

Landeshauptstadt Saarbrücken

Stadtteil St. Johann

Bebauungsplan 135.08.00 „Hellwigstraße/Halbergstraße“

Begründung

Status: Satzung
Stand: Februar 2021

Plangeber:
Landeshauptstadt Saarbrücken
Vertreten durch den Oberbürgermeister
Rathausplatz 1
66111 Saarbrücken

Bearbeitung:
LEG Service GmbH
Balthasar-Goldstein-Straße 31
66131 Saarbrücken
Im Auftrag des Ministeriums für Inneres, Bauen und Sport

[LEG Service]
Ein Unternehmen der SHS Strukturholding Saar

Inhaltsverzeichnis

I RECHTSGRUNDLAGEN	3
II VERFAHREN	4
1 Aufstellungsbeschluss (§ 13a BauGB)	4
2 Offenlagebeschlüsse	5
III INHALTE, ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	7
1 Erfordernis der Planung, Planungsziele und -grundsätze	7
1.1 Planungsanlass, Planungserfordernis (§ 1 Abs. 3 BauGB)	7
1.2 Ziele und Zwecke der Planung	7
1.3 Städtebauliches Konzept	8
2 Plangebiet	10
2.1 Planungs- und Standortalternativen	11
2.2 Ansichten und Perspektive	13
2.3 Übergeordnete Planungen, Landesplanung und Flächennutzungsplanung	13
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)	17
3.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	20
3.4 Nebenanlagen und Stellplätze	20
3.5 Grünflächen und grünordnerische Festsetzungen	20
3.6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	22
4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	23
5 Wesentliche Belange und Auswirkungen der Planung	23
5.1 Artenschutzrechtliche Belange	24
5.2 Belange des Bodenschutzes	24
5.3 Belange des Schallschutzes	24
5.4 Belange der Erschließung	24
6 Nachrichtliche Übernahmen	24
7 Umsetzungen der Planung	24
8 Kosten der Planung und ihrer Umsetzung	25
9 Flächenbilanz	25
IV VERZEICHNIS DER ANLAGEN	25

I RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634), geändert durch Artikel 2 d. Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)

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 1 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2020 (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 14 des Gesetzes 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 VO 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 Art. 117 VO vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)

Straßenverkehrsgesetz (StVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.05.2003 (BGBl. I S. 310, 919) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.07.2020 (BGBl. I S. 1653).

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

Kommunalelselfverwaltungsgesetz (KSVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.06.1997 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 682), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 24.06.2020 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 776).

Gesetz zum Schutz der Natur und Heimat im Saarland (Saarländisches Naturschutzgesetz SNG) vom 05.04.2006 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 726), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13.10.2015 (Amtsbl. I S. 790).

Saarländisches Wassergesetz (SWG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.07.2004 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 1994), zuletzt geändert durch das Gesetz 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, 2408).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Saarland (SaarLUVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.10.2002 (Amtsbl. S. 2494), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13.02.20219 (Amtsbl. I S. 324).

Saarländisches Abfallwirtschaftsgesetz (SAWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.11.1997 (Amtsbl. S. 1352), zuletzt geändert am 30.11.2016 (Amtsbl. S. 1150).

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).

Saarbrücker Baumschutzsatzung - BschS, Satzung über den Schutz der Bäume in der Landeshauptstadt Saarbrücken in der Fassung vom 26.09. 2017

II VERFAHREN

1 Aufstellungsbeschluss (§ 13a BauGB)

Im Jahr 2000 wurde der Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan 135.08.00 „Hellwigstraße/Halbergstraße“ gefasst; die damals vorgesehenen Planinhalte umfassten im Wesentlichen Wohnnutzung.

Das Planverfahren wurde seitdem nicht fortgesetzt.

Mittlerweile hat der Grundstückseigentümer Saarland, hier das Ministerium für Inneres, Bauen und Sport, seine Nutzungsziele für das Grundstück konkretisiert. Zu den im und um den Planbereich bestehenden Nutzungen dieses Ministeriums, insbesondere der Nutzung als allgemeiner, abgeschlossener Behördenparkplatz, soll eine Groß-Polizeiinspektion hinzukommen. Dabei soll die Unterbringung des ruhenden Verkehrs für Dienstfahrzeuge und berechnigte Behördenmitarbeiter in Form eines Parkhauses neu geordnet werden. Für die hiervon nicht betroffenen Flächen ist auch das MIBS an einer Wohnbauentwicklung und weiteren hochwertigen Nutzungen interessiert.

Auf dieser Basis wurde 2017 ein VgV-Verfahren zur Findung eines geeigneten Generalplaners durchgeführt, der die weitere Planung der Polizeiinspektion (PI) und des zugehörigen Behörden-Parkhauses übernehmen soll. Eine städtebauliche Konzeption war Bestandteil des VgV-Verfahrens; die städtebauliche Qualität der Konzeption war wesentliches Kriterium bei der Auswahl des

Generalplaners. Die Landeshauptstadt Saarbrücken und das Ministerium für Inneres, Bauen und Sport waren im Bewertungsgremium des VgV-Verfahrens vertreten.

Auf der Grundlage des Ergebnisses des VgV-Verfahrens wurde mit Ratsbeschluss vom 05. Dezember 2017 der Aufstellungsbeschluss aktualisiert.

Die Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplans als B-Plan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB, nämlich:

- Grundfläche zwischen 20.000 und 70.000 m²
- Unzulässigkeit von Vorhaben mit der Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung
- Voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären,

sind gegeben. Daher wurde mit der Aktualisierung des Aufstellungsbeschlusses ein Verfahrenswechsel vom Regelverfahren auf das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB festgelegt. Der Beschluss beinhaltet dennoch ausdrücklich die vollständige Untersuchung aller Umweltbelange und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit.

Der der Planung beigefügte Umweltbericht ist als Ergebnis der Umweltprüfung zu werten und tritt damit an die Stelle der erforderlichen Vorprüfung des Einzelfalls.

Der Aufstellungsbeschluss wurde im Wochenspiegel, Ausgabe Saarbrücken vom 13.02.2018 ortsüblich bekanntgemacht.

2 Offenlagebeschlüsse

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 16.04.2019 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 135.08.00 „**Hellwigstraße/Halbergstraße**“ im Stadtteil St. Johann mit Begründung sowie den dazugehörigen Gutachten (Verkehrsgutachten, schalltechnisches Gutachten, Artenschutz–Vogel, Fledermaus, Reptilienuntersuchung) einschließlich Umweltbericht und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs 2 Baugesetzbuch öffentlich auszulegen.

Die Auslegung fand vom **23. Mai 2019 bis einschließlich 24. Juni 2019** statt. Den Trägern Öffentlicher Belange (TÖB) und den Verwaltungsinternen Stellen (VIS) wurde im Zeitraum 25. Juni bis 31. Juli 2019 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben

Eine **zweite Auslegung** fand vom **19. Dezember 2019 bis einschließlich 10. Januar 2020** statt. Denjenigen Trägern Öffentlicher Belange (TÖB) und den Verwaltungsinternen Stellen (VIS), die von den Änderungen des Entwurfs berührt waren, wurde im Zeitraum 09.12.2019 bis 10.01.2020 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Anregungen seitens der Öffentlichkeit im Rahmen der 2. Offenlage erfolgten nicht.

Aufgrund der folgenden im Rahmen der 2. Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und wegen Änderungen der Planung, wurde eine 3. Offenlage erforderlich:

Stellungnahme	Änderung des Bebauungsplanentwurfs
1. Landesamt für Umwelt und Arbeitsschutz	
- Hinweis auf Einhaltung der Prüfwerte nach Anhang 2 der Bundes-Bodenschutzverordnung	(siehe Punkt 3.6)
- Genehmigung für Erdwärmepumpen wird nicht in Aussicht gestellt. Ausnahmen sind nicht möglich	(siehe Punkt 3.6)
- Darstellung der gesamten Parzelle = Geltungsbereich außer umgebende Straßenparzellen als Altlastenverdachtsfläche kennzeichnen	(siehe Punkt 3.6)
2. Ministerium für Inneres Bauen und Sport	
- Zulassung von Anlagen für Verwaltung im Baugebiet „MU C“	(siehe Punkt 3.1.3)
- Die Abstandsflächen nach LBO sind für das Behördenparkhaus nicht darstellbar. Daher Festsetzung einer Baulinie statt Baugrenze entlang der Ostseite des SO Polizei	(siehe Planzeichnung)
3. Zentraler kommunaler Entsorgungsbetrieb (ZKE)	
- Hinweis auf Mindesthöhe der EG-Niveaus und Gebäudeöffnungen als Überflutungsschutz	(siehe Punkt 3.2.1)
- Hinweis auf Anfahrbarkeit der Stellplätze für Abfallsammelbehälter	(siehe Punkt 4)
- Forderung nach Unterflur-Containern für Glas, Papier, Restabfall	(siehe Abwägungsprotokoll)
4. Landesdenkmalamt	
- Hinweis auf Anzeigepflicht und Veränderungsverbot bei Bodenfinden	(siehe textliche Festsetzungen Punkt 4.2)
5. Landeshauptstadt Saarbrücken, Stadtamt 39	
- Redaktionelle Korrektur erforderlich: „Baumschutzsatzung“ „Stadtverordnung“	(siehe Planteil-Rechtsgrundlagen)
6. Landeshauptstadt Saarbrücken, Amt für Stadtgrün und Friedhöfe	
- Hinweis auf notwendige Änderung der Pflanzliste A	(siehe textliche Festsetzung Punkt 1.8.3)
- Hinweis auf Notwendigkeit der Reglementierung von Werbeanlagen	(siehe Punkt 4)
- Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume ist auf „mindestens“ 31 Bäume zu korrigieren	(siehe Punkt 3.5)
7. Landeshauptstadt Saarbrücken, Stadtplanungsamt, Vermessungs- und Geoinformationsamt	
- Hinweise auf Lesbarkeit von Flurstücksnummern, Hausnummern, Zeichenfehler, Hinweis Bunker	(siehe Punkt 1.2, Planzeichnung)

