

LANDESHAUPTSTADT SAARBRÜCKEN BEBAUUNGSPLAN NR.: 133.18.00



ST. JOHANNER MARKT



Ohne Maßstab

Stand: September 2013
Satzung gemäß § 10 BauGB

Bearbeitet im Auftrag
der Landeshauptstadt Saarbrücken

INHALT

1	VORBEMERKUNGEN	4
	<i>Planungsanlass</i>	
	<i>Planungsziel</i>	
	<i>Rechtliche Grundlage</i>	
2	PLANGEBIET UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	4
	<i>Lage</i>	
	<i>Grenzen</i>	
	<i>Teilbebauungspläne</i>	
	<i>Abgrenzung des Plangebietes / Statistische Blöcke</i>	
	<i>Regelungsdichte</i>	
	<i>Flächennutzungsplan</i>	
3	FESTSETZUNGEN	6
3.1	Art der baulichen Nutzung	
	<i>Sondergebiet</i>	
	<i>Besondere Wohngebiete</i>	
	<i>Begründung</i>	
	Abgrenzung und Untergliederung der Baugebiete in Abhängigkeit der städtebaulichen Strukturen	
	Begründung der festgesetzten Nutzungsarten	
	<i>Wohnen</i>	
	<i>Einzelhandel / Läden</i>	
	<i>Beherbergungsbetriebe</i>	
	<i>Gaststätten</i>	
	Erweiterter Bestandsschutz	
	Besondere Situation in der Saarstraße	
	<i>Sonstiges Gewerbe</i>	
	<i>Geschäfts- / Bürogebäude</i>	
	<i>Anlagen für kult., soziale, gesundheitl., sportl. Zwecke</i>	
	<i>Verwaltung</i>	
	<i>Vergnügungstätten, Bordelle, Videotheken,</i>	
	<i>Sexshops, Spielhallen, Wettbüros u. ä.,</i>	
	<i>Tankstellen</i>	
	<i>Lärmwerte</i>	
3.2	Maß der baulichen Nutzung	23
	<i>Nutzungsdichte</i>	
3.3	Überbaubare Grundstücksflächen	23
	<i>Baulinien / -grenzen</i>	
4	GEMEINBEDARFSFLÄCHEN	24
5	VERKEHR	24
	<i>Verkehrsflächen</i>	
	<i>Garagen / Stellplätze</i>	
6	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN GEMÄSS § 9 ABS. 6 BAUGB	24
	<i>Denkmalschutz</i>	
	<i>Luftverunreinigende Stoffe</i>	
	<i>WSG</i>	
	<i>ÜSG / HQ100</i>	
7	FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 ABS. 5 NR. 3 UND § 9 ABS. 6 BAUGB	30
8	HINWEISE	30
9	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES – ABWÄGUNG	31
	<i>Ergebnis TÖB / VIS / Bürger</i>	
	<i>Ergebnis Auslegung</i>	
	<i>Zweite Auslegung</i>	
	<i>Dritte Auslegung</i>	
	<i>Vierte Auslegung</i>	
	<i>Fünfte Auslegung</i>	
10	UMWELTBERICHT	36

10.1	Einleitung	36
	Projektbeschreibung / Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes	
	Relevante Fachgesetze und Fachpläne	
10.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen (Umweltprüfung)	36
	Bestandsaufnahme und Maßnahmen zum Ausgleich	
	<i>Schutzgüter Flora / Fauna / biologische Vielfalt</i>	
	<i>saP</i>	
	<i>Biodiversitätsschäden</i>	
	<i>RL-Arten</i>	
	<i>Schutzgut Boden</i>	
	<i>Schutzgut Wasser</i>	
	<i>Schutzgut Landschaft / Ortsbild</i>	
	<i>Schutzgüter Klima / Luft</i>	
	<i>Schutzgüter Bevölkerung, Gesundheit des Menschen</i>	
	<i>Schutzgut Kulturgüter / Sachgüter</i>	
	<i>Wirkungsgefüge / Wechselwirkungen</i>	
	Prognose und Alternativen	
10.3	Zusammenfassung	41
	Darstellung der Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	
	Monitoring (Maßnahmen zur Überwachung)	
	Nichttechnische Zusammenfassung	
ANHANG		42
Nutzungsebenen		
Übersichtsplan Gaststättenerfassung		45

1 VORBEMERKUNGEN

In seiner Sitzung am 05.06.2001 hat der Rat der Landeshauptstadt Saarbrücken den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 133.18.00 "St. Johanner Markt" gefasst. Die agstaUMWELT, Saarbrücker Straße 178, 66333 Völklingen, wurde mit der Erarbeitung des Bebauungsplanes beauftragt.

Planungsanlass

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes liegt innerhalb des ehemaligen Sanierungsgebietes „St. Johanner Markt“.

Planungsziel

Der Rat der Landeshauptstadt Saarbrücken hat am 05.06.2001 die Satzung zur Aufhebung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes beschlossen.

Ziel der Planung ist es, auch nach Aufhebung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes zu verhindern, dass städtebauliche Missstände entstehen. Der Bebauungsplan dient dazu, die nach Abschluss der Sanierungsmaßnahme vorhandene Nutzungsstruktur des Bereiches „St. Johanner Markt“ zu bewahren und die Sanierungsziele zu sichern. Ziel ist dabei insbesondere der Erhalt und die Förderung der vorhandenen Nutzungsmischung innerhalb des Plangebietes, das das Herzstück der Altstadt und der gesamten Innenstadt darstellt.

Rechtliche Grundlagen

Eines der Hauptziele war und ist, das Wohnen im Bereich des St. Johanner Marktes zu sichern und zu fördern, dabei aber auch weitere, das Bild des Marktbereichs prägende Nutzungen planungsrechtlich zu ermöglichen.

Den Festsetzungen und dem Verfahren des Bebauungsplanes liegen im Wesentlichen die dem Teil B, Textliche Festsetzungen, des Bebauungsplanes zu entnehmenden Rechtsgrundlagen zugrunde.

2 PLANGEBIET UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Lage

Das rd. 6,1 ha große Plangebiet liegt innerhalb der Gemarkung St. Johann, Flur 1. Es umfasst die statistischen Blöcke 12 - 18 sowie 27 bis 29.

Grenzen

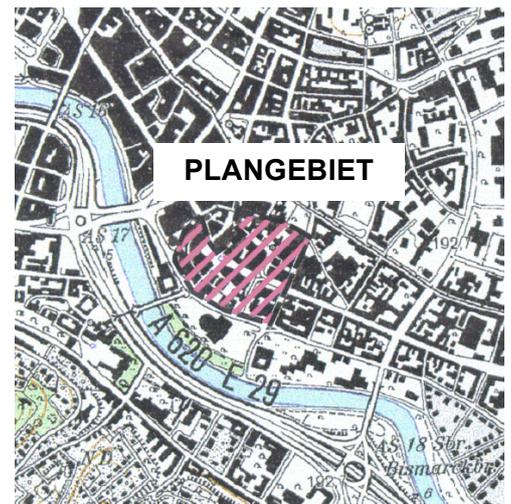
Begrenzt wird das Plangebiet

- im Osten von der „Bleichstraße“,
- im Süden von der B 51 („Schillerplatz“, „Am Stadtgraben“)
- im Westen von der Straße „Am Stadtgraben“, der „Fürstenstraße“ der „Kappenstraße“ und der „Kaltenbachstraße“,
- im Norden von der „Gerberstraße“.

Teilbebauungspläne

Für alle Baublöcke innerhalb des vorliegenden Bebauungsplanes wurden in der Vergangenheit bereits Bebauungspläne aufgestellt bzw. Entwürfe erarbeitet. Diese haben jedoch nicht alle Rechtskraft erlangt.

- Bebauungsplan **St. Johanner Markt**
Gesamte Altstadt einschließl. Blöcke Kappenstraße und Herbergsgasse, Rechtskraft 20.08.1977



- Bebauungsplan **Keltermann** (Block 13), Nr. 133.04.00
Aufstellungsbeschluss 1975, Rechtskraft 15.10.1976
- Bebauungsplan **Obertor** (Block 12), Nr. 133.01.01
Aufstellungsbeschluss 1978, Rechtskraft 1980
- Bebauungsplan **Fürstenstraße** (Block 12), Nr. 133.07.00
Aufstellungsbeschluss 1979, Letzter Planungsstand Öffentliche Auslegung 1985, Keine Rechtskraft
- Bebauungsplan **Saarstraße** (Blöcke 14, 15, 16 und 17), Nr. 133.09.00
Innerhalb dieses Bebauungsplanes wurden die Teilbebauungspläne aufgeteilt:

Am Stiefel (Block 14), 133.15.00

Aufstellungsbeschluss 1979, Letzter Planungsstand Vorgezogene Bürgerbeteiligung 1979, Keine Rechtskraft

Ev. Kirchstraße (Block 15 und 16), 133.16.00

Aufstellungsbeschluss 1979, Letzter Planungsstand Vorgezogene Bürgerbeteiligung 1979, Keine Rechtskraft

Kronenstraße (Block 17), 133.17.00

Aufstellungsbeschluss 1979

Letzter Planungsstand Vorgezogene Bürgerbeteiligung 1979, Keine Rechtskraft

- Bebauungsplan **Kath. Kirchstraße** (Blöcke 27, 28 und 29), Nr. 133.10.00
Aufstellungsbeschluss 1979, Letzter Planungsstand Öffentliche Auslegung 1981, Keine Rechtskraft

Innerhalb dieses Bebauungsplanes wurden die Teilbebauungspläne aufgeteilt:

Türkenstraße (Block 27), Nr. 133.12.00

Letzter Planungsstand Öffentliche Auslegung 1981, Keine Rechtskraft

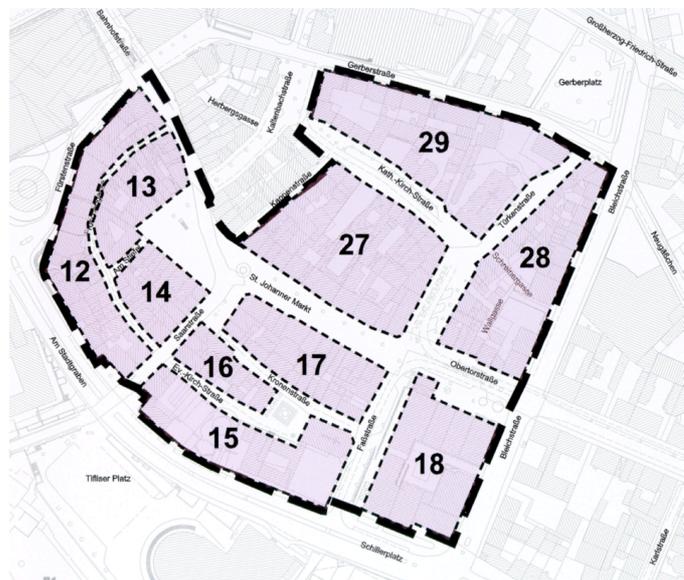
Gerberstraße (Block 29), Nr. 133.13.00

Letzter Planungsstand Öffentliche Auslegung 1983, Keine Rechtskraft

Bleichstraße (Block 28), Nr. 133.14.00

Letzter Planungsstand Öffentliche Auslegung 1984, Keine Rechtskraft

Abgrenzung des Plangebietes /
Statistische Blöcke



Die im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzten Wohngebiete werden zur besseren Orientierbarkeit fortlaufend nummeriert.

WB1 -> Baublock 12
WB2 -> Baublock 13
WB3 -> Baublock 14
WB4 -> Baublock 17
WB5 -> Baublock 16
WB6 -> westlicher Teil Baublock 15, der Rest des Baublocks wird als Verkehrsfläche, Fläche für Gemeinbedarf und SO festgesetzt.
WB7 -> Baublock 18
WB8 -> Baublock 28
WB9 -> Baublock 27
WB10-> westlicher Teil Baublock 29, der Rest wird als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt

Regelungsdichte

Die Inhalte dieser Bebauungspläne und Planentwürfe wurden in den vorliegenden Bebauungsplan - soweit noch aktuell - eingearbeitet.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes „St.Johanner Markt“ beschränken sich im Wesentlichen auf die Art der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen, letzteres soweit dies zur Sicherstellung vorhandener Passagen und Wegebeziehungen erforderlich ist, sowie die Verkehrsflächen und einiger weiterer Festsetzungen. Der Bebauungsplan enthält eine Regelung bezüglich der Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen. Ferner werden Gemeinbedarfsflächen festgesetzt.

Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan des Regionalverbandes Saarbrücken stellt den Bereich des St. Johanner Marktes als Wohnbaufläche dar. Ferner werden für die Flächen der beiden innerhalb des Plangebietes gelegenen Kirchen Flächen für den Gemeinbedarf dargestellt. Bei der Festsetzung eines einzelnen Gebäudes als Sondergebiet Hochschule handelt es sich um eine redaktionelle Korrektur. Die Fläche war vormals als Gemeinbedarfsfläche genutzt, eine Nutzung, die aber zwischenzeitlich in dem betreffenden Gebäude aufgegeben wurde.

3 FESTSETZUNGEN

3.1 Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet

Festgesetzt wird ein Sondergebiet Hochschule gemäß § 11 Abs. 2 BauGB. Zulässig sind Einrichtungen der Hochschule für Musik.

Bei dem festgesetzten Sondergebiet handelt es sich um eine Festsetzung, die nur ein einzelnes Gebäude praktisch ohne Freiflächen betrifft, die ehemalige evangelische Kirche St.Johann. Diese war zuvor, der damaligen Nutzung entsprechend als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt. Das Sondergebiet ermöglicht gegenüber einer Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche Festsetzungen bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung.

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt für den Bereich, der das ehemalige Kirchengebäude und das evangelische Gemeindezentrum umfasst, eine Gemeinbedarfsfläche (Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen) dar. Diese Nutzung besteht im Bereich des Gemeindezentrums weiter, im Bereich des Kirchengebäudes wurde die Gemeinbedarfsnutzung jedoch dauerhaft aufgegeben. Aufgrund der geringen Flä-

chengröße ist eine Darstellung des Kirchengebäudes als Baufläche im Maßstab des FNP kaum möglich.

Besondere Wohngebiete

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden Gebiete zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (besondere Wohngebiete) gemäß §§ 1 und 4a BauNVO mit folgenden Maßgaben festgesetzt.

Besondere Wohngebiete sind überwiegend bebaute Gebiete, die aufgrund ausgeübter Wohnnutzung und vorhandener sonstiger in § 4a Abs. 2 BauNVO genannter Anlagen eine besondere Eigenart aufweisen und in denen unter Berücksichtigung dieser Eigenart Wohnnutzung erhalten und fortentwickelt werden soll. Besondere Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Sie dienen auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sonstigen Anlagen im Sinne der Absätze 2 und 3 des § 4a BauNVO, soweit diese Betriebe und Anlagen nach der besonderen Eigenart des Gebiets mit der Wohnnutzung vereinbar sind.

In Anwendung des § 1 Abs. 4 - 9 BauNVO wird der Katalog der allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen bezogen auf die einzelnen Baublöcke festgelegt. Um die Zuordnung der Festsetzungen zu erleichtern, wird das Besondere Wohngebiet in die Baugebiete WB 1 bis 10 gegliedert.

