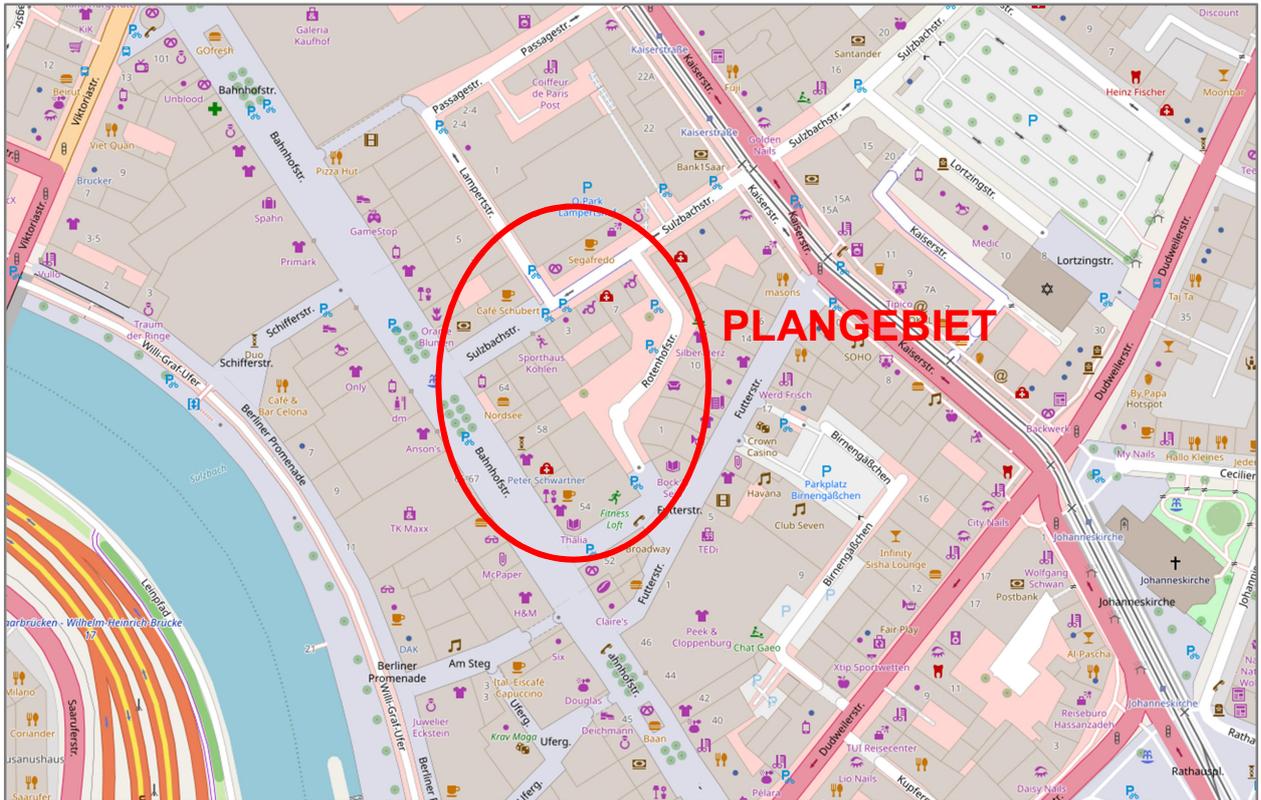


LANDESHAUPTSTADT SAARBRÜCKEN STADTTEIL ST. JOHANN Bebauungsplan Nr. 131.02.15 „Zwischen Sulzbachstraße und Rotenhofstraße“

im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB



Quelle: www.openstreetmap.de, ohne Maßstab, gerendet

Stand:
Satzung gem. § 10 BauGB

Bearbeitung
für die Landeshauptstadt Saarbrücken

Datum: Oktober 2021

1. VORBEMERKUNGEN / ZIEL DER PLANUNG	3
2. PLANGEBIET / BESTANDSSITUATION	4
3. VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN	6
4. ÄNDERUNG BESTEHENDER RECHTSVERHÄLTNISSE	7
5. PLANUNGSKONZEPTION / FESTSETZUNGEN	7
6. GRÜNORDNUNG	14
7. PRÜFUNG VON PLANUNGSAALTERNATIVEN	15
8. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG – ABWÄGUNG	15

1. VORBEMERKUNGEN / ZIEL DER PLANUNG

Vorbemerkung/

Aufstellung

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Saarbrücken hat in seiner Sitzung am 26.05.2020 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 131.02.15 „Zwischen Sulzbachstraße und Rotenhofstraße“ gefasst.

Ziel und Anlass der Planung

In dem Ortsplan von 1954 ist der Blockbereich als bebauter Bereich mit maximal 5 zulässigen Geschossen und im rückwärtigen Bereich mit einem Geschoss dargestellt. Diese Festsetzung wurde über die Jahrzehnte mehrfach überholt, sodass sich die Situation nun aus einer Reihe unterschiedlich hoher Gebäude, insbesondere in den rückwärtigen Gebäudebereichen darstellt. Ein Sportgeschäft in der Sulzbachstraße plant die Aufstockung eines Nebengebäudes um ein Geschoss zur Vergrößerung der Verkaufsfläche im 1.OG. Das Vorhaben ist städtebaulich vertretbar.

Die vorhandene Gebäudehöhe sowie die Geschosshöhe im rückwärtigen Bereich der Nachbargrundstücke Sulzbachstraße 3 bis 9 soll planungsrechtlich mit geregelt werden, da der alte Ortsplan für diesen Bereich ebenfalls 1-geschossige Hofüberbauung festsetzt, während faktisch dort seit langem 3-4 Geschosse vorhanden sind. Zudem soll die Straßenrandbebauung in der Bahnhofstraße zwischen Sulzbachstraße und Rotenhofstraße einheitlich geregelt werden. Hier sind noch 2 Baugrundstücke mit sehr niedrigen Gebäuden bebaut. Das städtebauliche Erscheinungsbild ist durch den regelmäßigen Wechsel von 1-geschossigen mit 5-geschossigen Gebäuden geprägt. Die Festsetzung zwingender Gebäudehöhen erscheint hier aus städtebaulicher Sicht geboten.

Für das Plangebiet weist der Ortsplan von 1954 eine Geschäftshausbebauung aus, die als faktisches Kerngebiet zu interpretieren ist. Das bedeutet, dass dort Wohnungen allenfalls ausnahmsweise zulässig sind. Für die Innenstadtlagen soll eine stärkere Belebung durch Nutzungsmischung von Handel, Gewerbe und Dienstleistung auch mit Wohnnutzung in den Obergeschossen ermöglicht werden. Die Änderung des Ortsplanes leistet damit auch einen Beitrag zum strategischen Ziel der Stärkung des Wohnens in der Innenstadt.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstockung zu schaffen und an die örtlichen Gegebenheiten und den Bestand angepasstes Baurecht im gesamten Geltungsbereich zu schaffen, ist eine Änderung des Bebauungsplanes notwendig.

Gemäß § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB hat die Gemeinde die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Das Ziel des Bebauungsplanes ist demnach eine Änderung der bestehenden Festsetzungen, primär hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung. Die Ermöglichung einer Verkaufsflächenerweiterung des Sportgeschäftshauses durch Aufstockung des Nebengebäudes, die Regelung von einheitlichen Gebäudehöhen sowie die Förderung des Wohnens für den gesamten Blockbereich bedingen somit eine Änderung des Planungsrechts. Der Ortsplan „Teilabschnitt Bahnhofstraße, a + b“ wird daher im betreffenden Teilbereich geändert.

