist mit der Stadt Saarbrücken abzustimmen. Soweit ein gesamteinheitliches Konzept für den Blockbereich bzw. ein annehmbares Konzept des Neubaus, das zur Umgebung passt vorliegt, kann die Stadt ihr Einvernehmen erteilen und von der Werbeanlagensatzung abgewichen werden.
2. Bezüglich der luftverunreinigenden Stoffe wird gemäß § 9 Abs.1 Nr.23a BauGB bestimmt, dass zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen feste und flüssige Brennstoffe nicht verwendet werden dürfen.

*Hinweise*

Seitens des Landesdenkmalamtes wird auf die Anzeigepflicht (§ 16 Abs.1 SDschG) und das befristete Veränderungsverbot bei Bodenfunden gemäß § 16 Abs.2 SDschG hingewiesen. Es wird auf § 28 SDschG bei Ordnungswidrigkeiten hingewiesen.

Das LUA verweist darauf, dass die leerstehenden Gebäude innerhalb des Plangebietes daher vor dem Abriss auf potenzielle Vorkommen von Fledermäusen und Höhlenbrütern überprüft werden sollten. Im Falle des Vorfindens streng geschützter Arten sind in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde entsprechende Maßnahmen zu ergreifen.

Es wird darauf hingewiesen, dass auf dem Grundstück Bahnhofstraße 109 eine Verdachtsfläche („Herstellung von Kunststoffwaren“) bekannt ist. Im späteren Genehmigungsverfahren ist die Zulässigkeit der Folgenutzung in Abstimmung mit dem LUA abzustimmen. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass bei baulichen Änderungen, die mit Eingriffen in den Untergrund verbunden sind, eine bodengutachterliche Begleitung durch einen gemäß § 18 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) anerkannten Gutachter erforderlich ist.

Durch die Lage innerhalb eines Risikogebiets > HW100 empfiehlt das LUA konstruktive als auch mobile Systeme zur Gewährleistung eines mobilen Hochwasserschutzes vor extremen Hochwasserereignissen.

Die VSE weist darauf hin, dass bei allen Bauarbeiten im Bereich von Kabel und Freileitungen unbedingt das „Merkheft für Baufachleute“ zu beachten ist.

Die EVS-Abfallwirtschaft bittet bei der Planung die entsprechenden Vorschriften der Abfallwirtschaftssatzung des EVS - hier die §§ 7, 8, 13, 15 und 16 (Amtsblatt des Saarlandes Nr. 29 vom 01.01.2012 bzw. 13.07.2012 S. 736 ff) - sowie die

einschlägigen berufsgenossenschaftlichen Vorschriften zu beachten.

Das Amt für Brand- und Zivilschutz weist darauf hin, dass eine ausreichende Löschwasserversorgung vorhanden sein muss. Bemessungsgröße ist dem Arbeitsblatt DVGW 405 zu entnehmen. Weiterhin ist bei der Gebäudenutzung bzw. Standortplanung die Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ zu beachten. Bei einer Festlegung von Baumstandorten ist die Notwendigkeit einer Anleiterung am Objekt zu prüfen. Bei Festlegungen von Parkflächen sind ebenso die möglichen Zufahrten bzw. Aufstellflächen der Feuerwehr zu berücksichtigen. Weitere brandschutztechnische Maßnahmen bzgl. eines entstehenden Gebäudes, werden aus Sicht des Amtes für Brand- und Zivilschutz in einem Baugenehmigungsverfahren geprüft und sind nicht Bestandteil eines Bebauungsplanes.

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst weist auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln hin und darauf vor geplanten Erdarbeiten durch eine Fachfirma Kampfmittel detektieren zu lassen. Das Gefährdungsband beginnt ab GOK 1945 bis in eine Tiefe von 6 m, endet aber an gewachsenem Fels.

Der NABU weist auf die Anbringung von Nisthilfen für Gebäudebrüter hin.

Das Oberbergamt des Saarlandes weist innerhalb des Geltungsbereichs auf eine ehemalige Eisenerzkonzession hin. Näheres ist den Unterlagen nicht zu entnehmen.

