

Begründung

Fassung: Vorentwurf

Stand: 29.06.2026

Bearbeitung:

FIRU-Forschungs- und Informations-Gesellschaft für Fach- und Rechtsfragen der Raum- und Umweltplanung mbH
Bahnhofstraße 22, 67655 Kaiserslautern

Telefon: (0631) 36245-0 Telefax: (0631) 36245-0

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

Inhaltsverzeichnis

I	VERFAHRENSVERMERKE	7
II	WESENTLICHE INHALTE, ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	9
1	Planungsanlass und Erfordernis der Planung, Standortalternativen.....	9
1.1	Vorbemerkungen, Planungsanlass und Erfordernis	9
1.2	Planungsziele	9
1.3	Regelverfahren der Bauleitplanung mit integrierter Umweltprüfung	10
1.4	Standortalternativen/ Nullvariante.....	11
1.5	Fachbeiträge.....	12
1.6	Städtebauliche Konzeption/ Planung	12
1.7	Überführung der städtebaulichen Konzeption in den Bebauungsplan...	16
2	Plangebiet.....	17
2.1	Lage und Größe des Plangebietes / Geltungsbereich	17
2.2	Städtebauliche Struktur und vorhandene Nutzungen im Plangebiet	20
2.3	Siedlungs-/Nutzungsstruktur und umgebende Nutzungen	20
2.4	Topografie	22
2.5	Eigentumsverhältnisse	22
2.6	Verkehrsanbindung	22
2.7	Naturraum/ Geologie	24
2.8	Altlasten.....	24
2.9	Hydrologie	24
2.10	Starkregen	25
2.11	Klima/ Lufthygiene	26
2.12	Grün und Freiraum	27
2.13	Schutzgebiete	28
2.14	Artenschutz/saP	28
2.15	Denkmalschutz	29
3	Planerische Vorgaben	29
3.1	Anpassung an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB).....	29
3.2	Flächennutzungsplan.....	30
3.3	Landschaftsplan.....	31
3.4	Änderung bestehender Rechtsverhältnisse	32

3.5	Bebauungspläne im Umfeld	33
3.6	Weitere gesamträumlichen Planungen und Konzepte	33
4	Planinhalte – Begründung der Festsetzungen	35
4.1	Art der baulichen Nutzung	35
4.2	Maß der baulichen Nutzung.....	37
4.3	Bauweise	38
4.4	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche	39
4.5	Stellplätze und Garagen	39
4.6	Nebenanlagen	40
4.7	Verkehrsflächen	40
4.8	Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung	41
4.9	Öffentliche Grünflächen.....	41
4.10	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	41
4.11	Bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung	42
4.12	Vorkehrungen zum Schutz vor Schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstige Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes	43
4.13	Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen	43
4.14	Örtliche Bauvorschriften	45
4.15	Kennzeichnungen	45
4.16	Nachrichtliche Übernahmen	45
4.17	Hinweise	46
5	Wesentliche Belange und Auswirkungen der Planung	46
5.1	Beachtung der Leitvorstellungen gem. § 1 Abs. 5 BauGB	47
5.2	Allgemeinen Anforderungen an ges. Wohn- und Arbeitsverhältnisse....	47
5.3	Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche.....	49
5.4	Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege.....	50
5.5	Kultur und Denkmalschutz	55
5.6	Belange der Wirtschaft, Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen	56

5.7	Belange des Verkehrs	56
5.8	Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihrer beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung	57
5.9	Versorgung mit Grün- und Freiflächen	57
5.10	Private Belange	57
6	Flächenbilanz	58
III	ANLAGEN	59
IV	ABBILDUNGSVERZEICHNIS	60

RECHTSGRUNDLAGEN

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung** – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (**Planzeichenverordnung** – PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (**Bundesnaturschutzgesetz** - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87) geändert worden ist
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (**Bundes-Bodenschutzgesetz** - BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306).
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (**Wasserhaushaltsgesetz** - WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 84) geändert worden ist.
- **Bundes-Immissionsschutzgesetz** (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274, 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 84) geändert worden ist.
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.
- **Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung** (BBodSchV) vom 09.07.2021 (BGBl. I S. 2598, 2716).
- **Raumordnungsgesetz** (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.
- **Bundesklimaschutzgesetz** (KSG) vom 12.12.2019 (BGBl. I S. 2513), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.07.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 235).
- **Saarländisches Landesplanungsgesetz** (SLPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.11.2010 (BGBl. I S.2599), zuletzt geändert durch Artikel 92 des Gesetzes vom 08.12.2021 (Amtsbl. I S. 2629)
- **Landesbauordnung des Saarlandes** (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.02.2004 (Amtsbl. S. 822), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. August 2025 (Amtsbl. I S. 854, 855)
- Gesetz zum Schutz der Natur und Heimat im Saarland (**Saarländisches Naturschutzgesetz** – SNG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.04.2006 (Amtsbl. S. 726), zuletzt geändert durch Artikel 51 des Gesetzes vom 27. August 2025 (Amtsbl. I S. 854, 864).
- **Saarländisches Wassergesetz** (SWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.07.2004 (Amtsbl. S. 1994), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 27. August 2025 (Amtsbl. I S. 854, 855).
- **Kommunalselbstverwaltungsgesetz** (KSVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.06.1997 (Amtsbl. S. 682), mehrfach geändert Gesetz vom 12. November 2025 (Amtsbl. I S. 1086)

- **Saarländisches Denkmalschutzgesetz** (DschG SL 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.06.2018 (Amtsbl. I 2018, 358), zuletzt geändert durch Artikel 260 des Gesetzes vom 08.12.2021 (Amtsbl. I S. 2629).
- Saarländisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (**Saarländisches Bodenschutzgesetz** – SBodSchG) vom 20.03.2002 (Amtsbl. S. 990), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.10.2024 (Amtsbl. I S. 854).

DIN-Normen:

- DIN 18916 - Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Pflanzen und Pflanzarbeiten
- DIN 18920 - Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen
- DIN 4109-1 - „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Ausgabe Januar 2018
- DIN 4109-2 - Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen

Die diesem Bebauungsplan zugrundeliegenden Rechtsvorschriften (Gesetze, Verordnungen und DIN-Normen) können bei der Landeshauptstadt Saarbrücken auf Nachfrage eingesehen werden.

I VERFAHRENSVERMERKE**1 Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)**

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Saarbrücken hat in seiner Sitzung am 04.09.2023 die Einleitung des Verfahrens für den Bebauungsplan Nr. 135.11.01 „Brebacher Landstraße und Römerstadt“ beschlossen. Dieser Beschluss wurde am xx.xx.xxxx ortsüblich bekannt gemacht.

2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Saarbrücken hat in seiner Sitzung am 04.09.2023 den Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB gefasst. Die Öffentlichkeit wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB im Zeitraum vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx über die Planungen informiert. Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am xx.xx.xxxx ortsüblich bekannt gemacht. Die Stellungnahmen wurden vom Stadtrat in seiner Sitzung am xx.xx.xxxx gewürdigt.

3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Saarbrücken hat in seiner Sitzung am 04.09.2023 den Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB gefasst. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit dem Schreiben vom xx.xx.xxxx zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum xx.xx.xxxx aufgefordert.

4 Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Saarbrücken hat in seiner Sitzung am xx.xx.xxxx den Entwurf des Bebauungsplanes gebilligt und den Beschluss zur Veröffentlichung im Internet sowie die Durchführung der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB gefasst. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 135.11.01 „Brebacher Landstraße und Römerstadt“ mit Begründung, Umweltbericht und Fachgutachten wurde zur Beteiligung der Öffentlichkeit im Zeitraum vom xx.xx.xxxx bis einschließlich xx.xx.xxxx im Internet veröffentlicht und zusätzlich zu jedermanns Einsicht öffentlich auszulegen.

Ort und Dauer der Auslegung wurden am xx.xx.xxxx ortsüblich bekannt gemacht mit der Angabe, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind. Es wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und das nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können. Die Stellungnahmen wurden vom Stadtrat in seiner Sitzung am __.__.2026 gewürdigt und abgewogen.

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

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

Die Stellungnahmen wurden vom Stadtrat in seiner Sitzung am __.__.2026 gewürdigt und abgewogen.

6 Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Saarbrücken hat in seiner Sitzung am __.__.2025 den Bebauungsplan Nr. 135.11.01 „Brebacher Landstraße und Römerstadt“ als Satzung beschlossen. Der Stadtrat hat die vorliegende Begründung zum Bebauungsplan gebilligt.

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

Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 135.11.01 „Brebacher Landstraße und Römerstadt“ als Satzung wurde am __.__.2025 ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan mit der Begründung während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird.

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

II WESENTLICHE INHALTE, ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1 Planungsanlass und Erfordernis der Planung, Standortalternativen

1.1 Vorbemerkungen, Planungsanlass und Erfordernis

Die Brebacher Landstraße im Stadtteil St. Johann stellt derzeit eine wichtige Haupt-Zubringerstraße in den Innenstadtbereich dar. Zusammen mit der Saarbahntrasse in/aus Richtung Saargemünd hat sie eine wichtige städtebauliche Funktion als Bindeglied zwischen Innenstadt und Umland. Gleichzeitig ist der Bereich entlang der Brebacher Landstraße bis hin zur Mainzer Straße heute von sehr unterschiedlich gearteten, gewerblichen und sonstigen Nutzungen geprägt. Das allgemeine Erscheinungsbild der städtebaulichen Situation ist geprägt durch Leerstände und unsanierte, in die Jahre gekommene Gewerbe- und Bürogebäude.

Das Gebiet liegt teilweise im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ostspange“ BBP Nr. 135.06.00. Dieser setzt für den betroffenen Bereich im Wesentlichen GE Gewerbegebiet und teilweise Bahnanlage fest. Um neben dem Bereich „Osthafen“ auch den Bereich östlich der Bahntrasse städtebaulich zu ordnen und das negative Erscheinungsbild aufzuwerten, sollen die Flächen entlang der Straße städtebaulich umstrukturiert und in Zukunft für verschiedene gewerbliche Nutzungen vorgesehen werden. Hierunter fallen beispielsweise Büronutzungen, Hotel- und Beherbergungsbetriebe, Gastronomie, nicht großflächiger und nicht zentrenrelevanter Einzelhandel, produzierendes Gewerbe und Handwerksbetriebe.

Außerdem sollen, um die städtebauliche Qualität der städtebaulichen Randlage nachhaltig zu stärken, verschiedene Nutzungen ausgeschlossen werden. Hierunter fallen bspw. Spielhallen, Wettbüros, Bordelle und Vergnügungsstätten, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Lagerplätze und Lagerhallen entlang der Haupteinfahrtsstraße und Gartenbaubetriebe.

Die Römerstadt wird begrenzt von der Mainzer Straße im Norden und der Brebacher Landstraße im Westen. Somit werden zentrale Stadteinfahrten durch die Bau- und Nutzungsstrukturen der Römerstadt mitgeprägt.

Als Gewerbegebiet mit kleinteiliger Struktur aus Gewerbeeinheiten, Büronutzungen und Handelsnutzungen bestehen hier Entwicklungspotentiale und vielfältige Nutzungsinteressen. Hier bietet sich eine analoge Entwicklung wie in der Brebacher Landstraße mit verschiedensten Gewerbenutzungen an (s.o.). Auch dort sollen solche Nutzungen ausgeschlossen werden, die die städtebauliche Qualität des Stadtquartiers negativ beeinflussen (Vergnügungsstätten u.Ä., s.o.). Aufgrund der Lage am Fuße des Halbergs soll darüber hinaus durch Schaffung attraktiver öffentlicher Räume dessen Zugänge und Erlebbarkeit verbessert werden. Nachdem das ISEK Umfeld Osthafen nun beschlossen ist und im Zuge dessen Entwürfe für die städtebauliche Entwicklung der Brebacher Landstraße vorliegen und Entwicklungsmöglichkeiten für die Römerstadt aufgezeigt wurden, muss zur Schaffung von Baurecht ein neues Bebauungsplanverfahren eingeleitet werden.

Mit der Erstellung der Planunterlagen wurde die FIRU mbH, Bahnhofstraße 22, 67655 Kaiserslautern, beauftragt.

1.2 Planungsziele

Ziel des Bebauungsplans ist es, die Flächen entlang der Brebacher Landstraße sowie die angrenzenden Bereiche der Römerstadt östlich der Bahntrasse städtebaulich neu zu ordnen, qualitativ aufzuwerten und als funktional vielfältigen, zukunftsfähigen Gewerbe- und Dienstleistungsstandort weiterzuentwickeln.

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

Im Einzelnen verfolgt die Landeshauptstadt Saarbrücken mit der Aufstellung des Bebauungsplans folgende Ziele:

- städtebauliche Neuordnung und Aufwertung der Flächen entlang der Brebacher Landstraße und der Mainzer Straße als prägende Stadteinfahrten,
- Sicherung einer klaren, geschlossenen Raumkante entlang der Brebacher Landstraße
- Verbesserung des Erscheinungsbildes und der stadträumlichen Qualität eines zentralen, bislang untergenutzten und gestalterisch defizitären Bereichs,
- Schaffung eines differenzierten Nutzungsmixes mit Büronutzungen, Hotel- und Beherbergungsbetrieben, gastronomischen Angeboten, nicht großflächigem und nicht zentrenrelevantem Einzelhandel sowie produzierendem Gewerbe und Handwerksbetrieben,
- Sicherung der gewerblichen Prägung des Gebiets bei gleichzeitiger Öffnung für ergänzende, standortverträgliche Nutzungen,
- gezielte Steuerung der Nutzungsstruktur durch den Ausschluss solcher Nutzungen, die der angestrebten städtebaulichen Qualität und dem Erscheinungsbild der Stadteingangslage entgegenstehen, insbesondere Vergnügungsstätten (z. B. Spielhallen, Wettbüros, Bordelle), Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Lagerplätze, Lagerhallen entlang der Haupteinfahrtsstraße und Gartenbaubetriebe,
- Übertragung der städtebaulichen Entwicklungsansätze der Brebacher Landstraße in den Bereich der Römerstadt mit dem Ziel einer analogen, qualitätsvollen Gebietsentwicklung,
- Stärkung der Römerstadt als stadträumlich prägender Übergangsbereich zwischen Innenstadt und Halberg,
- Verbesserung der Zugänglichkeit, Erlebbarkeit und Aufenthaltsqualität am Fuße des Halbergs durch die Schaffung attraktiver öffentlicher Räume,
- Schaffung eines rechtssicheren planungsrechtlichen Rahmens zur Umsetzung der städtebaulichen Entwicklungsziele im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB.

1.3 Regelverfahren der Bauleitplanung mit integrierter Umweltprüfung

Der Bebauungsplan wird im zweistufigen Regelverfahren aufgestellt. Im Rahmen des zweistufigen Verfahrens werden somit sowohl die Öffentlichkeit als auch Träger öffentlicher Belange und Behörden zweifach beteiligt, bzw. um Stellungnahme gebeten. Die Ergebnisse der Stellungnahmen fließen in die Abwägung mit ein und werden entsprechend bei der Planung berücksichtigt. Nach den Vorgaben des Baugesetzbuches ist für Bauleitpläne im Regelverfahren eine Umweltprüfung durchzuführen. Der Umweltbericht mit integrierter Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB dient der frühzeitigen Einbeziehung umweltrelevanter Belange in den Planungsprozess sowie der fachlich fundierten Aufbereitung der Umweltaspekte als Grundlage für die Abwägung. Im Umweltbericht werden unter anderem die bestehenden planerischen und umweltfachlichen Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum sowie die örtliche Umweltsituation erfasst und beschrieben. Darauf aufbauend werden die voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt, dargestellt und bewertet. Externe fachliche Beiträge, wie beispielsweise eine artenschutzrechtliche (Vor-) Prüfung, wurden dabei berücksichtigt und in die Auswirkungsprognose integriert. Die Aufstellung des Bebauungsplans bzw. die Umsetzung der dadurch zulässigen Nutzungen stellt entsprechend § 14 BNatSchG einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Im Rahmen der weiteren Aufstellung des Bebauungsplanes wird daher ein Grünordnungsplan erarbeitet, in dem die voraussichtlichen Eingriffe in Natur und Landschaft erfasst und bewertet sowie erforderliche Ausgleichsmaßnahmen vorgeschlagen werden.

Der Umweltbericht wird von PCU Plan Consult Umwelt, Kaseler Weg 1, 66113 Saarbrücken, erarbeitet. Der Umweltbericht ist gesonderter Bestandteil der Begründung.

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

1.4 Standortalternativen/ Nullvariante

Standortalternativen:

Im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen sind Standortalternativen zu prüfen, soweit sie sich nach Art und Ziel der Planung aufdrängen. Im vorliegenden Fall ist die Betrachtung anderweitiger Standortalternativen nicht erforderlich, da sich Anlass, Zielsetzung und Inhalt der Planung unmittelbar und standortbezogen aus der bestehenden Situation im Plangebiet ableiten. Ausgangspunkt der Planung ist die städtebaulich unzureichende Situation entlang der Brebacher Landstraße sowie in der Römerstadt. Das Gebiet weist aufgrund seiner stadträumlich prägenden Lage als zentrale Stadteinfahrt, seiner funktionalen Bedeutung als Bindeglied zwischen Innenstadt und Umland sowie seiner Einbindung in die Entwicklungsstrategie des Osthafens erhebliche städtebauliche Defizite, aber zugleich besondere Entwicklungspotenziale auf. Die Planung dient damit nicht der Suche nach einem neuen Standort für bestimmte Nutzungen, sondern der geordneten Neuordnung, Aufwertung und Weiterentwicklung eines konkret benannten und klar abgegrenzten Bestandsraums. Die Planungsziele sind untrennbar mit dem konkreten Standort verbunden. Hinzu kommt, dass das Plangebiet bereits teilweise bauplanungsrechtlich überplant und überwiegend gewerblich genutzt ist. Die Planung stellt somit keine erstmalige Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen dar, sondern dient der Innenentwicklung, Nachverdichtung und qualitativen Steuerung vorhandener Bauflächen. Vor diesem Hintergrund wäre eine Verlagerung der Planungsziele auf andere Standorte mit einem zusätzlichen Flächenverbrauch verbunden und stünde im Widerspruch zu den Grundsätzen der nachhaltigen Stadtentwicklung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB. Darüber hinaus ist das Plangebiet Bestandteil des beschlossenen integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) Umfeld Osthafen. Die dort festgelegten Maßnahmen und Entwicklungsziele beziehen sich explizit auf die Brebacher Landstraße und die Römerstadt. Vor diesem Hintergrund beschränkt sich die Alternativenbetrachtung auf unterschiedliche städtebauliche Entwicklungsansätze innerhalb des Plangebiets, die im Rahmen des städtebaulichen Entwurfs in Form mehrerer Varianten untersucht und gegeneinander abgewogen wurden. Diese Variantenuntersuchung stellt die angemessene und sachgerechte Ebene der Alternativenprüfung dar.

Nullvariante:

Die sogenannte Nullvariante beschreibt die Entwicklung des Plangebiets ohne die Aufstellung des Bebauungsplans, d. h. unter Beibehaltung der bestehenden planungsrechtlichen Rahmenbedingungen. Teile des Geltungsbereichs liegen derzeit innerhalb des Bebauungsplans BBP Nr. 135.06.00 „Gewerbegebiet Ostspange“, der im Wesentlichen ein Gewerbegebiet (GE) sowie Teilflächen als Bahnanlage festsetzt. Weitere Teilbereiche des Plangebiets sind nicht durch einen Bebauungsplan überplant und beurteilen sich planungsrechtlich nach § 34 BauGB. Im Falle der Nullvariante würde sich die bauliche und funktionale Entwicklung des Gebiets weiterhin an diesen unterschiedlichen planungsrechtlichen Grundlagen orientieren. Für die nach § 34 BauGB zu beurteilende Bereiche bestünde die Möglichkeit, neue Vorhaben allein nach Maßgabe des Einfügens in die jeweilige Umgebungsbebauung zuzulassen. Angesichts der heterogenen, funktional und gestalterisch ungeordneten Bestandssituation würde dies zu einer weiteren Verfestigung der bestehenden Defizite führen. Eine zielgerichtete Steuerung der Nutzungsmischung oder eine qualitative Aufwertung des Stadtraums wäre auf dieser Grundlage nicht möglich.

Auch innerhalb des Geltungsbereichs des bestehenden Bebauungsplans „Gewerbegebiet Ostspange“ würde die Entwicklung bei Realisierung der Nullvariante weiterhin von den dort festgesetzten, vergleichsweise weit gefassten Nutzungsmöglichkeiten geprägt. Diese ermöglichen eine Vielzahl gewerblicher Nutzungen ohne differenzierende Steuerung hinsichtlich stadträumlicher Qualität, Nutzungsart oder Lage innerhalb des Gebiets. Damit bestünde weiterhin die Gefahr, dass sich städtebaulich unerwünschte Nutzungen ansiedeln oder vorhandene Fehlentwicklungen fortsetzen.

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

Insgesamt würde die Nullvariante zu einer ungeordneten, punktuellen und rein nachfragegetriebenen Entwicklung führen, die weder die besondere stadträumliche Bedeutung der Brebacher Landstraße und der Mainzer Straße als Stadteinfahrten berücksichtigt noch die im Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) Umfeld Osthafen formulierten Entwicklungsziele aufgreift. Die bestehenden städtebaulichen Missstände würden fortbestehen oder sich weiter verstärken. Vor diesem Hintergrund stellt die Nullvariante keine geeignete Alternative dar, um die identifizierten städtebaulichen Defizite zu beheben oder eine nachhaltige, qualitätsvolle Entwicklung des Gebiets sicherzustellen. Die Aufstellung des Bebauungsplans ist daher erforderlich, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB zu gewährleisten und die planerischen Ziele der Landeshauptstadt Saarbrücken umzusetzen.

1.5 Fachbeiträge

Zur Ermittlung, Bewertung und sachgerechten Abwägung der Belange gemäß § 1 Abs. 6 BauGB werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens verschiedene Fachgutachten und Fachbeiträge erarbeitet. Diese bilden die Grundlage für eine nachvollziehbare planerische Entscheidung der Plangeberin. Innerhalb des Verfahrens wurden nachfolgende Fachbeiträge erarbeitet:

- Artenschutzgutachten/ Tierökologische Untersuchung, Öko-Log Freilandforschung, Trippstadt, Februar 2025
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan 135.11.01 „Brebacher Landstraße und Römerstadt“, Landeshauptstadt Saarbrücken, FIRU GfL mbH, Kaiserslautern, (Entwurf), 29.06.2026

1.6 Städtebauliche Konzeption/ Planung

Die städtebauliche Planung für den Geltungsbereich des Bebauungsplans basiert auf konzeptionellen Grundlagen. In Kapitel 1.5.1 werden die Grundzüge des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) Umfeld Osthafen dargestellt, aus dem sich wesentliche Entwicklungsziele und Leitlinien für den Planbereich ableiten. Kapitel 1.5.2 beschreibt den zugrunde liegenden städtebaulichen Entwurf, der diese Zielsetzungen räumlich konkretisiert und als Orientierungsrahmen für die Bauleitplanung dient.

