

# Zwischen Hohenzollernstraße, Gärtnerstraße und HTW-Gelände

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 113.02.46

in der Landeshauptstadt Saarbrücken, Stadtteil Alt-Saarbrücken

ENTWURF

19.12.2023

# Bebauungsplan Nr. 113.02.46 „Zwischen Hohenzollernstraße, Gärtnerstraße und HTW-Gelände“

Im Auftrag der:



Stadtplanungsamt Saarbrücken  
Bahnhofstraße 31  
66111 Saarbrücken

## IMPRESSUM

Stand: 19.12.2023

**Verantwortlich:**

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

**Projektleitung:**

M.Sc. Lisa Müller, Umweltplanung und Recht

**Projektmitarbeit:**

B.Sc. Michelle John, Raumplanung

**Hinweis:**

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

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

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

Kirchenstraße 12 · 66557 Illingen  
Tel. 0 68 25 - 4 04 10 70  
Fax 0 68 25 - 4 04 10 79  
[www.kernplan.de](http://www.kernplan.de) · [info@kernplan.de](mailto:info@kernplan.de)

K E R N  
P L A N 

# INHALT

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung	4
Grundlagen und Rahmenbedingungen	6
Begründung der Festsetzungen und weitere Planinhalte	18
Auswirkungen der Planung, Abwägung	26
Anhang: Umweltbericht, Retentionsnachweis, Schalltechnische Untersuchung	

# Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung

In der Landeshauptstadt Saarbrücken befindet sich in zentraler Lage im Stadtteil Alt-Saarbrücken, in unmittelbarer Nachbarschaft zur Hochschule für Technik und Wirtschaft (HTW), das Areal der Stadtwerke Saarbrücken.

Bereits Anfang 2019 hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Saarbrücken den Beschluss gefasst, das Stadtwerke-Areal einer neuen Nutzung zuzuführen und den Bereich samt angrenzender Flächen der HTW neu zu entwickeln und zu gestalten.

Durch den Bau eines neuen Verwaltungsgebäudes und eines neuen Parkhauses für die Stadtwerke Saarbrücken im Bereich der südlich verlaufenden Heuduckstraße ist der Weg nun frei für die Umnutzung und Umge-

staltung des ehem. Stadtwerke-Areals Hohenzollernstraße 104 - 106.

Die Firma weisenburger projekt GmbH (wp) hat das komplette Gelände erworben und möchte die Planungsziele aus dem Aufstellungsbeschluss der Landeshauptstadt zum Bebauungsplanverfahren umsetzen und somit ein neues Quartier schaffen.

Dringend benötigter Wohnraum für Studierende im ehem. Verwaltungsgebäude sowie besondere Formen des Wohnens und der Kinderbetreuung sollen dabei an einem Standort kombiniert und ein ökologisches und nachhaltiges Quartier in der Landeshauptstadt Saarbrücken entwickelt werden.

Gleichzeitig soll der bislang eingezäunte Stadtwerkpark erstmals für die Öffentlichkeit zugänglich und zum neuen Treffpunkt werden.

Zusätzlich zu den 2019 definierten Planungszielen ist hierbei auch die Errichtung eines Boarding-Houses parallel zur Autobahn geplant. Die Kita soll in dieses integriert werden.

Die Errichtung des Boarding-Houses, das zugleich als Lärmriegel dienen wird, ist dabei somit für die Aufenthaltsqualität im Bereich des Stadtwerkeparks von wesentlicher Bedeutung.

Der Gestaltungsbeirat hat dem städtebaulichen Konzept zugestimmt.



Orthofoto mit Geltungsbereich; ohne Maßstab; Quelle: Geoportal Saarland; Bearbeitung: Kernplan

Das Quartier zwischen Hohenzollernstraße, Gärtnerstraße und HTW-Gelände liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 113.02.00 „Ortsplan Teilabschnitt I für das Gebiet zwischen Eisenbahn-, Saaruferstraße, Schanzenbergbrücke, Gersweiler-, Deutschherrn- und Vorstadtstraße“ aus dem Jahr 1956. Auf dieser Grundlage kann das Vorhaben jedoch nicht realisiert werden.

Zur Umsetzung des Konzepts „Zwischen Hohenzollernstraße, Gärtnerstraße und HTW-Gelände“ ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Saarbrücken hat somit nach § 1 Abs. 3 BauGB und § 2 Abs. 1 BauGB die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Bebauungsplan soll im zweistufigen Regelverfahren aufgestellt werden.

Der Bebauungsplan „Zwischen Hohenzollernstraße, Gärtnerstraße und HTW-Gelände“ wird in seinem Geltungsbereich den rechtskräftigen Bebauungsplan 113.02.00 „Ortsplan Teilabschnitt I für das Gebiet zwischen Eisenbahn-, Saaruferstraße, Schanzenbergbrücke, Gersweiler-, Deutschherrn- und Vorstadtstraße“ aus dem Jahr 1956 ersetzen.

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

Mit der Erstellung des Bebauungsplans und der Durchführung des Verfahrens ist die Kernplan Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation mbH, Kirchenstraße 12, 66557 Illingen, beauftragt, mit der Erstellung des Umweltberichts die ARK Umweltplanung und -consulting Partnerschaft, Paul-Marien-Straße 18, 66111 Saarbrücken.

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Bundesautobahn BAB 620 an. Aus diesem Grund wurde zur Untersuchung der potenziellen Geräuschemissionen die SGS-TÜV Saar GmbH mit der Erstellung einer schalltechnischen Stellungnahme beauftragt. Um der Lärmbelastung durch den Verkehrslärm im Plangebiet zu begegnen, ist es demnach erforderlich, konkrete Festsetzungen im Bebauungsplan zu treffen.

Darüber hinaus liegt das Vorhaben größtenteils innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Das Ingenieurbüro

plan ° D aus Wiesbaden wurde daher beauftragt, eine entsprechende Retentionsraumbetrachtung durchzuführen. Dieses ist zu dem Ergebnis gekommen, dass kein Retentionsraum entlang der Saar verloren geht.

## Flächennutzungsplan

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

Der Flächennutzungsplan des Regionalverbands Saarbrücken stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche bzw. den Stadtwerkepark als Grünfläche dar. Das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist somit erfüllt.

# Grundlagen und Rahmenbedingungen

## Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

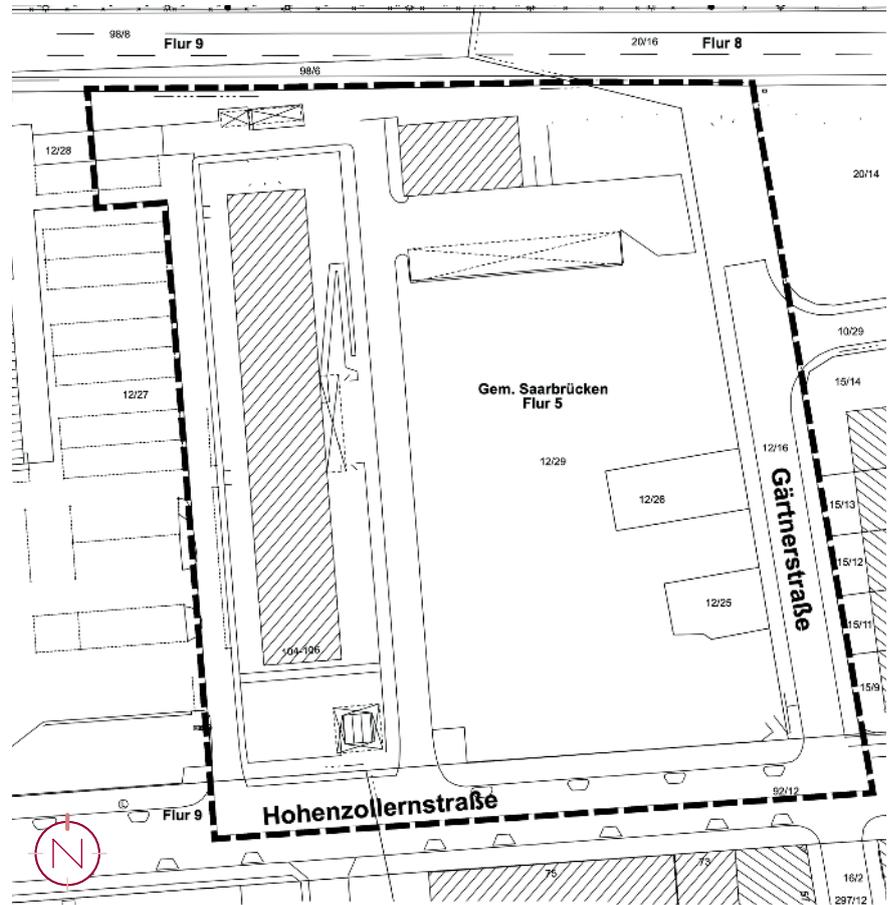
Das Plangebiet liegt zentral und innenstadtnah, im nördlichen Teilbereich des Stadtteils Alt-Saarbrücken, unmittelbar neben dem Campus der Hochschule für Technik und Wirtschaft (HTW).

Im Norden grenzt das Areal direkt an die Bundesautobahn BAB 620 an. Im Osten wird das Plangebiet durch die angrenzende Bebauung der Gärtnerstraße begrenzt, im Süden durch die Hohenzollernstraße und im Westen durch die angrenzenden Flächen der HTW.

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

## Nutzung des Plangebietes, Umgebungsnutzung und Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet umfasst die Flächen des ehem. Areals der Stadtwerke Saarbrücken. Aufgrund der ursprünglichen Nutzung befinden sich am Standort selbst noch zwei sanierungsbedürftige Gebäude (Stadtwerkerverwaltungsgebäude (VG II), Pförtnerhaus). Der überwiegende Teil des Areals ist jedoch unbebaut, hier findet sich mit dem sog. Stadtwerkepark eine innerstädtische



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

Grünfläche, die heute jedoch eingezäunt und nicht zugänglich ist.

Zudem befindet sich im nördlichen Bereich bislang noch ein Servergebäude der Fa. Versatel 1&1. Der Standort wird jedoch aufgegeben.

Für die Flächen in direkter Nachbarschaft westlich plant die HTW einen weiteren Neubau als Teil des Campus Alt-Saarbrücken. Hierzu wurde ein Architektenwettbewerb durchgeführt, dessen Ergebnisse nun vorliegen. Die Schnittstellen werden entsprechend abgestimmt.

In unmittelbarer Nähe zum Stadtwerke Areal befinden sich u. a. Einrichtungen der öffentlichen und sozialen Infrastruktur (u. a. KBBZ Saarbrücken, Ludwigsgymnasium, Hochschule der Bildenden Künste Saar, Marienschule, Staatskanzlei) sowie verschiedene (Nah-) Versorgungsangebote (u. a. Aldi SÜD, Edeka).

Insgesamt ist festzustellen, dass sich die geplanten Nutzungen einfügen.



Blick auf das leer stehende Bestandsgebäude der ehem. SHG-Klinik aus Richtung Norden



Blick von Süden über das Plangebiet mit der Hohenzollernstraße im Vordergrund

Die Flächen befinden sich - mit Ausnahme der Straßenverkehrsflächen der Hohenzollernstraße sowie der Gärtnerstraße und der sich nördlich daran anschließenden Fläche - vollständig in Privateigentum eines Projektentwicklers bzw. ist dieser verfügungsbe-rechtigt, sodass von einer zügigen Entwicklung der Fläche ausgegangen werden kann.

### Topografie des Plangebietes

Das Plangebiet ist reliefarm. Es ist somit nicht davon auszugehen, dass sich die Topografie in irgendeiner Weise auf die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes (insbesondere Festsetzung der Baufenster) auswirken wird. Dennoch werden Geländemodellierungen aus Gründen der städtebaulichen Qualitätssteigerung vorgenommen.

### Verkehrs-anbindung

Das Plangebiet ist bereits heute über die Hohenzollernstraße an das örtliche und im weiteren Verlauf über die östlich gelegene Westspange und Stengelstraße an das überörtliche Verkehrsnetz (B 51 / BAB 620) angebunden.

Die Westspangenbrücke als eine Verbindungsachse zur Innenstadt, befindet sich dabei nur wenige Meter nordöstlich des Gebietes. Der Hauptbahnhof Saarbrücken so-

wie die Fußgängerzone (Bahnhofstraße) sind über diese in weniger als 5 Minuten mit dem PKW zu erreichen.

Darüber hinaus ist auch die ÖPNV-Anbindung des Gebietes sehr gut. Im Bereich der südlich verlaufenden Heuduckstraße und der östlich verlaufenden Roonstraße befinden sich mehrere Bushaltestellen. Ab hier bestehen u. a. Anbindungsmöglichkeiten in Richtung Hauptbahnhof Saarbrücken (ca. 10 min), in Richtung „Goldene Bremm“ (ca. 15 min) oder auch in Richtung der Universität (ca. 25 min).

Der ruhende Verkehr kann vollständig auf dem Grundstück - u. a. in einer Tiefgarage - untergebracht werden.

Externe Erschließungsanlagen bedarf es zur Realisierung des Vorhabens nicht.

Gem. § 9 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 FStRG gilt ein regelmäßiges Errichtungsverbot für Hochbauten jeder Art längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren befestigten Fahrbahnrand.