Aus Sicht des Amtes für Brand- und Zivilschutzes sind die Bemessungsgrößen für Löschwasser dem Arbeitsblatt DVGW 405 zu entnehmen. Bei der Gebäudenutzung ist die Richtlinie " Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken" zu beachten. Bei der Festlegung von Baumstandorten und Parkplätzen sind sie notwendigen Zufahrten und Aufstellflächen zu berücksichtigen.

Die Vodafone GmbH weist darauf hin, dass sich im Plangebiet Telekommunikationsleitungen befinden, über deren Lage bei objektkonkreten Bauvorhaben Auskunft erteilt wird.

Die Telefonica weist drauf hin, dass 5 Telekommunikationsleitungen (Richtfunkverbindungen) über das Plangebiet führen.

Die Planung und die Bauausführung für die Entwässerungsanlagen sind mit dem ZKE abzustimmen.

In dem Geltungsbereich befinden sich Wasser-, Gas- und Fernwärmeleitungen sowie Kabel verschiedener Spannungsebenen. Die Stadtwerke Saarbrücken weisen darauf hin, dass alle im BBP-Gebiet befindlichen Versorgungsanlagen jederzeit frei zugänglich und die Trassen mit Baustellenfahrzeugen befahrbar sein müssen. Ein Überbauen mit Gebäuden oder befestigten Oberflächen, sowie die Bepflanzung von Bäumen und Buschwerk sind zulässig.

## 6.0 PLANUNGSAALTERNATIVEN / NULLVARIANTE

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

Würde der vorliegende Bebauungsplan nicht aufgestellt werden, wäre der vorhandene, alte Bebauungsplan weiterhin gültig. Die beabsichtigte Steuerung der Nutzungsarten im Plangebiet, insbesondere der unerwünschten Nutzungen mit ihren negativen Wirkungen könnte nicht erfolgen. Eine negative Entwicklung des Plangebietes wäre zu befürchten.

## 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 und der baulichen Nutzung im Bestand. Diese Situation genießt Bestandsschutz.

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. Die vorhandene altlastenverdächtige Fläche ist bei zukünftigen baulichen Maßnahmen, insbesondere wenn in den Boden eingegriffen wird, durch den Bauherrn zu untersuchen und ggf. Maßnahmen zu treffen, wodurch eine Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse ausgeschlossen werden kann.

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 Eisenbahnstraße wurde bereits attraktiviert und umgestaltet. Daraus, dass ein geringer Teil (3,5m) des Straßenraums der Faktoreistraße zugunsten einer Bebauung in der Flucht des Haus Berlin in Anspruch genommen wird, ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf die Belange der Fußgänger, da in adäquatem Umfang Flächen für die Fußgängerführung im Straßenraum vorhanden sind.

Nachbarschützende Aspekte werden in der Faktoreistraße in der Form berücksichtigt, dass aufgrund einer Einwendung im Rahmen der Auslegung eine Änderung der Festsetzungen vorgenommen wurde. Es soll ein Rücksprung von Neubauten gegenüber der Baulinie um die 3,5m Tiefe im EG erfolgen, um eine Arkade ausbilden zu können. Im Erdgeschoss kann auf die Bestandsgebäudeflucht zurückgesprungen werden, um einen bündigen Anschluss zum Nachbargebäude herstellen zu können und die erdgeschossigen, den öffentlichen Raum prägenden Nutzungen zu verknüpfen bzw. deren Wahrnehmbarkeit im öffentlichen Raum zu erhöhen. Die Kolonnade soll eine Mindesthöhe von 4m erhalten, sodass die Nachbarbebauung sowie deren Werbung weiterhin sichtbar sein wird. Die

entstehende Kolonnade soll analog zur Bahnhofstraße eine Mindesthöhe erhalten, um die gewünschte Außenwirkung sicherzustellen. Darüber hinaus ist die Landeshauptstadt in Abstimmung mit allen Beteiligten bemüht, eine konsensorientierte Lösung zu finden, wie die Belange der Nachbargebäude berücksichtigt werden können.

