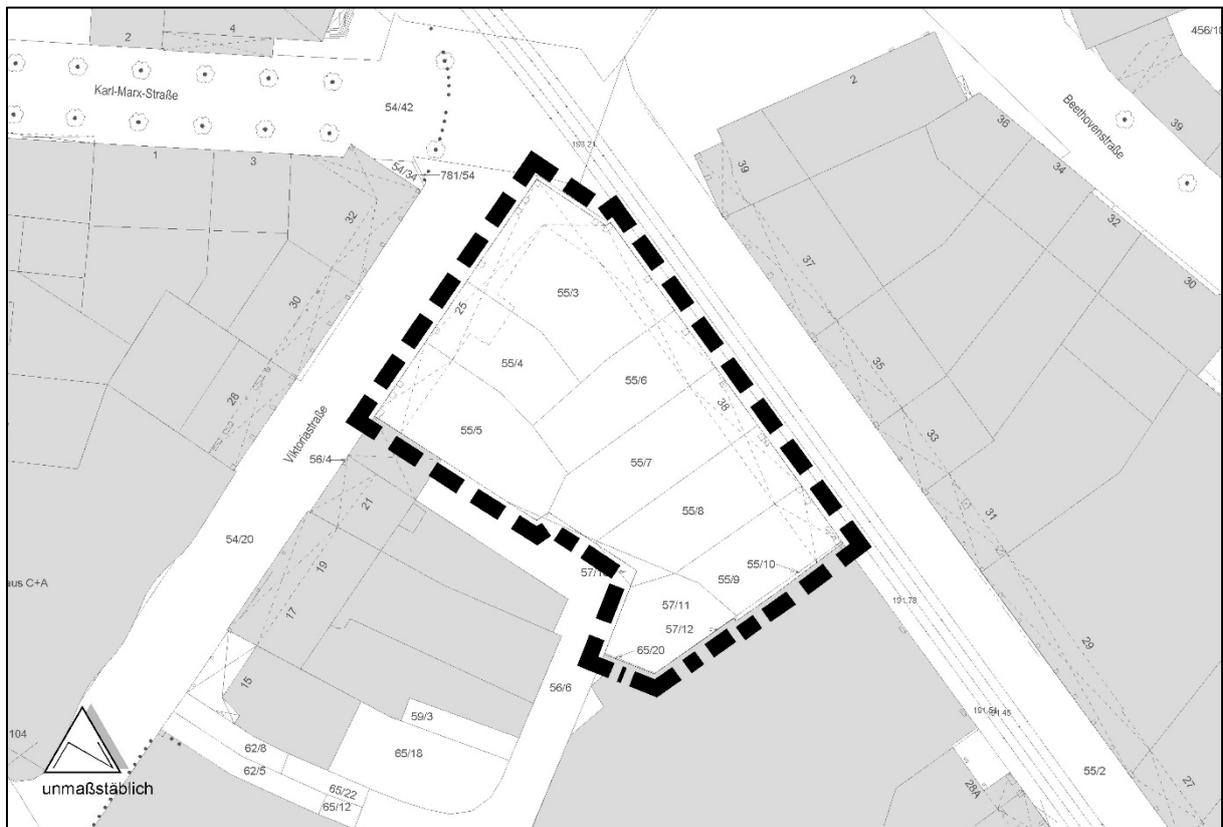


**Bebauungsplan Nr. 131.02.16
„Ecke Viktoriastraße/ Kaiserstraße“****Begründung**

Fassung: Satzung

Stand: 02.01.2024

**Bearbeitung:**

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

Bahnhofstraße 22, 67655 Kaiserslautern

Telefon: (0631)36245-0

Telefax:

(0631)36245-0

Plangeber:	Landeshauptstadt Saarbrücken, Rathausplatz 1, 66111 Saarbrücken
Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnhofstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 • Fax: 06 31 / 3 62 45-99 • E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de



Inhaltsverzeichnis

I	VERFAHRENSVERMERKE	6
II	WESENTLICHE INHALTE, ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	8
1	Planungsanlass und Erfordernis der Planung, Standortalternativen	8
1.1	Planungsanlass und Erfordernis	8
1.2	Ziele und Zwecke der Planung.....	8
1.3	Vereinfachtes Verfahren	9
1.4	Standortalternativen	10
1.5	Städtebauliche Konzeption	10
2	Plangebiet.....	13
2.1	Lage und Größe des Plangebietes / Geltungsbereich	13
2.2	Vorhandene Nutzungen im Plangebiet	14
3	Planerische Vorgaben	15
3.1	Anpassung an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB).....	15
3.1.1	Landesentwicklungsplan, Teilabschnitt „Siedlung“	15
3.1.2	Landesentwicklungsplan, Teilabschnitt „Umwelt“	15
3.2	Bisherige Darstellung der vorbereitenden Bauleitplanung.....	15
3.3	Änderung bestehender Rechtsverhältnisse	16
3.4	Einzelhandelskonzept.....	17
3.5	Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept „Zentrale Innenstadt“ Saarbrücken.....	19
4	Planinhalte.....	20
4.1	Art der baulichen Nutzung	20
4.2	Maß der baulichen Nutzung.....	21
4.2.1	Grundfläche	21
4.2.2	Höhe baulicher Anlagen	22
4.3	Bauweise	23
4.4	Überbaubare Grundstücksflächen	23
4.4.1	Baulinien.....	23
4.4.2	Baugrenzen.....	23
4.5	Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen	24
4.6	Flächen für Tiefgaragen.....	24
4.7	Flächen für Nebenanlagen	24

4.8	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	25
4.9	Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	25
4.10	Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen.....	25
4.11	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen.....	26
4.12	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen.....	26
4.12.1	Dachbegrünung	26
4.12.2	Pflanzen eines standortgerechten Laubbaumhochstammes.....	27
4.13	Artenauswahlliste.....	27
4.14	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	27
4.15	Hinweise	28
5	Wesentliche Belange und Auswirkungen der Planung.....	28
5.1	Belange der Erschließung	28
5.2	Belange von Naturschutz und Landschaftsbelange	29
5.2.1	Artenschutz	29
5.2.2	Sonstige Natur- und Landschaftsschutzbelange	30
5.3	Belange des Bodens.....	30
5.4	Schalltechnische Untersuchung	30
5.4.1	Verkehrslärm	31
5.4.2	Gewerbelärm.....	33
5.5	Erschütterungstechnische Untersuchung	34
5.6	Belange der technischen Infrastruktur.....	34
5.7	Flächenbilanz.....	34
III	ANLAGEN	35

RECHTSGRUNDLAGEN

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 I (BGBl. 2023 I Nr. 184) geändert worden ist.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung** – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (**Planzeichenverordnung** – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (**Bundesnaturschutzgesetz** - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (**Bundes-Bodenschutzgesetz** - BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306).
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- **Bundes-Immissionsschutzgesetz** (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274, 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. S. 1792) geändert worden ist.
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist.
- **Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung** (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 126 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328).
- **Raumordnungsgesetz** (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGB. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist.
- **Bundesklimaschutzgesetz** (KSG) vom 12.12.2019 (BGBl. I S. 2513), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3905).
- **Saarländisches Landesplanungsgesetz** (SLPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.11.2010 (BGBl. I S.2599), zuletzt geändert durch Artikel 92 des Gesetzes vom 08.12.2021 (Amtsbl. I S. 2629)
- **Landesbauordnung des Saarlandes** (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.02.2004 (Amtsbl. S. 822), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.03.2022 (Amtsbl. I S. 648).
- Gesetz zum Schutz der Natur und Heimat im Saarland (**Saarländisches Naturschutzgesetz** – SNG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.04.2006 (Amtsbl. S. 726), zuletzt geändert durch Artikel 162 des Gesetzes vom 08.12.2021 (Amtsbl. I S. 2629).
- **Saarländisches Wassergesetz** (SWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.07.2004 (Amtsbl. S. 1994) zuletzt geändert durch Artikel 173 des Gesetzes vom 08.12.2021 (Amtsbl. I S. 2629).
- **Kommunaleselbstverwaltungsgesetz** (KSVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.06.1997 (Amtsbl. S. 682), letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12.10.2022 (Amtsbl. I S. 1296).

- **Saarländisches Denkmalschutzgesetz** (DschG SL 2018) vom 19.05.2004 (Amtsbl. S. 1498), außer Kraft am 01.08.2018 durch § 33 Abs. 2 S. 2 des Gesetzes vom 13.06.2018 (Amtsbl. I S. 358) und Artikel 6 Abs. 2 S. 2 des Gesetzes vom 13.06.2018 (Amtsbl. I S. 358).
- Saarländisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (**Saarländisches Bodenschutzgesetz** – SBodSchG) vom 20.03.2002 (Amtsbl. S. 990), zuletzt geändert durch Art. 10 Abs. 3 i.V.m. Art. 14 des Gesetzes vom 21.11.2007 (Amtsbl. S. 2393).

I VERFAHRENSVERMERKE

1 Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Saarbrücken hat in seiner Sitzung am 06.12.2022 die Einleitung des Verfahrens für den Bebauungsplan 131.02.16 „Ecke Viktoriastraße/ Kaiserstraße“ beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 17.06.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

2 Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Saarbrücken hat in seiner Sitzung am 04.10.2023 den Entwurf des Bebauungsplanes gebilligt und den Beschluss zur Durchführung der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB gefasst. Der Entwurf des Bebauungsplan 131.02.16 „Ecke Viktoriastraße/ Kaiserstraße“ mit Begründung wurde im Zeitraum vom 23.10.2023 bis einschließlich 27.11.2023 öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der Auslegung wurden am 21.10.2023 ortsüblich bekannt gemacht mit der Angabe, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind. Es wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und das nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

Die Stellungnahmen wurden vom Stadtrat in seiner Sitzung am __.__.2024 gewürdigt.

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

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Saarbrücken hat in seiner Sitzung am 04.10.2023 den Entwurf des Bebauungsplanes gebilligt und den Beschluss zur formellen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB gefasst. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit dem Schreiben vom 23.11.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 23.12.2023 aufgefordert.

Die Stellungnahmen wurden vom Stadtrat in seiner Sitzung am __.__.2024 gewürdigt.

4 Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Saarbrücken hat in seiner Sitzung am __.__.2024 den Bebauungsplan 131.02.16 „Ecke Viktoriastraße/ Kaiserstraße“ als Satzung beschlossen. Der Stadtrat hat die vorliegende Begründung zum Bebauungsplan gebilligt.

5 Bekanntmachung / Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Der Beschluss des Bebauungsplanes 131.02.16 „Ecke Viktoriastraße/ Kaiserstraße“ als Satzung wurde am __.__.2024 ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass

Plangeber: Bearbeitung:	Landeshauptstadt Saarbrücken, Rathausplatz 1, 66111 Saarbrücken FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 • Fax: 06 31 / 3 62 45-99 • E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de	
----------------------------	--	---

der Bebauungsplan mit der Begründung während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird.