Nach § 9 Abs. 8 FStRG kann das Fernstraßen-Bundesamt an den Bundesfernstraßen, soweit dem Bund die Verwaltung einer Bundesfernstraße zusteht, im Einzelfall Ausnah-

men von dem Anbauverbot des § 9 Abs. 1 FStRG zulassen, wenn die Durchführung der Vorschriften im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist oder wenn Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Abweichungen erfordern.

Nach Vorabstimmung mit dem Fernstraßen-Bundesamt liegen diese Voraussetzungen grundsätzlich vor bzw. können künftig erfüllt oder durch Nebenbestimmungen sichergestellt werden. Es handelt sich um ein Vorhaben im öffentlichen Interesse. Zudem besteht innerhalb der Anbauverbotszone bereits eine verdichtete Bebauung und die Baugrenze wird nicht weiter in Richtung der A620 verschoben.

### Ver- und Entsorgung

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

Die nach § 49 a SWG geltenden Vorgaben zur Beseitigung des Niederschlagswassers (Nutzung, Versickerung, Verrieselung, Einleitung des Niederschlagswassers in ein

oberirdisches Gewässer) sind hier nicht zwingend anzuwenden, da das Grundstück vor dem Jahr 1999 bereits bebaut, damit befestigt und an die öffentliche Kanalisation angeschlossen war.

Die Entwässerung des Plangebietes soll dennoch im Trennsystem erfolgen.

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

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

## Schalltechnisches Gutachten

„Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist die Vorlage eines schalltechnischen Gutachtens erforderlich. Darin sind die Geräuschimmissionen im Plangebiet durch die umliegenden Verkehrswege und die Geräuschimmissionen im Plangebiet durch den entstehenden internen Parkverkehr zu untersuchen.“

Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung der SGS TÜV-Saar GmbH „waren die Geräuschimmissionen im Plangebiet, verursacht durch die angrenzenden Verkehrswege und die Pkw-Stellplätze im Plangebiet zu untersuchen.

Das Plangebiet unterliegt insbesondere Geräuschimmissionen durch die Bundesautobahn A620 im Norden, darüber hinaus durch die Hohenzollernstraße im Süden und die Gärtnerstraße im Osten des Plangebietes.

Die Verkehrsmengenangaben für die innerörtlichen Straßen wurden von der Stadt Saarbrücken zur Verfügung gestellt. Die Verkehrsmengen auf der Bundesautobahn A620 entstammen der Verkehrszählung des Jahres 2015.

Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung wurden die Geräuschimmissionen durch die angrenzenden Verkehrswege nach den RLS-19 berechnet.

Die berechneten Geräuschimmissionen durch den Straßenverkehr wurden mit den Orientierungswerten für Verkehrslärm in Beiblatt 1 der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, sowie mit den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV verglichen.

In einem weiteren Untersuchungsschritt wurden aus den berechneten Immissions-

pegeln die maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01 berechnet.

Die von dem Parkverkehr der Anwohner und Mitarbeiter ausgehenden Geräuschimmissionen wurden nach der Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz, 6. Auflage 2007 sowie den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen - RLS-90 berechnet.

Die von dem Parkverkehr an den betrachteten Immissionsorten innerhalb des Plangebietes verursachten Geräuschimmissionen wurden mit Hilfe einer Schallausbreitungsrechnung nach DIN ISO 9613-2 berechnet.

Die Beurteilungspegel wurden gemäß TA Lärm ermittelt und mit den Orientierungswerten der DIN 18005 Beiblatt 1 verglichen.

Der Vergleich der ermittelten Beurteilungspegel der Geräuschimmission durch den Straßenverkehr tags mit den zulässigen Werten (Orientierungswerte bzw. Immissionsgrenzwerte) ist (der schalltechnischen Untersuchung zu entnehmen (vgl. Blatt 38, obere Tabelle)).

Die Orientierungswerte werden demnach am Tag um bis zu 18 dB(A) überschritten, die Immissionsgrenzwerte um bis zu 14 dB(A).

Der Vergleich der ermittelten Beurteilungspegel der Geräuschimmission durch den Straßenverkehr nachts mit den zulässigen Werten (Orientierungswerte bzw. Immissionsgrenzwerte) ist (der schalltechnischen Untersuchung zu entnehmen (vgl. Blatt 38, untere Tabelle)).

Die Orientierungswerte werden demnach in der Nacht um bis zu 22 dB(A) überschritten, die Immissionsgrenzwerte um bis zu 18 dB(A).

Aufgrund der ermittelten Überschreitungen der zulässigen Geräuschimmissionen im Plangebiet sind Schallschutzmaßnahmen notwendig. Folgende Schallschutzmaßnahmen sind grundsätzlich möglich:

- Maßnahmen an der Schallquelle
- Einhalten von Mindestabständen
- Aktive Schallschutzmaßnahmen
- Grundrissorientierung schutzbedürftiger Aufenthaltsräume
- Schallschutzmaßnahmen am Gebäude

Die verschiedenen Maßnahmen werden hinsichtlich des hier betrachteten Vorhabens wie folgt bewertet:

Eine Maßnahme an der Schallquelle wäre im vorliegenden Fall z. B. eine Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf den betreffenden Straßen, insbesondere der A620. Diese würde jedoch keine ausreichende Pegelminderung bewirken.

Die Abstände der Baufenster von den umliegenden Straßen könnten erhöht werden, dies würde allerdings die nutzbare Fläche im Plangebiet stark reduzieren.

Aktive Schallschutzmaßnahmen sind grundsätzlich möglich. So könnten die bestehende Lärmschutzwand an der A620 erweitert werden. Im Hinblick auf die zulässige Höhe der Bebauung im Plangebiet ist eine ausreichende Pegelminderung zumindest in den oberen Geschossen der Gebäude im Plangebiet aber kaum zu erreichen.

Sinnvoll ist in jedem Fall eine geeignete Grundrissgestaltung der geplanten Gebäude. Schlafräume, Therapieräume und Büroräume sollten vorzugsweise auf den von der A620 als Hauptgeräuschquelle abgewandten Gebäudeseiten angeordnet werden.

Bei der Errichtung von Gebäuden grundsätzlich zu beachten ist die Norm DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“. Durch die Festlegung eines mindestens erforderlichen Schalldämm-Maßes für die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen wird sichergestellt, dass die von außen in die Räume eindringenden Geräusche auf ein akzeptables Maß reduziert werden. Dadurch wird eine weitgehend uneingeschränkte Nutzung der Wohnräume in Gebäuden auch in Bereichen, in denen erhöhte Geräuschimmissionen vorliegen, die nicht durch andere Maßnahmen vermindert werden können, ermöglicht.

Für das Plangebiet ergeben sich daraus folgende Forderungen:

- Alle neuen und umgenutzten Gebäude mit schutzbedürftigen Nutzungen sind hinsichtlich des Schutzes vor Außenlärm gemäß den Anforderungen der Norm DIN 4019-01:2018-01 auszuführen.
- Im Fall von Überschreitungen während der Nacht sind Wohn- und Schlafräume mit fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen auszustatten, um eine Sauerstoffzufuhr bei geschlossenen Fenstern zu gewährleisten. Der Maßstab für eine solche Maßnahme sollte

die Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 sein.

Grundlage für die Ermittlung der erforderlichen Schalldämmung der Außenbauteile von Gebäuden nach DIN 4109 ist der sogenannte maßgebliche Außenlärmpegel.

Im vorliegenden Fall wurden für alle Fassaden der Gebäude im Plangebiet der maßgebliche Außenlärmpegel und das sich daraus ergebende gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß  $R'_{w,ges}$  für die Räume mit sonstiger Nutzung und Schlafnutzung berechnet.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  sind gemäß, Nr. 7.1, in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes SS zur Grundfläche des Raumes SG nach DIN 4109-2:2018-01 [8], Gleichung (32) mit dem Korrekturfaktor KAL nach Gleichung (33) zu korrigieren. Diese Korrektur kann jedoch nur für konkrete Räume berechnet werden und wurde in der nachfolgenden Betrachtung daher nicht berücksichtigt.

Die ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel und erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen können (dem schalltechnischen Gutachten, Blatt 41 (sonstige Nutzungen) und 42 (Schlafnutzungen)) entnommen werden.

Bis zu einem gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maß von ca.  $R'_{w,ges} = 35$  dB ergeben sich keine gegenüber einer üblichen Bauweise erhöhten Anforderung an die Schalldämmung der Außenbauteile. Darüber steigen die Anforderungen insbesondere an die Fenster an.

Die entsprechenden Anforderungen an die Gebäude im Plangebiet sind als sehr hoch einzustufen. Schlafnutzungen mit Fenstern in den stark belasteten Gebäudefassaden sollten vorab hinsichtlich ihrer Machbarkeit geprüft werden.

Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung sollten zudem die Verkehrslärmimmissionen auf der südlich des Gebäuderiegels gelegenen Freispielfläche und Parkanlage untersucht werden.

Die Berechnung zeigt auf, dass im Bereich des geplanten Freispielbereichs Immissionspegel von unter 57 dB(A) zu erwarten sind. Gemäß dem Hinweisblatt „Städtische Anforderungen an Freispielbereiche von Kinderspielinrichtungen; Lärmvorsorge bei

hoher Verkehrslärmbelastung“ sind demnach keine Lärminderungsmaßnahmen auszuführen.

Im Bereich der Parkanlage wird ein Immissionspegel von 60 dB(A) weitestgehend unterschritten. Aufgrund von seitlichem Schalleintrag wird der Orientierungswert der DIN 18005-1 in Teilbereichen im Südwesten und Nordosten der Parkanlage überschritten. Eine Überschreitung des Immissionsgrenzwertes der 16. BImSchV konnte nicht festgestellt werden.

(In den Tabellen auf Blatt 43 des schalltechnischen Gutachtens) werden die (...) ermittelten Beurteilungspegel der Geräuschimmissionen tags und nachts durch die geplante Stellplatznutzung im Plangebiet den an den betrachteten Immissionsorten des Studentenwohnheims geltenden Orientierungswerten der DIN 18005 Beiblatt 1 gegenübergestellt.

Die Orientierungswerte werden demnach tags um mindestens 13 dB(A) unterschritten.

Die Orientierungswerte werden nachts ebenfalls eingehalten.

Abschnitt 12 des (schalltechnischen) Gutachtens enthält einen Festsetzungsvorschlag für den Bebauungsplan.“

(Quelle: Schalltechnisches Gutachten zum B-Plan 113.02.46 „Quartier zwischen Hohenzollernstraße, Gärtnerstraße und HTW-Gebäude“; SGS-TÜV Saar GmbH, Sulzbach; Stand: 15.12.2023)

Der Vorschlag wurde als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

## Retentionsnachweis

Das Plangebiet liegt größtenteils innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Saar. Aus diesem Grund wurde das Ingenieurbüro plan ° D aus Wiesbaden beauftragt, eine entsprechende Retentionsraumbetrachtung durchzuführen.

Dieses ist zu folgendem Ergebnis gekommen:

„Durch die Baumaßnahme geht ein Retentionsraum von rd. 985 m<sup>3</sup> im Bereich der Freiflächen verloren. Da die zu errichtende Tiefgarage überflutbar geplant wird, entsteht hier ein zusätzlicher Retentionsraum von 2.828,03 m<sup>3</sup>. Somit ist festzustellen, dass durch die geplante Maßnahme ein zusätzlicher Retentionsraum von 2.828,03 m<sup>3</sup>

- 985,58 m<sup>3</sup> = 1.842,45 m<sup>3</sup> geschaffen wird.

Es kann festgestellt werden, dass durch diese Maßnahme kein Retentionsraum entlang der Saar verloren geht. Es wird sogar ein zusätzlicher Retentionsraum von rd. 1.842,45 m<sup>3</sup> erzeugt.

Im Sinne des Hochwasserschutzes ist von keinen Negativfaktoren auszugehen.

Im Rahmen der Objektplanung ist darauf zu achten, dass im Hochwasserfall zufließendes Wasser nach dem Hochwasserereignis in das Gewässer im Freisiegelgefälle oder über Pumpeinrichtungen wieder abgeleitet werden kann. Alle Bauteile sind auf den Überflutungsfall auszulegen.

