

Vorstadtstraße zwischen Trillerweg und Hintergassentreppe

Begründung zum Bebauungsplan 111.03.05

in der Landeshauptstadt Saarbrücken, Stadtteil Alt-Saarbrücken

ENTWURF

10.10.2024

Bebauungsplan 111.03.05 „Vorstadtstraße zwischen Triller- weg und Hintergassentreppe“

Im Auftrag der:



Stadtplanungsamt Saarbrücken
Bahnhofstraße 31
66111 Saarbrücken

IMPRESSUM

Stand: 10.10.2024

Verantwortlich:

Geschäftsführende Gesellschafter
Dipl.-Ing. Hugo Kern, Raum- und Umweltplaner
Dipl.-Ing. Sarah End, Stadtplanerin AKS

Projektbearbeitung:

Jakob Janisch, M.Sc. Stadt- und Regionalentwicklung

Hinweis:

Inhalte, Fotos und sonstige Abbildungen sind geistiges Eigentum der Kernplan GmbH oder des Auftraggebers und somit urheberrechtlich geschützt (bei gesondert gekennzeichneten Abbildungen liegen die jeweiligen Bildrechte/Nutzungsrechte beim Auftraggeber oder bei Dritten).

Sämtliche Inhalte dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung der Kernplan GmbH bzw. des Auftraggebers (auch auszugsweise) vervielfältigt, verbreitet, weitergegeben oder auf sonstige Art und Weise genutzt werden. Sämtliche Nutzungsrechte verbleiben bei der Kernplan GmbH bzw. beim Auftraggeber.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern die männliche Form verwendet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform hat nur redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung.

Kirchenstraße 12 · 66557 Illingen
Tel. 0 68 25 - 4 04 10 70
Fax 0 68 25 - 4 04 10 79
www.kernplan.de · info@kernplan.de

K E R N
P L A N 

INHALT

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung	4
Grundlagen und Rahmenbedingungen	6
Begründung der Festsetzungen und weitere Planinhalte	17
Auswirkungen der Planung, Abwägung	25
Anhang: Schalltechnische Untersuchung & spezielle artenschutzrechtliche Prüfung	

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung

In der Landeshauptstadt Saarbrücken befindet sich am südlichen Rand der Tallage im Stadtteil Alt-Saarbrücken, zwischen der „Vorstadtstraße“ und dem „Trillerweg“, ein bereits vollständig bebautes Bestandsgebiet, das der städtebaulichen Steuerung bedarf.

Dem Geltungsbereich kommt aufgrund seiner Lage eine wichtige Bedeutung im Stadtgefüge zu: Das Plangebiet bildet nicht nur die südliche Raumkante des Nanteseer Platzes und somit eine wichtige Sichtachse von der Eisenbahnstraße, es befindet sich zudem in räumlicher Nähe zu wichtigen touristischen Zielen und Verwaltungsgebäuden (u.a. Schlossplatz, Ludwigsplatz/ Ludwigskirche) und fungiert als Eingangsbereich des höher gelegenen Wohngebiets des „Triller“.

Die für den Geltungsbereich derzeit gültigen Bebauungspläne (BBP Nr. 111.03.00 aus 1970, im östlichen Teilbereich durch BBP Nr. 111.03.03 „Änderung Schloßstraße“ 1978 überplant) setzen ein „Kerngebiet“ (MK) gem. § 7 BauNVO fest. Die Funktion und Bedeutung der Vorstadtstraße und ihres Umfeldes haben sich jedoch in den letzten Jahren verändert. Das Plangebiet liegt vollständig außerhalb des im Einzelhandelskonzept festgelegten zentralen Versorgungsbereichs der Landeshauptstadt Saarbrücken (LHS). Die gegenwärtige Nutzungsstruktur ist durch einen hohen Wohnanteil geprägt. In den Gebäuden entlang des Trillerweges befindet sich fast ausschließlich Wohnnutzung. Zur Vorstadtstraße dominiert in den Obergeschossen ebenfalls das Wohnen, während die stärker durch Verkehrslärm belasteten Erdgeschossbereiche vorwiegend gewerbli-

che Nutzungen, wie Restaurants, Ladenlokale sowie kleinere Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, beherbergen. In den vergangenen Jahren sind innerhalb des Geltungsbereichs verstärkt Leerstände sowie Gestaltungsmängel entstanden.

Anzumerken ist, dass sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 111.03.00 und damit die Kerngebietsfestsetzung ursprünglich auf das gesamte Quartier zwischen Neumarkt / Wilhelm-Heinrich-Straße, Eisenbahnstraße und Vorstadtstraße / Trillerweg bezog.

Die Teilflächen nördlich des Nanteseer Platzes wurden bereits in der Vergangenheit durch Bebauungspläne unter Abrücken von der bisherigen MK-Ausweisung durch die Ausweisung als „Besondere Wohngebiete“ (WB) gem. § 4a BauNVO überplant. Mit



Orthofoto mit Geltungsbereich; ohne Maßstab; Quelle: Stadtverwaltung Saarbrücken; Bearbeitung: Kernplan

dem Bebauungsplan Nr. 111.03.05 sollen nun auch für die südlichen Teilflächen die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung an den heutigen Bestand und die heutigen Anforderungen im Plangebiet angepasst werden.

Konkreter Anlass der Planung ist die Absicht eines Eigentümers im Bereich der Vorstadtstraße, einen derzeit im 4.OG vorhandenen Bordellbetrieb in das EG / 1.OG zu verlagern und zu erweitern. Diese Nutzungsoption steht jedoch den Entwicklungszielen der Landeshauptstadt für diesen Standort entgegen, wäre allerdings aufgrund der v. g. Festsetzung eines „Kerngebietes“ ohne Einschränkung hinsichtlich der Nutzungsarten dort allgemein zulässig. Darüber hinaus gab es in den vergangenen Jahren weitere Anfragen zu Vorhaben, u.a. zur Nutzungsänderung des EG in ein Wettbüro, die ebenfalls nicht mit den Zielen der städtebaulichen Entwicklung für diesen Bereich übereinstimmen.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Saarbrücken hat somit nach § 1 Abs. 3 BauGB und § 2 Abs. 1 BauGB die Einleitung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB zur Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.

Der Bebauungsplan Nr. 111.03.05 „Vorstadtstraße zwischen Trillerweg und Hintergassentreppe“ wird in seinem Geltungsbereich den Bebauungsplan Nr. 111.03.00 „Schloßstraße - Vorstadtstraße“, rechtswirksam seit dem 29.04.1970, sowie den Bebauungsplan Nr. 111.03.03 „Änderung Schloßstraße“, rechtswirksam seit dem 21.10.1978, ersetzen.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind dem beigegeführten Lageplan zu entnehmen. Er umfasst eine Fläche von ca. 1,3 ha.

Mit der Erstellung des Bebauungsplans und der Durchführung des Verfahrens ist die Kernplan Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation mbH, Kirchenstraße 12, 66557 Illingen, beauftragt.

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Bundesstraße B 41 an. Aus diesem Grund wurde zur Untersuchung der potenziellen Geräuschimmissionen die GSB GbR, Schalltechnisches Beratungsbüro, Prof. Giering, Kastanienweg 24, 66625 Nohfelden, mit der Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens beauftragt. Um der Lärmbelastung durch den Verkehrslärm im Plangebiet zu begegnen, ist es demnach erforderlich, kon-

krete Festsetzungen im Bebauungsplan zu treffen.

Zudem wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung durch das Büro Dr. Maas GbR, Otto-Hahn-Hügel 49, 66740 Saarlouis, durchgeführt.

Verfahren

Das Verfahren wird nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Es handelt es sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung (Steuerung von Nutzungsänderungen). Mit dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21. Dezember 2006, das mit der Novellierung des Baugesetzbuches am 1. Januar 2007 in Kraft trat, fällt die seit Juli 2004 vorgesehene förmliche Umweltprüfung bei Bebauungsplänen der Größenordnung bis zu 20.000 qm zulässiger Grundfläche weg. Dies trifft für den vorliegenden Bebauungsplan zu, da das Plangebiet lediglich eine Fläche von ca. 13.300 qm umfasst.

Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird mit dem Bebauungsplan nicht begründet. Auch bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder der Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG zu beachten sind.

Weitere Voraussetzung der Anwendung des § 13a BauGB ist, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Umweltbelange vorliegen. Dies trifft für den vorliegenden Bebauungsplan zu.

Damit sind die in § 13a BauGB definierten Voraussetzungen erfüllt, um den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 BauGB aufzustellen. Es sind keine Gründe gegeben, die gegen die Anwendung dieses Verfahrens sprechen.

Die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB gelten entsprechend.

Es wird darauf hingewiesen, dass gem. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB und § 13a Abs. 2 und 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umwelt-

bezogener Informationen verfügbar sind, der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen wird. Eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird durchgeführt.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, ein Ausgleich der vorgenommenen Eingriffe ist damit nicht notwendig.

Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der Flächennutzungsplan des Regionalverbands Saarbrücken stellt das Plangebiet als Wohnbauflächen dar. Das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist somit nur teilweise erfüllt. Der Flächennutzungsplan ist gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

Grundlagen und Rahmenbedingungen

Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

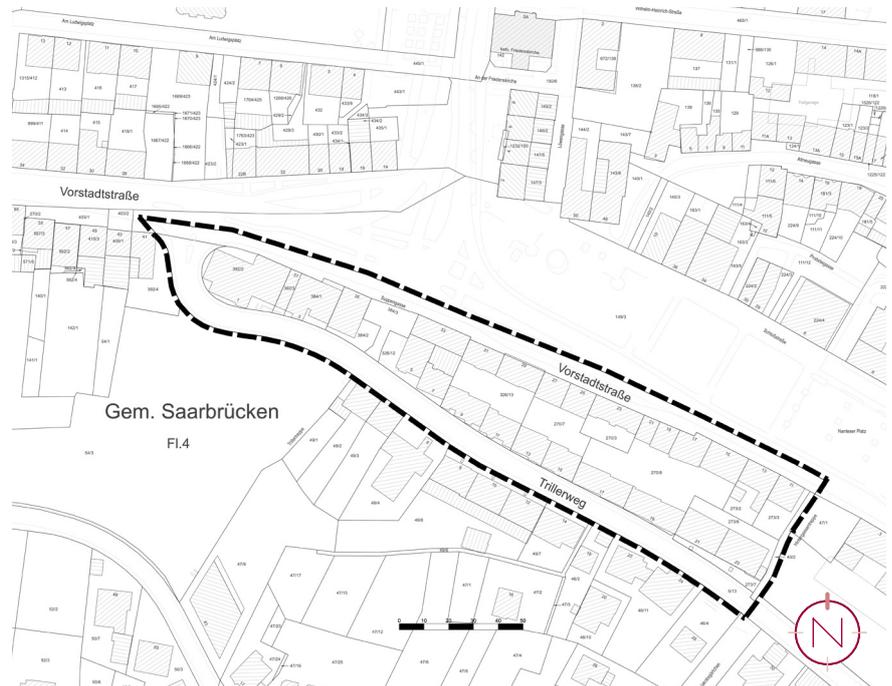
Das Plangebiet liegt innenstadtnah, unweit der Ludwigskirche und des Schlossplatzes, am südlichen Rand der Tallage Alt-Saarbrückens der „Vorstadtstraße“ und „Trillerweg“. Dabei bildet die Bebauung entlang der Vorstadtstraße die südliche Raumkante des „Nanteser Platzes“.

Im Norden grenzt das Areal direkt an die B 41 an (Vorstadtstraße, ca. 12.000 DTV). Im Osten wird das Plangebiet durch Gehölze der angrenzenden Bebauung der Vorstadtstraße bzw. des Trillerwegs entlang der Hintergassentreppe begrenzt, im Süden durch die Bebauung des Trillerwegs und im Westen durch die fortgesetzte Bebauung der Vorstadtstraße. Nordöstlich verläuft in ca. 200 m Entfernung, durch Wohnbebauung und Topografie abgeschirmt, die A 620.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches sind der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Nutzung des Plangebietes, Umgebungsnutzung und Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet umfasst Wohn- und gemischt genutzte Bebauung, sowie zugehörige Ziergärten. Eine stadtbildprägende Zäsur



Geltungsbereich des Bebauungsplanes; Quelle: Vermessungs- & Geoinformationsamt Saarbrücken; Bearbeitung: Kernplan

innerhalb des bebauten Gebietes bildet das Treppenbauwerk der Suppengasse, dessen „Hangstützmauern“ 1788 von Balthasar Wilhelm Stengel errichtet wurde und als Einzeldenkmal geschützt ist.

In unmittelbarer Nähe zu dem Areal befinden sich u. a. Einrichtungen der öffentlichen Infrastruktur (u. a. Regionalverband Saarbrücken, Historisches Museum Saar, Museum für Vor- und Frühgeschichte), Restau-

rants und freiberufliche Nutzungen. Insbesondere ab dem 1. Obergeschoss überwiegend jedoch innerhalb und außerhalb des Plangebietes Wohnnutzung.

Insgesamt ist festzustellen, dass sich die geplanten Festsetzungen am Bestand orientieren und einfügen.

Die Flächen befinden sich – mit Ausnahme der Straßenverkehrsflächen und -wege – in Privateigentum und sind vollständig bebaut, sodass von einer stufenweisen Verwirklichung der Planänderungen auszugehen ist.

Topografie des Plangebietes

Das Plangebiet weist ein bewegtes Relief auf. Der Trillerweg fällt in Ost-West-Richtung um ca. 15 m bis zum Niveau der Vorstadtstraße ab. Auch die Vorstadtstraße weist ein Gefälle von ca. 4 m Richtung Westen auf und liegt bei ca. 200 m ü.N.N.

Daher wirkt sich die Topografie auf die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes hinsichtlich der zulässigen Bauhöhen aus. Zudem wurde im Zuge der realisierten Bebauung bereits umfangreiche Geländemodellierungen und Unterbauungen vorgenommen.