Die Gliederung der Baugebiete WB4, WB5 und WB6 jeweils in zwei Teilbereiche (z.B. WB4.1 und WB4.2) erfolgt, um eine Zuordnung einer differenzierten Festsetzung bezüglich der Zulässigkeit von Gaststätten zu Teilbereichen der Baugebiete zu ermöglichen. Sofern in den Festsetzungen keine explizite Zuordnung zu diesen Teilbaublöcken erfolgt, gelten die jeweiligen Festsetzungen für das gesamte Baugebiet WB6. Dies gilt analog für die Baugebiete WB4 und WB5.

Für die einzelnen Baugebiete wird ein Katalog der allgemein und ausnahmsweise zulässigen sowie der unzulässigen Nutzungen definiert. Dieser orientiert sich jeweils in erster Linie am Bestand¹, soweit sich dies mit dem Schutz der Wohnfunktion vereinbaren lässt.

Für die einzelnen Nutzungsarten gilt, dass sie überall dort wo sie im Nachfolgenden nicht ausdrücklich als allgemein zulässig oder ausnahmsweise zulässig festgesetzt werden, unzulässig sind.

	WB1	WB2	WB3	WB4	WB5
Wohnen	allgemein zulässig	allgemein zulässig	allgemein zulässig	allgemein zulässig	allgemein zulässig
Gaststätten, Schank- und Speisewirtschaften	unzulässig, erweiterter Bestandsschutz	unzulässig, erweiterter Bestandsschutz	unzulässig, erweiterter Bestandsschutz	WB4.1: allgemein zulässig in KG und EG; unzulässig in den OG WB4.2: unzulässig, erweiterter Bestandsschutz	WB5.1: allgemein zulässig in KG und EG; unzulässig, erweiterter Bestandsschutz in den OG WB5.2: unzulässig, erweiterter Bestandsschutz
Einzelhandel, Läden	allgemein zulässig in EG u. 1.OG	allgemein zulässig in EG u. 1.OG			
Beherbergungsbetriebe	unzulässig	unzulässig	unzulässig	unzulässig	unzulässig
Sonstige Gewerbebetriebe	allgemein zulässig in EG u. 1.OG	allgemein zulässig im EG			

¹ Als Anhang sind der Begründung die Darstellungen der geschossweise erfassten Nutzungen beigelegt.

Geschäfts-/Bürogebäude	allgemein zulässig in EG u. 1.OG	allgemein zulässig in EG u. 1.OG	allgemein zulässig in EG u. 1.OG	• allgemein zulässig in EG u. 1.OG • ausnahmsweise zulässig ab dem 2.OG	allgemein zulässig im EG
Anlagen f. kirchl., kult., soziale, gesundheitl. u. sportl. Zwecke	allgemein zulässig	allgemein zulässig	allgemein zulässig	allgemein zulässig	allgemein zulässig
Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung	unzulässig	unzulässig	unzulässig	unzulässig	unzulässig
Vergnügungsstätten	unzulässig	unzulässig	unzulässig	unzulässig	unzulässig
Tankstellen	unzulässig	unzulässig	unzulässig	unzulässig	unzulässig

	WB6	WB7	WB8	WB9	WB10
Wohnen	allgemein zulässig	allgemein zulässig	allgemein zulässig	allgemein zulässig	allgemein zulässig
Gaststätten, Schank- und Speisewirtschaften	WB6.1: allgemein zulässig in KG und EG; unzulässig, erweiterter Bestandsschutz in den OG WB6.2: unzulässig, erweiterter Bestandsschutz	unzulässig, erweiterter Bestandsschutz	unzulässig, erweiterter Bestandsschutz	unzulässig, erweiterter Bestandsschutz	unzulässig
Einzelhandel, Läden	allgemein zulässig in EG, 1.OG, 2.OG und 3.OG	allgemein zulässig in EG u. 1.OG	• allgemein zulässig im EG • ausnahmsweise zulässig im 1.OG	• allgemein zulässig im EG • ausnahmsweise zulässig im 1.OG	• allgemein zulässig im EG • ausnahmsweise zulässig im 1.OG
Beherbergungsbetriebe	allgemein zulässig	unzulässig	unzulässig	unzulässig	unzulässig
Sonstige Gewerbebetriebe	allgemein zulässig in EG u. 1.OG	allgemein zulässig in EG u. 1.OG	• allgemein zulässig im EG • ausnahmsweise zulässig im 1.OG	allgemein zulässig in EG u. 1.OG	• allgemein zulässig im EG • ausnahmsweise zulässig im 1.OG
Geschäfts-/Bürogebäude	allgemein zulässig in EG, 1.OG, 2.OG und 3.OG	• allgemein zulässig in EG und 1.OG • ausnahmsweise zulässig im 2.OG	allgemein zulässig in EG u. 1.OG	allgemein zulässig in EG u. 1.OG	allgemein zulässig im EG
Anlagen f. kirchl., kult., soziale, gesundheitl. u. sportl. Zwecke	allgemein zulässig	allgemein zulässig	allgemein zulässig	allgemein zulässig	allgemein zulässig
Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung	ausnahmsweise zulässig in EG und 1.OG	ausnahmsweise zulässig in EG und 1.OG	unzulässig	unzulässig	ausnahmsweise zulässig
Vergnügungsstätten	unzulässig	unzulässig	unzulässig	unzulässig	unzulässig
Tankstellen	unzulässig	unzulässig	unzulässig	unzulässig	unzulässig

Alle Nutzungen, die in den aufgehenden Geschossen allgemein zulässig sind, sind auch in den Kellergeschossen allgemein zulässig. Entsprechend sind alle Nutzungen, die in den aufgehenden Geschossen ausnahmsweise zulässig sind, auch in den Kellergeschossen der Gebäude ausnahmsweise zulässig.

Nutzungen, die nicht allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind, sind unzulässig.

Unzulässig sind, sofern in der oben stehenden Tabelle für einzelne Baugebiete oder Teile davon nichts anderes festgesetzt wird, insbesondere die folgenden Nutzungen:

- Vergnügungsstätten (einschließlich Wettbüros, Spielhallen, Diskotheken, Striptease-Bars, Sex- und Pornokinos, Swingerclubs, u.ä.) und Tankstel-

- len, die nach § 4a Abs. 3 Nr.2 ausnahmsweise zulässig wären und gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes werden,
- Videotheken, Sexshops, die, sofern ohne Vorführung, zu den Einzelhandelsbetrieben zu zählen sind und somit gemäß §4a Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig wären, sowie Bordelle, da diese als Gewerbebetriebe anzusehen sind, werden in Anwendung des §1 Abs. 9 BauNVO als unzulässig festgesetzt,
 - Schank- und Speisewirtschaften, die nach §4a Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig wären, werden gemäß §1 Abs. 9 BauNVO als unzulässig festgesetzt, soweit für Teile von Baugebieten (WB4.1, WB5.1, WB6.1 in den Erdgeschossen und Kellergeschossen) nichts davon abweichendes festgesetzt wird, wobei für die in der nachfolgenden Tabelle aufgelisteten Schank- und Speisewirtschaften der Bestandsschutz gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO wie folgt erweitert wird:

Allgemein zulässig ist die Erneuerung oder Wiedereröffnung, solange nicht durch Veränderung des Bestandes der baulichen Anlage oder durch dauerhafte Umnutzung oder auf andere Weise der Bestandsschutz entfallen ist.

Ausnahmsweise zulässig sind Änderungen und Nutzungsänderungen in der Variationsbreite einer Schank- und Speisewirtschaft, wenn die geänderte Anlage bzw. Nutzung im Hinblick auf zu erwartende Beeinträchtigungen des Wohnens mit der zulässigen Wohnnutzung in der näheren Umgebung der Schank- und Speisewirtschaft vereinbar ist; dabei ist zu berücksichtigen, welches Schutzniveau die Wohnnutzung bei den im Plangebiet zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen erwarten kann.

Unter der gleichen Voraussetzung sind ausnahmsweise Erweiterungen in den Kellergeschossen zulässig. In der Spalte „Erweiterungsmöglichkeit“ der nachfolgenden Tabelle werden bestehende Erweiterungsmöglichkeiten nachrichtlich mitgeteilt, soweit sie ermittelt werden konnten.

Bestandsflächen Schank- und Speisewirtschaften												
Block	Flurstück	Straße	H-Nr.	KG	EG	1.OG	2.OG	DG	DT / A	Ges.-fläche gerundet	Erweiterungsmöglichkeit gerundet	
WB 1	1350/547	Fröschengasse	2	X	X	-/-	-/-	-/-	-/-	95 qm	im KG 28 qm	
	544/1	Fröschengasse	6	X	X	X	-/-	-/-	-/-	240 qm	im KG 26 qm	
	527/4 527/3 527/2 526	Fröschengasse	18 20 20a 22-24	X	X	X	-/-	X	X	310 qm	b.k.g.	
	547/1	Saarstraße	13	X	X	-/-	-/-	-/-	-/-	125 qm	unbekannt	
	547/1, 400/1	Saarstraße	15	X	X	-/-	-/-	-/-	-/-	280 qm	im KG 100 qm	
	534/1	Fürstenstraße	1c	X	X	-/-	-/-	-/-	-/-	180 qm	im KG 35 qm	
	WB2	511	St.Johanner Markt	3	X	X	-/-	-/-	-/-	-/-	100 qm	b.k.g.
	510	St.Johanner Markt	5	X	X	-/-	-/-	-/-	-/-	330 qm	b.k.g.	
	509	Fröschengasse	19	X	X	X	-/-	-/-	-/-			
	507/1	St.Johanner Markt	7-9	X	X	X	-/-	-/-	X	666 qm	b.k.g.	
	505	Am Stiefel	2	X	X	X	-/-	-/-	X	1.055 qm	b.k.g.	
WB3	504	St.Johanner Markt	11	X	X	-/-	-/-	-/-	-/-	170 qm	b.k.g.	
	493	St.Johanner Markt	17	X	X	-/-	-/-	-/-	-/-	72 qm	b.k.g.	
	492, 491	St.Johanner Markt	19	X	X	-/-	-/-	-/-	-/-	110 qm	b.k.g.	
	482	St.Johanner Markt	21	X	X	-/-	-/-	-/-	-/-	140 qm	b.k.g.	
	1163/485 1164/485	Saarstraße	9	X	X	-/-	-/-	-/-	-/-	143 qm	im KG 60 qm	
	486/1	Saarstraße	11	X	X	-/-	-/-	-/-	-/-	93 qm	im KG 65 qm	
	486/2	Fröschengasse	1	X	X	X	-/-	-/-	-/-	120 qm	b.k.g.	
	490, 494, 489	Fröschengasse	5	X	X	-/-	-/-	-/-	-/-	65 qm	im KG 50 qm	
	496	Am Stiefel	1	X	X	X	-/-	-/-	X	210 qm	b.k.g.	
WB4.1	405	St.Johanner Markt	33	X	X	X	-/-	-/-	-/-	200 qm	b.k.g.	
WB4.2	411/1	St.Johanner Markt	37	X	X	-/-	-/-	-/-	-/-	83 qm	unbekannt	
	873/418	St.Johanner Markt	49	-/-	X	-/-	-/-	-/-	-/-	125 qm	b.k.g.	
WB5.1	397/1, 396/1	Kronenstraße Ev.-Kirch-Straße	1 2	X	X	-/-	-/-	-/-	-/-	170 qm	im KG 160 qm	
WB5.2	394/1	Kronenstraße	1 a	X	X	X	X	-/-	-/-	200 qm	b.k.g.	
	393/1, 391/1	Kronenstraße	1b	X	X	-/-	-/-	-/-	-/-	136 qm	b.k.g.	
	387/2	Ev.-Kirch-Straße	8	X	X	-/-	-/-	-/-	-/-	90 qm	im KG 95 qm	
	399/1	Saarstraße	4	X	X	X	-/-	-/-	-/-	250 qm	b.k.g.	
	1355/398	Saarstraße	6	X	X	-/-	-/-	-/-	-/-	300 qm	b.k.g.	
WB6.1	620/363	Saarstraße	8	-/-	X	X	-/-	-/-	-/-	90 qm	b.k.g.	
WB6.2	362	Saarstraße	10	-/-	X	-/-	-/-	-/-	-/-	161 qm	unbekannt	
WB7	307/1	Obertorstraße	3	-/-	X	-/-	-/-	-/-	-/-	250 qm	b.k.g.	
	305/2	Obertorstraße	7	-/-	X	-/-	-/-	-/-	-/-	309 qm	unbekannt	
	304/6	Bleichstraße	2	-/-	X	-/-	-/-	-/-	-/-	315 qm	unbekannt	
	339/4 339/3	Schillerplatz	16	-/-	X	-/-	-/-	-/-	-/-	90 qm	unbekannt	
WB8	1086/239	Obertorstraße	10	X	X	-/-	-/-	-/-	-/-	90 qm	b.k.g.	
	977/245	Bleichstraße	28	-/-	X	-/-	-/-	-/-	-/-	110 qm	unbekannt	
	1088/246	Bleichstraße	30	X	X	-/-	-/-	-/-	-/-	65 qm	unbekannt	
	246/2, 248/1	Bleichstraße	32	-/-	X	-/-	-/-	-/-	-/-	200 qm	unbekannt	
	221/2	Türkenstraße	3 5	-/-	X	-/-	-/-	-/-	-/-	105 qm	b.k.g.	
	891/202	Türkenstraße	17	X	X	-/-	-/-	-/-	-/-	100 qm	im KG 39 qm	
WB9	446	St.Johanner Markt	16	X	X	-/-	-/-	-/-	-/-	200 qm	b.k.g.	
	440/3	St.Johanner Markt	22	-/-	X	-/-	-/-	-/-	-/-	60 qm	b.k.g.	
	1490/438	St.Johanner Markt	24	X	X	-/-	-/-	-/-	-/-	215 qm	b.k.g.	
	1209/421	St.Johanner Markt	32	X	X	-/-	-/-	-/-	-/-	200 qm	unbekannt	
	1222/447	Kappenstraße	1	X	X	-/-	-/-	-/-	-/-	105 qm	b.k.g.	
	819/452	Kappenstraße	7	X	X	-/-	-/-	-/-	-/-	90 qm	unbekannt	
	453	Kappenstraße	9	X	X	-/-	-/-	-/-	-/-	95 qm	b.k.g.	
WB10	Unzulässig											

DT/A - Dachterrasse/Atrium

b.k.g. - bereits komplett genutzt, keine Erweiterungsmöglichkeiten

Die aktuelle Bestandsüberprüfung, deren Ergebnisse der o.a. Tabelle zu entnehmen sind, erfolgte durch Begehung, sowie durch Überprüfung der seitens der LHS zur Verfügung gestellten Planunterlagen. Es erfolgte vor Ort ein Abgleich mit den vorhandenen Planunterlagen durch Inaugenscheinnahme. Ein Aufmaß ist nicht erfolgt.

Die Prüfung bestehender Erweiterungsmöglichkeiten hat ergeben, dass ausschließlich Flächen in den Kellergeschossen in Betracht kommen, weil die Flächen sonstiger im Bestand genutzter Geschosse vollständig ausge-

nutzt sind oder anderen Nutzungsarten, insbesondere dem Wohnen, zur Verfügung stehen. Eine Verdrängung des Wohnens oder anderer Hauptnutzungen soll nicht stattfinden.