1.6.1 Herleitung aus dem ISEK Osthafen

Die Aufwertung der Brebacher Landstraße ist als Planvorhaben im ISEK Osthafen der Stadt Saarbrücken niedergeschrieben. Der Stadtrat hat es in seiner Sitzung am 6. Dezember 2022 beschlossen. Das ISEK bildet einen wichtigen Baustein im Zuge der Gesamtstrategie, Saarbrücken als starkes Oberzentrum in der grenzüberschreitenden europäischen Großregion weiter zu etablieren und zu einem Motor nachhaltiger Entwicklung zu machen. Die wesentlichen Potenziale des Gebiets der zukünftigen „City Ost“ mit dem Osthafen und seiner Umgebung werden neben der Wirtschafts- und Innovationskraft insbesondere auch in den Bereichen Kunst- und Kultur sowie Lebensqualität und zentrumsnahe Naherholung gesehen. Das ISEK definiert insgesamt 21 Maßnahmen. Diese Einzelmaßnahmen gliedern sich in folgende vier Teilbereiche:

- Städtebau und Erschließung,
- Kultur- und Kreativwirtschaft,
- Freiraum, Freizeit und Natur,
- Aquatischer Freiraum.

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

Städtebauliche Zielsetzung gemäß ISEK – Bereich Brebacher Landstraße

Im Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) wird dem Bereich entlang der Brebacher Landstraße eine zentrale Rolle bei der Entwicklung der sogenannten „Neuen City Ost“ zugesprochen. Vor dem Hintergrund seiner Lagegunst als wichtige Stadteinfahrt und Bindeglied zwischen Innenstadt und östlichem Stadtgebiet soll dieser Bereich kurz- bis mittelfristig deutlich aufgewertet werden. Die derzeitige Ausgangslage ist durch erhebliche strukturelle Defizite gekennzeichnet. Ohne ein aktives Gegensteuern besteht die Gefahr einer weiteren Verschärfung der Abwärtsspirale.

Gleichzeitig besteht ein erheblicher Entwicklungsdruck. Die gute Lage innerhalb der Gesamtstadt, die Nähe zur Innenstadt sowie die verkehrliche Erschließung führen zu einem ausgeprägten Interesse seitens Investoren und Eigentümer. Diese Potenziale stehen jedoch einer kleinteiligen Grundstücks- und Eigentümerstruktur gegenüber, die eine koordinierte Entwicklung erschwert und besondere Anforderungen an die städtebauliche Steuerung stellt. Vor diesem Hintergrund verfolgt das ISEK für den Bereich westlich der Brebacher Landstraße das Ziel eines grundlegenden städtebaulichen „Umbaus“ hin zu einer modernen, klimagerechten Stadtlandschaft. Vorgesehen ist die Entwicklung gemischt genutzter, urban geprägter Quartiere mit zeitgemäßen Arbeitsformen, Dienstleistungen, Handwerk sowie ergänzenden kulturellen Nutzungen. Eine Wohnnutzung beziehungsweise eine Mischnutzung im Sinne eines urbanen Gebiets sollte laut ISEK gesondert geprüft werden, insbesondere im Hinblick auf Lärmemissionen und rechtliche Rahmenbedingungen.

Ein weiterer Schwerpunkt liegt auf der Etablierung eines sogenannten „Startercampus“, in dem insbesondere Startup- und Startup-Folge-Themen gebündelt werden sollen. Ziel ist es, innovationsorientierte Nutzungen zu fördern und dem Standort ein klares inhaltliches Profil zu geben.

Städtebauliche Ausgangslage und Zielsetzung gemäß ISEK – Bereich Römerstadt

Der Bereich Römerstadt ist als kleinteilig strukturiertes Gewerbegebiet mit Gewerbe-, Büro- und Handelsnutzungen geprägt. Tiefgreifende strukturelle Umbrüche haben in den vergangenen Jahren sowohl Entwicklungspotenziale als auch vielfältige, teils konkurrierende Nutzungsinteressen hervorgebracht. Insbesondere besteht ein zunehmendes Interesse an einer Weiterentwicklung hin zu gemischten Nutzungsstrukturen, teilweise unter Einbeziehung von Wohnnutzungen, was auch seitens der Wirtschaftsförderung grundsätzlich unterstützt wird. Gleichzeitig ist der Bereich gemäß Landesentwicklungsplan als Vorranggebiet für Gewerbe festgelegt, sodass Nutzungsänderungen im Rahmen der Bauleitplanung sorgfältig zu prüfen sind. Die Lage am Fuße des Halbergs stellt eine besondere städtebauliche Qualität dar, die bislang nur unzureichend genutzt wird.

Ziel des ISEK ist eine einheitliche, zukunftsfähige Entwicklung der Römerstadt, die eine ungeordnete Einzelentwicklung vermeidet und unterschiedliche Interessenlagen zusammenführt. Vorgesehen ist die Schaffung attraktiver öffentlicher Räume, insbesondere zur Verbesserung der Zugänglichkeit und Erlebbarkeit des Halbergs sowie zur gestalterischen Aufwertung entlang der Mainzer Straße. Ergänzend ist eine gesonderte Prüfung vorgesehen, ob und in welchem Umfang eine Wohn- oder Mischnutzung im Sinne eines urbanen Gebiets (MU) unter Berücksichtigung immissionsschutzrechtlicher und rechtlicher Rahmenbedingungen realisierbar ist.

Zur Umsetzung der Entwicklungsziele sollen die konzeptionellen Leitlinien durch eine verbindliche Bauleitplanung konkretisiert und planungsrechtlich gesichert werden.

1.6.2 Städtebauliches Konzept

Dem Bebauungsplan liegt ein städtebaulicher Entwurf der MESS Stadtplaner zugrunde, der für den Bereich der Brebacher Landstraße sowie die angrenzende Römerstadt eine grundlegende städtebauliche Neuordnung vorsieht. Ziel des Konzepts ist es, die bislang heterogene und ungeordnete Bestandsstruktur zu überwinden und ein klar gegliedertes, stadträumlich wirksames und zukunftsfähiges Quartier zu entwickeln.

Dabei ist hervorzuheben, dass das Konzept nicht die bestehende Situation fortschreibt, sondern bewusst eine Neuordnung anstrebt, die sich in wesentlichen Punkten von der aktuellen Bestandsstruktur löst.

Ausgangspunkt des städtebaulichen Entwurfs ist die besondere Lage des Plangebiets zwischen der Brebacher Landstraße, der Mainzer Straße, der Bahntrasse sowie dem Halberg. Diese räumlichen Gegebenheiten werden als strukturprägende Elemente aufgegriffen und zur Ausbildung klarer Raumkanten, nachvollziehbarer Erschließungsstrukturen und ablesbarer Stadträume genutzt. Insbesondere die Brebacher Landstraße und die Mainzer Straße werden als prägende Stadteinfahrten verstanden, deren bauliche Fassung und Gestaltung maßgeblich zur Wahrnehmung des Stadtgebiets beitragen.

Das städtebauliche Konzept sieht entlang der Brebacher Landstraße und der Mainzer Straße eine klare bauliche Raumkante vor. Durch eine geordnete Abfolge von Baukörpern soll der Straßenraum gefasst, städtebaulich aufgewertet und als stadträumlich prägnanter Stadteingang erlebbar gemacht werden. Die bislang diffuse Randbebauung wird durch eine klar strukturierte Bebauung ersetzt, die Orientierung bietet und dem Gebiet ein einheitliches Erscheinungsbild verleiht.

Im Inneren des Plangebiets wird eine kleinteiligere, durchlässige Struktur angestrebt, die unterschiedliche Gebäudetypologien und Nutzungen ermöglicht. Dabei greift der Entwurf bestehende räumliche Spuren auf, insbesondere den Verlauf der ehemaligen Bahntrasse. Dieser wird als identitätsstiftendes Element in Form eines fußläufigen Verbindungsraums („Hidden Track“) weiterentwickelt und als öffentlich zugänglich Weg in das Quartier integriert. Auf diese Weise entsteht eine neue, attraktive Wegeverbindung, die zur inneren Erschließung beiträgt und gleichzeitig einen eigenständigen Quartierscharakter ausbildet.

Ein weiterer Schwerpunkt des städtebaulichen Konzepts liegt auf der Gestaltung von Freiräumen und öffentlichen Aufenthaltsbereichen. Entlang der Erschließungsachsen sowie in den Übergangsbereichen zwischen Bebauung und Landschaft sollen qualitätsvolle Freiräume entstehen, die sowohl der Erholung als auch der sozialen Interaktion dienen. Besondere Bedeutung kommt hierbei der Lage am Fuße des Halbergs zu. Durch die Einhaltung angemessener Abstände zum bewaldeten Hang sowie die gezielte Öffnung von Blick- und Wegebeziehungen soll die Erlebbarkeit des Landschaftsraums verbessert und stärker mit dem Quartier verknüpft werden.

Das städtebauliche Konzept verfolgt insgesamt das Ziel, eine ausgewogene Verbindung von baulicher Dichte, Nutzungsmischung und Freiraumqualität herzustellen. Es bildet damit die Grundlage für eine nachhaltige Entwicklung des Gebiets, die sowohl den funktionalen Anforderungen eines gewerblich geprägten Standorts als auch den gestalterischen und stadträumlichen Ansprüchen einer zentralen Stadteingangslage gerecht wird.

Der Entwurf dient als konzeptioneller Rahmen und Leitbild für die Festsetzungen des Bebauungsplans. Er stellt keine parzellenscharfe oder architektonische Vorgabe dar, sondern definiert die Grundzüge der städtebaulichen Ordnung, innerhalb derer eine flexible und marktgerechte Weiterentwicklung des Gebiets möglich bleibt.



Abbildung 1: Städtebaulicher Entwurf „Römerstadt“, MESS, Kaiserslautern 2025.

1.7 Überführung der städtebaulichen Konzeption in den Bebauungsplan

Dem Bebauungsplan liegt ein städtebaulicher Entwurf zugrunde, der im Vorfeld der Bauleitplanung erarbeitet wurde und als fachliche Grundlage für die Diskussion der zukünftigen Entwicklung des Plangebiets dient (vgl.: Abschnitt II Kapitel 1.5.2). Der Entwurf versteht sich dabei ausdrücklich nicht als verbindliche Vorgabe, sondern als Impulsgeber und Ideenskizze, die die wesentlichen städtebaulichen Potenziale, Entwicklungsspielräume und möglichen Ordnungsvorstellungen für das Gebiet aufzeigt.

Wesensmerkmal des städtebaulichen Konzepts ist seine leitbildhafte und abstrahierende Darstellung. Es dient dazu, die Grundzüge einer möglichen städtebaulichen Ordnung sichtbar zu machen. Im Zuge der Überführung in die verbindliche Bauleitplanung erfolgt zwangsläufig eine Reduktion und Generalisierung der konzeptionellen Aussagen. Die auf Ebene des städtebaulichen Entwurfs entwickelten Ideen werden nicht eins zu eins in Festsetzungen überführt, sondern im Bebauungsplan auf diejenigen Aspekte verdichtet, die zur Erreichung der städtebaulichen Ziele erforderlich und planungsrechtlich sinnvoll steuerbar sind. Die Planung beschränkt sich daher auf die Festlegung der Grundzüge der baulichen Nutzung und der städtebaulichen Struktur und lässt bewusst Spielräume für unterschiedliche architektonische Ausprägungen, Nutzungsmodelle und marktgerechte Entwicklungen offen.

Folgende städtebauliche Planungsprinzipien legt die Landeshauptstadt Saarbrücken ihrer Konzeption zugrunde:

- Eindeutige Festlegung der Art der baulichen Nutzung durch Festsetzung von Gewerbegebieten gemäß § 8 BauNVO unter gezielter Steuerung zulässiger, ausnahmsweise zulässiger und unzulässiger Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO, insbesondere zur Sicherung einer funktionsgemischten, qualitätsvollen Entwicklung entlang der Brebacher Landstraße,
- Ausschluss städtebaulich unerwünschter Nutzungen (u. a. Vergnügungsstätten, bordellartige Betriebe, bestimmte Lager- und Gartenbaunutzungen) zur Vermeidung negativer städtebaulicher, funktionaler und gestalterischer Auswirkungen auf zentrale Stadteinfahrten,
- Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO durch Grundflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse und Bauweise zur Sicherung einer angemessenen baulichen Dichte und stadträumlichen Fassung der Hauptverkehrsachsen,
- Räumliche Strukturierung des Plangebiets durch Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen mittels Baugrenzen und Baulinien sowie durch klare Zuordnung von Verkehrsflächen, Erschließungsstrukturen und Anschlusspunkten an das bestehende Straßennetz,
- Planungsrechtliche Sicherung öffentlicher Grün- und Freiflächen, insbesondere eines Quartiersplatzes sowie von Distanz- und Übergangsgrün, zur Stärkung der Aufenthaltsqualität, der stadträumlichen Gliederung und der Anbindung an den Halberg,
- Integration von Maßnahmen zur Klimaanpassung und Umweltvorsorge, u. a. durch Festsetzungen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung, Begrünung von Dach- und Fassadenflächen, Baumpflanzungen, Reduzierung der Bodenversiegelung sowie zur Vermeidung von Vogelkollisionen,
- Festsetzung örtlicher Bauvorschriften zur Steuerung von Werbeanlagen, Dachaufbauten, Einfriedungen und technischen Anlagen mit dem Ziel eines geordneten, umgebungsverträglichen Erscheinungsbildes entlang der Stadteinfahrten,
- Sicherung eines hohen Maßes an Nutzungs- und Gestaltungsflexibilität, indem die Festsetzungen bewusst auf die Grundzüge der Planung beschränkt werden und keine parzellenscharfen oder architektonischen Detailvorgaben erfolgen.

Die städtebauliche Konzeption wird damit in eine verbindliche Planung überführt, die die planerischen Zielsetzungen klar definiert, zugleich jedoch ausreichend Spielräume für eine schrittweise, marktgerechte und eigentümergetragene Entwicklung des Plangebiets eröffnet.

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

1.7.1 Verzicht auf Wohnnutzungen im Plangebiet

Im Rahmen der fortschreitenden planerischen Konkretisierung und der fachlichen Vertiefung der städtebaulichen Zielsetzungen wurde die ursprünglich auf Ebene des ISEK (vgl. Kapitel II 1.6) in Erwägung gezogene Wohnnutzung im Plangebiet einer erneuten Bewertung unterzogen. Auf Grundlage dieser Prüfung wurde bewusst von der Festsetzung von Wohnnutzungen Abstand genommen. Ausschlaggebend hierfür sind insbesondere die immissionsschutzrechtlichen Rahmenbedingungen. Das Plangebiet ist durch verkehrliche Emissionen der Brebacher Landstraße, der Mainzer Straße sowie durch die angrenzende Bahntrasse vorbelastet. Darüber hinaus ist das Plangebiet gemäß den Zielsetzungen der Raumordnung als Vorranggebiet für gewerbliche Nutzungen ausgewiesen. Die Zulassung von Wohnnutzungen würde zu Nutzungskonflikten führen und die langfristige Sicherung gewerblicher Entwicklungsmöglichkeiten einschränken. Zudem könnten hierdurch Zielabweichungsverfahren erforderlich werden.

Vor diesem Hintergrund verfolgt die Stadt das Ziel, die funktionale Prägung des Standorts als gewerblich orientierter Entwicklungsraum zu erhalten und weiterzuentwickeln. Durch die Konzentration auf gewerbliche, dienstleistungsbezogene und handwerkliche Nutzungen sowie ergänzende, nicht störende Nutzungsformen kann eine städtebaulich verträgliche, wirtschaftlich tragfähige Entwicklung gewährleistet werden. Der Verzicht auf Wohnnutzungen ist somit das Ergebnis einer bewussten planerischen Abwägung und dient der Konfliktvermeidung, der Sicherung gewerblicher Potenziale sowie der langfristigen Stabilität des Standorts.

2 Plangebiet

2.1 Lage und Größe des Plangebietes / Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Saarbrücker Stadtteil St. Johann und ist Teil des Bereichs Osthafen. Es liegt zwischen der Brebacher Landstraße, der Mainzer Straße und der bestehenden Bahntrasse und nimmt damit eine stadträumlich bedeutsame Lage im Übergangsbereich zwischen Innenstadt und Umland ein. Trotz dieser Lagegunst tritt das Plangebiet derzeit weder als eigenständiger Stadtraum noch als prägender Bestandteil der Stadteingänge in Erscheinung.

Das Plangebiet hat eine Größe von rund 11 ha. Es wird begrenzt:

- im Norden: von der Mainzer Straße
- im Westen: weitestgehend von der Bahn- und Saarbahntrasse
- im Süden: durch die Stadtteilgrenze zwischen St. Johann und Brebach
- im Osten: durch die Bezirksgrenze zwischen St. Johann und Brebach sowie in Teilbereichen durch die hinteren Grundstücksgrenzen der Gebäude entlang der Brebacher Landstraße.

Folgende Flurstücke liegen vollständig im Geltungsbereich: 105/19, 26/14, 46/47, 164/65, 26/15, 46/48, 18/10, 26/16, 46/49, 18/11, 26/17, 46/50, 18/12, 26/19, 5/15, 18/13, 26/2, 5/26, 18/14, 26/20, 5/32, 18/17, 26/22, 5/49, 18/18, 26/23, 5/50, 18/19, 26/25, 5/51, 18/3, 26/26, 5/52, 18/5, 26/27, 5/53, 18/7, 26/29, 5/9, 19/2, 26/30, 61/12, 19/3, 26/31, 61/14, 19/6, 26/32, 61/41, 9/7, 26/5, 61/7, 20/10, 26/9, 61/9, 20/11, 270/61, 62/2, 21/1, 28/16, 62/3, 21/, 28/18, 62/4, 23/10, 28/2, 62/5, 23/13, 28/20, 63/2, 23/14, 28/21, 63/4, 23/18, 28/26, 63/5, 23/2, 28/27, 64/2, 23/2, 28/28, 64/4, 23/21, 28/32, 65/1, 23/22, 28/9, 65/12, 23/24, 286/62, 65/13, 23/26, 305/60, 65/14, 23/28, 345/61, 65/15, 23/29, 46/27, 65/6, 23/30, 46/28, 65/7, 23/31, 46/29, 23/32, 46/31, 23/33, 46/32, 23/34, 46/34, 23/6, 46/37

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

23/7, 46/38, 23/8, 46/43, 23/9, 46/44, 24/2, 46/46.

Folgende Flurstücke liegen teilweise im Geltungsbereich: 1/4, 10/3, 21/12, 28/30, 28/33, 46/33, 46/35, 46/36, 46/60, 5/48, 61/13, 7/45.

Die Lage des Plangebietes ergibt sich auf dem folgenden Übersichtsplan.

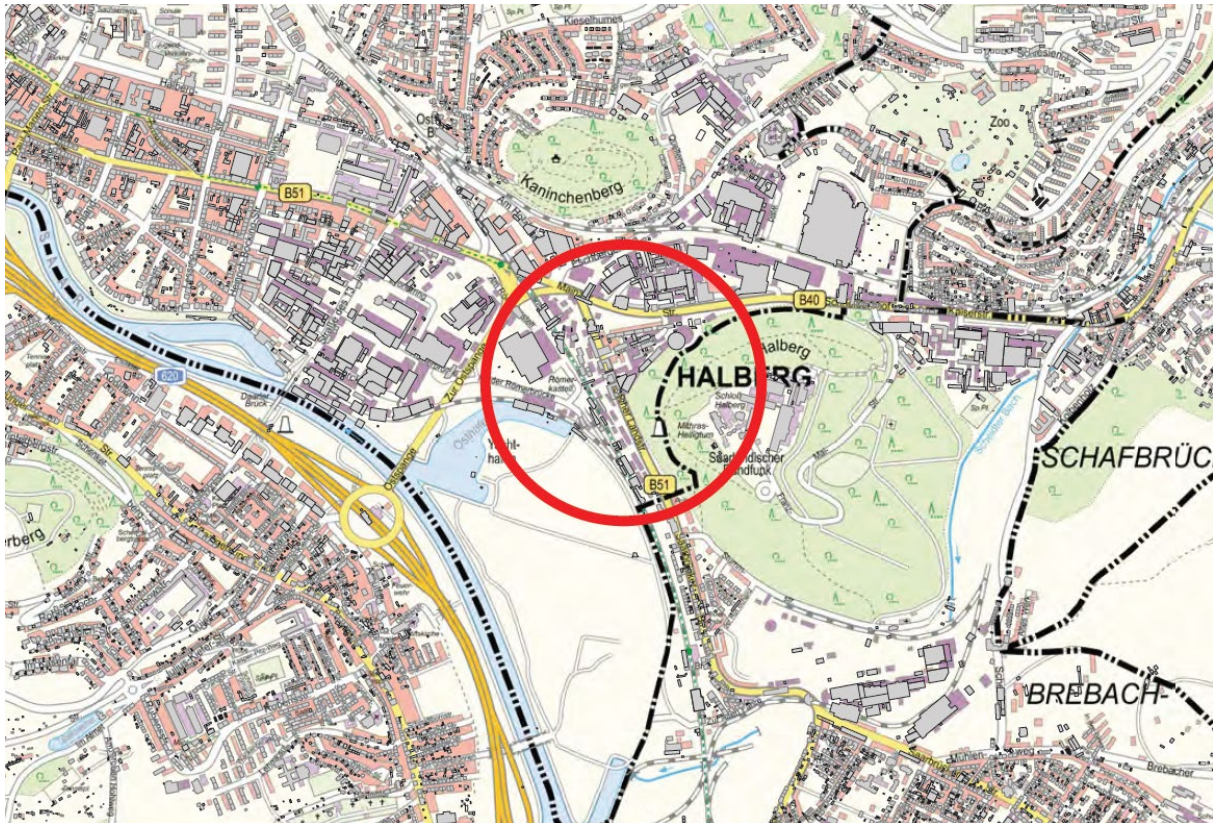


Abbildung 2: Räumliche Lage des Projektgebietes, Quelle: Stadt Saarbrücken.



Abbildung 3: Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 135.11.01 „Brebacher Landstraße und Römerstadt“, Quelle: Stadt Saarbrücken.