Eine **dritte Auslegung** fand vom **04. Januar 2021 bis einschließlich 25. Januar 2021** statt. Denjenigen Trägern Öffentlicher Belange (TÖB) und den Verwaltungsinternen Stellen (VIS), die von den Änderungen des Entwurfs berührt waren, wurde im Zeitraum 09.12.2020 bis 25.01.2021 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Die erfolgten Anregungen wurden in der Abwägungsliste aufgelistet. (siehe Anlage 5.3 und 6.3 der Vorlage), die dem Stadtrat zur Entscheidung vorgelegt wird.

Die erfolgten Anregungen haben zu redaktionellen Anpassungen in den Gutachten und im Textteil des Bebauungsplans geführt, die eine weitere erneute Offenlage nicht mehr erforderlich machen.

Anregungen seitens der Öffentlichkeit im Rahmen der 3. Offenlage erfolgten nicht.

III INHALTE, ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1 Planungserfordernis, Planungsziele und –grundsätze

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

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

Die Landeshauptstadt Saarbrücken unterstützt dieses Vorhaben durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 135.08.00 „Hellwigstraße/Halbergstraße“. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst einschließlich der Bereiche bis zur Mitte der angrenzenden Straßen eine Fläche von 4,4 Hektar.

Im wirksamen Flächennutzungsplan des Regionalverbands Saarbrücken ist das Gebiet als Sonderbaufläche für polizeiliche Zwecke dargestellt.

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

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

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

Die aktuelle Darstellung im Flächennutzungsplan und die Umgebungsnutzung stellen die aus Sicht der Stadtentwicklung notwendige Nutzungsmischung und –verteilung zwischen Polizeieinutzung, Dienstleistungen und Wohnen nicht sicher. Die Aufstellung des Bebauungsplans ist daher erforderlich.

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

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

- Verbesserung der funktionalen und verkehrlichen Integration des Deutsch-Französischen Gymnasiums (DFG) und der Joachim-Deckarm-Halle

Die Ziele des Bebauungsplans umfassen daher – in der Reihenfolge der Flächenintensität –

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

Für diese Nutzungsstruktur eignet sich die Nutzungsart Urbanes Gebiet (MU) gem. § 6a BauNVO; in Teilbereichen ist ein Sondergebiet „Polizei“ vorgesehen.

In den Teilen des MU, die nicht allein an der Mainzer Straße und der Hellwigstraße liegen, soll die verdichtete Wohnfunktion den Nutzungsschwerpunkt bilden. Daher werden einige der nach BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen als nicht zulässig festgesetzt.

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

Auch wenn in den überwiegend der Wohnnutzung dienenden Bereichen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs Tiefgaragen wünschenswert wären, erscheint dies vor dem Hintergrund des städtebaulichen Ziels, hier kostengünstigen Wohnraum anzubieten, wirtschaftlich kaum vertretbar. Denn der Baugrund ist in großen Teilbereichen nicht sehr tragfähig, zudem recht inhomogen, und der Grundwasserflurabstand beträgt nur gut 1 m. Im Bereich des Sondergebietes Polizei befindet sich zudem im Untergrund ein Zivilschutzbau (Bunker).

Daher wäre der Bau von Tiefgaragen hier mit hohem baulichem und finanziellem Aufwand verbunden.

Der ruhende Verkehr der Anwohner und Betriebe soll daher weitestgehend in einem Parkhaus untergebracht werden, das nach der städtebaulichen Konzeption zwischen der Polizeiinspektion und der Joachim-Deckarm-Halle positioniert ist. Es ist von der zulässigen Größe her auch dafür ausgelegt, einen Teil des Veranstaltungs-Parkplatzbedarfs der Sporthalle aufzunehmen.

Innerhalb der übrigen Bereiche sind lediglich wohnungsnah Behindertenstellplätze sowie die notwendigen Stellplätze für Besucher der Polizeiinspektion vorgesehen, sowie öffentliche Stellätze entlang der Erschließungsstraßen.

1.3 Städtebauliches Konzept

Der Planungsbereich umfasst, von West nach Ost betrachtet,

- die historische Bestandsbebauung an der Hellwigstraße, derzeit überwiegend vom Ministerium für Inneres, Bauen und Sport genutzt
- eine mit Rest- und provisorischen Bauten teilweise belegte Brachfläche, letztlich seit Kriegsende ein untergenutztes Grundstück, das von einigen Polizeieinrichtungen und als Behördenparkplatz des Ministeriums für Inneres, Bauen und Sport genutzt ist
- am Ostrand an der Halbergstraße die Joachim-Deckarm-Halle und zwischen dieser und dem DFG die „Straße ohne Namen“, die dem DFG als Haupteinschließung und dem Ministerium für Inneres, Bauen und Sport als zusätzliche Erschließung dient.



Plangebiet von Norden, August 2019. Luftbild: LEG Service GmbH

Etwa in der Mitte der Hellwigstraße mündet eine Zufahrt zu den Flächen des MIBS, die das Gebiet in einen nördlichen und einen südlichen Teilbereich trennt.

Die bestehenden Anknüpfungspunkte an die umgebenden Straßen werden auch künftig benötigt. Die Polizei benötigt als Hauptaus- und einfahrt für Einsatzfahrzeuge das Südende der Straße ohne Namen; das Nordende dieser Straße ist Hauptzufahrt für den Schülerverkehr des Deutsch-Französischen Gymnasiums. Die bestehende Ein- und Ausfahrt an der Hellwigstraße ist als ergänzende bzw. Alternativausfahrt für die Polizei unverzichtbar.

Die Anschlusspunkte dieser drei Straßen sind bebauungsbedingt bzw. wegen der Kreuzungslage und der Saarbahntrasse in der Mainzer Straße auch lagemäßig nicht veränderbar. Sie stellen Zwangspunkte für ein Erschließungskonzept dar und bestimmen die städtebauliche Konzeption somit wesentlich mit.