Das Plangebiet liegt größtenteils in einem Gebiet, in dem im Sinne des § 74 Abs. 2 Nr. 1 WHG Extremereignisse denkbar sind, die im statistischen Mittel sehr viel seltener als alle 100 Jahre auftreten können (Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit - „HQ extrem“). Daraus resultiert die Empfehlung einer an diese Lage angepassten Bauweise gemäß folgender Literatur unter: <https://www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser/>. Diese ist zwingend zu beachten.“

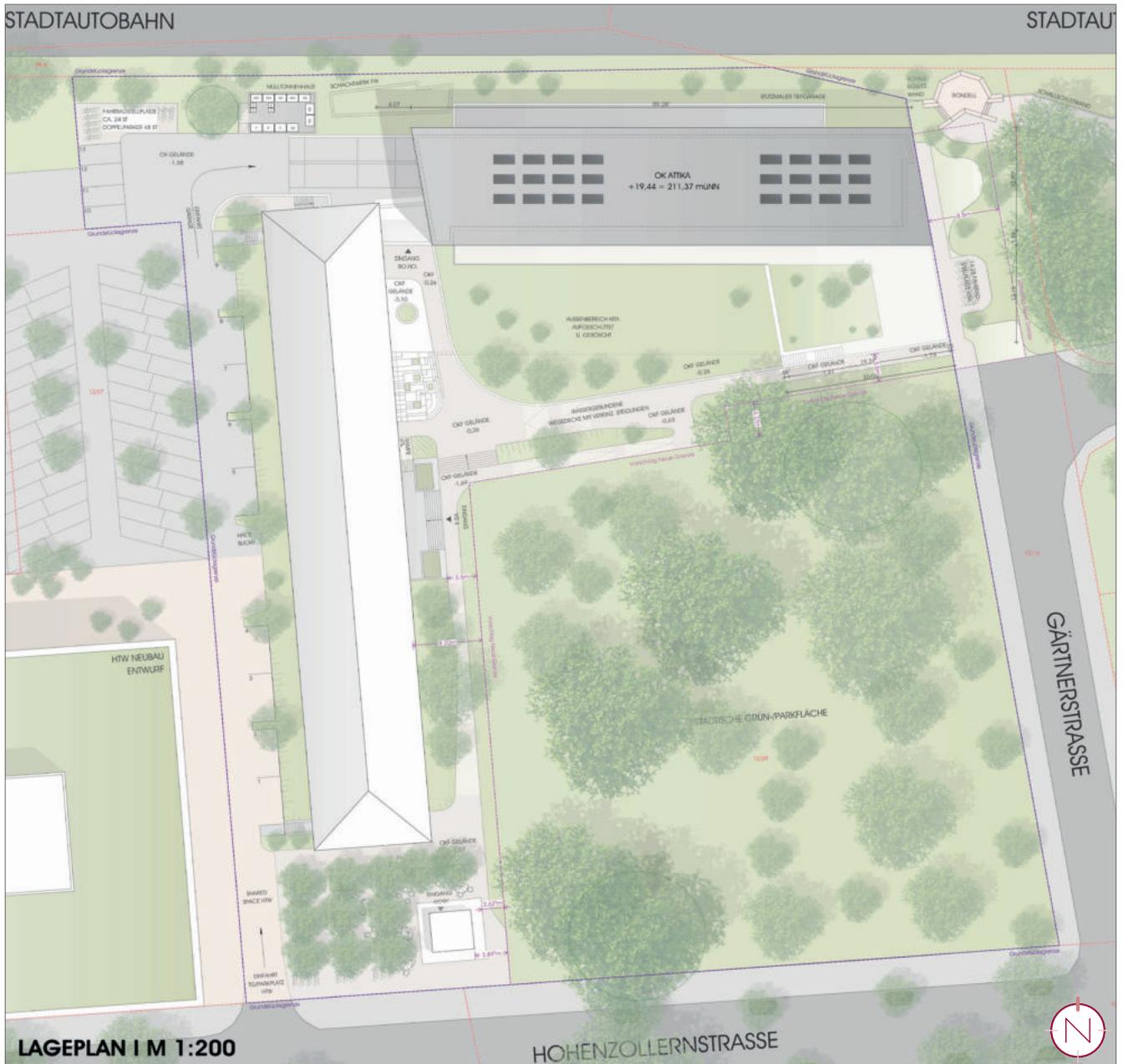
(Quelle: Retentionsnachweis zum B-Plan 113.02.46; Planungsteam Desor plan D Ingenieure PartG; Stand: 08.11.2023)

Die Vorgaben sind im späteren Baugenehmigungsverfahren im Rahmen der Genehmigungsvoraussetzungen nach § 78 Abs. 5 WHG erneut zu prüfen.

## Berücksichtigung von Standortalternativen

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

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird das Ziel verfolgt, das ehem. Stadtwerke-Areal im Bereich der Hohenzollernstraße einer neuen Nutzung zuzuführen und den Bereich neu zu entwickeln und zu gestalten.



Stadtwerte-Areal Saarbrücken - Lageplan, ohne Maßstab; Quelle: weisenburger projekt GmbH / MP Architektur / Kollmann Architekten / Niedenzu Architektur (Kita); Stand: 07. Dezember 2023

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich somit um die Nachverdichtung einer Fläche im infrastrukturell erschlossenen Innenbereich.

Einen entsprechenden Beschluss hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Saarbrücken bereits Anfang 2019 gefasst. Die Neuordnung des Gesamtareals ist demnach erforderlich, damit Flächen für die Hochschule für Technik und Wirtschaft des Saarlandes (HTW) frei werden, die gewünschte KITA untergebracht und der Stadtwerpark für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden kann. Des Weiteren findet das nicht mehr benötigte Verwaltungsgebäude so eine neue Nutzung, was Leerstand vermeidet.

Durch die Umsetzung des Vorhabens können die dringenden Bedarfe der Landeshauptstadt Saarbrücken nach besonderen Formen des Wohnens und der Kinderbetreuung an einem zentral gelegenen Standort gedeckt werden.

Bei der geplanten Bebauung handelt es sich somit um die maßvolle Nachverdichtung eines bereits erschlossenen Grundstücks, was die bestehende Infrastruktur effizienter auslastet und perspektivisch die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich verhindert (sparsamer Umgang mit Grund und Boden gem. § 1a Abs. 2 BauGB).

Zudem wird damit auch dem Stadtentwicklungskonzept für den Stadtteil Alt-Saarbrücken aus dem Jahre 2011 Rechnung

getragen. Ziel dieses Konzepts sind neben der städtebaulichen Entwicklung des Stadtwerte-Areals auf die Öffnung der Parkanlage für die Öffentlichkeit.

In dem integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) „Alt-Saarbrücken Tallage“ ist die Öffnung / Gestaltung des Stadtwerteareals ebenfalls als Teil des Maßnahmenkonzeptes vorgesehen.

Alternative Standorte wurden daher nicht betrachtet.

### Städtebauliche Konzeption

Die Firma weisenburger projekt GmbH (wp) möchte das ehem. Stadtwerte-Areal neu entwickeln und dabei die Planungsziele der

Landeshauptstadt Saarbrücken zum Bebauungsplan-Verfahren umsetzen.

Die aktuelle Projektbeschreibung sieht dabei folgendes architektonisches Konzept vor:

„Durch den geplanten Neubau des Verwaltungsgebäudes der Stadtwerke AG steht das bis dahin zu Verwaltungszwecken genutzte Gebäude inklusive des gesamten Areals leer. Um das ca. 10.600 m<sup>2</sup> große Gelände neu zu beleben, plant die Gesellschaft Weisenburger die Umnutzung des Geländes und des Bestandsgebäudes. Zukünftig soll das ehemalige Bürogebäude der Stadtwerke AG ein Studentenwohnheim beherbergen. Hier sollen 147 Wohneinheiten mit insgesamt ca. 3.790 m<sup>2</sup> Nutzfläche in dem Gebäude untergebracht werden. Die unmittelbare Nähe zum Campus der Hochschule für Technik und Wirtschaft des Saarlandes (HTW) bietet eine solche Umnutzung an. Das Satteldach soll mit einer Photovoltaikanlage ausgestattet und die Fenster und Fassade nach aktuellen Standards aufgewertet werden, um ebenfalls einen Teil zum Klimaschutz und der Energie- wende zu leisten. Das ehemalige Pförtnerhäuschen am südlichen Ende des Geländes wird zu einem kleinen Kiosk/ einem kleinen Imbiss umgebaut, der direkt am angrenzenden Platanen-Vorplatz mit Outdoor-Sitzplätzen und Fahrradstellplätzen liegt und zum Verweilen einlädt.

Am nördlichen Teil des Geländes soll ein neues Boardinghouse inklusive Kita mit insgesamt 5 Geschossen und einer Tiefgarage auf dem Halbgewerblich entstehen. Dieses soll in Holzmodulbauweise mit im Wohnbereich einzelnen Doppel- und Einzelmodulen in KFW40+ Standard gebaut werden. Das Thema Nachhaltigkeit stellt neben der Belegung des Areals einen wichtigen Aspekt für den Umbau des Gebietes dar. Der Park samt seinen Grünflächen soll aufgewertet werden und sich in das neue Gebäude über angelegte Rampen integrieren. Auch das Dach der Tiefgarage dient als Grünfläche für die Kita. Es sollen im oberen Teil des Gebäudes 40 Kurzzeit-Mietwohnungen mit einer Gesamtnetto-Raumfläche von ca. 4.640 m<sup>2</sup> und einer Gesamtnutzfläche von ca. 3.860 m<sup>2</sup> in den Geschossen 2.Obergeschoss bis 5.OG unter anderem für Angestellte und Professoren der HTW zur Verfügung gestellt werden, die diese Wohnungen für kurze Zeit anmieten können. Einen weiteren wichtigen Punkt für die Platzierung und Ausführung des Boardinghouses stellt der Schallschutz dar. Unmittelbar hinter dem Gebäude ver-

läuft die Stadtautobahn. Hier wurde zwar in der Vergangenheit bereits eine Schallschutzmauer errichtet, diese soll jedoch durch das Boardinghouse noch weiter ausgebaut werden und den hinter gelegenen Bauwerken Schutz bieten. Das Flachdach soll als Gründach inklusive einer Photovoltaikanlage ausgeführt werden. Die Kita wird als 6-gruppige inklusive Kita geplant. Ungefähr 600 m<sup>2</sup> eingehegte Grünfläche wird hier den Kleinen als Spielfläche zum Toben und Spielen zur Verfügung stehen. Auch hier ist ein Gründach mit Photovoltaikanlage als Flachdach vorgesehen.

Studentenwohnheim und Boarding House sollen über einen gemeinsamen angedockten Bereich an den möglichen Stellen verbunden sein und gemeinsam nutzbar sein. Dieser Bereich wird in der Fassade als gläserne Fuge ausgebildet und fließt in den Entwurf als essenzielles Gestaltungsmerkmal mit ein.

Die restliche Grundstücksfläche von ca. 4.800 m<sup>2</sup> steht den Bürgern als öffentliche Grün- und Parkfläche zur Verfügung und entspricht den Vorgaben des Aufstellungsbescheides. Erhaltenswerte Bäume und auch die Bestandshecke zur Grundstücksgrenze sollen in die Anlage integriert und bestmöglich erhalten werden, zusätzlich wird der Bestand durch Neupflanzungen an Hecken und Bäumen erweitert. Die Wege durch den Park verbinden unterschiedliche Bereiche und sollen durch die verschlungenen Pfade zur Entschleunigung des stressigen Stadtalltags beitragen. Die Ecken des Parkes sollen als Zuwege/Zugänge zum Park genutzt werden. Das Gelände wird so modelliert, dass überall ein barrierefreier Zugang ermöglicht wird. Dadurch entsteht zudem ein interessantes Spiel mit Höhen und angelegten Grünflächen. Die öffentliche Grünfläche bietet den Anwohnern und den Bürgern im Umkreis verschiedene Möglichkeiten um diese zu nutzen. Auch sollen im gesamten Park Bänke zur Erholung und zum Verweilen angeboten werden.

Rund um das Gelände werden ausreichend viele Fahrrad-Stellplätze angeordnet, um hier die nachhaltige Mobilität in Saarbrücken zu fördern. Auch die für den Umbau erforderlichen PKW-Stellplätze können in ausreichender Anzahl auf dem Grundstück untergebracht werden und sind an den Grundstücksseiten sowie in einer Tiefgarage auf dem Halbgewerblich angeordnet.

Auch werden die gepflasterten Wege und Straßen durch die Umleitung des Verkehrs an den Grundstücksgrenzen entlang nicht mehr benötigt, wodurch hier lediglich schmalere Zuwegungen als wassergebundene Decken errichtet werden, um die unterschiedlichen Bereiche zu erschließen.“

(Quelle: Projektbeschreibung „Umnutzung Stadtwerke Areal Saarbrücken“, weisenburger / MP Architektur; Stand: 19.07.2023)

Im Rahmen des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) „Alt-Saarbrücken Tallage“ sind die Öffnung des Stadtwerkeparks sowie die Umgestaltung des ehem. Stadtwerkeareals mit Kita, Studentenwohnen und Boardinghouse als Maßnahmenfelder vorgesehen. Der Stadtrat hat das ISEK in seiner Sitzung am 12. Dezember 2023 beschlossen.

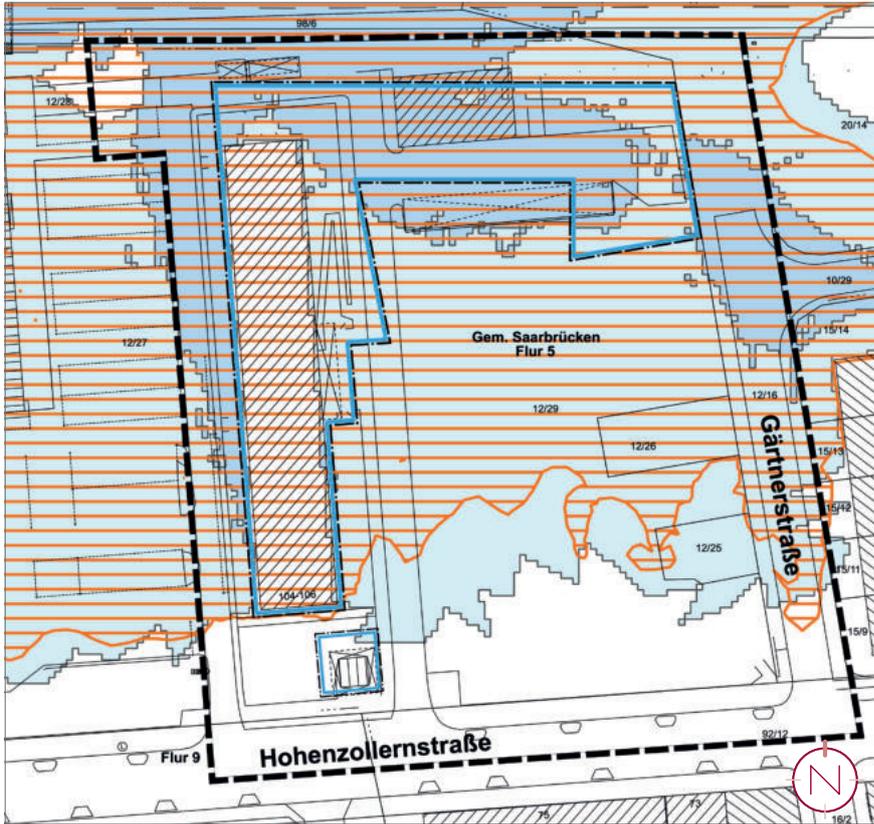
Die öffentliche Grünfläche des Stadtwerke-Parkes soll zukünftig mit den östlich angrenzenden Grünflächen und dem Spielplatz sowie der HTW-Campusallee im Westen vernetzt werden.