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

2.2 Städtebauliche Struktur und vorhandene Nutzungen im Plangebiet

Die vorhandenen Nutzungen im Plangebiet sind überwiegend gewerblich geprägt. Neben klein- und mittelständischen Gewerbebetrieben finden sich Dienstleistungs-, Büro- und vereinzelt Handelsnutzungen. Ergänzt wird diese Struktur durch Bahnflächen, die einen eigenständigen, funktional abgeschlossenen Nutzungsbereich darstellen. Die Nutzungsmischung ist historisch gewachsen. Leerstände sowie untergenutzte Gebäude und Flächen sind in Teilbereichen vorhanden. Das Plangebiet vermittelt derzeit kein einheitliches städtebauliches Erscheinungsbild. Entlang der Brebacher Landstraße und in der Römerstadt ist die Bebauung nur einseitig durch eine klare Raumkante gefasst; auf der jeweils gegenüberliegenden Seite fehlt eine städtebauliche Fassung. Insbesondere von Süden kommend ist kein klar ablesbarer Stadteingang ausgebildet. Zur Mainzer Straße hin tritt das Plangebiet kaum in Erscheinung. Die Bebauung ist zurückgesetzt, teilweise abgeschirmt oder funktional nach innen orientiert.

Die Gebäudetypologien sind stark unterschiedlich. Es finden sich freistehende Einzelgebäude, Hallenstrukturen, Bürogebäude sowie gemischt genutzte Baukörper. Eine gestalterische oder typologische Einheit ist nicht erkennbar.

Die Gebäudehöhen und Dachformen im und um das Plangebiet variieren erheblich. Vorhanden sind Sattel-, Walm- und Flachdächer. Entlang der Mainzer Straße treten teilweise höhere Gebäude mit Höhen von über 15 m auf, während andere Gebäude im Plangebiet Höhen zwischen ca. 3 m und 13 m aufweisen. Diese Unterschiede verstärken den heterogenen Gesamteindruck.

2.3 Siedlungs-/Nutzungsstruktur und umgebende Nutzungen

Das Plangebiet ist in ein überwiegend gewerblich geprägtes Umfeld eingebettet, das sich derzeit in einem deutlichen städtebaulichen und funktionalen Umbruch befindet. Die angrenzenden Nutzungen weisen dabei sowohl im direkten als auch im weiteren Umfeld eine zunehmende funktionale Differenzierung auf. Zentrale Bereiche, die das Umfeld des Plangebietes definieren, sind:

- die Nähe zum Saar-Altarm bzw. die Lage am Wasser
- der Natur- und Erholungsraum der St. Arnualer Wiesen
- die drei Erhebungen: Halberg, Kaninchenberg und Winterberg
- die Erschließungsachsen der Straße "Zur Ostspange" und der Bahnlinie in Richtung Sarreguemines
- das „Gewerbegebiet Ostspange“ auf der gegenüberliegenden Straßenseite „Zur Ostspange“
- das Denkmal „Römerkastell“
- die Nutzung der Silo- und Hafenanlage durch die Kreativszene
- das Einrichtungshaus

Direktes Umfeld

Das direkte Umfeld des Plangebiets ist derzeit vorwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt. Hierzu zählen klassische Gewerbebetriebe, Dienstleistungs- und Büroeinheiten sowie vereinzelt handelsbezogene Nutzungen.

Die Nutzungsstruktur weist eine hohe funktionale Heterogenität auf. Gleichzeitig ist im direkten Umfeld ein struktureller Wandel erkennbar. Bestehende gewerbliche Nutzungen werden zunehmend durch Dienstleistungs- und Büronutzungen ergänzt oder ersetzt. In Teilbereichen sind zudem erste Ansätze einer untergeordneten Wohnnutzung festzustellen.

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



Abbildung 4: Vorhandene Nutzungen im Plangebiet, Städtebaulicher Entwurf „Römerstadt“ – Abschlussbericht, S. 9, MESS, Kaiserslautern 2025.

Näheres Umfeld

Im näheren Umfeld des Plangebiets treten neben gewerblichen Nutzungen verstärkt kulturelle, freizeitbezogene und historisch geprägte Nutzungen in Erscheinung. Insbesondere der angrenzende Halberg hat eine landschaftliche und freiraumbezogene Bedeutung. Auch im näheren Umfeld ist ein Nutzungswandel festzustellen.

Die bestehenden Strukturen befinden sich in einem Umbruchprozess, der durch eine zunehmende Bedeutung von Dienstleistungs-, Büro- und teilweise auch Wohnnutzungen gekennzeichnet ist.

2.4 Topografie

Das Plangebiet weist einen deutlichen topographischen Anstieg von Westen nach Osten auf. Im südöstlichen Bereich sind einzelne Versprünge im Gelände vorhanden. Der Übergang zum Halberg ist dort steil ausgebildet; der Höhenunterschied zwischen dem Plangebiet und dem untersten Weg am Halberg beträgt etwa 4 m bis 6 m.

2.5 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet weist eine kleinteilige Eigentümerstruktur auf. Insgesamt befinden sich die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans im Eigentum von 23 privaten Eigentümern. Ergänzend hierzu befinden sich die öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb des Plangebiets in öffentlicher Hand. Weitere Flächen mit öffentlicher Eigentümerschaft bestehen darüber hinaus nicht.

2.6 Verkehrsanbindung

Das Plangebiet ist verkehrlich gut angebunden und verfügt über eine vollständige Erschließung für den motorisierten Individualverkehr sowie den öffentlichen Personennahverkehr. Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt im Wesentlichen über die Brebacher Landstraße und die Mainzer Straße.

Die Brebacher Landstraße stellt eine zentrale Hauptzubringerstraße in den Innenstadtbereich dar und übernimmt eine wichtige Verbindungsfunktion zwischen Innenstadt und Umland. Über die Mainzer und Brebacher Straße besteht eine leistungsfähige Anbindung an das übergeordnete Straßennetz (A620).

Sämtliche Grundstücke im Plangebiet grenzen an den öffentlichen Straßenraum und sind damit unmittelbar erschlossen. Die innere Erschließung erfolgt über das bestehende Straßennetz sowie über private Zufahrten.

Das Plangebiet ist gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Entlang der Brebacher Landstraße verläuft die Saarbahntrasse mit Verbindungen in Richtung Innenstadt sowie in Richtung Saargemünd. In fußläufiger Entfernung befinden sich Haltestellen des schienengebundenen ÖPNV sowie ergänzende Busverbindungen, wodurch eine leistungsfähige und attraktive Anbindung an das Stadtgebiet gewährleistet ist.

Die Brebacher Landstraße und die Mainzer Straße verfügen über begleitende Gehwege, über die das Plangebiet fußläufig erreichbar ist. Radverkehrsanlagen sind abschnittsweise vorhanden und ermöglichen die Anbindung an das übergeordnete Radwegenetz. Die Bahntrasse wirkt jedoch als räumliche Barriere und schränkt die direkte Vernetzung insbesondere in Ost-West-Richtung ein.

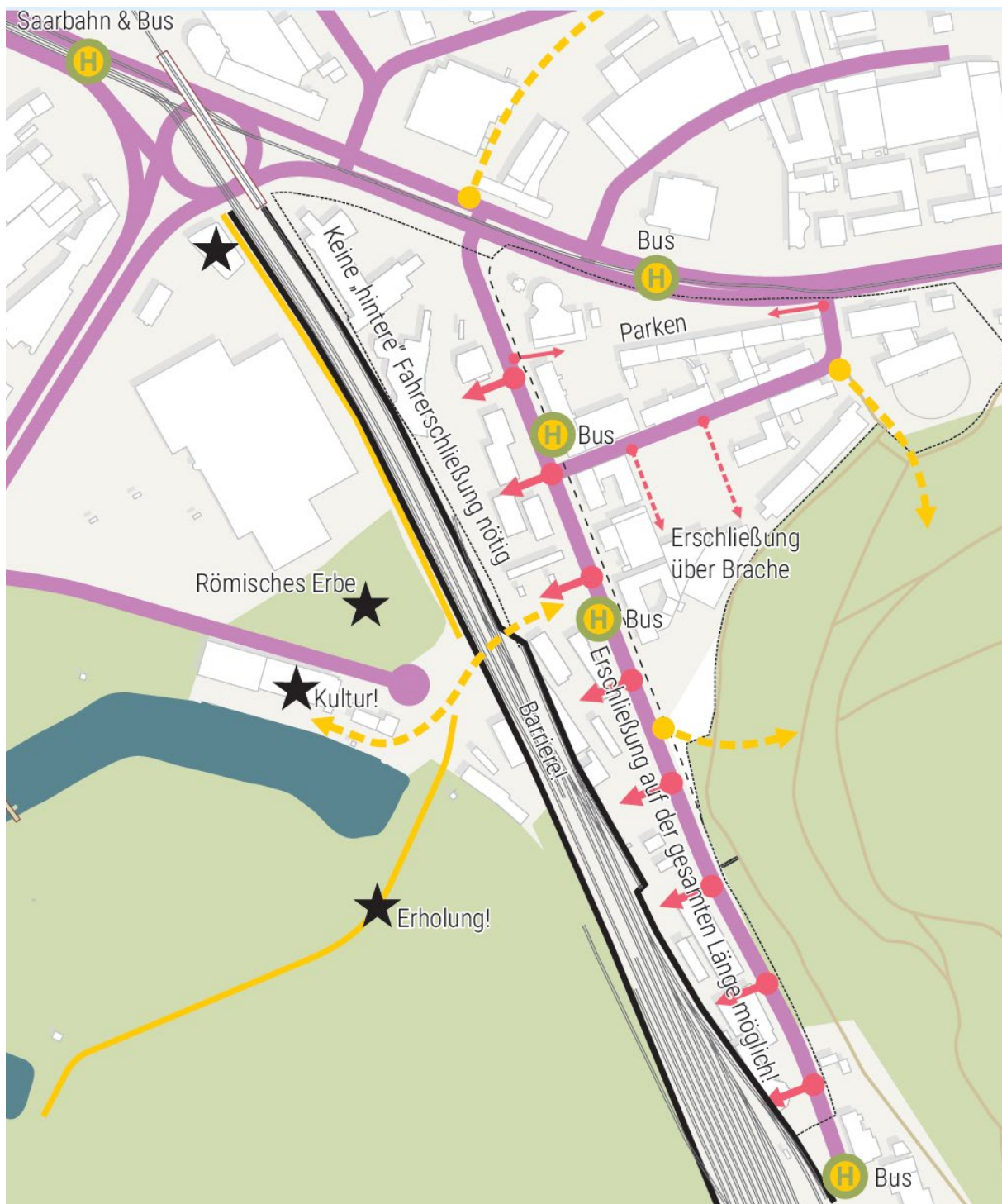


Abbildung 5: Erschließung des Plangebietes, Städtebaulicher Entwurf „Römerstadt“ – Abschlussbericht, S. 10, MESS, Kaiserslautern 2025.

2.7 Naturraum/ Geologie

Das Plangebiet gehört naturräumlich zum Saarbrücker Talraum innerhalb des Saar-Nahe-Berglandes; der östlich gelegene Halberg stellt einen markanten Inselberg („Ausliegerberg“) in der Talweiteung der Saar dar. Die obersten Bodenschichten werden von künstlichen Auffüllungen gebildet. Das Plangebiet liegt überwiegend im Bereich des Mittleren Buntsandsteins; im Bereich der Saar sind teilweise Ablagerungen der Talauen anzutreffen. Die Versickerungseignung des Plangebietes ist unterschiedlich: Während Bereiche der Römerstadt und westlich der Brebacher Landstraße als geeignet eingestuft werden, ist sie am Fuße des Halbergs sowie entlang der Brebacher Straße in Richtung Süden als ungeeignet anzusehen.

2.8 Altlasten

[Hinweis: wird ggf. im weiteren Verfahren ergänzt]

2.9 Hydrologie

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Die Saar verläuft westlich des Geltungsbeereichs. Das Plangebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten der Saar, allerdings liegen betroffene Bereiche direkt westlich der Bahntrasse.



Abbildung 6: Überschwemmungsgebiete der Saar, Quelle: Geoportal Saarland unter https://geoportal.saarland.de/mapbender/extensions/mobilemap2/index.html?wmc_id=4187.

Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone III des Wasserschutzgebiets „St. Arnual“, festgesetzt durch Wasserschutzgebietsverordnung St. Arnual vom 13.12.1989, zuletzt geändert durch Artikel 188 des Gesetzes vom 8. Dezember 2021 (Amtsblatt I S. 2629) zugunsten der Stadtwerke Saarbrücken AG. Die entsprechenden Vorgaben der Wasserschutzgebietsverordnung St. Arnual vom 13.12.1989, zuletzt geändert durch Artikel 188 des Gesetzes vom 8. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629), sind im Zuge des

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

Baugenehmigungsverfahren zu beachten. Bedingt durch die Lage im Wasserschutzgebiet besitzt das Plangebiet eine hohe Bedeutung für den Grundwasserschutz.

2.10 Starkregen

Nach dem Bundesraumordnungsplan Hochwasser (BRPH) ist bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung u.a. die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen und die Ergebnisse in den Abwägungsprozess einzubeziehen sind. Abbildung 7 visualisiert für das Plangebiet und dessen Umfeld die Überflutungstiefen im Starkregenfall.

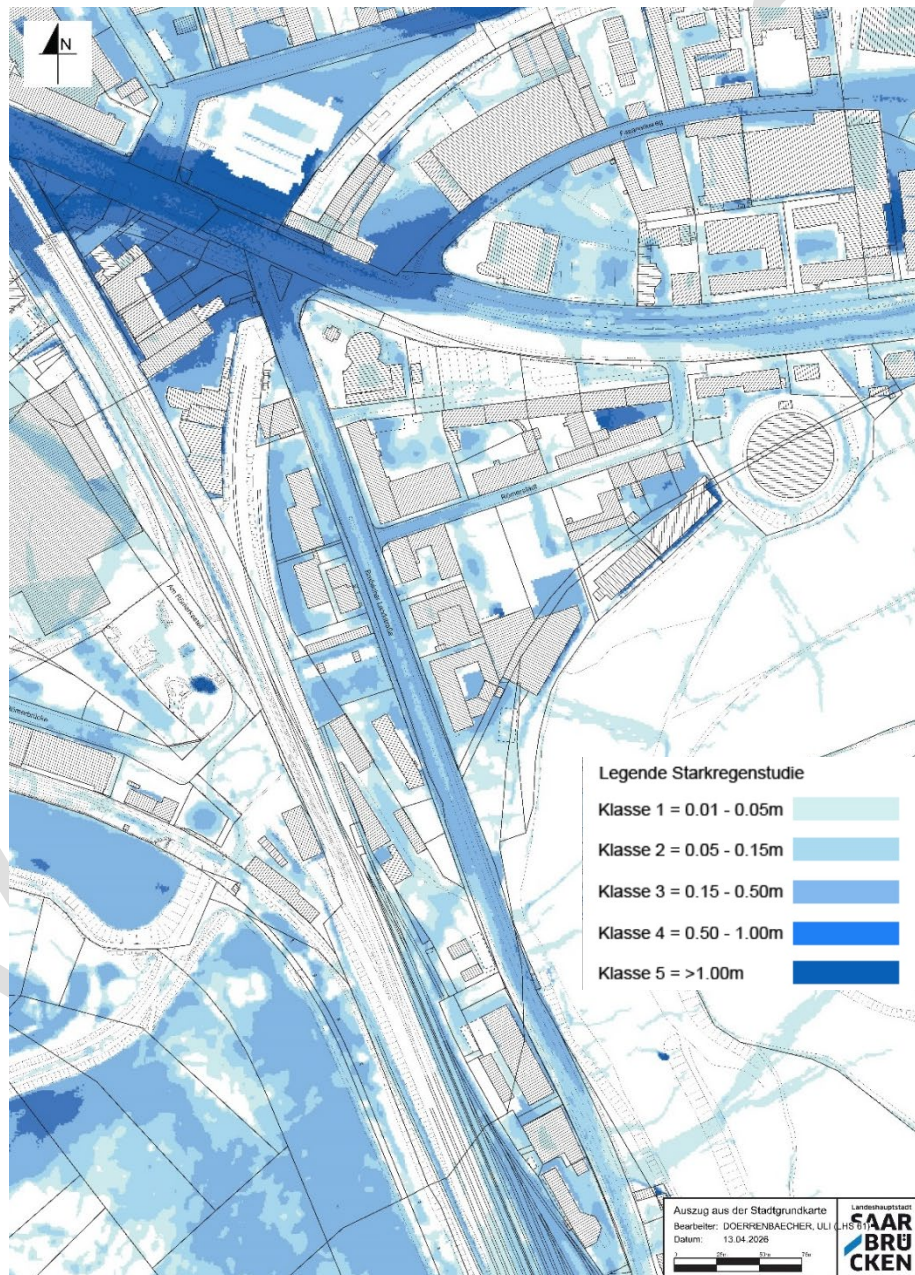


Abbildung 7: Auszug aus der Starkregenkarte für das Plangebiet, unmaßstäblich, Quelle: Landeshauptstadt Saarbrücken.

Vor allem die Brebacher Landstraße und bisher unbebaute Grundstücksflächen, vor allem in den rückwärtigen Bereichen, zeigen eine Betroffenheit.

Die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer oder Starkregen sind prognostizierend zu betrachten und abzuwägen. An Intensität und Häufigkeit zunehmende Starkregenereignisse stellen eine Herausforderung für das moderne Bauen dar. Ziel der Starkregenvorsorge ist es, bestehende und zukünftige Bebauung bestmöglich vor Schäden durch Sturzfluten zu schützen und den Hochwasserabfluss durch Rückhaltemaßnahmen möglichst frühzeitig zu reduzieren.

Es ist zu beachten, dass es bei Starkregenereignissen überall zu einem Oberflächenabfluss kommen kann, wobei sich erst in Mulden, Rinnen oder Senken größere Wassertiefen und Fließgeschwindigkeiten bilden. Daher sind vor Ort immer die vorhandenen Oberflächenstrukturen und Verhältnisse zu berücksichtigen.

Es wird empfohlen, entsprechende Vorsorgemaßnahmen zu ergreifen (z. B. angepasste Bauweise, keine grundstücksgleichen Gebäudeöffnungen, Objektschutz). Sollten Baustelleneinrichtungen in gefährdeten Bereichen notwendig sein, wird angeraten auf eine entsprechende Abdriftsicherung von Baumaterialien etc. im Starkregenfall zu achten.

Aus Sicht der Plangeberin wurden die Belange des Hochwasser- und Starkregenschutzes im Rahmen der Bauleitplanung ordnungsgemäß ermittelt, geprüft und bewertet. Die Plangeberin kommt daher zu dem Ergebnis, dass die nach BRPH bestehenden Prüfpflichten ausreichend erfüllt wurden.

2.11 Klima/ Lufthygiene

Die Betrachtung klimatischer Auswirkungen von städtebaulichen Projekten gewinnt vor dem Hintergrund des Klimawandels zunehmend an Bedeutung. Die „Klimafunktionskarte“ der Stadt Saarbrücken zeigt Auswirkungen unterschiedlicher Flächennutzungen. Die „Planungshinweiskarte“ basiert auf den Erkenntnissen der Klimafunktionskarte und weist unter anderem die bioklimatischen Belastungsräume innerhalb der Stadt aus und gibt Verbesserungshinweise. In der „Klimafunktionskarte“ wird der Geltungsbereich aus bioklimatischer Sicht überwiegend als „weniger günstig“ eingestuft. Die Planungshinweiskarte zur „Stadtklimaanalyse Saarbrücken“ ordnet das Plangebiet als überwiegend als Wirkraum mit weniger günstiger bioklimatischer Situation ein: Siedlungsraum mit mäßiger bioklimatischer Belastung. Hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung. Möglichst keine weitere Verdichtung, Verbesserung der Durchlüftung und Erhöhung des Vegetationsanteils, Erhalt aller Freiflächen, Entsiegelung und ggf. Begrünung von Blockinnenhöfen. Der Halberg ist Kaltluftentstehungsgebiet. Das gesamte Plangebiet ist als „Siedlungs-Klimatop“ anzusprechen; wirksame Luftleitbahnen sowie eine nennenswerte klimatische Ausgleichsfunktion bestehen nicht. Lufthygienisch treten im Verlauf der Mainzer Straße während austauscharmer Wetterlagen verkehrsbedingt erhöhte Luftbelastungen auf (NO_2 -Werte über $60 \mu\text{g}/\text{m}^3$).

Im Bereich des Gasometers und am Rande des Halbergs gibt es kleinere Bereiche mit sehr günstigen bzw. günstigen bioklimatischen Rahmenbedingungen (s. grüne und hellgrüne Bereiche). Die Planungshinweise für die sehr günstigen Bereiche lauten: Vorwiegend offene Siedlungsstruktur mit guter Durchlüftung. Sehr günstiges Bioklima erhalten, Mittlere Empfindlichkeit gegenüber nutzungsintensivierenden Eingriffen bei Beachtung klimaökologischer Aspekte, Baukörperstellung beachten, Bauhöhen möglichst geringhalten. Für die günstigen Bereiche werden folgende Hinweise für die Planung formuliert: Siedlungsstruktur mit geringer bioklimatischer Belastung und günstigen Bedingungen, Mittlere Empfindlichkeit gegenüber nutzungsintensivierenden Eingriffen bei Beachtung klimaökologischer Aspekte, Baukörperstellung beachten, Bauhöhen möglichst geringhalten.

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

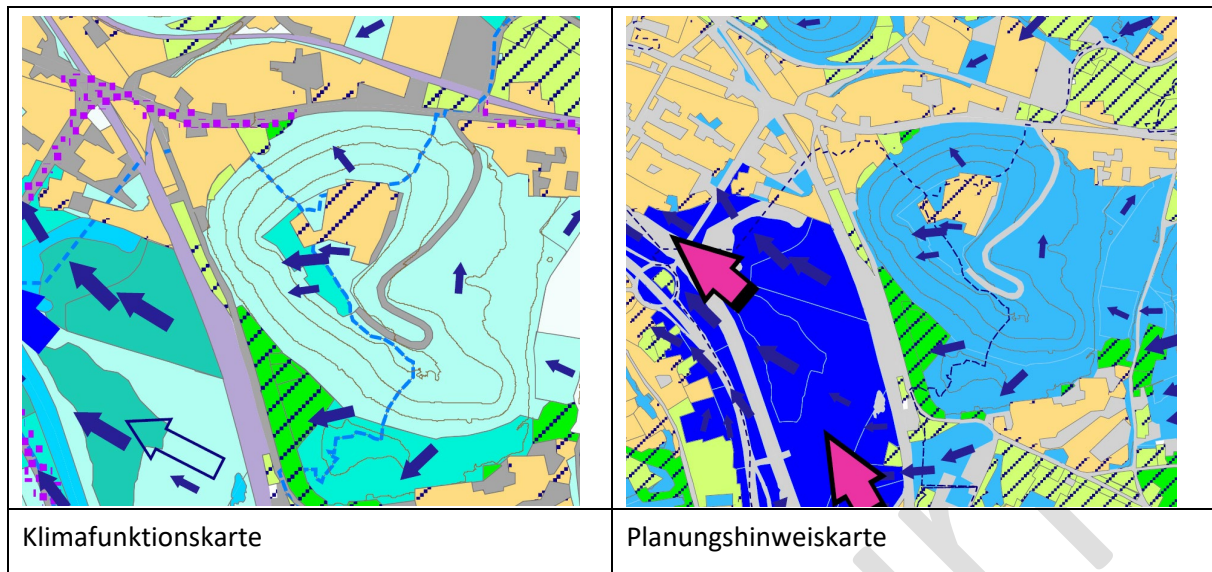


Abbildung 8: Auszüge aus der Klimafunktions- und Planungshinweiskarte der Stadt Saarbrücken, Quelle: GEONET Umweltconsulting GmbH, Hannover 2011.