Verfahren

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden, da es um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt.

Darüber hinaus wird eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² ausgewiesen. Der Bebauungsplan begründet nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.

Weiterhin bestehen durch die Aufstellung des Bebauungsplans keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter. Durch die Planung sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. § 4 c BauGB findet keine Anwendung. Ferner gilt, dass bei Bebauungsplänen gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

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

Rechtliche Grundlagen

Den Festsetzungen und dem Verfahren des Bebauungsplanes liegen im Wesentlichen die auf dem Plan verzeichneten Rechtsgrundlagen zugrunde.

2. PLANGEBIET / BESTANDSSITUATION

Lage und Größe

Das ca. 0,4 ha große Plangebiet befindet sich im Stadtteil St. Johann unmittelbar im Zentrum der Innenstadt.

Es wird durch die Sulzbachstraße, die Rotenhofstraße und die Bahnhofstraße begrenzt. Es umfasst die Flurstücke 77/3, 77/4, 77/2, 1/4, 3/2, 77/15, 77/14, 77/16, 77/36, 77/13, 77/11, 77/12, 77/10, 77/30, 77/26, 77/35, 77/28, 77/32, 77/31, 77/34, 722/77, 723/77 und teilweise 1/24.

Die exakten Grenzen des Geltungsbereiches sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Vorhandene und umgebende Nutzung

Das unmittelbare Umfeld des Sporthauses ist durch Einzelhandelsnutzung bzw. durch gastronomische Einrichtungen geprägt. Im Geltungsbereich sind bereits vereinzelt Wohnnutzungen vorhanden, die künftig innerhalb des Kerngebietes allgemein zulässig sein sollen. Die Stadt Saarbrücken verfolgt hierbei das strategische Ziel der Stärkung des Wohnens in der Innenstadt.

Erreichbarkeit

Das Gebiet ist über die Sulzbachtalstraße und die Rotenhofer Straße erschlossen. Zudem grenzt es an die Fußgängerzone Saarbrückens.

Eigentumsverhältnisse

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs sind in Händen privater Eigentümer, u.a. des Sporthauses, das beabsichtigt das Nebengebäude aufzustocken.

Boden

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine natürlichen Böden vorhanden. Er ist weitestgehend versiegelt.

Wasser

Es befinden sich weder Oberflächen- noch Fließgewässer innerhalb des Geltungsbereiches. Aufgrund der hohen Versiegelung findet kaum ein Versickerungsprozess des Oberflächenwassers statt. Der verrohrte Sulzbach grenzt unmittelbar nördlich an den Geltungsbereich (Lage in der Sulzbachstraße). Eine Offenlegung ist hier nicht möglich.

<i>Klima</i>	<p>In der Klimafunktionskarte¹ der Landeshauptstadt Saarbrücken wird die bioklimatische Situation im Plangebiet selbst sowie in dessen Umfeld als weniger günstig bezeichnet. In der Planungshinweiskarte heißt es hierzu weiter:</p> <p><i>Siedlungsräume mit mäßiger bioklimatischer Belastung:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung</i> - <i>Möglichst keine weitere Verdichtung, Verbesserung der Durchlüftung und Erhöhung des Vegetationsanteils, Erhalt der Freiflächen, Entsiegelung und ggf. Begrünung von Blockinnenhöfen.</i>
<i>Biotoptypen</i>	<p>Der Geltungsbereich ist vollständig durch Gebäude und Straßen versiegelt. Für die geplante Verkaufsflächenerweiterung werden keine zusätzlichen Flächen versiegelt, sondern lediglich die Möglichkeiten zur Aufstockung eines bereits vorhandenen Gebäudes um 1 Geschoss geschaffen, was dem Nachhaltigkeitsgedanken Rechnung trägt. Die Anpassung der Höhenentwicklung im Bereich der Nachbargebäude sowie die Ermöglichung von Wohnen innerhalb des Kerngebietes bringen ebenfalls keine negativen ökologischen Auswirkungen mit sich.</p>
<i>Schutzobjekte/-gebiete</i>	<p>Relevante Schutzgebiete wie Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Wasserschutzgebiete FFH- oder Vogelschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Es werden auch keine Naturdenkmäler und geschützte unzerschnittene Räume berührt.</p>
<i>ABSP</i>	<p>Die „Daten zum Arten- und Biotopschutz“ (ABSP) enthalten keine Aussagen zum besagten Plangebiet.</p>
<i>LAPRO</i>	<p>Das Landschaftsprogramm enthält keine Aussagen zu Plangebiet (Siedlungsbereich).</p>
<i>Landschaftsplan</i>	<p>Der Landschaftsplan des Regionalverbandes Saarbrücken stellt das Plangebiet als Siedlungsfläche dar. Des Weiteren ist der Sulzbach als verrohrter Gewässerabschnitt dargestellt. Weitergehende landschaftsplanerische Regelungen sind dem Landschaftsplan nicht zu entnehmen.</p>
<i>Natura2000</i>	<p>Es sind keine Natura 2000-Gebiete (Flora-Fauna-Habitat- bzw. EU-Vogelschutz-Richtlinie) oder sonstige INSPIRE-Schutzgebietstypen (z.B. SPA) betroffen.</p>
<i>Altlasten</i>	<p>Altlasten / Altablagerungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt.</p>
<i>Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)</i>	<p>Gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG ist eine artenschutzrechtliche Prüfung (saP) im Zuge der Bebauungsplanaufstellung (§ 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG) durchzuführen. Beschränkt werden soll diese auf streng geschützte Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie² sowie auf europäische Vogelarten. Gem. § 44 Abs. 5 Satz 4 BNatSchG liegt bei der Betroffenheit anderer besonders geschützter Arten gem. BArtSchV kein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG vor, wenn die gesetzlich vorgegebenen Rodungs- und Rückschnittzeiträume eingehalten werden. Für das Vorhaben sind keine Abrissmaßnahmen notwendig. Außerdem muss bei Gebäudesanierungsmaßnahmen darauf geachtet werden, dass ggf. vorhandene Niststätten von Gebäudebrütern nicht zerstört werden. In einem solchen Fall ist in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde rechtzeitig ein Ersatz zu schaffen. Auf Grund</p>

¹ Vgl. LANDESHAUPTSTADT SAARBRÜCKEN, Amt für Klima und Umweltschutz, erstellt durch GEONET Umweltconsulting GmbH, Klimafunktionskarte, Hannover, 2012

² RICHTLINIE 92/43/EWG DES RATES vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (ABl. L 206 vom 22.7.1992, S. 7) (FFH-RL)

der vorhandenen Vorbelastung, der praktischen Vollversiegelung der Flächen sowie der geringen Flächengröße potenzieller Lebensraumstrukturen im Plangebiet sind jedoch keine Auswirkungen auf wildlebende Tiere oder streng geschützte Arten des Anhangs IV FFL-RL bzw. europäische wild lebenden Vogelarten gem. VS-RL³ zu erwarten, die den Erhaltungszustand einer Art negativ beeinflussen. Lebensraumtypen gem. Anh. I der FFH-RL sind nicht betroffen. Der Zulässigkeitsmaßstab wird nur unwesentlich verändert.