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 subzentraler Bereich wichtige Versorgungsfunktion 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 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 Innerstadtbereich, in dem sich zudem wichtige Fußwegebeziehungen (u.a. Schulen, Bahnhof, usw.) verlaufen und Wohnbevölkerung lebt, sind aus städtebaulicher Sicht unverträglich. Das Plangebiet übernimmt 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 den Kern- und Mischgebietsflächen innerhalb des Plangebietes aber weiterhin, ihre Versorgungsfunktion als 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 Umnutzungsmaßnahmen werden lärmschutzrelevante Festsetzungen getroffen.

Die Festsetzung, dass die unbebauten Grundstücksflächen zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten sind, soll zur Verbesserung des Kleinklimas beitragen.

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 der Kohlwaagstraße haben insbesondere eine stadtgestalterische aber auch kleinklimatische Bedeutung.

Die nur in sehr geringem Umfang vorhandenen Freiflächen innerhalb des Plan-

gebietes 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. Es ist allerdings nicht auszuschließen, dass sich in Gebäudenischen, Ritzen, hinter Verkleidungen etc. Gebäudebrüter oder Zwergfledermäuse temporär aufhalten. Vor Abriss- bzw. Sanierungsarbeiten ist dies zu überprüfen.

Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten, wenn entsprechende Kontrollen vor Sanierungs- bzw. Abrissarbeiten erfolgen.

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. Vielmehr verbessert sich das Stadtbild als prägnanter Eingangspunkt deutlich durch den Neubau in der Innenstadt. Der Rücksprung der Baulinie ermöglicht einen fließenden Übergang zum angrenzenden Nachbargebäude. Die Festsetzungen, die der Reglementierung der Gebäudehöhen dienen, die örtlichen Bauvorschriften oder auch die Beschränkung der Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen auf die Blockinnenbereiche 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 1: Artenschutzrechtliche Betrachtung/ Prüfung (saP)

### rechtliche Grundlagen

Gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG ist die artenschutzrechtliche Prüfung im Zuge der Bebauungsplanaufstellung bzw. -änderung (§ 18 Abs. 1 und Abs. 2 Satz 1 BNatSchG) auf streng geschützte Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie sowie auf europäische Vogelarten zu beschränken. Gem. § 44 Abs. 5 Satz 4 BNatSchG liegt bei der Betroffenheit anderer besonders geschützter Arten gem. BArtSchV bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens zur Umsetzung eines Bebauungsplanes kein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG vor.

Datengrundlage der artenschutzrechtlichen Prüfung sind die öffentlich zugänglichen Internet-Quellen des GeoPortal Saarland, Daten des Landesamtes für Umwelt und Arbeitsschutz, weitere aktuelle Daten zum Vorkommen relevanter Arten im Saarland (u.a. Verbreitungsatlant, ABSP), allgemein anerkannte wissenschaftliche Erkenntnisse zur Autökologie, zu den Habitatansprüchen und zur Lebensweise der Arten.

### Prüfung

Der Prüfung müssen solche Arten nicht unterzogen werden, für die eine Betroffenheit durch das jeweilige Projekt mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann. Bei der Prüfung werden die einzelnen relevanten Artengruppen der FFH-RL bzw. der VS-RL berücksichtigt und eine Betroffenheit anhand der derzeit bekannten Verbreitung, der innerhalb des Plangebiets vorhandenen Habitatstrukturen und deren Lebensraumeignung für die jeweilige relevante Art einer Tiergruppe, einem konkreten Nachweis im Plangebiet sowie ggf. durchzuführender Maßnahmen (Vermeidungs-, Minimierungs-, Ausgleichmaßnahmen) bewertet.

Dazu reicht i.d.R. eine bloße Potenzialabschätzung aus (BayVerfGH, Entscheidung v. 03.12.2013 - Vf.8-VII-13, BayVBl. 2014, 237 (238)).