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

Plangeber: Bearbeitung:	Landeshauptstadt Saarbrücken, Rathausplatz 1, 66111 Saarbrücken FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 • Fax: 06 31 / 3 62 45-99 • E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de	
----------------------------	--	---

II WESENTLICHE INHALTE, ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1 Planungsanlass und Erfordernis der Planung, Standortalternativen

1.1 Planungsanlass und Erfordernis

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplanes sind die Planungen der SACHS Real Estate GmbH, um somit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung des leerstehenden ehemaligen Kaufhaus C&A in der Landeshauptstadt Saarbrücken zu schaffen.

Durch den Verkauf an den o. g. jetzigen Eigentümer soll eine städtebaulich-nutzbare Reaktivierung des Leerstandes erfolgen sowie die dauerhafte Etablierung einer urbanen und innenstadtgelegenen Mischnutzung realisiert werden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 131.02.16 „Ecke Viktoriastraße / Kaiserstraße“ soll daher die planungsrechtliche Grundlage für die bauliche Realisierung und Umsetzung geschaffen werden.

Der vorliegende städtebaulich-architektonische Entwurf bildet die Grundlage für die nachhaltige Umnutzung des Gebäudes. Hierzu sollen zum Innenhof orientierte Teile des Gebäudes abgebrochen werden, um eine praktikablere Gebäudetiefe zu erhalten. Zudem ist eine Aufstockung des Gebäudes mit Staffelgeschossen geplant.

Der seit 1969 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 131.02.08-09 „Bahnhofstraße I. Änderung der Baugruppeneinheit Bahnhof-, Viktoria-, Kaiser-, Passagestraße“ setzt für den Bereich des ehemaligen Kaufhauses die Zahl der Vollgeschosse auf VI bzw. V + I sowie in einem Teilbereich eine eingeschossige Hinterhofbebauung fest. Das vorliegende, dem Bebauungsplan zu Grunde liegende Konzept sieht jedoch die Umsetzung von 6 Vollgeschossen plus zwei Staffelgeschosse vor. Dementsprechend ist die vorgesehene Planung mit dem bestehenden Bebauungsplan nicht vereinbar. Vor diesem Hintergrund ergibt sich die Erfordernis gem. § 1 Abs. 3 BauGB das Planungsrecht entsprechend anzupassen.

Die Nutzungen sind gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (Entwicklungsgebot). Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan des Regionalverbandes Saarbrücken stellt für die Fläche des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes eine gemischte Baufläche dar. Dementsprechend können die vorgesehenen Inhalte des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist insofern nicht erforderlich.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Bebauungsplans Nr. 131.02.16 „Ecke Viktoriastraße / Kaiserstraße“ werden folgende Planungsziele verfolgt:

- Revitalisierung und Umnutzung eines bestehenden Leerstandes in zentraler Innenstadtlage inkl. architektonisch-nachhaltiger Gestaltungs- und Umbaumaßnahmen,
- Schaffung zentraler Wohnangebote in innerstädtischer Lage,

- Schaffung zentraler Wohn- und Pflegeangebote für ältere Menschen (Servicewohnen, Serviced Apartments, Seniorenwohnen, Seniorenheim) sowie sonstige Formen medizinischer Nutzung,
- Schaffung von Einzelhandelseinrichtungen sowie sonstigen gewerblichen Nutzungen,
- Belebung durch gastronomische Einrichtungen / Hotelnutzung / Tagungsmöglichkeiten,
- Beitrag zur Innenentwicklung.

1.3 Vereinfachtes Verfahren

Im vorliegenden Planverfahren handelt es sich um einen sogenannten Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB, da die Zielsetzung des Bebauungsplanes die Wiedernutzbarmachung einer innerörtlichen Teilfläche durch die Revitalisierung eines leerstehenden, ehemaligen Kaufhauses als Vorhaben der SACHS Real Estate GmbH ist. Es kommt somit das vereinfachte Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 13 BauGB zur Anwendung. Da die Voraussetzungen im Sinne des § 13a Abs. 1 BauGB zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 BauGB erfüllt sind, wird von diesem im vorliegenden Fall Gebrauch gemacht.

Die Voraussetzungen zur Anwendung liegen wie nachfolgend dargelegt vor:

1. Die maximal zulässige Größe der Grundflächen im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 m². Hierdurch kommt die in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannte Größe für die Anwendung der Regelung zum beschleunigten Verfahren von weniger als 20.000 m² zum Tragen.
2. Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht wird durch die Planung nicht ausgelöst. Da das Vorhaben die benannten Vorschriften im Sinne des § 13a Abs. 1 S. 4 BauGB nicht begründen ist die Durchführung einer Prüfung der Umweltauswirkungen nicht erforderlich.
3. Für das beschleunigte Verfahren bestehen nach den Vorschriften des § 13a Abs. 1 Nr. 5 BauGB keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b) BauGB genannten Schutzgüter. Ebenso werden durch die Planungen keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S.1 BImSchG geltend.

Von der Durchführung der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird im vorliegenden Planfall nicht abgesehen, diese wird mit entsprechend verkürzter Dauer ergänzend durchgeführt. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung nebst Umweltbericht wird verzichtet. Letztlich gelten im vorliegenden Fall aufgrund § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB alle Eingriffe, die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind als vor der planerischen Entscheidung ausgeglichen. Eine begleitende grünordnerische Untersuchung ist somit nicht erforderlich.

Plangeber: Bearbeitung:	Landeshauptstadt Saarbrücken, Rathausplatz 1, 66111 Saarbrücken FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 • Fax: 06 31 / 3 62 45-99 • E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de	
----------------------------	--	---

1.4 Standortalternativen

Da der Bebauungsplan die Zielsetzung hat, einen bestehenden Leerstand in zentraler Innenstadtlage zu revitalisieren und weiterzuentwickeln, ist die Planung daher lagemäßig bestimmt.

Der Standort entspricht dem Grundsatz der behutsamen Innenentwicklung vor Außenentwicklung. Darüber hinaus werden durch die vorgesehene Planung keine zusätzlichen Flächen versiegelt. Zudem sinkt die Bruttogeschossfläche in ihrer Gesamtsumme durch das Volumen des vorgesehenen Gebäuderückbaus trotz der geplanten zusätzlichen Geschosse.

Vor diesem Hintergrund sowie der geplanten Nutzung kommen keine weiteren Standortalternativen in Betracht.

1.5 Städtebauliche Konzeption

Das städtebauliche Entwicklungsziel für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Revitalisierung und Umnutzung des leerstehenden, ehemaligen C&A Kaufhauses in eine urban-gemischte Nutzung mit einer Kombination aus innenstadtgerechten Nutzungsangeboten.



Abbildung 1: Lageplan des Vorhabens

Quelle: Wandel Lorch Götze Wach Architekten BDA und Stadtplaner

Im Rahmen der baulichen Realisierung und notwendigen Flexibilität im Hinblick auf eine spätere Vermarktung sind angebotsorientiert nachfolgende Nutzungen für die jeweiligen Geschosse grundlegend vorgesehen:

- EG:
 - Handel
 - Gastronomie
 - Jegliche gewerblichen Nutzungen mit Ausnahme der nicht gebietsverträglichen Nutzungen (Vergnügungsstätten, Gewerbebetriebe zur Prostitution, etc.) sowie
 - der Wohnnutzung zugeordnete Verwaltungseinrichtungen
- 1.OG + 2. OG:
 - Handel
 - Gastronomie
 - Hotelnutzung
 - Jegliche gewerblichen Nutzungen mit Ausnahme der nicht gebietsverträglichen Nutzungen (Vergnügungsstätten, Gewerbebetriebe zur Prostitution, etc.) sowie Büro und medizinische Nutzungen
 - Nutzung als Sozialimmobilie wie bspw. Seniorenwohnen, Seniorenheim
- 3. OG – 5.OG:
 - Allgemeines Wohnen
 - Servicewohnen
 - Serviced Apartments¹
 - Hotelnutzung
- 6. OG + 7. OG:
 - Allgemeines Wohnen
 - Servicewohnen
 - Serviced Apartments
 - Hotelnutzung
 - Tagung
 - Gastronomie

Die städtebauliche Konzeption, welche dem vorliegenden Bebauungsplan zu Grunde liegt, ergibt sich im Wesentlichen aus dem Bestandsgebäude des ehemaligen C&A Kaufhauses. Im Gegensatz zur bau-

¹ Eine gewerbliche Form des Wohnens; vergleichbar mit Ferienwohnungen i. S. e. Vollmöblierung mit der Möglichkeit weitere Dienstleistungen in Anspruch zu nehmen. Es handelt sich um kein dauerhaftes Wohnen.

lichen Bestandssituation ist im rückwärtigen Bereich ein teilweiser Rückbau der Bausubstanz vorgesehen. Im Rahmen der geplanten Realisierung ist ergänzend eine bauliche Aufstockung vorgesehen, sodass sich die Höhe der baulichen Anlagen - ohne Berücksichtigung von technischen Aufbauten - um ca. 3,50 m erhöht.

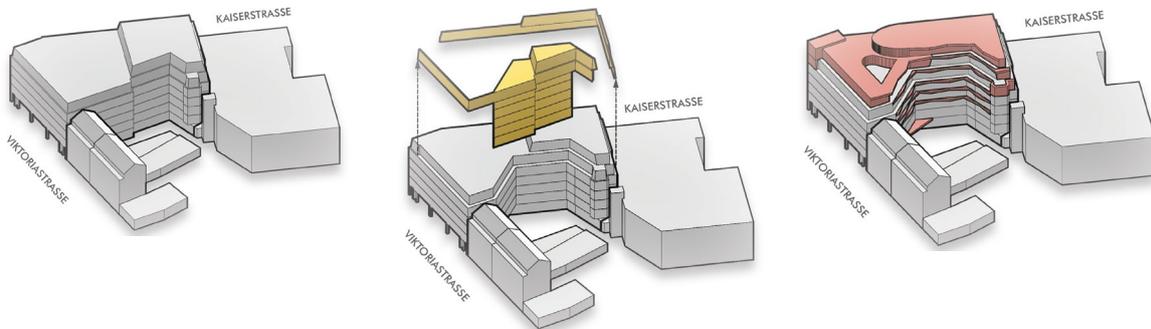


Abbildung 2: Darstellung der vorgesehenen Veränderung des Gebäudevolumens (grau = Bestand; gelb = Rückbau; rot = Ergänzung)

Quelle: Wandel Lorch Götze Wach Architekten BDA und Stadtplaner

In der folgenden Abbildung ist die vorgesehene Änderung des Bauvolumens in Schnitten dargestellt. Dementsprechend wird das bisherige Obergeschoss baulich ergänzt und darüber hinaus um ein weiteres Staffelgeschoss erhöht. Im Gegenzug ist jedoch eine deutlichere Staffelung der Geschosse, ab dem 5. Obergeschoss geplant.