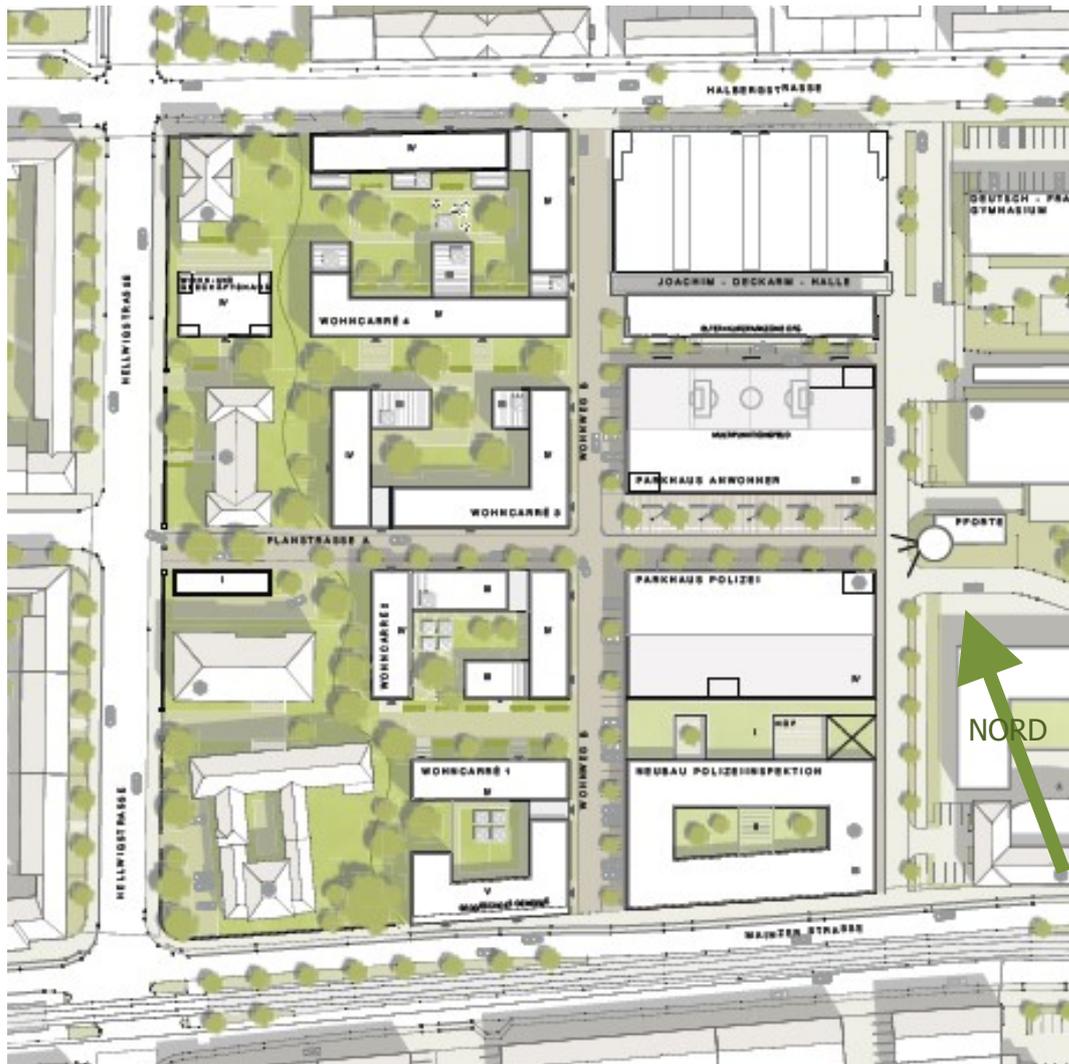
Eine weitere Vorgabe für eine städtebauliche Konzeption ist die geschlossene, vier- bis fünfgeschossige Zeilenbebauung in den angrenzenden Bereichen der Mainzer und der Halbergstraße.

Weitere Vorgaben ergeben sich aus

- der notwendigen Größe der Polizeiinspektion,
- der Größe des zugehörigen Parkhauses,
- dem Planungsziel des verdichteten Wohnens und
- der Notwendigkeit eines weiteren Parkhauses, um aufwändige Tiefgaragenkonstruktionen zu minimieren oder zu vermeiden.

Die städtebauliche Konzeption der Planungsgemeinschaft arus GmbH|Willi Latz mit wenzel+wenzel, die als Sieger aus dem VgV-Verfahren hervorging, hat diese Zwangspunkte räumlich und funktional berücksichtigt und die Verkehrserschließung und Flächengliederung durch Ergänzung um eine weitere Nord-Süd-Achse ergänzt. Damit entstehen fünf klar abgegrenzte Bereiche:

- die Bestandszeile Hellwigstraße mit einer möglichen Mischnutzung Wohnen/Dienstleistungen/Verwaltung und der Möglichkeit einer Nachverdichtung
- ein ca. 6.000 m² großer Bereich an der Halbergstraße, Nutzungsschwerpunkt Wohnen; in den unteren Geschossen sind straßenseitig weitere Funktionen denkbar
- ein ca. 4.300 m² großer Bereich an der Mainzer Straße, Nutzungsschwerpunkt Verwaltung/Dienstleistung/Wohnen (an der Straße) bzw. Wohnen (straßenabgewandt)
- der rd. 6.300 m² große Nordostbereich mit der bestehenden Joachim-Deckarm-Halle und dem der Wohnnutzung zugeordneten Parkhaus
- der ca. 5.800 m² große Südostbereich, der die Polizeiinspektion und das zugeordnete Parkhaus aufnimmt.



Quelle: arus GmbH/Willi Latz mit wenzel+wenzel, Juni 2017

An den Hauptachsen entlang zeigt sich damit eine drei- bis viergeschossige Zeilenbebauung mit zulässigen zusätzlichen Staffelgeschossen, die sich zu den Innenbereichen, insbesondere denen der Wohnbebauung, hin öffnet. Innerhalb der Wohnbereiche sind kleine bis mittelgroße, begrünte Innenhöfe vorgesehen. Die Abgrenzung zum bestandsgeprägten Westbereich kann intensiv begrünt werden.

Zwischen der neuen Nord-Süd-Achse und der Straße ohne Namen zeigt sich eine urbanfunktionale Struktur. Westlich davon sind kleinteiligere, dem Wohnen in Gliederung und Dimension stärker angepasste Strukturen und Räume mit hoher Aufenthaltsqualität zu finden, die untereinander mehrfach durch Gassen und Wege verbunden sein können. In diesen Bereichen sollen Kfz auf notwendigen Anlieferverkehr und Behindertenfahrzeuge beschränkt werden.

2 Plangebiet

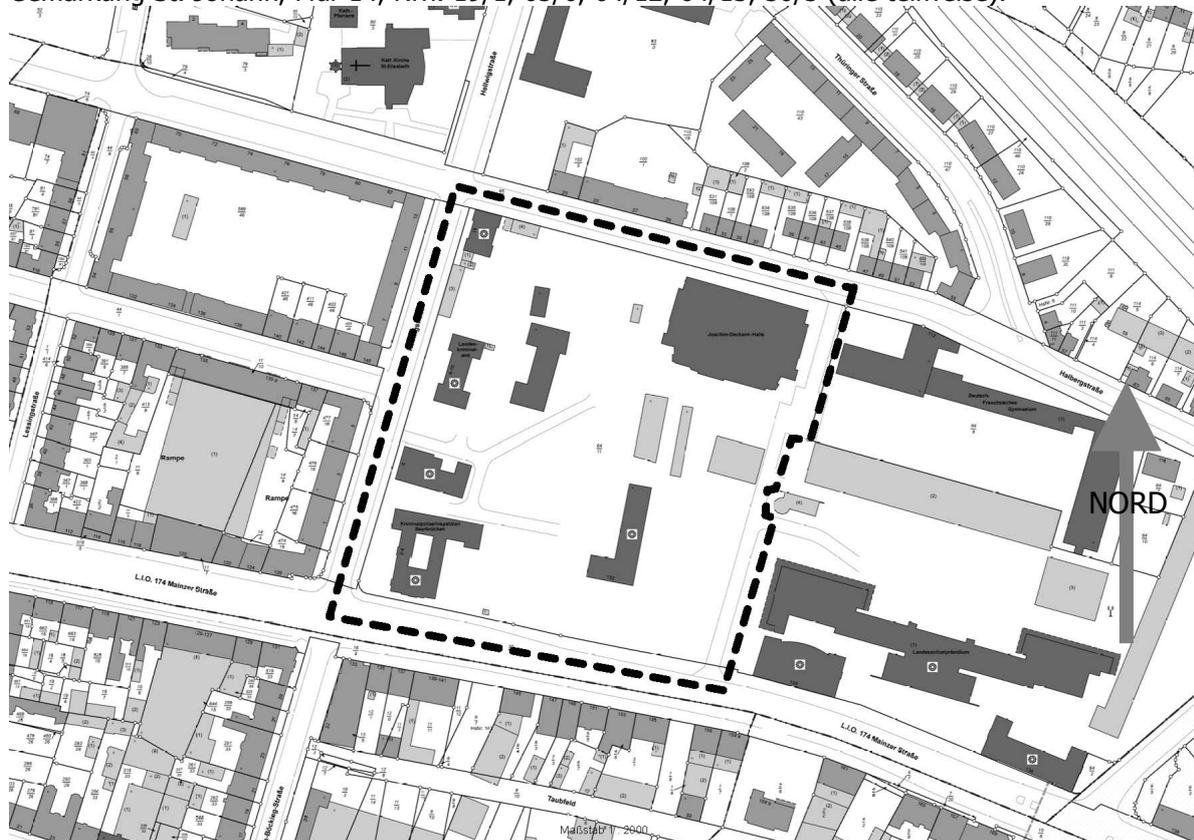
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 135.08.00 „Hellwigstraße/Halbergstraße“ umfasst eine Gesamtfläche von 4,42 ha. Er wird wie folgt begrenzt:

Im Westen durch die Straßenmitte der Hellwigstraße

Im Norden durch die Straßenmitte der Halbergstraße, zwischen Kreuzung Hellwigstraße und Kreuzung „Straße ohne Namen“

Im Osten durch den Ostrand der Straße ohne Namen (von Nord nach Süd: Flurstücksgrenze zu 64/9, Zaun der Ministeriumsgebäude, verlängert bis zur Fahrbahnkante der Mainzer Straße (Kante der Saarbahntrasse),
im Süden entlang der Fahrbahnkante der Mainzer Straße zur Saarbahntrasse hin, bis zur Verlängerung Straßenmitte Hellwigstraße.