Blick auf die „Hangstützmauern“ (1788 errichtet) entlang der Suppengasse aus Richtung Norden



Blick von Osten auf das Plangebiet mit der Vorstadtstraße im Vordergrund, links Hintergassentreppe

Verkehrsanbindung

Das Plangebiet ist bereits heute über die Vorstadtstraße und den Trillerweg an das örtliche und im weiteren Verlauf über die nördlich gelegene Eisenbahnstraße und die Stengelstraße an das überörtliche Verkehrsnetz (A 620) angebunden.

Die Fußgängerzone (Bahnhofstraße) ist in ca. 10 Gehminuten zu Fuß erreichbar, der Saarbrücker Hauptbahnhof in ca. 15 min.

Darüber hinaus ist auch eine ÖPNV-Anbindung des Gebietes gegeben. Im Bereich der östlich verlaufenden Vorstadtstraße und der nördlich verlaufenden Eisenbahnstraße befinden sich stark frequentierte Bushaltestellen („Schloßplatz“ bzw. „Hansahaush/Ludwigskirche“). Ab hier bestehen u. a. Anbindungsmöglichkeiten in Richtung Hauptbahnhof Saarbrücken (ca. 5 min), in Richtung Luisenthal (ca. 35 min) oder auch in Richtung Universität (ca. 20 min).

Der ruhende Verkehr kann bzw. wird bereits vollständig innerhalb des Plangebietes - primär in Tiefgaragen - untergebracht.

Externe Erschließungsanlagen bedarf es zur Realisierung des Vorhabens nicht.

Ver- und Entsorgung

Die für die geplante Nutzung erforderliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist aufgrund der bestehenden Bebauung / Nutzung bereits grundsätzlich vorhanden (Wasser, Elektrizität etc.).

Die nach § 49 a SWG geltenden Vorgaben zur Beseitigung des Niederschlagswassers (Nutzung, Versickerung, Verrieselung, Einleitung des Niederschlagswassers in ein oberirdisches Gewässer) sind hier nicht zwingend anzuwenden, da die Grundstücke vor dem Jahr 1999 bereits bebaut, damit befestigt und an die öffentliche Kanalisation angeschlossen waren.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt dennoch im vorhandenen Trennsystem.

Das Schmutzwasser wird demnach durch Anschluss an den vorhandenen ZKE-Schmutzwasserkanal und das Niederschlagswasser durch Anschluss an den vorhandenen ZKE-Regenwasserkanal entsorgt.

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

Schalltechnisches Gutachten

„Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ist zur Sicherstellung der schalltechnischen Verträglichkeit des Planvorhabens die Erarbeitung eines schalltechnischen Gutachtens erforderlich.“

Straßenverkehrslärm

Am Tag werden bei freier Schallausbreitung sowohl der Orientierungswert (OW) der DIN 18.005 von 55 dB(A) für ein Allgemeines Wohngebiet als auch der Wert von 60 dB(A) für ein Urbanes Gebiet im gesamten Planbereich überschritten. Im Nordwesten des Plangebietes werden Beurteilungspegel bis 76 dB(A) ermittelt; die geringsten Beurteilungspegel werden im Südosten mit 63 dB(A) berechnet. An den Gebäuden im Bestand treten an den straßenzugewandten Fassaden Pegel zwischen 59 dB(A) im Südosten und 72 dB(A) im Nordwesten auf. Im östlichen Teil des Plangebietes kann an vielen innenliegenden Fassaden und im Innenbereich der Orientierungswert von 55 dB(A) für ein Allgemeines Wohngebiet eingehalten werden.

Für die Außenwohnbereiche kann davon ausgegangen werden, dass bei Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV

von 64 dB(A) am Tag, wenn die Geräuschsituation im Wohnumfeld von großer Bedeutung ist, eine zufriedenstellende Aufenthaltsqualität gegeben ist. Dieser Wert wird in etwa der Hälfte der Fläche des Plangebiets eingehalten.

In der Nacht stellt sich die schalltechnische Situation ungünstiger dar. Im gesamten Plangebiet werden Beurteilungspegel von 55 dB(A) oder mehr ermittelt. Im Nordwesten des Plangebiets betragen diese bis zu 68 dB(A). An den Gebäuden im Bestand treten an den straßenzugewandten Fassaden Pegel zwischen 52 dB(A) im Südosten und 64 dB(A) im Nordwesten auf. Im östlichen Teil des Plangebiets kann an vielen innenliegenden Fassaden der Orientierungswert von 45 dB(A) für ein Allgemeines Wohngebiet eingehalten werden.

Aufgrund der deutlichen Überschreitung der Orientierungswerte und Immissionsgrenzwerte für die Zeitbereiche Tag und Nacht ist ein detailliertes Schallschutzkonzept zu erarbeiten. Überschreiten die Beurteilungspegel die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung (70 dB(A) am Tag, 60 dB(A) in der Nacht), kommt dem Schallschutz eine besondere Bedeutung zu: Sein Gewicht gegenüber anderen Belangen nimmt deutlich zu.

Schallschutzkonzept Verkehrslärm

Das Schallschutzkonzept kommt bei Ersatz-, An- oder Umbauten im Bereich von Bestandsbebauungen zum Tragen. Es umfasst folgende Maßnahmen:

Grundrissorientierung

Bei der Überschreitung der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung sind Schallschutzmaßnahmen zu konzipieren, die über den passiven Schallschutz hinausgehen. Im vorliegenden Fall wird eine Grundrissorientierung empfohlen, die berücksichtigt, dass sich an den Fassaden schutzwürdiger Räume, die diesen Pegeln ausgesetzt sind, keine Fenster oder Türen befinden. Sofern eine vollständige Umsetzung der Grundrissorientierung nicht möglich ist, kann durch die Gewährleistung eines angemessenen Innenpegels ein adäquates Schutzziel erreicht werden.

Schutz der Außenwohnbereiche

Für Außenwohnbereiche ist entweder durch Orientierung an lärmabgewandten Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutz-

maßnahmen sicherzustellen, dass in dem der Wohnung zugehörigen Außenbereich ein Tagepegel von höchstens 64 dB(A) erreicht wird.

Passive Schallschutzmaßnahmen

Aus schalltechnischer Sicht wird für das Plangebiet ergänzend die Umsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen, d. h. Maßnahmen an den schutzwürdigen Gebäuden (Verbesserung der Schalldämmung der Außenbauteile sowie der Einbau von schalldämmten Lüftungseinrichtungen in zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen), erforderlich. Dadurch soll sichergestellt werden, dass als Mindestqualität in den Aufenthaltsräumen der schutzwürdigen Nutzungen verträgliche Innenpegel erreicht werden.

Entwicklung des Verkehrslärms

Das Plangebiet ist bereits durchgängig bebaut, zusätzliche Bebauungen können dem gegenüber nur einen geringen Anteil aufweisen. Eine relevante Zunahme des Beurteilungspegels auf den umliegenden Straßenabschnitten durch planbedingte Verkehrszunahmen kann ausgeschlossen werden; schalltechnische Konflikte sind nicht zu erwarten."

Quelle: GSB GbR, Schalltechnisches Beratungsbüro, Prof. Giering, Kastanienweg 24, 66625 Nohfelden; Stand: 17.04.2024

Der Vorschlag wurde als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Berücksichtigung von Standortalternativen

Das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB und das Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gem. § 1a Abs. 2 BauGB verlangen eine Prüfung des Planungserfordernis', die kritische Würdigung sich aufdrängender Standortalternativen, sowie in Grundzügen alternative Formen der Bodennutzung und Erschließung. Dadurch wird sichergestellt, dass der geplante Standort private und öffentliche Belange so gering wie möglich beeinträchtigt (Verträglichkeit) und die Planungsziele am besten erreicht.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 111.03.05 sollen die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung an den heutigen Bestand und die heutigen Anforderungen des vollständig bebauten Plangebietes angepasst werden. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf ge-

stellte Nutzungsanfragen, bei denen ein Trading-Down-Effekt, Nutzungskonflikte, sowie eine Verzerrung des Bodenpreisgefüges drohen. Spezifische Anfragen, u.a. für eine Bordellerweiterung, Wettbüros etc., stimmen nicht mit den Zielen der städtebaulichen Entwicklung der Landeshauptstadt Saarbrücken für diesen Bereich überein.

In diesem Fall erübrigt sich eine Prüfung alternativer Standorte, da lediglich bestehendes Baurecht an die gegenwärtigen Herausforderungen angepasst wird. Die Änderung bezieht sich vorwiegend auf die Art der baulichen Nutzung, was zwar die Grundzüge der Planung umfasst, jedoch kein gänzlich verändertes Nutzungskonzept darstellt, sondern überwiegend den gegenwärtigen Status Quo abbildet und durch Modifikationen Störpotenziale reduzieren soll. Die Einbeziehung alternativer Standorte würde dem grundlegenden Anliegen der Planung widersprechen bzw. die beabsichtigte „Nachjustierung“ übersteigen.

Alternative Standorte wurden daher nicht betrachtet.

Übergeordnete Planungsvorgaben der Raumordnung und Landesplanung; naturschutzrechtliche Belange; geltendes Planungsrecht

Kriterium	Beschreibung
Landesentwicklungsplan (Siedlung und Umwelt)	
zentralörtliche Funktion	Alt-Saarbrücken ist Teil des Stadtbezirks Saarbrücken-Mitte des Oberzentrums Saarbrücken
Vorranggebiete	<p>Vorranggebiet für Grundwasserschutz</p> <ul style="list-style-type: none"> (Z 56) Vorranggebiete für Grundwasserschutz (VW) sind als Wasserschutzgebiete festzusetzen. In VW ist das Grundwasser im Interesse der öffentlichen Wasserversorgung vor nachteiligen Einwirkungen zu schützen. Eingriffe in Deckschichten sind zu vermeiden. Soweit nachteilige Einwirkungen durch unabwendbare Bau- und Infrastrukturmaßnahmen zu befürchten sind, für die keine vertretbaren Standortalternativen bestehen, ist durch Auflagen sicherzustellen, dass eine Beeinträchtigung der Trinkwasserversorgung nicht eintritt. Z (57) Vorranggebiete für Grundwasserschutz sind räumliche Maßnahmenswerpunkte für die Erschließung und Sicherung von Grundwasser, die geeignet sind, übergeordnete, landesplanerische Zielsetzungen (z.B. hinsichtlich der Siedlungsstruktur) zu erreichen und zu stützen. <p>Da das Gebiet mit Verordnung vom 13.12.1989 als Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes „St. Annual“ (C 31) zu Gunsten der Stadtwerke Saarbrücken festgesetzt wurde und bereits bebaut ist und die Bestimmungen der Trinkwasserschutzverordnung einzuhalten sind, folgt die Planung den Forderungen des Vorranggebietes für Grundwasserschutz</p>
zu beachtende Ziele und Grundsätze	<ul style="list-style-type: none"> Nachrichtlich übernommene Siedlungsfläche überwiegend Wohnen (Z 12) Die dort vorhandenen Wohn- und Arbeitsstätten, zentrale Einrichtungen der Daseinsvorsorge, öffentliche und private Dienstleistungen sowie sonstigen Infrastruktureinrichtungen sollen an die aktuellen Rahmenbedingungen angepasst und - soweit möglich - in ihrem Bestand dauerhaft gesichert werden: erfüllt (Z 17) Bei der Siedlungsentwicklung (Wohnen, Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen sowie Einrichtungen für Freizeit und Sport) sind vorrangig die im Siedlungsbestand vorhandenen Potenziale an Brach- und Konversionsflächen, Baulücken und Baulandreserven sowie das Erneuerungspotenzial des Siedlungsbestandes zu nutzen: erfüllt keine Restriktionen für das Vorhaben
Wohneinheiten	<ul style="list-style-type: none"> als Wohnungsbedarf sind für den Stadtteil Alt-Saarbrücken 3,5 Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner und Jahr festgelegt mindestens einzuhaltender Dichtewert: 40 WE/ ha: erfüllt keine maßgebliche Änderung des bisher zulässigen Maßes der baulichen Nutzung da der Geltungsbereich bereits durch Bebauungspläne überplant und vollständig bebaut wurde, sowie durch die Planung keine zusätzlichen Baupotenziale ermöglicht werden, ist eine Wohneinheitenbilanzierung i.S.d. Ziel Ziffer 33 LEP Siedlung (2006) aus Sicht der Landeshauptstadt nicht erforderlich. Zudem existieren im Plangebiet keine Baulücken, die anzurechnen wären. keine Auswirkungen auf das landesplanerische Ziel eines landesweit und siedlungsstrukturell ausgeglichenen und ressourcenschonenden Wohnbauflächenangebotes.
Landschaftsprogramm	keine speziellen Entwicklungsziele oder Funktionszuweisungen
Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange	
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	nicht betroffen
Regionalpark	Lage im Regionalpark Saar, aber nicht innerhalb eines der Projekträume; Regionalparks sind rein informelle Instrumente ohne restriktive Wirkungen