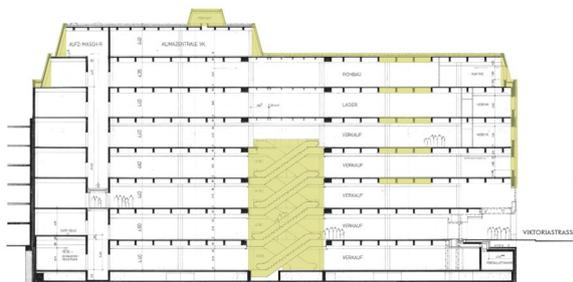


Abbildung 3: Schnitt Bestandsgebäude mit geplantem Rückbau (grün)

Quelle: Wandel Lorch Götze Wach Architekten BDA und Stadtplaner

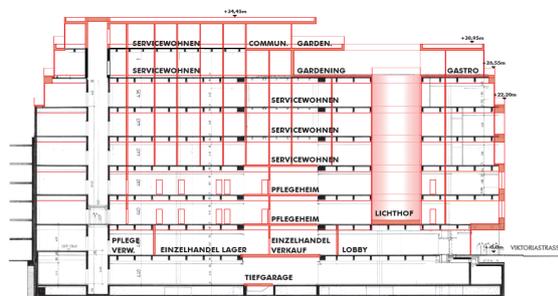


Abbildung 4: Schnitt Umbau des Bestandsgebäudes mit baulicher Ergänzung (rot)

Quelle: Wandel Lorch Götze Wach Architekten BDA und Stadtplaner

Die Zugänglichkeit der Lobby erfolgt sowohl von der Viktoriastraße im Westen sowie von der Hofseite im Süden des Gebäudes. Von Seiten der Kaiserstraße werden das Treppenhaus sowie die Aufzüge erschlossen.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt von Süden über die Hofseite des Gebäudes. Hier erfolgt zum einen die Anlieferung für Einzelhandel, Pflegewohnen, etc. sowie die Einfahrt zur geplanten Tiefgarage.

2 Plangebiet

2.1 Lage und Größe des Plangebietes / Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich zentral in der Landeshauptstadt Saarbrücken, im Stadtteil St. Johann und umfasst einen räumlichen Geltungsbereich von ca. 2.600 m².

Räumlich begrenzt wird das Plangebiet wie folgt:

Im Norden: durch die Einmündung der Viktoriastraße und der Kaiserstraße in den zentralen innerstädtischen Kreuzungsbereich

Im Westen: durch die Kaiserstraße

Im Süden: durch das Galeria-Parkhaus

Im Osten: durch die angrenzende Parzelle 56/3 der Viktoriastraße sowie interne Hinterhoferschließung ausgehend von der Viktoriastraße

Die Lage des Plangebietes ergibt sich auf dem folgenden Übersichtsplan.

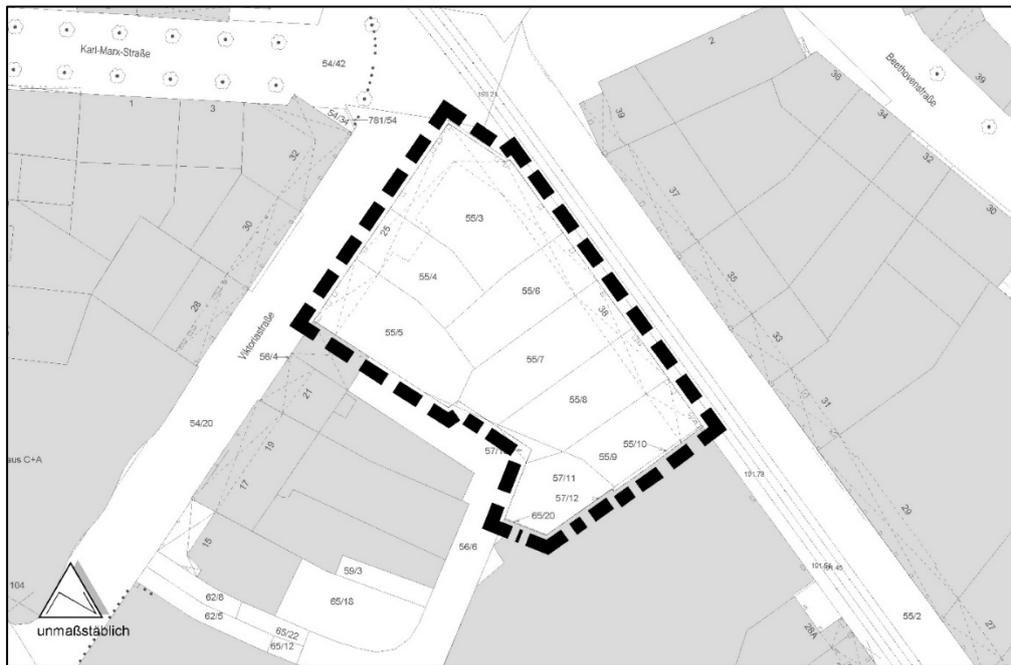


Abbildung 5: Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Nr. 131.02.16 „Ecke Viktoriastraße / Kaiserstraße"

Plangeber: Bearbeitung:	Landeshauptstadt Saarbrücken, Rathausplatz 1, 66111 Saarbrücken FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 • Fax: 06 31 / 3 62 45-99 • E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de	
----------------------------	--	--

Betroffen sind folgende Flurstücke:

Ganzheitlich:	Teilweise:
55/3	55/5
55/4	55/7
55/6	55/8
55/9	56/6
55/10	57/10
57/11	
57/12	
65/20	

2.2 Vorhandene Nutzungen im Plangebiet

Das Plangebiet umfasst die zum ehemaligen C&A Kaufhaus gehörenden Parzellen. Dementsprechend handelt es sich derzeit um ein leerstehendes Gebäude. Unmittelbar angrenzend befindet sich der zentrale innerstädtische Kreuzungsbereich Viktoriastraße, Kaiserstraße, Ursulinenstraße, Karl-Marx-Straße, Bormannspfad sowie die Linie der Saarbahn. Die Umgebungsbebauung ist durch typische Innenstadtnutzungen wie bspw. Einzelhandelsbetriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Gastronomie etc. charakterisiert, zudem befindet sich der Hauptbahnhof der Landeshauptstadt Saarbrücken in unmittelbarer fußläufiger Erreichbarkeit.

3 Planerische Vorgaben

3.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB)

Gem. § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne der Raumordnung anzupassen. Die landesplanerischen Zielvorgaben sind in den Landesentwicklungsplänen, Teilabschnitt „Siedlung“ vom 04.07.2006 und Teilabschnitt „Umwelt“ vom 13.07.2004 festgelegt. Die genannten Landesentwicklungspläne stehen in enger Verbindung zueinander und bilden die wesentliche Grundlage für die nachfolgende Darstellung der landesplanerischen Zielvorgaben.

3.1.1 Landesentwicklungsplan, Teilabschnitt „Siedlung“

Die Landeshauptstadt Saarbrücken wird gem. Landesentwicklungsplan, Teilabschnitt „Siedlung“ vom 04.07.2006 der Kernzone des Verdichtungsraumes zugeordnet.

Darüber hinaus ist die Landeshauptstadt Saarbrücken als Oberzentrum ausgewiesen, welche als Schwerpunkte von überregionaler Bedeutung die Bevölkerung ihres Oberbereiches mit Gütern und Dienstleistungen des höheren spezialisierten Bedarfs versorgen.

Saarbrücken liegt zudem auf der Siedlungsachse 1. Ordnung.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass die vorliegende Planung im Einklang mit den Zielen des Landesentwicklungsplan, Teilabschnitt „Siedlung“ steht. Die vorgesehene Planung einer urbanen Nachnutzung mit verschiedenen innenstadtprägenden Nutzungsangeboten entspricht den Zielen der schwerpunktmäßigen Entwicklung zentraler Orte und bietet ein dem Oberzentrum entsprechendes gemischtes Angebot an Nutzungen. Darüber hinaus wird durch die Planung ein bestehender Leerstand revitalisiert.

3.1.2 Landesentwicklungsplan, Teilabschnitt „Umwelt“

Der Landesentwicklungsplan, Teilabschnitt „Umwelt“ vom 13.07.2004 enthält keine der Planung entgegenstehenden Ziele. Im Gegenteil dazu dient die vorliegende Planung den Zielen des Landesentwicklungsplan, Teilabschnitt „Umwelt“ durch die Revitalisierung eines innerstädtischen Leerstandes im Sinne des Prinzips der Nachhaltigkeit, dem schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie dem Prinzip der Innen- vor Außenentwicklung.

3.2 Bisherige Darstellung der vorbereitenden Bauleitplanung

Der derzeit rechtskräftige Flächennutzungsplan des Regionalverbandes Saarbrücken stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche dar.

Dementsprechend entwickelt sich der vorliegende Bebauungsplan Nr. 131.02.16 „Ecke Viktoriastraße/ Kaiserstraße“ gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan, das gem. BauGB vorgeschriebene Entwicklungsgebot kann somit eingehalten werden.

Plangeber: Bearbeitung:	Landeshauptstadt Saarbrücken, Rathausplatz 1, 66111 Saarbrücken FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 • Fax: 06 31 / 3 62 45-99 • E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de	
----------------------------	--	---