Der Geltungsbereich umfasst damit folgende Flurstücke:
Gemarkung St. Johann, Flur 14, Nrn. 19/1, 65/6, 64/12, 64/13, 30/3 (alle teilweise).



2.1 Standort- und Planungsalternativen

Da es sich um die Steuerung der Entwicklung eines gegebenen Standorts handelt, bestehen keine Standortalternativen. Auch für das auslösende – wenn auch nicht planungsbestimmende – Vorhaben „neue Groß-Polizeiinspektion“ bestehen aus polizeibetrieblichen Gründen keine Alternativen zum gegebenen Standort.

Planungsalternativen könnten unter den Aspekten der Art der Nutzung bestehen, mit Ausnahme der Polizeieinutzung, die als „gesetzt“ zu betrachten ist.

Unter Berücksichtigung der Lage im städtischen Gefüge und der Umgebungsnutzung sind - neben dem vorgesehenen Urbanen Gebiet - folgende alternative Nutzungen zumindest theoretisch denkbar und wie folgt zu bewerten (in der Reihenfolge der BauNVO):

- | | |
|-----------------------------|---|
| Allgemeines Wohngebiet (WA) | würde im gegebenen urbanen Raum eine Unternutzung darstellen und wäre zudem unter Lärmgesichtspunkten nicht realisierbar – es scheidet daher aus den Überlegungen aus |
| besonderes Wohngebiet (WB) | würde mit der BauNVO-Vorgabe einer GFZ von max. 1,6 im gegebenen urbanen Raum eine Unternutzung |

darstellen. Das WB ist zudem eher für stark bestandsgebundene Areale vorgesehen. Es scheidet daher ebenfalls aus.

Mischgebiet (MI)

würde im gegebenen urbanen Raum eine Unternutzung der Kernzone des Planungsraums darstellen. Es wäre lediglich denkbar im durch den Bestand auf geringere Dichte ausgelegten Bereich an der Hellwigstraße. Eine spätere Nachverdichtung wäre dann jedoch nur beschränkt möglich. Die BauNVO sieht im MI eine etwa gleichgewichtige Verteilung zwischen Wohnen und Gewerbe vor; diese ist in der Kernzone des Planungsraums wegen gegenseitiger Lärm- und Verkehrsbelastung nicht vertretbar. Eine MI-Festsetzung scheidet daher ebenfalls aus.

Urbanes Gebiet (MU)

Die relativ neue Gebietsfestsetzung „Urbanes Gebiet“ verbindet die Möglichkeiten einer flexiblen Nutzungsmischung, durchaus auch mit dem möglichen Nutzungsschwerpunkt „Wohnen“, mit einer im innerstädtischen Bereich gewünschten hohen zulässigen Flächenausnutzung (GRZ bis 0,8, GFZ bis 3,0). Es bietet sich daher für die geplante Nutzung des Planbereichs an. Vor allem ist die gleichgewichtige Verteilung der Nutzungsarten, die im MI gewünscht ist, im MU ausdrücklich nicht gefordert.

Kerngebiet (MK)

Das MK lässt eine hinreichende Dichte zu, widerspricht aber dem Entwicklungsziel, zentrumsnahe neue Wohnflächen verfügbar zu machen. Denn im Kerngebiet ist eine Priorisierung der Wohnfunktion nicht vorgesehen.

Gewerbegebiet (GE)

scheidet aus grundsätzlichen Überlegungen aus und widerspricht dem Gedanken, zentrumsnahe neue Wohnflächen verfügbar zu machen.

Sonstige Sondergebiete (SO)

scheiden ebenfalls aus, weil sie einer gezielten Wohnbauentwicklung widersprechen und ihre spezifischen Nutzungen am Standort nicht erforderlich bzw. nicht sinnvoll wären.

Sportanlagen

scheidet aus (kein Bedarf), Widerspruch zum Ziel, Wohnflächen zu entwickeln. Ausnahme ist die bestehende Joachim-Deckarm-Halle.

Grünfläche, Parkanlage

scheidet aus: Unternutzung, kein Bedarf, Widerspruch zum Ziel, Wohnflächen zu entwickeln

Daraus lässt sich folgern, dass für den Kernbereich des Planungsraums lediglich das MU die erforderliche Zulässigkeit ausreichender Dichte (GRZ, GFZ) und die notwendige Schwerpunktbildung auf der Wohnfunktion bietet. Außer der SO-Festsetzung für die Polizeiinspektion, der Bestandsfestsetzung Sportanlage für die J.-Deckarm-Halle bestehen daher keine Alternativen zur MU-Festsetzung.

2.2 Ansichten und Systemschnitt



Städtebauliche Konzeption: Ansicht von Südost; arus Juni 2017 (Ergebnis VgV-Verfahren)



LÄNGSSCHNITT M1:500

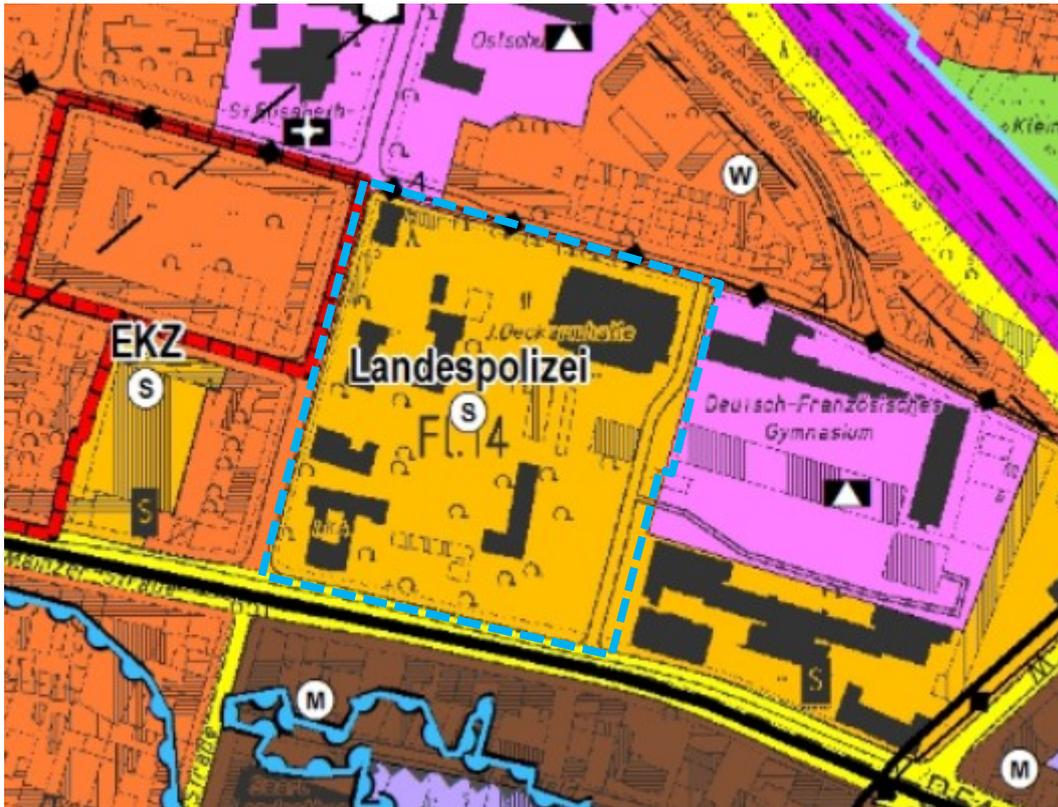
Systemschnitt Süd-Nord (links Mainzer Straße, rechts Halbergstraße);
arus Juni 2017 (Ergebnis VgV-Verfahren)

2.3 Übergeordnete Planungen, Landesplanung, Flächennutzungsplan

Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 135.08.00 entsprechen den landesplanerischen Vorgaben. Hinsichtlich der landesplanerischen Forderung einer Minimierung des Flächenverbrauchs und der Nachverdichtung untergenutzter innerörtlicher Bereiche werden mit dem Bebauungsplan die Ziele der Landesplanung aktiv befördert.

Im Flächennutzungsplan des RV Saarbrücken ist der Planungsbereich (mit Ausnahme der das Baufeld umgebenden Straßen) als Sonderbaufläche Landespolizei dargestellt. Die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans werden dieser Darstellung nur auf einer Teilfläche entsprechen. Da die Landespolizei die übrigen Flächen nicht mehr für ihre Zwecke benötigt, ist gemäß den Zielen der Stadtentwicklung eine neue Nutzung für die freigestellten Bereich zu finden. Dies tut der vorliegende Bebauungsplan. Der Flächennutzungsplan ist daher gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplans für die umgebenden Bereiche,



also verbleibende Polizeinutzung, Schulen, Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen, stehen zu einer Neudarstellung „M“ im Flächennutzungsplan für große Teile der bisherigen Sonderbaufläche „S Landespolizei“ nicht im Widerspruch.