2.12 Grün und Freiraum

Das Untersuchungsgebiet stellt einen stark anthropogen überformten städtischen Siedlungsbereich dar. Es ist in weiten Teilen bereits versiegelt, insbesondere durch Verkehrsflächen, gewerbliche Nutzungen sowie infrastrukturelle Anlagen. Die vorhandenen Grün- und Freiraumstrukturen sind insgesamt gering ausgeprägt und überwiegend funktional untergeordnet.

Entlang der Bahntrasse ist eine bandförmige, leicht gebogene Grünstruktur vorhanden. Entlang der Brebacher Landstraße bestehen abschnittsweise Baumreihen mit überwiegend jungen Bäumen; vereinzelt sind auch erhaltenswerte Einzelbäume vorhanden. Ein Großteil dieser Bäume steht jedoch in stark beengten Pflanzgruben innerhalb vollversiegelter Flächen.

Die Straße „Römerstadt“ ist durch eine heterogene Bebauung, eine größere Ruderalfläche beziehungsweise Baulücke (Römerstadt 4–5) sowie wenige Gehölze geprägt. Darüber hinaus finden sich im Plangebiet vereinzelt Innenhofbereiche und kleinflächige Grünreste, die jedoch keine eigenständige freiraumplanerische oder ökologische Funktion übernehmen.

An der Mainzer Straße prägen ein Autohaus sowie ausgedehnte Parkplatzflächen mit Einzelbaumpflanzungen den Randbereich des Plangebiets. Ergänzend sind dort Grünflächen mit einzelnen erhaltenswerten Bäumen vorhanden.

Im östlichen und südöstlichen Randbereich schließen sich die bewaldeten Flächen des Halbergs an, die außerhalb des eigentlichen Plangebiets liegen und dessen landschaftlichen Kontext bilden.

Naturschutzfachlich hochwertige Biotopstrukturen, insbesondere FFH-Lebensraumtypen oder gesetzlich geschützte Biotope, sind innerhalb des Untersuchungsgebiets nicht vorhanden.

Die vorliegende Beschreibung stellt eine vorläufige Einschätzung dar. Eine detaillierte Bestandsaufnahme der Grün- und Freiraumstrukturen sowie der ökologischen Ausgangssituation erfolgt im weiteren Planverfahren im Rahmen der Grünordnungs- und Umweltprüfung.

2.13 Schutzgebiete

Im Plangebiet sind keine Schutzgebiete oder schützenswerten Strukturen vorhanden. Im Planbereich sind keine gemäß § 30 BNatSchG zu schützenden Strukturen vorliegend. Das Arten- und Biotopschutzprogramm Saarland (ABSP5) formuliert keine Maßnahmen und Zielvorgaben für das Bebauungsplangebiet. Gemeldete bzw. geplante Gebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung (Flora-Fauna-Habitat- bzw. EU-Vogelschutz-Richtlinie) sind nicht betroffen. Das Plangebiet liegt weder in einem SPA-Gebiet (Special Protection Area, im Rahmen Natura 2000) noch in einem IBA-Gebiet (International Bird Area). Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiete sind nicht betroffen.

Naturschutzfachlich wertvolle Flächen stellen der Waldbestand am Halberg und die Fläche des FFH-Gebiets 6708-308 „St. Arnualer Wiesen“ dar. Der Waldbestand am Halberg grenzt unmittelbar östlich an das Untersuchungsgebiet an. Die Fläche des FFH-Gebiets befindet sich im Anschluss an die Bahntrasse im Südwesten des Untersuchungsgebiets. Teile des Waldbestandes am Halberg östlich des Gebiets sind als FFH-LRT 9110 Hainsimsen-Buchenwald (*Luzulo-Fagetum*) und FFH-LRT 9180* Schlucht- und Hangmischwälder (*Tilio-Acerion*) kartiert.¹

Die Umsetzung der geplanten Nutzungen ist nicht mit höheren Emissionen verbunden. Nach derzeitigem Planungsstand sind daher keine Auswirkungen auf die angrenzenden Schutzgebiete (LSG „Halberg“, FFH-Gebiet „St. Arnualer Wiesen“) zu erwarten.²

2.14 Artenschutz/saP

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens müssen die Rahmenbedingungen für eine artenschutzrechtlich konforme Umsetzung der Planung untersucht, geprüft und bewertet werden. Das Untersuchungsgebiet für die Grundlagenermittlung entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Im Untersuchungsjahr 2024 erfolgten durch die Öko-Log Freilandforschung Begehungen zur Erfassung der Artengruppen Vögel, Fledermäuse und Reptilien sowie weitere Arten/-gruppen (z.B. Amphibien, Haselmaus, Tagfalter).

Vögel: Es wurden 40 Vogelarten nachgewiesen. Darunter finden sich hauptsächlich verbreitete und nicht gefährdete Arten. Wertgebende Arten im Untersuchungsgebiet sind die Rote Liste-Arten: z.B. Türkentaube, Star, Arten der Vorwarnlisten: Haussperling. Arten des Anh. I der VS-RL (z.B. Schwarzspecht, Wanderfalke) sowie eine Reihe weiterer wertgebender Vogelarten (z.B. Graureiher, Mäusebussard) wurden lediglich beim Überflug beobachtet. Der größte Teil des Untersuchungsgebiets bietet ausschließlich Gebäudebrütern und Freibrütern geeignete Brutlebensräume. Gebüschbrüter finden nur an wenigen Stellen geeignete Lebensräume.

Reptilien: Von der FFH-Art Mauereidechse wurden innerhalb des Untersuchungsgebiets nur wenige kleinere Vorkommen festgestellt. Der Bahntrasse am westlichen Rand des Untersuchungsgebiets kommt für diese Artengruppe eine besondere Bedeutung als Lebensraum sowie Verbreitungskorridor/Vernetzungsachse zu.

Amphibien: Im Zuge der Untersuchung wurden keine Amphibienarten festgestellt. Es fehlen geeignete Laichgewässer/-komplexe. Die Waldbereiche am Halberg können als Winterlebensraum dienen.

Fledermäuse: Es wurden 5 Fledermausarten sowie die Gruppe der Mausohren nachgewiesen. Alle Arten werden in Anhang IV FFH-RL geführt.

¹ Vgl.: Artenschutzgutachten/ Tierökologische Untersuchung, Öko-Log Freilandforschung, Trippstadt, Februar 2025

² Vgl.: Umweltbericht (PCU, Vorentwurf, Stand 26.06.2026), Kap. 2.8.1 (Landschaftsbild, Erholung – Bestand) und Kap. 4.10 (Prognose).

Schmetterlinge: Im Untersuchungsjahr 2024 wurden 8 Tagfalterarten im Untersuchungsgebiet beobachtet. Das stark anthropogen überformte Gebiet besitzt in weiten Teilen nur eine geringe Bedeutung für Tagfalter. Lediglich die Ruderalflächen, die Bahntrasse und der Waldrand am Halberg kommt eine lokale Bedeutung für Tagfalter zu. Arten der FFH-Anhänge II und/oder IV wurden nicht festgestellt.

Haselmaus: Die wenigen im Untersuchungsgebiet vorhandenen dichteren Gehölze erscheinen isoliert und weit entfernt von potenziellen Lebensräumen (z.B. Wald am Halberg). Dennoch stellt insbesondere das einzige größere Gehölz im Nordwesten des Untersuchungsgebiets einen potenziellen Lebensraum der Art dar.

Im Zuge der Untersuchung wurden somit planungs-/artenschutzrechtlich relevante Arten aus verschiedenen Artengruppen nachgewiesen (z.B. Fledermäuse, Reptilien, Vögel), für welche in den nachfolgenden Fachplanungen und Fachbeiträgen Artenschutzmaßnahmen vorgesehen werden müssen.³

2.15 Denkmalschutz

Im Planungsgebiet sind zahlreiche römische Fundstellen bekannt und es ist davon auszugehen, dass die gesamte Fläche in römischer Zeit zum Teil sehr dicht besiedelt war bzw. genutzt wurde. Insofern ist auch in kleinen Baulücken mit inselartig erhaltenen Befunden zu rechnen. Deshalb sind sämtliche Erdarbeiten in der Planungsfläche genehmigungspflichtig gemäß § 8 Abs. 2 in Verbindung mit § 10 SDSchG. Für alle Bauwerke, für deren Errichtung eine Genehmigung erforderlich ist, ist das Einvernehmen mit dem Landesdenkmalamt herzustellen (§ 10 SDSchG Abs. 5), wobei davon auszugehen ist, dass ein Einvernehmen nur dann hergestellt werden kann, wenn vor Beginn der Erdarbeiten präventiv Ausgrabungen unter der Leitung einer Archäologin/eines Archäologen durchgeführt werden. Diese umfassen zunächst Sondierungen zur Denkmalerkenntnis und, sofern nach Rechtsgutabwägung erforderlich, auch nachfolgende, großflächige Ausgrabungen. Darüber hinaus ist auch beim Abriss von Bauten, wenn diese auch den Kellerbereich betreffen, in Abstimmung mit dem Landesdenkmalamt für eine archäologische Betreuung zu sorgen, da die Erdstörungen durch diese Aktivitäten in den nicht bebauten Bereich und damit in ungestörte archäologische Befunde hineinragen können.

Die Kosten einschließlich derer für die konservatorische Sicherung und Dokumentation der Befunde und Funde hat der Verursacher gem. §16 Abs. 5 SDSchG im Rahmen des Zumutbaren zu tragen.

Auf die Anzeigepflicht von Bodenfunden und das Veränderungsverbot (§ 16 Abs. 1 und 2 SDSchG) wird hingewiesen. Zudem wird auf § 28 SDSchG (Ordnungswidrigkeiten) hingewiesen.

3 Planerische Vorgaben

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

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

³ Vgl.: Artenschutzgutachten/ Tierökologische Untersuchung, Öko-Log Freilandforschung, Trippstadt, Februar 2025

3.1.1 Landesentwicklungsplan, Teilabschnitt „Siedlung“

Die Landeshauptstadt Saarbrücken wird gem. Landesentwicklungsplan, Teilabschnitt „Siedlung“ vom 04.07.2006 der Kernzone des Verdichtungsraumes zugeordnet. Darüber hinaus ist die Landeshauptstadt Saarbrücken als Oberzentrum ausgewiesen, welche als Schwerpunkte von überregionaler Bedeutung die Bevölkerung ihres Oberbereiches mit Gütern und Dienstleistungen des höheren spezialisierten Bedarfs versorgen. Saarbrücken liegt zudem auf der Siedlungsachse 1. Ordnung.

Das Plangebiet liegt teilweise (westlich der Brebacher Landstraße) innerhalb eines Vorranggebietes für Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen (VG) sowie vollständig innerhalb eines Vorranggebietes für Grundwasserschutz (VW).

- Die Vorranggebiete für Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen (VG) dienen der Sicherung und Schaffung von Dienstleistungs- und Produktionsstätten und den damit verbundenen Arbeitsplätzen. In VG sind Betriebe des industriell-produzierenden Sektors, des gewerblichen Bereiches sowie des wirtschaftsorientierten Dienstleistungsgewerbes zulässig. Daher sind in VG in größtmöglichem Umfang gewerbliche Bauflächen, Industrie- und Gewerbegebiete bzw. Dienstleistungs-, Technologieparks oder Gründerzentren auszuweisen.
- 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 unabwiesbare Bau- und Infrastrukturmaßnahmen zu befürchten sind, für die keine vertretbaren Standortalternativen bestehen, ist durch Auflagen sicherzustellen, dass eine Beeinträchtigung der Trinkwasserversorgung nicht eintritt.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass die vorliegende Planung im Einklang mit den Zielen des Landesentwicklungsplan, Teilabschnitt „Siedlung“ steht.

3.1.2 Landesentwicklungsplan, Teilabschnitt „Umwelt“

Der Landesentwicklungsplan, Teilabschnitt „Umwelt“ vom 13.07.2004 enthält keine der Planung entgegenstehenden Ziele.

3.1.3 Ausblick LEP Saarland 2030

Zurzeit wird der LEP überarbeitet. Die öffentliche Auslegung des 2. Entwurfs des LEP Saarland 2030 hat bereits stattgefunden. Nach bisheriger Kenntnis steht die Planung auch nicht der beabsichtigten Festlegungen der zukünftigen Landesentwicklungsplanung entgegen.

3.2 Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im aktuell gültigen Flächennutzungsplan des Regionalverbands Saarbrücken sind die Flächen des Geltungsbereiches größtenteils als gewerbliche Bauflächen ausgewiesen. Einzig im Bereich des ehem. Gasometers in der Römerstadt sind Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen dargestellt. Das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist somit nicht vollständig erfüllt.

Weiterhin liegt der Planbereich laut FNP in einem Gebiet, in dem gemäß § 8 Abs. 2 BauGB Festsetzungen zur Gliederung bzw. Nutzungsbeschränkungen gemäß § 1 BauNVO getroffen werden, wo Wohngebiete von Gewerbe- oder Industriegebieten nicht mehr ausreichend getrennt werden können. Darüber hinaus sollen zur Abschirmung beeinträchtigter Wohngebiete Flächen, Anlagen und Vorkehrungen zum Immissionsschutz festgesetzt werden.

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

Die Landeshauptstadt Saarbrücken hat beim Regionalverband einen Antrag auf Teiländerung des Flächennutzungsplans für den Bereich des Gasometers gestellt.

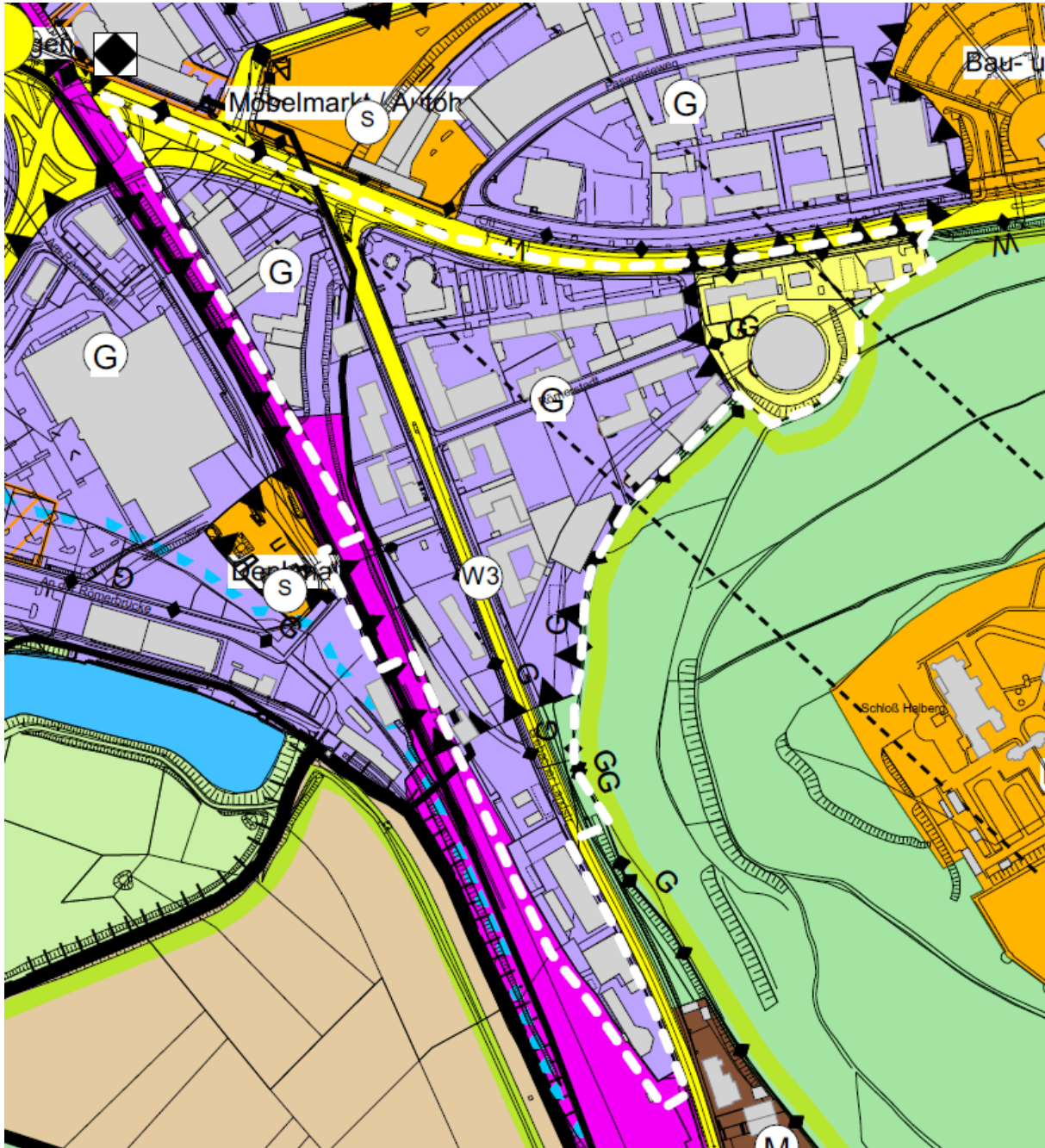


Abbildung 9: Auszug aus dem Flächennutzungsplan des Regionalverband Saarbrücken, Quelle: Landeshauptstadt Saarbrücken.

3.3 Landschaftsplan

Der gültige Landschaftsplan des Regionalverbandes trifft keine, der Planung grundsätzlich entgegenstehenden Aussagen.

3.4 Änderung bestehender Rechtsverhältnisse

Für einen Teilbereich des Plangebiet existiert der seit 01.06.1995 rechtskräftige Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ostspange“. Dieser setzt für den in Rede stehenden Teilbereich ein GE sowie Bahn- und Verkehrsflächen fest. Die bislang gültigen Festsetzungen der Überschneidungsbereiche werden durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 135.11.01 „Brebacher Landstraße und Römerstadt“ ersetzt.

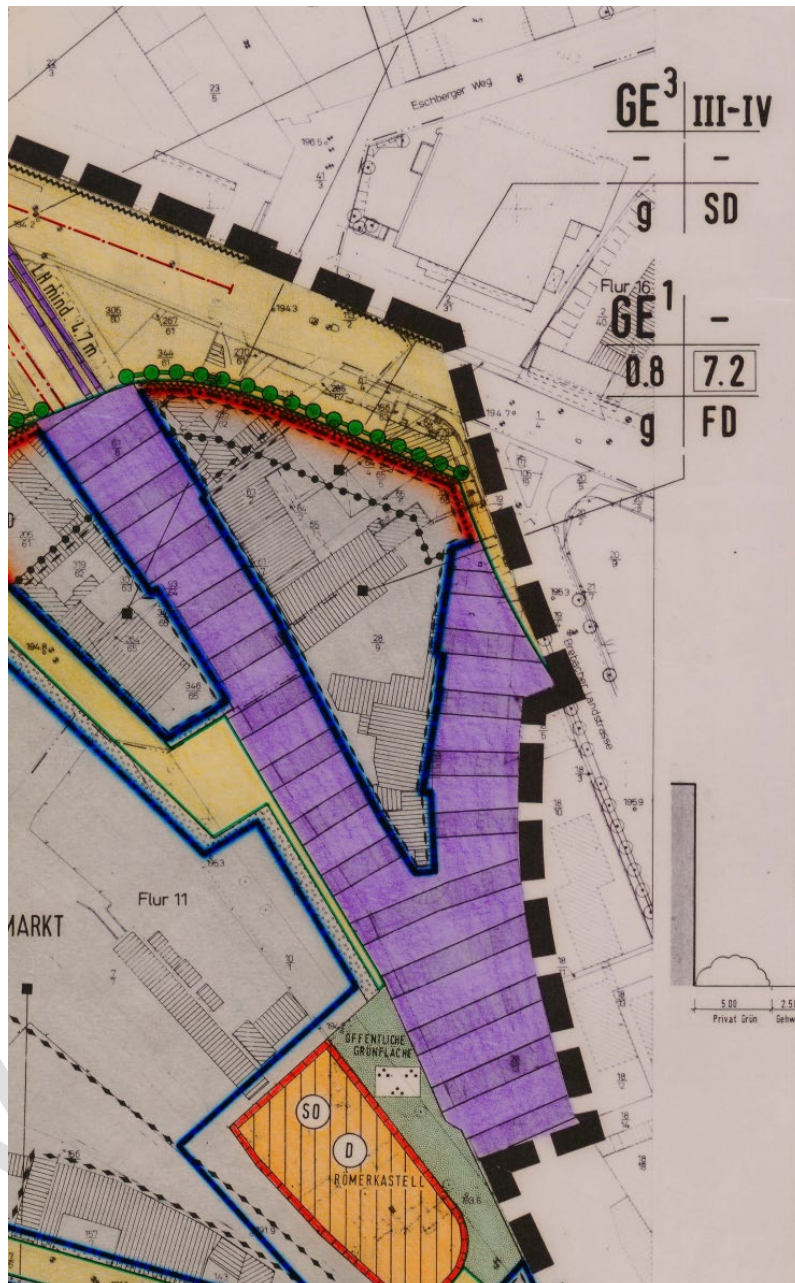


Abbildung 10: Auszug aus dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ostspange“, Quelle: Stadt Saarbrücken.

3.5 Bebauungspläne im Umfeld

Das Plangebiet grenzt lediglich nördlich und westlich an bestehende Bebauungspläne.

Der Bebauungsplan Nr. 135.03.07 „Änderung Gewerbegebiet Halbergstraße/Schneidershof“, rechtskräftig seit 05.05.2004, setzt Gewerbe- und Sondergebiete und für wenige Teilbereiche im Norden und Osten Mischgebiete fest. Der Bebauungsplan Nr. 135.06.04 „Osthafen Teilbereich 1“, rechtskräftig seit 23.10.2019, setzt für seinen Geltungsbereich ein Sondergebiet „Einrichtungshaus“ nebst Gewerbegebieten fest.