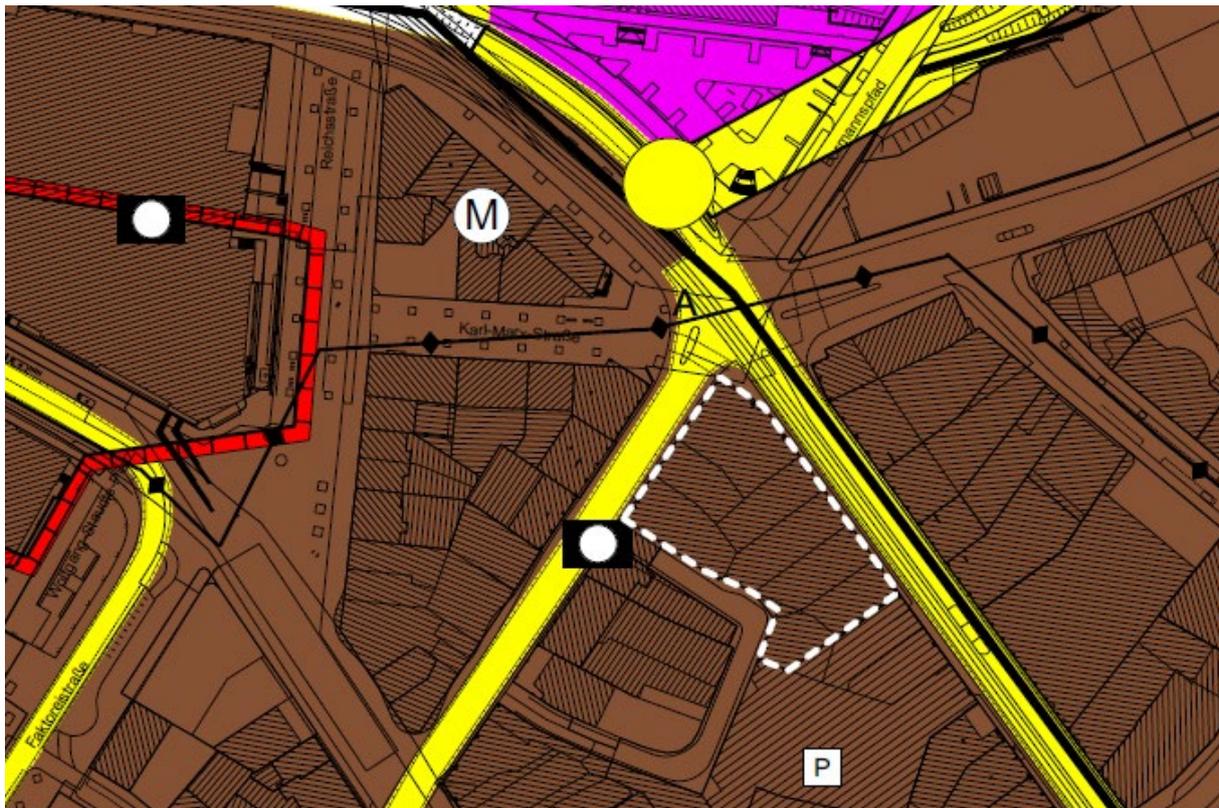


Abbildung 6: Auszug aus dem Flächennutzungsplan des Regionalverband Saarbrücken

Quelle: Landeshauptstadt Saarbrücken

3.3 Änderung bestehender Rechtsverhältnisse

Für das Plangebiet existiert der seit 1969 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 131.02.08-09 „Bahnhofstraße I, Änderung der Baugruppeneinheit Bahnhof-, Viktoria-, Kaiser-, Passagestraße“. Dieser setzt für das vorliegende Plangebiet die Zahl der Vollgeschosse auf VI bzw. V+I sowie in einem Teilbereich eine eingeschossige Hinterhofbebauung fest. Die Planungen des Vorhabenträgers sehen 6 Vollgeschosse plus zwei Staffelgeschosse vor. Insofern ist die Planung nicht mit dem geltenden Planungsrecht vereinbar, sodass vor diesem Hintergrund zur Ermöglichung des Vorhabens das Planungsrecht mit dem vorliegenden Bebauungsplan angepasst werden muss.

Plangeber: Bearbeitung:	Landeshauptstadt Saarbrücken, Rathausplatz 1, 66111 Saarbrücken FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 • Fax: 06 31 / 3 62 45-99 • E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de	
----------------------------	--	--

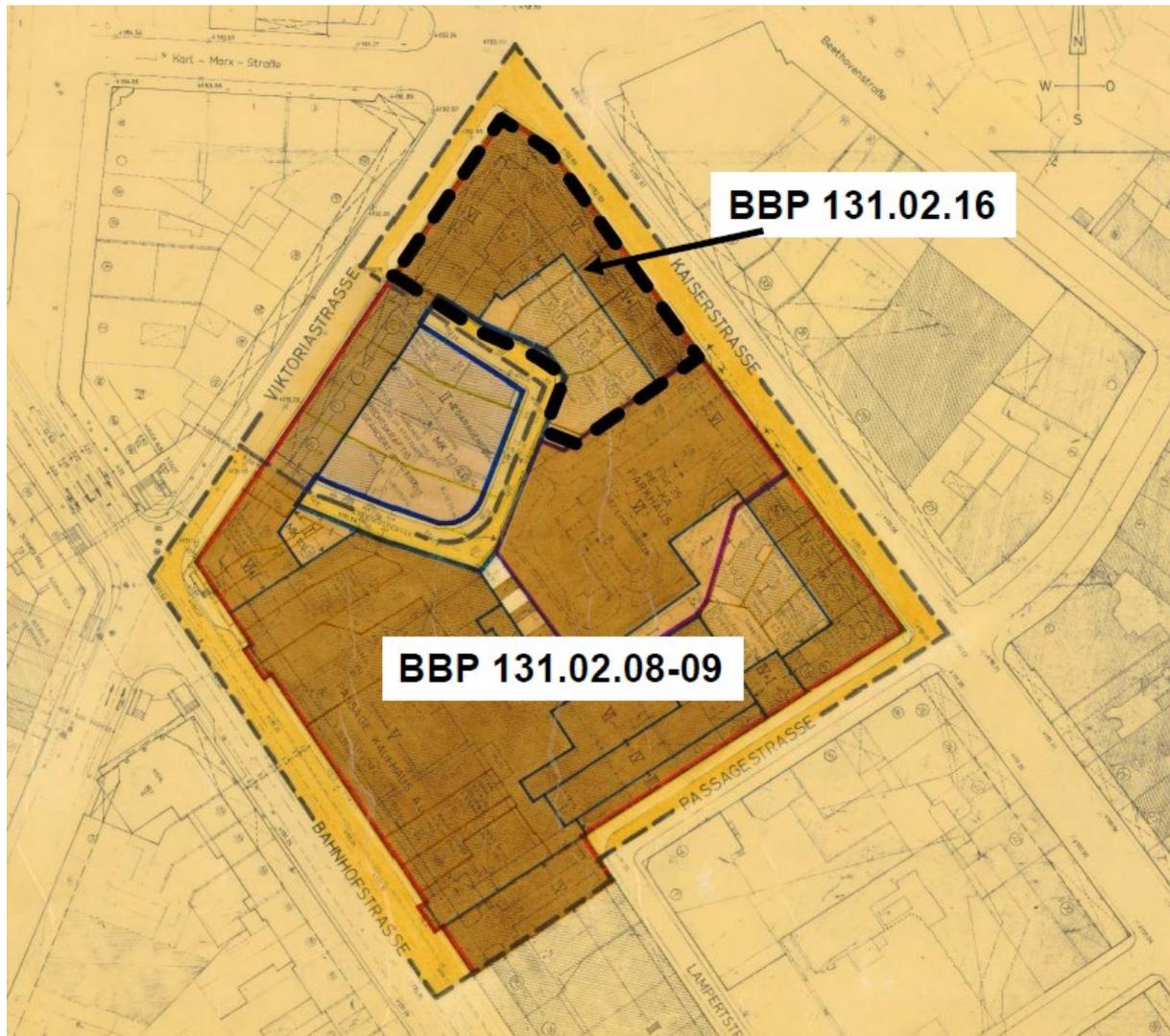


Abbildung 7: Bebauungsplan Nr. 131.02.08-09 "Bahnhofstraße I, Änderung der Baugruppeneinheit Bahnhof-, Viktoria-, Kaiser-, Passagestraße"

Quelle: Landeshauptstadt Saarbrücken

Die bislang gültigen Festsetzungen des Überschneidungsbereiches werden durch den vorliegenden Bebauungsplan „Ecke Viktoriastraße/ Kaiserstraße“ ersetzt.

3.4 Einzelhandelskonzept

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ecke Viktoriastraße/ Kaiserstraße“ befindet sich gem. Einzelhandelskonzept der Landeshauptstadt Saarbrücken aus dem Jahr 2015 innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches „Hauptzentrum Innenstadt (Mitte)“.

Als Entwicklungsziele und Handlungsempfehlungen für diesen zentralen Versorgungsbereich nennt das Einzelhandelskonzept u. a. die Innenentwicklung i. S. v. Reaktivierung von Leerständen. Diesbezüglich entspricht das Vorhaben den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes.

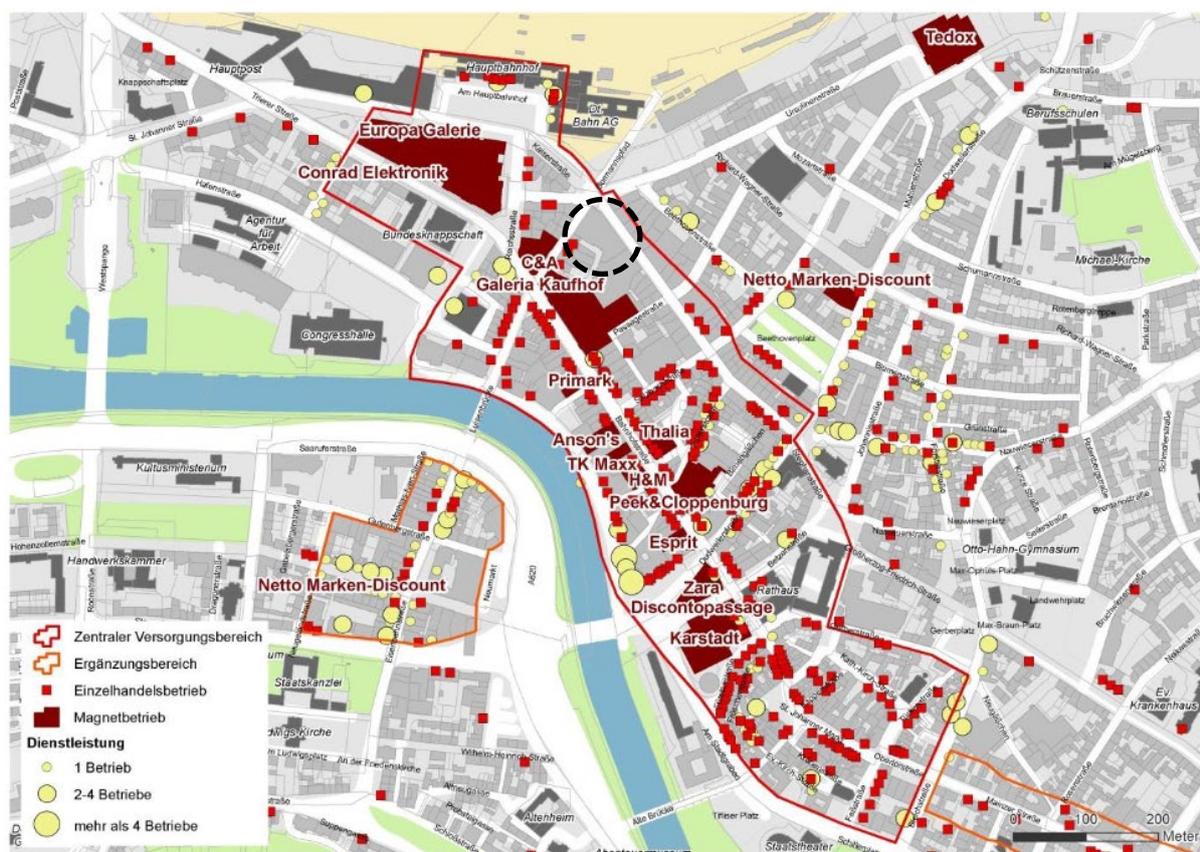


Abbildung 8: Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt gem. Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Quelle: Junker+Krusse: „Kurzfassung Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Landeshauptstadt Saarbrücken“

Hinsichtlich der Steuerung des Einzelhandels in Saarbrücken gibt das Einzelhandelskonzept Grundsätze hinsichtlich der Ansiedlung, Erweiterung, Verlagerung etc. von Einzelhandelsbetrieben. Dabei wird unterschieden nach

- zentrenrelevantem Kernsortiment,
- nahversorgungsrelevantes Kernsortiment und
- nicht zentrenrelevantes Kernsortiment.

Dabei liegt eine Ansiedlungsempfehlung des Einzelhandelskonzeptes in zentralen Versorgungsbereichen für alle dargelegten Sortimente vor, sodass die vom Vorhaben vorgesehene Einzelhandelsnutzungen mit den Empfehlungen und Zielen des Einzelhandelskonzeptes vereinbar sind.