Denkmalschutz Das Gebäude der Sulzbachstraße 7 ist als Einzeldenkmal bekannt. Weitere Denkmäler sind nicht bekannt. Es wird auf die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot gemäß § 12 SDschG hingewiesen.

*Störfallbetrieb
(Seveso III)*

Das Plangebiet befindet sich nach jetzigem Kenntnisstand nicht innerhalb eines Achtungsabstandes eines Störfallbetriebs.

3. VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

LEP Umwelt Der Landesentwicklungsplan, Teilabschnitt Umwelt (Vorsorge für Flächennutzung, Umwelt und Infrastruktur) enthält keine der Planung entgegenstehenden Ziele.

LEP Siedlung Gemäß Landesentwicklungsplan Teilabschnitt Siedlung ist die Landeshauptstadt Saarbrücken als Oberzentrum ausgewiesen und der Kernzone des Verdichtungsraums zuzuordnen. Saarbrücken liegt auf der Siedlungsachse 1. Ordnung. Der Stadt Saarbrücken werden hinsichtlich der Wohnungsbaubedarfe 3,5 Wohnungen pro 1.000 Einwohner und Jahr zugesprochen. Des Weiteren gilt es die vorgegebene Siedlungsdichte von 40 Wohnungen/ ha einzuhalten.

Im Vergleich zum aktuell geltenden Ortsplan kommt es zu keiner Änderung der Anzahl der Wohneinheiten, da vorrangig die Verkaufsfläche eines Sportgeschäfts erweitert wird. Zusätzliche Baulücken sind daher nicht anzurechnen.

Die vorliegende Planung steht demnach im Einklang mit den Zielen des LEP Siedlung und trägt dazu bei, dass die Landeshauptstadt die anvisierte Erweiterung des Sportgeschäfts vorantreiben kann.

FNP

Der wirksame Flächennutzungsplan des Regionalverbandes stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche dar. Mit der Festsetzung eines Kerngebietes kann der vorliegende Bebauungsplan somit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden, da die Art der baulichen Nutzung unverändert bleibt. Wie im Plan ersichtlich, liegt der Geltungsbereich innerhalb des Überschwemmungsbereichs der Saar.

³ RICHTLINIE 2009/147/EG DES EUROPÄISCHEN PARLAMENTS UND DES RATES vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten, ABI L 20/7 vom 26.01.2010 (Vogelschutzrichtlinie - VS-RL)

Abbildung 1: Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans des Regionalverbandes Saarbrücken



Quelle: Regionalverband Saarbrücken, Oktober 2020

4. ÄNDERUNG BESTEHENDER RECHTSVERHÄLTNISS

Für das Plangebiet existiert bereits ein rechtskräftiger Ortsplan aus dem Jahre 1954. Der vorliegende Bebauungsplan ersetzt den Ortsplan in der Form, dass in einem Teilbereich nunmehr ein Kerngebiet sowie die dazugehörigen öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt werden. Ausgeschlossen werden hier vor allem Vergnügungsstätten und sonstige Gewerbebetriebe in Form von Bordellen und bordellartigen Betrieben. Weiterhin werden fortan Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (maximal zulässige Grundfläche und Höhe baulicher Anlagen) festgesetzt. Durch Festsetzung von Baugrenzen kann eine einheitliche Nachverdichtung erfolgen. Durch die Zulässigkeit von Wohnnutzungen kann dem Ziel einer Stärkung der Innenstadt als Wohnstandort nachgekommen werden.

5. PLANUNGSKONZEPTION / FESTSETZUNGEN

Das Planungskonzept sieht eine einheitliche Regelung der Gebäudehöhen im rückwärtigen Grundstücksbereich vor. Dieser ist geprägt durch eine kleinere Sticher-schließung zur Andienung der angrenzenden Geschäfte im rückwärtigen Bereich. Er besitzt keine nach Außen sichtbaren städtebaulichen Qualitäten, da die Nebengebäude hauptsächlich mit Technikanlagen bebaut sind. Für den Ausbau des Sportgeschäfts sind keine Abrissarbeiten notwendig.

Der Geltungsbereich umfasst den gesamten Blockbereich, der durch den Bebauungsplan mit aktuellem Bauplanungsrecht überlagert wird. Dadurch ist eine einheitlich gesteuerte Entwicklung in Zukunft möglich. Die Wohnqualität in der Innenstadt kann gehoben werden und die unterschiedlichen Gebäudehöhen, die widersprüchlich zum geltenden Ortsplanteilabschnitt entstanden sind und aktuell von 1-5 Geschosse reichen, unter Beachtung der Gebote nach Besonnung und Belichtung vereinheitlicht werden.

*Erschließung,
Ver- und Entsorgung*

An der Erschließung, die über die Rotenhofstraße und die Sulzbachstraße verläuft, ändert sich durch den Bebauungsplan nichts. Es handelt sich hierbei um bestandssichernde Festsetzungen. Ebenso ändert sich durch die geringfügige Erweiterung nichts an der Ver- und Entsorgungssituation.

Neben der gewerblichen Nutzung ist auch weiterhin eine Wohnnutzung zugelassen, wie sie faktisch schon im Gebiet besteht.

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes wird über die umliegenden Bestandsstraßen gewährleistet. Die Abwasserbeseitigung erfolgt über das vorhandene Kanalsystem. Der § 49a SWG ist nicht anzuwenden.

*Art der baulichen
Nutzung*

Dem Planungsziel und der vorliegenden Gebietsdarstellung in der Fußgängerzone Saarbrückens entsprechend, wird ein Kerngebiet nach § 7 BauNVO festgesetzt. Kerngebiete dienen der Unterbringung des Wohnens und von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben und Büronutzungen etc. Auch kulturelle, kirchliche und Freizeitnutzungen sind zugelassen. Die Festsetzung eines Kerngebietes in dem besagten Bereich entspricht den angrenzenden Nutzungen im Umfeld in dem neben Geschäften, Restaurants, nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben, Einrichtungen für soziale Zwecke vor allem auch Wohnbebauung anzutreffen ist.

In dem Kerngebiet sind gem. § 7 Abs. 2 BauNVO zulässig:

- Büro-, Geschäfts- Dienstleistungs-, und Verwaltungsgebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- Sonstige Wohnungen ab dem 3. OG

Gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig, sofern es sich nicht um Bordelle oder bordellartige Betriebe (Betriebe, deren beabsichtigte Nutzung auf die Ausübung sexueller Handlungen innerhalb der Betriebsflächen ausgerichtet ist oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen ein betriebliches Wesensmerkmal darstellt wie Videoshows mit erotischen Inhalten, Striptease-Lokale, Swinger-Clubs und Nachtlokale mit erotischem Inhalt) handelt.

Gemäß § 7 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO sind Vergnügungsstätten und Bordelle sowie bordellartige Nutzungen im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO im Geltungsbereich unzulässig. Diese sind in anderen Stadtgebieten zulässig, würden

aber im direkten Umfeld der Fußgängerzone zu negativen Imageentwicklungen führen.

Gemäß § 7 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO sind Vergnügungsstätten, die im Sinne des 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebietes ausnahmsweise zugelassen werden können, unzulässig.