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

Kriterium	Beschreibung
Landesentwicklungsplan (Siedlung und Umwelt)	
zentralörtliche Funktion	Alt-Saarbrücken ist Teil des Stadtbezirks Saarbrücken-Mitte des Oberzentrums Saarbrücken
Vorranggebiete	nicht betroffen
zu beachtende Ziele und Grundsätze	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nachrichtlich übernommene Siedlungsfläche überwiegend Wohnen</li> <li>(Z 12) Die dort vorhandenen Wohn- und Arbeitsstätten, zentrale Einrichtungen der Daseinsvorsorge, öffentliche und private Dienstleistungen sowie sonstigen Infrastruktureinrichtungen sollen an die aktuellen Rahmenbedingungen angepasst und - soweit möglich - in ihrem Bestand dauerhaft gesichert werden: erfüllt</li> <li>(Z 17) Bei der Siedlungsentwicklung (Wohnen, Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen sowie Einrichtungen für Freizeit und Sport) sind vorrangig die im Siedlungsbestand vorhandenen Potenziale an Brach- und Konversionsflächen, Baulücken und Baulandreserven sowie das Erneuerungspotenzial des Siedlungsbestandes zu nutzen: erfüllt</li> <li>keine Restriktionen für das Vorhaben</li> </ul>
Wohneinheiten	<ul style="list-style-type: none"> <li>als Wohnungsbedarf sind für den Stadtteil Alt-Saarbrücken 3,5 Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner und Jahr festgelegt</li> <li>mindestens einzuhaltender Dichtewert: 40 WE/ ha: erfüllt</li> <li>die Baulandreserve dient der Nachverdichtung</li> <li>keine Auswirkungen auf das landesplanerische Ziel eines landesweit und siedlungsstrukturell ausgeglichenen und ressourcenschonenden Wohnbauflächenangebotes.</li> </ul>
<b>Landschaftsprogramm</b>	keine speziellen Entwicklungsziele oder Funktionszuweisungen
Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange	
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	nicht betroffen
Regionalpark	Lage im Regionalpark Saar, aber nicht innerhalb eines der Projekträume; Regionalparks sind rein informelle Instrumente ohne restriktive Wirkungen
Sonstige Schutzgebiete: Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Wasserschutzgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Naturparks, Nationalparks, Biosphärenreservate	nicht betroffen

	Einwohner 31.10.2022	Bedarfs- faktor	WE-Bedarf bis 2029	Reserve FNP in ha	Siedlungs- dichten in WE/ha	WE Reserven	Bau- lücken in B-Plänen nach § 30, § 33 und § 34 Abs.4 BauGB	WE-Bedarf aktuell
Spalten	A	B	C	D	E	F	G	H
Berechnung			$A/1.000 \times B \times 10$			$D \times E$		$C - F - G$
Landeshauptstadt Saarbrücken	182.566	3,5	6.390	44,6 (Kernbereich) 20,0 (Nahbereich)	40	1.784 800	513	4.093 5.077

Wohneinheitenbilanzierung; Quelle: Landeshauptstadt Saarbrücken, Bevölkerungsstand am 31.10.2022

Kriterium	Beschreibung
Denkmäler / Naturdenkmäler / archäologisch bedeutende Landschaften nach § 6 SDSchG oder in amtlichen Karten verzeichnete Gebiete	Im unmittelbaren Umfeld befinden sich eine Reihe von Denkmälern. Diese genießen gem. DSchG Erhaltungs- sowie Umgebungsschutz.
Geschützter unzerschnittener Raum nach § 6 Abs. 1 SNG	nicht betroffen
Überschwemmungsgebiete	<p>Das Plangebiet liegt größtenteils in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet gem. § 76 Abs. 2 WHG und § 79 Abs. 1 SWG in Verbindung mit § 79 Abs. 2 SWG.</p> <p>Ein Retentionsnachweis wurde erstellt. Demnach geht kein Retentionsraum entlang der Saar verloren. Vielmehr wird sogar ein zusätzlicher Retentionsraum von rd. 1.842,45 m<sup>3</sup> erzeugt. Im Sinne des Hochwasserschutzes ist von keinen Negativfaktoren auszugehen. Die Vorgaben sind im späteren Baugenehmigungsverfahren im Rahmen der Genehmigungsvoraussetzungen nach § 78 Abs. 5 WHG erneut zu prüfen.</p> <p>Im Rahmen der Objektplanung ist darauf zu achten, dass im Hochwasserfall zufließendes Wasser nach dem Hochwasserereignis in das Gewässer im Freispiegelgefälle oder über Pumpeinrichtungen wieder abgeleitet werden kann. Alle Bauteile sind auf den Überflutungsfall auszulegen.</p>  <p>Quelle: <a href="https://geoportal.saarland.de">https://geoportal.saarland.de</a>; Bearbeitung: Kernplan; ohne Maßstab</p>
Risikogebiet gem. § 78 WHG	Das Plangebiet liegt größtenteils in einem Gebiet, in dem im Sinne des § 74 Abs. 2 Nr. 1 WHG Extremereignisse denkbar sind, die im statistischen Mittel sehr viel seltener als alle 100 Jahre auftreten können (Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit - „HQ extrem“). Eine an diese Lage angepasste Bauweise gemäß folgender Literatur unter: <a href="https://www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser/">https://www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser/</a> ist zu beachten.

Kriterium	Beschreibung
Hochwasserschutz / Starkregen	<p>Die städtische Starkregen-Gefahrenkarte soll für die Betrachtung der Lastfälle außerhalb der Bemessung der Entwässerungsanlagen (Notüberlaufsenarien) beachtet werden hinsichtlich einer schadlosen Ableitung bzw. entsprechenden Beachtung der Fließwege bei der baulichen Gestaltung der Neubauten. Die Starkregengefahrenkarte kann bei der ZKE eingesehen werden.</p>  <p>Ausschnitt Starkregengefahrenkarte; Quelle: <a href="https://geoportal.saarbruecken.de/">https://geoportal.saarbruecken.de/</a>; ohne Maßstab</p> <p>Hinsichtlich der klimatischen Veränderungen ist darauf zu achten, dass die Oberflächenabflüsse aufgrund von Starkregenereignissen einem kontrollierten Abfluss zugeführt werden. Den umliegenden Anliegern darf kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Die Starkregengefahrenkarte der Landeshauptstadt zeigt, dass bei Starkregenereignissen im Plangebiet stellenweise Einstauhöhen von bis zu 50 cm zu erwarten sind. Die mögliche Betroffenheit und Vorbeugemaßnahmen zur Vermeidung von Schäden und zur Minimierung von Risiken können mit dem Zentralen Kommunalen Entsorgungsbetrieb (ZKE) abgestimmt werden.</p> <p>Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen.</p>

Kriterium	Beschreibung
Informelle Fachplanungen	<p>Auf der Grundlage der vorliegenden Geofachdaten (Quelle: Geoportal Saarland) bestehen keine Hinweise auf das Vorkommen wertgebender Biotoptypen oder Arten innerhalb des Geltungsbereiches</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• gem. ABDS (Arten- und Biotopschutzdaten 2017 Saarland) innerhalb eines 1km-Radius um die Planungsfläche Nachweise der typischen siedlungsholden Fledermausarten Zwerg-, Breitflügel-, Wasser- und Raufhautfledermaus sowie Großer Abendsegler, Graues und Braunes Langohr, die Datenbank weist weiterhin einen Fund der in Anh. II/IV geführten FFH-Art Grüne Keiljungfer (<i>Ophiogomphus cecilia</i>) am Südufer der Saar gegenüber dem alten Saturn auf (B. TROCKUR 2010 im Zuge der faunistischen Untersuchung „Stadtmitte am Fluss“); da die Saar zumindest im technisch ausgebauten Innenstadtbereich als Laichgewässer ausscheidet, darf angenommen werden, dass es sich um ein weit vom Entwicklungsgewässer entfernt umherstreifendes Individuum handelte; die Mauereidechse wurde im nahegelegenen Bürgerpark nachgewiesen, mit ihr ist jedoch bei günstigen Habitatvoraussetzungen im gesamten Stadtgebiet zu rechnen</li> <li>• keine Flächen des Arten- und Biotopschutzprogramms (ABSP) betroffen</li> <li>• keine n. § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotope und keine registrierten Lebensräume n. Anh. 1, FFH-Richtlinie betroffen</li> </ul>
Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Saarbrücken	Die Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Saarbrücken ist zu beachten.
<b>Allgemeiner Artenschutz</b>	
Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen (§ 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG)	Da Einzelbäume und Gehölze betroffen sind, die als Gelege für Vögel dienen können, ist der allgemeine Artenschutz zu beachten: Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze dürfen nur außerhalb der Zeit vom 1. März bis zum 30. September gefällt, abgeschnitten oder auf den Stock gesetzt werden
<b>Beschreibung der Umwelt sowie Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung: siehe Umweltbericht</b>	
Allgemein verständliche Zusammenfassung	<p>Das Stadtwerkegelände in der Hohenzollernstraße zwischen Gärtnerstraße und Zentralgebäude unmittelbar neben der Hochschule für Technik und Wirtschaft (HTW) soll einer neuen Nutzung zugeführt werden. Vorgesehen ist die Umnutzung des Stadtwerkeverwaltungsgebäudes zu einem Studentenwohnheim und die Errichtung eines neuen boarding house für Gäste der HTW inklusive einer zweigeschossigen Kita für 6 Gruppen. Das Gebäude soll wie das Bestandsgebäude 5-geschossig angelegt werden und gleichzeitig die Lärmemissionen von der Autobahn in das Quartier mindern. Das bestehende Parkgelände mit z.T. altem Baumbestand soll als innerstädtische Grünfläche erhalten und öffentlich zugänglich gemacht werden. Das Pförtnerhaus am westlichen Parkrand bleibt ebenfalls erhalten und soll als Kiosk oder Café nachgenutzt werden. Entsprechend setzt der Bebauungsplan ein urbanes Gebiet (MU) sowie für das Stadtparkareal eine öffentliche Grünfläche (Parkanlage) fest.</p> <p>Für das Gebiet existiert ein rechtskräftiger Bebauungsplan (Nr. 113.02.00, „Ortsplan Teilabschnitt I für das Gebiet zwischen Eisenbahn-, Saaruferstraße, Schanzenbergbrücke, Gersweiler-, Deutschherren und Vorstadtstraße“ aus dem Jahr 1956). Der Plan hat Rechtskraft, auch wenn der später erstellte Flächennutzungsplan des Regionalverbandes Saarbrücken eine Differenzierung in eine gemischte Bau- und Grünfläche darstellt.</p> <p>Der vorliegende Umweltbericht beschreibt die Ergebnisse der gemäß § 2 Abs. 4 BauGB vorgeschriebenen Umweltprüfung und legt die notwendigen Maßnahmen zur Vermeidung, zum Ausgleich und Ersatz nach § 1a BauGB i.S.d. Eingriffsregelung fest. Gleichzeitig erfolgt eine Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44, Abs. 1 BNatSchG.</p> <p>Für die Planung ergeben sich aufgrund der erforderlichen Nähe zur HTW und der optimalen Planungsvoraussetzungen mit einem bereits vorhandenen, vollständig nachnutzbaren Gebäude und einer der Öffentlichkeit zukünftig zugänglichen Grünfläche keine standörtlichen Planungsalternativen.</p>