3.5 Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept „Zentrale Innenstadt“ Saarbrücken

Das ISEK „Zentrale Innenstadt“ basiert auf dem TEKO Innenstadt. Es ist ein städtebauliches Konzept für den Handlungsraum Zentrale Innenstadt – die City zwischen Bahnhofstraße und Kaiserstraße, zwischen Reichsstraße und Betzenstraße. Für diesen Bereich wird die Problemstellung, die Beschreibung der Ziele und Potenziale vertieft und insbesondere die Maßnahmen des Stadtumbaus gem. § 171 b Abs. 2 BauGB benannt.

Im Rahmen einer durchgeführten Analyse der vorhandenen Funktionsschwächen in der zentralen Innenstadt wurde u.a. das ehemalige C&A-Gebäude als prägender Leerstand identifiziert, der zugleich als Potenzialfläche für eine Nach- bzw. Umnutzung benannt wird. Vorhandene „Trading-Down“ Effekte sollen somit umgekehrt und zu einer dauerhaften Belebung und Aufwertung des zentral innerstädtischen Standortes führen.

Darüber hinaus gibt das ISEK die Zielsetzung vor, die überwiegend aus den 1950er bis 1970er Jahren stammenden Bebauungspläne in der zentralen Innenstadt an heutige Anforderungen anzupassen. Bereits heute gibt es in der Innenstadt über längere Zeit leerstehende Büroetagen, für die Immobilieneigentümer alternative Nutzungen suchen. Zudem ist bei Nutzungsgemischten Vorhaben die Ausweisung von Urbanen Gebieten gem. § 6a Abs.1 BauNVO zu prüfen.

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur dauerhaften Nach- und Umnutzung des ehemaligen C&A-Gebäudes geschaffen werden und entspricht somit den Zielvorgaben des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes „Zentrale Innenstadt“ der LHS Saarbrücken.

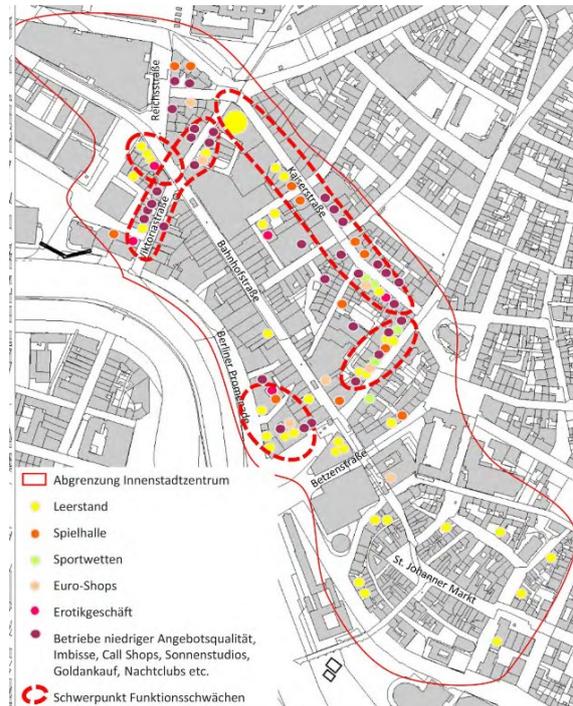


Abbildung 9: Analyse Funktionsschwächen in der zentralen Innenstadt

Quelle: Stadt Saarbrücken, „Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept Zentrale Innenstadt Saarbrücken“

4 Planinhalte

4.1 Art der baulichen Nutzung

Mit der Festsetzung der Gebietskategorie soll die bauplanungsrechtliche Voraussetzung für die Umnutzung des ehemaligen C&A-Gebäudes von einem ehemals reinen Kaufhaus zu einer Kombination aus innenstadtrelevanten und nachhaltig-urbanen Nutzungen realisiert werden. Die Zulässigkeit richtet sich im Wesentlichen nach den Vorgaben des § 6a BauNVO.

Dementsprechend ist die Art der baulichen Nutzung als „Urbanes Gebiet“ (MU) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. § 6a BauNVO festgesetzt. Diese Gebietsart erfüllt die allgemeine Zweckbestimmung, in dem Gebiet verdichtete Wohnbebauung mit Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören, zu entwickeln.

Aufgrund der zentralen Lage des Plangebietes in der Innenstadt der Landeshauptstadt Saarbrücken entspricht diese Baugebietsart mit den darin zulässigen Nutzungen, insbesondere auch vor dem Hintergrund der Zielsetzung Wohnnutzung vermehrt wieder im Kernbereich der Stadt zu realisieren, auch der städtebaulichen Eignung des Standortes.

Hierbei konkretisiert der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Wohnnutzung. Demnach sind Wohnungen erst ab dem ersten Obergeschoss zulässig. Die Festsetzung dient der Einbindung in den umgebenden innerstädtischen Bezugsbereich, der überwiegend durch bestehende Einzelhandelseinrichtungen sowie sonstige öffentliche Nutzungen charakterisiert ist. Davon ausgenommen sind der Wohnnutzung zugeordnete Verwaltungseinrichtungen, die entsprechend im EG als „Lobby“ zulässig sind.

Insbesondere auch die im Erdgeschoss vorgesehenen Nutzungen tragen zu einer Attraktivierung und Belebung des aktuell vorhandenen städtebaulichen Missstandes bei. Weiterhin kann innerstädtisches Wohnen für verschiedene Bevölkerungsgruppen realisiert werden. Dementsprechend wird planerisch eine ausgewogene Nutzungsmischung an einem vormals nur durch Einzelhandel genutzten Standort vorbereitet.

Nicht Teil des Bebauungsplans werden gem. § 1 Abs. 5 BauNVO Anlagen für Verwaltungen, da diese Nutzung nicht vorgesehen ist und mit einem erhöhten Publikumsverkehr abseits der Einzelhandels- und Gastronomienutzungen der vorliegenden Planung entgegenstehen.

Zur Vermeidung von negativen Entwicklungen und weil diese Nutzungen dem Planungs- und Nutzungsziel widersprechen, sind Vergnügungsstätten, Tankstellen sowie Gewerbebetriebe, die der Prostitution dienen sowie vergleichbare Vergnügungsstätten unzulässig.

<p>Plangeber: Bearbeitung:</p>	<p>Landeshauptstadt Saarbrücken, Rathausplatz 1, 66111 Saarbrücken FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 • Fax: 06 31 / 3 62 45-99 • E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de</p>	
------------------------------------	---	---

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die zulässige Grundfläche sowie die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

4.2.1 Grundfläche

Die Grundfläche wird gem. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO mit 2.350 m² festgesetzt. Die Festsetzung der Grundfläche bietet sich vor dem Hintergrund der bereits fortgeschrittenen Objektplanung an. Dies entspricht bei der Größe des Geltungsbereiches von ca. 2.600 m² einer GRZ von ca. 0,9. Der Orientierungswert für die Grundflächenzahl gem. § 17 BauNVO beträgt für urbane Gebiete 0,8 und ist dementsprechend leicht überschritten.

Es ist jedoch festzustellen, dass mit der Planung ein innerstädtischer Leerstand aktiviert wird. Vor diesem Hintergrund wird dem Grundsatz Innenentwicklung vor Außenentwicklung Rechnung getragen. Die Fläche befindet sich außerdem integriert im Siedlungszusammenhang. Dadurch kann auch eine Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich verhindert werden und dem Ziel der vorrangigen Innenentwicklung Rechnung getragen werden.

Vor diesem Hintergrund und unter Berücksichtigung, dass es sich bei den Werten des § 17 BauNVO lediglich um Orientierungswerte handelt, ist eine leichte Überschreitung aus städtebaulichen Gründen vertretbar.

Darüber hinaus wird gem. § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen, mit Ausnahme von oberirdischen Garagen und Stellplätzen gem. § 19 Abs. 4 S. 1 Nr. 1 BauNVO, bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden darf. Die Festsetzung ist erforderlich zur Umsetzung der vorgesehenen Versiegelung im rückwärtigen Bereich als Entrée, zur Anlieferung, als Aufenthaltsraum sowie für Fahrradstellplätze. Hiervon ausgenommen ist die Errichtung von Garagen und Stellplätzen.

Die in Ziff. 1.5 dargestellte konzeptionelle Planung sieht einen Rückbau der bestehenden Gebäudesubstanz im rückwärtigen Bereich vor, wodurch eine verbesserte Ausgangssituation hinsichtlich Belüftung, Besonnung und Belichtung geschaffen wird und zu einer deutlichen Verbesserung der Innenhofstrukturen führt. Vor diesem Hintergrund und i. V. m. damit, dass die oberen beiden Geschosse jeweils als Staffelgeschosse mit zugänglichen Grün-, Freiraum- und Terrassenstrukturen geplant sind, sind aus derzeitiger Sicht trotz der Überschreitung des Orientierungswertes der Grundflächenzahl keine negativen Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erwartbar.

Dementsprechend ist die Zulässigkeit einer vollständigen Versiegelung des Gebietes gegeben. Zur städtebaulichen Begründung wird auf Obenstehendes verwiesen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass das Plangebiet derzeit bereits vollständig versiegelt ist. Durch die vorgesehene Planung wird gegenüber dem bisherigen Zustand jedoch die Baumasse sogar leicht reduziert.

<p>Plangeber: Bearbeitung:</p>	<p>Landeshauptstadt Saarbrücken, Rathausplatz 1, 66111 Saarbrücken FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 • Fax: 06 31 / 3 62 45-99 • E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de</p>	
------------------------------------	---	---

4.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die konkrete Höhenentwicklung wird durch die maximal zulässige Gebäudehöhe der baulichen Anlagen definiert. Diese stellt gegenüber der Anzahl der Vollgeschosse eine präzisere Vorgabe dar.

Der Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen ist durch eine Bestandshöhe in der Planzeichnung festgelegt.

Die maximale Gebäudehöhe wird durch die Oberkante der Attika definiert und mit 35,5 m festgesetzt. Die Höhenfestsetzung orientiert sich an der vorliegenden Objektplanung, welche derzeit von einer Gebäudehöhe von ca. 34,5 m ausgeht. Im Sinne der Flexibilität und vor dem Hintergrund der nicht final vorliegenden Objektplanung im Sinne eines angebotsorientierenden Bebauungsplans wird die Höhe mit einem Spielraum von 1 m festgesetzt.



Abbildung 10: Ansicht Hofseite mit Höhenangaben des vorgesehenen Gebäudeumbaus

Quelle: Wandel Lorch Götze Wach Architekten BDA und Stadtplaner geändert durch FIRU mbH

Darüber hinaus kann die festgesetzte Gebäudehöhe ausnahmsweise für nutzungsbedingte Aufbauten, die zwingend der natürlichen Atmosphäre ausgesetzt sein müssen, Aufzugsmaschinenhäuser und Treppenhäuser, Brüstungen und Absturzsicherungen sowie Solaranlagen bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m überschritten werden. Dabei müssen die Aufbauten jedoch mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunterliegenden Geschosses abrücken. Durch das Zurücktreten der Aufbauten wird gewährleistet, dass das Ortsbild nicht durch dominante Aufbauten gestört wird.