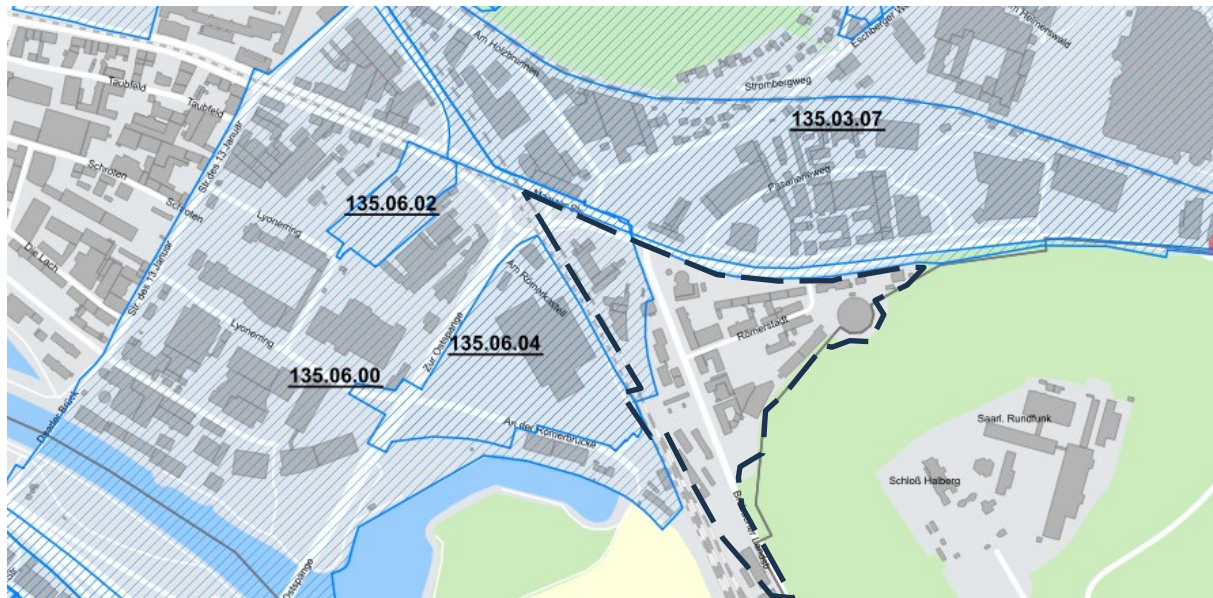


Abbildung 11: Rechtskräftige Bebauungspläne im Umfeld des Plangebietes, Quelle: Stadt Saarbrücken.

3.6 Weitere gesamtträumlichen Planungen und Konzepte

Stadtentwicklungskonzept STEK	Zur Stärkung Saarbrückens im Wettbewerb der Städte und Regionen wurde 2009 das STEK erarbeitet, in dessen Rahmen Grundsätze für die zukünftige Entwicklung der Stadt definiert wurden. Über den Dreiklang aus Prinzipien > gesamtstädtische Leitziele > Handlungsfelder wurden diese Grundsätze hergeleitet und konkretisiert. Für die Entwicklung des Plangebietes sind insbesondere folgende Handlungsfelder relevant: • Lebensqualität und Urbanität (bspw. durch die Gestaltung attraktiver Stadtlandschaften) • lebendige Stadtteile (bspw. durch die Initiierung von Gemeinwesenprojekten) • Klima und Umwelt (bspw. durch verbesserten Natur- und Artenschutz)
Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2023	Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans für den Bereich Brebacher Landstraße / Römerstadt ist der Umgang mit Einzelhandelsnutzungen vor dem Hintergrund der gesamtstädtischen Einzelhandelsentwicklung zu bewerten. Maßgebliche Grundlage hierfür bildet das Einzelhandelskonzept der Landeshauptstadt Saarbrücken (2024),

	das verbindliche Leitlinien zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche formuliert. • Zentrenrelevanter Einzelhandel ist in Gewerbegebieten grundsätzlich auszuschließen, um die zentralen Versorgungsbereiche (Innenstadt, Stadtteilzentren, Nahversorgungszentren) zu schützen. Gewerbegebiete sollen keine Konkurrenzstandorte für diese zentralen Lagen darstellen • Nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel kann ausnahmsweise zugelassen werden, sofern er die Funktionsfähigkeit der Zentren nicht beeinträchtigt und standortverträglich ist (z. B. Kfz-, Bau-, Möbel- oder Gartenbedarf) • Großflächiger Einzelhandel ist in Gewerbegebieten regelmäßig unzulässig. Verkaufsflächenintensive Betriebe sind auf dafür vorgesehene Sondergebiete zu konzentrieren • Ein funktionaler Bezug zum Gewerbestandort ist sicherzustellen, etwa durch untergeordneten Verkaufsanteil oder betriebsbezogenen Handel; reine Einzelhandelsnutzungen ohne Gebietsbezug widersprechen den Zielen des Konzepts.
Masterplan Gewerbe- und Industrieflächen	Mit dem „Masterplan Gewerbe- und Industrieflächenentwicklung 2030 für die Landeshauptstadt Saarbrücken“ hat die städtische Gesellschaft für Innovation und Unternehmensförderung (GIU) ein Strategiepapier zur kurz- bis mittelfristigen Entwicklung von Gewerbe- und Industrieflächen im Stadtgebiet Saarbrücken vorgelegt. Der Masterplan dient als Handlungsrahmen für die zukünftige Flächenpolitik der saarländischen Landeshauptstadt. Die Brebacher Landstraße ist im Masterplan als „Reservefläche“ geführt.
Klimaschutzkonzept	Das integrierte Klimaschutzkonzept der Landeshauptstadt Saarbrücken (LHS) soll auf Basis der gesamtstädtischen Energie- und Treibhausgasbilanz als Planungshilfe und Entscheidungsgrundlage für die zukünftigen Klimaschutzaktivitäten der Stadt dienen. Um die Klimaziele der Bundesregierung erreichen zu können, müssen auch im Sektor Gewerbe, Handel, Dienstleistung/ Industrie Klimaschutzmaßnahmen entwickelt und umgesetzt werden (bspw. Effiziente Nutzung von Dachflächen).

4 Planinhalte – Begründung der Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet GE 1 (GE 1.1 und GE 1.2) und GE 2

Als Art der baulichen Nutzung werden entsprechend dem bestehenden Bebauungsplan Gewerbegebiete GE 1 (GE 1.1 und GE 1.2) und GE 2 gem. § 8 BauNVO festgesetzt.

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung im Gewerbegebiet sind aus den übergeordneten Zielsetzungen des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) Umfeld Osthafen sowie aus den Grundzügen des städtebaulichen Konzepts für den Bereich Brebacher Landstraße / Römerstadt abgeleitet. Beide Grundlagen verfolgen das Ziel, den östlichen Stadteingangsbereich als leistungsfähigen, qualitativ gestalteten und wirtschaftlich tragfähigen Gewerbe- und Dienstleistungsstandort weiterzuentwickeln und zugleich bestehende städtebauliche Defizite zu überwinden.

Im Fokus steht hierbei nicht eine grundlegende Umnutzung des Standorts, sondern dessen gezielte Neuordnung, funktionale Schärfung und gestalterische Aufwertung. Vorgesehen ist ein urban geprägter Arbeits- und Dienstleistungsstandort mit einem breiten Spektrum gewerblicher Nutzungen, ergänzt um büroorientierte, hotel- und gastronomische Angebote sowie standortverträgliche, nicht zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen. Gleichzeitig wird die Notwendigkeit betont, städtebaulich und funktional nicht verträgliche Nutzungen auszuschließen, um negative Entwicklungstendenzen und Trading-Down-Effekte zu vermeiden.

4.1.1 Zulässige Nutzungen

Die Zulassung von Gewerbebetrieben aller Art, öffentlichen Betrieben sowie von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden sichert die gewerbliche Prägung des Standorts und ermöglicht dessen qualitative Weiterentwicklung. Diese Nutzungen bilden das funktionale Rückgrat der angestrebten Gebietsentwicklung und tragen wesentlich zur Stärkung des Arbeits- und Dienstleistungsstandorts in stadtnaher Lage bei. Sie sind mit der verkehrlichen Erschließung sowie der Lagegunst des Plangebiets vereinbar und leisten einen Beitrag zur Ausbildung einer klar gefassten, stadträumlich wirksamen Bebauungsstruktur entlang der Brebacher Landstraße und der Mainzer Straße.

Anlagen für sportliche Zwecke sind als ergänzende Nutzungen zulässig. Sie können zur Belebung des Gebiets beitragen, ohne dessen gewerbliche Grundcharakteristik zu gefährden, und sind mit den angestrebten stadträumlichen Qualitäten vereinbar.

Einzelhandelsnutzungen werden im Plangebiet in einem differenzierten Drei-Ebenen-System zugelassen, das eine klare Abgrenzung zu nicht verträglichen Einzelhandelsformen gewährleistet:

Zulässig ist erstens Einzelhandel unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment gemäß der Saarbrücker Sortimentsliste. Zentrenrelevante Randsortimente sind auf höchstens 10 % der Verkaufsfläche beschränkt. Diese Regelung sichert ein auf den Gewerbebestandort zugeschnittenes Einzelhandelsangebot, ohne die zentralen Versorgungsbereiche der Landeshauptstadt Saarbrücken zu beeinträchtigen.

Zulässig sind zweitens Verkaufsstätten in Verbindung mit Gewerbe- und Handwerksbetrieben im Sinne eines Werksverkaufs, sofern die angebotenen Waren aus eigener Herstellung stammen oder in unmittelbarem Zusammenhang mit den erbrachten Handwerksleistungen stehen, die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb deutlich untergeordnet ist und eine Obergrenze von 500 m² nicht überschreitet. Diese Form des betriebsgebundenen Verkaufs ist funktional mit dem Gewerbegebiet vereinbar und entspricht einem typischen Merkmal produzierender und handwerklicher Betriebe.

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

Kraftfahrzeughandel einschließlich zugehöriger Servicebetriebe (Kfz-Werkstatt, Kfz-Aufbereitung und vergleichbare betriebsnotwendige Nebennutzungen) ist als eigenständige Nutzungsart gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO zulässig. Aufgrund der betriebstypischen Besonderheiten des Kfz-Handels, insbesondere des flächenintensiven Ausstellungsbedarfs für Fahrzeuge und der fehlenden Zentrenrelevanz des Kernsortiments, ist diese Nutzungsart nicht den allgemeinen Einzelhandelsbeschränkungen des Plangebiets zu unterwerfen. Die Zulassung erfolgt zugleich zur planungsrechtlichen Sicherung des im Plangebiet ansässigen Bestandsbetriebs. Die Zulässigkeitsvoraussetzungen der vorgenannten Einzelhandelsregelungen finden auf den Kraftfahrzeughandel keine Anwendung.

4.1.2 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter werden ausnahmsweise zugelassen, sofern sie dem jeweiligen Gewerbebetrieb eindeutig zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Diese Ausnahmeregelung berücksichtigt betriebliche Erfordernisse einzelner Gewerbenutzungen, ohne eine Öffnung des Gebiets für eine allgemeine Wohnnutzung zu bewirken. Die bewusste Beschränkung auf betriebsbezogene und untergeordnete Wohnnutzungen dient der Vermeidung von Nutzungskonflikten und trägt den immisionsschutzrechtlichen Rahmenbedingungen Rechnung. Zugleich wird der Zielsetzung entsprochen, das Plangebiet dauerhaft als gewerblich geprägten Entwicklungsraum zu sichern und die Planungssicherheit für bestehende und zukünftige Betriebe zu gewährleisten.

4.1.3 Unzulässige Nutzungen

Der Ausschluss bestimmter Nutzungen ist erforderlich, um die angestrebte städtebauliche Qualität, die Funktionsfähigkeit des Gebiets und das Erscheinungsbild der Stadteingangslage dauerhaft zu sichern.

Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie werden als selbständige Anlagen ausgeschlossen. Der Ausschluss betrifft ausschließlich Freiflächenanlagen, die als eigenständige Hauptnutzung auftreten. Gebäudeintegrierte Photovoltaik- und Solarthermieanlagen bleiben ausdrücklich zulässig und sind im Plangebiet darüber hinaus aktiv geboten (vgl. Ziffer 11). Selbständige Energieerzeugungsanlagen sind aufgrund ihres hohen Flächenverbrauchs und ihrer geringen baulichen Dichte nicht mit der angestrebten verdichteten, gestalterisch wirksamen Entwicklung des Plangebiets vereinbar. Gleiches gilt für Lagerhäuser und Lagerplätze als selbständige Anlagen, die aufgrund ihres extensiven Flächenverbrauchs und der geringen stadträumlichen Aktivierung nicht zur angestrebten Aufwertung entlang der Hapterschließungsstraßen beitragen.

Der Ausschluss von Tankstellen im Gewerbegebiet GE 1.1 und GE 1.2 dient der Umsetzung der im ISEK und im städtebaulichen Konzept formulierten Ziele für eine qualitätsvolle, verdichtete und stadträumlich wirksame Entwicklung der Brebacher Landstraße als prägender Stadteingangslage. Tankstellen sind aufgrund ihrer flächenintensiven Nutzungslogik, ihrer geringen baulichen Dichte und ihres überwiegend verkehrsorientierten Charakters nicht geeignet, zur angestrebten räumlichen Fassung, Adressbildung und Aktivierung des Straßenraums beizutragen. Im Gewerbegebiet GE 2 hingegen sind Tankstellen allgemein zulässig, um die dort bereits planungsrechtlich vorhandene und realisierte Tankstelle an der Mainzer Straße rechtssicher zu sichern und in die Neuaufstellung der Bauleitplanung einzubinden.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke werden ausgeschlossen, da sie ihrer Funktionslogik nach nicht zur angestrebten gewerblichen Prägung des Plangebiets beitragen. Sie würden die intendierte Nutzungskonzentration aufweichen, Entwicklungsoptionen für gewerbliche

Betriebe einschränken und zu einer funktionalen Entmischung führen, die dem Planungsziel eines leistungsfähigen Gewerbe- und Dienstleistungsbereichs mit klarer funktionaler Ausrichtung widerspricht. Für diese Nutzungen stehen im Stadtgebiet besser geeignete Standorte zur Verfügung.

Vergnügungsstätten sowie Shisha-Bars, Sexshops, Videotheken und bordellartige Betriebe werden ausgeschlossen, da sie erfahrungsgemäß zu Nutzungskonflikten, städtebaulichen Fehlentwicklungen und einer nachhaltigen Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes führen. Der Ausschluss dient der Vermeidung von Trading-Down-Effekten und der Sicherung eines investitionsfreundlichen Umfelds an einer zentralen Stadteingangslage.

Gartenbaubetriebe werden ausgeschlossen, da sie aufgrund ihres hohen Flächenbedarfs und ihrer geringen baulichen Dichte nicht mit der angestrebten gewerblich-dienstleistungsorientierten Entwicklung vereinbar sind.

Der Ausschluss nicht regelkonformer Einzelhandelsbetriebe erfolgt in konsequenter Umsetzung des Einzelhandelskonzepts der Landeshauptstadt Saarbrücken. Einzelhandelsbetriebe, die weder den Anforderungen an ein nicht-zentrenrelevantes Kernsortiment unterhalb der Großflächigkeitsschwelle noch den Voraussetzungen des betriebsgebundenen Werksverkaufs entsprechen und nicht dem Kraftfahrzeughandel zuzuordnen sind, sind nicht zulässig. Ziel ist der Schutz der zentralen Versorgungsgebiete vor schädlichen Kaufkraftverlagerungen sowie die Vermeidung einer einzelhandelsdominierten Entwicklung zulasten der gewerblichen Funktion des Standorts.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

4.2.1 Grundflächenzahl

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

Die Festsetzung der Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,8 entspricht dem Regelfall (Orientierungswert für Gewerbegebiete gemäß § 17 BauNVO) und ist zur Umsetzung der angestrebten gewerblichen Verdichtung und effizienten Flächennutzung erforderlich. Sie ermöglicht eine wirtschaftlich tragfähige Ausnutzung der Grundstücke und unterstützt zugleich die städtebaulichen Ziele einer klar gefassten, urban geprägten Bebauungsstruktur entlang der Brebacher Landstraße.

4.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Die Gebäudehöhe in den Gewerbegebieten GE 1 (GE 1.1 und GE 1.2) und GE 2 wird gemäß Planeinschrieb über die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse gesteuert.

Die festgesetzten Vollgeschosshöhen leiten sich unmittelbar aus dem zugrunde liegenden städtebaulichen Konzept ab, in dem die Baukörperhöhen als wesentlicher Bestandteil der räumlichen Ordnung entwickelt wurden. Das Konzept sieht eine verträgliche Höhenentwicklung im Übergang zur Römerstadt und zum Landschaftsraum des Halbergs vor und lässt punktuell städtebauliche Hochpunkte zu, die die Ein- und Ausgänge des Quartiers markieren und zur Adressbildung sowie zur stadträumlichen Fassung der Brebacher Landstraße beitragen. Die Steuerung über Vollgeschosse gewährleistet eine einheitliche und nachvollziehbare Umsetzung der konzeptionell vorgesehenen Bauhöhen und vermeidet gestalterische Fehlentwicklungen, bietet jedoch zugleich ausreichend architektonische Flexibilität innerhalb des städtebaulich definierten Rahmens. Die Konzentration der baulichen Entwicklung in die Höhe leistet darüber hinaus einen Beitrag zu einem nachhaltigen Umgang mit Grund und Boden im Sinne der Ziele der Innenentwicklung.

Staffelgeschosse sind im Plangebiet unter der Bedingung zulässig, dass die festgesetzte Höchstzahl der Vollgeschosse durch das jeweilige Gebäude nicht ausgeschöpft wird. Die Summe aus errichteten Vollgeschossen und Staffelgeschoss darf die im Planeinschrieb festgesetzte Höchstzahl der Vollgeschosse nicht überschreiten. Damit ist sichergestellt, dass ein Staffelgeschoss stets ein Vollgeschoss ersetzt und nicht zu den zulässigen Vollgeschossen hinzutritt.

Diese Regelung verfolgt zwei Ziele: Zum einen wird eine faktische Überschreitung der städtebaulich beabsichtigten Gebäudehöhe durch die Kombination von Vollgeschossen und Staffelgeschoss verhindert. Zum anderen eröffnet die bedingte Zulässigkeit von Staffelgeschossen architektonische Gestaltungsspielräume, die im Gewerbegebiet sinnvoll genutzt werden können, ohne die Vorgaben zur Gebäudehöhe zu unterlaufen.

4.3 Bauweise

In den Gewerbegebieten GE 1.1 und GE 2 wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO die abweichende Bauweise festgesetzt. In dieser sind Gebäude mit Längen von mehr als 50 m sowie eine Grenzbebauung zulässig. Die Festsetzung trägt den funktionalen Anforderungen gewerblicher Nutzungen Rechnung, die regelmäßig größere zusammenhängende Gebäudekubaturen erfordern. Insbesondere Produktions-, Handwerks-, Büro- und Dienstleistungsbetriebe benötigen aus betrieblichen, logistischen oder wirtschaftlichen Gründen größere Gebäudelängen und -tiefen, die mit der offenen Bauweise nicht sachgerecht abbildbar wären.

Darüber hinaus ermöglicht die abweichende Bauweise mit Grenzbebauung die Realisierung des im städtebaulichen Konzept vorgesehenen Gewerbe-Typus: Zusammenhängende, an den Grundstücksgrenzen anliegende Baukörper bilden geschlossene Hofstrukturen aus, die einerseits funktionale Innenräume für flexible gewerbliche Nutzungen schaffen und andererseits nach außen eine klar gefasste, stadträumlich wirksame Gebäudekante entlang der Brebacher Landstraße ausbilden. Diese konzeptionell gewollte Raumkante wird durch die ergänzende Festsetzung von Baulinien planungsrechtlich verbindlich gesichert.

Im Gewerbegebiet GE 1.2 wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO die abweichende Bauweise festgesetzt. In dieser sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten; die Länge der einzelnen Baukörper beträgt mindestens 40 m und höchstens 70 m. Die Abweichung gegenüber der offenen Bauweise beschränkt sich damit auf die modifizierte Längenregelung bei beibehaltenem seitlichem Grenzabstand.

Die Festsetzung leitet sich unmittelbar aus dem zugrunde liegenden städtebaulichen Konzept ab, das für diesen Teilbereich eine aufgelockerte, stärker gegliederte und räumlich durchlässige Bebauungsstruktur vorsieht. Der beibehaltene seitliche Grenzabstand sichert diese konzeptionell gewollte Durchlässigkeit sowie Gliederung der Baukörper und unterstützt Blick- und Wegebeziehungen. Die festgesetzte Höchstlänge von 70 m ermöglicht zugleich betrieblich tragfähige und marktgerechte gewerbliche Gebäudekubaturen. Die festgesetzte Mindestlänge von 40 m verhindert eine städtebaulich unerwünschte Zergliederung in kleinteilige Einzelbaukörper und stellt sicher, dass auch im aufgelockerten Teilbereich eine ablesbare, geordnete Baukörperabfolge entsteht, die der im städtebaulichen Konzept angestrebten Fassung des Straßenraums und der abgestuften, differenzierten Gesamtstruktur des Plangebiets zuarbeitet.

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

4.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Gemäß Planzeichnung werden die überbaubaren Grundstücksflächen im Bebauungsplangebiet durch die Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien bestimmt.

Die Baugrenzen dienen der geordneten städtebaulichen Strukturierung des Plangebiets und setzen einen klaren Rahmen für die Lage und Ausdehnung der Baukörper. Gleichzeitig gewährleisten sie ausreichend Flexibilität für unterschiedliche Grundstückszuschnitte, betriebliche Anforderungen und architektonische Ausprägungen

Ergänzend werden an ausgewählten Stellen des Plangebiets Baulinien festgesetzt. Soweit Baulinien festgesetzt sind, muss auf diesen Linien gebaut werden (§ 23 Abs. 2 BauNVO). Ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann im Einzelfall zugelassen werden, sofern das städtebauliche Ziel der geschlossenen Raumkante nicht beeinträchtigt wird.

Die Festsetzung von Baulinien dient der verbindlichen Umsetzung eines zentralen Planungsziels: der Sicherung einer geschlossenen, klar definierten Raumkante entlang der Brebacher Landstraße und des Quartiersplatzes. Dieses Ziel leitet sich unmittelbar aus dem städtebaulichen Konzept ab, das für diesen Bereich eine präzise, an der Straßenflucht orientierte Gebäudestellung vorsieht, um den Straßenraum räumlich zu fassen, eine erkennbare Adressbildung zu ermöglichen und den Stadteingangsscharakter des Korridors zu stärken.

Eine bloße Baugrenze wäre zur Erreichung dieses Ziels nicht ausreichend. Die Baugrenze definiert ausschließlich die maximale Ausdehnung der Bebauung, enthält jedoch keine Verpflichtung, auf dieser Linie tatsächlich zu bauen. Baukörper könnten innerhalb der überbaubaren Fläche frei positioniert werden, was zu uneinheitlichen Gebäudeabständen zur Straße, zu Lücken in der Straßenraumfassung und zu einer Auflösung der konzeptionell gewollten Raumkante führen würde. Nur die Baulinie verpflichtet den Bauherrn, das Gebäude an der festgesetzten Linie zu errichten, und schafft damit die planungsrechtliche Voraussetzung für eine geschlossene, stadträumlich wirksame Bebauungsflucht.