Unter die Vergnügungsstätten fallen:

- Spiel- und Automatenhallen
- Sportwettenannahmestellen
- Nachtlokale jeglicher Art
- Vorführ- und Geschäftsräume deren Zweck auf die Darstellung mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist
- Diskotheken
- Swinger Clubs
- Stundenhotels

Zu begründen ist dies aus städtebaulicher Sicht sowie zum Schutz der Anwohner vor Verkehrsbelastungen, die durch die Nutzer- und Kundengruppen entstehen, die besonders in den Abend- und Nachtstunden die Etablissements besuchen und dadurch zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen und Stellplatzbedarf beitragen. Ein Ausbreiten des „Glücksspielverkehrs“ ist für die Anwohner nicht zumutbar. Die Problematik des konkurrierenden Parkdrucks kann Unmut innerhalb der Bevölkerung sowie zwischen Anwohnern und Besuchern führen.

Für die Unzulässigkeit von Nutzungen bedarf es einer genauen Definition der Nutzungsart, die ausgeschlossen werden soll. Die Gemeinde muss, macht sie von § 1 Abs. 9 BauNVO Gebrauch die „Art“ der von der Festsetzung betroffenen baulichen oder sonstigen Anlage durch einen Gattungsbegriff, eine ähnliche typisierte Beschreibung oder durch die Beschreibung von Ausstattungsmerkmalen kennzeichnen.⁴ Dies geschieht durch die Anlehnung an die Begrifflichkeiten der BauNVO.

Für die ausgeschlossenen Nutzungen, wie Bordelle und bordellartige Betriebe, eignet sich eher ein Standort, der außerhalb oder am Rande des Blickfeldes der allgemeinen Öffentlichkeit liegt und nicht in unmittelbarer Nachbarschaft zur bestehenden Wohnbebauung liegt. Die sensible Wohnnutzung soll hierdurch nicht beeinträchtigt werden. Die angesprochenen Nutzungen können der Auslöser für die Verdrängung traditioneller Gewerbetriebe sein und zu einem Trading-Down Prozess führen. Zudem werden durch die Häufung unzumutbare milieubedingte Störungen befürchtet. Darüber hinaus soll eine Verzerrung des Boden- und Mietpreisspiegels verhindert werden. Tankstellen sind an der Stelle aufgrund der Lage ebenfalls unzulässig. Entlang der Fußgängerzone sind Tankstellen weder sinnvoll noch seitens der Stadt erwünscht.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 18 BauNVO durch Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) sowie der Höhe der baulichen Anlagen durch die maximale Gebäudeoberkante als auch einer Traufhöhe bestimmt.

Die Gebäudehöhen werden innerhalb des Plangebietes als üNN-Höhen in Form von Traufhöhen in Verbindung mit Firshöhen oder als Gebäudeoberkanten festgesetzt.

⁴ Vgl. König/Röser/Stock, Baunutzungsverordnung, 3. Aufl. 2014, § 1 Allgemeine Vorschriften für Bauflächen und Baugebiete, RN 92-96

Diese dienen der Anpassung an das Umfeld und der Egalisierung der Höhen im Blockinnenbereich in Bezug auf die benachbarten Gebäude. An der Bahnhofstraße werden die Baulinien (im Erdgeschoss im Bereich der Kolonnaden sowie in den Obergeschossen auf den straßenseitigen Grundstücksgrenzen) und bereichsweise Baugrenzen (im Dachgeschoss) gestaffelt. Dies dient der Funktionserhaltung der Kolonnaden als attraktiver Bewerbungsraum für Fußgänger, vor allem aber auch dem Erhalt von wesentlichen Merkmalen der Bebauung der 50er Jahre. Die Lichte Höhe (LH) der Kolonnaden und Arkaden wird auf mindestens 4,0 m festgelegt, um ein großzügiges Angebot für die Fußgänger zu schaffen.

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

Für das Kerngebiet wird eine GRZ von 1,0 festgesetzt. Dies orientiert sich am Bestand, da die Fläche bereits aktuell fast vollständig überbaut und versiegelt ist. Daraus ergibt sich keine zusätzliche Versiegelung des Innenbereichs.

Im Bebauungsplan wurde unter Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes auf eine verträgliche Höhenentwicklung durch Festsetzung der maximalen Höhe durch Angabe der zulässigen Zahl an Vollgeschossen hingewirkt. Dabei wurden für die Hauptgebäude fünf Vollgeschosse als zulässige Höhe gewählt, um eine vertikale Nachverdichtung zu gewährleisten. Technische Aufbauten, wie z.B. Aufzugsüberfahrten u.ä. dürfen bei entsprechendem Rücksprung von der Außenkante auf den Dachflächen aufgebracht werden.

Bauweise Für das Kerngebiet wird eine geschlossene Bauweise gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung orientiert sich an dem vorhandenen Gebäudebestand und dient der Bildung einer klaren urbanen Raumkante.

Überbaubare Grundstücksflächen

Gem. § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt. Im Falle des Vorhandenseins oder der Herstellung von Arkaden bzw. Kolonnaden werden eine gesonderte Baulinie für das Erdgeschoss und für die Obergeschosse ab dem 1.OG festgesetzt. Für die Staffelgeschosse zur Bahnhofstraße hin werden gesonderte (siehe Plan) Baugrenzen festgesetzt. Geringfügige Unterschreitungen (max. 0,5m) im Bereich der Bahnhofstraße sind zulässig, soweit keine Kolonnaden oder Arkaden vorgesehen sind.

Diese sind städtebaulich erforderlich, um ein ansprechendes Bild durch Aufgreifen der Fluchten der umliegenden Gebäude zu erreichen. Das Aufgreifen der Fluchten ist wichtig, um in Verbindung mit der Staffelung der Gebäudehöhen zur Umgebung hin ein architektonisch ansprechendes Bild zu erzeugen. Dies gilt auch für den Arkadenbereich im Bereich der Bahnhofstraße.

Die Festsetzungen tragen dem Umstand Rechnung, dass es sich beim Plangebiet um ein sehr intensiv genutztes innerstädtisches Quartier mit hoher Nutzungsintensität und demgemäß entsprechend hohem Bedarf an Stellplatzflächen handelt. Der öffentliche Straßenraum ist innerhalb des Plangebietes nicht geeignet bzw. dimensioniert, diesen Bedarf auch nur annähernd zu decken. Er dient lediglich der Anlieferung.

Stellplätze Nebenanlagen

Stellplätze sind ausschließlich ab der -1-Ebene zulässig.

Es gibt eine Zufahrtsbeschränkung: Grundstückszufahrten sind ausgehend von der Bahnhofstraße sowie von der Sulzbachstraße aus unzulässig.

Gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO sind Garagen, Carports und Stellplätze innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, auch, soweit der Bebauungsplan für sie keine besonderen Flächen festsetzt. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind allgemein zugelassen. Dies gilt insbesondere für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien, soweit nicht § 14 Abs. 1 BauNVO Anwendung findet. Mittels dieser Festsetzung wird den zukünftigen Grundstückseigentümern ausreichend Spielraum für die Errichtung von Nebenanlagen eingeräumt.

Gemäß § 14 Abs. 3 BauNVO sind baulich untergeordnete Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an und auf Dach- und Außenwandflächen und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen in Gebäuden zulässig, auch wenn die erzeugte Energie vollständig oder überwiegend in das öffentliche Netz eingespeist wird.

Verkehrsflächen

Zur Sicherung der Erschließung und der Andienung im rückwärtigen Bereich wurden die bestehenden Verkehrsflächen (Rotenhofstraße) als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Ein Teil der Stellplätze soll weiterhin öffentlich nutzbar sein.