Die Zahlenangaben zu den Erweiterungsmöglichkeiten sind nicht Bestandteil der Festsetzungen und werden lediglich nachrichtlich mitgeteilt, um den Eigentümern die Einschätzung der Verwaltung zu ihren Erweiterungsmöglichkeiten offen zu legen. In Fällen, in denen keine ausreichenden Planunterlagen zur Verfügung standen bzw. die Besitzer eine Ermittlung vor Ort nicht ermöglicht haben, konnten die Erweiterungsmöglichkeiten nicht ermittelt werden.

Begründung

Grundsätzlich ist darauf hinzuweisen, dass vorhandene Nutzungen, die außerhalb der Baugebiete oder der Geschossebenen liegen, für die eine entsprechende allgemeine oder ausnahmsweise Zulässigkeit festgesetzt ist, unberührt bleiben.

Die Festsetzungen werden im Einzelnen wie folgt begründet:

Die Zulässigkeit der Nutzungsarten in den Baugebieten ist geschossweise gegliedert. Dabei ist das Wohnen uneingeschränkt in allen Geschossebenen zulässig, da dem Ziel der Förderung und Festigung der Wohnfunktion entsprechend eine Beschränkung der Zulässigkeit hier nicht gerecht würde.

Die Zulässigkeit aller übrigen Nutzungen in den einzelnen Baugebieten richtet sich insbesondere danach, inwieweit sich aus dem Miteinander mit dem Wohnen nutzungsbedingt Konflikte ergeben (z.B. Immissionsproblematik) oder / und ob aufgrund eines konkreten Nutzungs- bzw. Ansiedlungsdrucks ohne eine Reglementierung Verdrängungseffekte für das Wohnen zu befürchten sind.

Abgrenzung und Untergliederung der Baugebiete in Abhängigkeit der städtebaulichen Strukturen

In diesem Abschnitt des Kapitels wird auf die einzelnen Blöcke innerhalb des Geltungsbereiches eingegangen. Dabei werden deren Eigenarten im Vergleich zueinander beleuchtet, um die Begründung spezifischer Festsetzungen daraus abzuleiten.

Die in Anwendung des § 1 Abs. 7 BauNVO geschossweise gestaffelten Zulässigkeiten richten sich insbesondere nach der städtebaulichen Struktur des jeweiligen Blocks (also Baugebietes) und nach der Lage innerhalb des städtebaulichen Kontextes.

Die Baugebiete WB1 bis WB3 sind mit ihrer kleinteiligen, sehr dichten Struktur, der Lage an den engen Gassen und Passagen der Fußgängerzone und dem vorhandenen Nutzungsmix als vergleichbar anzusehen. Die hier festgesetzten Zulässigkeiten und unzulässigen Nutzungen sind daher identisch. Dem Schutz der historisch gewachsenen kleinteiligen Strukturen, die in dem Zusammenspiel zwischen städtebaulichen Strukturen und Nutzungsstrukturen erhalten werden sollen, wird besondere Bedeutung beigemessen. Die Landeshauptstadt hat insbesondere zum Schutz der Kleinteiligkeit des St.Johanner Marktes und seines Umfeldes die Aufstellung einer Erhaltungssatzung beschlossen.

WB4 ist im Prinzip ähnlich zu sehen, wobei ein Unterschied darin zu sehen ist, dass das Umfeld etwas offener und weniger beengt erscheint. Dies gilt insbesondere für den Teil des Baugebietes, der an die Achse der Saarstraße angrenzt (WB4.1). Demzufolge entspricht der Zulässigkeitskatalog bis auf die ausnahmsweise Zulässigkeit von Geschäfts- und Bürogebäuden ab dem 2.OG und der allgemeinen Zulässigkeit von Gaststätten in EG und KG dem der WB1 bis WB3.

Eine Gliederung des WB4 in WB4.1 und WB4.2 wurde erforderlich, da im Bereich der Saarstraße eine differenzierte Betrachtung der Zulässigkeit von Gaststätten erforderlich ist, um der städtebaulichen Zielsetzung für diesen Bereich gerecht werden zu können. (s.u.) Die Untergliederung bezieht sich nur auf die Zulässigkeit von Gaststätten. Alle übrigen Festsetzungen insbesondere auch bezüglich des Nutzungskataloges beziehen sich jeweils auf das gesamte Baugebiet.

Das sehr dicht bebaute, kleinteilige WB5 liegt geschützt, weil etwas abseits der Hauptachse des St.Johanner Marktes zwischen Kronenstraße und Ev.-Kirch-Straße. Abgesehen von Läden, die auch im 1.OG zulässig sind, bleiben hier die Obergeschosse dem Wohnen vorbehalten. Auch hier ist der Teil des Baugebietes, der an die Achse der Saarstraße angrenzt (WB5.1), gesondert zu betrachten.

Das ebenfalls untergliederte Baugebiet WB6 ist gekennzeichnet durch seine Lage an der vielbefahrenen Straße Schillerplatz, über den auch die Erschließung möglich ist und die Lage gegenüber dem Theater sowie durch die Baustruktur und den Gebäudebestand. Diesem Umstand wird dadurch Rechnung getragen, dass im WB6 der am weitesten gefasste Katalog zulässiger Nutzungen festgesetzt wird. Bedingt gilt dies auch für WB7, in dem das Wohnen im Vergleich mit den anderen Baugebieten, auch im Vergleich mit WB6, im Bestand am schwächsten ausgeprägt ist.

Die Besonderheit des WB6 begründet sich also ebenso wie im WB7 und WB10 zum einen in der Lage an einer vielbefahrenen Straße, zum anderen in der Baustruktur. Auch WB1 und WB8 liegen mit einer Blockseite an vielbefahrenen Straßen, verfügen aber im Gegensatz dazu über eine wesentlich kleinteiligere Baustruktur, so dass die Bereiche mit WB6, WB7 und WB10 nicht vergleichbar sind. Folgerichtig unterscheiden sich auch die Festsetzungen. Das Wohnen ist im WB6 aus den o.g. Gründen weniger begünstigt, ein Umstand, dem damit Rechnung getragen wird, dass hier weiter gefasste Zulässigkeiten formuliert sind. Das bedeutet nicht, dass Wohnen innerhalb WB6 nicht gewünscht ist oder nicht gefördert werden soll. Dies ist nicht beabsichtigt und würde auch nicht dem Gebietscharakter und Entwicklungsziel des besonderen Wohngebietes entsprechen. Vielmehr soll das Wohnen, wie es dem Gebietscharakter des Besonderen Wohngebietes entspricht, erhalten und geschützt werden. Aus diesem Grund müssen Nutzungen, bei denen ein Konfliktpotential mit dem Wohnen zu erwarten ist, trotz des etwas erweiterten Zulässigkeitskataloges reglementiert werden.

WB8 ist im Prinzip mit WB1 vergleichbar, insbesondere was die kleinteilige Struktur und das Vorhandensein von Gassen im Blockinnenbereich angeht. Die Randlage zum Marktbereich und damit etwas abseits von den Bereichen mit dem meisten Publikumsverkehr mindert jedoch die Eignung beispielsweise für Einzelhandel und verbessert die Eignung für Wohnen was sich auch bereits in der Ausprägung im Bestand zeigt. Aus diesem Grund

sind die Zulässigkeiten im WB8 vergleichbar mit WB1 jedoch mit dem Unterschied, dass Läden und sonstiges Gewerbe im 1.OG ausnahmsweise zulässig sind. Ähnliches gilt auch für WB9.

Zwar liegt WB10 am Rand des Baugebietes und wird an zwei Seiten von Straßen eingerahmt, diese sind jedoch beispielsweise im Vergleich zur Bleichstraße weniger stark befahren. WB10 ist zudem der Block, in dem Wohnen im Bestand am stärksten ausgeprägt ist. Dem wird mit dem festgesetzten Zulässigkeitskatalog Rechnung getragen.

Begründung der festgesetzten Nutzungsarten

Bezogen auf die einzelnen Nutzungsarten, die in §4a BauNVO aufgeführt sind, ist auf Folgendes hinzuweisen:

Wohnen

Uneingeschränkt zulässig ist in allen Baugebieten die Wohnfunktion, da vorrangiges Ziel der Planung die Sicherung und Stärkung der Wohnnutzung ist.

Tatsächlich ist innerhalb des Geltungsbereiches praktisch kaum noch Wohnnutzung in den Erdgeschossen anzutreffen. Dieser Umstand entspricht den Funktionen, die der Bereich St.Johanner Markt einerseits als zentraler Versorgungskern, andererseits aufgrund der Agglomeration von Restaurants, Bistros und Kneipen erfüllt. Der Bebauungsplan räumt die Möglichkeit von Wohnnutzung im Erdgeschoss dennoch ein, weshalb die allgemeine Zulässigkeit nicht auf die Obergeschosse beschränkt ist.

Konkurrenz um die vorhandenen Geschossflächen in der Altstadt besteht insbesondere seitens Läden/Einzelhandel und Gaststätten aber auch seitens Geschäfts- und Büronutzung und sonstiger Gewerbebetriebe. Zugunsten der Wohnfunktion werden diese Nutzungsarten daher in Anwendung des § 1 Abs. 7 Nr. 1 BauNVO in ihrer Zulässigkeit geschossbezogen beschränkt, wodurch für die Baugebiete das überall zulässige Wohnen ab bestimmten Geschossen zwangsläufig ausschließlich zulässig wird.

Einzelhandel / Läden

Der zentralen Versorgungsfunktion, die die Baugebiete innerhalb des Geltungsbereiches erfüllen, entsprechend sind Läden / Einzelhandel in den Erdgeschossen aller Baugebiete zulässig. In den WB1 bis WB7 sind Läden in den Obergeschossen allgemein, in WB8 bis WB10 ausnahmsweise zulässig. Diese Festsetzung entspricht dem Umstand, dass aufgrund der Kundenakzeptanz Läden vorzugsweise in den Erdgeschossen und bestenfalls im 1. OG vorgesehen werden. Damit kann, ohne dass diese Nutzungsart wesentlich beschränkt wird, eine Konkurrenz mit dem Wohnen in den übrigen Obergeschossen minimiert werden. Im WB10, das insgesamt betrachtet im Bestand eine sich von den übrigen Baugebieten unterscheidende Nutzungsstruktur aufweist, weil hier Läden eine eher nachgeordnete Rolle spielen und dem Wohnen eine größere Rolle zukommt, beschränkt sich die Zulässigkeit von Büronutzung hier auf das EG.

Letzteres gilt auch für die Beschränkung der Zulässigkeit von sonstigen Gewerbebetrieben. Ähnlich verhält sich die Beschränkung der Zulässigkeit von Büronutzungen, die zumeist in EG und 1. OG allgemein zulässig sind.

Beherbergungsbetriebe

Dem Bestand entsprechend und in Anwendung des § 1 Abs. 5 BauNVO werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes in allen Baugebieten mit Ausnahme des WB6 als unzulässig festgesetzt. Beherbergungsbetriebe sind an anderer Stelle des Stadtgebietes außerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes zulässig.

Gaststätten

Beherbergungsbetriebe werden im WB6 zugelassen, da hier insbesondere aufgrund der vorhandenen Zufahrtmöglichkeit und der Lage am Schillerplatz die Erfordernisse der Erschließung gegeben sind. Die Lage zwischen Markt und Theater/Kulturmeile sowie an der Alten Brücke trägt zudem zur Standortegnung bei. Die Nutzung ist mit der Wohnnutzung verträglich.

Die Zulässigkeit von Gaststätten wird durch den erweiterten Bestandsschutz auf den zum Zeitpunkt der Planaufstellung aktuellen Bestand (s.o.) beschränkt. Darüber hinaus sind Gaststätten mit Ausnahme eines Teilbereiches an der Saarstraße (s.u.) grundsätzlich unzulässig.

Die vorhandenen Gaststätten konzentrieren sich insbesondere auf diejenigen Baublöcke, die unmittelbar an St. Johanner Markt und Saarstraße sowie an die Fröschengasse angrenzen.

Teilweise erstrecken sich die vorhandenen Gaststätten oder ihre Nebenräume auch auf die Obergeschosse. Eventuell in den Untergeschossen vorhandene Flächen sind ebenfalls erfasst. Es handelt sich dabei in den meisten Fällen um Nebennutzflächen.

Die Festsetzung der Unzulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften dient dazu, Verdrängungseffekte auf die Wohnfunktion zu mindern.

Ein schrittweises „Umkippen“ des innerstädtischen Wohnquartiers in ein reines Kneipen- und Amüsierviertel soll über die Steuerung der Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften im Geltungsbereich des Bebauungsplans verhindert werden. Ziel ist es, einen verträglichen Nutzungsmix zu erhalten bzw. zu entwickeln, in dem alle zulässigen Nutzungsarten, insbesondere aber das Wohnen vertreten sind. Dem Wohnen als sowohl während des Tages wie auch nachts belebende, allerdings stöempfindliche Nutzungsart kommt dabei besondere Bedeutung zu. Wohnen ist auch in den Erdgeschossen zulässig, obwohl die Erdgeschosse aufgrund des großen Publikumsverkehrs weniger relevant für diese Nutzungsart sind. Die Erdgeschosse sind aus dem gleichen Grund insbesondere für Gaststätten und Läden interessant. Beide Nutzungsarten sind im Gebiet durchaus erwünscht, dürfen sich jedoch nicht gegenseitig verdrängen oder das Wohnen über den Bestand hinaus stören. Ein Konfliktpotential mit der Wohnfunktion besteht dabei vor allem bei Gaststätten, weil diese eine Störwirkung v.a. in den Nachtstunden entfalten können.

In den vergangenen Jahrzehnten gab es im Bereich St.Johanner Markt eine Flut von Anträgen auf Zulässigkeit von Gaststätten. Grund hierfür ist die Attraktivität der Altstadt gerade für diese Nutzungsart, die nach wie vor ungebrochen ist und von der daher auch in Zukunft auszugehen ist.

Ohne eine Reglementierung der zulässigen Nutzungen würde es zu einer Verdrängung anderer Nutzungen durch Gaststätten kommen. Dieser Verdrängungseffekt wirkt sich beispielsweise auf Einzelhandel und Läden in erster Linie in Form von Konkurrenz bezüglich Flächeninanspruchnahme aus. Bezogen auf die Wohnfunktion besteht ein Nutzungskonflikt vor allem aufgrund der nächtlichen Geräusentwicklung.

Auch wenn das Wohnen in den einzelnen Baugebieten im Bestand unterschiedlich stark ausgeprägt ist, wird aufgrund des Konfliktpotentials eine Reglementierung der Gaststätten im gesamten Geltungsbereich vorgesehen, da in Bezug auf Gaststättenlärm eine inselhaftige Betrachtung einzelner

Baublöcke nicht angemessen ist. Denn der Schutz der Wohnnutzung bezieht sich auf das gesamte Gebiet des St.Johanner Marktes, das als Besonderes Wohngebiet ausgewiesen ist. Der Hauptkonflikt mit der Wohnnutzung ergibt sich durch die Nachbarschaft mit der Gaststättennutzung, deren Störwirkung nicht nur, aber vor allem in den Nachtstunden gegeben ist. Die Beeinträchtigungen können nicht blockweise betrachtet werden, da die Lärmmissionen nicht an den Blockgrenzen halt machen. Aus diesem Grund erfolgt eine generelle Reglementierung der Gaststätten innerhalb des Plangebietes, die nicht auf einzelne Baugebiete begrenzt ist.