**Tabelle 1: kurze tabellarische artenschutzrechtliche Prüfung**

Gruppen	Relevanz / Betroffenheit	Anmerkungen
<i>Gefäßpflanzen</i>	keine Betroffenheit	keine Vegetationsstrukturen für planungsrelevante Gefäßpflanzen im Geltungsbereich oder angrenzend
<i>Weichtiere, Rundmäuler, Fische</i>	keine Betroffenheit	keine geeigneten Lebensraumstrukturen im Eingriffsbereich bzw. im direkten Umfeld
<i>Käfer</i>	keine Betroffenheit	keine geeigneten Lebensraumstrukturen im Eingriffsbereich bzw. im direkten Umfeld
<i>Libellen</i>	keine Betroffenheit	keine geeigneten Lebensraumstrukturen im Eingriffsbereich bzw. im direkten Umfeld
<i>Schmetterlinge</i>	keine Betroffenheit	keine geeigneten Lebensraumstrukturen im Eingriffsbereich bzw. im direkten Umfeld
<i>Amphibien</i>	keine Betroffenheit	keine geeigneten Lebensraumstrukturen im Eingriffsbereich bzw. im direkten Umfeld
<i>Reptilien</i>	keine Betroffenheit	keine geeigneten Lebensraumstrukturen im Eingriffsbereich bzw. im direkten Umfeld
<i>Säugetiere (Fledermäuse)</i>	keine erheblichen negativen Auswirkungen auf potenzielle Vorkommen	potenzielle Quartiere an Gebäuden möglich (z.B. hinter Verkleidungen)
weitere Säugetierarten Anh. IV FFH-RL	keine Betroffenheit	keine geeigneten Lebensraumstrukturen für Biber, Wildkatze oder Haselmaus im Eingriffsbereich
<i>Geschützte Vogelarten Anh. 1 VS-RL</i>	keine Betroffenheit	keine geeigneten Lebensraumstrukturen im Eingriffsbereich bzw. im direkten Umfeld

Gruppen	Relevanz / Betroffenheit	Anmerkungen
<i>Sonst. europäische Vogelarten</i>	keine erheblichen negativen Auswirkungen auf europäische Vogelarten	Im Eingriffsbereich und den daran angrenzend vorhandenen Lebensraumstrukturen sind allgemein häufige und weit verbreitete europäische Vogelarten zu erwarten, die i.d.R. lokale Habitatverluste gut ausgleichen können.  Potenzielle Nistplätze für Gebäudebrüter in Gebäudenischen etc. möglich

*Ergebnis*

Nach Auswertung der Datenlage sind planungsrelevante Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie bzw. des Anhang I der VS-Richtlinie im übergeordneten Planungsraum bekannt. Innerhalb des Plangebietes finden sich jedoch kaum Habitatstrukturen für planungsrelevante Arten. Lediglich für synanthrope Fledermausarten bzw. Gebäudebrüter sind potenzielle Habitatstrukturen in Form von Gebäuden bzw. Gebäudeteilen vorhanden.

Fledermäuse

Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Plangebiet oder im Umfeld Gebäudequartiere synanthroper Arten befinden bzw. sich Tagesquartiere hinter Verkleidungen oder in Nischen befinden. Zumal aus der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes Nachweise planungsrelevanter Arten existieren (Dr. Harbusch 2007 und 2012). Insbesondere die leerstehenden Gebäude innerhalb des Plangebietes sollten daher vor dem Abriss auf potenzielle Vorkommen überprüft werden.

Avifauna

Aufgrund der innerstädtischen Lage sind vorwiegend störungstolerante Arten zu erwarten. Dabei handelt es sich in der Regel um allgemein häufige und nicht gefährdete Arten, deren Erhaltungszustand sich durch den Verlust einzelner Lebensräume nicht erheblich verschlechtert. Auch hier ist nicht auszuschließen, dass Gebäudebrüter, wie Sperlinge oder Tauben Nischen an Gebäuden bzw. Hohlräume an Fassaden nutzen.