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen

Die Immissionsrichtwerte für Misch- und Kerngebiete der TA Lärm von 45 dB(A) und von Wohngebieten (40 dB(A)) zur Nachtzeit sind einzuhalten und im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen. Klima- und Lüftungsanlagen, technische Anlagen etc. sind auf den Flachdächern im rückwärtigen Bereich so zu positionieren und ggf. einzuhausen, dass an den Fenstern der nächstgelegenen Wohnungen die Grenzwerte eingehalten werden.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 i.V.m. § 85 LBO

Antennen und Satellitenschüsseln

Antennen und Satellitenschüsseln sind zulässig, wenn sie in die Gesamtgestaltung integriert sind und nicht von der Straßenfläche einsehbar sind. Satellitenanlagen und sonstige technische Anlagen müssen mindestens 3 m von der Dachkante zurückspringen und dürfen die maximale Gebäudehöhe um maximal 3 m übersteigen.

Mülltonnenstellplätze

Mülltonnenstandorte sind im Gebäude unterzubringen oder einzuhausen, soweit sie nicht eingehaust werden bzw. sich zur Blockinnenseite darstellen.

Werbeanlagen

Zur Gestaltung der Werbeanlagen ist die jeweils gültige Fassung der Werbeanlagensatzung zu beachten und einzuhalten. Die Gestaltung der Fassade ist mit der Stadt Saarbrücken abzustimmen. Es kann in Absprache mit der Stadt von der Werbeanlagensatzung abgewichen werden.

Abstandsflächen

Im gesamten Geltungsbereich wird auf die Einhaltung von Abstandsflächen aufgrund der sehr dichten Bebauung verzichtet. Dies hat den Vorteil, dass alle Nachbarn gleichgestellt sind und dem Ziel eines urbanen Innenstadtbereichs entsprechen.

Dachbegrünung

In den Baugebieten ist eine extensive Dachbegrünung auf allen Dachflächen vorzusehen, soweit diese nicht von notwendigen Technikanlagen benötigt werden oder technische Gründe entgegenstehen. Dazu zählen auch Photovoltaikanlagen. Dabei ist ein Begrünungssystem zu wählen, welches das dauerhafte und vitale Wachstum von Gräsern, Polsterstauden und zwergigen Gehölzen auch während länger anhaltender Hitze- und Trockenheitsperioden gewährleistet. Es ist ein möglichst hoher Grad an Dachbegrünung angestrebt, wobei auch Synergieeffekte zwischen Dachbegrünung und Photovoltaikanlagen entstehen können. Daher ist auch eine Kombination aus beidem zulässig. Diese Lösungen sind explizit zu prüfen und anzustreben.

Fassaden

Grelle Fassadenanstriche sind unzulässig. Vorzugsweise sollen für nicht verglaste Flächen Putz, Zinkblechverkleidungen u.ä. verwendet werden.

Nachrichtliche Übernahmen

Denkmalschutz: Die Sulzbachstraße 7 wird als Einzeldenkmal nachrichtlich übernommen.

Überschwemmungsgebiet: Der Geltungsbereich des B-Plans liegt innerhalb des mit Verordnung vom 22.06.2009 vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes der Saar, Teil D. Bei einem Hochwasserereignis (HQ100) stellen sich in diesem Bereich Wasserstände von bis zu 0,5 m ü GOK (HQ100 191,31 m ü NN) ein. Die Vorhaltung von Hochwasserschutzeinrichtungen zur Vermeidung von Sachschäden und zum Schutz von Leben und Gesundheit wird empfohlen.

Hinweise

Grundsätzlich sind Rodungen gem. § 39 BNatSchG in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September unzulässig. Sollten Rodungen/ Rückschnitte, die über einen Formschnitt hinausgehen, zwischen 01. März und 30. September notwendig werden, ist durch vorherige Kontrolle sicherzustellen, dass keine besetzten Fortpflanzungs-/ Ruhestätten bzw. Nester vorhanden sind. Ggf. ist eine Befreiung gem. § 67 BNatSchG zu beantragen. Für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind die derzeit geltenden technischen Richtlinien und die darin beschriebenen Mindestabstände, besonders im Hinblick auf Ver- und Entsorgungsleitungen zu beachten.

Bei allen Gebäudesanierungen und Abrissarbeiten ist rechtzeitig vor Ausführung zu kontrollieren, dass keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten von streng geschützten Tierarten betroffen sind. Ggf. sind Artenschutzmaßnahmen in Abstimmung mit den Fachbehörden festzulegen.

Amt für Brand-, und Zivilschutz

Es ist sicherzustellen, dass in dem geplanten Gebiet ausreichend Löschwasser vorhanden ist.

Bemessungsgröße sind hierzu, der Information der Arbeitsgemeinschaft der Leiter der Berufsfeuerwehren (AGBF) und des Deutschen Feuerwehrverbandes (DFV) in Abstimmung mit den Arbeitsblätter 400-1 und 405 des Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW), zu entnehmen. Weiterhin ist bei der Gebäudenutzung bzw. Standortplanung die Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ zu beachten.

Bei einer Festlegung von Baumstandorten ist die Notwendigkeit einer Anleiterung am Objekt zu prüfen.

Bei Festlegungen von Parkflächen sind ebenso die möglichen Zufahrten bzw. Aufstellflächen der Feuerwehr zu berücksichtigen.

Amt für Klima- und Umweltschutz

Es sollen möglichst lärmarme Geräte (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen, etc.) auf Dachflächen verwendet werden bzw. durch eine geschickte Aufstellung der Geräte (bzw. große Abstände zwischen Aufstellungsort und Wohn- oder Schlafzimmerfenster) Konflikte vermieden werden.

ZKE

Alle neuen Bauvorhaben bzw. Innere Erschließungen müssen über ein Trennsystem entwässern. Die Planung und die Bauausführung für die Entwässerungsanlagen sind mit ZKE abzustimmen.

Telekom

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Sollte an dem betreffenden Standort ein Anschluss an das Telekommunikationsnetz der Telekom benötigt werden, bitten wir zur Koordinierung mit der Verlegung anderer Leitungen rechtzeitig, sich mit uns in Verbindung zu setzen.

DB Immobilien

Es wird darauf hingewiesen, dass sich das geplante Bau-/Planungsvorhaben in einem Umkreis von mehr als 200 Metern von aktiven Bahnbetriebsanlagen der Deutschen Bahn AG befindet. Vorsorglich wird auf Ihre Sorgfaltspflicht als Vorhabensträger hingewiesen. Die geplanten Maßnahmen dürfen keine negativen Auswirkungen auf Bahnanlagen haben. Auswirkungen auf Bahndurchlässe sowie Sichtbehinderungen der Triebfahrzeugführer durch Blendungen, Reflexionen oder Staubeentwicklungen sind zu vermeiden. Außerdem ist zu beachten, dass Bahnübergänge durch erhöhtes Verkehrsaufkommen und den Einsatz schwer beladener Baufahrzeuge nicht beeinträchtigt werden dürfen. Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

Vodafone Kabel Deutschland GmbH

In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens.

LUA

Sollten den jeweiligen Grundstückseigentümern bzw. -nutzern Anhaltspunkte über schädliche Bodenveränderungen zur Kenntnis gelangen, sind sie gern. § 2 Abs. 1 Saarländisches Bodenschutzgesetz (SBodSchG) verpflichtet, unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde zu informieren.