Mit der gewählten Höhenfestsetzung fügt sich das vorliegende Vorhaben in die vorhandene innerstädtische Umgebung ein und greift die vorhandene Höhenentwicklung weitestgehend auf, wenngleich vorliegend eine etwas höhere maximale Gebäudehöhe als der umliegende Bestand festgesetzt ist. Hierbei ist festzustellen, dass es sich lediglich um ein zweites Staffelgeschoss handelt, welches entsprechend rückversetzt realisiert werden soll, sodass die gesteigerte Höhe im Gegensatz zum

umliegenden Bestand im Hinblick auf das Stadtbild nicht negativ auffällt und als städtebaulich vertretbar anzusehen ist.

Darüber hinaus wird festgesetzt, dass für den in der Planzeichnung mit einem Gehrecht belegten Bereich eine lichte Höhe von mindestens 3,40 m festgesetzt ist. Die Festsetzung dient der Sicherung des Bestandes im Sinne der Arkaden, welche auch in der unmittelbaren Umgebungsbebauung sowie der Innenstadt der Landeshauptstadt vorzufinden und innenstadtprägend sind.

4.3 Bauweise

Im urbanen Gebiet wird die geschlossene Bauweise gem. § 22 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Danach sind Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten. Die Festsetzung ist zur Sicherung der bestehenden, innerstädtischen Blockrandstrukturen erforderlich. Hierdurch wird das bestehende innerstädtische Stadtbild gesichert und gestärkt.

4.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festlegung von Baulinien und Baugrenzen gem. § 23 BauNVO definiert. Erstere definieren die Linie, auf der gebaut werden muss, wobei ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden kann. Letztere legen die Flächen fest, auf denen das Grundstück - unter Beachtung der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen sowie bauordnungsrechtlicher Vorschriften - baulich ausgenutzt werden dürfen.

4.4.1 Baulinien

Im Geltungsbereich werden differenzierte Festsetzungen zu Baulinien getroffen. Zum einen für das Erdgeschoss und zum anderen für das 1. bis zum 2. Obergeschoss.

Die Baulinie im Erdgeschoss dient im Bereich der Kaiser- und der Viktoriastraße der Sicherung der bestehenden Arkade. Hierbei darf die festgesetzte Baulinie durch Säulen zur Arkadenbildung überschritten werden.

Im Osten des Geltungsbereiches dient die Baulinie der Sicherstellung der bestehenden Baustruktur und der vollständig geschlossenen Bauweise im Sinne einer innerstädtischen Blockrandbebauung.

Ähnliches gilt für die Baulinie im 1. bis zum 2. Obergeschoss. Hierdurch soll die städtebaulich bestehende Struktur im Sinne einer klaren Raumbildung und Baukörperabfolge im innerstädtischen Bereich abgesichert werden.

Zur Gliederung der Fassade kann von der Baulinie geringfügig abgewichen werden.

4.4.2 Baugrenzen

Über die Baulinien hinaus, d. h. zum einen zur südlichen Begrenzung des Geltungsbereiches und zum anderen für die Geschosse ab dem 3. Obergeschoss werden Baugrenzen festgesetzt. Diese umfassen

den vollständigen Geltungsbereich des Bebauungsplans, um dem Vorhaben eine möglichst hohe Flexibilität zu gewähren.

4.5 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen

Aufgrund der innerstädtischen Lage des Bebauungsplangebietes in Verbindung mit der geplanten Nutzung des bestehenden Gebäudes sowie der städtebaulichen Zielsetzung die bestehende Blockrandstruktur zu erhalten, ist ein Nachweis der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen nicht ohne weiteres möglich.

Dementsprechend wird festgesetzt, dass sich die Tiefe der Abstandsfläche bis zur Mitte der jeweils angrenzenden Straße reduziert. Dies bedeutet eine Reduzierung der Abstandsflächentiefe zur Kaiserstraße auf 7,00 m, zur Viktoriastraße im Westen auf 6,50 m und zur Viktoriastraße in der Hofseite im Süden auf 3,50 m.

Grundsätzlich ist die Reduzierung der Abstandsflächen städtebaulich vertretbar. Die benachbarten Gebäude an den oben genannten Orten hat einen Abstand von ca. 13 m in der Kaiserstraße, ca. 14,50 m in der Viktoriastraße im Westen und ca. 9 m in der Viktoriastraße im Süden.

Dabei handelt es sich im Süden um deutlich niedrigere Gebäude als die vorgesehene Planung sowie das bestehende Gebäude. Vor diesem Hintergrund sowie des vorgesehenen Lichthofes kann von einer ausreichenden Belichtung und Belüftung ausgegangen werden.

Im Hinblick auf die umliegende Bebauung wird von keiner Verschlechterung des gegenwärtigen Zustandes im Hinblick auf Belichtung und Belüftung ausgegangen, da es sich bei der höhenmäßigen Erweiterung des Bestandsgebäudes um zurückgesetzte Staffelgeschosse handelt.

4.6 Flächen für Tiefgaragen

Es wird festgesetzt, dass Tiefgaragen nur unterirdisch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Die Festsetzung dient der geordneten Organisation des ruhenden Verkehrs innerhalb der bestehenden Tiefgarage in diesem innerstädtischen Bereich.

4.7 Flächen für Nebenanlagen

Es wird festgesetzt, dass Nebenanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Durch die weit gefassten überbaubaren Grundstücksflächen wird hinsichtlich der Nebenanlagen eine maximale Flexibilität im Sinne einer angebotsorientierten Planung eingeräumt. Aufgrund des vorgesehenen Erhalts großer Teile des Bestandsgebäudes sind die Flächen für Nebenanlagen außerhalb baulicher Anlagen ohnehin sehr begrenzt, sodass sich hier eine möglichst flexible Festsetzung anbietet.

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

Befestigung von Grundstücksflächen

Bei neu anzulegenden Stellplätzen, Wegen, Zufahrten und sonstigen befestigten Grundstücksflächen sind diese so herzustellen, dass nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser versickern kann sofern wasserwirtschaftliche oder geologische Belange nicht entgegenstehen. Durch die Versickerungsmöglichkeit können Anlagen, die der Ableitung und Versickerung oder Speicherung von Niederschlagswasser dienen reduziert werden und darüber hinaus wird eine übermäßige Versiegelung der Grundstücksflächen verhindert.

Hierbei wird der Begrünungssatzung der Landeshauptstadt Saarbrücken innerhalb des vorliegenden Bebauungsplanes Rechnung getragen.

Nisthilfen

Durch den teilweise Rückbau sowie die Sanierung des bestehenden Gebäudes gehen, aufgrund der grundsätzlichen Eignung, potenzielle Habitatstrukturen für europäische Vogelarten und Fledermäuse verloren. Dementsprechend sind als Ersatzstrukturen künstliche Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse ab Gebäude vorzusehen. Die Art, Anzahl und der konkrete Standort der Nisthilfen ist mit der zuständigen Fachbehörde (Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz) abzustimmen.

4.9 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Innerhalb des in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereiches der Arkaden wird ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt um die bestehende Fußwegeverbindung innerhalb der Innenstadt zu sichern.

4.10 Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen

Zum Beitrag für die Energiewende sind die geeigneten Dachflächen zu mindestens 30 % mit Anlagen zu Solarenergienutzung auszustatten. Dazu zählen:

- solarthermische Anlagen (ST-Anlagen) zur Wärmeerzeugung,
- Photovoltaik Anlagen (PV-Anlagen) zur Stromerzeugung und
- kombinierte solarthermisch-photovoltaische Anlagen (PVT-Anlagen), die sowohl Wärme als auch Strom erzeugen.

Der Nachweis des Flächenanteils ist bei solarthermischen Anlagen mit der Brutto-Kollektorfläche, bei photovoltaischen und kombinierten solarthermisch-photovoltaischen Anlagen mit der Modulfläche zu erbringen.

Als geeignete Dachflächen gelten bei flachgeneigten Dächern bis 15° die gesamte Dachfläche. Nicht zu den geeigneten Dachflächen gelten Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachfenster.

4.11 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen

Zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden auf Basis einer durchgeführten schalltechnischen Untersuchung aufgrund von Überschreitungen vorgegebener Orientierungswerte nach DIN 18005 an den straßenzugewandten Fassadenabschnitten der geplanten Bebauung Lärmschutzmaßnahmen im Sinne festzusetzender passiver Schallschutzmaßnahmen erforderlich:

- Einhaltung der Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen,
- Fensterunabhängige Lüftung von Schlafräumen und
- Ausschluss von Balkonen / Loggien

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass geringere gesamt bewertete Bau-Schalldämm-Maße erforderlich sind. Dies gilt insbesondere für gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen.

4.12 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen

4.12.1 Dachbegrünung

Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einem Neigungswinkel bis zu 15° sind ab einer Mindestgröße von 30 m² extensiv zu begrünen. Dabei ist eine belebte Substratschicht von mindestens 15cm Azfbauhöhe mit Regenwasseranstauplatz in der Drainschicht und ohne zusätzliche Bewässerung vorgesehen, wobei Haustechnische Anlagen, Tageslicht-Beleuchtungselemente, Dachstellplätze und Dachterrassen bis zu einem Flächenanteil von insgesamt 30 % der Flachdachfläche zulässig sind. Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Dachaufbauten für erforderliche technische Anlagen.

Die Vegetation ist als artenreiche Gras-Kräutergesellschaft und / oder Gartenlandschaft mit Stauden und kleineren Gehölzen flächendeckend auszubilden und dauerhaft zu erhalten. Hierbei wird wiederum der bestehenden Begrünungssatzung der Landeshauptstadt Saarbrücken Rechnung getragen. Das Anlegen von Wegen zur Nutzung der Dachbegrünung im Sinne von Urban Gardening ist zulässig und soll zu einer nachhaltigen urbanen Nutzung im Innenstadtbereich beitragen.

Unter flach auf dem Dach angebrachten Anlagen zur Nutzung der Solarenergie entfällt die Pflicht zur Dachbegrünung. Jedoch ist auch eine Kombination aus Dachbegrünung und aufgeständerten Anlagen zur Solarenergienutzung zulässig. Hierbei ist jedoch ein Begrünungssystem zu wählen, welche das

dauerhafte und vitale Wachstum der Bepflanzung auch während länger andauernder Hitze-/Trockenheits-perioden gewährleistet. Hierbei ist eine Substratstärke von 6 cm vorzusehen.

Begrünte Dachflächen stellen in begrenztem Maße Ersatzlebensräume für trockene Offenland liebende Pflanzen- und Tierarten bereit. Als weitere ökologische Funktion der Dachbegrünung ist auf die Verbesserung des Lokalklimas durch den Ausgleich von Temperaturextremen sowie durch die Erhöhung der Luftfeuchtigkeit im Vergleich zu einer frei bewitterten oder bekiesten Dachbedeckung hinzuweisen.

4.12.2 Pflanzen eines standortgerechten Laubbaumhochstammes

Zur Minderung der Auswirkungen auf das allgemeine Schutzgut Klima ist im rückwärtigen Gebäudereich nach erfolgtem Teilrückbau der bestehenden Gebäudesubstanz ein standortgerechter Laubbaumhochstamm (3xv., StU 18/20) zu pflanzen. Die getroffene Festsetzung dient als Klimaanpassungs- und Klimawandelminderungsmaßnahme der Verbesserung des Lokal- bzw. Mikroklimas. Zudem wirkt der Pflanzung einer Aufheizung der versiegelten Flächen entgegen.