Ziel ist der Erhalt und die Förderung der vorhandenen Nutzungsmischung innerhalb des Plangebietes, das das Herzstück der Altstadt und der gesamten Innenstadt darstellt. Dabei kommt der Wohnnutzung eine besondere Rolle zu, da sie wesentlich zur Belebung des Gebietes beiträgt und der Verdünnung der Altstadt entgegenwirkt.

Erweiterter Bestandsschutz

Um eine Reglementierung der Gaststätten im Plangebiet zu bewirken, gilt für alle übrigen Bereiche der oben bereits beschriebene erweiterte Bestandsschutz.

Von der prozentuellen Begrenzung der Gaststätten der früheren Entwurfsfassung des Bebauungsplanes wurde abgesehen. Damit reagiert die Planung auf ein Urteil des Oberverwaltungsgerichtes des Saarlandes vom 02.02.2004, dem zufolge eine Kontingentierung von Nutzungsarten in der gewählten prozentualen Festlegung mit der Baunutzungsverordnung nicht vereinbar sei.

Einzige Möglichkeit zur rechtlichen Reglementierung dieser Nutzung besteht derzeit darin, die in einem „Besonderen Wohngebiet“ allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften auszuschließen und nur dem Bestand von Schank- und Speisewirtschaften über § 1 Abs. 10 BauNVO einen über den eigentumsrechtlichen Bestandsschutz hinausgehenden Entwicklungsspielraum (erweiterter Bestandsschutz) einzuräumen.

Schank- und Speisewirtschaften sind demnach im Geltungsbereich weiterhin möglich, die Nutzung findet weiterhin - wie im Sinne der Nutzungsmischung im besonderen Wohngebiet gewünscht - statt.

Dies bedeutet, dass die bestehenden Schank- und Speisewirtschaften auf den jetzigen bestehenden Grundstücken festgeschrieben werden und nur dort planungsrechtlich zulässig sind. Eine „Verschiebung“ dieser Nutzung auf benachbarte oder sonstige, im Geltungsbereich des BBP liegende Grundstücke, ist rechtlich nicht möglich.

Um einen zweifelsfreien Bezug der Festsetzung der Unzulässigkeit von Gaststätten in Verbindung mit einem erweiterten Bestandsschutz zu erhalten, wurde eine aktuelle Bestandsüberprüfung der Gaststätten vorgenommen. Erfasst wurden anhand von von der LHS zur Verfügung gestellten Planunterlagen die vorhandenen Gaststätten innerhalb des Geltungsbereiches.

Die Ergebnisse sind auf dem Plan in Tabellenform dargestellt und bilden die Basis für den vorliegenden Bebauungsplan, der mit seinen Festsetzungen

den aktuellen Bestand manifestiert. Die Tabelle, in der die Ergebnisse der Bestandserfassung zusammengefasst sind, ist Bestandteil des Teils B, Textliche Festsetzungen, des Bebauungsplanes. Auf die dort genannten Bestandsflächen bezieht sich der erweiterte Bestandsschutz.

Entgegen einem reinen Bestandsschutz wird innerhalb der betreffenden Baugebiete die Erneuerung oder Wiedereröffnung, solange nicht durch Veränderungen des Bestandes der baulichen Anlage oder durch dauerhafte Umnutzung oder auf andere Weise der Bestandsschutz entfallen ist, zulässig gemacht. Ausnahmsweise zulässig sind Änderungen und Nutzungsänderungen in der Variationsbreite einer Schank- und Speisewirtschaft, wenn die geänderte Anlage bzw. Nutzung in Hinblick auf zu erwartende Beeinträchtigungen des Wohnens mit der zulässigen Wohnnutzung in der näheren Umgebung der der Schank- und Speisewirtschaft vereinbar ist; dabei ist zu berücksichtigen, welches Schutzniveau die Wohnnutzung bei den im Plangebiet zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen erwarten kann.

Die vorhandenen Gaststätten werden somit nicht in ihrem derzeitigen Status Quo eingefroren, sondern haben durchaus die Möglichkeit, im Rahmen ihres derzeit genutzten Flächenumfanges innerhalb der Gebäude Umbauten und Modernisierungen vorzunehmen. Dabei wurde bei der Bestandsüberprüfung nicht unterschieden zwischen Haupt- und Nebennutzflächen. Maßgeblich sind nur die Gesamtflächen, die gebäude- und geschossbezogen erfasst sind. Es besteht die Möglichkeit, innerhalb der jeweiligen Gesamtflächen und in den bereits genutzten Geschossen Umorganisationen vorzunehmen, sofern die Gesamtfläche nicht vergrößert wird und das störepfindliche Wohnen im Umfeld nicht beeinträchtigt wird.

Bei vielen Gaststätten ist das Flächenpotential, das in den betreffenden Gebäuden für die jeweiligen Gaststätten vorhanden ist, bereits ausgeschöpft (siehe Tabelle), so dass hier für bauliche Erweiterungen allein schon aufgrund der begrenzten Flächen innerhalb des Gebäudes kein Spielraum mehr besteht. Hier hat auch der Bebauungsplan keine Möglichkeit, den betreffenden Gaststätten räumliche Erweiterungsmöglichkeiten zu eröffnen, da das Verbot einer Ausweitung von Gaststättenflächen auf andere Gebäude oder auf andere Hauptnutzflächen (z.B. Wohnen, Dienstleistungen) zum Schutz der angestrebten Nutzungsmischung nicht angetastet werden darf.

Bei einigen Gaststätten gibt es jedoch theoretisch die Möglichkeit Nebennutzflächen insbesondere in den Untergeschossen in die Gaststättennutzung miteinzubeziehen. Diese Erweiterungsmöglichkeit wurde im Zuge der Bestandsüberprüfung durch Inaugenscheinnahme der Örtlichkeiten oder, wenn dies nicht möglich war, der Planunterlagen beziffert und in die Tabelle in der Spalte „Erweiterungen“ mit aufgenommen. Voraussetzung ist auch hier der Vereinbarkeit mit der im Umfeld vorhandenen bzw. zulässigen Wohnnutzung. Die Zahlenangaben zu den Erweiterungsmöglichkeiten sind nicht Bestandteil der Festsetzungen und werden lediglich nachrichtlich mitgeteilt. In Fällen, in denen keine ausreichenden Planunterlagen zur Verfügung standen bzw. die Besitzer eine Ermittlung vor Ort nicht ermöglicht haben, konnten die Erweiterungsmöglichkeiten nicht ermittelt werden. Dies ist in der Tabelle ebenfalls gekennzeichnet.

Wesentlich ist, dass andere Hauptnutzungen nicht verdrängt werden. Dies wurde bei der Bezifferung der ausnahmsweise zulässigen Erweiterungsflächen bereits berücksichtigt.

Eine Überprüfung der bestehenden Schank- und Speisewirtschaften in Verbindung mit einer Auflistung eingereicherter Anträge und mündlicher Anfragen für weitere Nutzungen von Schank- und Speisewirtschaften aus den Jahren 2003 bis 2011 zeigt die momentane, noch ungebrochene Nachfrage nach zusätzlichen Flächen bzw. Grundstücken für weitere Schank- und Speisewirtschaften im Bereich des St. Johanner Marktes. Nach Einschätzung der Verwaltung wird dies auch weiterhin so bleiben.

Aus der Übersicht am Ende der Begründung wird ersichtlich, auf welche Grundstücke sich die Anfragen seit Ende der Sanierung in Bezug auf weitere Ansiedlungen von Gaststätten bezogen haben. Diese Anträge oder Anfragen wurden hauptsächlich mündlich bei der Sanierungsstelle gestellt und auf Grund der Sanierungsziele planungsrechtlich abgelehnt. Wäre diesen Anfragen nachgegeben worden, so hätte sich eine zusätzliche Anzahl gastronomischer Betriebe am St. Johanner Markt niedergelassen und zu einer stärkeren Fokussierung der Schank- und Speisewirtschaften gegenüber heute in diesem Bereich geführt.

Dabei wurde unterschieden (und so auch dargestellt, siehe Bestandsplan im Anhang) zwischen dem tatsächlichen Bestand an Schank- und Speisewirtschaften, die abgelehnten Anfragen bezüglich einer gastronomischen Nutzung in schriftlicher und mündlicher Form (kein Bestandschutz) und eine vorhandene Konzession, die derzeit noch als Laden genutzt wird, die aber aufgrund ihrer Lage im Bereich der Kulturmeile städtebaulich gewünscht wird (innerhalb des WB 7).

Bei der Überprüfung wurden 50 Schank- und Speisewirtschaften erfasst. Zusätzlich sind 10 Anträge, die schriftlich nach Ende der Sanierung eingereicht und ablehnend beschieden wurden, aufgelistet. Mündlich ist nur eine Anfrage erfasst, wobei diese Anfrage aus dem vergangenen Jahr her rührt. Die Anzahl der mündlichen Anfragen liegt tatsächlich weit aus höher. Allerdings sind diese mündlichen Anfragen nicht von der Sanierungsstelle numerisch und grundstücksbezogen erfasst worden, so dass man auch tatsächlich nicht auf diese einzelnen Anträge zurückgreifen und diese auch nicht zeichnerisch darstellen kann. Das Verhältnis von bestehenden zu angefragten Schank- und Speisewirtschaften wäre noch größer.

Besondere Situation in der Saarstraße

Damit die gewollte Nutzungsmischung gesichert werden kann, sind auch Gaststätten im Gebiet erwünscht. Sie tragen in hohem Maße zur Attraktivität und zum unverwechselbaren Charakter der Altstadt bei und sollen daher im Rahmen des vorhandenen Bestandes gesichert werden.

Eine Besonderheit stellt der Bereich entlang der Saarstraße dar, für den gesonderte Festsetzungen getroffen werden. Demnach sind im Bereich der östlichen Seite der Saarstraße (WB4.1, WB5.1, WB6.1) Gaststätten in den Erdgeschossen und Kellergeschossen allgemein zulässig. Für die Obergeschosse der Teilgebiete WB5.1 und WB6.1 gilt der erweiterte Bestandschutz, im WB4.1 entfällt der Bestandsschutz, da Gaststätten hier im Bestand nicht vorhanden sind.

Grund für die gesonderte Handhabung ist die besondere städtebauliche Situation in diesem Bereich im Zusammenhang mit dem weiteren städtebaulichen Kontext. Die Saarstraße stellt die wichtigste Verbindung über die alte

Brücke hinweg zwischen den beiden Altstadtarealen Markt und Bereich Schloss dar. Die beiderseits an die Saarstraße angrenzende Kopfbebauung am Schillerplatz bildet hier praktisch einen Trichter, der die Fußgängerströme in Richtung Markt kanalisiert. Insofern bildet dieser Punkt eine Art Tor zum Markt. Auf der Seite des WB1 ist hier bereits eine Gaststättennutzung vorhanden und demgemäß im Rahmen des erweiterten Bestandsschutzes zulässig und geschützt. Um die geschilderte Funktion des Tores zu unterstützen, soll als Konsequenz im Bereich des WB6.1 eine Gaststättennutzung ermöglicht werden. Damit kann die Torfunktion an dieser wichtigen Stelle nicht nur baulich unterstrichen werden, sondern im Falle der Realisierung einer Gaststätte (die als zulässig, jedoch nicht als allein zulässig und damit zwingend festgesetzt werden kann) auch mittels der Nutzung betont und unterstützt werden.

In Fortsetzung des Tores soll entlang der Saarstraße eine Gaststättennutzung auch in den Bereichen WB5.1 und WB4.1 in Erd- und Kellergeschossen ermöglicht werden, um die gastronomische Nutzung am Markt abzurunden. Die die Fußgängerströme und -beziehungen lenkende Funktion der Saarstraße wird damit unterstützt, dass die besonders publikumsintensiven Nutzungen wie Gaststätten ebenso wie Läden hier in den Erdgeschossen zulässig sind.

Eine Konzentration von Gaststätten in diesem Bereich ist also planerisch erwünscht und zusätzlich zu den oben bereits aufgeführten Gründen damit zu begründen, dass

- Wohnen in diesem Bereich zwar in den Obergeschossen vorhanden ist und unbedingt geschützt werden soll - weshalb die Zulässigkeit von Gaststätten auf die Erd- und Kellergeschosse begrenzt wird (Schutz vor Verdrängungseffekten) - jedoch eine geringere Ausprägung besitzt, als in anderen Bereichen innerhalb des Geltungsbereiches, so dass von einem geringeren Konfliktpotential (hinsichtlich Beeinträchtigungen durch Lärm) bei einer Konzentration gastronomischer Nutzungen auszugehen ist.
- Gaststätten auf der Ostseite der Saarstraße bereits in vielen Gebäuden vorhanden sind. Für die übrigen Gebäude in den Baugebieten WB4.1, WB5.1 und WB6.1 hat es in der Vergangenheit bereits Anfragen in Bezug auf die Einrichtung von Gaststätten gegeben².
- in den Bereichen, wo durch die allgemeine Zulässigkeit in EG und KG gegenüber der Bestandssituation zusätzliche Gaststätten entstehen können, eine gute stadträumliche Eignung gegeben ist, da hier Freibereiche im öffentlichen Raum vorgelagert sind, auf die die Nutzung in Form einer Außenbestuhlung ausgedehnt werden kann.

Die Zulässigkeit von Gaststätten in EG und KG wird nur für diesen Bereich eingeräumt, da die Saarstraße gegenüber anderen Bereichen des Plangebietes eine Besonderheit darstellt. Denn die Situation entlang der Saarstraße ist mit den anderen beiden Hauptfußwegebeziehungen, die zum Markt führen, nicht vergleichbar.

Die Bahnhofsstraße bildet innerhalb des Geltungsbereiches die Fortsetzung der Hauptgeschäftsstraße, in der Läden und Einzelhandel in den Erdgeschossen und teilweise auch in den Oberschossen dominieren. Bis zum eigentlichen Markt setzt sich diese Nutzungsstruktur, die sich somit aus dem städtebaulichen Kontext ableiten lässt und beibehalten werden soll, fort.

² Siehe Übersichtsplan Gaststättenerfassung im Anhang.

Die zweite Haupteinfallstrecke im Bereich Obertorstraße ist mit der Saarstraße insbesondere was die baulichen Strukturen angeht, nicht vergleichbar. Ein auch Gaststätten in entsprechendem Maße einschließender Nutzungsmix, wie er im Bereich Saarstraße erwünscht und städtebaulich angemessen ist, lässt sich hier nicht begründen. Dies liegt nicht nur an den vorhandenen Strukturen, die mit der in der Saarstraße durch den baulichen Bestand und die Gassenwirkung des Straßenraumes bedingten Kleinteiligkeit nicht zu vergleichen sind, sondern nicht zuletzt auch am Vorhandensein von Fahrverkehr im Straßenraum, auf den im Bereich Obertorstraße nicht verzichtet werden kann. Vor allem aber ist die Wohnfunktion in diesem Bereich stark ausgeprägt, was künftig noch intensiviert werden wird, da aktuell entsprechende Anträge vorliegen. Die baulichen Strukturen sind hier gut dafür geeignet, dass ein Ausbau zeitgemäßen Wohnraumes erfolgen kann. Eine Ergänzung des Bestandes mit Gaststätten würde dem widersprechen.