Vor Beginn der Baumaßnahmen sind die Gebäude auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten relevanter Tierarten (u.a. Vögel und Fledermäuse) von qualifiziertem Personal abzusuchen und gegebenenfalls entsprechende Vorkommen dem LUA (Fachbereich 3.1) mitzuteilen. Die §§ 44 und 45 des BNatSchG sind zu beachten und einzuhalten. Es wird empfohlen an bzw. in den Fassaden der Gebäude entsprechende Nisthilfen zu installieren. Entsprechende Artenschutzmaßnahmen können mit dem LUA (Fachbereich 3.1) abgestimmt werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass Werte der TA Lärm eingehalten werden müssen.

Landesdenkmalamt

Baudenkmäler und Bodendenkmäler sind nach heutigem Kenntnisstand von der Planung nicht direkt betroffen. Es ist darauf hinzuweisen, dass sich im Kerngebiet ein

Einzeldenkmal (Sulzbachstraße 7) befindet und das Landesdenkmalamt zu informieren ist, wenn das Objekt von den Baumaßnahmen betroffen ist. Auf die Anzeigepflicht von Bodenfunden (§ 16 Abs. 1 SDschG) und das Veränderungsverbot (§ 16 Abs. 2 SDschG) sollte in den textlichen Festsetzungen des Planwerks hingewiesen werden. Auf § 28 SDschG (Ordnungswidrigkeiten) sei an dieser Stelle hingewiesen.

NABU

Für die Gebäudeaufstockungen und/oder Neubauten sind Mauerseglerkästen zu implementieren. Vor einigen Jahren wurden bei Sporthaus Kohlen bereits Mauerseglerkästen angebracht.

Oberbergamt des Saarlandes

Es wird empfohlen bei Ausschachtungsarbeiten auf Anzeichen von altem Bergbau zu achten und dies dem Oberbergamt mitzuteilen.

SWS

In dem angegebenen Bereich befinden sich Wasser-, Gas- und Fernwärmeleitungen sowie Kabel verschiedener Spannungsebenen. Alle im BSP-Gebiet befindlichen Versorgungsanlagen müssen jederzeit frei zugänglich und die Trassen mit Baustellenfahrzeugen befahrbar sein. Ein Überbauen mit Gebäuden oder befestigten Oberflächen, sowie die Bepflanzung von Bäumen und Buschwerk sind unzulässig.

6. GRÜNORDNUNG

Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB gilt, dass Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Dennoch werden im vorliegenden Bebauungsplan grün- und landschaftsplanerische Festsetzungen getroffen, um den Belangen i.S. von § 1 Abs. 6 und § 1a BauGB Rechnung zu tragen und um, etwaige nachteilige Auswirkungen so weit wie möglich zu minimieren bzw. unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Vor dem Hintergrund stadtklimatischer und stadtgestalterischer Belange sowie dem Lokalklima wird festgesetzt, dass gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB eine extensive Dachbegrünung auf Flachdächern vorzusehen ist, soweit diese nicht von Technikanlagen (z.B. Photovoltaikanlagen oder thermische Solaranlagen), Oberlichtern oder aus anderen technischen Gründen eingenommen/überbaut werden. Alternativ ist für die Flächen mit Photovoltaikanlagen eine Kombination mit einer extensiven Dachbegrünung anstrebbbar, um positive Synergieeffekte zu erreichen. Dabei ist ein Begrünungssystem zu wählen, welches das dauerhafte und vitale Wachstum der Bepflanzung auch während länger andauernder Hitze-/Trockenheitsperioden gewährleistet. Die Substratmindesthöhe soll 10 cm für alle flachgeneigten Dächer bis 20° Grad Dachneigung betragen. Dies dient einer besseren Durchwurzelung. Ziel ist einen möglichst großen Dachflächenanteil zu begrünen.

Dies sorgt für ein ausgeglicheneres Stadtklima und sorgt für eine natürliche Regenrückhaltung.

Die oberirdischen Stellplätze sind durch standortgerechte mittel- bis großkronige Laubbaumhochstämme (Pflanzqualität: 3xv., StU 16/18) im Umfang von je 4 Stellplätze ein Baum zu begrünen. Die Standorte sind so zu wählen, dass eine wirksame Verschattung der versiegelten Stellplatzflächen gewährleisten. Die Bäume sind dauerhaft zu sichern und Ausfälle durch gleichartige Bäume zu ersetzen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Stellplätze vorhanden, bei denen bei

einer Überplanung sichergestellt werden muss, dass diese mit Bäumen begrünt werden. Art und Umfang der Bepflanzung sind aus Gründen der Verwaltungsprinzipien Transparenz, Angemessenheit der Maßnahme und Gleichbehandlung schon seit Jahrzehnten in Bauplanungs- und -genehmigungsverfahren mit 1 Laubbaum-Hochstamm je 4 (Außen-) Stellplätze festgelegt.

Bei Baumpflanzungen im Straßenraum ist auf eine Eignung gem. GALK-Liste zu achten

Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB wird festgesetzt, dass sofern Bäume im Geltungsbereich vorhanden sind, diese zu erhalten und zu pflegen sind. Auf die Baumschutzverordnung der Landeshauptstadt Saarbrücken wird hingewiesen. Bei Verlust oder Abgang eines Baums ist dieser am bisherigen Standort neu zu pflanzen. Hiermit soll sichergestellt werden, dass der Verlust von Bäumen und ihrer Funktionen im gleichen bioklimatisch ungünstigen Stadtquartier kompensiert werden.

7. PRÜFUNG VON PLANUNGSAalternativen

Standortvarianten

Da es sich bei der vorliegenden Planung um eine Änderung eines Ortsplans sowie um eine Maßnahme der Innenentwicklung (Bestandserweiterung) handelt, erübrigen sich wesentliche Standortvergleiche.

0-Variante

Die 0-Variante würde für den vorliegenden Fall bedeuten, dass die Aussagen des Ortsplans weiterhin gelten und die geringfügige Erweiterung nicht umgesetzt werden könnten.

8. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG – ABWÄGUNG

Mit der Realisierung der Planung sind Auswirkungen auf einzelne der in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Belange zu erwarten. Diese Auswirkungen werden im Folgenden erläutert und in die Abwägung mit eingestellt. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Es ist darauf hinzuweisen, dass es sich bei dem

vorliegenden Bebauungsplan um die Änderung eines bereits rechtskräftigen Bebauungsplans handelt. Dabei sind nur diejenigen Auswirkungen relevant, welche sich durch die vorliegende Änderung ergeben. Grundsätzlich ist zu bedenken, dass sich der Geltungsbereich vollständig auf baulich bereits überformte und fast vollständig versiegelten Flächen erstreckt. Die Fläche wurde bereits vorgenutzt bzw. ist selbst im rückwärtigen Bereich mit Nebengebäuden bebaut. Dem Ziel der Innenentwicklung wird mit der vorliegenden Planung entsprochen.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen berücksichtigen die Belange nach gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen. Die städtebauliche Dichte orientiert sich am Bestand, ebenso die faktischen Nutzungen im Gebiet, sodass diese bauplanungsrechtlich gestärkt werden und es zu keiner Verschlechterung der Arbeitsverhältnisse kommt. Durch die zusätzliche Möglichkeit der Erweiterung von Verkaufsfläche im Bereich des Sporthauses Kohlen wird die Weiterentwicklung eines innerstädtischen alt-eingesessenen Einzelhandelsbetriebes am Standort ermöglicht.