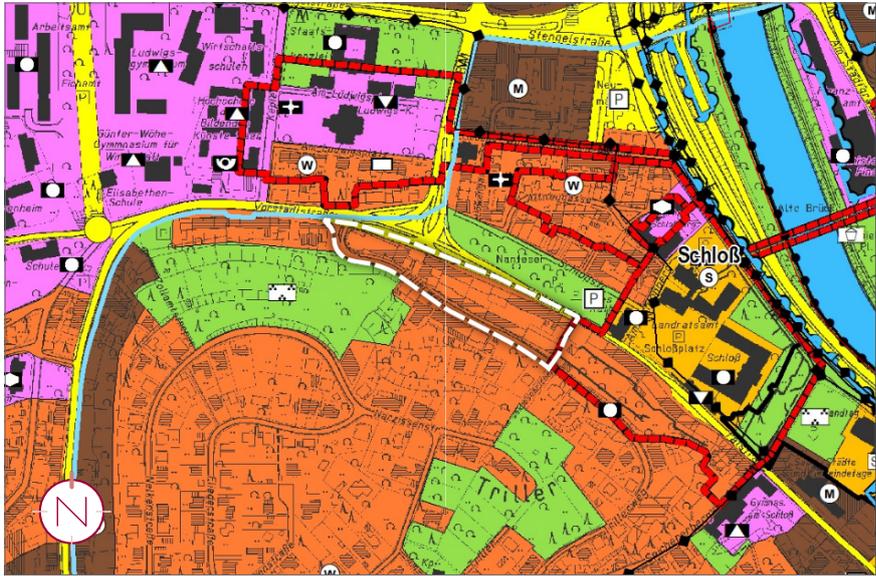
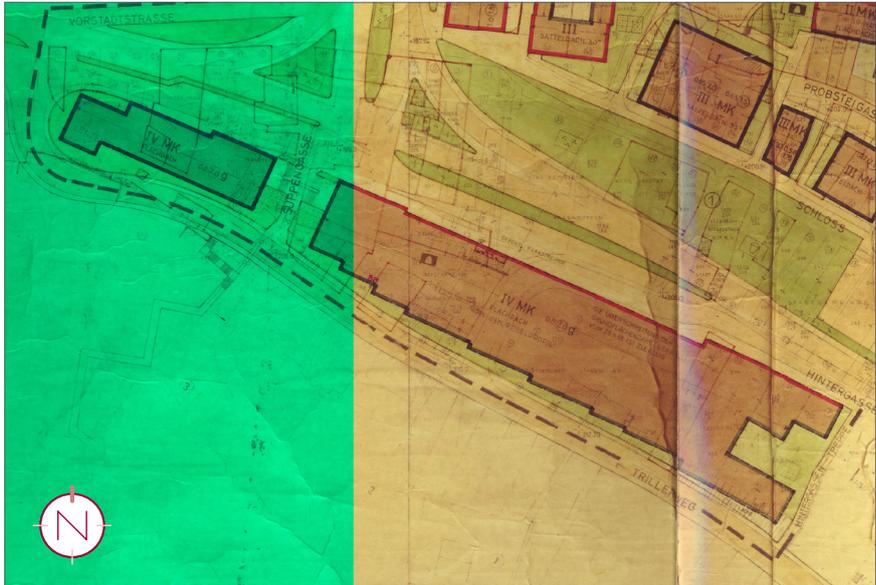
Kriterium	Beschreibung
Sonstige Schutzgebiete: Naturschutz-, Landschaftsschutzgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Naturparks, Nationalparks, Biosphärenreservate, gesetzlich geschützte Biotope	nicht betroffen
Denkmäler / Naturdenkmäler / archäologisch bedeutende Landschaften nach § 6 SDSchG oder in amtlichen Karten verzeichnete Gebiete	Im Gebiet befindet sich das Einzeldenkmal „Wohnhaus“ Vorstadtstraße 13, 18. Jh., Umbau 19. Jh, sowie das Einzeldenkmal „Hangstützmauern“ zwischen der Vorstadtstraße 33/35, errichtet 1788 von Balthasar Wilhelm Stengel. Diese genießen gem. DSchG Erhaltung- sowie Umgebungsschutz.
Geschützter unzerschnittener Raum nach § 6 Abs. 1 SNG	nicht betroffen
Überschwemmungsgebiete, Risikogebiete gem. § 78 WHG	nicht betroffen
Wasserschutzgebiete	<ul style="list-style-type: none"> • Der Planbereich befindet sich innerhalb der Schutzzone III des mit Verordnung vom 13.12.1989 festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes „St. Arnual“ (C 31) zu Gunsten der Stadtwerke Saarbrücken sowie innerhalb eines gemäß LEP Umwelt ausgewiesenen Vorranggebietes für Grundwasserschutz. • Gemäß Grundwassermodell des Saarlandes liegt der rechnerische Wert des Flurabstandes im Planbereich bei ca. 10-25 m. Der Planbereich liegt innerhalb des potentiellen Einzugsbereiches der nach Wasserversicherungsgesetz (WasSiG) ausgewiesenen Trinkwassernotbrunnen mit den LUA-Kenn-Nr. 1463 und 03002. • Durch die beabsichtigte Nutzung und Umbauarbeiten können Verbotbestimmungen der geltenden Wasserschutzgebietsverordnung berührt werden, die dann einer Befreiung gem. § 52 Abs. 1 WHG bedürfen. • Des Weiteren wird für zukünftige Planungen auf folgende Aspekte hingewiesen: <ol style="list-style-type: none"> 1. Brunnenbohrungen sowie Erdwärmesonden sind nicht erlaubnisfähig. Die Erlaubnisfähigkeit von Erdwärmekollektoren ist im Einzelfall zu prüfen. 2. Für die Ausführung vorgesehener Sauberkeits-, Trag- oder Dränschichten, für die Verfüllung von Arbeitsräumen (Kanalgräben, Baugruben usw.) sowie für den Unter- und Oberbau von Verkehrs- und Parkflächen darf nur Material verwendet werden, das keine auslaugbaren wassergefährdenden Bestandteile enthält (geeignetes Naturmaterial) bzw. Material, das die Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung einhält. 3. Sofern eine Gründung von Bauwerken mittels Pfählen erfolgen sollte und diese in den Grundwasserhorizont reichen, stellt die Maßnahme einen Benutzungstatbestand im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 4 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) dar, der gemäß § 8 Abs. 1 WHG der Erlaubnis nach § 10 WHG bedarf. • Zuständig für die Erteilung der Erlaubnis ist das Ministerium für Umwelt, Klima, Mobilität, Agrar und Verbraucherschutz als oberste Wasserbehörde (§ 103 Abs. 2 Nr. 1 Saarländisches Wassergesetz - SWG).

Kriterium	Beschreibung
Hochwasserschutz / Starkregen	<p>Die städtische Starkregen-Gefahrenkarte soll für die Betrachtung der Lastfälle außerhalb der Bemessung der Entwässerungsanlagen (Notüberlaufsenarien) beachtet werden hinsichtlich einer schadlosen Ableitung bzw. entsprechenden Beachtung der Fließwege bei der baulichen Gestaltung der Neubauten. Die Starkregengefahrenkarte kann beim ZKE eingesehen werden.</p>  <p>Ausschnitt Starkregengefahrenkarte; Quelle: https://geoportal.saarbruecken.de/; ohne Maßstab</p> <p>Hinsichtlich der klimatischen Veränderungen ist darauf zu achten, dass die Oberflächenabflüsse aufgrund von Starkregeneignissen einem kontrollierten Abfluss zugeführt werden. Den umliegenden Anliegern darf kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Die mögliche Betroffenheit und Vorbeugemaßnahmen zur Vermeidung von Schäden und zur Minimierung von Risiken können mit dem Zentralen Kommunalen Entsorgungsbetrieb (ZKE) abgestimmt werden.</p> <p>Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen.</p>
Informelle Fachplanungen	<p>Eine Auswertung der vorliegenden Geofachdaten (Quelle: Geoportal Saarland) ergibt folgende Ergebnisse:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Schutzgebiete nach §§ 23 bis 26 BNatSchG sind von der Maßnahme nicht betroffen. • Naturdenkmäler und geschützte Landschaftsbestandteile gemäß §§ 28 und 29 BNatSchG sind von der Maßnahme nicht betroffen. • Vom Vorhaben sind keine nach § 30 BNatSchG geschützten Biotop betroffen • „Natura 2000“-Netz gemäß §§ 31 bis 36 BNatSchG: Vom Vorhaben sind keine FFH-Gebiete betroffen. Fernwirkungen auf FFH-Gebiete können ausgeschlossen werden. • Vom Vorhaben sind keine FFH-Lebensraumtypen betroffen
Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Saarbrücken	Die Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Saarbrücken ist zu beachten.
Allgemeiner Artenschutz	
Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen (§ 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG)	Da Einzelbäume und Gehölze betroffen sind, die als Gelege für Vögel dienen können, ist der allgemeine Artenschutz zu beachten: Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze dürfen nur außerhalb der Zeit vom 1. März bis zum 30. September gefällt, abgeschnitten oder auf den Stock gesetzt werden
Besonderer Artenschutz	

Kriterium	Beschreibung
<p>Störung oder Schädigung besonders geschützter Arten. Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG</p> <p>Zu den artenschutzrechtlich relevanten Arten zählen die besonders bzw. streng geschützten Arten (nach Anhang IV der FFH-Richtlinie) sowie die europäischen Vogelarten</p>	<p><u>Biotop-/Habitatausstattung des Geltungsbereichs:</u></p> <p>Der Großteil des ca. 1,33 ha großen Plangebietes umfasst bestehende Gebäude sowie voll- und teilversiegelte Flächen, die als Lebensraum für Pflanzen und Tiere gänzlich ungeeignet sind.</p> <p>Lediglich zwischen den geschlossenen Häuserzeilen der Vorstadtstraße und dem Trillerweg befinden sich Gartenflächen mit Intensivrasen und wenigen Ziergehölzen bzw. Einzelbäumen, wobei hier sich auch hier teilweise (begrünte) Tiefgaragen befinden</p>  <p>Foto 1: Geschlossene Häuserzeile in der Vorstadtstraße</p>
	 <p>Foto 2: Geschlossene Häuserzeile im Trillerweg</p>
	 <p>Foto 3: Gärten mit Ziergehölzen und Einzelbäumen zwischen Vorstadtstraße und Trillerweg</p>

Kriterium	Beschreibung
	<p><u>Aufgrund der Vorbelastungen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Hoher Grad an voll- und teilversiegelten Flächen, wodurch die Lebensraumeignung für Pflanzen und Tiere stark herabgesetzt ist. • Regelmäßiger Fahrverkehr mit entsprechenden Lärm- und Schadstoffemissionen. <p>sind die Flächen als Lebensraum für Pflanzen und Tiere nur bedingt geeignet.</p>
	<p><u>Artenschutzrechtliche Beurteilung</u></p> <p>Ein Vorkommen besonders bzw. streng geschützter Arten nach § 44 BNatSchG kann aufgrund der vorhandenen Strukturen und Einzelbäumen nicht vollkommen ausgeschlossen werden.</p> <p><u>Vögel:</u></p> <p>Die wenigen Gehölze im Geltungsbereich sind potenzieller Lebensraum allgemein häufiger Vogelarten mit Bindung an Gärten und an den Siedlungsbereich.</p> <p>In der Regel bauen diese Arten ihre Nester jedes Jahr neu. Die Lärmempfindlichkeit ist eher gering, da viele Arten bis in den Siedlungs- und Verkehrsbereich vordringen. Es handelt sich um ungefährdete Arten, die im gesamten Saarland regelmäßig und z.T. in hohen Bestandsdichten vorkommen.</p> <p>Eine baubedingte Tötung oder Verletzung von Vögeln ist durch die Vorgaben zur Rodung (in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar) ausgeschlossen. Mit einem Verlust von Individuen im Zuge von Rodung ist nicht zu rechnen, da die Vögel als hochmobile Arten in der Lage sind, bei Holzeinschlag zu flüchten. Zudem liegt das Tötungs- und Verletzungsrisiko durch das Vorhaben bei diesen häufigen Vogelarten im Rahmen der allgemeinen artspezifischen Mortalität. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population kann ausgeschlossen werden.</p>
	<p>Durch mögliche Rodungen von Gebüsch und Einzelbäumen im Geltungsbereich werden potenzielle Fortpflanzungsstätten von allgemein häufigen Vogelarten des Siedlungsbereichs beansprucht. Aufgrund der Flexibilität der häufigen und kommunen Vogelarten ist ein Ausweichen in die unmittelbar angrenzenden Lebensräume möglich, so dass keine erheblichen Beeinträchtigungen der lokalen Population zu erwarten ist. Die ökologische Funktionalität des Lebensraums im räumlichen Zusammenhang bleibt gewahrt.</p> <p><u>Fledermäuse</u></p> <p>Aufgrund der Strukturen im Geltungsbereich kann ein Vorkommen von Fledermäusen nicht vollkommen ausgeschlossen werden.</p>
Auswirkungen im Sinne des Umweltschadensgesetzes	<p>Durch das geplante Projekt kommt es unter Berücksichtigung der unten aufgeführten Maßnahmen zu keinem Schaden, der erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Erreichung oder Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustands von natürlichen Lebensräumen gemäß § 19 (3) BNatSchG oder Arten gemäß § 19 (2) BNatSchG hat.</p> <p>Eine Freistellung von der Umwelthaftung ist daher im Zuge des Bauleitplanverfahrens möglich.</p>