Kriterium	Beschreibung
	<p>Im Hinblick auf die bauliche Ausführung wurden im Vorfeld einzelne Planungsvarianten am Standort geprüft, wobei sich die nunmehr vorliegende Planungsvariante eines L-förmigen geschlossen Gebäuderiegel als die günstigste erwies und einen nahezu vollständigen Erhalt des Stadtwerkeparks und eine optimalen Lärmabschirmung gegenüber der A 620 gewährleistet.</p> <p>Der Bebauungsplan steht insofern grundsätzlich im Einklang mit den städtebaulichen Entwicklungszielen, auch stehen die raumordnerischen und landesplanerischen Entwicklungsvorgaben dem Vorhaben nicht entgegen.</p> <p>Schutzgebiete oder -objekte n. BNatSchG sind nicht betroffen, die Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen der mindestens 2,4 km entfernt liegenden NATURA 2000 Gebiete darf als sicher gelten.</p> <p>Das Plangebiet liegt zu nahezu 80% innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes gem. § 76 Abs. 2 WHG und § 79 Abs. 1 SWG in Verbindung mit § 79 Abs. 2 SWG. Gem. dem Retentionsnachweis des Planungsteams Desor plan D° Ingenieure entsteht durch die Planung in der Bilanz kein Retentionsraumverlust.</p> <p>Der Geltungsbereich umfasst das Zentralgebäude der Stadtwerke Saarbrücken mit angrenzender Grünfläche. Das ca. 1,3 ha große Areal ist etwa zur Hälfte überbaut bzw. versiegelt. Der Grünbereich ist parkartig angelegt und besteht aus solitären Bäumen mit z.T. höherem Alter. Das neue Gebäude wird auf einer überwiegend bereits versiegelten Fläche (Technikgebäude, Stellplätze, Wege) errichtet. Das Parkgelände soll praktisch vollständig erhalten bleiben. Im Zuge der Anlage von Tiefgaragen sind jedoch die Gehölzreihe entlang der A 620 und 5 ältere Linden südlich der überdachten PKW-Stellplätze zu entfernen. Letztere gewinnen dadurch artenschutzrechtliche Relevanz, dass sich an zwei der Bäume evtl. winterquartieraugliche Stammhöhlen befinden. Entsprechende Maßnahmen, die ein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ausschließen, werden bauplanungsrechtlich festgesetzt. Am Bestandsgebäude bestehen keine Quartierpotenziale, eine Prüfung des Servergebäudes ist vor dem Rückbau noch durchzuführen. In Bezug auf die Jagdraumnutzung besitzt das Parkgelände innerhalb des an weiteren Grünflächen armen Umfeldes durchaus eine Bedeutung für die hier ausschließlich registrierte Zwergfledermaus. Das Parkgelände bleibt in dieser Funktion jedoch erhalten. Die Bedeutung des zu entfernenden Gehölzsaum entlang der A 620 als Leitstruktur ist aus gutachterlicher Sicht zu relativieren und kann durch die geplante Verlängerung der Lärmschutzwand mit Anbindung an das geplante Gebäude in Ihrer Funktion ersetzt werden.</p> <p>Die Brutmöglichkeiten an dem Bestandsgebäude sind aufgrund der intakten Backsteinfassade und fehlender Nischen und Dachüberstände nur gering. Gebäudebrüter konnten bei keiner der Begehungen beobachtet werden. Das Bestandsgebäude soll gemäß dem Bebauungsplan zugrunde liegenden städtebaulichen Konzept in der jetzigen Kubatur bis auf kleinere Umbauten im Eingangsbereich erhalten bleiben, so dass in diesem Fall grundsätzlich keine Betroffenheiten bestehen. Für den als Nahrungsgast registrierten Haussperling und den Mauersegler sind dennoch Nisthilfen vorgesehen, um die Brutbedingungen im Gebiet zu verbessern. Für die auf der Fläche registrierten Gehölzbrüter (Amsel, Grünfink, Kohlmeise und Rotkehlchen) schließen die gesetzlichen Rodungsfristen ein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände aus, in Bezug auf die Fortpflanzungsstätten greift die Legalausnahme n. § 44 Abs. 5 Satz 1 Nr. 3.</p> <p>Hinweise auf die im Stadtgebiet von Saarbrücken häufige Mauereidechse ergaben sich im Zuge dreier Begehungen nicht. Ihr fehlen auf dem Gelände vor allem Versteck- und Überwinterungsmöglichkeiten. Weitere im Sinne der §§ 19 und 44 BNatSchG planungsrelevanten Arten sind auf der Fläche nicht zu erwarten.</p> <p>Bei der Eingriffs-Ausgleichsbilanz muss der rechtskräftige Bebauungsplan die Bilanzierungsgrundlage sein. Dieser legitimiert gegenüber der Planung eine deutlich stärkere Bebauung, auch im Bereich des Stadtwerkeparks. Externe Ausgleichsmaßnahmen sind daher weder artenschutzrechtlich noch im Sinne der Eingriffsregelung erforderlich und beschränken sich gegebenenfalls auf die Ausgleichsverpflichtung der Baumschutzsatzung der Stadt Saarbrücken.</p>

Kriterium	Beschreibung
<b>Geltendes Planungsrecht</b>	
Flächennutzungsplan	<p>Der Flächennutzungsplan des Regionalverbandes Saarbrücken stellt für das Gebiet eine gemischte Baufläche sowie Grünfläche dar. Das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist somit erfüllt.</p>  <p>Ausschnitt des Flächennutzungsplanes des Regionalverbandes Saarbrücken; Quelle: Regionalverband Saarbrücken</p>
Bebauungsplan Nr. 113.02.00 „Ortsplan Teilabschnitt I für das Gebiet zwischen Eisenbahn-, Saaruferstraße, Schanzenbergbrücke, Gersweiler-, Deutschherrn- u. Vorstadtstraße“ (1956)	Der Bebauungsplan Nr. 113.02.46 „Zwischen Hohenzollernstraße, Gärtnerstraße und HTW-Gelände“ ersetzt in seinem Geltungsbereich den Bebauungsplan Nr. 113.02.00 „Ortsplan Teilabschnitt I für das Gebiet zwischen Eisenbahn-, Saaruferstraße, Schanzenbergbrücke, Gersweiler-, Deutschherrn- u. Vorstadtstraße“ von 1956.
<b>Altlastverdachtsfläche</b>	<p>Für das Plangebiet weist das Kataster für Altlasten und altlastverdächtige Flächen folgenden Eintrag auf:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• SB_3954 „ehem. Stahlbaubetrieb Seibert“</li> </ul>

# Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte

## Art der baulichen Nutzung

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

## Urbanes Gebiet (MU 1-3)

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

Ziel dieses Bebauungsplanes ist es, ein lebendiges Quartier zu schaffen. Neben dringend benötigtem Wohnraum für Studierende und der von Seiten der Landeshauptstadt Saarbrücken gewünschten KiTa ist zudem die Errichtung eines Boarding-Houses vorgesehen.

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

Urbane Gebiete dienen gem. § 6a Abs. 1 BauNVO dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören.



NUTZUNGSSCHABLONEN						
Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl	1	2	3	4	
		MU 1	MU 2	MU 3	MU 4	GRZ
		GRZ	GRZ	GRZ	GRZ	GRZ
min. Gebäudebedeckung	max. Gebäudebedeckung	GOK <sub>min</sub> = 207,50 m <sup>2</sup> /aFN	GOK <sub>min</sub> = 207,50 m <sup>2</sup> /aFN	GOK <sub>min</sub> = 192,00 m <sup>2</sup> /aFN	GOK <sub>min</sub> = 195,00 m <sup>2</sup> /aFN	
		GOK <sub>max</sub> = 211,50 m <sup>2</sup> /aFN	GOK <sub>max</sub> = 211,50 m <sup>2</sup> /aFN			
Bauweise		a	a	a	a	

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

Die Nutzungsmischung muss dabei gem. BauNVO nicht gleichgewichtig sein. Somit kann eine flexible Nutzungsmischung gewährleistet werden, die den planerischen Zielen für das Plangebiet entspricht.

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

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment,
4. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
5. sonstige Gewerbebetriebe,
6. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Um den Gebietscharakter des Urbanen Gebietes nicht zu gefährden und um potenzielle Belästigungen auszuschließen, sind bestimmte Modifikationen des festgesetzten Urbanen Gebietes notwendig.

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

Da Shisha-Bars, Bordelle und Betriebe zur Ausübung sexueller Handlungen sowie Läden mit Sexartikel trotz vergleichbarer negativer städtebaulicher Auswirkungen bauplanungsrechtlich nicht den Vergnügungsstätten zuzuordnen sind, werden diese gesondert ausgeschlossen. Die Gründe entsprechen den Gründen zum Ausschluss der Vergnügungsstätten: Beeinträchtigung der Wohnnutzung durch nachbarschaftliche Konflikte, Verzerrung des Boden- und Mietpreisgefüges, Funktionsverluste und weitere Destabilisierungsprozesse.

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

Mit dem Ausschluss von Fremdwerbeanlagen soll eine Häufung von Werbeanlagen im Plangebiet verhindert und damit Beein-

trächtigung bzw. Verunstaltung des Erscheinungsbildes des Gebietes vermieden werden.

Fremdwerbeanlagen fügen sich zudem nicht wie Eigenwerbung ein. Sie dienen weder den ortsansässigen Betrieben, noch sind sie für deren Fortbestand erheblich.

## Urbanes Gebiet (MU 4)

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

Das ehem. Pförtnerhäuschen des Stadtwerke-Areals soll als Café/Bäcker/kleiner Imbiss umgenutzt werden und so den Besuchern des Parks und den Bewohnern des Gebietes die Möglichkeit bieten, sich mit Getränken und Snacks zu versorgen.

Das Gebiet wird daher als Urbanes Gebiet (MU 4) festgesetzt.

Im Vergleich zum Urbanen Gebiet (MU 1 - MU 3) sind im Urbanen Gebiet (MU 4) ausschließlich Einzelhandelsbetriebe unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment, Schank- und Speisewirtschaften sowie sonstige Gewerbebetriebe zulässig.

Dem gegenüber sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes im Bereich des Urbanen Gebietes (MU 4) unzulässig. Diese sollen zentral im Plangebiet, im Bereich des MU 1 - 3 angesiedelt werden. Damit wird eine Gliederung nach § 1 Abs. 4 BauNVO vorgenommen und die Urbanen Gebiete zueinander gegliedert, wodurch die Zweckbestimmung im Plangebiet gewahrt bleibt.

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

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

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

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

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

Fremdwerbeanlagen fügen sich zudem nicht wie Eigenwerbung ein. Sie dienen weder den ortsansässigen Betrieben, noch sind sie für deren Fortbestand erheblich.

## Bedingte Zulässigkeit

Gem. § 9 Abs. 2 BauGB

Aufgrund der Altlastenverdachtsfläche mit der Bezeichnung SB\_3954 „ehem. Stahlbaubetrieb Seibert“ besteht das Erfordernis einer zeitlich gestaffelten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung.

Die Zulässigkeit von Vorhaben und Nutzungen ist so lange eingeschränkt, bis gutachterlich durch einen nach § 18 BBodSchG zugelassenen Sachverständigen mittels einer orientierenden Untersuchung entweder der Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung ausgeräumt wird oder durch eine Bodensanierungsmaßnahme eine Gefährdung empfindlicher Nutzungen ausgeschlossen ist.

Hierbei handelt es sich nicht um eine Bausperrung, da der Bedingungseintritt herbeigeführt werden kann.

## Maß der baulichen Nutzung

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

## Höhe baulicher Anlagen

Die Höhenentwicklung baulicher Anlagen im Plangebiet wird über die Festsetzung der maximalen Gebäudeoberkante exakt gere-

gelt. Die maximalen Höhen werden dabei als üNN-Höhen festgesetzt.

Mit der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen wird die Höhenentwicklung auf eine Maximale begrenzt und so ein relativ einheitliches Erscheinungsbild im Planungsgebiet sichergestellt, sowie einer Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes des Umfeldes entgegengewirkt. Dies vermeidet, dass es durch die Realisierung von Nicht- Vollgeschossen zu unerwünschten Höhenentwicklungen kommt.

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

Im Bereich des Urbanen Gebietes (MU 1 und MU 2) wird zudem eine Mindest-Gebäudehöhe ( $GOK_{min}$ ) definiert. Dies dient dem Lärmschutz aufgrund der unmittelbar angrenzenden Autobahn BAB 620. Damit fungieren die Gebäude als Lärmriegel und schützen die dahinter liegenden zum Park orientierten Nutzungen und Freibereiche (siehe auch „Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG).

Die festgesetzten Höhen orientieren sich dabei - abgeleitet von dem Bestandsgebäude VG II - an dem vorgesehenen städtebaulichen Konzept, das vom Gestaltungsbeirat der Landeshauptstadt Saarbrücken mitgetragen wird.

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

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

Zudem ist eine Überschreitung der festgesetzten Höhen durch Absturzsicherungen der Terrassen zulässig, sofern transparente, offene Ausführungen verwendet werden bzw. ein Abstand von mind. 1,0 m zur Gebäudekante eingehalten wird.

Im Bereich des MU 3 darf die festgesetzte Höhe innerhalb des Baufensters ausnahmsweise durch eine maximal 5,00 m hohe Lärmschutzwand an der Ost- und Südseite des Gebäudes überschritten werden, sofern diese gestalterisch eingebunden wird.

Dies gibt den notwendigen Spielraum für die Detailplanung.

### Grundflächenzahl (GRZ)

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

Demnach erfasst die Grundflächenzahl den Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Folglich wird hiermit zugleich ein Mindestmaß an Freiflächen auf dem Baugrundstück gewährleistet (sparsamer Umgang mit Grund und Boden).

Die Festsetzung einer GRZ von 0,6 im Bereich des Urbanen Gebietes (MU 1 - 4) liegt unter dem Orientierungswert gemäß § 17 BauNVO für die bauliche Nutzung dieser Gebiete.

Die Grundflächenzahl darf gemäß BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

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

Die GRZ im bezieht sich dabei ausdrücklich auf die gesamte Fläche und nicht auf die durch Perlschnur gebildeten Teilflächen.

### Bauweise

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

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

Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise mit zulässiger Gebäudelänge über 50 m und ohne Grenzabstand eröffnet ein hohes Maß an Flexibilität bei der Bemessung der Baukörper, ermöglicht eine zweckmäßige Nutzung des Baugebietes und resultiert zudem aus der bereits bestehenden Bebauung innerhalb des Urbanen Gebietes (Gebäudelänge  $\geq 50$  m). Zudem ist so auch eine Verbindung der Baukörper des MU 1 und des MU 2 auf diese Weise möglich, wodurch ein Lärmriegel geschaffen wird.

### Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Baugrenzen werden die bebaubaren Bereiche definiert und damit die Verteilung der baulichen Anlagen innerhalb des Plangebietes geregelt.

Die Baugrenze nach § 23 Abs. 3 BauNVO umschreibt die überbaubare Fläche, wobei die Baugrenze durch Gebäude nicht bzw. allenfalls in geringfügigem Maß überschritten werden darf. Die Baugrenzen orientieren sich an der bestehenden Bebauung sowie an der städtebaulichen Konzeption innerhalb der Urbanen Gebiete (MU 1 - 4).

Die Abmessungen der durch die Baugrenzen beschriebenen Baufenster wurden dabei so gewählt, dass den Bauherren für die spätere Realisierung ausreichend Spielraum verbleibt, gleichzeitig aber die im Gestaltungsbeirat vorgelegte Kubatur und eine umweltgerechte, sparsame und wirtschaftliche Grundstücksausnutzung erreicht wird.

Eine Überschreitung der Baugrenzen im Bereich des MU 1 durch einen Dachüberstand im Attikabereich bis max. 0,80 m ist zulässig, sofern die Autobahn GmbH der Unterschreitung zustimmt. Aufgrund der Unterschreitung des 10m-Schutzstreifens der BAB 620 ist die Überschreitung dabei vorab mit der Autobahn GmbH des Bundes abzustimmen.

Treppenanlagen und Erschließungswege dürfen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in den dafür vorgesehenen Feldern errichtet werden. Die gesonderte Abgrenzung gewährleistet, dass diese Felder nicht noch zusätzlich mit Hauptbaukörpern belegt werden, sondern lediglich untergeordnete Bauteile entstehen.

Terrassen dürfen im Bereich des Urbanen Gebietes (MU 4) zudem innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in dem dafür vorgesehenen Terrassenfeld errichtet werden. Eine feste Überdachung der Terrassen ist dabei unzulässig.

Die Errichtung einer Lärmschutzwand ist im Bereich des Urbanen Gebietes zulässig.

Damit ist eine zweckmäßige Bebauung der Grundstücke mit den erforderlichen Nebenanlagen und Einrichtungen sichergestellt, ohne vergrößerte Baufenster für Hauptbaukörper ausweisen zu müssen.

## Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen. Die Ausnahmen des § 14 Abs. 2 BauNVO gelten entsprechend.

Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können (z. B. Stellplätze).

Die Festsetzung von Flächen für Stellplätze dient der Ordnung des ruhenden Verkehrs durch ein ausreichendes oberirdisches Stellplatzangebot innerhalb des Plangebietes. Parksuchverkehr in der Umgebung wird somit vermieden. Gleichzeitig erfolgt ein sparsamer Umgang mit Freiflächen, eine übermäßige Versiegelung erfolgt nicht.

Stellplätze sind demnach nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den dafür festgesetzten Flächen zulässig, mit folgender Ausnahme: Ebenerdige Fahrrad-Abstellanlagen mit maximal 25 Fahrrädern je Standort sind allgemein zulässig. So können diese Anlagen später noch in die Freianlagenplanung integriert werden.

Die Stellplatzrichtlinie der Landeshauptstadt Saarbrücken ist zu beachten.

Damit ist gewährleistet, das zusammen mit der Tiefgarage ausreichend Stellplätze verfügbar sind.

## Flächen für Tiefgaragen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

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

Die für die geplante Nutzung erforderlichen Stellplätze werden ausschließlich im Plangebiet bereitgestellt (u. a. in einer Tiefgarage).

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

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

Zufahrten zu Tiefgaragen und Parkgeschossen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zufahrten im Bereich der Gärtnerstraße (einschl. deren Verlängerung) sind dabei jedoch unzulässig.

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

Dies gewährleistet die notwendige Flexibilität und eröffnet geringfügigen Spielraum bei der Ausgestaltung und Bauausführung.

Gleichzeitig wird eine übermäßige Versiegelung des Areals durch oberirdische Stellplätze vermieden. Die nicht überbauten Flächen sind zu begrünen (u. a. Nutzung als Freifläche Kita).

## Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind bzw. nur eingeschränkt zu bebauen sind; Hier: Schutzstreifen der unterirdischen Versorgungsleitung (Fernwärmeleitung)

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Zur Sicherung der Fernwärmeleitung ist beidseits ein Schutzstreifen festgesetzt. Baumaßnahmen im Bereich der Versorgungsleitungen sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen. Die Leitung ist umgelegt worden.

## Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind bzw. nur eingeschränkt zu bebauen sind; Hier: Schutzstreifen der unterirdischen Versorgungsleitung (Stromleitung der Creos Deutschland GmbH)

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Zur Sicherung der innerhalb des Plangebietes befindlichen Stromleitung ist beidseits der Leitung ein Schutzstreifen festgesetzt.

Die „Anweisung zum Schutz von Erdkabeln und Freileitungen“ der Creos Deutschland GmbH ist in der jeweilig gültigen Fassung zu beachten. Bei allen Tätigkeiten ist immer der sichere und störungsfreie Betrieb der Anlagen zu gewährleisten.

Besonders zu beachten ist, dass zur Sicherheit der Stromversorgung und um eine Gefährdung auf der Baustelle auszuschließen, im Schutzstreifenbereich der Stromleitungsarbeiten nur nach vorheriger Einweisung durch einen Beauftragten der Creos Deutschland GmbH ausgeführt werden dürfen.

Weitergehende Detailplanungen sind mit der Creos Deutschland GmbH abzustimmen. Die Zustimmung für Arbeiten im Leitungsbereich ist unter Beifügung von Plänen (Lagepläne, Grundrisse, Querprofile usw.) rechtzeitig, mindestens jedoch 20 Werktagen vor Beginn der Arbeiten, bei der Creos Deutschland GmbH schriftlich zu beantragen ist. Die Planunterlagen, die im Rahmen der Stellungnahme zum Bebauungsplan vorgelegt wurden, haben eine Gültigkeit von max. 6 Monaten. Wurde bis dahin keine Einweisung vor Ort durchgeführt, so ist die Anfrage vor Beginn von Baumaßnahmen erneut und unter dem vergeblichen Aktenzeichen zu stellen.

## Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind bzw. nur eingeschränkt zu bebauen sind; Hier: Anbauverbotszone der BAB 620 sowie 10m-Schutzstreifen der BAB 620

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Gem. § 9 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 FStrG gilt ein regelmäßiges Errichtungsverbot für Hochbauten jeder Art längs der Bundesautobahnen

in einer Entfernung bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren befestigten Fahrbahnrand.

Nach § 9 Abs. 8 FStrG kann das Fernstraßen-Bundesamt an den Bundesfernstraßen, soweit dem Bund die Verwaltung einer Bundesfernstraße zusteht, im Einzelfall Ausnahmen von dem Anbauverbot des § 9 Abs. 1 FStrG zulassen, wenn die Durchführung der Vorschriften im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist oder wenn Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Abweichungen erfordern.

Nach Vorabstimmung mit dem Fernstraßen-Bundesamt liegen diese Voraussetzungen grundsätzlich vor bzw. können künftig erfüllt oder durch Nebenbestimmungen sichergestellt werden. Es handelt sich um ein Vorhaben im öffentlichen Interesse. Zudem besteht innerhalb der Anbauverbotszone bereits eine verdichtete Bebauung und die Baugrenze wird nicht weiter in Richtung der A620 verschoben.

Eine grundsätzliche Abstimmung des Bebauungsplanes mit dem Fernstraßen-Bundesamt ist demnach erfolgt. Für konkrete Bauvorhaben (nachfolgende Ebene) ist eine Ausnahmegenehmigung vom Anbauverbot nach § 9 Abs. 1 FStrG im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu beantragen.

Grundsätzlich sollte das Boarding-House wegen wiederkehrender Instandsetzungs- bzw. Unterhaltungsarbeiten und wegen möglicher Ausbauabsichten jedoch einen Mindestabstand von 10 Metern zur Autobahn nicht unterschreiten.

### Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die innerhalb des Plangebietes liegende Hohenzollernstraße wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt und damit im Bestand gesichert.

### Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; hier Verkehrsberuhigter Bereich

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die innerhalb des Plangebietes liegende Gärtnerstraße wird als Verkehrsfläche be-

sonderer Zweckbestimmung; hier: Verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt.

Dabei wird auf eine Aufteilung des Straßenraumes per Festsetzung verzichtet, um langfristig verkehrsplanerische Optimierungen zu ermöglichen.

Langfristig ist eine Umplanung der Gärtnerstraße vorgesehen (Stichstraße, beidseitiges Parken, ...).

### Anschluss an Verkehrsflächen; hier: Ein- und Ausfahrtbereich zur Hohenzollernstraße sowie Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Ein- und Ausfahrten im Bereich der Hohenzollernstraße sind ausschließlich an der im Plan durch Symbol gekennzeichneten Stelle zulässig.

### Versorgungsflächen / -anlagen

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

Mit der Festsetzung soll sichergestellt werden, dass das Plangebiet zukünftig mit Elektrizität (z. B. durch eine Trafo-Station) versorgt werden kann ohne gesonderte Flächen hierfür festzusetzen.

### Unterirdische Versorgungsleitungen; hier: Fernwärmeleitung (Neuplanung)

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Die innerhalb des Plangebietes liegenden Fernwärmeleitungen der Stadtwerke Saarbrücken (Neuplanung) werden als unterirdische Versorgungsleitungen festgesetzt und damit gesichert. Baumaßnahmen im Bereich der Versorgungsleitungen bzw. deren Umverlegung sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

### Unterirdische Versorgungsleitungen; hier: Stromleitungen der Creos Deutschland GmbH

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Die innerhalb des Plangebietes liegenden Stromleitungen der Creos Deutschland GmbH werden als unterirdische Versor-

gungsleitungen festgesetzt und damit im Bestand gesichert.

### Unterirdische Versorgungsleitungen; hier: Fernwärmeleitung der Iqony energies GmbH (außer Betrieb)

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Die innerhalb des Plangebietes liegenden Fernwärmeleitungen der Iqony energies GmbH werden als unterirdische Versorgungsleitungen festgesetzt und damit gesichert.

Die Leitungen befinden sich außer Betrieb.

### Öffentliche Grünflächen; hier: Parkanlage

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die Flächen an der Ecke Hohenzollernstraße/ Gärtnerstraße werden als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt und damit im Bestand gesichert und vor einer Bebauung bewahrt. Die Flächen dienen dem allgemeinen Aufenthalt zum Zwecke der Erholung, Freizeitgestaltung und des Kinderspiels.

Die Anlage von Wegen sowie Geländemodellierungen sind ausschließlich innerhalb des nach DIN 18920 zulässigen Abstandes zu geschützten und zum Erhalt festgesetzten Bäumen zulässig.

Ebenso ist die Geländemodellierung zur Aktivierung von Retentionsraum zulässig. Dies dient den Zielen der Anpassung an ein sich veränderndes Klima (vgl. Klimanotstand 2019 / Ziele ISEK).

Hierbei ist auf eine organische Gestaltung zu achten, die sich in die Parkanlage einpasst.

Mit der Festsetzung wird die öffentliche Zugänglichkeit gewährleistet.

### Flächen für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses; Hier: Flächen für Anlagen zur Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16b BauGB

Die Festsetzung gewährleistet den Schutz der geplanten Nutzungen vor den Auswirkungen von Starkregenereignissen und stellt darüber hinaus sicher, dass den umliegenden Anliegern kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entsteht.

Demnach sind innerhalb der öffentlichen Grünfläche Flächen für die Versickerung bzw. Zwischenspeicherung von Regenwasser vorgesehen (Retentionssenke).

### **Gebiete, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregenden, sowie die Art dieser Maßnahmen**

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB

Das Plangebiet liegt größtenteils in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet gem. § 76 Abs. 2 WHG und § 79 Abs. 1 SWG in Verbindung mit § 79 Abs. 2 SWG (vgl. nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6a BauGB).

Die Tiefgarage ist daher bei Hochwasser als durchflutbare Konstruktion auszubilden.

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

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Zum Schutz potenziell vorkommender planungsrelevanter Arten (u. a. Fledermäuse, Gebäudebrüter, Mauereidechse) innerhalb des Plangebietes werden vorsorglich entsprechende, artenschutzrechtlich begründete Maßnahmen festgesetzt.

Mit der Vorgabe der Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtungssysteme wird dem Klimaschutz Rechnung getragen. Die Maßnahme lässt sich zudem mit der zu erwartenden Zunahme von Lichtquellen im Planungsraum und der Notwendigkeit zur Eindämmung einer weiteren „Lichtverschmutzung“ mit beleuchtungsbedingten Loeckeffekten und Verlusten bei der lokalen Insektenfauna begründen.

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

Für die Entfernung der gem. § 1 der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Saarbrücken geschützten Bäume sind gem. § 7 Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Die Auswahl der Arten, Pflanzqualitäten und die Pflanzstandorte sind im Benehmen mit dem STA 67 festzulegen. Vorzugsweise sind Ergänzungspflanzungen in den größeren Baumücken des Parkgeländes vorzunehmen. Hier sind großkronige und klimaresistente Sorten der einheimischen Arten aus der festgesetzten Pflanzliste zu verwenden.