Von einer Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die vorgenommenen Änderungen ist nicht auszugehen, da nicht zu erwarten ist, dass aufgrund der geplanten Nutzung zusätzliche Emissionen ausgehen werden. Es ist im Rahmen der Baugenehmigung sicherzustellen, dass die Grenzwerte der TA Lärm von 45 db(A) nachts insbesondere in den rückwärtigen Bereichen eingehalten werden. Wohn- und Schlafräume dürfen nicht negativ beeinflusst werden.

Die das Wohnen beeinträchtigende Nutzungen, wie Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe, werden ausgeschlossen.

Altlasten sind für die überplante Fläche nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt.

Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Negative Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sind nicht zu erwarten. Vielmehr werden den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung entgegengekommen, da durch die Festsetzung eines Kerngebietes zukünftig auch eine Wohnnutzung in der Innenstadtlage allgemein zulässig ist. Auch die nachbarschaftlichen Interessen werden besonders durch die Höhenfestsetzungen gewahrt, da diese sich innerhalb des Gebiets auf die Nachbargebäude beziehen und sich denjenigen anpassen.

Soziale und kulturelle Bedürfnisse - Freizeit und Erholung

Soziale und kulturelle Bedürfnisse werden durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt. Im festgesetzten Kerngebiet sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig. Die Belange von Sport, Freizeit und Erholung werden nicht tangiert, da das Gelände derzeit nicht für Naherholungssuchende zugänglich und nutzbar ist.

Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung vorhandener Ortsteile - Erhaltung zentraler Versorgungsbereiche

Negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sind nicht zu erwarten, vielmehr wird dieser durch die Möglichkeit der Verkaufsflächenerweiterung vorhandener Geschäfte gestärkt. Der Geltungsbereich liegt innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs von Saarbrücken.

Baukultur, Denkmalschutz, Denkmalpflege Orts – und Landschaftsbild

Negative Auswirkungen auf den Denkmalschutz sind nicht zu erwarten. Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung orientiert sich am Bestand und fügt sich somit in die umliegende Umgebung und in das Orts- und Landschaftsbild ein. Das Gebäude der Sulzbachstraße 7 steht unter Denkmalschutz, wird aber von der Planung in seiner Kubatur etc. nur gesichert.

Kirchliche Belange

Kirchliche Belange werden durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht beeinträchtigt, da in dem Kerngebiet Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig sind und somit deren Ansiedlung nicht ausgeschlossen ist.

Belange des Umweltschutzes (§ 1 Nr. 7a – j)

a) *Flora, Fauna, Schutzgut Boden, Schutzgut Wasser, Schutzgüter Luft und Klima*

Da die Grundstücke bereits vollständig bebaut bzw. versiegelt sind, kommt es durch die Änderung des Bebauungsplans nicht zu einer zusätzlichen Neuversiegelung. Zukünftige Bebauungen werden durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche reglementiert. Flora, Fauna und die o.g. Schutzgüter sind durch die Planung nicht betroffen. Vielmehr wird durch die festgesetzte Dachbegrünung eine klimatische Verbesserung angestrebt und zusätzliche Nischen und Habitate für Insekten geschaffen.

Die Klimafunktionskarte der Landeshauptstadt Saarbrücken bescheinigt dem Plangebiet keine günstige bioklimatische Funktion. Die Fläche fungiert nicht als Kaltluftproduzent und hat somit keine klimatische Bedeutung für den Siedlungskörper. Die besagte Fläche zeichnet sich laut Klimafunktionskarte durch eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung aus. Nach Möglichkeit sollen keine weiteren Verdichtungen vorgenommen, sondern die Entsiegelung und der Erhalt von Freiflächen gefördert werden. Da der besagte Bereich bereits bebaut ist, wird es nicht zu einer zusätzlichen Verdichtung und somit Versiegelung kommen. Vielmehr fördert die festgesetzte Dachbegrünung positive kleinklimatische Effekte.

b) *Schutzzweck eines Natura 2000-Gebietes*

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb relevanter Schutzgebiete wie Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Wasserschutzgebiete FFH- oder Vogelschutzgebiete. Diese sind somit von der Planung nicht betroffen. Weiterhin werden durch die Planung keine geschützten Biotopstrukturen in Anspruch genommen. Lebensraumtypen gem. Anhang 1 FFH-RL sind nicht betroffen.

c) *Schutzgut Mensch*

Das Schutzgut Mensch wird nach den Indikatoren Umwelteinwirkungen, Qualität des Wohnumfeldes und Möglichkeiten der Erholung und Freizeitnutzung bewertet. Schädliche Auswirkungen resultieren in der Regel aus Lärmbelastigungen, Belastungen der Luft und des Bodens. Diese sind durch die vorgenommenen Änderungen, wenn überhaupt nur in geringen Umfang, zu erwarten.

d) *Kultur- und Sachgüter*

Kultur- und Sachgüter sowie Denkmäler sind nach derzeitigem Kenntnisstand innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Somit sind bei der Durchführung der Planung keine Beeinträchtigungen zu erwarten. Sollten bei Baumaßnahmen Bodenfunde zu Tage kommen, so besteht gem. SDschG eine Meldepflicht. Durch die Möglichkeit einer zusätzlichen vertikalen Bebauung (Aufstockung) werden neue Sachgüter geschaffen.

e) *Vermeidung von Emissionen und der Umgang mit Abfällen und Abwässern*

Von der geplanten Nutzung gehen keine nennenswerten (Lärm)emissionen aus. Während der Bauphase anfallende Abfälle sind von den jeweiligen Unternehmen fachgerecht zu entsorgen. Die Ver- und Entsorgung ist durch die angrenzenden Versorgungsleitungen in den Bestandsstraßen sichergestellt. Die Abwässer werden fachgerecht in das vorhandene System abgeleitet. Anfallende Abfälle durch die bestehenden und geplanten Nutzungen werden gem. gültiger Abfuhrplänen durch die ZKE entsorgt.

f) *Nutzung erneuerbarer Energien*

Die Nutzung erneuerbarer Energien wird durch den Bebauungsplan grundsätzlich gewährleistet.

g) *Darstellung von Landschaftsplänen*

Die Belange des Landschaftsplanes werden von der Planung nicht berührt.

h) *Erhaltung der Luftqualität*

Die Belange der Luftqualität werden durch die geplante Änderung des Bebauungsplans (Ortsplan) nicht nachteilig beeinträchtigt.

i) *Wechselwirkungen*

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Die geplante Nutzungsfestsetzung und Möglichkeit der Erweiterung vorhandener Nutzungen hat keine Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und Wasser. Die natürlichen Bodenfunktionen sind durch die bestehende Bebauung bereits verloren gegangen. Die vollversiegelten Flächen heizen sich schnell auf und kühlen verzögert ab. Dies wirkt der Luftfeuchtigkeit entgegen. Die lokalklimatischen Verhältnisse wurden somit bereits verändert, beschränken sich aber auf das Gebiet selbst. Auch dies betrifft die Bestandssituation und wird durch die geplante Änderung des Bebauungsplans nicht verstärkt, sondern durch die festgesetzte Dachbegrünung wesentlich verbessert.

j) *Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind*

Das Plangebiet befindet sich nach jetzigem Kenntnisstand nicht innerhalb eines Achtungsabstandes eines Störfallbetriebs und begründet auch nicht die Zulässigkeit eines solchen.