4.13 Artenauswahlliste

Für Anpflanzungen innerhalb des Plangebietes – hier dem Anpflanzen eines standortgerechten Laubbaumhochstammes – ist die entsprechende Pflanzenempfehlungsliste gem. GALK-Liste den textlichen Festsetzungen zugrunde zu legen, um die gewünschten Qualitäten der grünordnerischen Maßnahmen erreichen zu können.

4.14 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Es werden gestalterische Festsetzungen auf der Grundlage von § 88 LBauO in den Bebauungsplan aufgenommen, um baugestalterische Mindestanforderungen an die Baukörper und teilweise an die Freiflächengestaltung festzulegen.

Die Festlegung gestalterischer Anforderungen im Plangebiet folgt dem Grundsatz der Zurückhaltung. Die Festsetzungen beschränken sich nur auf die wesentlichen und besonders gestaltwirksamen Bauelemente.

Dachgestaltung

Die Festsetzung dient der Sicherung des städtebaulichen Bildes im innerstädtischen Bereich und entspricht der Umgebungsbebauung.

Werbeanlagen

Die Festsetzung greift die Gestaltungssatzung über Werbeanlagen „Zentrale Innenstadt“ der Landeshauptstadt Saarbrücken auf und trägt dieser Rechnung.

Plangeber: Bearbeitung:	Landeshauptstadt Saarbrücken, Rathausplatz 1, 66111 Saarbrücken FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de	
----------------------------	--	---

4.15 Hinweise

Die Hinweise zu den im Bebauungsplan aufgeführten Belangen tragen Anforderungen Rechnung, die im Allgemeinen oder aufgrund der vorherrschenden lokalen Verhältnisse an die Planung zu stellen, beziehungsweise die aufgrund sonstiger Rechtsgrundlagen bei der Verwirklichung, zu beachten sind.

5 Wesentliche Belange und Auswirkungen der Planung

5.1 Belange der Erschließung

Der vorliegende Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird durch die bestehenden Verkehrsanlagen erschlossen.

Die Erschließung erfolgt über die Viktoriastraße im rückwärtigen (südlichen) Bereich des Bebauungsplangebietes. An dieser Stelle erfolgt auch die Belieferung des geplanten Einzelhandels sowie des Pflegeheimes und der Serviced Apartments.

Der ruhende Verkehr für Bewohner, Mitarbeiter und Besucher wird in einer Tiefgarage mit bis zu 45 Stellplätzen abgewickelt, welche ebenfalls im rückwärtigen Bereich über die Viktoriastraße erschlossen wird.



Abbildung 11: Grundriss Untergeschoss (Planungsstand 12/2022)

Quelle: Wandel Lorch Götze Wach Architekten BDA und Stadtplaner

Darüber hinaus befindet sich das Bebauungsplangebiet in einer verkehrstechnisch sehr gut erschlossenen Lage in der Innenstadt der Landeshauptstadt Saarbrücken, sodass davon ausgegangen werden kann, dass der auftretende Verkehr durch das vorliegende Bauvorhaben nur eine sehr untergeordnete Rolle spielt.

Im Hinblick auf den ÖPNV ist das Gebiet sehr gut an Bus- und Bahnlinien mit Haltestellen in der unmittelbaren Nähe angebunden. Außerdem befindet sich in fußläufiger Erreichbarkeit der Hauptbahnhof.

5.2 Belange von Naturschutz und Landschaftsbelange²

5.2.1 Artenschutz

Im Vorfeld der geplanten Umbaumaßnahme sind die artenschutzrechtlichen Aspekte des geplanten Vorhabens in Form einer Besatzkontrolle von besonders und streng geschützten Arten zu untersuchen.

Das Gebäude wurde deshalb im Vorfeld der geplanten Umbauarbeiten am 04.11.2022 sowie am 19.01.2023 eingehend auf überwinternde und einquartierte nach § 44 BNatSchG artenschutzrelevante Arten kontrolliert; insbesondere auf Fledermäuse und deren Kolonien sowie Vögel.

Hierbei wurde zuerst das Gebäude mehrfach von außen betrachtet, um die Außenfassaden und außenliegende Bauteile auf Öffnungen ins Gebäudeinnere zu untersuchen.

Im Anschluss wurden alle Räume auf allen Geschossen sowie das Dachgeschoss bzw. das Flachdach auf überwinternde / einquartierte nach §44 BNatSchG artenschutzrelevante Arten kontrolliert (besonders Fledermäuse und deren Kolonien sowie Vögel).

Die Gebäudefassaden sind in einem guten baulichen Zustand. Es existieren keine erkennbaren Öffnungen wie etwa defekte Fenster oder Lüftungsschlitze. Es gibt keine Rollladenkästen als Unterschlupfmöglichkeiten.

Auf dem Flachdach des Gebäudes befindet sich ein Dachaufbau, über den die Klimaanlage über offene (aber im Innern der Anlage verhängte) Lamellen die Belüftung des Gebäudes ermöglicht.

Die Untersuchung des Gebäudes ergab, dass zum Zeitpunkt der Besatzkontrolle keine artenschutzrechtlich relevanten Arten dort ihr Quartier bezogen haben.

Spuren früherer Besiedlungen waren nicht erkennbar.

Vogel- bzw. Fledermausindividuen sind nach derzeitigem Kenntnisstand durch die geplanten Umbauarbeiten nicht beeinträchtigt.

² „Ehemaliges C&A-Gebäude in Saarbrücken. Besatzkontrolle Vögel und Fledermäuse“, PCU PlanConsultUmwelt; April 2023

Es werden keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände i. S. d. § 44 BNatSchG ausgelöst. Abbrucharbeiten an den Gebäudefassaden sollten vor der Brutzeit (vor März) begonnen werden.

Fassadenöffnungen sollten möglichst mit Netzen verhängt werden, damit sich keine Vögel (z.B. Hausrotschwanz, Haussperling) ansiedeln und deren Nester und Nachwuchs gefährdet werden.

5.2.2 Sonstige Natur- und Landschaftsschutzbelange

Derzeit ist der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes vollständig von baulichen Anlagen überbaut. Dementsprechend verbessert sich durch die vorgesehene Planung die gegenwärtige Situation im Hinblick auf Natur- und Landschaftsschutz.

So ist im südlichen Bereich des Bebauungsplangebietes ein Rückbau der vorliegenden Bausubstanz zur Realisierung eines attraktiven Eingangsbereiches vorgesehen. Durch die Festsetzung, dass neu anzulegende Wege, Plätze, etc. versickerungsfähig herzustellen sind, wird hier ein Beitrag für die Natur – insbesondere im Hinblick auf die gegenwärtige Situation – realisiert.

Darüber hinaus wird die Begrünung von flach geneigten Dächern vorgesehen. Hierdurch werden in begrenztem Maße Ersatzlebensräume für trockene Offenland liebende Pflanzen- und Tierarten bereitgestellt. Als weitere ökologische Funktion der Dachbegrünung ist auf die Verbesserung des Lokalklimas durch den Ausgleich von Temperaturextremen sowie durch die Erhöhung der Luftfeuchtigkeit im Vergleich zu einer frei bewitterten oder bekieseten Dachbedeckung hinzuweisen.

5.3 Belange des Bodens

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB u. a. die Auswirkungen auf den Boden zu berücksichtigen. Konkretisiert wird dieser Abwägungsbelang durch die ergänzende Vorschrift zum Umweltschutz, nachdem gem. § 1a Abs. 2 S. 1 BauGB mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen baulichen Nutzungen die Möglichkeiten der Innenentwicklung i. S. v. Wiedernutzbarmachung von Flächen oder Nachverdichtung zu nutzen und Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Diesem Planungsgrundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entspricht der vorliegende Bebauungsplan. Durch das vorliegende Projekt der Innenentwicklung wird eine Wiedernutzbarmachung bereits veränderter bzw. versiegelter Flächen angestrebt.

5.4 Schalltechnische Untersuchung³

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Hierbei wurden zum einen die Verkehrslärmeinwirkungen auf das Plangebiet durch den Kfz-Verkehr auf den umliegenden Straßen – insbesondere auf der Kaiserstraße und der Viktoriastraße – sowie durch den Schienenverkehr auf der Saarbahnstrecke in der Kaiserstraße untersucht und beurteilt.

³ „Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan für das ehem. C&A-Gebäude in Saarbrücken“, FIRU Gfl – Gesellschaft für Immissionsschutz mbH; April 2023

Plangeber: Bearbeitung:	Landeshauptstadt Saarbrücken, Rathausplatz 1, 66111 Saarbrücken FIRU mbH, Bahnhofstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 • Fax: 06 31 / 3 62 45-99 • E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de	
----------------------------	---	---

Darüber hinaus wurden die Gewerbelärmeinwirkungen durch die innerhalb des Plangebietes vorgesehenen, schalltechnisch relevanten Nutzungen sowie durch die schalltechnisch relevanten bestehenden Nutzungen in der Umgebung untersucht und beurteilt.

Hieraus ergaben sich folgende Ergebnisse:

5.4.1 Verkehrslärm

Im Rahmen eines Modellvorhabens soll im April 2023 die zulässige Höchstgeschwindigkeit u.a. auf der Viktoriastraße, der Kaiserstraße und der Ursulinenstraße auf 30 km/h gesenkt werden. Die Verkehrslärmuntersuchungen werden für zwei Varianten durchgeführt. In Variante 1 wird die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf allen untersuchten Straßenabschnitten mit 50 km/h für Pkw und Lkw angesetzt. In Variante 2 wird die zulässige Höchstgeschwindigkeit entsprechend dem Modellvorhaben mit 30 km/h angesetzt. Da es sich bei Variante 2 jedoch um ein beschriebenes Modellvorhaben handelt, beziehen sich die getroffenen Festsetzungen auf die gegenwärtige Ausgangssituation der Variante 1 mit einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h. Entsprechende Ausnahmen werden aber per Textfestsetzung vorgesehen.

Variante 1 – zulässige Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h auf allen untersuchten Straßenabschnitten

Am Tag (06.00 – 22.00 Uhr) werden unter Berücksichtigung des Bebauungskonzepts an den der Kaiserstraße zugewandten Fassaden Verkehrslärmeinwirkungen zwischen 66 dB(A) im 6./7. Obergeschoss und 74 dB(A) im Erdgeschoss berechnet. An den der Viktoriastraße zugewandten Fassadenabschnitten werden Verkehrslärmeinwirkungen zwischen 64 dB(A) im 6. Obergeschoss und bis zu 76 dB(A) im Erdgeschoss prognostiziert. Der Orientierungswert der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A) am Tag wird an den der Viktoriastraße und der Kaiserstraße zugewandten Fassaden in allen Geschossen um bis zu 16 dB(A) bzw. 14 dB(A) überschritten. Der Immissionsgrenzwert der 16.BImSchV für Mischgebiete von 64 dB(A) wird an der der Viktoriastraße zugewandten Fassade im 6. Obergeschoss gerade eingehalten. In allen übrigen Geschossen der, der Viktoriastraße und Kaiserstraße zugewandten Fassaden wird der Immissionsgrenzwert um bis zu 10 dB(A) bzw. 12 dB(A) überschritten.