Kriterium	Beschreibung
Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung (saP)	
Fazit	<p>Die vorhandenen Habitatstrukturen (voll- und teilversiegelte Flächen, Zierrasen, Ziergehölze, Hausgärten) weisen nur eine geringe Habitateignung für europarechtlich geschützte Arten auf. Somit ergibt sich für den Geltungsbereich diesbezüglich nur ein geringes Konfliktpotenzial.</p> <p>Für die im Geltungsbereich zu erwartenden allgemein häufigen Vogelarten des Siedlungsbereichs ist die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang durch das adäquat strukturierte Umfeld gewährleistet. Unter Berücksichtigung der Maßnahmen können Direktverluste sowie erhebliche Störungen und Beeinträchtigungen der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten europarechtlich geschützter Arten nach Artikel 1 der EU-Vogelschutzrichtlinie und Anhang IV der FFH-Richtlinie mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.</p> <p>Wie die Tabellen im Anhang deutlich machen, werden durch die Maßnahme keine europäischen Vogelarten (gemäß § 7, Abs. 1, Punkt 12) während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-Überwinterungs- und Wanderzeiten erheblich gestört. Auch werden durch die Maßnahme keine wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten (gemäß § 7, Abs. 1, Punkt 13) beschädigt oder zerstört. Es werden keine wildlebenden Tiere der streng geschützten Arten (gemäß § 7, Abs. 1 Punkt 14) während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten erheblich gestört. Es werden weiterhin keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten (gemäß § 7, Abs. 1, Punkt 13) beschädigt oder zerstört. Auch werden keine Standorte wildlebender Pflanzen der besonders geschützten Arten (gemäß § 7, Abs. 1, Punkt 13) beschädigt oder zerstört. Jagdreviere von Fledermäusen bleiben weitgehend unbeeinträchtigt.</p>
Maßnahmen	
	<p>V1: Zur Vermeidung der Tötung von nistenden Vögeln bzw. überwinternden Fledermäusen dürfen mögliche Rodungen von Gehölzen nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar ausgeführt werden. Unabhängig vom Rodungszeitpunkt sind die betroffenen Gehölze im Vorfeld von Rodungen durch eine qualifizierte Fachkraft auf mögliche Nistplätze von Vögeln bzw. auf Fledermausquartiere hin zu untersuchen. Im Falle eines Vorkommens sind in Abstimmung mit den zuständigen Behörden geeignete Schutzmaßnahmen zu ergreifen.</p> <p>V 2: Bei anstehenden Abriss-, Sanierungs- und Neubauarbeiten sind die Bauten im Vorfeld durch fachkundiges Personal auf Gebäudebrüter (insbesondere Fledermäuse und Vögel) zu kontrollieren. Im Falle eines Vorkommens sind in Abstimmung mit den zuständigen Behörden geeignete Schutzmaßnahmen zu ergreifen.</p>
Geltendes Planungsrecht	

Kriterium	Beschreibung
Flächennutzungsplan	<p>Der Flächennutzungsplan des Regionalverbandes Saarbrücken stellt für das Gebiet eine Wohnbauflächen dar. Das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist somit nur zum Teil erfüllt. Der Flächennutzungsplan ist gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.</p>  <p>Ausschnitt des Flächennutzungsplanes des Regionalverbandes Saarbrücken; Quelle: Regionalverband Saarbrücken</p>
Bebauungspläne	<p>Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 111.03.05 werden folgende bestehende Bebauungspläne in sachlichen und räumlichen Teilbereichen überplant und ersetzt:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Bebauungsplan Nr. 111.03.00 „Schloßstraße - Vorstadtstraße“, rechtskräftig seit dem 29.04.1970. 2. Bebauungsplan Nr. 111.03.03 „Änderung Schloßstraße“, rechtskräftig seit dem 21.10.1978.
Nr. 111.03.00 „Schloßstraße - Vorstadtstraße“, 29.04.1970	 <p>Ausschnitt des Bebauungsplans des Nr. 111.03.00 „Schloßstraße - Vorstadtstraße“, 29.04.1970; Quelle: Stadtarchiv Saarbrücken</p>

Kriterium	Beschreibung
Nr. 111.03.03 „Änderung Schloßstraße“, 21.10.1978	 <p data-bbox="587 813 1461 880">Planzeichnung des Bebauungsplans des Nr. 111.03.03 „Änderung Schloßstraße“, 21.10.1978; Quelle: Stadtarchiv Saarbrücken</p>
Sonstiges	
Einzelhandelskonzept Landeshauptstadt	Vorstadtstraße kein zentraler Versorgungsbereich
Bauschutzbereich Flughafen Saarbrücken	<p data-bbox="587 1014 1461 1104">Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Bauschutzbereiches des Flughafen Saarbrückens. Es wird auf die Regelungen des §§12-17 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) hingewiesen.</p> <p data-bbox="587 1115 1461 1184">Bei der Aufstellung von Luftfahrthindernissen, wie z.B Kräne, könnte eine Genehmigung erforderlich sein (§15 LuftVG)</p>
Kataster für Altlasten und altlastverdächtige Flächen	<p data-bbox="587 1196 1461 1229">Zwei altlastverdächtige Flächen im Geltungsbereich:</p> <ul data-bbox="587 1234 1461 1368" style="list-style-type: none"> - SB_3989 ehemalige Schlosserei Vorstadtstraße 13 (Gemarkung Saarbrücken, Flur 01, Parzelle 273/2) und - SB_1610 ehemalige Druckerei Vorstadtstraße 39 bzw. Trillerweg 1 (Gemarkung Saarbrücken, Flur 01, Parzelle 392/2) <p data-bbox="587 1373 1461 1438">Dort ist bei Eingriffen in den Boden mit zusätzlichen Vorkehrungen und Kosten zu rechnen.</p>

Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte

Art der baulichen Nutzung

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-14 BauNVO

Urbanes Gebiet (MU 1-3)

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6a BauNVO

Ziel dieses Bebauungsplanes ist es, die bisherige Nutzungsmischung aus Wohnen und Gewerbe zu steuern und im Einklang mit

den Entwicklungsvorstellungen der Landeshauptstadt Saarbrücken zu erhalten. Der gesamte Geltungsbereich ist der letzte Teilbereich eines 1970 für das gesamte Quartier zwischen Neumarkt / Wilhelm-Heinrich-Straße, Eisenbahnstraße und Vorstadtstraße / Trillerweg festgesetzten Kerngebietes (MK) gem. § 7 BauGB. Der Rest des Quartiers außerhalb des Geltungsbereichs wurde zwischenzeitlich überwiegend als Besonderes Wohngebiet gem. § 4a BauGB festgesetzt.

Für den Geltungsbereich wurde eine Bestandsaufnahme durchgeführt. Im Ergebnis ist festzustellen, dass es entlang der Vorstadtstraße an den Voraussetzungen zur Festsetzung eines Besonderen Wohngebietes mangelt. Die vorgefundene Mischung aus Wohnen und anderen Nutzungen weist keine besondere Eigenart mit hinreichender Signifikanz im Verhältnis zu anderen Baugebieten auf. Der tatsächlich vorhandene Bestand entspricht in dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht dem Charakter eines besonderen Wohngebietes (vgl.



Baugebiet	Gebäudeoberkante / Traufhöhe Mindestmaß / Höchstmaß	GRZ	Bauweise
1	MU 1	GOK _{max} = 206,5 m ü.NN	
		GRZ = 1,0	
		GOK _{max} = 214 m ü.NN	
		g	
2	MU 2	TH = 11,5 m	
		GRZ = 0,8	
		GOK _{max} = 17,5 m	
		g	
3	MU 3	TH = 10 m	
		GRZ = 0,8	
		GOK _{max} = 16 m	
		g	
4	WA 1	TH = 7 m - 9 m	
		GRZ = 1,0	
		GOK _{max} = 15 m	
		g	
5	WA 2	TH = 7 m - 9 m	
		GRZ = 0,7	
		GOK _{max} = 15 m	
		g	
6	WA 3	TH = 7 m - 9 m	
		GRZ = 0,7	
		GOK _{max} = 15 m	
		g	
7	WA 4	TH = 7 m - 9 m	
		GRZ = 0,7	
		GOK _{max} = 15 m	
		g	

Ausschnitt der Planzeichnung des Bebauungsplanes, ohne Maßstab; Quelle: Kernplan

Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger/Stock, 151. EL August 2023, BauNVO § 4a Rn. 19a-20). Es ist zudem zu beachten, dass das „Urbane Gebiet“, welches eine nahe liegende Alternative zum Besonderen Wohngebiet ist, erst 2017 mit der Gesetzesnovelle zur „Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt“ in die Baunutzungsverordnung aufgenommen wurde.

Überdies sprechen die konkreten städtebaulichen Anforderungen des Gebietes für eine andere Gebietsausweisung, da Besondere Wohngebiete, in erster Linie dem Erhalt und der Fortentwicklung des Wohnens dienen. Neben der Zulässigkeit von Wohnraum, sollen entlang der Vorstadtstraße insbesondere in der Erdgeschosszone auch Gewerbebetriebe bzw. soziale, kulturelle und andere Einrichtungen zur Belebung gefördert werden, da in den vergangenen Jahren entlang der Vorstadtstraße verstärkt Leerstände sowie Gestaltungsmängel entstanden sind.

Aus diesem Grund wird für das Plangebiet ein Urbanes Gebiet gem. § 6a BauNVO festgesetzt.

Urbane Gebiete dienen gem. § 6a Abs. 1 BauNVO dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss dabei gem. BauNVO nicht gleichgewichtig sein. Somit kann eine flexible Nutzungsmischung gewährleistet werden, die den planerischen Zielen für das Plangebiet entspricht.

In dem Urbanen Gebiet (MU 1-3) sind dabei gem. § 6a Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude (mit Ausnahme von Wohnnutzungen in Gebäuden im Erdgeschoss an der Straßenseite zur Vorstadtstraße),
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Um den Gebietscharakter des Urbanen Gebietes nicht zu gefährden und um potenzielle Belästigungen auszuschließen, sind be-

stimmte Modifikationen des festgesetzten Urbanen Gebietes notwendig.

Entlang der Vorstadtstraße ist im Erdgeschoss von Gebäuden gem. § 6a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO keine Wohnnutzung zulässig, da die dortige Erdgeschosszone mit Nutzungen wie Läden, Gastronomie, Dienstleistungs-/Handwerksbetriebe erhalten und gestärkt werden soll. Dies soll die Vorstadtstraße entlang des Nantaser Platzes beleben. Überdies wird das Wohnen ausgeschlossen, um schalltechnische Konflikte durch die stark befahrene B 41 (12.000 DTV) und hiermit Beeinträchtigung der Wohnqualität auf der Straßenebene zu vermeiden.

Anlagen für Verwaltungen sind aufgrund des hohen Flächen- und Stellplatzbedarfs nur ausnahmsweise zulässig.

Aufgrund des potenziell höheren Störgrades / der Immissionsbelastung mit nachteilige Auswirkungen auf die umgebende Wohnnutzung (u.a. erhöhtes Verkehrsaufkommen), möglichen Beeinträchtigungen des Verkehrsflusses, dem üblicherweise erhöhten Flächenbedarf, den baulichen Anforderungen und der schweren gestalterischen Integration sind Tankstellen hier unzulässig. Zudem existiert an anderer Stelle im Stadtgebiet ein ausreichendes Angebot.

Gartenbaubetriebe sind ebenso unzulässig, da für sie ähnliche Bedenken bezüglich des Flächenbedarfs gelten, sowie sich nicht in das städtebauliche Erscheinungsbild und in die Gebietsstruktur einfügen.

Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen, da diese Nutzungskonflikte mit der angrenzenden Wohnbebauung auslösen können. Darüber hinaus führen Vergnügungsstätten zu einer Verzerrung des Boden- und Mietpreisgefüges, was die Erschwinglichkeit von Wohnraum und von Gewerbeflächen negativ beeinflusst. Hinzu kommt, dass die zunehmende Ansiedlung solcher Einrichtungen die ursprünglich vorhandenen Wohn- und Arbeitsfunktionen im Plangebiet verdrängt. Dies führt zu langfristig leer stehenden Geschäften, sinkender Infrastrukturqualität und einer allgemein nachlassenden Attraktivität des Gebiets, was wiederum weitere Destabilisierungsprozesse nach sich zieht (Trading-Down-Effekt).

Da Shisha-Bars, Bordelle und Betriebe zur Ausübung sexueller Handlungen sowie Läden mit Sexartikel trotz vergleichbarer negativer städtebaulicher Auswirkungen bauplanungsrechtlich nicht den Vergnügungs-

stätten zuzuordnen sind, werden diese gesondert ausgeschlossen. Die Gründe entsprechen den Gründen zum Ausschluss der Vergnügungsstätten: Beeinträchtigung der Wohnnutzung durch nachbarschaftliche Konflikte, Verzerrung des Boden- und Mietpreisgefüges, Funktionsverluste und weitere Destabilisierungsprozesse.

Vergnügungsstätten und oben beschriebene Nutzungen mit vergleichbaren negativen städtebaulichen Auswirkungen sind zum derzeitigen Zeitpunkt zwar sehr vereinzelt im Gebiet vertreten (Wettbüro, Bordell), stehen jedoch den Entwicklungsvorstellungen der Stadt Saarbrücken für dieses Gebiet entgegen und sind künftig nicht mehr zulässig. Genehmigte Nutzungen genießen Bestandsschutz.

Darüber hinaus sind zudem Werbeanlagen, welche sich nicht an der Stätte der Leistung befinden (Fremdwerbung), innerhalb des Plangebietes unzulässig.

Mit dem Ausschluss von Fremdwerbeanlagen soll eine Häufung von Werbeanlagen im Plangebiet verhindert und damit Beeinträchtigung bzw. Verunstaltung des Erscheinungsbildes des Gebietes vermieden werden.

Das Plangebiet weist entlang der Vorstadtstraße eine exponierte Lage zwischen zwei denkmalgeschützten Wahrzeichen der Landeshauptstadt auf, Schlossplatz und Ludwigskirche, sodass auf ein qualitativvolles und hochwertiges Erscheinungsbild des Standortes ein besonderes Augenmerk zu legen ist. Mit dieser Lage und der innerhalb des Gebietes liegenden denkmalgeschützten Hangstützmauern entlang der Suppengasse geht eine besondere Repräsentationsfunktion einher. Insofern prägt das Erscheinungsbild in diesen Bereichen auch die öffentliche Wahrnehmung der Tallage Alt-Saarbrücken.

Fremdwerbeanlagen fügen sich zudem nicht wie Eigenwerbung ein und haben auch keinen Mehrwert für die Kommune, da sie weder den ortsansässigen Betrieben dienen, noch für deren Fortbestand erheblich sind.