Folgende Maßnahmen sollten getroffen werden, um Konflikte zu vermeiden:

- Die leerstehenden Gebäudebereiche sollten vor Abriss auf Fledermäuse überprüft werden.
- Vor Sanierungs- oder Abrissarbeiten sind die Gebäude auf Gebäudebrüter in Nischen / hinter Verkleidungen zu überprüfen.

Im Falle des Vorfinden streng geschützter Arten sind in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde entsprechende Maßnahmen zu ergreifen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand werden durch das geplante Vorhaben keine Verbotsstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG einschlägig, wenn die o.a. Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen beachtet werden. Ferner sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf den Erhaltungszustand einer lokalen Population relevanter Arten zu erwarten, wenn die gesetzlich vorgegebenen Rodungszeiten eingehalten werden.

Ausnahmegenehmigungen gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

Quellen-  
verzeichnis

- BEZZEL, E. (1993): Kompendium der Vögel Mitteleuropas, Passeres-Singvögel
- BOS, J.; BUCHHEIT, M.; AUSTGEN, M.; MARKUS AUSTGEN; ELLE, O. (2005): Atlas der Brutvögel des Saarlandes. Ornithologischer Beobachterring Saar (Hrsg.), Atlantenreihe Bd. 3
- BÜCHNER, S. & JUSKAITIS, R. (2010): Die Haselmaus
- DELATTINIA - ARBEITSGEMEINSCHAFT FÜR TIER- UND PFLANZENGEOGRAPHISCHE HEIMATFORSCHUNG IM SAARLAND E.V.: [http://www.delattinia.de/...](http://www.delattinia.de/)
- Faltblatt Heldbock: [www.umwelt.sachsen.de/lfug](http://www.umwelt.sachsen.de/lfug)
- FloraWeb: [http://www.floraweb.de/MAP/...](http://www.floraweb.de/MAP/)
- GeoPortal: Saarland [http://geoportal.saarland.de/portal/de/...](http://geoportal.saarland.de/portal/de/)
- HERRMANN, M. (1990): Säugetiere im Saarland; Verbreitung, Gefährdung, Schutz
- Hirschkaefer-Steckbrief der AGNU Haan e.V.: <http://www.agnu-haan.de/hirschkaefer/insektenbox>: <http://www.insektenbox.de/kaefer/heldbo.htm>
- MINISTERIUM FÜR UMWELT DES SAARLANDES UND DELATTINIA: „Rote Listen gefährdeter Pflanzen und Tiere des Saarlandes“, Atlantenreihe Band 4, Saarbrücken 2008
- Ministerium für Umwelt, Energie und Verkehr (Hrsg.), Daten zum Arten- und Biotopschutz im Saarland (ABSP – Arten- und Biotopschutzprogramm Saarland unter besonderer Berücksichtigung der Biotopverbundplanung, Fachgutachten) + Gewässertypenatlas des Saarlandes, Saarbrücken 1999
- Moose Deutschland: <http://www.moose-deutschland.de/> (...)
- NABU Landesverband Saarland, Biber AG; Die Verbreitung des Bibers (*Castor fiber albus*) im Saarland: [http://www.nabu-saar.de/...](http://www.nabu-saar.de/)
- SAUER, E. (1993): Die Gefäßpflanzen des Saarlandes (mit Verbreitungskarten), Schriftenreihe „Aus Natur und Landschaft im Saarland“, Sonderband 5, MfU Saarland / DELATTINIA e.V. (Hrsg.)
- Steckbrief zur FFH-Art 1079, Copyright LUWG - Stand: 23.11.2010
- TROCKUR, B. et al. 2010, Atlas der Libellen, Fauna und Flora der Großregion, Bd. 1, Hrsg.: Zentrum f. Biodokumentation, Landsweiler-Reden
- WERNER, A. (2017): Lepidoptera-Atlas 2016. Verbreitungskarten Schmetterlinge (Lepidoptera) im Saarland und Randgebieten. [Internet: <http://www.Delattinia.de/saar-lepi-online/index.htm>]