An den, den Straßen abgewandten Fassaden in Richtung des „Innenhofs“ werden Verkehrslärmeinwirkungen zwischen 43 dB(A) und 53 dB(A) berechnet. Der Orientierungswert der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A) sowie der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für Urbane Gebiete von 64 dB(A) werden sicher eingehalten.

In der Nacht (22.00 – 06.00 Uhr) werden unter Berücksichtigung der geplanten Bebauung an den der Kaiserstraße zugewandten Fassaden Verkehrslärmbeurteilungspegel zwischen 60 dB(A) (7. Obergeschoss) und 69 dB(A) (Erdgeschoss) berechnet. An den der Viktoriastraße zugewandten Fassaden betragen die Verkehrslärmeinwirkungen zwischen 57 dB(A) (6. Obergeschoss) und 68 dB(A) (Erdgeschoss). Der Orientierungswert der DIN 18005 für Mischgebiete von 50 dB(A) wird an diesen Fassadenabschnitten in allen Geschossen um 7 dB(A) bis 19 dB(A) überschritten. Der Nacht-

<p>Plangeber: Bearbeitung:</p>	<p>Landeshauptstadt Saarbrücken, Rathausplatz 1, 66111 Saarbrücken FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 • Fax: 06 31 / 3 62 45-99 • E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de</p>	
------------------------------------	---	---

Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für Urbane Gebiete von 54 dB(A) wird um 3 dB(A) bis 15 dB(A) überschritten.

An den straßenabgewandten Fassaden zum Innenhof werden Verkehrslärmeinwirkungen in der Nacht zwischen 37 dB(A) und 46 dB(A) berechnet. Der Orientierungswert Nacht von 50 dB(A) wird an diesen Fassaden sicher eingehalten.

Variante 2 – zulässige Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h auf allen untersuchten Straßenabschnitten

Bei der entsprechend dem Modellversuch geringeren zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h auf der Kaiserstraße und auf der Viktoriastraße sind am Tag (06.00 – 22.00 Uhr) an den der Kaiserstraße zugewandten Fassaden Verkehrslärmeinwirkungen zwischen 65 dB(A) im 6./7. Obergeschoss und 73 dB(A) im Erdgeschoss berechnet. An den der Viktoriastraße zugewandten Fassadenabschnitten werden bei zulässigen 30 km/h Verkehrslärmeinwirkungen zwischen 62 dB(A) im 6. Obergeschoss und bis zu 73 dB(A) im Erdgeschoss prognostiziert. Der Orientierungswert der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A) am Tag wird an den der Viktoriastraße und der Kaiserstraße zugewandten Fassaden in allen Geschossen um bis zu 13 dB(A) überschritten. Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für Mischgebiete von 64 dB(A) wird an der der Viktoriastraße zugewandten Fassade im 6. Obergeschoss eingehalten. In allen übrigen Geschossen der, der Viktoriastraße und Kaiserstraße zugewandten Fassaden wird der Immissionsgrenzwert um bis zu 9 dB(A) überschritten.

An den, den Straßen abgewandten Fassaden in Richtung des „Innenhofs“ werden Verkehrslärmeinwirkungen zwischen 42 dB(A) und 51 dB(A) berechnet. Der Orientierungswert der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A) sowie der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für Urbane Gebiete von 64 dB(A) werden sicher eingehalten.

In der Nacht (22.00 – 06.00 Uhr) werden unter Berücksichtigung der geplanten Bebauung an den der Kaiserstraße zugewandten Fassaden Verkehrslärmbeurteilungspegel zwischen 60 dB(A) (7. Obergeschoss) und 68 dB(A) (Erdgeschoss) berechnet. An den der Viktoriastraße zugewandten Fassaden betragen die Verkehrslärmeinwirkungen zwischen 55 dB(A) (6. Obergeschoss) und 65 dB(A) (Erdgeschoss). Der Orientierungswert der DIN 18005 für Mischgebiete von 50 dB(A) wird an diesen Fassadenabschnitten in allen Geschossen um 5 dB(A) bis 18 dB(A) überschritten. Der Nacht-Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für Urbane Gebiete von 54 dB(A) wird um 1 dB(A) bis 15 dB(A) überschritten.

An den straßenabgewandten Fassaden zum Innenhof werden Verkehrslärmeinwirkungen in der Nacht zwischen 36 dB(A) und 43 dB(A) berechnet. Der Orientierungswert Nacht von 50 dB(A) wird an diesen Fassaden sicher eingehalten.

In Variante 2 ergeben sich durch die Reduzierung der zulässigen Kfz-Geschwindigkeit auf 30 km/h an den der Viktoriastraße zugewandten Fassaden um rund 3 dB(A) geringere Verkehrslärmbeurteilungspegel als in Variante 1. An den der Kaiserstraße zugewandten Fassaden sind die Gesamtverkehrslärmbeurteilungspegel aus Straßen- und Schienenverkehrslärm um rund 1 dB(A) geringer als in Variante 1. In beiden Varianten werden jedoch die Orientierungswerte der DIN 18005 an den straßenzu-

<p>Plangeber: Bearbeitung:</p>	<p>Landeshauptstadt Saarbrücken, Rathausplatz 1, 66111 Saarbrücken FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 • Fax: 06 31 / 3 62 45-99 • E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de</p>	
------------------------------------	---	---

gewandten Fassaden deutlich überschritten. Aufgrund dieser deutlichen Überschreitungen der Orientierungswerte an den straßenzugewandten Fassadenabschnitten der geplanten Bebauung werden entsprechende Lärmschutzmaßnahmen erforderlich, die per textlicher Festsetzung aufgenommen werden. Die detaillierten Berechnungen und Ergebnisse sind dem Fachgutachten als Bestandteil der Bebauungsplanunterlagen zu entnehmen.

5.4.2 Gewerbelärm

Die Berechnung der zu erwartenden Gewerbelärmeinwirkungen an den maßgeblichen Immissionsorten durch den Betrieb des Vorhabens sowie durch die bestehenden gewerblichen Nutzungen in der Umgebung erfolgt nach DIN ISO 9613-2 auf der Grundlage der o.a. Emissionspegel durch Simulation der Schallausbreitung in einem digitalen Geländemodell (DGM). Das DGM enthält alle für die Berechnung der Schallausbreitung erforderlichen Angaben (Lage von Schallquellen und Immissionsorten, Höhenverhältnisse, Schallhindernisse im Ausbreitungsweg, schallreflektierende Objekte usw.). Alle Oberflächen auf dem Schallausbreitungsweg werden als schallharte Flächen mit einem Bodenfaktor von $G=0$ angesetzt. Eine meteorologische Korrektur wird nicht berücksichtigt. Damit werden von den Schallquellen zu den Immissionsorten Mitwindbedingungen zugrunde gelegt, die die Schallausbreitung begünstigen.

Die Gewerbelärmbeurteilungspegel werden an den maßgeblichen Immissionsorten als Einzelpunkt-berechnungen geschossweise berechnet.

Die Lage der Schallquellen und Immissionsorte sowie die Berechnungsergebnisse für den Tagzeitraum und die ungünstigste Nachtstunde sind den folgenden Karten zu entnehmen.

Maßgebliche Immissionsorte in der Umgebung

Die auf der Grundlage der in der schalltechnischen Untersuchung (Kapitel 3.1) angesetzten Betriebsvorgänge prognostizierten Gewerbelärmeinwirkungen durch die bestehenden und geplanten Nutzungen halten an den maßgeblichen Immissionsorten in der Umgebung des Vorhabens die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete von 60 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der ungünstigsten Nachtstunde ein.

Maßgebliche Immissionsorte innerhalb des Bebauungsplans

An den maßgeblichen Immissionsorten des geplanten Vorhabens werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Urbane Gebiete von 63 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der ungünstigsten Nachtstunde eingehalten.

<p>Plangeber: Bearbeitung:</p>	<p>Landeshauptstadt Saarbrücken, Rathausplatz 1, 66111 Saarbrücken FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 • Fax: 06 31 / 3 62 45-99 • E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de</p>	
------------------------------------	---	---

5.5 Erschütterungstechnische Untersuchung⁴

Im Rahmen der geplanten Umnutzung des ehemaligen C&A-Kaufhauses wurde eine erschütterungstechnische Untersuchung durchgeführt, die den Einfluss von Erschütterungsemissionen durch den Schienenverkehr der angrenzenden Saarbahn auf das Gebäude ergründen sollen. Für die Erstellung der Prognoseberechnungen wurden am 31.05.2023 im Bestandsgebäude Messungen zu den Erschütterungsimmissionen durchgeführt. Anhand der Auswertung der Messung kann festgestellt werden, dass beim Bestandsgebäude keine unzulässig hohen Erschütterungsimmissionen nach DIN 4150-2 [2] und DIN 4150-3 [3] zu erwarten sind. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass die Erschütterungsimmissionen einzelner Züge, insbesondere im Erdgeschoss wo die Erschütterungsimmissionen maximal werden, spürbar sein können.

Aus den Berechnungen zum sekundären Luftschall kann weiterhin abgeleitet werden, dass der Beurteilungspegel des sekundären Luftschalls den Richtwert nach dem Urteil des BVG vom 19.04.2014 im Gebäude eingehalten wird. Durch vereinzelt Zugvorbeifahrten sind jedoch hörbare Geräuschspitzen im Erdgeschoss nicht auszuschließen.

Auf Schutzmaßnahmen am Gebäude gegen Erschütterungseinwirkungen aus dem Bahnbetrieb kann im Ergebnis der durchgeführten fachgutachterlichen Untersuchung verzichtet werden.

5.6 Belange der technischen Infrastruktur

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird die Umnutzung eines bestehenden Gebäudes planungsrechtlich vorbereitet. Das Bestandsgebäude und somit das vorliegende Plangebiet ist bereits an alle notwendigen Leitungsträger angebunden. Etwaige erforderliche objektbezogene infrastrukturelle Anpassungen werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens überprüft und vorgenommen.

5.7 Flächenbilanz

Bezeichnung	Flächengröße
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	2.653 m ²
Urbanes Gebiet MU	2.653 m ²

⁴ „Erschütterungstechnische Untersuchung zum Bebauungsplan für das ehem. C&A-Gebäude, Saarbrücken“; ACCON GmbH; 19.06.2023.

III ANLAGEN

- „Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan für das ehem. C&A-Gebäude in Saarbrücken“, FIRU GfI – Gesellschaft für Immissionsschutz mbH; April 2023.
- „Ehemaliges C&A-Gebäude in Saarbrücken. Besatzkontrolle Vögel und Fledermäuse“, PCU PlanConsultUmwelt; April 2023.
- „Erschütterungstechnische Untersuchung zum Bebauungsplan für das ehem. C&A-Gebäude, Saarbrücken“, ACCON GmbH; Juni 2023.

Plangeber: Bearbeitung:	Landeshauptstadt Saarbrücken, Rathausplatz 1, 66111 Saarbrücken FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 • Fax: 06 31 / 3 62 45-99 • E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de	
----------------------------	--	---