Belange nach (§ 1 Nr. 8 a – f)

Eine Betroffenheit der hier aufgeführten Belange ist nicht zu erwarten.

Verkehr – und Mobilität

Die zukünftige Nutzung bleibt bestehen und verursacht keinen zusätzlichen Ziel- und Quellverkehr.

Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes

Die Belange des § 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB werden von der Planung nicht berührt.

Belange eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes

Die Belange eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes werden nicht beeinträchtigt

Küsten – und Hochwasserschutz

Die Belange des Küsten- und Hochwasserschutzes werden von der Planung nicht berührt. Das Gebiet liegt innerhalb des Überschwemmungsgebiets der Saar, was bei der Aufstockung eines Gebäudes zu keinen Konsequenzen führt.

Belange von Flüchtlingen

Wohnungen für Flüchtlinge sind auf Basis der getroffenen Festsetzungen innerhalb des Plangebietes zulässig.

Belange von Nachbarn

Die Belange von angrenzenden Nachbarn werden durch die Planung nicht betroffen.

Anhang 1: Artenschutzrechtliche Betrachtung/ Prüfung (saP)*rechtliche Grundlagen*

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

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

Prüfung

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

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

Tabelle 1: kurze tabellarische artenschutzrechtliche Prüfung

Gruppen	Relevanz / Betroffenheit	Anmerkungen
<i>Gefäßpflanzen</i>	keine Betroffenheit	keine Vegetationsstrukturen für planungsrelevante Gefäßpflanzen im Geltungsbereich oder angrenzend (fast vollständige Versiegelung des Geltungsbereiches)
<i>Weichtiere, Rundmäuler, Fische</i>	keine Betroffenheit	keine geeigneten Lebensraumstrukturen im Geltungsbereich bzw. im direkten Umfeld
<i>Käfer</i>	keine Betroffenheit	keine geeigneten Lebensraumstrukturen im Geltungsbereich bzw. im direkten Umfeld
<i>Libellen</i>	keine Betroffenheit	keine geeigneten Lebensraumstrukturen im Geltungsbereich bzw. im direkten Umfeld
<i>Schmetterlinge</i>	keine Betroffenheit	keine geeigneten Lebensraumstrukturen im Geltungsbereich bzw. im direkten Umfeld
<i>Amphibien</i>	keine Betroffenheit	keine geeigneten Lebensraumstrukturen im Geltungsbereich bzw. im direkten Umfeld
<i>Reptilien</i>	keine Betroffenheit	keine geeigneten Lebensraumstrukturen im Geltungsbereich bzw. im direkten Umfeld
<i>Säugetiere (Fledermäuse)</i>	keine erheblichen negativen Auswirkungen auf potenzielle Vorkommen	potenzielle Quartiere an Gebäuden möglich (z.B. hinter Verkleidungen)
weitere Säugetierarten Anh. IV FFH-RL	keine Betroffenheit	keine geeigneten Lebensraumstrukturen für Biber, Wildkatze oder Haselmaus im Geltungsbereich
<i>Geschützte Vogelarten Anh. 1 VS-RL</i>	keine Betroffenheit	keine geeigneten Lebensraumstrukturen im Geltungsbereich bzw. im direkten Umfeld
<i>Sonst. europäische</i>	keine erheblichen negativen Auswirkungen auf eu-	Im Geltungsbereich und im Umfeld sind nur allgemein häufige und weit verbreitete europä-

Gruppen	Relevanz / Betroffenheit	Anmerkungen
Vogelarten	ropäische Vogelarten	ische Vogelarten der Stadtlebensräume zu erwarten, die i.d.R. lokale Habitatverluste gut ausgleichen können. Potenzielle Nistplätze für Gebäudebrüter in Gebäudenischen / Wandverkleidungen etc. etc. möglich

Ergebnis

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

Fledermäuse

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

Avifauna

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

Folgende Maßnahmen sollten getroffen werden, um Konflikte zu vermeiden:

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

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

Nach derzeitigem Kenntnisstand werden durch die Umsetzung des Bebauungsplanes keine Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG einschlägig, wenn die o.a. Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen (Kontrollen) beachtet werden. Ferner sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf den Erhaltungszustand einer lokalen Population relevanter Arten zu erwarten, wenn die gesetzlich vorgegebenen Rodungszeiten eingehalten werden.

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

**Quellen-
verzeichnis**

- BEZZEL, E. (1993): Kompendium der Vögel Mitteleuropas, Passeres-Singvögel
- BOS, J.; BUCHHEIT, M.; AUSTGEN, M.; MARKUS AUSTGEN; ELLE, O. (2005): Atlas der Brutvögel des Saarlandes. Ornithologischer Beobachterring Saar (Hrsg.), Atlantenreihe Bd. 3
- BÜCHNER, S. & JUSKAITIS, R. (2010): Die Haselmaus
- DELATTINIA - ARBEITSGEMEINSCHAFT FÜR TIER- UND PFLANZENGEOGRAPHISCHE HEIMAT-FORSCHUNG IM SAARLAND E.V.: [http://www.delattinia.de/...](http://www.delattinia.de/)
- Faltblatt Heldbock: www.umwelt.sachsen.de/lfug
- FloraWeb: [http://www.floraweb.de/MAP/...](http://www.floraweb.de/MAP/)
- GeoPortal: Saarland [http://geoportal.saarland.de/portal/de/...](http://geoportal.saarland.de/portal/de/)
- HERRMANN, M. (1990): Säugetiere im Saarland; Verbreitung, Gefährdung, Schutz
- Hirschkaefer-Steckbrief der AGNU Haan e.V.: <http://www.agnu-haan.de/hirschkaefer/>
- insekten box: <http://www.insektenbox.de/kaefer/heldbo.htm>
- MINISTERIUM FÜR UMWELT DES SAARLANDES UND DELATTINIA: „Rote Listen gefährdeter Pflanzen und Tiere des Saarlandes“, Atlantenreihe Band 4, Saarbrücken 2008
- Ministerium für Umwelt, Energie und Verkehr (Hrsg.), Daten zum Arten- und Biotopschutz im Saarland (ABSP – Arten- und Biotopschutzprogramm Saarland unter besonderer Berücksichtigung der Biotopverbundplanung, Fachgutachten) + Gewässertypenatlas des Saarlandes, Saarbrücken 1999
- Moose Deutschland: [http://www.moose-deutschland.de/ \(...\)](http://www.moose-deutschland.de/)
- NABU Landesverband Saarland, Biber AG; Die Verbreitung des Bibers (*Castor fiber albus*) im Saarland: [http://www.nabu-saar.de/...](http://www.nabu-saar.de/)
- SAUER, E. (1993): Die Gefäßpflanzen des Saarlandes (mit Verbreitungskarten), Schriftenreihe „Aus Natur und Landschaft im Saarland“, Sonderband 5, MfU Saarland / DELATTINIA e.V. (Hrsg.)
- Steckbrief zur FFH-Art 1079, Copyright LUWG - Stand: 23.11.2010
- TROCKUR, B. et al. 2010, Atlas der Libellen, Fauna und Flora der Großregion, Bd. 1, Hrsg.: Zentrum f. Biodokumentation, Landsweiler-Reden
- WERNER, A. (2020): Lepidoptera-Atlas 2019. Verbreitungskarten Schmetterlinge (Lepidoptera) im Saarland und Randgebieten. [Internet: <http://www.Delattinia.de/saar-lepi-online/index.htm>]