Allgemeines Wohngebiet (WA 1-4)

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO

Ein Allgemeines Wohngebiet ist ein Baugebiet, dessen Zweckbestimmung vorwiegend

dem Wohnen dient. Im Unterschied zum Reinen Wohngebiet können jedoch auch ergänzende öffentliche und private Einrichtungen, welche die Wohnruhe nicht stören, zugelassen werden.

Ziel dieser Festsetzung ist es, den heutigen Gebietscharakter des Trillerwegs aufzugreifen, welcher vorwiegend dem Wohnen dient. Auch vereinzelt das Wohnen ergänzende und mit dem Wohnen verträgliche Nutzungen sind an diesem Standort zulässig (z. B. nicht störende Dienstleister, freiberufliche Nutzung sowie nicht störende Handwerksbetriebe).

Mit der Festsetzung geht eine Reduktion der bislang potenziell zulässigen Nutzungsrechte gegenüber einem Kerngebiet einher, die Untersuchung bestehender Nutzungen (Stand Dezember 2023) ergab jedoch, dass z.B. die vorherrschenden Betriebe entweder als Freie Berufe gem. § 13 BauNVO oder als sonstiger nicht störender Gewerbebetrieb i.S.d. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO auch künftig, zumindest ausnahmsweise zulässig wären.

Allerdings sind nicht alle Nutzungen des Kataloges des Allgemeinen Wohngebietes an diesem Standort realisierungsfähig.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für Verwaltungen sind ausnahmsweise zulässig, da diese den vorgesehenen Wohncharakter des Baugebietes je nach individueller Betriebsgestaltung stören könnten, im Einzelfall jedoch eine funktionale Bereicherung für einen Wohnstandort bieten können oder sogar bereits im Gebiet ansässig sind. Selbiges gilt gem. § 1 Abs. 5 BauNVO für Anlagen für sportliche Zwecke.

Es werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen, da diese aufgrund ihrer möglichen Immissionsbelastung nachteilige Auswirkungen auf die Wohnnutzung sowie auf die Wohnruhe und -qualität haben könnten. Auch dem üblicherweise erhöhten Flächenbedarf und den baulichen Anforderungen dieser Nutzungen soll an diesem Standort bewusst nicht Rechnung getragen werden. Tankstellen haben üblicherweise ein erhöhtes Verkehrsaufkommen und sind auf einen optimalen Anschluss an Hauptverkehrsstraßen angewiesen, letzteres birgt Probleme hinsichtlich des Verkehrsflusses. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind darüber hinaus aus gestalterischen Aspekten nicht in das Wohngebiet integrierbar.

An anderer Stelle im Stadtgebiet sind ausreichend Flächen bzw. geeignetere Standorte für die ausgeschlossenen Nutzungen vorhanden.

Zudem sind Werbeanlagen, welche sich nicht an der Stätte der Leistung befinden (Fremdwerbung), innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA 1-4) als sonstige Gewerbebetriebe nicht zulässig.

Mit dem Ausschluss von Fremdwerbeanlagen soll eine Häufung von Werbeanlagen im Plangebiet verhindert und damit eine Beeinträchtigung bzw. Verunstaltung des Erscheinungsbildes des Gebietes vermieden werden.

Das Allgemeine Wohngebiet (WA 1-4) bildet den Übergang zwischen der historischen Altstadt (Schlossplatz, Ludwigskirche etc.) und den Eingangsbereich des höher gelegenen Wohngebietes „Triller“ mit stadtgestalterisch bedeutsamer Bebauung (teils gründerzeitliche Villen). Als Scharnier zwischen diesen stadtgestalterisch bedeutenden Bereichen verlangt das Allgemeine Wohngebiet nach einem ansprechenden und hochwertigen Erscheinungsbild. Die denkmalgeschützten Hangstützmauern entlang der Suppengasse verstärken diese Wirkung und verleihen dem Ort eine repräsentative Funktion. Das Erscheinungsbild dieser Bereiche beeinflusst somit maßgeblich, wie die Tallage Alt-Saabrücken wahrgenommen wird.

Fremdwerbeanlagen fügen sich zudem nicht wie Eigenwerbung ein und haben auch keinen Mehrwert für die Kommune, da sie weder den ortsansässigen Unternehmen zugutekommen noch für deren Fortbestand von Bedeutung sind.

Da Shisha-Bars trotz negativer städtebaulicher Auswirkungen bauplanungsrechtlich unter Umständen sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben zuzuordnen sind, werden diese explizit ausgeschlossen. Diese Nutzung führt zur Beeinträchtigung der Wohnnutzung durch nachbarschaftliche Konflikte, Verzerrung des Boden- und Mietpreisgefüges, Funktionsverluste und weitere Destabilisierungsprozesse.

Bordelle und Betriebe zur Ausübung sexueller Handlungen sowie Läden mit Sexartikel sind in Allgemeinen Wohngebieten aufgrund des Gebietscharakters nach ständiger Rechtsprechung nicht zulässig (z.B. VG Koblenz, Beschluss vom 15.01.2004 - Aktenzeichen 8 B 11983/03).

Maß der baulichen Nutzung

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO

Höhe baulicher Anlagen

Die Höhenentwicklung baulicher Anlagen im Plangebiet wird über die Festsetzung der maximalen Gebäudeoberkante exakt geregelt. Die maximalen Höhen werden dabei als üNN-Höhen bzw. maximale Gebäudeoberkante festgesetzt.

Mit der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen wird die Höhenentwicklung auf eine Maximale begrenzt und so das relativ einheitliche Erscheinungsbild im Plangebiet gewahrt, sowie einer Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes des Umfeldes entgegen gewirkt. Dies vermeidet, dass es durch die Realisierung von Nicht-Vollgeschossen zu unerwünschten Höhenentwicklungen kommt.

Mit der Höhenfestsetzung wird somit eine Einheitlichkeit sowohl von Bestand als auch potenziellem Neubau gewährleistet. Einer gegenüber dem Bestand unverhältnismäßigen überdimensionierten Höhenentwicklung wird vorgebeugt.

Im Bereich des Urbanen Gebietes (MU 1) wird zudem eine Mindest-Gebäudehöhe (GOK_{min}) definiert. Dies soll im Zuge eines künftigen Baugenehmigungserfordernis für eine vertikale Mindestausnutzung des Baugrundstücks sorgen und den urbanen Charakter des Gebietes erhalten, das Maß orientiert sich an der Traufhöhe des Gebäudes Vorstadtstraße Hausnummer 33.

Für das Allgemeine Wohngebiet (WA 1-4) wird die Traufhöhe durch ein Spektrum zwischen Mindest- und Höchstmaß, für Teile des Urbanen Gebietes (MU 2 - 3) eine zwingende Traufhöhe festgesetzt. Ausnahmsweise darf diese um 0,5 m über- bzw. unterschritten werden. Dort, insbesondere im Urbanen Gebiet (MU 2 - 3) prägen die bestehenden Satteldächer und dadurch die Trauflinie das Stadtbild in unmittelbarer Nähe zum Schlossplatz. Der geschlossene Charakter mit Satteldachbauweise soll erhalten bleiben, wozu die Trauflinie festgesetzt wird. Entlang des Trillerwegs im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1-4) ist eine größere Flexibilität bezüglich der Traufhöhe zulässig, da die Trauflinie topografiebedingt stärker verspringt. Zusätzliche Grenzen legen die örtlichen Bauvorschriften durch vorgesehene Neigungswinkel auf, die aus dem ursprüng-

lichen Bebauungsplan übernommen wurden.

Für die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen sind gem. § 18 BauNVO eindeutige Bezugshöhen erforderlich, um die Höhe der baulichen Anlagen genau bestimmen zu können. Die Bezugshöhen sind der Festsetzung zu entnehmen.

Die Ausnahme zur zulässigen Gebäudeoberkante für weitere technische Aufbauten flexibilisiert die Detailplanung indem die Aufbauten auf max. 10 % der Grundfläche und bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig sind, wenn sie mindestens 1,5 m von der Gebäudekante entfernt platziert und vollständig eingehaust werden. Diese Regelung gewährleistet, dass technische Elemente unauffällig in das Stadtbild integriert werden, wodurch die wahrnehmbare Höhe des Gebäudes im Straßenraum reduziert bleibt.

Durch Photovoltaikmodule / Solarmodule inkl. der zum Betrieb erforderlichen Anlagen und Bauteile sowie durch andere Betriebsanlagen (z. B. Klima-, Lüftungsanlagen) kann die zulässige Gebäudeoberkante überschritten werden, wenn ein Abstand von mind. 1,0 m bis zur Gebäudekante eingehalten wird.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO ist eine Verhältniszahl, die angibt, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Demnach erfasst die Grundflächenzahl den Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Folglich wird hiermit zugleich in der Regel ein Mindestmaß an Freiflächen auf dem Baugrundstück gewährleistet (sparsamer Umgang mit Grund und Boden). Aufgrund der vorliegenden topografischen Besonderheiten, sowie der bestehenden Bebauung (z.B. Eckgrundstücke) liegt jedoch teilweise eine Vollversiegelung vor.

Die Festsetzung einer GRZ von 1,0 im Bereich des Urbanen Gebietes (MU 1) und des Allgemeinen Wohngebietes (WA 1) liegt über dem Orientierungswert gemäß § 17 BauNVO für die bauliche Nutzung dieser Gebiete. Mit dem Baulandmobilisierungsgesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) wurden die bisherigen „Obergrenzen“ der BauNVO durch „Orientierungswerte für Obergrenzen“ ersetzt. Eine Überschreitung dieser Plangrundsätze ist unter Anwendung des Abwägungsgebotes folglich möglich,

soweit es städtebaulich erforderlich ist (vgl. (König/Roeser/Stock/Petz, 5. Aufl. 2022, BauNVO § 17 Rn. 37). Da die bestehende Überbauung bereits überwiegend das festgesetzte Maß erreicht hat, besteht kein Grund dazu, geringere Obergrenzen festzusetzen. Anlass für Bedenken bzgl. der Beeinträchtigung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt bestehen angesichts des verwirklichten Bestandes nicht.

Auch im Allgemeinen Wohngebiet (WA 2 - 4) werden die Orientierungswerte gemäß § 17 BauNVO durch eine GRZ von 0,7 überschritten. Diese Überschreitung ergibt sich aus dem verwirklichten Bestand. Die Überschreitungsoption der GRZ auf 0,8 lässt Spielräume für die Errichtung von Freisitzen und wird daher auf Terrassen und Kinderspielflächen zur Steigerung der Wohnqualität beschränkt. Aufbauten auf Terrassen könnten sich als überbordende Hochbauten (Gartenlauben etc.) gerieren und würden den Charakter des Innenhofs als Grünfläche überprägen.

Lediglich innerhalb des Urbanen Gebietes (MU 2, MU 3) werden die Orientierungswerte entsprechend § 17 BauNVO für die bauliche Nutzung auf 0,8 festgesetzt.

Die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA 2 - 4) und des Urbanen Gebietes (MU 2, MU 3) auf die Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 S. 1 anzurechnen.

Im Bestand sind weite Teile des Geltungsbereichs durch Tiefgaragen unterbaut. Daher darf innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA 2 - 4) und des Urbanen Gebietes (MU 2, MU 3) die Grundfläche von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden. Dies dient der Verwirklichung bzw. Zulässigkeit von Tiefgaragen und ist angesichts der dichten Baustruktur für eine zweckentsprechende Grundstücksausnutzung erforderlich. Der Verzicht auf diese Überschreitung würde die Unterbringung von Stellplätzen erschweren, was wiederum zu bauordnungsrechtlichen Herausforderungen hinsichtlich der gem. § 47 LBO nachzuweisenden Stellplätze führen würde. Zudem sind allenfalls geringfügige Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens zu erwarten,

da das Areal bereits im Status Quo überwiegend be- bzw. unterbaut ist. Für Tiefgaragendecken werden überdies Begrüpfungspflichten zur längerfristigen Verbesserung des Wohnumfelds durch eine Erhöhung des Grünanteils festgesetzt.

Mit der differenzierten Regelung der GRZ wird sichergestellt, dass lediglich untergeordnete Nebenanlagen wie Tiefgaragen zu einem höheren Maß der baulichen Nutzung führen werden. Unvertretbaren Versiegelungen durch Hauptgebäude wird damit begegnet, die anteilmäßige Flächenbegrenzung wird gewahrt.

Bauweise

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Die Bauweise legt fest, in welcher Art und Weise die Gebäude auf den Grundstücken in Bezug auf die seitlichen Grundstücksgrenzen angeordnet werden.

Die Festsetzung einer geschlossenen Bauweise ohne Grenzabstand ermöglicht eine zweckmäßige Nutzung des Baugebietes und resultiert aus der bereits bestehenden Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Baugrenzen und Baulinien werden die bebaubaren Bereiche definiert und damit die Verteilung der baulichen Anlagen innerhalb des Plangebietes geregelt. Gem. § 23 Abs. 2 BauNVO muss auf der Baulinie gebaut werden. Gebäude- teile dürfen die Baulinie gem. § 23 Abs. 2 BauNVO nur geringfügig überschreiten oder geringfügig hinter die Baulinie zurücktreten. Gebäude und Gebäudeteile dürfen die Baugrenze gem. § 23 Abs. 3 BauNVO nur geringfügig überschreiten. Demnach sind die Gebäude innerhalb des im Plan durch Baugrenzen und Baulinien definierten Standortes zu errichten.

Die Festsetzungen der Baulinien orientieren sich weitestgehend an der Bestandsbebauung des Plangebietes und dienen dem Erhalt der einheitlichen Baufluchten in diesen Bereichen, entlang der städtebaulich exponierten Vorstadtstraße zwischen Eisenbahnstraße und Schlossplatz. Dadurch

wird die städtebauliche Raumkante gegenüber dem Nanteser Platz gesichert.

Auch die Baugrenzen orientieren sich eng an der bestehenden Bebauung.