Eine Ausdehnung der allgemeinen Zulässigkeit auf andere Bereiche innerhalb des Geltungsbereiches, so zum Beispiel auf die benachbarten Gebiete WB1 und WB2 (Bereich Fröschengasse), ist nicht erwünscht, da dies dem Ziel des Schutzes der dort bereits im Bestand vorhandenen Nutzungsmischung widersprechen würde, die insbesondere auch Wohnen mit einschließt. Diese Nutzungsmischung steht im Einklang mit der historisch gewachsenen kleinteiligen Struktur, die in eben diesem Zusammenspiel zwischen städtebaulichen Strukturen und Nutzungsstrukturen unbedingt erhalten werden soll. Eine Verdrängung des Wohnens durch konkurrierende Flächennutzungen (Geschossflächeninanspruchnahme) oder durch die Ansiedlung zusätzlicher das Wohnen potentiell störender Nutzungen (Minderung der Wohnqualität) soll in diesen besonders kleinteiligen Baublöcken verhindert werden.

Die Landeshauptstadt hat insbesondere zum Schutz der Kleinteiligkeit des St. Johanner Marktes und seines Umfeldes die Aufstellung einer Erhaltungssatzung beschlossen.

Indem nun Gaststätten in WB4.1, WB5.1 und WB6.1 in EG und KG als allgemein zulässig festgesetzt werden - darüber hinaus gilt in den Obergeschossen der erweiterte Bestandsschutz, der im WB4.1 deshalb nicht formuliert wird, weil hier Gaststätten in den Obergeschossen nicht vorhanden sind - wird auf die besondere Situation, die im Vorangegangenen geschildert wurde, Bezug genommen. Es wird davon ausgegangen, dass sich aus dieser Festsetzung keine erheblichen Auswirkungen auf die Wohnfunktion erwarten lassen, da die Saarstraße bereits im Bestand mit Gaststätten bestückt ist und die Funktion als Fußgängerachse wie oben beschrieben bereits zum großen Teil erfüllt.

Sonstiges Gewerbe

Als Sonstige Gewerbebetriebe gelten solche gewerblichen Nutzungen, die nicht bereits durch einen spezielleren Begriff (z.B. Läden) ausgeschlossen sind. Entscheidend für die Zulässigkeit ist, dass die Wohnnutzung durch sie nicht gestört wird.

Der Begriff zielt insbesondere auf nicht störende Handwerksbetriebe, die nicht nur auf den Bedarf des Baugebietes selbst ausgerichtet sein müssen (z.B. Buchbindereien, Goldschmiede, Zahntechnik, u.ä.).

Sonstige Gewerbebetriebe sind in den Baugebieten in Anwendung des § 1 Abs. 5 und 7 BauNVO in den Erdgeschossen sowie im 1.OG einiger Baugebiete allgemein zulässig. Zum Teil wird lediglich eine ausnahmsweise Zu-

lässigkeit festgesetzt. Dies dient dem Schutz der Wohnfunktion.

Die Nutzung wird dadurch eingeschränkt, dass einige Baugebiete oder Teile davon aufgrund der Lage an der Fußgängerzone keinen uneingeschränkten Zuliefererverkehr bzw. sonstige An- und Abfahrten zulassen und für Kunden nur fußläufig erreichbar sind.

Geschäfts-/Bürogebäude

Geschäfts- und Büronutzung ist in allen Baugebieten im Erdgeschoss sowie in vielen Baugebieten im 1.OG allgemein zulässig. Ausnahmsweise zulässig ist die Nutzung ab dem 2. OG des Baugebietes WB4. Für WB6 wird die allgemeine Zulässigkeit auf die Obergeschosse bis einschließlich 3.OG erweitert, um der Lage am Schillerplatz gerecht zu werden. Im WB7 ist die Nutzung auch im 2. OG ausnahmsweise zulässig.

Auch für diese Nutzungsart stellt je nach Betrieb das Fehlen von ungehinderten Zufahrtsmöglichkeiten und Parkraum eine Restriktion dar. Dennoch ist die Dienstleistungsnutzung innerhalb des Plangebietes insbesondere in den Obergeschossen vertreten.

Im WB5 sowie im WB10 ist die Geschäfts- und Büro-Nutzung nur in den Erdgeschossen zulässig, um dem vorhandenen Wohnen bzw. der Baustruktur Rechnung zu tragen.

Anlagen für kult., soziale, gesundheitl., sportl. Zwecke

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche u. sportliche Zwecke sind in den Baugebieten allgemein zulässig, da sie dem Ziel der Nutzungsmischung und insbesondere auch der Belebung (Aktivitäten auch außerhalb der Ladenzeiten, Angebot an Nutzungen die der Wohn- und Umfeldqualität dienen, da sie eine Vielfalt an Aktivitäten ermöglichen) dienen.

Bezüglich der gemäß §4a Abs. 4 BauNVO als ausnahmsweise zulässig festsetzbaren Nutzungen werden folgende Festsetzungen getroffen:

Verwaltung

§ 4a Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sieht zentrale Einrichtungen der Verwaltung, also Verwaltungssitze, deren Bedeutung über das Baugebiet hinaus gehen, als mögliche ausnahmsweise zulässige Nutzung vor.

In den Baugebieten WB 1 bis WB 5 und WB 8 und WB9 sind diese Nutzungen unzulässig, da sie nicht dem Gebietscharakter bzw. größtenteils auch nicht der vorhandenen Baustruktur entsprechen.

Lediglich für die am Schillerplatz gelegenen Baugebiete WB 6 und WB 7 sowie für WB 10 wird eine ausnahmsweise Zulässigkeit vorgesehen. Aufgrund der Lage an der Fußgängerzone sowie der Gebäudestruktur ist diese Nutzung in den übrigen Baugebieten unzulässig.

Vergnügungsstätten, Bordelle, Videotheken, Sexshops, Spielhallen, Wettbüros, u.ä.

Ebenso ist im Bebauungsplan festgesetzt, dass Vergnügungsstätten in allen Baugebieten unzulässig sind. § 4a Abs. 3 Nr.2 BauNVO sieht die Möglichkeit vor, im WB „Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind“, ausnahmsweise zuzulassen. Von dieser Möglichkeit wird in Anwendung des § 1 Abs. 6 BauNVO im Bebauungsplan nicht Gebrauch gemacht, da dies im vorliegenden Fall nicht mit dem Ziel der Förderung der Wohnfunktion vereinbar ist.

Laut FICKERT/FIESELER³ sind unter Vergnügungsstätten gewerbliche Nutzungsarten zu verstehen, die sich in unterschiedlicher Ausprägung (wie Amüsierbetriebe, Diskotheken, Spielhallen, Sportwetten) und Ansprache (oder Ausnutzung) des Sexual-, Spiel- oder Geselligkeitstriebes einer bestimmten, gewinnbringenden „Freizeit“-Unterhaltung widmen. FICKERT / FIESELER führen weiter aus, dass den Vergnügungsstätten eigen ist, „dass sie eine meistens erhebliche (Lärm-) Belästigung der Funktion Wohnen bewirken. Die vielfach reißerisch aufgemachte und gewisse Triebverhalten ansprechende „Reklame“ zum Besuch der Lokalitäten verstärkt noch die negativ prägenden Auswirkungen derartiger Vergnügungsstätten auf Wohnbereiche.“

Von Vergnügungsstätten können somit, ebenso wie von Wettbüros, Spielhallen u.ä. Nutzungen Belästigungen oder Störungen ausgehen, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind. Im Übrigen sind Vergnügungsstätten u.ä. Nutzungen mit dem Ziel der Kulturmeile für den Bereich Schillerplatz/Bismarckstraße nicht vereinbar, da sie dem hohen Nutzungsanspruch für den Bereich zwischen Staatstheater und Moderner Galerie zuwider laufen.

Es ist zu befürchten, dass die uneingeschränkte Zulässigkeit von Vergnügungsstätten u.ä. Nutzungen zu einem Trading Down-Effekt führt, da diese Nutzungen sowohl was die Baustruktur, die vorhandene und angestrebte Nutzungsstruktur und die Bedeutung des Gebietes im städtischen Kontext angeht, nicht zur Eigenart des Gebietes passen und zwangsläufig zu einem Imageverfall des Standortes führen würden. Dies ist im vorliegenden Fall der Altstadt der Landeshauptstadt nicht nur aufgrund der Gefahr problematisch, dass potenzielle Investoren dem Standort fernbleiben könnten, weil das Immobilienangebot aufgrund des Imageverlustes nicht ihren Anforderungen entspricht, sondern insbesondere auch, weil es bei den vorhandenen Nutzungen, v.a. dem Wohnen zu Abwanderungstendenzen führen kann.

Ähnlich gesehen werden Videotheken und Sexshops, die, sofern ohne Vorführung, zu den Einzelhandelsbetrieben zu zählen sind und somit gemäß §4a Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig wären. Diese Nutzungen werden in Anwendung des § 1 Abs. 9 BauNVO als unzulässig festgesetzt. Gleiches gilt auch für Bordelle.

Bordelle werden in der Literatur zumeist zu den Gewerbebetrieben gezählt, mitunter aber auch zu den Vergnügungsstätten gerechnet. Vergnügungsstätten werden als unzulässig festgesetzt. Da Bordelle in erster Linie als Gewerbebetriebe anzusehen sind, sind sie nicht zu den baulichen Anlagen zu rechnen, die im § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO als mögliche Ausnahme in WB enthalten sind. Bordelle werden daher in den WB explizit als unzulässig festgesetzt, da sie der Förderung der Wohnfunktion zuwiderlaufen.

Mehr noch als bei Vergnügungsstätten, Spielhallen u.ä. Nutzungen können Bordelle in einem Gebiet, insbesondere in einem zentral in der Innenstadt gelegenen Gebiet, wie dem St.Johanner Markt, der das Herzstück der Altstadt darstellt, zu einer Abwertung des Gebietes führen und das Gebiet somit für vorhandene Nutzungen, insbesondere das Wohnen, oder Neuansiedlungen unattraktiv machen, was längerfristig zu einer Gefährdung der vor-

³ vgl. FICKERT/FIESELER, Baunutzungsverordnung; Kommentar unter besonderer Berücksichtigung des Umweltschutzes mit ergänzenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften, Stuttgart, Berlin, Köln, 1998

handenen Gebietsstruktur und sogar zu einer Verödung führen kann.

Videotheken dienen nicht allein der Versorgung des betreffenden Baugebietes sondern erfordern aus wirtschaftlichen Gründen i.d.R. einen größeren Einzugsbereich. Damit sowie mit dem Umstand, dass die Kunden dieser Einrichtungen üblicherweise nur relativ kurz im Verleihgeschäft verweilen, ist zwangsläufig ein erhöhter An- und Abfahrtsverkehr auch außerhalb der üblichen Ladenzeiten verbunden, der die Wohnfunktion in den WB stört.

Sexshops und ähnliche Einrichtungen zählen laut FICKERT / FIESELER - sofern sie sich auf den Verkauf von Waren beschränken - nicht zu den Vergnügungsstätten, sondern zu den Einzelhandelsbetrieben, die im WB vom Grundsatz her zulässig wären. Da diese Nutzungsart (u.a. Verkauf von pornographischen Artikeln) jedoch eine unzumutbare Störung des Wohnens (u.a. Kinderschutz) darstellt, wird sie innerhalb der Baugebiete ebenfalls als unzulässig festgesetzt.

Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass Videotheken, Bordelle, Vergnügungsstätten u.ä. Nutzungen an anderer Stelle des Stadtgebietes verträglich und zulässig sind.

Tankstellen

Tankstellen sind dem Bestand entsprechend als nicht zulässig festgesetzt. Nutzungsbedingt werden Tankstellen in der Regel hohen gestalterischen Ansprüchen des Denkmalensembles nicht gerecht, wie sie in der historischen Altstadt zu stellen sind. Derartige Anlagen sind mit den vorhandenen städtebaulichen Strukturen nicht vereinbar.

Hinzukommt dass diese Nutzung zwangsläufig mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen verbunden ist, was der Förderung der Wohnnutzung entgegensteht und im Übrigen auch mit den vorhandenen Verkehrsflächen, mit deren Dimensionierung und Zweckbestimmung schlecht verträglich ist.

Lärmwerte

FICKERT / FIESELER führen aus, dass die Störanfälligkeit des Besonderen Wohngebietes und seine Einordnung nach Immissionsschutzgesichtspunkten durch die Vereinbarkeit der zulässigen und ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen mit dem Wohnen unter Berücksichtigung der besonderen Eigenart des Gebiets bestimmt ist. Die besondere Eigenart der Besonderen Wohngebiete, die sich aus ihrer entstehungsgeschichtlich belegten besonderen städtebaulichen Situation ergibt, bedingt es, dass sie eine andere Störanfälligkeit aufweisen, als die anderen Gebietstypen der BauNVO. Demnach ist die besondere Eigenart, dass neben Wohnen in nicht nur untergeordnetem Maß auch andere Nutzungen zulässig sind, in Rechnung zu stellen.

In diesem Zusammenhang definiert sich die besondere städtebauliche Situation durch die historische Bau- und Siedlungsstruktur und die Funktion des Bereiches St.Johanner Markt als Altstadt mit einer zum einen typischen Ansammlung von Gaststätten und zum anderen der Wohnnutzung. Gaststätten und Wohnnutzung haben sich nebeneinander entwickelt und bestehen in dieser Form bereits seit langem. Vor diesem Hintergrund ist die Störanfälligkeit des Gebietes zu betrachten, die mit der eines Allgemeinen Wohngebietes, für die in der DIN 18005 als Nacht-Orientierungswert 40 dB angegeben werden, nicht vergleichbar ist.

Es wird festgesetzt, dass in Wohnräumen, die neu geschaffen werden,

Schallschutzfenster mit mindestens Schallschutzklasse 3 (Schalldämm-Maß mindestens 35 dB(A)) einzubauen sind. Diese Fenster sind mit integrierten Schalldämmlüftern auszustatten, damit die Fenster zum Lüften nicht geöffnet werden müssen und somit die Wirksamkeit der Fenster nicht aufgehoben wird.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die Festsetzung eines WB im vorliegenden Fall dem Ziel entspricht, die Wohnfunktion innerhalb des Geltungsbereiches zu sichern und zu fördern. Aus eben diesem Grund wurden für bestimmte Geschossebenen Festsetzungen getroffen, die die Wohnnutzung insgesamt betrachtet in den Vordergrund stellen, den Gebietscharakter des Bereiches St.Johanner Markt mit seiner Nutzungsmischung und typischen Altstadtstruktur dabei insgesamt aber erhalten sollen. Dazu gehört auch die Beschränkung von Gaststätten auf den Bestand.

Zulässig sind nur Betriebe und Anlagen, bei denen gewährleistet ist, dass die von ihnen verursachten Geräusche einen Beurteilungspegel nachts 35 dB(A) nicht überschreiten. Die Festlegung des Beurteilungspegels um 10 dB(A) unter dem zulässigen Immissionsrichtwert von nachts 45 dB(A) dient dazu, einer weiteren Verschlechterung der Lärmsituation im Plangebiet wegen der vorhandenen Vorbelastung vorzubeugen. Diese Festsetzung basiert auf einer Vorgabe des Landesamtes für Umwelt und Arbeitsschutz (zum Zeitpunkt der Abstimmung LVGA). Der Wert 10 dB(A) ist ein Wert aus der Praxis. 10 dB(A) bedeutet, dass die Pegeladdition der Geräusche nicht zu einer weiteren Überschreitung führt.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Nutzungsdichte

Die GRZ wird dem Bestand entsprechend 0,8 bzw. 1,0 festgesetzt. Die Festsetzung von 0,8 erfolgt dort, wo aufgrund der Baustruktur und des planerischen Entwicklungszieles der Erhalt oder die Schaffung eines möglichst offenen Blockinnenbereiches mit reduzierter Versiegelung erreicht werden soll. Vorhandene Anlagen genießen Bestandsschutz.