Baulinien greifen stärker in die Eigentumsrechte der Grundstückseigentümer ein als Baugrenzen, da sie eine Bebauungspflicht an einem bestimmten Standort begründen. Ihre Festsetzung ist aus Sicht der Plangeberin daher nur dort vorgesehen, wo das städtebauliche Ziel der geschlossenen Raumkante dies zwingend erfordert. An allen übrigen Stellen des Plangebiets, an denen keine vergleichbar stringente stadträumliche Funktion besteht, verbleibt es bei der Festsetzung von Baugrenzen. Baulinien beschränken sich auf das städtebaulich erforderliche Mindestmaß und sind daher verhältnismäßig. Die mit den Baulinien verbundene Einschränkung ist durch das gewichtige öffentliche Interesse an einer qualitätsvollen, kohärenten Gestaltung der Brebacher Landstraße und des Quartiersplatzes als prägender Stadteingangslage gerechtfertigt.

4.5 Stellplätze und Garagen

Die Regelungen zu Stellplätzen, Garagen, Carports und Tiefgaragen tragen den funktionalen Anforderungen gewerblicher Nutzungen Rechnung und sichern zugleich eine geordnete städtebauliche Entwicklung. Die Zulässigkeit von Stellplätzen sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ermöglicht eine flexible und bedarfsgerechte Anordnung des ruhenden Verkehrs unter Berücksichtigung betrieblicher Abläufe und unterschiedlicher Grundstückszuschnitte. Garagen und Carports werden demgegenüber auf die überbaubaren Grundstücksflächen beschränkt, um eine ungeordnete Bebauung der Grundstücksfreiflächen zu vermeiden und diese für Freiraum-, Grün- und Erschließungsfunktionen zu sichern. Die Zulässigkeit von Tiefgaragen unter den gesamten überbaubaren Flächen erlaubt eine effiziente Flächennutzung und trägt zur Reduzierung oberirdischer Stellplatz-

anlagen bei. Insgesamt unterstützen die Festsetzungen eine funktional leistungsfähige, flächensparende und städtebaulich verträgliche Organisation des ruhenden Verkehrs weg von den Erschließungsstraßen.

4.6 Nebenanlagen

Die Zulässigkeit untergeordneter Nebenanlagen und Einrichtungen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen trägt der funktionalen Eigenart gewerblich genutzter Baugebiete Rechnung und ermöglicht eine flexible, zweckentsprechende Nutzung der Grundstücke. Zugelassen werden solche Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck der jeweiligen Grundstücke oder des Baugebiets insgesamt dienen und dessen gewerblicher Prägung nicht widersprechen; die Ausnahmeregelungen des § 14 Abs. 2 BauNVO finden dabei entsprechende Anwendung. Entsprechendes gilt für bauliche Anlagen, soweit diese nach Landesrecht innerhalb der Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Durch diese Regelung wird sichergestellt, dass betriebsnotwendige untergeordnete Anlagen ohne unnötige Einschränkungen realisiert werden können, ohne die städtebauliche Ordnung oder das Erscheinungsbild des Gebiets zu beeinträchtigen. Der Ausschluss untergeordneter Nebenanlagen zur Kleintierhaltung dient der Sicherung der gewerblichen Gebietscharakteristik und der Vermeidung nutzungsbedingter Konflikte innerhalb des Plangebiets.

4.7 Verkehrsflächen

Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen sowie die öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind in der Planzeichnung räumlich festgelegt und durch Straßenbegrenzungslinien eindeutig voneinander abgegrenzt. Hierdurch werden die vorhandenen, für die Erschließung des Plangebiets wesentlichen Straßenzüge, insbesondere die Brebacher Landstraße, die Mainzer Straße sowie die angrenzenden Erschließungsstraßen der Römerstadt, planungsrechtlich gesichert und in ihrem Bestand dauerhaft gewährleistet. Die Festsetzung stellt sicher, dass diese Verkehrsachsen ihre übergeordnete Erschließungs- und Verbindungsfunktion auch künftig erfüllen können.

Die festgesetzte Verkehrsfläche der Mainzer Straße berücksichtigt in ihrer Ausdehnung zudem den angedachten Ausbau der Saarbahn im Bereich „Haltepunkt Römerstadt“.

Ergänzend werden zwei öffentliche Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt, die sich unmittelbar aus dem städtebaulichen Konzept ableiten:

Die Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ sichert einen öffentlichen Fuß- und Radweg im westlichen Teilbereich des Plangebiets. Der Weg verläuft innerhalb des Gewerbegebiets und ist wesentlicher Bestandteil einer qualitativvollen Umfeldgestaltung des Quartiers. Als „Hidden Track“ im städtebaulichen Konzept bezeichnet, dient er der nicht motorisierten Durchwegung und inneren Vernetzung des Plangebiets. Die Festsetzung leistet einen Beitrag zur Förderung nachhaltiger Mobilität, indem sie Fußgänger und Radfahrenden eine sichere, vom Kraftfahrzeugverkehr getrennte Wegeverbindung innerhalb des Gewerbegebiets sichert und damit die Erreichbarkeit des Quartiers auf umweltfreundlichem Wege stärkt. Eine Nutzung durch den Kraftfahrzeugverkehr ist ausgeschlossen; ausgenommen sind Fahrzeuge der Unterhaltungs- und Rettungsdienste.

Die Zweckbestimmung „Quartiersplatz“ sichert eine platzartige Aufweitung der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung im nördlichen Bereich des westlichen Plangebietsteils, unmittelbar nördlich des Fuß- und Radwegs. Die Fläche ist in der Planzeichnung durch die Aufweitung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung räumlich bestimmt und dient als öffentlicher Aufenthalts- und Begegnungsbereich innerhalb des Gewerbegebiets. Sie ist konzeptioneller Bestandteil der qualitativvollen Umfeldgestaltung des Quartiers und fördert die Aufenthaltsqualität im gewerblichen Umfeld.

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

4.8 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung

- wird ggf. im weiteren Verfahren ergänzt.

4.9 Öffentliche Grünflächen

4.9.1 Öffentliche Grünfläche - ÖG1 „Grünanlage mit Aufenthaltsfunktion“

Gemäß Planzeichnung wird eine öffentliche Grünfläche „ÖG1“ mit der Zweckbestimmung „Grünanlage mit Aufenthaltsfunktion“ festgesetzt. Die Fläche liegt im Bereich des geplanten Saarbahnhalt punktes „Römerstadt“ und dient der städtebaulichen Aufwertung des unmittelbaren Haltestellenumfeldes. Ziel ist es, den Ankunfts- und Übergangsbereich zwischen öffentlichem Verkehr, Quartier und Freiraum als attraktiven, gut nutzbaren Stadtraum mit angemessener Aufenthaltsqualität auszubilden. Die Grünanlage übernimmt damit eine wichtige stadträumliche Gelenkfunktion zwischen Erschließung, gewerblicher Nutzung und öffentlichem Freiraum.

Innerhalb der ÖG1 sind zweckgebundene bauliche Anlagen und Spielgeräte sowie Fußwege und Bewegungsflächen zulässig. Diese Regelung ermöglicht eine flexible und multifunktionale Nutzung der Grünfläche und stellt sicher, dass notwendige Ausstattungselemente realisiert werden können, ohne den Grüncharakter der Fläche zu beeinträchtigen.

4.9.2 Öffentliche Grünfläche - ÖG2 „Waldabstand“

Gemäß Planzeichnung wird eine öffentliche Grünfläche „ÖG2“ mit der Zweckbestimmung „Waldabstand“ festgesetzt. Die Fläche sichert einen angemessenen Abstand zwischen der geplanten Bebauung und der bewaldeten Hanglage des Halbergs und dient damit der Minimierung von Nutzungskonflikten zwischen gewerblicher Bebauung und angrenzendem Naturraum. Die Festsetzung als öffentliche Grünfläche gewährleistet, dass dieser Abstandsbereich dauerhaft von Bebauung freigehalten und in seiner Grünstruktur gesichert wird.

Darüber hinaus übernimmt die ÖG2 eine räumlich gliedernde und landschaftlich vermittelnde Funktion zwischen Siedlungsbereich und Landschaftsraum. Innerhalb der Fläche sind ausschließlich Fußwege zulässig, um eine fußläufige Nutzung des Waldrandbereichs und eine Anbindung des Halbergs zu ermöglichen.

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

4.10.1 Maßnahmen zur Minimierung der Bodenversiegelung

Die Maßnahmen zur Minimierung der Bodenversiegelung verfolgen das Ziel, den natürlichen Wasserhaushalt zu erhalten, die Versickerungsfähigkeit der Böden zu sichern und negative Auswirkungen auf Mikroklima und Grundwasserneubildung zu reduzieren. Die Vorgaben zu wasserdurchlässigen Belägen beziehungsweise zur flächenhaften Ableitung des Niederschlagswassers stehen im Einklang mit den Zielen einer klimaangepassten und ressourcenschonenden Stadtentwicklung.

4.10.2 Außenbeleuchtung

Die Festsetzungen zur Außenbeleuchtung dienen dem Schutz von Insekten und nachtaktiven Tierarten sowie der Reduzierung von Lichtemissionen. Durch die Beschränkung auf insektenschonende Leuchten mit warmem Lichtspektrum und gezielter Lichtlenkung wird eine Beeinträchtigung ökologischer Funktionen minimiert.

4.10.3 Vermeidung von Vogelkollisionen an Glasflächen

Die Regelungen zur Vermeidung von Vogelkollisionen an Glasflächen dienen dem aktiven Artenschutz und der Minimierung des Tötungsrisikos für Vögel im Plangebiet. Transparente und spiegelnde Glasflächen stellen ein erhebliches Gefährdungspotenzial dar, da sie von Vögeln nicht als Hindernis wahrgenommen werden und regelmäßig zu tödlichen Kollisionen führen. Durch die verpflichtende Ausführung solcher Bauteile mit für Vögel deutlich wahrnehmbaren Strukturen wird das Kollisionsrisiko deutlich reduziert und der Eintritt artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände vermieden.

4.10.4 Maßnahmen zur Reduktion bioklimatischer Belastungen

Die Maßnahmen zur Reduktion bioklimatischer Belastungen leisten einen wesentlichen Beitrag zur Anpassung an den Klimawandel und zur Verbesserung des thermischen Komforts im Plangebiet. In der Klimafunktionskarte der Landeshauptstadt Saarbrücken wird der Geltungsbereich aus bioklimatischer Sicht überwiegend als „weniger günstig“ eingestuft, was auf eine erhöhte Wärmebelastung und eine eingeschränkte Ausgleichsfunktion hinweist. Vor diesem Hintergrund kommt der Begrenzung zusätzlicher Aufheizung eine besondere Bedeutung zu. Die Vorgaben zur Verwendung heller, wärmereflektierender Materialien auf Fassaden und befestigten Flächen reduzieren die Wärmespeicherung und -abstrahlung und tragen zur Minderung städtischer Hitzeeffekte bei.

[Hinweis: Weitere grünordnerischen Maßnahmen, Festsetzungen und Hinweise werden im weiteren Verfahren ergänzt.]

4.11 Bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung

Die Festsetzungen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie dienen der konsequenten Förderung erneuerbarer Energien und der Umsetzung klimaschutzrelevanter Ziele im Plangebiet.

Durch die Verpflichtung, mindestens 50 % der Dachflächen neu zu errichtender Gebäude sowie größerer Nebenanlagen mit Photovoltaik- oder Solarthermieanlagen zu belegen, wird ein Beitrag zur dezentralen Energieerzeugung und zur Reduktion fossiler Energieverbräuche geleistet. Die Regelung berücksichtigt zugleich unterschiedliche Gebäudetypologien und ermöglicht eine flexible Umsetzung auf Grundstücksebene, indem die erforderliche Anlagenfläche gebündelt auf einzelnen baulichen Anlagen realisiert werden kann.

Die Beschränkung auf Staffelgeschosse bei entsprechender Gebäudeausbildung stellt sicher, dass die solare Nutzung mit der städtebaulichen Höhenentwicklung und der architektonischen Gestaltung vereinbar bleibt. Die Festsetzung steht zudem in einem komplementären Verhältnis zur verpflichtenden Dachbegrünung: Die vorgesehene Kombination von Photovoltaikanlagen und Gründächern unterstützt sowohl den Klimaschutz als auch die Klimaanpassung, indem Energieerzeugung, Verdunstung, Rückhalt von Niederschlagswasser und Minderung der Aufheizung miteinander verknüpft werden.

Die ergänzenden Vorgaben zur Vermeidung von Blendwirkungen dienen dem Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft sowie der Verkehrssicherheit (bspw. Bahnbetrieb). Durch die Beschränkung auf entspiegelte, reflektionsarme Module nach dem Stand der Technik wird sichergestellt, dass die Nutzung solarer Energie ohne erhebliche nachteilige Lichtimmissionen erfolgt und mit den städtebaulichen und immissionsschutzrechtlichen Anforderungen des Standorts vereinbar ist.

4.12 Vorkehrungen zum Schutz vor Schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstige Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass im Plangebiet aufgrund der Verkehrslärmeinwirkungen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete auftreten und zum Schutz der schutzwürdigen Nutzungen passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Dem Festsetzungsvorschlag der schalltechnischen Untersuchung wird gefolgt. Er wird als textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.⁴

Die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB dient der Sicherung gesunder Arbeits- und Aufenthaltsverhältnisse im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB.

Aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden oder -wällen scheiden aus. Sie sind zum einen wegen der Erschließungsfunktion der Grundstücke über die Brebacher Landstraße technisch nicht umsetzbar, da die unmittelbare Zufahrt zu den gewerblichen Nutzungen gewährleistet bleiben muss. Zum anderen stünden sie den tragenden städtebaulichen Zielen des Bebauungsplans entgegen, der für die Brebacher Landstraße und die Mainzer Straße eine geschlossene, an Baulinien orientierte Raumkante und eine qualitätsvolle Fassung der Stadteingangslage vorsieht. Abschirmende Bauwerke entlang der Haupteerschließungsstraßen würden diese stadträumlich gewollte Adressbildung und die angestrebte Aufwertung der Stadteinfahrt unterlaufen.

Vor diesem Hintergrund stellt der passive Schallschutz das städtebaulich und immissionsschutzfachlich vorzugswürdige Mittel dar. Er bewältigt den Immissionskonflikt unmittelbar am schutzbedürftigen Aufenthalts- bzw. Arbeitsraum und sichert verträgliche Innenpegel, ohne die angestrebte verdichtete Bebauung, die gewerbliche Nutzbarkeit oder die Erschließung der Grundstücke einzuschränken. Damit wird die Konfliktbewältigung bereits auf der Ebene des Bebauungsplans planungsrechtlich gesichert.

Die Festsetzung knüpft an die maßgeblichen Außenlärmpegel und die Anforderungen der DIN 4109-1 und DIN 4109-2 (Januar 2018) an und ist damit hinreichend bestimmt und vollzugsfähig. Die vorgesehene Ausnahmeregelung für abgeschirmte oder abgewandte Gebäudeteile wahrt zugleich die Verhältnismäßigkeit, da Schallschutzanforderungen nur dort gestellt werden, wo sie zum Schutz der Innenräume erforderlich sind.

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

4.13.1 Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen und Baumpflanzgebote

Die Verpflichtung zur intensiven Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen sowie die Festsetzung von Baumpflanzungen je Flächeneinheit dienen städtebaulich der Durchgrünung des Gewerbegebiets und der Vermeidung großflächig versiegelter, gestalterisch minderwertiger Freiräume. Ökologisch fördern diese Maßnahmen die Versickerung von Niederschlagswasser, die Verdunstung sowie die Kühlung des Stadtraums und tragen zur Verbesserung des Mikroklimas und der Biodiversität bei.

⁴ Vgl.: Schalltechnische Untersuchung (FIRU GfI mbH, Entwurf, 29.06.2026), Kap. 3 (Schallschutzmaßnahmen Verkehr, Festsetzungsvorschlag passiver Schallschutz).

4.13.2 Begrünung von Stellplatzanlagen

Die Baumpflanzungen auf oberirdischen Stellplätzen dienen städtebaulich der gestalterischen Einbindung großflächiger Parkierungsanlagen und der Reduzierung ihrer visuellen Dominanz. Ökologisch gewährleisten sie eine wirksame Verschattung, reduzieren Hitzeinseln und verbessern die Aufenthaltsbedingungen sowie die Luftqualität im unmittelbaren Umfeld

4.13.3 Dachbegrünung

Die Festsetzung zur extensiven Begrünung von Flach- und flach geneigten Dächern dient städtebaulich der Aufwertung der Dachlandschaft und der Integration technischer Baukörper in das Stadtbild. Ökologisch leistet sie einen wichtigen Beitrag zur Regenwasserrückhaltung, zur Minderung der Oberflächenerwärmung sowie zur Schaffung zusätzlicher Vegetationsflächen im stark versiegelten Siedlungsraum.

4.13.4 Fassadenbegrünung

Die Vorgabe zur Vertikalbegrünung großflächiger, geschlossener Fassaden wirkt städtebaulich der Ausbildung monofunktionaler, großmaßstäblicher Baukörper entgegen und trägt zur gestalterischen Gliederung der Bebauung bei. Ökologisch verbessert sie das Mikroklima durch Verschattung und Verdunstung, fördert die Artenvielfalt und reduziert die thermische Belastung angrenzender Freiräume.

4.13.5 Grünanlage mit Aufenthaltsfunktion (öG1)

Die Begrünung der Grünanlage dient städtebaulich der Ausbildung eines zentralen, identitätsstiftenden Freiraums mit hoher Aufenthaltsqualität, insbesondere im Umfeld des Saarbahnhaltepunktes „Römerstadt“. Ökologisch trägt sie zur Kühlung, zur Regenwasserrückhaltung und zur ökologischen Durchlässigkeit des Quartiers bei.

[Hinweis: Die genaue Anzahl der Einzelbäume wird im weiteren Verfahren abgestimmt.]

4.13.6 Alleebeplantzung entlang der Brebacher Landstraße

Die beidseitige Baumpflanzung entlang der Brebacher Landstraße erfüllt städtebaulich eine ordnende und aufwertende Funktion für den Straßenraum als zentrale Stadteinfahrt. Ökologisch verbessert sie das Lokalklima, reduziert Schadstoffe und stärkt die lineare grüne Vernetzung im Stadtgebiet.

[Hinweis: Die genaue Anzahl der Einzelbäume wird im weiteren Verfahren abgestimmt.]

4.13.7 Erhalt vorhandener Gehölze und Ersatzpflanzungen

Der möglichst weitgehende Erhalt vorhandener Gehölze sowie der Ersatz abgängiger Bäume dienen städtebaulich der Sicherung gewachsener Grünstrukturen und der Kontinuität des Ortsbildes. Ökologisch werden bestehende Lebensräume geschützt und langfristig gesichert, wodurch die Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts im Plangebiet erhalten bleibt.

4.13.8 Artenauswahlliste

Die Artenauswahlliste dient der Sicherung einer ökologisch wirksamen und standortangepassten Begrünung und setzt die Vorgaben des § 40 BNatSchG zur Verwendung gebietsheimischer Gehölze konsequent um. Durch die Beschränkung auf zertifizierte Pflanzen regionaler Herkunft werden die Anpassungsfähigkeit an die lokalen Standort- und Klimabedingungen, die Stärkung der Biodiversität sowie die Vernetzung mit bestehenden Lebensräumen gewährleistet. Die ergänzende Empfehlung trocken-

und hitzetoleranter Arten trägt den klimatischen Herausforderungen Rechnung und unterstützt eine langfristig stabile, pflegearme und klimaresiliente Vegetationsentwicklung.

4.14 Örtliche Bauvorschriften

Die Örtlichen Bauvorschriften dienen der Sicherung eines geordneten, hochwertigen Erscheinungsbildes des Plangebiets, insbesondere entlang der prägenden Stadteinfahrten.

4.14.1 Werbeanlagen

Die Beschränkung von Werbeanlagen auf den Ort der Leistung und der Ausschluss von Fremdwerbung dienen der Vermeidung einer visuellen Überfrachtung und der Sicherung eines klaren, standortbezogenen Erscheinungsbildes. Durch den Ausschluss bewegter, blinkender oder projizierter Werbeanlagen sowie von Laserprojektionen werden visuelle Störungen, Ablenkungseffekte und Beeinträchtigungen des Stadtbildes wirksam verhindert. Die Höhen- und Flächenbegrenzungen stellen sicher, dass Werbeanlagen dem Gebäude untergeordnet bleiben und in einem ausgewogenen Verhältnis zu Maßstab, Proportion und Architektur stehen. Gleichzeitig eröffnet die Möglichkeit eines ganzheitlichen Werbeanlagenkonzepts im Einvernehmen mit der Stadt einen qualitätsgesicherten Gestaltungsspielraum für standortübergreifend abgestimmte Lösungen.

4.14.2 Dachaufbauten

Die Vorgabe, technische Dachaufbauten einzuhausen und gestalterisch zu integrieren oder zu begründen, dient der Vermeidung störender technischer Erscheinungsbilder und der Sicherung einer ruhigen, geordneten Dachlandschaft. Damit wird insbesondere bei höherer Bebauung die Fernwirkung technischer Anlagen reduziert und eine bessere Einbindung in das Stadt- und Landschaftsbild erreicht.

4.14.3 Mülltonnen

Die Regelung zur sichtgeschützten Unterbringung von Mülltonnen in den zur Straße orientierten Bereichen dient der Wahrung eines gepflegten und ordentlichen Straßenraums. Sie verhindert gestalterische Beeinträchtigungen und trägt zu einem positiven Gesamteindruck des öffentlichen Raums bei.

4.14.4 Einfriedungen

Die Festsetzungen zu Art und Höhe von Einfriedungen gewährleisten eine klare räumliche Ordnung und verhindern eine übermäßige Abschottung der Grundstücke gegenüber dem öffentlichen Raum. Durch die Begrenzung entlang der Straßen auf niedrige Mauern, Zäune oder Hecken wird die Offenheit des Straßenraums gewahrt, während gleichzeitig ein angemessener Grundstücksschutz ermöglicht wird. Die Freihaltung von Zufahrtsbereichen dient darüber hinaus der Verkehrssicherheit und einer funktionalen Erschließung des Plangebiets.

4.15 Kennzeichnungen

[Hinweis: wird ggf. im weiteren Verfahren ergänzt]

4.16 Nachrichtliche Übernahmen

Die nachrichtliche Übernahme einzelner Inhalte dient der Information, der rechtlichen Klarstellung und der frühzeitigen Berücksichtigung bestehender Fachplanungen und Schutzbelange, ohne selbst neue planungsrechtliche Festsetzungen zu begründen.