Überschreitungen der überbaubaren Grundstücksfläche werden in gewissem Umfang für spezifische Fälle zugelassen. So dürfen entlang der Vorstadtstraße in den Baugebieten MU 2, und MU 3, ab dem 1. Obergeschoss Vorbauten wie Erker, Balkone und Loggien um bis zu 1,5 m über die Baulinie hinausragen. Dies entspricht dem Bestand, ermöglicht die Unterbringung von Freisitzen und trägt der derzeitigen Fassadengestaltung des Straßenzugs Rechnung. § 7 Abs. 6 Nr. 2 LBO besagt, dass Vorbauten in diesem Sinne ein Drittel der Außenwandbreite nicht überschreiten dürfen.

Balkone und Terrassen im Innenhof auf der rückwärtigen Seite der Bebauung der Vorstadtstraße und des Trillerwegs in den Baugebieten Nr. 2 - 7 (MU 2, MU 3, WA 1, WA 2, WA 3, WA 4) dürfen die Baugrenze um maximal 2,5 m überschreiten. Durch diese Regelung erhöht sich die Wohnqualität im Innenhof durch die Zulässigkeit von Freisitzen außerhalb des Baufensters, was im Bestand teilweise bereits verwirklicht wurde. Eine Überbauung von Tiefgaragendächern mit Terrassen wird explizit auf den beschriebenen 2,5 m tiefen Korridor vor den Baugrenzen inklusive der überbaubaren Grundstücksfläche beschränkt.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (§ 14 Abs. 1 BauNVO), die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Kinderspielplätze i.S.d. § 10 Abs. 2 LBO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Dies dient der Freihaltung nicht überbaubarer Grundstücksflächen vor der Inanspruchnahme durch Nebenanlagen, zur Verringerung der Versiegelung und der Erzielung eines möglichst hohen Grünanteils. Kinderspielplätze steigern die Wohnqualität und sind daher von dieser Einschränkung ausgenommen. Unbeschadet dessen gelten die weiteren Ausnahmen nach § 14 BauNVO (u.a. für Telekommunikationsanlagen etc).

Stellung baulicher Anlagen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Die Festsetzung, dass im Bereich der Baugebiete Nr. 2 - 7 (MU 2, MU 3, WA 1, WA 2, WA 3, WA 4) die Längsseite der Gebäude (Firstrichtung bei Satteldächern) parallel zur angrenzenden Straßenverkehrsfläche anzuordnen ist, dient der Wahrung und Weiterentwicklung des städtebaulichen Erscheinungsbildes entlang der Vorstadtstraße bzw. des Trillerwegs. Diese Anordnung erhält die einheitliche und harmonischen Dachlandschaft, die durch traufständige Gebäude mit Satteldächern geprägt ist.

Diese Regelung trägt dazu bei, dass Bauvorhaben sich in ihrer Ausrichtung konsequent in das bestehende Stadtbild einfügen und fördert die Wiedererkennbarkeit sowie die strukturelle Ordnung des gesamten Gebietes.

Ausnahmen für Nebenfirste, sofern sie sich der Hauptdachfläche unterordnen, ermöglichen dabei notwendige architektonische Flexibilität, ohne die grundsätzliche stadtgestalterische Intention zu unterlaufen. Dies ist besonders relevant, da die durchgehende Trauf- bzw. Firstlinie eine prägende Rolle im Stadtbild einnimmt und eine konsistente Dachausrichtung einen über das einzelne Gebäude hinausgehenden städtebaulichen Mehrwert schafft.

Vom Bauordnungsrecht Abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen

Gem. § 9 abs. 1 Nr. 2a BauGB

Es ist eine Unterschreitung der Tiefe von Abstandsflächen gem. § 7 Abs. 2 Saarländischer Landesbauordnung insofern zulässig, als dass diese über die Mitte öffentlicher Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen hinausragen dürfen. Dies gilt in dem zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses genehmigten Maße und verleiht künftigen Bauvorhaben auf dem selben Grundstück somit dieselben Überschreitungsmöglichkeiten wie sie bislang bestehen. Hiermit soll der bestehende urbane Charakter des Gebietes erhalten werden. Ordnungsrechtliche Risiken im Sinne der Gefahrenabwehr drohen insofern nicht, da keine Ausnutzung der abweichenden Abstandsflächen über das bislang genehmigte Maß hinaus ermöglicht wird.

Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Die zeichnerisch dargestellten Flächen für Stellplätze im Bereich der Suppengasse leiten sich aus der bestehenden Nutzung ab. Weitere Stellplätze, Carports und Garagen sind lediglich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Die für die geplante Nutzung erforderlichen Stellplätze werden ausschließlich im Plangebiet bereitgestellt (siehe auch Flächen für Tiefgaragen mit Zufahrten).

Zudem werden Beeinträchtigungen der bereits bestehenden Bebauung in der Nachbarschaft des Plangebietes vermieden (Parksuchverkehr etc).

Gleichzeitig wird eine übermäßige Versiegelung des Areal durch oberirdische Stellplätze vermieden, da keine oberirdischen Stellplätze auf Tiefgaragen zulässig sind (siehe Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen).

Die Stellplatzrichtlinie der Landeshauptstadt Saarbrücken ist zu beachten.

Flächen für Tiefgaragen mit Zufahrten

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Die Festsetzung der Flächen für Tiefgaragen mit Zufahrten dienen der Ordnung des ruhenden Verkehrs durch ein ausreichendes unterirdisches Stellplatzangebot innerhalb des Plangebietes.

Die für die bestehenden und künftig zulässigen Nutzungen erforderlichen Stellplätze werden ausschließlich im Plangebiet bereitgestellt (u. a. in Tiefgaragen).

Zudem werden Beeinträchtigungen der bereits bestehenden Bebauung in der Nachbarschaft des Plangebietes vermieden (Parksuchverkehr etc.).

Tiefgaragen mit Zufahrten und Parkgeschosse unter der Geländeoberfläche sind demnach nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den mit „TG“ gekennzeichneten Flächen zulässig.

Lüftungsschächte und Notausgänge sind auch außerhalb der mit „TG“ gekennzeichneten Flächen zulässig.

Durch die Zulässigkeit von Tiefgaragen wird eine zweckmäßige Grundstücksnutzung ermöglicht und eine übermäßige Versiegelung des Areals durch oberirdische Stellplätze vermieden, da keine oberirdischen Stellplätze auf Tiefgaragen zulässig sind (siehe Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen).

Die Stellplatzrichtlinie der Landeshauptstadt Saarbrücken ist zu beachten.

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die innerhalb des Plangebietes liegende Vorstadtstraße und der Trillerweg werden als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt und damit im Bestand gesichert.

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; hier Fußweg

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die innerhalb des Plangebietes liegenden Fußwege der Suppengasse und der Hintergassentreppe werden als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; hier: Fußweg festgesetzt und damit im Bestand gesichert.

Anschluss an Verkehrsflächen; hier: Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Ein- und Ausfahrten an der Einbiegung des Trillerwegs in die Vorstadtstraße, sowie entlang der Vorstadtstraße entlang des Urbanen Gebietes (MU 1) sind im Verlauf der im Plan dargestellten Linie nicht zulässig. Dies trägt der mangelnden Realisierbarkeit an dieser Stelle, sowie der Bedeutung der Lage für die Verkehrssicherheit Rechnung. Andernfalls wäre überdies mit Beeinträchtigungen des Verkehrsflusses im Kreuzungsbereich der Vorstadtstraße zu rechnen.

Versorgungsflächen / -anlagen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 2 BauNVO

Mit der Festsetzung soll sichergestellt werden, dass das Plangebiet zukünftig mit Elektrizität (z. B. durch eine Trafo-Station)

versorgt werden kann ohne gesonderte Flächen hierfür festzusetzen.

Unterirdische Hauptabwasserleitung

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Die innerhalb des Plangebietes liegenden Abwasserleitungen werden als unterirdische Hauptabwasserleitungen festgesetzt und damit im Bestand gesichert. Zugunsten des Leitungsträgers ist der Leitungsverlauf mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Innerhalb des Plangebietes ist die Anlage von Stein-/Schottergärten unzulässig, da diese aus ökologischer bzw. stadtklimatischer Sicht kritisch zu betrachten sind. Zum Einen bieten sie Insekten und Kleintieren wie Vögeln oder Reptilien kaum Nahrung oder einen Unterschlupf. Andererseits ergeben sich auch für das Kleinklima negative Folgen: Im Sommer heizt sich der Schotter stark auf, nachts kühlt er nur langsam wieder ab. Flächen, die nicht als Stellplätze, Zufahrten, Terrassen oder Wege benötigt werden, sind daher unversiegelt zu lassen und gärtnerisch als Zier- oder Nutzgarten anzulegen.

Wasserdurchlässige Oberflächen dienen dem Abflachen von Abwasserabflussspitzen bei Starkregenereignissen, der Entlastung der Abwasserinfrastruktur und dem Anstreben eines natürlichen Wasserhaushaltes.

Um artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen vorzugreifen, werden im Einklang mit der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung entsprechende Vorkehrungen zur Kontrolle von Gebäuden auf Fledermäuse und Gebäudebrüter bei Abbruch, anstehenden Sanierungs-/Neubaumaßnahmen etc. festgesetzt.

Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB

Durch die Vorgabe der verbindlichen Realisierung von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Gebäude wird die Energiegewinnung aus solarer Strahlungsener-

gie zugunsten einer nachhaltigen Entwicklung des Gebietes sichergestellt und dadurch zugleich ein Beitrag zum Klimaschutz gewährleistet.

Demnach sind innerhalb des Plangebietes auf mindestens 50 % der Dachflächen Photovoltaikanlagen zu errichten. Diese Festsetzung gilt insbesondere bei

- der Neuerrichtung;
- einem Ersatzneubau, sofern die Identität des ursprünglichen Bauwerks nicht gewahrt bleibt, da der Instandsetzungsaufwand den Kosten einer Neuerrichtung gleichkommt oder ein Austausch der baulichen Substanz erfolgt, insbesondere die vollständige Ausbesserung des Daches (vgl. Stüer 2009: Entschädigung als Folge städtebaulicher Planung, S. 113);
- einem wesentlichen Um- bzw. Anbau, bei dem lediglich der „Torso“ des ursprünglichen Bauwerks verbleibt und die Identität des Bauwerk nicht mehr gewahrt bleibt wenn hiervon das Dach betroffen ist und die statischen Voraussetzungen vorliegen (vgl. Goldschmidt 2019: Baurechtlicher Bestandsschutz, Rn. 568);
- oder bei der wesentlichen Änderung von Gebäuden, i.d.R. wenn erneut bodenrechtliche Genehmigungsfragen aufgeworfen werden (vgl. Kukk 2015: „Bestandsschutz“ – Ein Hemmnis für die Überplanung von Brachflächen, S. 18 f).

Dies gilt auch für die Dachflächen sonstiger baulicher Anlagen wie Carports, Garagen und Nebengebäude mit einer Fläche von jeweils mehr als 30 m². Sofern Staffelgeschosse ausgebildet werden, gilt diese Vorgabe allein für die Staffelgeschosse.

Zur Information sei klargestellt, dass bestehende Anlagen und Nutzungsänderungen, die keine bodenrechtlichen Genehmigungsfragen aufwerfen, Bestandsschutz genießen.

Es wird auf die Kombination mit Dachbegrünung verwiesen: Die Begrünungspflicht entsteht, bei neu zu errichtenden Gebäuden und genehmigungspflichtigen Änderungen bestehender Gebäude, wenn hiervon das Dach betroffen ist und die statischen Voraussetzungen vorliegen.

Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde zur Sicherstellung der schalltechnischen Verträglichkeit des Verkehrslärms der Vorstadtstraße und der Eisenbahnstraße mit dem Planvorhaben ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Das darin erarbeitete Schallschutzkonzept zum Verkehrslärm wird im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt und kommt bei Ersatz-, An- oder Umbauten, sowie Nutzungsänderungen im Bereich von Bestandsbebauungen zum Tragen.

Bei der Überschreitung der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung werden Schallschutzmaßnahmen festgesetzt, die über den passiven Schallschutz hinausgehen. Im vorliegenden Fall wird eine Grundrissorientierung festgesetzt, die berücksichtigt, dass sich an den Fassaden schutzwürdiger Räume, die diesen Pegeln ausgesetzt sind, keine Fenster oder Türen befinden. Sofern eine vollständige Umsetzung der Grundrissorientierung nicht möglich ist, kann durch die Gewährleistung eines angemessenen Innenpegels ein adäquates Schutzziel erreicht werden.

Für Außenwohnbereiche ist entweder durch Orientierung an lärmabgewandten Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen sicherzustellen, dass in dem der Wohnung zugehörigen Außenwohnbereich ein Tagpegel von höchstens 64 dB(A) erreicht wird.

Ergänzend wird die Umsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen, d. h. Maßnahmen an den schutzwürdigen Gebäuden (Verbesserung der Schalldämmung der Außenbauteile sowie der Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen in zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen), festgesetzt. Dadurch soll sichergestellt werden, dass als Mindestqualität in den Aufenthaltsräumen der schutzwürdigen Nutzungen verträgliche Innenpegel erreicht werden. Hierbei werden in Übereinstimmung mit anderen Planungen der Landeshauptstadt Saarbrücken die fachlich anerkannten Schwellenwerte ange- setzt, sowie dem Ziel des Bebauungsplans zur Stärkung der Wohnfunktion Rechnung getragen.

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Aufgrund der zentralen Lage des Plangebietes inmitten des bebauten Siedlungskörpers von Alt-Saarbrücken ist die hochwertige und qualitätsvolle Ausgestaltung der Freiräume von besonderer Bedeutung.

Mit den getroffenen grünordnerischen Festsetzungen wird die Entwicklung ökologisch hochwertiger Pflanzungen mit Mehrwert für das Landschafts- und Stadtbild erzielt. Langfristig soll der Grünanteil erhöht und dadurch eine Verbesserung der Wohnumfeldqualität erzielt werden.