Die Zahl der Vollgeschosse wird als Obergrenze festgesetzt. Die Beschränkung der Geschossezahlen in den Innenbereichen dient ebenfalls der Regulierung der baulichen Dichte und der Belichtung der Obergeschosse. Vorhandene Anlagen, die dem zuwiderlaufen genießen Bestandsschutz.

3.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Baulinien/-grenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baulinien und Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO festgesetzt. Geringfügige Über- oder Unterschreitungen der Baulinien durch untergeordnete Bauteile können vorbehaltlich der Vereinbarkeit mit den Belangen des Denkmalschutzes in Ausnahmefällen zugelassen werden.

Bereiche vorhandener Passagen, die für die Öffentlichkeit zugänglich sind, werden im Erdgeschoss als nicht überbaubar festgesetzt, um ihre Freihaltung sicherzustellen. Diese Passagen werden ergänzend als Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzt.

Die historischen Baublöcke (z.B. WB 3 und WB 4) sind nahezu vollständig überbaut. Die wenigen verbleibenden Innenhöfe sollen auch künftig freigehalten bzw. auf eine maximal I-geschossige Bebauung reduziert werden. Entsprechende Baugrenzen sollen dies sicherstellen.

4 GEMEINBEDARFSFLÄCHEN

Die Bereiche der Evangelischen und der Katholischen Kirche werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB als Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzt.

5 VERKEHR

Verkehrsflächen

Entsprechend dem Bestand werden im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB Verkehrsflächen der besonderen Zweckbestimmung

- Fußgängerzone
- Verkehrsberuhigter Bereich
- Parkplatz

festgesetzt.

Garagen/Stellplätze

Für die Baugebiete gilt, dass Garagen und Stellplätze auf den den Verkehrsflächen der besonderen Zweckbestimmung "Fußgängerzone" zugewandten Gebäudeseiten (mit Ausnahme des Teils des WB8, der von Türkenstraße, Schreinergerasse und Wallgasse eingerahmt wird) unzulässig sind. In den übrigen Bereichen der Baugebiete sind Garagen und Stellplätze innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Innerhalb des WB6 sind Tiefgaragen zulässig. Damit wird dem erhöhten Stellplatzbedarf der dort zulässigen Beherbergungsbetriebsnutzung Rechnung getragen.

Außerhalb der Baugebiete sind Stellplätze unzulässig. Dies gilt auch für die Gemeinbedarfsflächen. Hier gilt, dass lediglich vorhandene Stellplatzanlagen Bestandsschutz genießen.

Der Geltungsbereich umfasst den größten Teil des historischen Stadtkerns von Saarbrücken, der insbesondere durch seine denkmalgeschützte Bausubstanz geprägt ist und dessen zentrale Bedeutung sich in der Nutzungsstruktur (Einzelhandel, Gaststätten) widerspiegelt. Ziel ist die Erhaltung dieser spezifischen Situation. Aus diesem Grund werden Garagen, die von den genannten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung erschlossen werden müssten, ausgeschlossen.

6 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN GEMÄSS § 9 ABS. 6 BAUGB

Denkmalschutz

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist Teil des Denkmalsensembles „Altstadt St.Johann“. Darüber hinaus sind eine Reihe von Einzelobjekten geschützt, die aus dem nachfolgenden Auszug aus der Landesdenkmalliste zu entnehmen sind.

Ensemble Altstadt St. Johann

- Am Stadtgraben
- Am Stiefel
- Bahnhofstraße
- Bleichstraße
- Evangelisch-Kirch-Straße
- Faßstraße
- Fröschengasse
- Fürstenstraße
- Gerberstraße
- Herbergsgasse
- Kaltenbachstraße
- Kappenstraße
- Katholisch-Kirch-Straße
- Kronenstraße
- Obertorstraße
- St. Johanner Markt
- Schillerplatz
- Türkenstraße
- Wallgasse

kath. Pfarrkirche (1754- 58/63), ev. Pfarrkirche (1725-27), Reste der Stadtmauer, Marktplatz mit Brunnen, Wohnhäuser von Hofanlagen am St. Johanner Markt, Torfahrthäuser, Wohn- und Geschäftshäuser des 19. Jh., öffentl. Gebäude, städt. Polizeiwache, Gerberschule, Miets- und Geschäftshäuser (Ensemble)

(...)

Bahnhofstraße (Ensemblebestandteil im Ensemble Altstadt St. Johann)

(...)

Bahnhofstraße 5/7, Wohnhäuser, 18./19. Jh.

(Ensemblebestandteil im Ensemble Altstadt St. Johann)

(...)

Bahnhofstraße 7, Wohnhaus, 18./19. Jh.

(Ensemblebestandteil im Ensemble Altstadt St. Johann)

(...)

Bahnhofstraße 9, Gasthaus „Zum Ochsen“, 4. Viertel 18. Jh., Anbau von 1888-89

(Ensemblebestandteil im Ensemble Altstadt St. Johann)

(...)

Bahnhofstraße 11, Wohn- und Geschäftshaus, um 1867 von L. Loew, 1897 Umbau des später mehrfach veränderten Ladenparterres, Umbauten 1988 und 1997

(Ensemblebestandteil im Ensemble Altstadt St. Johann)

Bahnhofstraße 13, Wohnhaus, um 1790 von Balthasar Wilhelm Stengel, 1870 Ladenparterre, Umbau 1988, 1974 Erneuerung des Dachstuhls und Innenumbauten

(Einzeldenkmal im Ensemble Altstadt St. Johann)

Bleichstraße (Ensemblebestandteil im Ensemble Altstadt St. Johann)

(...)

Bleichstraße 14, Wohnhaus, 2. Viertel 19. Jh., Umbau um 1884, später weitere Umbauten

(Ensemblebestandteil im Ensemble Altstadt St. Johann)

(...)

Bleichstraße 18, Mietshaus, 1893 von Christian I Burgemeister

(Einzeldenkmal im Ensemble Altstadt St. Johann)

Bleichstraße 22, Wohnhaus, Gaststätte, 1873

(Ensemblebestandteil im Ensemble Altstadt St. Johann)

(...)

Bleichstraße 26, Wohnhaus mit Werkstatt, 1886 von Gustav Schmolli, 1921 Umbau Erdgeschoss, Aufstockung 1945 (Ensemblebestandteil im Ensemble Altstadt St. Johann)

Bleichstraße 28, Wohnhaus, um 1861, seit 1873 mehrfach umgebaut, Aufstockung 1924

(Ensemblebestandteil im Ensemble Altstadt St. Johann)

Bleichstraße 32, Mietshaus, 1898 von Heinrich Christian Güth

(Einzeldenkmal im Ensemble Altstadt St. Johann)

(...)

Evangelisch-Kirch-Straße (Ensemblebestandteil im Ensemble Altstadt St. Johann)

Evangelisch-Kirch-Straße, Reste der spätmittelalterlichen **Stadtmauer**, Umbau 1680

(Einzeldenkmal im Ensemble Altstadt St. Johann)

Evangelisch-Kirch-Straße 6, Wohnhaus mit Metzgerei, um 1738, mehrfache Umbauten

(Ensemblebestandteil im Ensemble Altstadt St. Johann)

Evangelisch-Kirch-Straße 29, ev. Pfarrkirche St. Johann, 1725-27 von Jost Bager, nach

Zerstörung im 2. Weltkrieg stark verändert wiederaufgebaut

(Einzeldenkmal im Ensemble Altstadt St. Johann)

Faßstraße 1, Ökonomiegebäude, 18. Jh., im 19. Jh. Brauereigebäude, 1874-75 Umbau zum Wohn-/Mietshaus (Ensemblebestandteil im Ensemble Altstadt St. Johann)

(...)

Fröschengasse (Ensemblebestandteil im Ensemble Altstadt St. Johann)

Fröschengasse, Reste der spätmittelalterlichen **Stadtmauer**, Umbau 1680

(Einzeldenkmal im Ensemble Altstadt St. Johann)

Fröschengasse 2, Wohnhaus, um 1872, Instandsetzung nach Kriegsschäden 1944, 1978-79 Umbau innen (Ensemblebestandteil im Ensemble Altstadt St. Johann)

Fröschengasse 13, 15, 17, Rückgebäude des Anwesens St. Johanner Markt Nr. 7-9

(Ensemblebestandteil im Ensemble Altstadt St. Johann)

Fröschengasse 19, Rückgebäude des Anwesens St. Johanner Markt 5

(Ensemblebestandteil im Ensemble Altstadt St. Johann)

Fürstenstraße (Ensemblebestandteil im Ensemble Altstadt St. Johann)

Fürstenstraße 5/7, zwei Miets- und Geschäftshäuser, 1897 für den Trierer Kaplan und Zeitungsverleger Friedrich Georg Dasbach von Wilhelm Hector, Nr. 5 Geschäftshaus und Buchdruckerei der St. Johanner Volkszeitung, Umbauten 1971-72 und 1983-84

(Einzeldenkmal im Ensemble Altstadt St. Johann)

(...)

Gerberstraße (Ensemblebestandteil im Ensemble Altstadt St. Johann)

(...)

Gerberstraße 17, Wohn- und Geschäftshaus, 1939-43 von Heinrich Glückert, Umbau und Aufstockung 1954-56 von Peter Paul Seeberger, figurales Wandbild von Kaster 1950-60

(Ensemblebestandteil im Ensemble Altstadt St. Johann)

Gerberstraße 19, Wohnhaus mit integrierter Scheune (Futterraum) und kleinem Ladeneinbau, um 1883 als Ökonomie- und Wohnhaus von Christian Burgemeister, um 1950 Instandsetzung und Geschäftseinbau (Ensemblebestandteil im Ensemble Altstadt St. Johann)

Gerberstraße 27, Wohnhaus, um 1875 von Gustav Schmoll, Erweiterung um 1888 von Gustav Schmoll, 1956-57 Umbau

(Ensemblebestandteil im Ensemble Altstadt St. Johann)

Gerberstraße 31, kath. Pfarrhaus und Wandelhalle mit Grabepitaph von 1772, um 1907 von Gustav Schmoll gen. Eisenwerth, Sanierung Wandelhalle 1975- 76

(Einzeldenkmal im Ensemble Altstadt St. Johann)

Gerberstraße 35, Gerber- und Schulhaus, Schule, um 1864, mehrfache Umnutzung, 1938 Umbau innen, um 1976 Erneuerung innen, seit 1988 kath. Pfarrzentrum St. Johann

(Einzeldenkmal im Ensemble Altstadt St. Johann)

Gerberstraße 37, Wohnhaus, 4. Viertel 18. Jh. / 1. Viertel 19. Jh., Ladeneinbau 2. Hälfte 19. Jh., mehrfache Umbauten (Ensemblebestandteil im Ensemble Altstadt St. Johann)

(...)

Kappenstraße (Ensemblebestandteil im Ensemble Altstadt St. Johann)

Kappenstraße 1, Geschäftshaus, 1890-91 von C. Burgemeister, Umbau und Sanierung 1988 (Ensemblebestandteil im Ensemble Altstadt St. Johann)

Kappenstraße 3, Geschäftshaus, Torfahrthaus, 4. Viertel 19. Jh.

(Ensemblebestandteil im Ensemble Altstadt St. Johann)

Kappenstraße 7, Wohnhaus, 3. Viertel 19. Jh., Umbauten und Entkernung 1975 und 1986-87 (Ensemblebestandteil im Ensemble Altstadt St. Johann)

(...)

Kappenstraße 9, Wohn- und Geschäftshaus, um 1893, seit 1896 Gaststätte, Umbau 1984-85 (Ensemblebestandteil im Ensemble Altstadt St. Johann)

(...)

Katholisch-Kirch-Straße (Ensemblebestandteil im Ensemble Altstadt St. Johann)

Katholisch-Kirch-Straße, Reste der spätmittelalterlichen **Stadtmauer**, Umbau 1680

(Einzeldenkmal im Ensemble Altstadt St. Johann)

(...)

Katholisch-Kirch-Straße 8, Säuglingsmilchküche des Städtischen Wohlfahrtsamtes, 1954-55 von Peter Paul Seeberger (Ensemblebestandteil im Ensemble Altstadt St. Johann)

Katholisch-Kirch-Straße 10/12, Mehrfamilienwohnhäuser, Geschäftshaus, 1939-43 von Heinrich Glückert (Ensemblebestandteil im Ensemble Altstadt St. Johann)

Katholisch-Kirch-Straße 13, Wohnhaus, Wohnhaus 18. Jh. mit Hintergebäude aus dem 16. Jh. (Einzeldenkmal im Ensemble Altstadt St. Johann)

Katholisch-Kirch-Straße 14, Wohnhaus, um 1600, spätere Veränderungen (Fassade)

(Einzeldenkmal im Ensemble Altstadt St. Johann)

Katholisch-Kirch-Straße 17, Wohn- und Geschäftshaus mit Toreinfahrt, um 1873, Umbauten 1927 (Ensemblebestandteil im Ensemble Altstadt St. Johann)

Katholisch-Kirch-Straße 19, Wohn- und Geschäftshaus, 1898 von Heinker und Witzschel, Umbau 1996 (Ensemblebestandteil im Ensemble Altstadt St. Johann)

Katholisch-Kirch-Straße 22, Wohnhaus, 17. Jh.

(Einzeldenkmal im Ensemble Altstadt St. Johann)

Katholisch-Kirch-Straße 26, kath. Pfarrkirche St. Johann, Basilika, 1754-58 von Friedrich Joachim Stengel, Sakristei, seitl. Galerie und Umfassungsmauer 1907 von Gustav Schmollgen. Eisenwerth (Einzeldenkmal im Ensemble Altstadt St. Johann)

(...)

Kronenstraße (Ensemblebestandteil im Ensemble Altstadt St. Johann)

Kronenstraße 1, Wohnhaus, um 1855

(Ensemblebestandteil im Ensemble Altstadt St. Johann)

Kronenstraße 2, Mietshaus, 1894 Vorderhaus von Josef Stürmer, Umbau 1979-80, rückseitig tonnengewölbter Einraumkeller des 17. Jh. erhalten

(Ensemblebestandteil im Ensemble Altstadt St. Johann)

(...)

Obertorstraße (Ensemblebestandteil im Ensemble Altstadt St. Johann)

Obertorstraße 2, Wohn- und Geschäftshaus, 1938

(Ensemblebestandteil im Ensemble Altstadt St. Johann)

(...)

Saarstraße (Ensemblebestandteil im Ensemble Altstadt St. Johann)

Saarstraße 1, Eckhaus mit Ladenparterre, Wohnhaus, 18. Jh., Umbauten um 1872 und 1898-99, Umbau 1930-40, nach dem 2. Weltkrieg rebarockisiert

(Ensemblebestandteil im Ensemble Altstadt St. Johann)

Saarstraße 2, Wohn- und Geschäftshaus, 1850-60

(Ensemblebestandteil im Ensemble Altstadt St. Johann)

Saarstraße 3, Wohn- und Geschäftshaus, 1835-38

(Ensemblebestandteil im Ensemble Altstadt St. Johann)

Saarstraße 4, Architekturteile der Fassade, 18. Jh.