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

4.16.1 Bahnanlagen

Die nachrichtliche Übernahme der nach Bahnrecht gewidmeten Flächen entlang der Eisenbahnstrecke Saarbrücken Hbf – Hanweiler Grenze dient der Transparenz und der eindeutigen Abgrenzung gegenüber der kommunalen Bauleitplanung. Sie stellt klar, dass diese Flächen weiterhin dem Fachplanungsrecht des Eisenbahnrechts unterliegen und nicht durch den Bebauungsplan überplant werden.

4.16.2 Wasserschutzgebiet

Die nachrichtliche Kennzeichnung der Lage des Plangebiets innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebiets „St. Arnual“ dient der frühzeitigen Sensibilisierung für die besonderen Anforderungen des Trinkwasserschutzes. Die Hinweise stellen sicher, dass die einschlägigen Schutzvorschriften im Baugenehmigungsverfahren beachtet werden und eine Beeinträchtigung von Grundwasser und Trinkwasserversorgung ausgeschlossen wird.

4.16.3 Wald

Die nachrichtliche Übernahme der waldrechtlichen Abstandsregelungen gemäß Landeswaldgesetz dient der Klarstellung der einzuhaltenden Schutzabstände zwischen Bebauung und angrenzendem Wald. Sie stellt sicher, dass Belange der Verkehrssicherheit, des Waldschutzes und der Gefahrenvorsorge frühzeitig berücksichtigt werden und notwendige Abstimmungen mit der Forstbehörde erfolgen.

4.16.4 Versorgungsanlagen

Die nachrichtliche Darstellung vorhandener Versorgungsanlagen und Leitungstrassen (CREOS, VSE NET) dient der Sicherung eines störungsfreien und sicheren Betriebs der vorhandenen technischen Infrastruktur. Durch die Übernahme der Schutzstreifen und die Hinweise auf die einzuhaltenden Vorgaben der jeweiligen Leitungsträger werden Nutzungskonflikte vermieden und die Planungssicherheit für Bauherren und Versorgungsträger erhöht.

4.17 Hinweise

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

5 Wesentliche Belange und Auswirkungen der Planung

Die plangebende Kommune verfolgt für das Plangebiet die städtebaulichen Ziele gemäß Kapitel 1.1. Nachfolgend werden die ermittelten wesentlichen Auswirkungen der Planung dargelegt. Insoweit geht die Plangeberin davon aus, ihre städtebauliche Zielsetzung unter nachvollziehender Auswertung der dazu beigebrachten Fachgutachten hinreichend beschreiben und in den auf der Ebene der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Auswirkungen bewerten zu können. Die plangebende Kommune genügt damit § 2a Satz 1 BauGB, demzufolge sie im Aufstellungsverfahren dem Entwurf des Bauleitplans diese Begründung beifügt, in der entsprechend dem Stand des Verfahrens die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans darzulegen sind. Der kommunale Planungsansatz zielt darauf, die betroffenen Schutzgüter und Belange möglichst gering zu berühren.

Bei der Aufstellung der Bebauungspläne sind die öffentlichen und die privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die mit der Planung verbundenen Auswirkungen werden im

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

Folgenden dargestellt und in die Abwägung eingestellt; hierbei werden die öffentlichen und privaten Belange hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung sowie der natürlichen Lebensgrundlagen gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.

5.1 Beachtung der Leitvorstellungen gem. § 1 Abs. 5 BauGB

Der Bebauungsplan trägt den Leitvorstellungen des § 1 Abs. 5 BauGB in umfassender Weise Rechnung. Er dient der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung eines zentral gelegenen, bislang untergenutzten und gestalterisch defizitären Bestandsraums und setzt konsequent auf Innenentwicklung, Nachverdichtung und qualitative Umstrukturierung bereits erschlossener Flächen. Damit wird der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden gewährleistet und einer zusätzlichen Inanspruchnahme von bislang unbebauten Freiflächen entgegengewirkt.

Die Planung stärkt die wirtschaftliche Entwicklung des Standorts durch die Sicherung und Weiterentwicklung eines leistungsfähigen, funktional vielfältigen Gewerbe- und Dienstleistungsgebiets. Gleichzeitig wird durch die gezielte Steuerung der zulässigen Nutzungen sowie den Ausschluss städtebaulich unerwünschter Nutzungen eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende Bodennutzung sichergestellt. Die besondere stadträumliche Bedeutung der Brebacher Landstraße und der Mainzer Straße als Stadteingänge wird aufgegriffen und durch eine geordnete städtebauliche Struktur sowie qualitative Gestaltungsanforderungen gestärkt.

Den umweltschützenden Anforderungen wird durch umfangreiche Festsetzungen zur Grünordnung, zur Reduzierung der Bodenversiegelung, zur Regenwasserbewirtschaftung sowie zur Dach- und Fassadenbegrünung Rechnung getragen. Diese Maßnahmen leisten einen Beitrag zum Schutz und zur Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen, zur Förderung der Biodiversität sowie zur Verbesserung des Stadtklimas. Ergänzend werden Belange des Artenschutzes durch zeitliche Beschränkungen von Eingriffen, Vorgaben zur Außenbeleuchtung und zur Vermeidung von Vogelkollisionen berücksichtigt.

Auch den Erfordernissen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung wird entsprochen. Die Verpflichtung zur Nutzung solarer Energie, die Vorgaben zur Begrenzung bioklimatischer Belastungen, zur wassersensiblen Stadtentwicklung sowie zur Durchgrünung des Plangebiets unterstützen eine treibhausgasarme Energieversorgung, die Minderung von Hitzeeffekten und den Umgang mit Starkregenereignissen. Die Planung orientiert sich dabei an bestehenden fachlichen Grundlagen wie der Klimafunktionskarte und stärkt die Resilienz des Quartiers gegenüber den Folgen des Klimawandels.

5.2 Allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die „allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse“ zu berücksichtigen. Ziel der Planungsleitlinie ist die Herstellung bzw. Entwicklung städtebaulich erwünschter Verhältnisse bzw. die Abwehr oder Beseitigung städtebaulicher Missstände im Planungsgebiet oder in dessen Nachbarschaft. Mit der Formulierung „allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse“ werden Standards des zeitgemäßen („modernen“) Städtebaus beschrieben. Ziel ist es, ein gewisses Maß an Wohn- und Arbeitsqualität und damit an Wohlbefinden sowie auch die Abwesenheit von Unlustgefühlen zu gewährleisten. Untersucht und letztlich der planerischen Entscheidung zugrunde gelegte Einflüsse auf das gesunde Wohnen- und Arbeiten im vorliegenden Plangebiet sind:

- Vorhandene Lärmbelastung (Verkehrslärm)
- Hochwasser- und Starkregengefahren

Schalltechnische Untersuchung/Immissionsschutz

Ausgangslage | Gutachterliche Untersuchungen

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde durch die FIRU GfI eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Untersucht und beurteilt wurden die Verkehrslärmeinwirkungen innerhalb des Plangebiets durch den Straßenverkehr auf der Mainzer Straße und der Brebacher Landstraße sowie durch den Schienenverkehr auf der Bahnstrecke 3251 und der westlich gelegenen Saarbahntrasse. Die Ermittlung und Bewertung erfolgt nach der DIN 18005 (Juli 2023) in Verbindung mit Beiblatt 1, die Berechnung des Straßenverkehrs nach den RLS-19 und des Schienenverkehrs nach der Schall 03.5

Schutzwürdige Nutzungen sind Büroräume und Aufenthaltsräume. Ausnahmsweise zulässig sind in den Gewerbegebieten Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, deren schutzwürdige Nutzungen Aufenthalts- und Schlafräume sind. Die Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005 für Verkehrslärmeinwirkungen in Gewerbegebieten betragen am Tag 65 dB(A) und in der Nacht 55 dB(A).

Bei freier Schallausbreitung werden am Tag Verkehrslärmeinwirkungen von bis zu 75 dB(A) entlang der Mainzer Straße, bis zu 70 dB(A) entlang der Brebacher Landstraße und bis zu 65 dB(A) entlang der Bahntrassen berechnet. Im weit überwiegenden Teil des Plangebiets wird der Orientierungswert für Gewerbegebiete von 65 dB(A) am Tag eingehalten. In der Nacht werden Werte zwischen 65 dB(A) entlang der Mainzer Straße und 60 dB(A) entlang der Brebacher Landstraße und der Bahntrassen berechnet. Der Orientierungswert von 55 dB(A) wird im überwiegenden Teil des Plangebiets östlich der Brebacher Landstraße eingehalten, im westlichen Teil zwischen Bahntrasse und Brebacher Landstraße wird er insbesondere in 8 m über Grund größtenteils überschritten.

Unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauung werden am Tag an den zur Straße ausgerichteten Gebäudefassaden im jeweils lautesten Geschoss Werte zwischen 66 und 69 dB(A) berechnet. Der Orientierungswert für Gewerbegebiete von 65 dB(A) wird an diesen Fassaden um bis zu 4 dB(A) überschritten, an den straßenabgewandten Fassaden durch die Eigenabschirmung der Gebäude eingehalten. Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von 64 dB(A) wird an nahezu allen Fassaden eingehalten. In der Nacht werden an den zur Brebacher Landstraße ausgerichteten Fassaden im lautesten Geschoss Werte zwischen 55 und 58 dB(A) prognostiziert, womit der Orientierungswert von 55 dB(A) um bis zu 3 dB(A) überschritten wird. An den Fassaden mit Ausrichtung zur Bahntrasse ist in der Nacht ebenfalls mit Überschreitungen zu rechnen.⁶

Bewertung der Ergebnisse und Ableitung planungsrelevanter Erkenntnisse

Die berechneten Überschreitungen der Orientierungswerte liegen unterhalb der Schwellenwerte zur Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht. Aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Wällen oder Wänden kommen aufgrund der Erschließungsfunktion der Grundstücke über die Brebacher Landstraße nicht in Betracht. Zum Schutz vor den Verkehrslärmeinwirkungen wird daher die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen auf Grundlage der DIN 4109-1 und der DIN 4109-2 (Januar 2018) empfohlen.⁷

⁵ Vgl.: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan 135.11.01 „Brebacher Landstraße und Römerstadt“, Landeshauptstadt Saarbrücken, FIRU GfI mbH, Kaiserslautern (Entwurf), 29.06.2026, Kap. 1 und 2 (Grundlagen und Prognose der Verkehrslärmeinwirkungen).

⁶ Vgl.: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan 135.11.01 „Brebacher Landstraße und Römerstadt“, Landeshauptstadt Saarbrücken, FIRU GfI mbH, Kaiserslautern (Entwurf), 29.06.2026, Kap. 2.3 (Beurteilung).

⁷ Vgl.: Schalltechnische Untersuchung (FIRU GfI mbH, Entwurf, 29.06.2026), Kap. 2.3 (Beurteilung) und Kap. 3 (Schallschutzmaßnahmen Verkehr).

Die maßgeblichen Außenlärmpegel werden in den Plänen zur Festsetzung (Anlage 1 zur Textlichen Festsetzung Ziff. 12) dargestellt. Von den Anforderungen an das erforderliche Schalldämm-Maß kann im Baugenehmigungsverfahren abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass zur Sicherstellung verträglicher Innenpegel geringere Maßnahmen ausreichen.

Die Plangeberin folgt den fachgutachterlichen Empfehlungen vollumfänglich. Die Plangeberin hält an ihren städtebaulichen Zielen gem. § 1 Abs. 3 BauGB unverändert fest und erachtet die hierzu erstellten Begutachtungen und Empfehlungen für die Regelungserfordernisse der Bauleitplanung als ausreichend ermittelt bzw. konkret in ihren Aussagen bestimmt. Die vorgeschlagenen Schallschutzmaßnahmen sind deshalb im Entwurf des Bebauungsplans durch planungsrechtliche Festsetzung vollständig umgesetzt.

Hochwasser/Starkregen

Ausgangslage:

Das Plangebiet liegt außerhalb der festgesetzten Überschwemmungsgebiete der Saar. Betroffene Bereiche liegen direkt westlich der Bahntrasse. Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden (vgl. Kapitel 2.9). Die Überflutungstiefen im Starkregenfall sind für das Plangebiet und sein Umfeld in der Starkregenkarte dargestellt (vgl. Kapitel 2.10). Eine Betroffenheit zeigen vor allem die Brebacher Landstraße sowie bisher unbebaute Grundstücksflächen, insbesondere in den rückwärtigen Bereichen.

Bewertung der Ergebnisse und Ableitung planungsrelevanter Erkenntnisse

Ziel der Starkregenvorsorge ist es, bestehende und zukünftige Bebauung bestmöglich vor Schäden durch Sturzfluten zu schützen und den Hochwasserabfluss durch Rückhaltemaßnahmen möglichst frühzeitig zu reduzieren. Da es bei Starkregenereignissen überall zu einem Oberflächenabfluss kommen kann und sich erst in Mulden, Rinnen oder Senken größere Wassertiefen und Fließgeschwindigkeiten bilden, sind die vorhandenen Oberflächenstrukturen und Verhältnisse vor Ort zu berücksichtigen.

Aus Sicht der Plangeberin wurden die Belange des Hochwasser- und Starkregenschutzes im Rahmen der Bauleitplanung ordnungsgemäß ermittelt, geprüft und bewertet. Die Plangeberin kommt zu dem Ergebnis, dass die nach dem BRPH bestehenden Prüfpflichten ausreichend erfüllt wurden.

Die Umsetzung des Vorhabens hat unter Beachtung der allgemein anerkannten Regeln der Technik hochwasserangepasst zu erfolgen. Hierzu zählen insbesondere:

- Rückstausicherungen im Entwässerungssystem,
- druckwasserdichte Ausführung unterirdischer Bauteile,
- hochwasserangepasste Bauweise und Materialwahl,
- Anordnung sensibler technischer Anlagen oberhalb potenzieller Überflutungshöhen,
- gegebenenfalls konstruktive Maßnahmen zur Schadensminimierung.

Die Plangeberin ist daher der Auffassung, dass die Anforderungen an eine hochwasser- bzw. starkregenangepasste Bauweise sachgerecht auf die Ebene der Bauausführung verlagert werden können.

5.3 Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche

Der Bebauungsplan leistet einen wesentlichen Beitrag zur Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung eines bestehenden, strukturell belasteten Ortsteils. Durch die Neuordnung und qualitative Aufwertung der Flächen entlang der Brebacher Landstraße und in der Römerstadt werden bestehende städtebau-

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

liche Defizite abgebaut und die Voraussetzungen für eine zukunftsfähige Weiterentwicklung eines bislang untergenutzten Bestandsraums geschaffen. Die Planung setzt gezielt auf die Anpassung und den Umbau vorhandener gewerblich geprägter Strukturen.

Die gewerbliche Prägung des Plangebiets wird gesichert und zugleich durch ergänzende, standortverträgliche Nutzungen wie Büronutzungen, Gastronomie sowie Hotel- und Beherbergungsbetriebe weiterentwickelt. Der Ausschluss großflächigen und zentrenrelevanten Einzelhandels stellt sicher, dass keine nachteiligen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Saarbrücker Innenstadt entstehen. Vielmehr wird deren Funktionsfähigkeit geschützt und eine Konkurrenzsituation vermieden.

5.4 Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

[Hinweis: Kapitel wird nach Fertigstellung des Umweltberichts und der damit einhergehenden Untersuchungen ergänzt, die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands der genannten Schutzgüter wird im weiteren Verfahren, nach Vorliegen der relevanten Fachgutachten durchgeführt.]

Die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB werden im Rahmen der integrierten Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelt, beschrieben und bewertet. Die Ergebnisse sind im Umweltbericht als gesondertem Teil der Begründung dargelegt und werden nachfolgend zusammengefasst und in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt. Maßgebliche Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden im weiteren Verfahren über die Festsetzungen des Bebauungsplans gesichert.

Die nachfolgende schutzgutbezogene Darstellung gibt die Ergebnisse des Umweltberichts wieder.

5.4.1 Tiere

Ausgangslage (Bestand und Auswirkungen):

Im Jahr 2024 durch die Öko-Log Freilandforschung faunistische Erhebungen durchgeführt (20 Begehungen im Zeitraum Februar bis Dezember 2024). Untersucht wurden die Artengruppen Brutvögel, Fledermäuse und Reptilien sowie ergänzend Amphibien, Haselmaus und Tagfalter. Das Untersuchungsgebiet ist stark anthropogen geprägt und überformt. Bei den Brutvögeln wurden 40 Arten registriert, überwiegend verbreitete und ungefährdete Arten der Siedlungsbereiche. Als wertgebende Arten mit konkretem Bezug zum Untersuchungsgebiet wurden Haussperling, Star und Türkentaube nachgewiesen, weitere wertgebende Arten wurden lediglich überfliegend beobachtet. Bei den Fledermäusen wurden fünf Arten sicher nachgewiesen, besetzte Quartiere wurden nicht festgestellt. Die vorhandenen Gebäude weisen ein Quartierpotenzial für gebäudebewohnende Fledermausarten auf. Insgesamt wurden im Plangebiet nur wenige Arten und eine geringe Fledermausaktivität registriert. Durch den hohen Versiegelungsgrad sind keine hochwertigen und auch nur wenige geeignete Lebensraumstrukturen, insbesondere wenige geeignete Nahrungshabitate, vorhanden. Als einzige Reptilienart wurde im Plangebiet die Mauereidechse nachgewiesen, mit einem Vorkommensschwerpunkt im Bereich der Bahntrasse. Mit dem Gleiskörper der Bahntrasse besteht am westlichen Rand des Untersuchungsgebiets ein Kernlebensraum der Mauereidechse, über welchen sie mit weiteren „Satelliten“-Vorkommen entlang der Schottertrasse in Verbindung steht. Neben der in der FFH-Richtlinie in Anh. IV geführten Unterart der Mauereidechse (*Podarcis muralis brongniardii*) kommen auch weitere nicht heimische Unterarten (z.B. *P. muralis maculiventris*) in der Landeshauptstadt Saarbrücken vor (BENINDE et al. 2018). Keine der nachgewiesenen Mauereidechsen-Individuen konnten phänotypisch sicher einer gebietsfremden Unterart zugeordnet werden. Ein Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Amphibien-, Tagfalter- und sonstiger Arten ist nicht gegeben (vgl. Kapitel 2.14).

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

Bewertung der Ergebnisse und Ableitung planungsrelevanter Erkenntnisse, Voraussichtliche Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen:

Das Untersuchungsgebiet ist ein anthropogen stark überformter Siedlungsbereich. Es stellt keinen hochwertigen Lebensraum für Vögel dar und besitzt keine besondere Bedeutung für Brut-, Rast- oder Zugvögel. Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades sind nur wenige geeignete Lebensraumstrukturen vorhanden. Mit dem Gleiskörper der Bahntrasse besteht am westlichen Rand des Untersuchungsgebiets ein Kernlebensraum der Mauereidechse.⁸

Voraussichtliche Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen nach dem Umweltbericht:

- Beschränkung der Ausführungszeiten zur Rodung von Gehölzen und der Baufeldfreimachung auf die Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen
- ökologisch hochwertige Anlage der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zur Schaffung von Trittsteinbiotopen
- Schaffung neuer Gehölzstrukturen, etwa in Form randlicher Eingrünungen
- insektenfreundliche Außenbeleuchtung
- Durchgrünung der Baugebiete durch Pflanzgebote auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen
- Festsetzungen und Hinweise zur standortgerechten Artenwahl in Form von Auswahllisten

Mit der Umsetzung der Planung sind keine Verluste bedeutsamer tierökologischer Lebensräume zu erwarten. Unter Beachtung der vorgesehenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen der im Plangebiet vorkommenden Tierarten zu rechnen.⁹

5.4.2 Pflanzen

Ausgangslage (Bestand und Auswirkungen):

Es erfolgte eine flächendeckende Biotoptypenkartierung im Untersuchungsgebiet, inklusive Erfassung von Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie und gesetzlich geschützter Biotope nach §30 BNatSchG bzw. §22 SNG. Bei der Kartierung wurden Vorkommen von Rote Liste-Arten und nach §44 BNatSchG Vorkommen geschützter Arten überprüft.

Die Biotoptypenkartierung wurde im Jahr 2024 durchgeführt. Dabei wurden bestandbildende Arten sowie die für die Einstufung als Lebensraumtyp bzw. geschütztes Biotop relevanten Arten erfasst. Die Einteilung der Flächen zu Erfassungseinheiten erfolgte gem. Leitfaden Eingriffsbewertung Saarland. Das Plangebiet stellt einen anthropogen stark überformten städtischen Siedlungsbereich dar und ist in weiten Teilen bereits versiegelt. Entlang der Brebacher Landstraße sind Baumreihen mit überwiegend jungen Bäumen sowie erhaltenswerte Einzelbäume vorhanden, die überwiegend in sehr kleinen Baumscheiben innerhalb vollversiegelter Flächen stocken. Die Straße Römerstadt wird durch Gebäude, eine größere Ruderalfläche und wenige Gehölze geprägt. Am Nordrand an der Mainzer Straße liegen Parkplatzflächen mit Einzelbäumen. FFH-Lebensraumtypen oder gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG sind innerhalb des Plangebiets nicht vorhanden (vgl. Kapitel 2.12).

⁸ Vgl.: Umweltbericht (PCU, Vorentwurf, Stand 26.06.2026), Kap. 2.2.2 (Bewertung) und Kap. 3.2 (Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen).

⁹ Vgl.: Umweltbericht (PCU, Vorentwurf, Stand 26.06.2026), Kap. 2.2.1 (Tiere – Bestand) und Kap. 4.4 (Prognose). Grundlage: Artenschutzgutachten/Tierökologische Untersuchung, Öko-Log Freilandforschung, 2024/Februar 2025.