Die Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern birgt lokalklimatische Vorteile durch das verminderte Aufheizen der Oberflächenmaterialien und vegetative Verdunstungskühle, was insbesondere die Umgebungstemperatur in sogenannten Tropennächten und somit die Hitzebelastung senkt. Ferner hält ein begrüntes Dach Niederschlagswasser zurück, wodurch Niederschlagswasserabflussspitzen bei Starkregenereignissen abgeflacht und somit die Abwasserinfrastruktur entlastet werden kann.

Für die Dachflächen von Tiefgaragen gelten aufgrund der topografischen Situation (Lage im Innenhof) gesonderte Anforderungen, da technische Anlagen nur max. 40 % der Tiefgaragendachfläche bedecken dürfen und oberirdische Stellplätze darauf nicht zulässig sind (soweit sie nicht bis zum Satzungsbeschluss bereits bestanden), um den grünen Charakter des Innenhofs und somit die Wohnqualität und das Stadtklima zu fördern.

Festsetzungen aufgrund landesrechtlicher Vorschriften (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. LBO und SWG)

Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 49 Abs. 3 Saarländisches Wassergesetz)

Die festgesetzten Maßnahmen der Abwasserbeseitigung dienen der ordnungsgemäßen Entwässerung aller Flächen innerhalb des Plangebietes. Die Entsorgungsinfra-

struktur ist aufgrund der bestehenden Bebauung im Plangebiet bereits grundsätzlich.

Das Plangebiet ist demnach im Trennsystem zu entwässern. Das Schmutzwasser wird durch Anschluss an den vorhandenen ZKE-Schmutzwasserkanal und das Niederschlagswasser durch Anschluss an den vorhandenen ZKE-Regenwasserkanal entsorgt.

Die konkretisierten Planungen / Detailplanungen sind vor künftigen Bauausführungen mit dem ZKE abzustimmen.

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 85 LBO)

Für Bebauungspläne können gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 Abs. 4 der Saarländischen Landesbauordnung (LBO) gestalterische Festsetzungen getroffen werden.

Um gestalterische Mindestanforderungen planungsrechtlich zu sichern, werden örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese Festsetzungen vermeiden gestalterische Negativwirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild. Das Vorhaben fügt sich mit den getroffenen Festsetzungen harmonisch in die Umgebung ein.

- Dächer weisen im Urbanen Gebiet (MU 2-3), sowie im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1-4) bereits aufgrund der bestehenden Bebauungspläne eine homogene Gestaltung auf. Die bestehenden Regeln zur Dachneigung und Dacheindeckung werden übernommen und die Vorgaben zur Dachform geringfügig flexibilisiert. Flach geneigte Dächer entlang des Trillerwegs sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1-4) ausnahmsweise zulässig, soweit sie begrünt und mit Photovoltaikanlagen darüber kombiniert werden. Diese Ausnahme schafft einen lokalklimatischen und nachhaltigen Mehrwert, bei gleichzeitig geringeren Negativauswirkungen auf das Stadtbild, als bei der Errichtung flach geneigter Dächer in der Vorstadtstraße im optischen Einwirkungsbereich des Schlossplatzes.
- Werbeanlagen werden nicht generell ausgeschlossen. Das Aufstellen von Werbeanlagen wird insbesondere nach dem Maß der Werbeanlage und der Ausgestaltung beschränkt. Dies vermeidet eine dominierende Wirkung von Werbeanlagen und gestattet eine angemessene Ausstattung des Plangebietes.

- Durch die Einhausung bzw. das sichtgeschützte Anordnen von Flächen für Abfallbehältern sollen nachteilige Auswirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild und die Umgebungsnutzung vermieden werden.
- Aufgrund der Topografie sind Stützmauern innerhalb des Plangebietes bis zu einer maximalen Höhe von 3,50 m zulässig. Zur Aufwertung des Ortsbildes wird überdies eine Begrünung von sehr hohen Stützmauern festgelegt.

Das Vorhaben fügt sich mit den getroffenen Festsetzungen harmonisch in die Umgebung ein.

Auswirkungen des Bebauungsplanes, Abwägung

Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB von besonderer Bedeutung. Danach muss die Kommune als Planungsträgerin bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung. Hier setzt die Kommune ihr städtebauliches Konzept um und entscheidet sich für die Berücksichtigung bestimmter Interessen und die Zurückstellung der dieser Lösung entgegenstehenden Belange.

Die Durchführung der Abwägung impliziert eine mehrstufige Vorgehensweise, die aus folgenden vier Arbeitsschritten besteht:

- Sammlung des Abwägungsmaterials (siehe „Auswirkungen der Planung“)
- Gewichtung der Belange (siehe „Gewichtung des Abwägungsmaterials“)
- Ausgleich der betroffenen Belange (siehe „Fazit“)
- Abwägungsergebnis (siehe „Fazit“)

Auswirkungen der Planung auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung sowie die natürlichen Lebensgrundlagen

Hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung bzw. der natürlichen Lebensgrundlagen (im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB) sind insbesondere folgende mögliche Auswirkungen beachtet und in den Bebauungsplan eingestellt:

Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Dieser Planungsgrundsatz präzisiert die wesentlichen Grundbereiche menschlichen Daseins. Er enthält die aus den allgemeinen Planungsgrundsätzen entwickelte Forderung für Bauleitpläne, dass die Bevölkerung bei der Wahrung der Grundbedürfnisse gesunde und sichere Wohn- und Arbeitsbedingungen vorfindet.

Das bedeutet, dass Wohn- und Arbeitsstätten so entwickelt werden sollen, dass Beeinträchtigungen vom Planungsgebiet auf die Umgebung und von der Umgebung auf das Planungsgebiet vermieden werden. Dies kann erreicht werden, indem unvereinbare Nutzungen voneinander getrennt werden.

Die unmittelbare Umgebung ist durch unterschiedliche Nutzungen geprägt:

- Südseite Trillerweg (Wohnbaufläche)
- Westlich Vorstadtstraße (BBP113.02.11 i.V.m. 113.02.00 Wohn- und Geschäftshausbebauung, Allgemeines Wohngebiet nach OVG-Urteil)
- Nördlich Nanteser Platz (BBP: 111.03.04 Besonderes Wohngebiet)
- Östlich Schlossplatz (Sonderbaufläche und Wohnen)

Im Vergleich zur Festsetzung als Mischgebiet (MK) hat sich die tatsächliche Nutzungsstruktur entlang der Vorstadtstraße und ihres Umfeldes in den letzten Jahren verändert. Das Plangebiet liegt vollständig außerhalb des im Einzelhandelskonzept festgelegten zentralen Versorgungsbereichs der Landeshauptstadt Saarbrücken. Die gegenwärtige Nutzungsstruktur ist durch einen hohen Wohnanteil geprägt. In den Gebäuden entlang des Trillerweges findet sich fast ausschließlich Wohnnutzung. Auch an der Vorstadtstraße dominiert in den Obergeschossen das Wohnen, während die stärker durch Verkehrslärm belasteten Erdgeschossbereiche vorwiegend gewerbliche Nutzungen, wie Restaurants, Ladenlokale sowie kleinere Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, beherbergen.

Gegenseitige Beeinträchtigungen der umliegenden Nutzungen und des im Bebauungsplan vorgesehenen Urbanen Gebietes (MU), sowie des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind bisher keine bekannt und auch künftig nicht zu erwarten.

Die Festsetzungen wurden so gewählt, dass die Nutzungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksflächen weitgehend der bestehenden Gebäudetypologie und Nutzung entsprechen. Somit wird das Stadtbild und die spezifische Mischung von

Wohnen und gewerblichen Nutzungen innerhalb des Geltungsbereichs erhalten.

Es kommt zu keiner gravierenden Änderung der vorhandenen Situation, da die Art der baulichen Nutzung zwar geändert wird (statt Kerngebiet, Festsetzung eines Urbanen Gebietes und eines Allgemeinen Wohngebietes), die Mehrheit bestehender Nutzungen jedoch weiterhin zulässig sind. Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen sollen jedoch innerhalb des Plangebietes jede Form der Nutzung ausschließen, die innergebietlich zu Beeinträchtigungen führen können. Dies führt dazu, dass Vergnügungsstätten und Nutzungen mit vergleichbaren negativen städtebaulichen Auswirkungen zum derzeitigen Zeitpunkt zwar im Gebiet vertreten sind (Wettbüro, Bordell) und genehmigte Nutzungen auch Bestandschutz genießen, jedoch aufgrund der einhergehenden Konflikte künftig ausgeschlossen werden, da sie den Entwicklungsvorstellungen der Stadt Saarbrücken für dieses Gebiet entgegenstehen:

- Stärkung und Weiterentwicklung des Plangebietes als innenstadtnahes Wohnquartier,
- Erhalt der charakteristischen Nutzungsmischung aus Wohnen und damit verträglichem Gewerbe (im Bereich der Erdgeschosszone) zur Vorstadtstraße,
- Ausschluss von Nutzungen, die den genannten städtebaulichen Entwicklungszielen entgegenstehen, insb. Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Vergnügungsstätten, wie z.B. Spielhallen und Wettbüros; dadurch Vermeidung von Nutzungskonflikten mit der störungssensiblen, das Gebiet prägenden Wohnnutzung und Vermeidung der Zweckentfremdung der EG-Zone.

Ein wichtiges Kriterium gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist auch die Berücksichtigung ausreichender Abstände gem. Landesbauordnung. Durch die im Bebauungsplan ermöglichten Abweichungen von der Tiefe der Abstandsflächen werden lediglich Abweichungen ermöglicht, die bislang genehmigt wurden. Dies ist erforderlich, um die charakteristische Bebauungsstruktur und die Straßenrandbebauung zu erhalten. Insofern werden die im Einzelfall erforderlichen Abstandsflächen eingehalten.

Der Bebauungsplan kommt der Forderung, dass die Bevölkerung bei der Wahrung der Grundbedürfnisse gesunde und sichere Wohn- und Arbeitsbedingungen vorfindet, nach.

Zur Ermittlung der potenziellen Geräuschimmissionen wurde zudem ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Dieses ist zu folgendem Ergebnis gekommen:

„Aufgrund der deutlichen Überschreitung der Orientierungswerte und Immissionsgrenzwerte für die Zeitbereiche Tag und Nacht ist ein detailliertes Schallschutzkonzept zu erarbeiten.“

Eine Möglichkeit auf der Ebene des Bebauungsplans einen Einfluss auf das Emissionsverhalten der Straße zu nehmen, besteht nicht. Angesichts der innerörtlichen Lage des Plangebiets als Bestandsgebiet kommen Lärmschutzwände aus städtebaulicher Sicht nicht in Betracht.

Bei der Überschreitung der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung sind Schallschutzmaßnahmen zu konzipieren, die über den passiven Schallschutz hinausgehen. Im vorliegenden Fall wird eine Grundrissorientierung empfohlen, die berücksichtigt, dass sich an den Fassaden schutzwürdiger Räume, die diesen Pegeln ausgesetzt sind, keine Fenster oder Türen befinden. Sofern eine vollständige Umsetzung der Grundrissorientierung nicht möglich ist, kann durch die Gewährleistung eines angemessenen Innenpegels ein adäquates Schutzziel erreicht werden.

Für Außenwohnbereiche ist entweder durch Orientierung an lärmabgewandten Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen sicherzustellen, dass in dem der Wohnung zugehörigen Außenbereich ein Tagpegel von höchstens 64 dB(A) erreicht wird.

Aus schalltechnischer Sicht wird für das Plangebiet ergänzend die Umsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen, d. h. Maßnahmen an den schutzwürdigen Gebäuden (Verbesserung der Schalldämmung der Außenbauteile sowie der Einbau von schalldämmten Lüftungseinrichtungen in zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen), erforderlich. Dadurch soll sichergestellt werden, dass als Mindestqualität in den Aufenthaltsräumen der schutzwürdigen Nutzungen verträgliche Innenpegel erreicht werden.

Das Schallschutzkonzept zum Verkehrslärm (s. Kapitel 6 des Gutachtens) ist im Bebauungsplan verbindlich festzusetzen. Kapitel 7 dieses Gutachtens enthält geeignete Vorschläge für die textlichen Festsetzungen.

Das Plangebiet ist bereits durchgängig bebaut, zusätzliche Bauungen können demgegenüber nur einen geringen Anteil aufweisen. Eine relevante Zunahme des Beurteilungspegels auf den umliegenden Straßenabschnitten durch planbedingte Verkehrszunahmen kann ausgeschlossen werden; schalltechnische Konflikte sind nicht zu erwarten.“

(Quelle: Schalltechnisches Gutachten zum B-Plan 111.03.05 „Vorstadtstraße zwischen Trillerweg und Hintergassentreppe“; GSB GbR, Schalltechnisches Beratungsbüro, Prof. Giering, Kastanienweg 24, 66625 Nohfelden; Stand: 17.04.2024)

Die im schalltechnischen Gutachten definierten Maßnahmen sind umzusetzen. Es ist insbesondere eine Grundrissorientierung der Gebäude vorgesehen, wodurch langfristig eine Aufwertung und Stärkung der Wohnfunktion im Plangebiet zu erwarten ist, da entlang der Vorstadtstraße Wohnbereiche auf den ruhigeren Innenhof ausgerichtet werden dürften. Aufgrund der getroffenen Festsetzungen können die Lärmeinwirkungen reduziert und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden.

Auswirkungen auf die Erhaltung, Gestaltung und Erneuerung des Stadt- und Landschaftsbildes

Mit der geplanten Bebauung wird das Areal Vorstadtstraße zwischen Trillerweg und Hintergassentreppe insbesondere hinsichtlich der zulässigen Art der baulichen an die heutigen bauplanungsrechtlichen Anforderungen des Mikrostandortes in Alt-Saarbrücken angepasst.