(Ensemblebestandteil im Ensemble Altstadt St. Johann)

Saarstraße 5, Wohn- und Geschäftshaus, 1838-39, Umbau innen 1978

(Ensemblebestandteil im Ensemble Altstadt St. Johann)

Saarstraße 6, Wohnhaus mit Hinterhaus, 18. Jh., Umbauten um 1904, 1930-40 und 1955

(Ensemblebestandteil im Ensemble Altstadt St. Johann)

Saarstraße 8, Wohn- und Gasthaus Weinhändler Ludwig Pistorius, 1852, Umbauten 1930, Instandsetzung 1957-58, Umbau 1967

(Ensemblebestandteil im Ensemble Altstadt St. Johann)

Saarstraße 9, Wohn- und Geschäftshaus, Mietshaus, 1910-11 von Ludwig Braun

(Ensemblebestandteil im Ensemble Altstadt St. Johann)

Saarstraße 11, Wohnhaus, 1816-35, zwei Ladeneinbauten 1880 und 1894, Erweiterung 4.

Viertel 19. Jh., Umbau Seitenfront nach 1914, Instandsetzung Fassade 1966, Sanierung

1975 (Ensemblebestandteil im Ensemble Altstadt St. Johann)

Saarstraße 13, Wohn- und Geschäftshaus, Mietshaus, um 1873 von Hugo Dihm, seit 1911 mehrfach umgebaut, Teilabbruch des Südabschnitts

(Ensemblebestandteil im Ensemble Altstadt St. Johann)

(...)

St. Johanner Markt (Ensemblebestandteil im Ensemble Altstadt St. Johann)

St. Johanner Markt, St. Johanner **Marktbrunnen**, 1759-60 von Friedrich Joachim Stengel, Baudekor von Johann Philipp Mihm, Eisengitter von Sonntag Bückelmann, Restaurierungen um 1880, 1930 und 1994 (Einzeldenkmal im Ensemble Altstadt St. Johann)

(...)

St. Johanner Markt 3, Wohnhaus, Hofanlage, 18. Jh.

(Einzeldenkmal im Ensemble Altstadt St. Johann)

(...)

St. Johanner Markt 5, Wohnhaus, Hofanlage, 18. Jh., Fassade um 1887 überformt, um 1940 purifiziert und rebarockisiert, seitliches Hofgebäude 19. Jh.

(Ensemblebestandteil im Ensemble Altstadt St. Johann)

(...)

St. Johanner Markt 7, 9, Wohnhaus mit seitlichen Hofgebäuden und Hinterhaus, 18. Jh., Vorderhäuser 1898-99 zu einer Doppelhausfassade umgebaut, um 1940 purifiziert und rebarockisiert, seitl. Hinterhaus (Nordseite) 4. Viertel 19. Jh./ 1. Viertel 20. Jh., Hinterhaus 18. Jh.,

mehrfach umgebaut, seittl. Hinterhaus (Südseite) von 1898-99
(Ensemblebestandteil im Ensemble Altstadt St. Johann)
(...)

St. Johanner Markt 11, Wohnhaus und Hinterhaus, 19. Jh., Hinterhaus von 1869 wurde
1920-40 umgebaut, (Ensemblebestandteil im Ensemble Altstadt St. Johann)

St. Johanner Markt 13, Wohnhaus mit Gewölbekeller, Einraumkeller 18. Jh., Wohnhaus 2.
Drittel 19. Jh., Sanierung 1972
(Ensemblebestandteil im Ensemble Altstadt St. Johann)

St. Johanner Markt 14, Wohnhausfassade, 18./19. Jh.
(Ensemblebestandteil im Ensemble Altstadt St. Johann)

St. Johanner Markt 15, Wohn- und Geschäftshaus, Gewölbekeller 18. Jh., Wohnhaus 19.
Jh. (Ensemblebestandteil im Ensemble Altstadt St. Johann)

St. Johanner Markt 16, Gasthaus Zur Deutschen Eiche, Wohn-/Mietshaus, 1899-1900 von
Albert Pitz, Umbau 1938 (Ensemblebestandteil im Ensemble Altstadt St. Johann)

St. Johanner Markt 17/19, Wohn- und Kaffeehaus, 1937-38 von Gottfried Leiser
(Ensemblebestandteil im Ensemble Altstadt St. Johann)

St. Johanner Markt 18, Wohnhaus, Hofanlage, um 1760
(Einzeldenkmal im Ensemble Altstadt St. Johann)

St. Johanner Markt 19 (s. St. Johanner Markt 17), Wohn- und Geschäftshaus
(Ensemblebestandteil im Ensemble Altstadt St. Johann)

St. Johanner Markt 21, Miets- und Geschäftshaus, 1957 von Heinrich Sievers
(Ensemblebestandteil im Ensemble Altstadt St. Johann)

St. Johanner Markt 22, Wohnhaus mit Hinterhaus, 18. Jh.
(Einzeldenkmal im Ensemble Altstadt St. Johann)

St. Johanner Markt 23, Miets- und Geschäftshaus, 1950-51 von J.W. Ulrich
(Ensemblebestandteil im Ensemble Altstadt St. Johann)

St. Johanner Markt 24, Wohnhaus, 18. Jh., Erweiterung 1904 von Gustav Schmoll gen. Ei-
senwerth, heute Stadtgalerie (Einzeldenkmal im Ensemble Altstadt St. Johann)

St. Johanner Markt 25, Wohn- und Geschäftshaus, 1863-64, 1968 Entkernung und Umbau
der Ladenfront (Ensemblebestandteil im Ensemble Altstadt St. Johann)

St. Johanner Markt 26, Hofanlage und Wohnhaus, um 1780
(Einzeldenkmal im Ensemble Altstadt St. Johann)

St. Johanner Markt 27/29, Wohn-/Miets- und Geschäftshaus des Rentmeisters Friedrich
Hoffmann mit Gaststätte und Stadtkasse von St. Johann, um 1894 von Heinrich Güth, Erwei-
terung nach Süden 1919, 1938 Purifizierung der Fassaden von Karl Möll
(Ensemblebestandteil im Ensemble Altstadt St. Johann)

St. Johanner Markt 28, Wohnhaus mit Hofanlage, 18. Jh., Hinterhaus (Katholisch-Kirch-
Straße 13) (Einzeldenkmal im Ensemble Altstadt St. Johann)

St. Johanner Markt 31, Wohnhaushälfte (s. Nr. 33), 18. Jh., Traufenhaus um 1800, Umge-
staltung Fassade 19. Jh., 1938 Purifizierung
(Einzeldenkmal im Ensemble Altstadt St. Johann)

St. Johanner Markt 33, Wohnhaushälfte (s. Nr. 31), 18. Jh., Traufenhaus um 1800, Umge-
staltung Fassade 19. Jh., 1938 Purifizierung
(Ensemblebestandteil im Ensemble Altstadt St. Johann)

St. Johanner Markt 32, Mietshaus mit Gaststätte und Hinterhaus, 1892-93 von Adolf Henne,
seit 1905 mehrere Umbauten, 1930-40 Purifizierung
(Ensemblebestandteil im Ensemble Altstadt St. Johann)

St. Johanner Markt 47/49, Steinkallenfels'scher Hof, Wohnhaus mit Gaststätte, 1688, Um-
bau 1760 (Einzeldenkmal im Ensemble Altstadt St. Johann)
(...)

Türkenstraße (Ensemblebestandteil im Ensemble Altstadt St. Johann)
Türkenstraße, Reste der spätmittelalterlichen **Stadtmauer**, Umbau 1680
(Einzeldenkmal im Ensemble Altstadt St. Johann)

Türkenstraße 1, Architekturteile eines barocken Traufenhauses, 18./19. Jh.
(Ensemblebestandteil im Ensemble Altstadt St. Johann)

Türkenstraße 2, Geschäfts- und Mietshaus, 1898-99 von Carl Burgemeister, um 1983 Um-
bau innen (Ensemblebestandteil im Ensemble Altstadt St. Johann)

Türkenstraße 3/5, Zwei Wohnhäuser (Vorderhaus) mit Hinterhaus, 17./18. Jh., Umbauten im
19. Jh. und 1920-30 (Ensemblebestandteil im Ensemble Altstadt St. Johann)

Türkenstraße 4, Geschäfts- und Mietshaus, 1898-99 von Heinrich Güth, 1981-82 Umbau in-
nen und Außensanierung (Ensemblebestandteil im Ensemble Altstadt St. Johann)

Türkenstraße 7/7a, Wohnhaus, 17./18. Jh., Ladeneinbau in der nördl. Haushälfte von 1926,
1976 Instandsetzung und Umbauten (südl. Haushälfte)
(Ensemblebestandteil im Ensemble Altstadt St. Johann)

Türkenstraße 9, Wohnhaus mit Gewölbekeller, 17./18. Jh., Fassadenumbau 19. Jh., Umbau-
ten 1905 und 1992 (Ensemblebestandteil im Ensemble Altstadt St. Johann)

Türkenstraße 11/13, Wohnhäuser, 17./18. Jh., Umbau Dachausbau, Instandsetzung 1974-75 (Ensemblebestandteil im Ensemble Altstadt St. Johann)

Türkenstraße 15, Wohnhaus, 18. Jh./19. Jh., Umbau und Aufstockung 1898 von Heinrich Maurer (Ensemblebestandteil im Ensemble Altstadt St. Johann)

Türkenstraße 17, Wohnhaus, 18./19. Jh., Ladenfront von 1890, Umbau und Aufstockung 1935-36, Umbau Parterre 1967

(Ensemblebestandteil im Ensemble Altstadt St. Johann)

Türkenstraße 19, Torfahrthaus, Hinterhaus von 1890- 1900, Vorderhaus 1902 von Wilhelm Noll, Sanierung und Umbau 1979- 80

(Ensemblebestandteil im Ensemble Altstadt St. Johann)

Türkenstraße 21, Wohn- und Geschäftshaus, Mietshaus, 18./19. Jh. (Hinterbau 1875), Umbau und Aufstockung 1927 von Wilhelm Werner, 1959 Umbau innen von Wilhelm Werner

(Ensemblebestandteil im Ensemble Altstadt St. Johann)

Türkenstraße 23, Wohnhäuser, Traufenhaus 18. Jh., Aufstockung 4. Viertel 19. Jh., Ladenfront von 1886, Hinterhaus-Anbau im 19. Jh., Umbau innen und Sanierung 1993-94.

(Ensemblebestandteil im Ensemble Altstadt St. Johann)

Türkenstraße 25, In einem Wohnhaus verbaute Reste der nordöstlichen Eckbastion der spätmittelalterlichen und um 1680 erneuerten St. Johanner Stadtbefestigung, Wohnhaus 4. Viertel 18. Jh./1. Drittel 19. Jh., Umbauten innen 1919-20 und 1981

(Einzeldenkmal im Ensemble Altstadt St. Johann)

(...)

Wallgasse (Ensemblebestandteil im Ensemble Altstadt St. Johann)

Das Landesdenkmalamt weist auf den Genehmigungsvorbehalt gemäß Saarl. Denkmalschutzgesetz hin.

Luftverunreinigende Stoffe

Gemäß § 85 Abs. 2 Nr. 1 LBO wird bestimmt, dass zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch luftverunreinigende Stoffe die Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen untersagt ist (Örtl. Bauvorschrift gem. § 85 Abs. 2 Nr.1 LBO i.V.m. §9 Abs. 6 BauGB). Mit dieser Festsetzung soll den Belangen des Klimaschutzes Rechnung getragen werden.

WSG

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes St.Arnual. Die Wasserschutzgebietsverordnung ist bei Baumaßnahmen oder Eingriffen strikt einzuhalten. Einzelmaßnahmen sind gesondert zu beantragen, entsprechende Ausnahmegenehmigungen sind einzuholen.

ÜSG / HQ100

Die Grenzen des vorläufig festgesetzten Überschwemmungsgebietes (HQ100-Linie) werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

In Abstimmung mit dem Landesamt für Umwelt und Arbeitsschutz (LUA) wird darauf hingewiesen, dass im Zuge von Baumaßnahmen in den Bereichen Innenhoffläche WB1/3/4/6 und Freifläche Kath.-Kirch-Straße zwischen Hausnummern 5 und 9 sowie bei Umnutzungen der Kellergeschosse innerhalb des ÜSG zusätzlich zur baurechtlichen Zulassung das erforderliche Einvernehmen nach § 80 Abs. 2 SWG mit der obersten Wasserbehörde (Ministerium für Umwelt- und Verbraucherschutz) gem. den Bestimmungen des § 78 Abs. 3 WHG erfolgen muss. Seitens des LUA wird ferner darauf hingewiesen, dass ein Retentionsraumausgleich für Maßnahmen im Bereich dieser Flächen nur bei geschlossenen Wänden (nicht flutbare Räume) erforderlich ist.

7 FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 ABS. 5 NR. 3 UND § 9 ABS. 6 BAUGB

Im Bereich der aufgelisteten Grundstücke gibt es Eintragungen im "Kataster für Altlasten und altlastenverdächtige Flächen" des Landesamtes für Umwelt- und Arbeitsschutz, die in den Bebauungsplan übernommen werden.

Im Rahmen baurechtlicher Verfahren im Bereich der in der nachfolgenden Tabelle genannten Grundstücke können im Einzelfall ergänzende gutachterlich begleitete Bodenuntersuchungen zur Bestimmung des Gefährdungspotentials sowie zur schadlosen Entsorgung von Aushubmaterial erforderlich werden.

lfd. Nr.	SB_Nr	SVS-Schlüssel	Adresse	Bezeichnung	Standortart / Status
1	SB_456	0133674Z	Gerberstr. 27	Rathausgarage, Lichtpausanstalt	KV
2	SB_4046	0135388Z	Gerberstr. 27/29	Reha Werkstatt für Behinderte bis 80	Altstandort
3	SB_4042	0135138S	Bahnhofstr. 5	Schrott Kohlbeck	Altstandort
4	SB_4034	0134728C	Kath.Kirchstr. 13/15	Glasschleiferei Lamb, Verspiegelungen	Altstandort
5	SB_458	0133694A	Bleichstr. 14	Südgarage Streit, Autoteilehandel	KV
6	SB_4032	0134438C	Saarstr. 1	Färberei Mitzi, Textil	Altstandort
7	SB_1887 7		St.Joh. Markt 30	chem. Reinigung	Altstandort
8	SB_4028	0134328C	Kronenstr. 1	Chemosa chem.-pharmaz. Produkte	Altstandort
9	SB_4027	0134278C	Kronenstr. 13	Kosmetikartikel Ullrich	Altstandort
10	SB_519	0134604C	Obertorstr. 3	Akkord Kleiderpflege, Ideal	Altstandort, Altlast, ALF_ZS, Kennzeichnung im B-Plan

Bei der nach Abstimmung mit dem Landesamt für Umwelt und Arbeitsschutz als "erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet" gekennzeichneten Fläche (Nr. 10, Obertorstraße 3) handelt es sich um eine LCKW-Verunreinigung, die auf einen früher dort ansässigen chem. Reinigungsbetrieb zurückgeführt wird und von der eine erhebliche Grundwasserverunreinigung ausgeht. Die Bodenverunreinigung ist teilsaniert, es findet ein Monitoring statt. Entsprechende Gutachten sind beim Amt für Energie und Umwelt der LHS einzusehen.