3 Planinhalte

Die Planzeichnung, die textlichen Festsetzungen und die Örtlichen Bauvorschriften als Bestandteil der Satzung setzen die Inhalte der städtebaulichen Konzeption und die Ziele der städtebaulichen Entwicklung für den Geltungsbereich in rechtswirksame Formulierungen und Inhalte um.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet ist in drei Gebiete unterschiedlicher Nutzung unterteilt:

- 3.1.1 Bestandsfestsetzung „Anlagen für sportliche Zwecke“ für die Joachim-Deckarm-Halle
- 3.1.2 Sondergebiet (SO) „Polizeiinspektion“ für den Bereich der PI einschließlich des dieser zugeordneten Parkhauses, das innerhalb der SO-Festsetzung als GA festgesetzt ist
- 3.1.3 Urbanes Gebiet (MU) für die Baufelder westlich der neuen Nord-Süd-Achse, wobei diese hinsichtlich der Zulässigkeit bestimmter Nutzungen, auch geschossweise, differenziert sind. Auch das diesem Gebiet dienende Parkhaus südlich der J.-Deckarm-Halle ist als MU festgesetzt und diesem damit zugeordnet.



Auszug der Planzeichnung, ohne Maßstab

3.1.1

Die Festsetzung „Anlagen für sportliche Zwecke“ bedarf für die bestehende Halle keiner weiteren Erläuterung; sie dient der planungsrechtlichen Bestandssicherung.

3.1.2

Im Sondergebiet „Polizeiinspektion“ sind folgende Nutzungen zulässig:

Polizeiinspektion sowie polizeigebundene und/oder den polizeilichen Zwecken dienende Anlagen und Einrichtungen einschl. Gemeinschaftsgarage. Für die Gemeinschaftsgarage ist auch die Nutzung durch weitere Behördenfahrzeuge bzw. Behörden-Mitarbeiterfahrzeuge des Ministeriums für Inneres, Bauen und Sport offen.

3.1.3

Das 2017 in die BauNVO aufgenommene „Urbane Gebiet“ (MU) ergänzt die Palette der Mischgebiete um eine Zwischenform mit höherer zulässiger Baudichte als im Mischgebiet, und mit der – im Gegensatz zum Kerngebiet - ausdrücklichen und prioritären - Zulässigkeit des Wohnens. Darüber hinaus stellt die BauNVO ausdrücklich klar, dass die Nutzungsmischung (im Gegensatz zum Mischgebiet) nicht gleichgewichtig sein muss. Damit wird das Setzen deutlicher Nutzungsprioritäten möglich.

Die im Plangebiet vorliegenden Erfordernisse hoher Dichte, wie sie für ein Angebot kostengünstigen Wohnens wirtschaftlich erforderlich ist, und der möglichen Priorität der Wohnfunktion gegenüber vielfältigen weiteren Nutzungen sind mit diesem neuen Gebietstyp in hohem Maß erfüllt.

Das nach der BauNVO im MU mögliche Spektrum allgemein und ausnahmsweise zulässiger Nutzungen erlaubt es, den Gebietscharakter einerseits zielgenau zu definieren und andererseits die nötige Flexibilität beizubehalten, um künftig im Planungsbereich oder der Umgebung notwendige Veränderungen zuzulassen. Bei entsprechender Auswahl der zulässigen Nutzungen kann so innerhalb des Geltungsbereichs und im Interesse der Umgebung eine Stärkung oder Erhaltung gewünschter Funktionen, im besten Fall auch eine Umkehrung städtebaulich ungünstiger Entwicklungen erreicht werden.

Gleichzeitig werden Konflikte aufgrund von Lärmbelastung entschärft.

Festgesetzt wird ein Urbanes Gebiet, in dem vorrangig Wohngebäude, und Verwaltungen, und in räumlich begrenztem Umfang auch Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe zulässig sind. Zulässig sind im gesamten Urbanen Gebiet (außer MU F) Kindertagesstätten, so dass eine gesonderte Standortausweisung entbehrlich ist.

Im Urbanen Gebiet sind folgende Nutzungen zulässig:

Zulässig sind (§ 6a Abs. 2 BauNVO)

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe bis 400 m² Verkaufsfläche je wirtschaftliche Einheit ,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- sonstige Gewerbebetriebe, soweit sie das Wohnen nicht wesentlich stören

Unzulässig sind (§ 6a Abs. 2 und 3 i.V. mit § 1 Abs.5 und BauNVO)

- Anlagen für sportliche Zwecke
- Vergnügungsstätten (wie z. B. Spielhallen, Wettbüros usw.)
- Tankstellen
- Einzelhandelsbetriebe mit Geschäfts- und Verkaufsflächen für Sexartikel (Sexshops und Videotheken)
- sonstige Gewerbebetriebe, in denen sexuelle Tätigkeiten gewerblich ausgeübt oder angeboten werden (Bordelle bzw. bordellähnliche Betriebe einschließlich Wohnungsprostitution).

Im gesamten Urbanen Gebiet wird gemäß § 9 Abs. 1 Nrn. 7 und 8 BauGB festgesetzt, dass

- 20% der geschaffenen Wohnungen in der Weise zu errichten sind, dass sie mit Mitteln der sozialen Wohnungsbauförderung gefördert werden könnten, und
- 10% der geschaffenen Wohnungen barrierefrei auszuführen sind.

Wegen der unterschiedlichen räumlichen Zuordnung zu Emissionsquellen und wirtschaftsaffinen Straßenzügen werden innerhalb des MU Bereiche festgesetzt, in denen die Nutzungsarten funktional und räumlich, also nach Art und Maß (siehe unten, Kap. 3.2) der baulichen Nutzung, angepasst sind:

Unter Anwendung des § 6 a Abs. 4 BauNVO

Bereich A: Mainzer Straße, bis 20 m hinter der Gehweghinterkante:

Nutzung entsprechend der obigen MU-Festsetzung, jedoch Wohn- und Schlafräume im der Straße zugewandten Erdgeschoss sind nicht zulässig. Zusätzlich wird, um sowohl gewerbliche Geschosshöhen als auch hochgesetzte EG-Wohnungen zu ermöglichen, die Höhenlage des Fußbodens des 1. OG auf 4,0 m über Gehweghinterkante festgesetzt



Bereich B: Mainzer Straße, ab 20 m hinter Gehweghinterkante bis Planstr. C:

Nutzung entsprechend der obigen MU-Festsetzung

Bereich C: nördlich der Planstraße C bis Mitte des Baufeldes Halbergstraße:

Nutzung entsprechend der obigen MU-Festsetzung

Bereich D: ab Mitte des nördlichen Baufeldes bis 20 m hinter Gehweghinterkante Halbergstraße:

Nutzung entsprechend der obigen MU-Festsetzung

Bereich E: Halbergstraße bis 20 m hinter der Gehweghinterkante:

Nutzung entsprechend der obigen MU-Festsetzung. Zusätzlich wird, um sowohl gewerbliche Geschosshöhen als auch hochgesetzte EG-Wohnungen zu ermöglichen, die Höhenlage des Fußbodens des 1. OG auf 3,80 m über Gehweghinterkante festgesetzt.

Bereich F: Parkieranlage südlich der Joachim-Deckarm-Halle

Zulässig sind Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsgaragen für die Pkw der Bewohner und sonstigen Nutzer des MU, deren Besucher und der Besuchern der Joachim-Deckarm-Halle dienen

Bereich G: Hellwigstraße

Nutzung entsprechend der obigen MU-Festsetzung

3.2 Maß der baulichen Nutzung; Bauweise

Form und Gestalt der Bebauung der Umgebung sollen im Planungsgebiet aufgegriffen und sinnvoll weitergeführt werden. Zudem ergibt sich aus dem des Raumprogramm der Polizeiinspektion, den Planungszielen einer verdichteten Wohnbebauung, und der gewünschten Flexibilität bei der Unterbringung weiterer möglicher Nutzungen bei einem Angebots-Bebauungsplan das Erfordernis, nahe an die von der BauNVO gesetzten Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung heranzugehen.

Andererseits sollen im Interesse der Freiraum- und Aufenthaltsqualität und des Kleinklimas die Versiegelungswerte begrenzt bleiben.

Aus diesem Grund wurden folgende Eckdaten für das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt:

3.2.1 Geschossezahlen, Gebäudehöhe

Anzahl der Vollgeschosse und Gebäudehöhe:

In Anlehnung an die Werte der benachbarten bzw. Umgebungsbebauung wird entlang der Mainzer Straße eine Anzahl der Vollgeschosse von höchstens vier (plus zurückgesetztes oberstes Geschoss) als Maximum festgesetzt, und mit Rücksicht auf das im VgV-Verfahren favorisierte Konzept für die Polizeiinspektion eine Mindestzahl von drei Geschossen. Gleichzeitig wird, um eine zu starke Überschreitung der Höhen der benachbarten Gebäude bzw. Traufen zu vermeiden, die maximale Trauf- bzw. Attikahöhe auf 16 m über Gehweghinterkante Mainzer Straße (209,50 m ü. NN) festgesetzt.