Ein Eingriff in die freie Landschaft findet nicht statt.

Das Stadt- und Landschaftsbild wird durch die Planung erhalten und geschützt, da die getroffenen Festsetzungen den Bestand in seinem Charakter hinsichtlich zu Höhenentwicklung und Bauweise aufgreifen und je nach Schutzbedarf des jeweiligen Baugebietes teilweise geringfügig flexibilisiert wird. Die städtebauliche Raumkante entlang der Vorstadtstraße gegenüber des Nantenser Platzes wird über eine zu bebauende „Baulinie“ gesichert.

Eine erheblich dominierende Wirkung von Neuerrichtungen gegenüber der Bestands-

situation ist nicht zu erwarten, da das Gebiet zum einen bereits vollständig bebaut ist und nur vereinzelt mit Neuerrichtungen zu rechnen sein dürfte, zudem die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung stadtbildgerecht gewählt wurden.

Die weiteren Anpflanzungen im Plangebiet (Begrünung der Flachdächer, Eingrünung Stellplätze, ...) tragen neben mikroklimatischen Verbesserungen dazu bei, das Stadtbild aufzuwerten.

Somit geht mit der Planung keine Beeinträchtigung des Stadtbildes einher.

Auswirkungen auf die Belange der Land- und Forstwirtschaft

Zwar werden durch die Planung keine forstwirtschaftlich genutzten Flächen in Anspruch genommen. Es liegt jedoch ein Waldstück südwestlich des Plangebiets. Daher wurde der Waldabstand gem. § 14 LWaldG nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Es sind keine landwirtschaftlichen Flächen von der Planung betroffen. Daher werden keine landwirtschaftlichen Belange berührt.

Auswirkungen auf umweltschützende Belange

Der Großteil des ca. 1,33 ha großen Plangebietes umfasst bestehende Gebäude sowie voll- und teilversiegelte Flächen, die als Lebensraum für Pflanzen und Tiere gänzlich ungeeignet sind.

Lediglich zwischen den geschlossenen Häuserzeilen der Vorstadtstraße und dem Trillerweg befinden sich Gartenflächen mit Intensivrasen und wenigen Ziergehölzen bzw. Einzelbäumen, wobei hier sich auch hier teilweise (begrünte) Tiefgaragen befinden.

Aufgrund der Vorbelastungen durch einen hohen Grad an voll- und teilversiegelten Flächen, wodurch die Lebensraumeignung für Pflanzen und Tiere stark herabgesetzt ist, sowie regelmäßigen Fahrverkehr mit entsprechenden Lärm- und Schadstoffemissionen, sind die Flächen als Lebensraum für Pflanzen und Tiere nur bedingt geeignet.

Das Gebiet hat nach derzeitigem Kenntnisstand über den beschriebenen Bestand hinaus keine besondere naturschutzfachliche oder ökologische Bedeutung. Von dem Planvorhaben sind keine gesetzlich geschützten Biotope, FFH-Lebensraumtypen und bestandsgefährdeten Biotoptypen oder Tier- und Pflanzenarten betroffen. Es kom-

men ebenfalls keine Tier- oder Pflanzenarten mit besonderem Schutzstatus vor, sodass den geplanten Nutzungen auch keine artenschutzrechtlichen Belange entgegenstehen. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durch die Büro Dr. Maas GbR vom 08.04.2024 bestätigt dies. Nachteilige Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen sind bei Einhaltung der zeitlichen Eingriffsbeschränkungen und festgesetzten Vorgaben nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sind nicht betroffen.

Auswirkungen auf die Belange des Hochwasserschutzes / Starkregen

In Anbetracht der klimatischen Veränderungen wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass Oberflächenabflüsse (aufgrund von Starkregenereignissen) einem kontrollierten Abfluss zugeführt werden müssen. Den umliegenden Anliegern darf kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Hierfür sind bei der Oberflächenplanung vorsorglich entsprechende Maßnahmen vorzusehen. Besonderer Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen sind während der Baudurchführung und bis hin zur endgültigen Begründung und Grundstücksgestaltung durch die Grundstückseigentümer zu bedenken. Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen.

Insofern kann davon ausgegangen werden, dass die Belange des Hochwasserschutzes und der Starkregenvorsorge durch die Planung nicht negativ beeinträchtigt werden.

Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs

Das Plangebiet ist bereits durchgängig bebaut, zusätzliche Bebauungen können demgegenüber nur einen geringen Anteil aufweisen. Somit ist auch die Zunahme der Verkehre durch zusätzliche Nutzungen im Vergleich zu den bereits durch die Bestandsbebauung verursachten Verkehren sehr gering.

Der durch eine potenzielle Nutzungsintensivierung entstehende Verkehr (Zu- und Abfahrtsverkehr durch Bewohner, Mitarbeiter oder Kunden) kann von der Vorstadtstraße als Sammelstraße aufgenommen werden.

Der ruhende Verkehr wird bereits aktuell komplett innerhalb des Plangebietes - über-

wiegend in Tiefgaragen - geordnet. Dies trägt dazu bei, dass ruhender Verkehr und Parksuchverkehr auf den angrenzenden Straßen des Plangebietes vermieden wird.

Es ist davon auszugehen, dass die Belange des Verkehrs durch die vorliegende Planung nicht erheblich negativ beeinträchtigt werden. Die Erschließung ist gewährleistet.

Auswirkungen auf die Belange der Ver- und Entsorgung

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden ausreichend berücksichtigt. Die notwendige Ver- und Entsorgungsinfrastruktur und Anschlusspunkte sind aufgrund der bestehenden Bebauung innerhalb des Plangebietes bereits vorhanden.

Unter Beachtung der Kapazitäten ist die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ordnungsgemäß sichergestellt.

Auswirkungen auf Belange des Klimas

Wesentlich negative Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes können weitgehend ausgeschlossen werden. Das Gebiet ist schon heute bereits vollständig bebaut (entsprechend hoher Versiegelungsgrad).

Aufgrund der bereits bestehenden Bebauung ist jedoch in erster Linie mit geringfügigen Erweiterungen der Bestandsgebäude zu rechnen und nur ggf. mit punktuellen Neuerrichtungen (nach potenziellem Rückbau bestehender Gebäude).

Flachdächer und flach geneigte Dächer sind zu begrünen und mit PV-Anlagen auszustatten. Damit wird ein Beitrag zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung geleistet. Zur weiteren Eingrünung des Plangebietes und damit zur Verbesserung der klimatischen Verhältnisse tragen weiterhin die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen (u. a. Eingrünung Stellplätze, intensive Begrünung von Tiefgaragen) bei. Insgesamt ist langfristig eine Erhöhung des Grünanteils im Bestandsgebiet zu erwarten.

Abgesehen von potenziell eintretenden geringfügigen mikroklimatischen Veränderungen, können erhebliche negative Auswirkungen daher insgesamt ausgeschlossen werden.

Auswirkungen auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die planungsrechtliche Steuerung

einer bereits vollständig bebauten und überwiegend versiegelten Fläche im Innenbereich. Die Priorisierung der Innenentwicklung ist ein zentraler Aspekt der Bodenschutzklausel (vgl. § 1 Abs. 5 S. 3 BauGB und § 1a Abs. 2 S. 1 BauGB). Durch die vorgesehene Stärkung und Weiterentwicklung des Plangebietes als innenstadtnahes Quartier, sowie den Erhalt der charakteristischen Nutzungsmischung aus Wohnen und damit verträglichem Gewerbe (im Bereich der Erdgeschosszone) zur Vorstadtstraße, wird perspektivisch die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich verhindert (sparsamer Umgang mit Grund und Boden gem. § 1a Abs. 2 BauGB). Dies ist ein wichtiger Beitrag zur Reduzierung des Flächenverbrauchs und zur Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen.

Darüber hinaus übernimmt der Bebauungsplan die bisherigen Festsetzungen zur Begrenzung der Versiegelung und erweitert diese durch Pflanzgebote etc., um einen schonenden Umgang mit Grund und Boden zu gewährleisten, soweit es im Rahmen der bereits erfolgten Versiegelung möglich ist.

Auswirkungen auf private Belange

In den vergangenen Jahrzehnten hat sich das Quartier zwischen Neumarkt / Wilhelm-Heinrich-Straße, Eisenbahnstraße und Vorstadtstraße / Trillerweg zunehmend von einer gewerblich geprägten Lage zu einem urbanen Wohnstandort mit weiteren gewerblichen Nutzungen, Dienstleistungen und Versorgungsangeboten entwickelt. 1970 wurde jedoch für das gesamte Quartier ein bauplanungsrechtlich gesehen „großzügiges“ Kerngebiet festgesetzt, in dem sehr viele das Wohnen nicht wesentlich störende Nutzungen zulässig sind. Bis auf den Geltungsbereich der vorliegenden Änderung wurden zwischenzeitlich alle Bereiche des Quartiers als „Besonderes Wohngebiet“ gem. § 4a BauNVO überplant. Insofern handelt es sich bei der Änderung lediglich um einen „Lückenschluss“, um Nutzungen auszuschließen, die mit der veränderten Struktur nicht mehr verträglich sind.

In den letzten Jahren wurden wiederholt Bauvoranfragen gestellt und Nutzungsänderungen beantragt, um Vergnügungsstätten und sonstige Gewerbebetriebe, in denen sexuelle Tätigkeiten gewerblich ausgeübt oder angeboten werden (Bordelle bzw. bordellähnliche Betriebe einschließlich Wohnungsprostitution) zu ändern oder zu eröffnen. Diese Nutzungsoptionen wären

aufgrund der Festsetzung eines „Kerngebietes“ ohne Einschränkung hinsichtlich der Nutzungsarten allgemein zulässig.

Die Festsetzung eines Kerngebietes steht aufgrund der zulässigen Nutzungspalette nicht mehr im Einklang mit den Entwicklungszielen der Landeshauptstadt für diesen Standort. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf das erwähnte Nutzungsspektrum, bei dem ein Trading-Down-Effekt, Nutzungskonflikte, sowie eine Verzerrung des Bodenpreisgefüges zulasten anderer Betriebe und der Wohnnutzung droht.

Daher ist es erforderlich, den Bebauungsplan zu ändern, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung für die Zukunft sicherzustellen und darauf zu achten, dass der überwiegende Gebietscharakter (faktisch Urbanes Gebiet bzw. Allgemeines Wohngebiet) gewahrt bleibt. Die Mehrheit bestehender Nutzungen bleibt jedoch weiterhin zulässig, so dass auch die Einschränkung für die Eigentümer vertretbar erscheinen.

Es sind somit geringfügige Auswirkungen auf private Eigentümer zu erwarten, jedoch wird dem städtebaulichen Interesse der Landeshauptstadt Saarbrücken ein größeres Gewicht beigemessen. Der Nutzungsart des Plangebietes und der näheren Umgebung wird entsprochen.

Zudem sind in der Landeshauptstadt Saarbrücken weiterhin ausreichend Flächen vorhanden, auf denen die Ansiedlung von Vergnügungsstätten und vergleichbaren Nutzungen zulässig ist.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind dabei weitgehend aus der bestehenden Bebauung abgeleitet, diesbezüglich werden keine Einschränkungen über das bestehende Maß hinaus getroffen.

Negative Auswirkungen auf die angrenzende Nachbarschaft sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf alle sonstigen Belange

Alle sonstigen bei der Aufstellung von Bauleitplänen laut § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigenden Belange werden nach jetzigem Kenntnisstand durch die Planung nicht berührt.

Gewichtung des Abwägungsmaterials

Gemäß dem im Baugesetzbuch verankerten Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 7 BauGB) wurden die bei der Abwägung zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen und entsprechend ihrer Bedeutung in den vorliegenden Bebauungsplan eingestellt.

Argumente für die Verabschiedung des Bebauungsplanes

- Feinsteuerung des Areals Vorstadtstraße zwischen Trillerweg und Hintergassentreppe
- Anpassung des geltenden Bauplanungsrechts an den heutigen Bestand und die heutigen Anforderungen im Plangebiet
- Stärkung und Weiterentwicklung des Plangebietes als innerstädtisches Wohnquartier
- Bestehende Wohnnutzung wird vor einer Beeinträchtigung durch die Störpotenziale der Vergnügungsstätten geschützt; die Entwicklung der Innenstadt auch als attraktiver Wohnstandort wird nicht beeinträchtigt
- Nutzungen mit städtebaulich negativen Folgen ausgeschlossen; Verzerrung des Boden- und Mietpreisgefüges wird verhindert; Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe werden nicht aus den zentralen Lagen vertrieben
- Störungen und Beeinträchtigungen der Planung auf die Umgebungsnutzung können ausgeschlossen werden; ebenso verhält es sich umgekehrt
- kein Attraktivitäts-, Qualitäts- und Imageverlust des Bereiches; eine Niveauabsenkung wird verhindert
- Keine negative Auswirkungen auf die Belange der Wirtschaft, da weiterhin Handel und Gewerbe zulässig
- Beeinträchtigung des Stadtbildes durch eine negative Gestaltqualität (u. a. auffällige Werbung) wird verhindert, stadtbildprägende Strukturen werden festgeschrieben
- Keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Hochwasserschutzes und des Starkregens
- Keine negativen Auswirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild

- Keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs, Ordnung des ruhenden Verkehrs innerhalb des Plangebietes
- Keine negativen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung
- Keine Beeinträchtigung privater Belange

Argumente gegen die Verabschiedung des Bebauungsplanes

Es sind keine Argumente bekannt, die gegen die Änderung des Bebauungsplanes sprechen.

Fazit

Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes wurden die zu beachtenden Belange in ihrer Gesamtheit untereinander und gegeneinander abgewogen. Aufgrund der genannten Argumente, die für die Planung sprechen, kommt die Landeshauptstadt zu dem Ergebnis, das Planvorhaben umzusetzen.