Auf der westlichen Straßenseite der Gärtnerstraße sind 5 Spitzahorn der klimaresistenten Sorte „Cleveland“ in der Pflanzqualität Hochstamm 3xv, STU mind. 18 zu pflanzen. Sollten hier Parkplätze angelegt werden, dann sind offene Baumscheiben von mind. 12 m<sup>2</sup> Größe bei einer Mindestbreite von 2,5 m vorzusehen. Die Baumpflanzgruben sind mind. 1,50 m Tiefe anzulegen.

### **Mit Gehrechten zu belastende Flächen (gr)**

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Zur Erschließung der öffentlichen Parkfläche wird innerhalb des Urbanen Gebietes eine Fläche mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belastet.

### **Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen (gr, fr)**

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereichs ist ein Geh- und Fahrrecht als Grunddienstbarkeit zugunsten der benachbarten HTW-Erweiterungsfläche an der Hohenzollernstraße gesichert. Dieses sieht eine uneingeschränkte Nutzbarkeit eines

vier Meter breiten Korridors vor, der von der Hohenzollernstraße aus nach Norden, bis zur Bauflucht der zur Autobahn hin gelegenen Giebelwand des geplanten Gebäudes (MU 2) führt.

### **Nutzung erneuerbarer Energien**

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB

Durch die Vorgabe der verbindlichen Realisierung von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Gebäude wird die Energiegewinnung aus solarer Strahlungsenergie zugunsten einer nachhaltigen Entwicklung des Gebietes sichergestellt und dadurch zugleich ein Beitrag zum Klimaschutz gewährleistet.

Demnach sind innerhalb des Plangebietes auf mindestens 50 % der Dachflächen von Neubauten oder bei wesentlichen Umbauten von Bestandsgebäuden Photovoltaikanlagen zu errichten. Dies gilt auch für die Dachflächen sonstiger baulicher Anlagen wie Carports, Garagen und Nebengebäude mit einer Fläche von jeweils mehr als 30 m<sup>2</sup>. Sofern Staffelgeschosse ausgebildet werden, gilt diese Vorgabe allein für die Staffelgeschosse.

### **Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes**

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Zum Schutz vor Verkehrslärm der BAB 620 ist entlang der nördlichen Grenze des Plangebietes (MU 1) ein durchgängiger Gebäuderiegel zu errichten, der spaltfrei an das bestehende Gebäude im Westen (MU 2) des Plangebietes anschließen muss. Das bestehende Gebäude im Westen des Geltungsbereichs fungiert im vorliegenden Fall ebenfalls als Teil des Gebäuderiegels und ist demnach zu erhalten oder durch ein Gebäude mit einer identischen Gebäudehöhe zu ersetzen.

In diesem Zusammenhang wird im Bereich des Urbanen Gebietes (MU 1 und MU 2) daher auch eine Mindest-Gebäudehöhe ( $GOK_{\min}$ ) definiert, sodass die Gebäude als Lärmriegel fungieren.

Zudem sind zum Schutz vor Verkehrslärm die Aufenthaltsräume im Bereich der nördlichen Fassadenseiten von MU 1 und MU 2

zur lärmabgewandten Seite (Grundriss-Orientierung in Richtung öffentlicher Parkfläche) hin vorzusehen.

Darüber hinaus sind bei der Errichtung von schutzbedürftigen Gebäuden im Plangebiet die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN4109-1, (vgl. aktuelle Ausgabe) zu ermitteln.

Die maßgeblichen Außenlärmpegel im Plangebiet für Immissionsorte mit und ohne Schlafnutzung sind den entsprechenden Plandarstellungen (vgl. Festsetzung Nr. 24) zu entnehmen.

Von den aufgeführten maßgeblichen Außenlärmpegeln kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass der maßgebliche Außenlärmpegel an einem konkreten Punkt der Gebäude demgegenüber geringer ist.

Wohn- und Schlafräume in Bereichen, in denen die nachts zulässigen Geräuschimmissionen (Orientierungswerte für Verkehrslärm in Beiblatt 1 der DIN 18005) von den Verkehrslärmimmissionen überschritten werden, sind mit fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen auszurüsten. Diese sind bei der Ermittlung der Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen mit zu berücksichtigen.

### **Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

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

Mit den getroffenen grünordnerischen Festsetzungen wird die Entwicklung ökologisch hochwertiger Pflanzungen mit Mehrwert für das Landschafts- und Stadtbild erzielt und der Eingriff in die Natur und Landschaft reduziert.

Aus Sicherheitsgründen sind dabei entlang der Autobahn ausschließlich niedrig wachsende Gehölze, z. B. Zwergsträucher mit 0,5 Meter oder Kleinsträucher mit einer maximalen Wuchshöhe bis zu 1,5 Meter Höhe, zulässig (siehe Plan - PF1).

Die Satzung über die Gestaltung von Freiflächen, Stellplatzflächen sowie Flach-

dach- und Fassadenflächen in der Landeshauptstadt Saarbrücken (Begrünungssatzung BGrüS) ist zu beachten. Die entsprechenden Vorgaben wurden in den Bebauungsplan übernommen.

Sofern der Bebauungsplan von der Satzung abweichende Regelungen trifft, gehen die Festsetzungen des Bebauungsplanes der Satzung vor.

### **Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Die erhaltenswerten Bäume innerhalb des Plangebietes sind in der Planzeichnung dargestellt.

Darüber hinaus findet sich im Nordwesten des Plangebietes, angrenzend an die Stellplatzfläche, ein weiterer erhaltenswerter Baum (innerhalb des Schutzstreifens der BAB 620). Dieser ist nach Möglichkeit zu erhalten und in die Planung zu integrieren.

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

Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit §§ 49–54 Saarländisches Wassergesetz)

Die festgesetzten Maßnahmen der Abwasserbeseitigung dienen der ordnungsgemäßen Entwässerung aller Flächen innerhalb des Plangebietes. Die Entsorgungsinfrastruktur ist aufgrund der bestehenden Bebauung im Plangebiet bereits grundsätzlich.

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

Die konkretisierten Planungen / Detailplanungen sind vor der Bauausführung mit der ZKE abzustimmen.

Das Niederschlagswasser soll in der Erschließungsfläche aufgenommen, gespeichert, verdunstet oder gedrosselt an die Kanalisation abgeleitet werden.

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

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

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

- Werbeanlagen werden nicht generell ausgeschlossen. Das Aufstellen von Werbeanlagen wird lediglich nach Höhe der Werbeanlage und Ausgestaltung beschränkt. Dies vermeidet eine dominierende Wirkung von Werbeanlagen und gestattet eine angemessene Ausstattung des Plangebietes. Auf weitere Einschränkungen wird verzichtet, um auch den zulässigen Nutzungen zweckentsprechende Werbung zuzulassen
- Zur Vermeidung der Beeinträchtigung des Stadt- und Landschaftsbildes sind technische Dachaufbauten (z. B. Aufzüge, Klimatechnik, etc.) einzuhausen und gestalterisch einzubinden bzw. zu begrünen, sowie hierdurch deren Funktion nicht beeinträchtigt wird.
- Durch die Einhausung bzw. das sichtgeschützte Aufstellen von Mülltonnen sollen nachteilige Auswirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild und die Umgebungsnutzung vermieden werden.
- Aufgrund der geplanten städtebaulichen Konzeption sind Stützmauern innerhalb des Plangebietes im Bereich der Außenfläche / Freifläche der Kita sowie im nördlichen Bereich der Tiefgarage in Richtung Autobahn bis zu einer maximalen Höhe von 2,50 m zulässig. Mauern mit einer Höhe von über 1,50 m sind aus optischen Gründen zu begrünen.

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

## **Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 BauGB**

Für das Plangebiet weist das Kataster für Altlasten und altlastverdächtige Flächen folgenden Eintrag auf:

- SB\_3954 „ehem. Stahlbaubetrieb Seibert“ (vgl. Festsetzung Nr. 1.3 bzgl. der „Bedingten Zulässigkeit im Bereich der Altlastverdachtsfläche gem. § 9 Abs. 2 BauGB“)

Eine an diese Lage angepasste Bauweise gemäß folgender Literatur unter: <https://www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser/> ist zu beachten.

## **Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6a BauGB**

Die nachrichtlichen Übernahmen sollen Hinweisfunktion für die nachfolgenden Nutzer als auch für die Vollzugsebene haben.

### **Überschwemmungsgebiet (§ 76 WHG)**

Das Plangebiet liegt größtenteils in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet gem. § 76 Abs. 2 WHG und § 79 Abs. 1 SWG in Verbindung mit § 79 Abs. 2 SWG.

Ein Retentionsnachweis wurde erstellt. Demnach geht kein Retentionsraum entlang der Saar verloren. Vielmehr wird sogar ein zusätzlicher Retentionsraum von rd. 1.842,45 m<sup>3</sup> erzeugt. Die Vorgaben sind im späteren Baugenehmigungsverfahren im Rahmen der Genehmigungsvoraussetzungen nach § 78 Abs. 5 WHG erneut zu prüfen.

Im Sinne des Hochwasserschutzes ist von keinen Negativfaktoren auszugehen.

Im Rahmen der Objektplanung ist darauf zu achten, dass im Hochwasserfall zufließendes Wasser nach dem Hochwasserereignis in das Gewässer im Freispiegelgefälle oder über Pumpeinrichtungen wieder abgeleitet werden kann. Alle Bauteile sind auf den Überflutungsfall auszulegen.

### **Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (gem. § 78b WHG)**

Das Plangebiet liegt größtenteils in einem Gebiet, in dem im Sinne des § 74 Abs. 2 Nr. 1 WHG Extremereignisse denkbar sind, die im statistischen Mittel sehr viel seltener als alle 100 Jahre auftreten können (Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit - „HQ extrem“).

# Auswirkungen des Bebauungsplanes, Abwägung

## Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

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

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

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

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

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

### Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

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

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

Die unmittelbare Umgebung ist durch eine hohe Nutzungsmischung geprägt:

- Südlich Stadtwerke (Mischbebauung / Gewerbe)
- Westlich HTW (Sonderbaufläche)
- Östlich Wohnen (Wohnbaufläche)
- Nördlich Autobahn

Gegenseitige Beeinträchtigungen der Nutzungen Wohnen, gemischte Nutzung / HTW und des geplanten Urbanen Gebietes (MU) sind bisher keine bekannt und auch künftig nicht zu erwarten.

Die Festsetzungen wurden so gewählt, dass sich die Nutzungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksflächen in die Umgebung und in die direkte Nachbarschaft einfügen. Hierdurch wird Konfliktfreiheit gewährleistet. Zusätzlich schließen die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen innerhalb des Plangebietes jede Form der Nutzung aus, die innergebietslich zu Beeinträchtigungen führen können.

Ein wichtiges Kriterium gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist auch die Berücksichtigung ausreichender Abstände gem. Landesbauordnung. Die erforderlichen Abstandsflächen werden eingehalten.

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

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

Aufgrund der „ermittelten Überschreitungen der zulässigen Geräuschimmissionen im Plangebiet sind Schallschutzmaßnahmen

notwendig. Folgende Schallschutzmaßnahmen sind grundsätzlich möglich:

- Maßnahmen an der Schallquelle
- Einhalten von Mindestabständen
- Aktive Schallschutzmaßnahmen
- Grundrissorientierung schutzbedürftiger Aufenthaltsräume
- Schallschutzmaßnahmen am Gebäude

Die verschiedenen Maßnahmen (dabei) wie folgt bewertet:

Eine Maßnahme an der Schallquelle wäre im vorliegenden Fall z. B. eine Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf den betreffenden Straßen, insbesondere der A620. Diese würde jedoch keine ausreichende Pegelminderung bewirken.

Die Abstände der Baufenster von den umliegenden Straßen könnten erhöht werden, dies würde allerdings die nutzbare Fläche im Plangebiet stark reduzieren.

Aktive Schallschutzmaßnahmen sind grundsätzlich möglich. So könnten die bestehende Lärmschutzwand an der A620 erweitert werden. Im Hinblick auf die zulässige Höhe der Bebauung im Plangebiet ist eine ausreichende Pegelminderung zumindest in den oberen Geschossen der Gebäude im Plangebiet aber kaum zu erreichen.

Sinnvoll ist in jedem Fall eine geeignete Grundrissgestaltung der geplanten Gebäude. Schlafräume, Therapieräume und Büroräume sollten vorzugsweise auf den von der A620 als Hauptgeräuschquelle abgewandten Gebäudeseiten angeordnet werden.

Bei der Errichtung von Gebäuden grundsätzlich zu beachten ist die Norm DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“. Durch die Festlegung eines mindestens erforderlichen Schalldämm-Maßes für die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen wird sichergestellt, dass die von außen in die Räume eindringenden Geräusche auf ein akzeptables Maß reduziert werden. Dadurch wird eine weitgehend uneingeschränkte Nutzung der Wohnräume in Gebäuden auch in Bereichen, in denen erhöhte Geräuschimmissionen vorliegen, die nicht durch andere Maßnahmen vermindert werden können, ermöglicht.

Für das Plangebiet ergeben sich daraus folgende Forderungen:

- Alle neuen und umgenutzten Gebäude mit schutzbedürftigen Nutzungen sind hinsichtlich des Schutzes vor Außenlärm gemäß den Anforderungen der Norm DIN 4019-01:2018-01 auszuführen.
- Im Fall von Überschreitungen während der Nacht sind Wohn- und Schlafräume mit fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen auszustatten, um eine Sauerstoffzufuhr bei geschlossenen Fenstern zu gewährleisten. Der Maßstab für eine solche Maßnahme sollte die Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 sein.