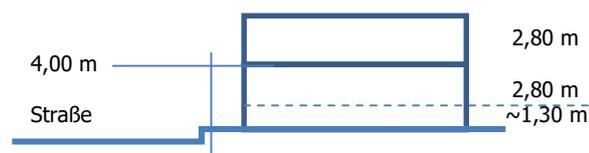
Im Urbanen Gebiet an der Hellwigstraße wurde unter Berücksichtigung der Bestandsbebauung auf der westlichen Straßenseite eine Geschossezahl von drei Vollgeschossen mit optionalem Staffelgeschoss, festgesetzt; aus dem gleichen Grund wird die Trauf-/Attikahöhe hier auf 15 m über Gehweghinterkante der Hellwigstraße festgesetzt (207,3 bzw. 208,10 m ü. NN).

Entlang der Halbergstraße sind – ebenfalls in Fortsetzung der Umgebungsbebauung, insbesondere derjenigen auf der Nordseite der Straße die Geschossezahlen mit mindestens drei, höchstens vier, jeweils zuzüglich eines Staffelgeschosses, festgesetzt.

Entlang der Straße ohne Namen besteht hinsichtlich der Gebäudehöhe eine gewisse Bindung durch die bestehende Sporthalle; die östlich gegenüberliegende Bebauung gibt keine klare Referenz für Geschossezahlen. Darüber hinaus sind Geschosshöhen hier nicht klar beschreibbar, weil sowohl die Halle als auch die beiden vorgesehenen Parkhäuser hinsichtlich der Geschosshöhe deutlich von „normalen“ Geschosshöhen von Wohn- und Verwaltungsgebäuden abweichen.

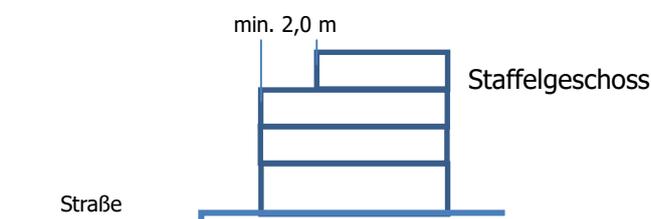
Daher wurde auf eine Festsetzung der Geschossezahlen verzichtet; in Anlehnung an die zulässige Höhe der PI und die Bestandshöhe der Sporthalle wurde eine maximale Höhe der Gebäudeoberkante von 209,50 m ü. NN festgesetzt.

Im gesamten MU sind die zulässigen Gebäudehöhen so festgesetzt, dass das Erdgeschoss um bis zu ca. 1,30 m gegenüber den angrenzenden Gehwegen angehoben werden kann.



Im MU A und MU E ist dies verpflichtend festgesetzt, so dass hier die Wohnraumfenster vom Gehweg aus uneinsehbar sind. Die Festsetzung bezieht sich auf die Oberkante des Fußbodens des 1.OG; damit sind Erdgeschosswohnungen als „Hochparterre“ ebenso zulässig wie ebenerdig zugängliche Gewerbe- oder Dienstleistungsnutzungen mit den dafür gewünschten größeren Geschosshöhen.

Im Urbanen Gebiet (MU) ist zusätzlich, im Interesse einer klaren Fassadengestaltung und der Möglichkeit einer gestalterischen Anpassung an die jeweilige Nachbarbebauung, ein Zurücktreten der Erdgeschosse und der obersten Geschosse hinter die Baulinie zulässig, wobei der Rücksprung in den obersten Geschossen dann jedoch mindestens 2,0 m betragen muss.



Aus den gleichen Gründen wird im MU festgesetzt, dass

- entlang der Mainzer Straße, Hellwigstraße und Halbergstraße die gesamte Trauflänge der einzelnen Gebäude in jeweils gleicher Höhe auszuführen ist. Kleinere Abweichungen oder Unterbrechungen, die den linienhaften Charakter der Trauflinie nicht beeinträchtigen, können zugelassen werden, und
- die festgesetzten Traufhöhen im MI, MU, der J. - Deckarm-Halle und im SO Polizei durch technisch notwendige Dachaufbauten und Antennenanlagen überschritten werden können, wenn diese nicht mehr als 15 % der Dachfläche umfassen und mindestens 2,50 m hinter der Haupttraufe zurücktreten.

Im Hinblick auf den Überflutungsschutz bei Starkregen ist zusätzlich festgesetzt, dass Erdgeschossflächen und Gebäudeöffnungen höher liegen müssen als das umgebende Gelände (Hinweis des Zentralen Kommunalen Entsorgungsbetriebs - ZKE).

3.2.2 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl

Für das Parkhaus südlich der Joachim-Deckarm-Halle wurde eine GRZ von 1,0 festgesetzt, da das knappe Raumangebot hier eine vollständige Überbauung der verfügbaren Fläche erfordert. Auf eine GFZ wurde mangels klassisch zuordnungsfähigen Geschosshöhen verzichtet, jedoch wurden max. 5 vollständig über dem Erdboden liegende Parkebenen als Maximum festgesetzt.

Das SO „Polizeiinspektion“ ist - entsprechend den Höchstgrenzen für Kerngebiete – mit GRZ 1,0 und GFZ 3,0 festgesetzt. Die Überschreitung der für „sonstige Sondergebiete“ geltenden GRZ 0,8 und GFZ 2,4 ist wegen der dominanten Eckposition des Gebäudes und wegen der funktionalen Bindungen des Grundrisses an die polizeilichen Anforderungen gerechtfertigt.

Das Urbane Gebiet (MU) ist an der Mainzer Straße mit dem laut BauNVO zulässigen Maximum der GRZ von 0,8 festgesetzt, an der Hellwig- und Halbergstraße mit 0,6.

Im Interesse der städtebaulichen Gestaltung und der wirtschaftlichen Flächennutzung wird jedoch in den einzelnen Bereichen des MU wie folgt differenziert:

Bereiche A und B: Mainzer Straße, bis Planstr. C:
Geschossflächenzahl max. 3,0

Bereich C: nördlich der Planstraße C bis Mitte des Baufeldes Halbergstraße:
Geschossflächenzahl max. 2,0

Bereich D und E: ab Mitte des nördlichen Baufeldes bis Halbergstraße:
Geschossflächenzahl max. 2,4

Bereich F: Parkierungsanlage südlich der Joachim-Deckarm-Halle
Keine Festsetzung der GFZ, da das Maß der baulichen Nutzung bereits über die Baugrenzen/Baulinien und die maximale Gebäudehöhe eindeutig begrenzt ist.

Bereich G: Hellwigstraße
Geschossflächenzahl max. 1,2 bzw. 2,0

3.2.3 Bauweise

Zur Wahrung des urbanen Charakters wird im SO Polizei die geschlossene Bauweise festgesetzt.

Im MU wird eine abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise festgesetzt, wobei festgesetzt wird, dass die Gebäude länger als 50 m sein können.

3.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen bzw. Baulinien bestimmt. Baulinien sind dort festgesetzt, wo die städtebauliche Zielsetzung einer linienhaften, urbanen Begrenzung des Straßenraums unterstützt werden muss. Dies gilt für die Eckbereiche der Baufenster, sowie an den Grenzen der Baugebiete zur Halbergstraße, zur Hellwigstraße, zur Mainzer Straße und zur Straße ohne Namen (Ostseite des SO „Polizei“).

Die Überschreitung der rückwärtigen Baugrenzen in den Blockinnenbereichen ist für untergeordnete Bauteile wie Erker, Balkone und Fahrstuhlschächte ausnahmsweise zulässig.

3.4 Nebenanlagen und Stellplätze

Um die Flächeninanspruchnahme zu verringern und einen schonenden Umgang mit Grund und Boden zu gewährleisten, sind Tiefgaragen einschließlich ihrer Zufahrten innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die zulässige Geschossfläche bleibt davon unberührt. Die Anrechnung der Grundflächen von Garagen und Stellplätzen i.S. des § 19 Abs. 4 BauNVO darf im MU zu einer GRZ von max. 0,8 führen (ohne die Möglichkeit der Überschreitung nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO), und im SO „Polizeiinspektion“ zu einer GRZ bis 1,0. Garagengeschosse, deren Rohdecke nicht mehr als 1,20 m über die Referenzhöhe (angrenzender Gehweg) hinausragt, werden gem. § 21a Abs. 1 BauNVO nicht auf die Zahl der Vollgeschosse angerechnet.