Die Umsetzung der geplanten Nutzungen wird zu keinen erheblichen Verlusten der vorhandenen Grünstrukturen führen. Die grünordnerischen Festsetzungen tragen zu einer Verbesserung der Freiraumqualität bei, durch die Festsetzung öffentlicher Grünflächen wird die Durchgrünung des Gebiets verbessert.¹⁰

Bewertung der Ergebnisse und Ableitung planungsrelevanter Erkenntnisse, Voraussichtliche Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen:

Nach dem Umweltbericht werden die Biotoptypen anhand des „Leitfadens Eingriffsbewertung“ in einer fünfstufigen Werteskala bewertet. Die im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen sind überwiegend den unteren Wertstufen zuzuordnen. Die Aufstellung des Bebauungsplans stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft nach § 14 BNatSchG dar. Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung wird im weiteren Verfahren ergänzt.¹¹

Voraussichtliche Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen:

- ökologisch hochwertige Anlage der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zur Schaffung von Trittsteinbiotopen
- Schaffung neuer Gehölzstrukturen, etwa in Form randlicher Eingrünungen
- Durchgrünung der Baugebiete durch Pflanzgebote auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen
- Festsetzungen und Hinweise zur standortgerechten Artenwahl in Form von Auswahl Listen

5.4.3 Fläche und Boden

Ausgangslage (Bestand und Auswirkungen):

Die geologische Situation wird vom Mittleren Buntsandstein geprägt, im Bereich der Saar treten Terrassen- bzw. Talauenablagerungen auf. Die obersten Bodenschichten werden von künstlichen Auffüllungen gebildet. Alle Böden im Plangebiet sind anthropogen überformt oder verändert und durch bestehende Bebauungen, Auffüllungen und Versiegelungen als vorbelastet einzustufen. Das Plangebiet ist nahezu vollständig versiegelt bzw. überbaut. Im Bereich der bestehenden Versiegelungen können die natürlichen Bodenfunktionen (Retention, Versickerung, Puffer, Lebensraum) nicht mehr übernommen werden. Innerhalb der unversiegelten Bereiche kann der Boden die Funktionen als Speicher und Filter für den Wasserhaushalt, als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere und Pflanzen sowie den Ab- und Umbau von Stoffen, einschließlich Schadstoffen, aufgrund der geringen Größe nur in einem sehr begrenzten Maß erfüllen. Seltene natur- oder kulturhistorisch bedeutsame Böden sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die Erfassung von Bodenverunreinigungen wird im weiteren Verfahren ggf. ergänzt (vgl. Kapitel 2.7 und 2.8). Das Plangebiet ist nahezu vollständig bebaut bzw. versiegelt. Der Flächenanteil der unversiegelten Flächen liegt mit unter 10 % auf einem sehr niedrigen Niveau.

Die Umsetzung der geplanten Nutzungen wird voraussichtlich nicht zu einer Erhöhung des Versiegelungsanteils oder einer Inanspruchnahme von Freiflächen führen.¹²

¹⁰ Vgl.: Umweltbericht (PCU, Vorentwurf, Stand 26.06.2026), Kap. 2.3.1 (Pflanzen – Bestand) und Kap. 4.5 (Prognose).

¹¹ Vgl.: Umweltbericht (PCU, Vorentwurf, Stand 26.06.2026), Kap. 2.3.2 (Bewertung), Kap. 3.2 und 3.3 (Maßnahmen) sowie Kap. 6 (Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung).

¹² Vgl.: Umweltbericht (PCU, Vorentwurf, Stand 26.06.2026), Kap. 2.4.1 (Fläche und Boden – Bestand) und Kap. 4.6 (Prognose).

Bewertung der Ergebnisse und Ableitung planungsrelevanter Erkenntnisse, Voraussichtliche Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen:

Nach dem Umweltbericht werden die Bodenfunktionen als sehr gering bewertet. Bezüglich des Schutzguts Fläche wird das Plangebiet in die Wertstufe „sehr gering“ eingeordnet. Boden ist kein vermehrbares Schutzgut. Der schonende Umgang mit Fläche ist nach dem Umweltbericht bei jedem Bauvorhaben anzustreben.¹³

Voraussichtliche Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen nach dem Umweltbericht:

- sparsamer Umgang mit Grund und Boden und eine Sicherung der natürlichen Bodenfunktionen (siehe § 1a BauGB, § 1 BBodSchG)
- Zur Minderung der Eingriffe in das Schutzgut Boden wurden bereits auf der Ebene der Flächennutzungsplanung auf einen möglichst schonenden Umgang mit Flächen sowie eine Begrenzung der Ansiedlungsflächen geachtet.
- Minimierung der Flächenversiegelung durch Verwendung durchlässiger Beläge für Wegeflächen und Stellplätze,
- Festsetzung für Dachbegrünung neuer Gebäude
- Beschränkung der Versiegelung auf das unbedingt erforderliche Maß; Festsetzung eines Mindestanteils unversiegelter Freiflächen anhand der festgesetzten GRZ; sparsamer Umgang mit Grund und Boden und eine Sicherung der natürlichen Bodenfunktionen (siehe § 1a BauGB i.V. § 1 BBodSchG)

5.4.4 Wasser

Ausgangslage (Bestand und Auswirkungen):

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Ein Altarm der Saar liegt rund 100 m westlich des Geltungsbereichs. Das Plangebiet liegt außerhalb des Überschwemmungsgebiets der Saar, betroffene Bereiche liegen direkt westlich der Bahntrasse. Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone III des Wasserschutzgebiets „St. Arnual“ (vgl. Kapitel 2.9).

Nach dem Umweltbericht sind Oberflächengewässer von der Planung nicht betroffen. Da der Versiegelungsanteil nicht steigt, ist auch keine Verringerung der Grundwasserneubildung zu erwarten.¹⁴

Bewertung der Ergebnisse und Ableitung planungsrelevanter Erkenntnisse, Voraussichtliche Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Das Plangebiet hat bedingt durch die Lage im Wasserschutzgebiet eine hohe Bedeutung für den Grundwasserschutz.

Aufgrund der Bodenbelastungen und des geringen Grundwasserflurabstands ist die Verschmutzungsempfindlichkeit relativ hoch, sodass sich Restriktionen gemäß der Wasserschutzgebietsverordnung ergeben. Eine besondere Bedeutung für die Grundwasserneubildung besteht nicht, da das Gebiet im Bestand einen hohen Versiegelungsgrad von ca. 90 % aufweist.¹⁵

¹³ Vgl.: Umweltbericht (PCU, Vorentwurf, Stand 26.06.2026), Kap. 2.4.2 (Bewertung) und Kap. 3.3 (Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen).

¹⁴ Vgl.: Umweltbericht (PCU, Vorentwurf, Stand 26.06.2026), Kap. 2.5.1 (Wasser – Bestand) und Kap. 4.7 (Prognose).

¹⁵ Vgl.: Umweltbericht (PCU, Vorentwurf, Stand 26.06.2026), Kap. 2.5.2 (Bewertung) und Kap. 3.4 (Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen).

Voraussichtliche Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen nach dem Umweltbericht:

- Eine Beschränkung des Versiegelungsgrades durch die versickerungsfähige Gestaltung möglichst umfangreicher Flächenanteile dient der Minimierung von Beeinträchtigungen des Schutzgutes Grundwasser.
- Zur Reduzierung und Drosselung des Regenwasserabflusses wird auf der Ebene des Bebauungsplans eine Dachbegrünung für neue Gebäude vorgesehen. Bei Starkregenfällen können die Regenspitzen abgefangen werden, da über begrünte Dächer eine verzögerte Ableitung des Regenwassers erfolgt.

5.4.5 Klima und Luft

Ausgangslage (Bestand und Auswirkungen):

Das gesamte Plangebiet ist als „Siedlungs-Klimatop“ anzusprechen. Hitzestress und Schwüle treten häufig auf. Auf Grundlage der Stadtklimaanalyse der Landeshauptstadt Saarbrücken (GEO-NET Umweltconsulting GmbH 2012) gehört das Plangebiet zu einem Belastungsbereich mit hohem Überbauungs- und Versiegelungsgrad sowie einer in Teilen unzureichenden Durchlüftung. Die bioklimatische Situation wird als „weniger günstig“ bewertet. Im Einwirkungsbereich des Plangebiets bestehen keine wirksamen Luftleitbahnen. Der Halberg ist Kaltluftentstehungsgebiet. Lufthygienisch treten im Verlauf der Mainzer Straße während austauscharmer Wetterlagen verkehrsbedingt hohe Luftbelastungen mit NO₂-Werten über 60 µg/m³ auf (vgl. Kapitel 2.11).

Nach dem Umweltbericht erhöht der Bebauungsplan den Anteil an Grünflächen einschließlich Dach- und Fassadenbegrünung und leistet damit einen Beitrag zur Verbesserung der lokalklimatischen Situation. Die lufthygienische Situation bleibt unverändert, da von keiner wesentlichen Erhöhung des Verkehrsaufkommens ausgegangen wird.¹⁶

Bewertung der Ergebnisse und Ableitung planungsrelevanter Erkenntnisse, Voraussichtliche Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Die Bedeutung des Geltungsbereichs hinsichtlich klimatischer Ausgleichsfunktionen ist von untergeordneter Bedeutung. Bei den überwiegend versiegelten Flächen handelt es sich um einen bioklimatisch „weniger günstigen“ Raum mit eingeschränkter Durchlüftung und temporär hohen Luftbelastungen entlang der Mainzer Straße. Lufthygienische Wohlfahrtswirkungen sind durch den geringen Bestand an Gehölzen innerhalb des Plangebietes ohne Bedeutung. Durch den hohen Versiegelungsgrad weist das Gebiet keine klimatische Ausgleichsfunktion auf. Im Einwirkungsbereich des Plangebiets sind keine Luftleitbahnen vorhanden.

Die Klimafunktionskarte (Planungshinweise) der Stadtklimaanalyse bewertet das Plangebiet als hoch empfindlich gegenüber einer Nutzungsintensivierung.

Es sollte möglichst keine weitere Verdichtung stattfinden. Eine Verbesserung der Durchlüftung und Erhöhung des Vegetationsanteils ist anzustreben.¹⁷

Voraussichtliche Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen nach dem Umweltbericht:

¹⁶ Vgl.: Umweltbericht (PCU, Vorentwurf, Stand 26.06.2026), Kap. 2.6.1 (Klima) und Kap. 2.7.1 (Luft) sowie Kap. 4.8 und 4.9 (Prognose).

¹⁷ Vgl.: Umweltbericht (PCU, Vorentwurf, Stand 26.06.2026), Kap. 2.6.2 (Bewertung) und Kap. 3.5 (Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen).

- Lage der Planung außerhalb klimatisch bedeutsamer Frischluft- und Kaltluftentstehungsgebiete mit Siedlungsbezug
- neue Grünflächen und Gründächer, die durch verzögerte Regenwasserabgabe zu erhöhter Verdunstung beitragen und die Entstehung von Hitzeinseln abmildern

5.4.6 Landschaftsbild, Erholung

Ausgangslage (Bestand und Auswirkungen):

Das Plangebiet stellt sich als innerörtlicher, von stark befahrenen Verkehrstrassen umgebener Siedlungsraum dar. Der visuelle Eindruck wird von der bestehenden, teilweise großmaßstäbigen Bebauung sowie von großflächigen, zum Großteil ungeordneten und geschotterten Parkplätzen dominiert. Leerstehende Gebäude und ungepflegte Freianlagen mindern die Qualität des Stadtbildes. Wegeverbindungen oder Erholungsinfrastruktur sind im Plangebiet nicht vorhanden. Lärmemissionen der bestehenden Verkehrstrassen bewirken eine weitere Vorbelastung (vgl. Kapitel 2.12).

Die Beseitigung städtebaulicher Missstände sowie die Erhöhung des Grünanteils werden einen positiven Beitrag zum Schutzgut Landschaft und Erholung leisten. Hierzu wird eine öffentliche Grünfläche „ÖG1“ mit der Zweckbestimmung „Grünanlage mit Aufenthaltsfunktion“ festgesetzt.¹⁸

Bewertung der Ergebnisse und Ableitung planungsrelevanter Erkenntnisse, Voraussichtliche Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Nach dem Umweltbericht haben das Stadtbild und die Eignung des Raumes für die stadtnahe Erholung eine geringe Wertigkeit. Das Landschaftsbild des Plangebiets hat nur eine geringe Bedeutung für das Schutzgut. Auch im Hinblick auf die Erholungsnutzung kommt dem Plangebiet nur eine geringe Bedeutung zu.¹⁹

Voraussichtliche Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen nach dem Umweltbericht:

- Begrenzung der maximal zulässigen Bauhöhen
- Gehölzpflanzungen zur Einbindung neuer Gebäude in die Umgebung in Form einer Randeingrünung
- Festsetzung von Gehölzpflanzungen auf den nicht überbaubaren privaten Grundstücken

5.4.7 Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung

[Hinweis: Die vollständige Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung wird im weiteren Verfahren ergänzt.]

5.5 Kultur und Denkmalschutz

Ausgangslage (Bestand und Auswirkungen):

Im Planungsgebiet sind zahlreiche römische Fundstellen bekannt. Es ist davon auszugehen, dass die gesamte Fläche in römischer Zeit zum Teil sehr dicht besiedelt bzw. genutzt war. Insofern ist auch in kleinen Baulücken mit inselartig erhaltenen Befunden zu rechnen (vgl. Kapitel 2.15).

¹⁸ Vgl.: Umweltbericht (PCU, Vorentwurf, Stand 26.06.2026), Kap. 2.8.1 (Landschaftsbild, Erholung – Bestand) und Kap. 4.10 (Prognose).

¹⁹ Vgl.: Umweltbericht (PCU, Vorentwurf, Stand 26.06.2026), Kap. 2.8.2 (Bewertung) und Kap. 3.6 (Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen).

Nach dem Umweltbericht ist unter Beachtung der vorgesehenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen der im Plangebiet vorkommenden Kultur- und Sachgüter zu rechnen.²⁰

Bewertung der Ergebnisse und Ableitung planungsrelevanter Erkenntnisse, Voraussichtliche Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Nach dem Umweltbericht erlauben die genannten Kriterien eine Einstufung des Plangebiets in eine sehr hohe Wertstufe.²¹

Voraussichtliche Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen nach dem Umweltbericht:

- Beachtung der gesetzlichen Vorgaben des Denkmalschutzes, wonach sämtliche Erdarbeiten gemäß § 8 Abs. 2 in Verbindung mit § 10 SDsG genehmigungspflichtig sind
- beim Abriss von Bauten, die auch den Kellerbereich betreffen, archäologische Betreuung in Abstimmung mit dem Landesdenkmalamt

5.6 Belange der Wirtschaft, Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

Der Bebauungsplan trägt den Belangen der Wirtschaft sowie der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen in besonderem Maße Rechnung. Durch die planungsrechtliche Sicherung und Weiterentwicklung eines zentral gelegenen, verkehrlich gut angebundenen Gewerbestandorts werden langfristig verlässliche Rahmenbedingungen für unternehmerische Tätigkeiten geschaffen. Die Festsetzung von Gewerbegebieten gewährleistet, dass die Flächen vorrangig für arbeitsplatzintensive Nutzungen zur Verfügung stehen.

Die beabsichtigte Nutzungsmischung stärkt die wirtschaftliche Resilienz des Standorts, fördert Synergieeffekte zwischen unterschiedlichen Branchen und schafft die Voraussetzungen für eine differenzierte Arbeitsplatzstruktur.

Darüber hinaus trägt die städtebauliche Neuordnung und qualitative Aufwertung des Plangebiets zu einer verbesserten Standortattraktivität bei.

5.7 Belange des Verkehrs

Das Plangebiet ist verkehrlich gut angebunden und über die Brebacher Landstraße sowie die Mainzer Straße an das übergeordnete Straßennetz (A 620) angeschlossen. Sämtliche Grundstücke grenzen an den öffentlichen Straßenraum und sind damit unmittelbar erschlossen (vgl. Kapitel 2.6). Die für die Erschließung wesentlichen Straßenzüge werden als öffentliche Verkehrsflächen planungsrechtlich gesichert und in ihrem Bestand dauerhaft gewährleistet (vgl. Kapitel 4.7).

Das Plangebiet ist zudem leistungsfähig an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Entlang der Brebacher Landstraße verläuft die Saarbahntrasse mit Verbindungen in Richtung Innenstadt und Saargemünd. Die festgesetzte Verkehrsfläche der Mainzer Straße berücksichtigt darüber hinaus den geplanten Ausbau der Saarbahn im Bereich des Haltepunktes „Römerstadt“. Die Förderung des

²⁰ Vgl.: Umweltbericht (PCU, Vorentwurf, Stand 26.06.2026), Kap. 2.9.1 (Kultur- und sonstige Sachgüter – Bestand) und Kap. 4.11 (Prognose).

²¹ Vgl.: Umweltbericht (PCU, Vorentwurf, Stand 26.06.2026), Kap. 2.9.2 (Bewertung) und Kap. 3.7 (Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen).

nicht motorisierten Verkehrs wird durch die Festsetzung eines öffentlichen Fuß- und Radwegs („Hidden Track“) unterstützt, wodurch die innere Vernetzung und die umweltfreundliche Erreichbarkeit des Quartiers gestärkt werden (vgl. Kapitel 4.7).

Der ruhende Verkehr wird durch die Regelungen zu Stellplätzen, Garagen und Tiefgaragen geordnet und flächensparend organisiert. Die Zulässigkeit von Tiefgaragen ermöglicht eine Reduzierung oberirdischer Stellplatzanlagen und entlastet die Grundstücksfreiflächen sowie die Erschließungsstraßen (vgl. Kapitel 4.5).

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist von keiner wesentlichen Erhöhung des Verkehrsaufkommens auszugehen, sodass die Leistungsfähigkeit des umgebenden Straßennetzes gewährleistet bleibt.

[Hinweis: Wird ggf. im weiteren Verfahren ergänzt.]

5.8 Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihrer beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung

Der Bebauungsplan setzt die Ergebnisse des von der Landeshauptstadt Saarbrücken beschlossenen Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) „Umfeld Osthafen“ planungsrechtlich um. Die im Bebauungsplan festgesetzte gewerbliche Prägung mit einer Öffnung für ergänzende, standortverträgliche Nutzungen entspricht den im ISEK dargestellten Entwicklungszielen für einen modernen, zukunftsfähigen Arbeits- und Dienstleistungsstandort. Darüber hinaus greift der Bebauungsplan die im ISEK formulierten Ziele zur Aufwertung des öffentlichen Raums auf.

Die Festsetzung öffentlicher Grünflächen, insbesondere des Quartiersplatzes im Umfeld des Saarbahnhaltdepunktes „Römerstadt“, sowie die Durchgrünung und klimatische Qualifizierung des Gebiets entsprechen den freiraum- und klimabezogenen Zielsetzungen des Entwicklungskonzeptes.

Darüber hinaus berücksichtigt der Bebauungsplan die Zielsetzungen des von der Landeshauptstadt Saarbrücken beschlossenen Einzelhandelskonzeptes. Durch den Ausschluss großflächigen und zentrenrelevanten Einzelhandels wird sichergestellt, dass keine nachteiligen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Innenstadt und der Stadtteilzentren entstehen.

5.9 Versorgung mit Grün- und Freiflächen

Der Bebauungsplan trägt der Versorgung des Plangebiets mit Grün- und Freiflächen in angemessener Weise Rechnung und leistet einen wesentlichen Beitrag zur Verbesserung der Freiraumqualität in einem bislang stark versiegelten und gewerblich geprägten Stadtraum. Durch die Festsetzung öffentlicher Grünflächen sowie umfangreicher grünordnerischer Maßnahmen wird die Durchgrünung des Gebiets nachhaltig gestärkt und ein funktionales sowie gestalterisches Gegengewicht zur baulichen Nutzung geschaffen. Darüber hinaus wird die Versorgung mit Grünflächen durch verbindliche Pflanzgebote, Baumpflanzungen im Straßenraum, die Begrünung von Stellplatzanlagen sowie durch Dach- und Fassadenbegrünungen ergänzt. Diese Maßnahmen verbessern die Aufenthaltsqualität, fördern die klimatische Ausgleichsfunktion und erhöhen die ökologische Wertigkeit des Plangebiets.

5.10 Private Belange

Die privaten Belange der Grundstückseigentümer und Nutzungsberechtigten werden im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB umfassend berücksichtigt. Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel, die gegenwärtig sehr heterogene Nutzungsstruktur schrittweise zu ordnen und qualitativ weiterzuentwickeln. Dabei ist planerisch in Kauf zu nehmen, dass einzelne derzeit vorhandene Nutzungen künftig nicht mehr den festgesetzten Gebiets- und Nutzungsanforderungen entsprechen.

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

Die bewusste Abkehr von der bestehenden Nutzungs- und Baustruktur ist Ausdruck einer planerischen Gestaltungsentscheidung, die durch gewichtige städtebauliche Gründe (vgl. Kapitel II) getragen wird. Es besteht ein besonderes öffentliches Interesse daran, diese Stadträume nicht dem freien Spiel einzelner Nutzungsinteressen zu überlassen, sondern sie aktiv als „Adresslagen“ mit hoher stadträumlicher Qualität weiterzuentwickeln.

Die Planung setzt neue Rahmenbedingungen für zukünftige bauliche und funktionale Entwicklungen. Bestehende bauliche Anlagen und genehmigte Nutzungen können im Rahmen der gesetzlichen Regelungen fortgeführt werden; bei wesentlichen baulichen Änderungen, Nutzungsänderungen oder Neuerrichtungen greifen jedoch die Festsetzungen des Bebauungsplans.

Damit wird eine langfristige Steuerung der Gebietsentwicklung ermöglicht, ohne bestehende Nutzungen unmittelbar zu verdrängen. Die Planung setzt bewusst auf einen zeitlich gestreckten Transformationsprozess, der sich überwiegend an zukünftigen Investitionsentscheidungen orientiert. Der Ausschluss bestimmter Nutzungen erfolgt nicht pauschal oder willkürlich, sondern aus konkret benannten städtebaulichen Gründen. Gerade dort, wo bestehende Strukturen erkennbar dysfunktional sind, und einer nachhaltigen Entwicklung entgegenstehen, ist eine konzeptionelle Neuausrichtung und städtebauliche (Neu-)Ordnung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB planerisch geboten.

6 Flächenbilanz

Bezeichnung	Flächengröße m ²
Geltungsbereich	109.748
Gewerbegebiet	74.627
Bahnanlage	4.521
Straßenverkehrsfläche	20.493
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung	5.115
Öffentliche Grünfläche	4.991

III ANLAGEN

Teil B – gemeinsamer Umweltbericht zum „Bebauungsplan Nr. 135.11.01 „Brebacher Landstraße und Römerstadt“ – Stand Vorentwurfsfassung 26.06.2026, PCU

Fachbeiträge zur Bauleitplanung:

- Anlage 1 Artenschutzgutachten/ Tierökologische Untersuchung, Öko-Log Freilandforschung, Trippstadt, Februar 2025
- Anlage 2 Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan 135.11.01 „Brebacher Landstraße und Römerstadt“, Landeshauptstadt Saarbrücken, FIRU GfI mbH, Kaiserslautern, (Entwurf), 29.06.2026

IV ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Städtebaulicher Entwurf „Römerstadt“, MESS, Kaiserslautern 2025.....	15
Abbildung 2: Räumliche Lage des Projektgebietes, Quelle: Stadt Saarbrücken.	18
Abbildung 3: Geltungsbereich des Bebauungsplans	19
Abbildung 4: Vorhandene Nutzungen im Plangebiet.....	21
Abbildung 5: Erschließung des Plangebietes.....	23
Abbildung 6: Überschwemmungsgebiete der Saar.....	24
Abbildung 7: Auszug aus der Starkregenkarte für das Plangebiet	25
Abbildung 8: Auszüge aus der Klimafunktions- und Planungshinweiskarte	27
Abbildung 9: Auszug aus dem Flächennutzungsplan des Regionalverband Saarbrücken	31
Abbildung 10: Auszug aus dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ostspange“	32
Abbildung 11: Rechtskräftige Bebauungspläne im Umfeld des Plangebietes	33