(...)

Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung sollten zudem die Verkehrslärmimmissionen auf der südlich des Gebäuderiegels gelegenen Freispielfläche und Parkanlage untersucht werden.

Die Berechnung zeigt auf, dass im Bereich des geplanten Freispielbereichs Immissionspegel von unter 57 dB(A) zu erwarten sind. Gemäß dem Hinweisblatt „Städtische Anforderungen an Freispielbereiche von Kinderspieleinrichtungen; Lärmvorsorge bei hoher Verkehrslärmbelastung“ sind demnach keine Lärminderungsmaßnahmen auszuführen.

Im Bereich der Parkanlage wird ein Immissionspegel von 60 dB(A) weitestgehend unterschritten. Aufgrund von seitlichem Schalleintrag wird der Orientierungswert der DIN 18005-1 in Teilbereichen im Südwesten und Nordosten der Parkanlage überschritten. Eine Überschreitung des Immissionsgrenzwertes der 16. BImSchV konnte nicht festgestellt werden.

(In den Tabellen auf Blatt 43 des schalltechnischen Gutachtens) werden die (...) ermittelten Beurteilungspegel der Geräuschimmissionen tags und nachts durch die geplante Stellplatznutzung im Plangebiet den an den betrachteten Immissionsorten des Studentenwohnheims geltenden Orientierungswerten der DIN 18005 Beiblatt 1 gegenübergestellt.

Die Orientierungswerte werden demnach tags um mindestens 13 dB(A) unterschritten.

Die Orientierungswerte werden nachts ebenfalls eingehalten.

Abschnitt 12 des (schalltechnischen) Gutachtens enthält einen Festsetzungsvorschlag für den Bebauungsplan.“

(Quelle: Schalltechnisches Gutachten zum B-Plan 113.02.46 „Quartier zwischen Hohenzollernstraße, Gärtnerstraße und HTW-Gebäude“; SGS-TÜV Saar GmbH, Sulzbach; Stand: 15.12.2023)

Die im schalltechnischen Gutachten definierten Maßnahmen sind umzusetzen. Damit sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet.

Das geplante Vorhaben sieht dabei insbesondere auch eine Grundrissorientierung der Gebäude vor.

Zudem erfolgt durch die Lärmriegel-Bebauung und die Öffnung des Stadtwerparks auch für die umgebende Wohnbebauung eine deutliche Aufwertung des Bereiches.

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

Mit der geplanten Bebauung wird das Areal zwischen Hohenzollernstraße, Gärtnerstraße und HTW-Gelände sinnvoll nachverdichtet und eine derzeit untergenutzte, innerstädtische Fläche wieder einer neuen Nutzung zugeführt.

Ein Eingriff in die freie Landschaft findet nicht statt.

Das Stadt- und Landschaftsbild wird durch die Planung nicht negativ beeinflusst, da die Dimensionierung der geplanten Gebäude eine maßvolle Entwicklung ermöglicht.

Das städtebauliche Konzept wurde zusammen mit dem Gestaltungsbeirat der Landeshauptstadt Saarbrücken optimiert. Das jetzige Konzept stellt eine von allen getragene Fassung dar.

Eine erheblich dominierende Wirkung gegenüber der Bestandssituation ist somit nicht zu erwarten, auch aufgrund der geplanten Bebauung in der Nachbarschaft.

Durch die zukunftsfähige Entwicklung des Plangebietes und durch die städtebaulich hochwertige architektonische und gestalterische Konzeption des geplanten Vorhabens, wird das Stadt- und Erscheinungsbild des Gebietes und direkten Umfeldes städtebaulich und gestalterisch aufgewertet.

Zudem wird die im Quartier befindliche Parkanlage im Rahmen der Entwicklung des

Gebietes aufgewertet und der Öffentlichkeit zugänglich gemacht.

Die weiteren Begründungen im Plangebiet (Begründung der Flachdächer, Eingrünung Stellplätze, ...) tragen ebenfalls dazu bei, dass keine negativen Auswirkungen auf das Stadtbild entstehen.

Somit geht keine Beeinträchtigung des Stadtbildes einher.

### **Auswirkungen auf umweltschützende Belange**

Bei der Planung handelt es sich um die Entwicklung einer derzeit untergenutzten, mit Ausnahme der Parkanlage überwiegend versiegelten, innerstädtischen Potenzialfläche.

Die Parkanlage wird im Rahmen der Entwicklung / Neugestaltung des ehem. Stadtwerekeareals samt der bestehenden Bäume erhalten.

Resultierend aus der innerstädtischen Lage, der unmittelbaren Lage entlang der stark befahrenen BAB 620 als auch der gewerblichen Nutzungen im Umfeld, weist das Plangebiet bereits eine hohe Vorbelastung auf.

Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen sind die Lebensraumstrukturen des Plangebietes und der näheren Umgebung eingeschränkt, sodass der Geltungsbereich größtenteils aktuell nur eine geringe ökologische Wertigkeit für Tiere und Pflanzen besitzt. Lediglich das Parkareal besitzt eine Bedeutung als essenzielles Jagdhabitat für synanthrope Arten, welches jedoch von der aktuellen Planung nicht betroffen ist, da die Parkfläche samt Baumbestand erhalten werden soll.

Das Gebiet hat nach derzeitigem Kenntnisstand über den beschriebenen Bestand hinaus keine besondere naturschutzfachliche oder ökologische Bedeutung. Von dem Planvorhaben sind keine gesetzlich geschützten Biotop-, FFH-Lebensraumtypen und bestandsgefährdeten Biotoptypen oder Tier- und Pflanzenarten betroffen. Es kommen ebenfalls keine Tier- oder Pflanzenarten mit Ausnahme der untersuchten Tier- und Pflanzenarten mit besonderem Schutzstatus vor, sodass der geplanten Nutzungen auch keine artenschutzrechtlichen Belange entgegenstehen. Nachteilige Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen sind bei Einhaltung der zeitlichen Eingriffsbeschränkungen und sonstigen Vorgaben nach derzeitigem

Kennntnisstand nicht zu erwarten. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sind nicht betroffen.

### **Auswirkungen auf die Belange des Hochwasserschutzes / Starkregen**

Das Plangebiet liegt größtenteils in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet gem. § 76 Abs. 2 WHG und § 79 Abs. 1 SWG in Verbindung mit § 79 Abs. 2 SWG.

Das Ingenieurbüro plan ° D wurde daher beauftragt, eine entsprechende Retentionsraumbetrachtung durchzuführen. Diese ist zu dem Ergebnis gekommen, dass kein Retentionsraum entlang der Saar verloren geht.

Vielmehr wird sogar ein zusätzlicher Retentionsraum von rd. 1.842,45 m<sup>3</sup> erzeugt. Im Sinne des Hochwasserschutzes ist von keinen Negativfaktoren auszugehen.

Es kommt somit zu keiner signifikanten Verschlechterung der Hochwasserlage für Dritte sowie zu keiner signifikanten Verschlechterung des Abflusses und der Wasserspiegellagen und die Retentionsraumbilanz ist positiv.

Im Rahmen der Objektplanung ist darauf zu achten, dass im Hochwasserfall zufließendes Wasser nach dem Hochwasserereignis in das Gewässer im Freispiegelgefälle oder über Pumpeinrichtungen wieder abgeleitet werden kann. Alle Bauteile sind auf den Überflutungsfall auszulegen.

Dies ist insbesondere im Bereich von besonders schutzbedürftigen Nutzungen - wie der vorgesehenen Kita - zu beachten.

Die Vorgaben werden im späteren Baugenehmigungsverfahren im Rahmen der Genehmigungsvoraussetzungen nach § 78 Abs. 5 WHG geprüft.

Die Errichtung des Boarding-Houses mit der Kita ist gemäß städtebaulichem Konzept hochwasserangepasst vorgesehen.

Darüber hinaus liegt das Plangebiet größtenteils in einem Gebiet, in dem im Sinne des § 74 Abs. 2 Nr. 1 WHG Extremereignisse denkbar sind, die im statistischen Mittel sehr viel seltener als alle 100 Jahre auftreten können (Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit - „HQ extrem“).

Eine an diese Lage angepasste Bauweise gemäß folgender Literatur unter: <https://>

[www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser/](http://www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser/) ist zu beachten.

In Anbetracht der klimatischen Veränderungen wird zudem vorsorglich darauf hingewiesen, dass Oberflächenabflüsse (aufgrund von Starkregenereignissen) einem kontrollierten Abfluss zugeführt werden müssen. Den umliegenden Anliegern darf kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen. Die mögliche Betroffenheit und Vorbeugemaßnahmen zur Vermeidung von Schäden und zur Minimierung von Risiken können mit dem Zentralen Kommunalen Entsorgungsbetrieb (ZKE) abgestimmt werden.

Insofern kann davon ausgegangen werden, dass die Belange des Hochwasserschutzes einschl. der Starkregenvorsorge durch das Vorhaben nicht negativ beeinträchtigt werden.

### **Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs**

Der durch die Realisierung des Projektes entstehende Verkehr (Zu- und Abfahrtsverkehr durch Bewohner des Studierendenwohnheims und des Boardings-Houses sowie durch Personal und Eltern der KiTa) kann von der Hohenzollernstraße als Sammelstraße aufgenommen werden.

Der ruhende Verkehr wird komplett auf dem Grundstück - u. a. in einer Tiefgarage - geordnet. Dies trägt dazu bei, dass ruhender Verkehr und Parksuchverkehr auf den angrenzenden Straßen des Plangebietes vermieden wird.

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

### **Auswirkungen auf die Belange der Ver- und Entsorgung**

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

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

### **Auswirkungen auf Belange des Klimas, sparsamer Umgang mit Grund und Boden**

Das Grundstück ist derzeit bereits teilweise versiegelt. Durch das geplante Vorhaben findet insgesamt zwar eine Nachverdichtung statt, wodurch auch eine zusätzliche Versiegelung stattfindet. Durch die Inanspruchnahme des im Siedlungsbestand vorhandenen Potenzials, die Erhaltung der prägenden Grünstrukturen der Parkanlage, die verpflichtende Begrünung (u. a. Dach- und Fassadenbegrünung, Stellplatzeingrünung) und in Anbetracht der eher geringen Größe des Plangebietes sind negative Auswirkungen auf die Belange des Klimas insgesamt jedoch nicht zu erwarten.

Um den Belangen des Klimaschutzes Rechnung zu tragen, wurden zudem Festsetzungen im Bebauungsplan vorgesehen, die insbesondere auch im Hinblick auf den Klimawandel angemessen sind (u. a. verpflichtende Installation von Photovoltaikanlagen). Durch Nachverdichtung in den Randbereichen auf überwiegend bereits heute versiegelten Flächen i. V. m. dem Erhalt der Parkanlage wird dem Kriterium „sparsamer Umgang mit Grund und Boden“ in vollem Umfang Rechnung getragen.

### **Auswirkungen auf die Ergebnisse eines von der Landeshauptstadt beschlossenen Stadtteilentwicklungskonzeptes**

Ein Ziel des Stadtteilentwicklungskonzeptes für den Stadtteil Alt-Saarbrücken aus dem Jahre 2011 ist neben der städtebaulichen Entwicklung des Areals zwischen Hohenzollernstraße, Gärtnerstraße und HTW-Gelände auch die Öffnung der Parkanlage für die Öffentlichkeit sowie die bessere Vernetzung der Grünflächen (Spielplatz im Osten und HTW-Campusallee im Westen).

Insofern wird den Belangen dieses Entwicklungskonzeptes mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Rechnung getragen.

In dem derzeit in Erarbeitung befindlichen integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) „Alt-Saarbrücken Tallage“ ist die Öffnung / Gestaltung des Stadtwerkeareals ebenfalls als Teil des Maßnahmenkonzeptes vorgesehen. Der Stadtrat hat das

ISEK in seiner Sitzung am 12. Dezember 2023 beschlossen.

### Auswirkungen auf private Belange

Es sind keine erheblich negativen Auswirkungen der Planung auf private Belange bekannt.

Die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorgaben werden eingehalten.

### Auswirkungen auf alle sonstigen Belange

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

## Gewichtung des Abwägungsmaterials

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

### Argumente für die Verabschiedung des Bebauungsplanes

- Neuordnung des Areals zwischen Hohenzollernstraße, Gärtnerstraße und HTW-Gelände und langfristige Sicherung der bestehenden Parkanlage; zugleich wird die Parkanlage erstmals der Öffentlichkeit zugänglich gemacht
- Nachverdichtung im Sinne der Innen- vor Außenentwicklung, sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Deckung des dringenden Bedarfs an Studierendenwohnungen und einer Kinderbetreuungseinrichtung
- Die Neubebauung fügt sich harmonisch in die Umgebung ein; Störungen und Beeinträchtigungen der Planung auf die Umgebungsnutzung können ausgeschlossen werden; ebenso verhält es sich umgekehrt
- Keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Hochwasserschutzes bei entsprechendem Retentionsraumausgleich

- Keine negativen Auswirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild
- Geringer Erschließungsaufwand: Infrastruktur ist weitestgehend vorhanden
- Keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs, Ordnung des ruhenden Verkehrs auf dem Grundstück
- Keine negativen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung
- Keine Beeinträchtigung privater Belange

### Argumente gegen die Verabschiedung des Bebauungsplanes

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

## Fazit

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