Zudem wird folgende Festsetzung zur Zuordnung der notwendigen Stellplätze im MU getroffen: Die notwendigen Stellplatzflächen in den Gebieten MU A-E und MU G sind in dem geplanten Parkhaus 2 südlich der Sporthalle nachzuweisen, soweit sie nicht im Behördenparkhaus nachgewiesen sind.

Behindertenstellplätze sind auch in den Bereichen A-E und G des MU für 10 % der Wohnungen, wenn die GRZ von 0,8 nicht überschritten wird, zulässig.

3.5 Grünflächen und grünordnerische Festsetzungen

Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke

Vgl. dazu auch die Anlagen 9-13:
Umweltbericht mit Grünordnungsplan,
Fachbeitrag Artenschutz allgemein
Fachbeitrag Artenschutz: Vögel, Fledermäuse und Reptilien
Quartierpotentialuntersuchung Fledermäuse und Vögel

Die Ergebnisse dieser Untersuchungen sind in die grünordnerischen Festsetzungen eingeflossen.

In den textlichen Festsetzungen finden sich insbesondere Regelungen

- zum Anpflanzen von Bäumen, inkl. Pflanzliste,
- zur Begrünung der Verkehrsräume,
- zur Versiegelung bzw. Durchlässigkeit befestigter Flächen,
- zur Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen und der Dachflächen,
- zum Schutz von Haussperlingen und Mauerseglern.

Hinweis: Aufgrund neuer Erkenntnisse zu den einzelnen Pflanzenarten hat das Amt für Stadtgrün und Friedhöfe um Teiländerungen der Pflanzliste gebeten. Dies wurde in den Satzungstext übernommen.

Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen. Mindestens 50% der Freiflächen sind mit Spielrasen zu bepflanzen; mindestens 30% mit Sträuchern zu bepflanzen. Je angefangene 300 m² nicht überbaute Grundstücksfläche ist mindestens ein großkroniger, einheimischer Laubbaum in der Qualität Hochstamm, 4 x v., Stammumfang (StU) 20-25 zu pflanzen. Die Bäume sind der Pflanzliste A zu entnehmen. Abgänge sind mit gleichwertigen Bäumen zu ersetzen. Erhaltene Bestandsbäume können auf die ermittelte Zahl der zu pflanzenden Bäume angerechnet werden.

Begrünung der Verkehrsräume:

Es ist vorgesehen, im Rahmen der Neuerschließung und der Gestaltung der Straßenräume mindestens 31 Bäume neu zu pflanzen. Wegen noch bestehender Unsicherheiten in Bezug auf künftige Grundstückszufahrten können die genauen Baumstandorte nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden. Sie sind jedoch in der Entwurfsplanung für die Neuerschließung integriert. Diese wird Bestandteil des in Vorbereitung des Städtebaulichen Vertrags zwischen dem Ministerium für Inneres, Bauen und Sport als Grundstückseigentümer und der Landeshauptstadt Saarbrücken, der vor Erschließungsbeginn abgeschlossen werden wird.

Begrünung von Stellplätzen

Je angefangene 4 oberirdische, nicht überdachte Pkw-Stellplätze ist im Sinne einer Funktionalen Zuordnung ein großkroniger Laubbaum in der Qualität Hochstamm, 4 x v., StU 20-25 entsprechend der Pflanzliste A

zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind mit gleichwertigen Bäumen zu ersetzen. Pro Baum sind mindestens 12 m³ Wurzelraum vorzusehen.

Die Bäume sind gegenüber Beschädigungen durch Fahrzeuge zu sichern. Bestandsbäume können auf die Anzahl der zu pflanzenden Bäume angerechnet werden, sofern sie dem neu zu pflanzenden Einzelbaumstandort entsprechen. Die Anpflanzung der definierten Baumanzahl in Baumgruppen an einer oder mehreren Stellen innerhalb der Stellplatzfläche ist unzulässig. Als Baumgruppen im Sinne dieser Festsetzung gelten Baumpflanzungen von größer, gleich 3 Exemplaren. Die Bäume können nicht auf die Festsetzung „Begrünung der privaten Grundstücke“ angerechnet werden.

Dachbegrünung

Die Dachflächen aller Gebäude (einschl. Garagen und Carports) sind extensiv zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind Flächen, die darüberliegenden Geschossen als Dachterrasse dienen sowie Dachflächenanteile, die der Solarenergienutzung dienen. Auf Dachflächen, die baulich genutzt werden (Terrassen, Lichtbänder und Rauchabzüge), ist eine Begrünung nicht erforderlich. In Kombination mit einer Dachbegrünung sind auch Photovoltaikanlagen und Solarmodule zulässig.

Begrünung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen

Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind mindestens 31 Bäume der Qualität Hochstamm, 4 x v StU 20-25 (Straßenbaumqualität gem. FLL) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumarten sind der Pflanzliste A zu entnehmen.

Weiteres:

Der Baumbestand an der Hellwigstraße, soweit im Geltungsbereich, wird als zu erhalten festgesetzt. Es handelt sich um 8 Bäume. Weitergehende vorgeschlagene Erhaltungsgebote wie z.B. zu der Baumgruppe östlich der Bestandsbebauung Hellwigstraße würden im Widerspruch zu der städtebaulichen Grundkonzeption und zur Gestaltung der Fassadenlinie Mainzer Straße stehen und können daher nicht umgesetzt werden.

3.6 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

Der Bebauungsplan enthält, basierend auf den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung, Festsetzungen zum aktiven Schallschutz (an den Parkhäusern) und zum passiven Schallschutz (an den Wohnanlagen). Bei letzteren sind die geforderten Schalldämm-Werte für die verschiedenen Fassaden festgesetzt.

Nach einer Aktualisierung der zu erwartenden Parkbewegungen in dem geplanten Behördenparkhaus wurde eine Überarbeitung des schalltechnischen Gutachtens auf der Grundlage der reduzierten zu erwartenden Parkbewegungen durchgeführt. Die im Gutachten ermittelten erforderlichen Schallschutzmaßnahmen an den geplanten Parkhäusern wurden auf Basis der aktualisierten Berechnungsergebnisse überprüft und angepasst. Vgl. Hierzu das schalltechnische Gutachten (Anlage 7).

Der Hinweis der Deutsche Bahn AG:

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen können Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.) entstehen, die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.

Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

ist – auch im Hinblick auf den Saarbahn-Betrieb in der Mainzer Straße - in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die i.R. der Flächenaufbereitung westlich der Joachim-Deckarm-Halle aufgefundene Ölverunreinigung des Bodens wird, soweit erhebliche Verunreinigungen bzw. Schadstoffgehalte bestehen, in Abstimmung mit dem LUA entfernt. Die verbleibenden Bereiche mit geringem Schadstoffgehalt bleiben erhalten. Damit werden die gesamten Parzellen 64/12 und 64/13, nachrichtlich als Altlastenfläche gekennzeichnet.

Der Bebauungsplan sieht keine Nutzung vor, die mit einer vorhandenen oder vermuteten Bodenbelastung auf Dauer unvereinbar und deshalb unzulässig wäre. Um dies sicherzustellen, hat das LUA folgende Regeln formuliert:

„Für den Wirkungspfad Boden – Mensch (direkter Kontakt) ist im Bereich der unversiegelten Flächen dafür zu sorgen, dass entsprechend der vorgesehenen Nutzung als Wohngebiet die Prüfwerte nach Anhang 2 der Bundes-Bodenschutzverordnung nicht überschritten werden. Die nutzungsorientierte Beprobungstiefe beträgt 10 – 35 cm.

Ebenso ist der Wirkungspfad Boden – Grundwasser über die gesamte Fläche in Absprache mit dem LUA hinsichtlich seiner Gefährdung zu untersuchen und zu beurteilen.“

Entsprechende Festsetzungen und Hinweise sind in den Bebauungsplan aufgenommen. Es wird keine Nutzung zulässig, die mit einer vorhandenen oder vermuteten Bodenbelastung unvereinbar wäre.

Zur Untersuchung möglicher Grundwasserkontaminationen wird im Plangebiet eine Grundwassermessstelle (GWMS) im direkten Grundwasserabstrom der aufgefundenen Ölverunreinigung hergestellt. Diese ist in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Die Entwässerung kann aufgrund der urbanen Lage und der hohen baulichen Verdichtung nicht durch Versickerungsanlagen erfolgen bzw. ergänzt werden. Starkregeneinflüsse werden durch einen geplanten Stauraumkanal in der Planstraße B zurückgehalten, um den Regenwasser-Sammler Mainzer Straße nicht zu überlasten.

Aufgrund der Lage in der Wasserschutzzone III wird darauf hingewiesen, dass Erdwärmepumpen im gesamten Geltungsbereich unzulässig sind.

4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Mit dem Bebauungsplan werden Örtliche Bauvorschriften erlassen, die den städtebaulichen Rahmen übernehmen und den groben Rahmen für die Gestaltung der Gebäude, der Nebenanlagen sowie der Freianlagen abstecken. Dabei bleibt auch und besonders wegen der unterschiedlichen Nutzungen im Planungsbereich noch ausreichender Spielraum für die Architekten und Bauherren, um ihre Gestaltungskonzepte umzusetzen.

Insbesondere wird, um den urbanen Charakter des Gebiets zu betonen und zu erhalten, in Teilbereichen ein Grenzabstand der Gebäude von 3,00 m festgesetzt.

Weiterhin werden Festsetzungen zu Einfriedigungen nach Höhe (max. 1,20 m) und Ausführungsart (natürliche Einfriedigungen; Hecken) getroffen.

Weitere gestalterische Festsetzungen sind bauplanungsrechtlicher Natur und oben bereits beschrieben.

Aufgrund der geplanten verdichteten Bauweise ist darauf zu achten, dass ausreichend Stellplätze für Sammelbehältnisse zur Abfallentsorgung zur Verfügung gestellt werden. Sammelpunkte müssen so angelegt sein, dass ein Müllfahrzeug (3-4 achsige LKW's mit bis zu 32 t Gesamtlast) mit der Vorderseite des Fahrzeugs die Standplätze für die Müllsammelbehältnisse mit ausreichender Sicherheit anfahren kann. Ein rückwärtiges Anfahren der Plätze ist nicht zulässig.

Um eine Überfrachtung des Ortsbildes mit Werbeanlagen zu vermeiden und eine vertretbare Gestaltung des öffentlichen Raums zu gewährleisten, werden daher Festsetzungen für Werbeanlagen wie folgt in den Bebauungsplan aufgenommen:

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Ausgenommen sind gemeinsame Hinweisschilder für mehrere Betriebe in der gleichen Straße. Bewegliche, bzw. bewegte Werbeanlagen und Bildschirme sind nicht zulässig. Freistehende Pylone, farblich veränderliche und blinkende Werbeanlagen sind nicht zulässig. Die Gesamtfläche der Werbeanlagen an einer zusammenhängenden Fassade darf 2 m² nicht übersteigen. Werbeanlagen oberhalb der Fensterbrüstung des ersten OG sind nicht zulässig. Werbeanlagen dürfen nicht mehr als 30 cm vor die Fassade ragen.

5 Wesentliche Belange und Auswirkungen der Planung

Der Bebauungsplan 135.08.00 „Hellwigstraße/Halbergstraße“ bildet den rechtlichen Rahmen für die Wiedernutzung einer funktionalen und städtebaulichen Brache, die seit Kriegsende in dieser Form besteht.

Die Umnutzung verfolgt daher das Ziel der Verfügbarmachung notwendiger Entwicklungsflächen für polizeiliche Zwecke und der Nutzung des Potenzials der Fläche für die Schaffung von innerstädtischem Wohnraum. Die Nutzungsänderung löst geringfügige Änderungen in der Stadtentwicklungsplanung aus (Herausnahme eines Teils der polizeilichen Nutzung im Flächennutzungsplan; Ergänzung der bislang (alter B-Plan-Aufstellungsbeschluss) vorgesehenen Nutzung durch die Polizeiinspektion; geringfügige Änderung in Lage und Steuerung des Straßenverkehrs).

5.1 Artenschutzrechtliche Belange

Es wird auf die Anlagen 11-13 verwiesen:

Fachbeitrag Artenschutz allgemein

Fachbeitrag Artenschutz: Vögel, Fledermäuse und Reptilien

Quartierpotentialuntersuchung Fledermäuse und Vögel

5.2 Belange des Bodenschutzes

Es wird auf die Anlagen 9 und 10 verwiesen:

Umweltbericht mit Grünordnungsplan

5.3 Belange des Schallschutzes

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Der Bebauungsplan enthält, basierend auf den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung, Festsetzungen zum aktiven Schallschutz (an den Parkhäusern) und zum passiven Schallschutz (an den Wohnanlagen). Bei letzteren sind die geforderten Schalldämmwerte für die verschiedenen Fassaden festgesetzt.

Damit sind die Belange des Schallschutzes, insbesondere im Hinblick auf den Schutz der Wohnbebauung, berücksichtigt.

5.4 Belange der Verkehrserschließung

Die Verkehrsuntersuchung (Anlage 8) weist nach, dass die gewählten Verkehrsführungen und Straßenquerschnitte den Anforderungen entsprechen, und dass die Belastung innerhalb des Plangebiets wie auch an den Anschlussknoten und den umgebenden Straßen im gut beherrschbaren Rahmen bleibt.

6 Nachrichtliche Übernahmen

Die Lage des gesamten Planbereichs im Trinkwasserschutzgebiet „St. Arnual“ und die Festlegung als Altlastenverdachtsfläche sind als nachrichtliche Übernahmen in den Bebauungsplan aufgenommen.

7 Umsetzung der Planung

Sämtliche Änderungen und Ergänzungen an vorhandenen Erschließungsanlagen (Verkehrerschließung, Ver- und Entsorgung), die zur Umsetzung der Planung erforderlich sind, werden innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans durchgeführt; die betroffenen Flächen befinden sich vollständig im Eigentum des Saarlandes, hier: des Ministeriums für Inneres, Bauen und Sport. Ausnahmen sind die beiden Einmündungen der Straße ohne Namen in die Halberg- und Mainzer Straße, sowie eine neue Straßeneinmündung in die Halbergstraße (westlich der Joachim-Deckarm-Halle): Hier liegen die zu querenden Gehwegflächen im Eigentum der Landeshauptstadt Saarbrücken.

Nach gegenwärtigem Stand ist vorgesehen, dass das Ministerium für Inneres, Bauen und Sport diejenigen Erschließungsanlagen, die für die Polizeiinspektion erforderlich werden, mit eigenen Mitteln ergänzt bzw. anpasst.

Die Erschließungskosten, die für die übrigen neuen Funktionen bzw. Nutzungen der Fläche anfallen werden, sollen von den künftigen Nutzern/Bauherren getragen werden, darunter auch vom Ministerium für Inneres, Bauen und Sport. Hierzu wird ein Städtebaulicher Vertrag zwischen dem Ministerium und der LHS geschlossen werden, der u.a. Regelungen zur Ausgestaltung der Verkehrsräume, zum Anpflanzen von 31 Bäumen im Straßenraum, zum barrierefreien Bauen sowie zum Ruhenden Verkehr enthalten wird.

Die Baugrundstücke sollen, soweit nicht mehr für Polizeizwecke benötigt, an die künftigen Bauherren verkauft werden; die vorhandenen und künftigen öffentlichen Verkehrsflächen sollen an die Stadt Saarbrücken übertragen werden.

8 Kosten der Planung und ihrer Umsetzung

Die Kosten der Bauleitplanung werden zu Lasten des Ministeriums für Inneres, Bauen und Sport gehen, der sie anteilig im Innenverhältnis weiterbelasten will.
Zu den Kosten der Umsetzung der Planung vgl. oben Nr. 7.

9 Flächenbilanz

Stand: 26.02.2019

Flächenbezeichnung/-nutzung	Fläche [ca. m ²]
Anlagen f. sportliche Zwecke: Baufeld Joachim-Deckarm-Halle	3.770 m ²
Baufeld Gemeinschaftsgarage/Parkhaus	2.100 m ²
Baufeld Polizeiinspektion inkl. zugeordnetem Parkhaus	6.020 m ²
Urbanes Gebiet	17.000 m ²
Öffentliche Grünflächen	230 m ²
Stellplätze Polizei	130 m ²
öffentliche Verkehrsflächen	
- Straßenverkehrsflächen	8.345 m ²
- Straßen außerhalb Planungsraum, aber im B-Plan	6.050 m ²
Summe	43.645 m ²

IV VERZEICHNIS DER WEITEREN ANLAGEN

- Anlage 2 – Verkleinerte Planzeichnung, textliche Festsetzungen
- Anlage 3 – Protokoll frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
- Anlage 4 – Abwägung frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
- Anlage 5 – Abwägung der Anregungen Träger öffentlicher Belange (TÖB)
- Anlage 6 – Abwägung der Anregungen verwaltungsinterner Stellen (VIS)
- Anlage 7 – Schalltechnisches Gutachten des SGS-TÜV Saar GmbH
- Anlage 8 – Verkehrsuntersuchung von Schweitzer Ingenieure
- Anlage 9 – Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan von PlanConsultUmwelt (PCU)
- Anlage 10 – Grünordnungsplan
- Anlage 11 – Fachbeitrag Artenschutz von PCU
- Anlage 12 – Fachbeitrag nach § 44 BNatSchG von Öko-Log und PCU –Vogel-, Fledermaus- und Reptilienuntersuchung
- Anlage 13 – Quartierpotentialuntersuchung Fledermaus und Vogel von Öko-Log und PCU