8 HINWEISE

Im Rahmen des Verfahrens wurden Stellungnahmen abgegeben, die zur Aufnahme der folgenden Hinweise in den Bebauungsplan führen:

- Die Feuerwehr der Landeshauptstadt Saarbrücken weist darauf hin, dass die erforderlichen Feuerwehrezufahrten, -aufstellflächen und -anleitetellen zu berücksichtigen sind und die Löschwasserversorgung gesichert sowie Hydranten und Absperrschieber freigehalten werden.
- Das Landesdenkmalamt weist darauf hin, dass bei allen Projekten, die mit Eingriffen in den Boden verbunden sind, mit archäologischen Funden zu rechnen ist, auf die Rücksicht zu nehmen ist.

- Der EVS weist darauf hin, dass die Vorschriften der Abfallwirtschaftssatzung des EVS, hier die §§ 7, 8, 13, 15 und 16 (Amtsbl. des Saarlandes vom 21.10.2012, S.815 ff), sowie die einschlägigen berufsgenossenschaftlichen Vorschriften zu beachten sind.
- Seitens der Kabel Deutschland GmbH&Co. KG wird darauf hingewiesen, dass sich innerhalb des Geltungsbereiches Telekommunikationsanlagen der Kabel Deutschland befinden. Die Anlagen sind bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern und dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden. Im Falle der Notwendigkeit einer Umverlegung ist dies frühzeitig mit Kabel Deutschland zu koordinieren.
- Alle im Geltungsbereich befindlichen Versorgungsleitungen der Stadtwerke Saarbrücken müssen jederzeit frei zugänglich und die Trassen mit Baustellenfahrzeugen frei befahrbar sein. Ein Überbauen mit Gebäuden oder befestigten Oberflächen, sowie die Bepflanzung mit Bäumen oder Buschwerk im Bereich der Versorgungsanlagen ist unzulässig.
- Untere Naturschutzbehörde und NABU weisen darauf hin, dass sich im Brunnenhals vor der evangelischen St. Johanner Kirche ein Vorkommen der Hirschnäuse (Phyllitis scolopendrium⁴) befindet.
- Der Behindertenbeirat der Landeshauptstadt Saarbrücken weist darauf hin, dass bei öffentlich zugänglichen Straßen, Wegen, Plätzen und öffentlichen Gebäuden die entsprechenden rechtlichen Vorgaben und Richtlinien zum barrierefreien Bauen anzuwenden sind.
- Es wird darauf hingewiesen, dass das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann.
- Die RSR Datacom GmbH&Co. KG, Trassenauskunft Vodafone Rhein/Main äußert keine Bedenken gegen die Planung, weist aber darauf hin, dass die Stellungnahme nur bis zum 13.08.2014 Gültigkeit besitzt und dass daher für Vorhaben außerhalb dieses Zeitraumes die Zustimmung erneut einzuholen ist.

9 AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES - ABWÄGUNG

Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherung der bestehenden Nutzungsstruktur unter besonderer Berücksichtigung des Schutzes der Wohnfunktion.

Um sicherzustellen, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung im Bereich des St.Johanner Marktes weiterhin gewährleistet werden kann und die Altstadt auch künftig lebendig und funktionsfähig bleibt, ist es erforderlich, neben den zentralen Funktionen der Altstadt (Läden, Restaurants, Bistros, usw.) insbesondere die Wohnfunktion zu bewahren und zu stärken.

Ein Rückgang der Wohnnutzung würde längerfristig zwangsläufig zu einer Verödung der Altstadt und den mit derartigen Entwicklungen einher gehenden städtebaulichen Missständen führen. Aus diesem Grund wurden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gemäß § 4a BauNVO Gebiete zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (besondere Wohngebiete) festgesetzt.

Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes sollen sicherstellen, dass die Ergebnisse der positiven Entwicklung, die in den vergangenen Jah-

⁴ gemäß aktueller Roter Liste des Saarlandes, Stand 2008, nicht mehr gefährdet.

ren im Zuge der Sanierung für den St.Johanner Markt erreicht werden konnte, weiterhin Bestand haben.

Um ein Überhandnehmen von Nutzungen, die mit der Wohnnutzung bezüglich Flächenbedarf konkurrieren oder andere potentielle Konflikte verursachen können, zu verhindern, ist es erforderlich, diese Nutzungen zu reglementieren. Der Bebauungsplan orientiert sich hierbei im Wesentlichen am Bestand. Die grundsätzliche Unzulässigkeit von zusätzlichen Gaststätten und der erweiterte Bestandsschutz bestehender Gaststätten im überwiegenden Teil des Geltungsbereiches dienen insbesondere diesem Zweck.

Um zu verhindern, dass Vergnügungsstätten, Sexshops, Wettbüros, Bordelle u.ä. Nutzungen zu einem Trading Down-Effekt führen, da diese Nutzungen mit der Bau- und Siedlungsstruktur des Gebietes, insbesondere mit der Wohnnutzung unverträglich sind, werden sie im Bebauungsplan ausgeschlossen. Die Festsetzung dient somit dazu, die vorhandene Nutzungsmischung zu schützen, einem Imageverlust des für den gesamten städtischen Kontext so wichtigen Gebietes abzuwehren und einer Verödung des Gebietes entgegenzuwirken.

Die Festsetzungen sind daher zum Teil hinsichtlich der festgesetzten Nutzungsarten restriktiver, als sie sich aus dem derzeitigen Bestand ableiten lassen (z.B. Dienstleistungseinrichtungen in Obergeschossen). Bestehende Nutzungen genießen bis zu ihrer Aufgabe Bestandsschutz soweit sie bauordnungs- und bauplanungsrechtlich genehmigt sind.

Auch die Manifestierung der Gaststätten im Rahmen des vorhandenen Bestandes dient dem Ziel, die Nutzungsmischung zu erhalten und gleichzeitig die Wohnfunktion zu schützen. Wo möglich, lässt der Bebauungsplan geringfügige Erweiterungen im vorgegebenen Rahmen als Ausnahmen zu. Der erweiterte Bestandsschutz dient dazu, die vorhandenen Gaststätten nicht mehr als unbedingt nötig zu beschränken und Möglichkeiten zu eröffnen, auch künftig fortbestehen zu können.

Ohne eine Reglementierung der Schank- und Speisewirtschaften ist eine Verdrängung anderer Nutzungen zu befürchten. Ziel ist jedoch der Erhalt und die Förderung der vorhandenen Nutzungsmischung innerhalb des Plangebietes, das das Herzstück der Altstadt und der gesamten Innenstadt darstellt. Damit die gewollte Nutzungsmischung gesichert werden kann, sind auch Gaststätten im Gebiet erwünscht. Sie tragen in hohem Maße zur Attraktivität und zum unverwechselbaren Charakter der Altstadt bei und sollen daher im Rahmen des vorhandenen Bestandes gesichert werden. In den Baugebieten WB4.1, WB5.1 und WB6.1 wird aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation und der daraus abgeleiteten besonderen Funktion der Saarstraße als Tor zum Markt und als wichtigstes Verbindungsstück zwischen den beiden Altstadtbereichen Markt und Schlossumfeld hinsichtlich der Zulässigkeit von Gaststätten eine über den erweiterten Bestandsschutz hinausgehende Regelung der Zulässigkeit von Gaststätten getroffen. Diese ist an den bereits vorhandenen Raumfunktionen orientiert und wird räumlich eng begrenzt, so dass eine Beeinträchtigung des Wohnens im Umfeld nicht zu befürchten ist.

Da es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan um eine Planung im praktisch fast vollständig baulich genutzten bzw. versiegelten Innenbereich handelt, die in erster Linie der Sicherung des Bestandes und der Reglementierungen der zulässigen Nutzungen dient, ohne dass zusätzliche, wesentliche

Eingriffe in die Belange von Natur und Landschaft, des Klima- oder Bodenschutzes, der Luft, der Hydrologie oder des Wechselgefüges zwischen ihnen vorbereitet oder ermöglicht werden, wird von einer Bilanzierung von Eingriff- und Ausgleich abgesehen.

Da die Planung sich auf praktisch vollständig baulich genutzte Bereiche bezieht, sind die Möglichkeiten einer Entsiegelung von Flächen sehr begrenzt. Zumindest aber in den Bereichen des Geltungsbereiches, wo die Baustruktur dies ermöglicht, erfolgt die Festsetzung einer auf 0,8 reduzierten GRZ. Vorhandene Anlagen genießen Bestandsschutz. Ziel ist hier aber längerfristig eine Reduzierung der Versiegelung im Blockinnenbereich zugunsten der Wohn- und Arbeitsverhältnisse und der Belange des Klimaschutzes (bessere Belichtung und Durchlüftung, Verbesserung der Wohnqualität).

Die Planung widerspricht nicht der Vorschrift des § 1a Abs. 2 BauGB, mit Grund und Boden sparsam umzugehen, da es sich um eine Planung zur Bestandssicherung und in sehr begrenzten Umfang zur Innenentwicklung (zwei Baulücken in Blockrandlage des WB9 und WB10) handelt. Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind Eingriffe, die bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren, nicht auszugleichen. Da es sich um eine Planung der Bestandssicherung und Innenentwicklung handelt, die keine nennenswerten Eingriffe ermöglicht, ist dies im vorliegenden Fall zutreffend.

Nichtsdestotrotz ist dem Bebauungsplan ein Umweltbericht beigelegt, um die Belange des Umweltschutzes bestmöglich in den Planungsprozess einzustellen. Auf die Inhalte und Ergebnisse des Umweltberichtes als Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanes wird im Zusammenhang mit der Abwägung verwiesen.

Ergebnis TÖB/VIS/Bürger

Für das Beteiligungsverfahren der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB (vorgezogene Bürgerbeteiligung) wurden die Termine im Saarbrücker Wochenspiegel und im Sulzbachtalspiegel veröffentlicht, der Plan einschließlich einer Informationsbroschüre wurde vorab im Rathausfoyer ausgelegt. Der Darlegungs- und Erörterungstermin wurde am 26.03.2002 im großen Sitzungssaal des Rathauses durchgeführt. Die Veranstaltung war sehr schwach besucht, grundsätzliche Kritik wurde von den anwesenden Bürgerinnen und Bürgern nicht vorgetragen (siehe beiliegendes Protokoll, Anlage 5).

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) und der verwaltungsinternen Stellen (VIS) hat keine grundsätzlichen Probleme aufgezeigt. In den Stellungnahmen des Naturschutzbundes (NABU) und der Unteren Naturschutzbehörde wurde angeregt, im Bereich der evangelischen Kirche St. Johann eine „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden und Natur“ auszuweisen, da im Brunnen vor der Kirche die saarlandweit besonders selten vorkommende „Hirschnäsel“, eine Farnart, wächst (siehe Stellungnahmen vom 19.03.2002 und vom 22.03.2002). Die genannte Art ist zwischenzeitlich nicht mehr in der Roten Liste aufgeführt. Ein entsprechender Hinweis ist in der Begründung enthalten.

Von Seiten des Landesamtes für Verbraucher-, Gesundheits- und Arbeitsschutz wurden Bedenken aus Sicht des Immissionsschutzes, insbesondere wegen der Lärmproblematik, vorgetragen. Es wird befürchtet, dass es bei Anwendung der neuen TA-Lärm von 1998 unter Zugrundelegung der Immissionswerte eines „Allgemeinen Wohngebietes“ gem. § 4 BauNVO im Kontext der vorhandenen Gaststättennutzung vor allem in Bezug auf den

Nachtwert von 40 dB(A) zu Nachbarschaftsbeschwerden und bei Bauanträgen zu erheblichen immissionsschutzrechtlichen Problemen kommen kann (siehe Stellungnahme vom 22.04.2002).

Diese Bedenken konnten in einem gemeinsamen Gespräch ausgeräumt werden.

Entsprechende Festsetzungen sind im Bebauungsplan enthalten.

Ergebnis Auslegung

Im Rahmen der ersten öffentlichen Auslegung sind keine schriftlichen Anregungen geäußert worden.

Lediglich das Landesamt für Verbraucher-, Gesundheits- und Arbeitsschutz (LVGA) hat um ein mündliches Abstimmungsgespräch gebeten. Im Rahmen von zwei Besprechungen zwischen LVGA, Vertretern des Stadtplanungsamtes und der agstaUMWELT am 03.09.2002 sowie am 09.09.2002 wurde seitens des LVGA folgende Änderung der Festsetzungen vorgeschlagen:

Die Festsetzung des flächenbezogenen Schalleistungspegels sollte entfallen. Stattdessen wird folgender Wortlaut vorgeschlagen: „Zulässig sind nur Betriebe und Anlagen, bei denen gewährleistet ist, dass die von ihnen verursachten Geräusche einen Beurteilungspegel nachts 35 dB(A) nicht überschreiten“.

In der Begründung sollte ergänzt werden:

„Die Festlegung des Beurteilungspegels um 10 dB(A) unter dem zulässigen Immissionsrichtwert von nachts 45 dB(A) dient dazu, einer weiteren Verschlechterung der Lärmsituation im Plangebiet wegen der vorhandenen Vorbelastung vorzubeugen.“

Zweite Auslegung

Im Rahmen der 2. Öffentlichen Auslegung wurden keine Anregungen zum Entwurf dieses Bebauungsplanes geäußert.

Dritte Auslegung

Aufgrund einer im September 2003 durchgeführten Aktualisierung und Überprüfung der Festsetzungen bezüglich der zulässigen Gaststättenanteile im Entwurf des Bebauungsplanes wurde eine erneute Auslegung erforderlich. Ergänzt wurde ferner eine Festsetzung bezüglich der Zulässigkeit von Garagen.

Zwischenzeitlich wurden insbesondere die Festsetzungen der Zulässigkeit von Gaststätten modifiziert.

Aufgrund der inzwischen geänderten rechtlichen Rahmenbedingungen wurde ein Umweltbericht ergänzt.

Vierte Auslegung

Für die 4. Auslegung wurden insbesondere die allgemeine Unzulässigkeit von Gaststätten und ein Sondergebiet ergänzt. Dem Bebauungsplan war ein Anlagenplan mit den Ergebnissen der Gaststättenerfassung von 2012 beigefügt.

Als Konsequenz aus der 4. Auslegung wurde das vorläufig festgesetzte Überschwemmungsgebiet in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Diese Anregung hat sich aus den Anregungen des Landesamtes für Umweltschutz ergeben, mit dem die ergänzten Festsetzungen abgestimmt wurden. Gleiches gilt für die ergänzenden Festsetzungen bezüglich der Altlastenproblematik.

Außerdem wird die Festsetzung als örtliche Bauvorschrift in den Bebauungsplan übernommen, dass gemäß § 85 Abs. 2 Nr. 1 LBO zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch luftverunreinigende Stoffe die Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen untersagt ist.

Ergänzt wurde außerdem die Zulässigkeit von Tiefgaragen im WB6. Neben formalen Ergänzungen wurde ferner eine Reihe von Hinweisen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Nach Abstimmung mit dem Landesamt für Umwelt und Arbeitsschutz wurden die Festsetzungen und Aussagen in Bezug auf Altlasten und Altlastenverdachtsstandorte modifiziert. Eine entsprechend zu kennzeichnende Fläche wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

Als weitere Änderung, die eine erneute Auslegung erforderlich macht, wurde die allgemeine Zulässigkeit von Gaststätten in den Erdgeschossen und Kellergeschossen der Baugebiete WB4.1, WB5.1 und WB6.1 aufgenommen. Um eine differenzierte Zuordnung zu ermöglichen erfolgte eine Gliederung der Baugebiete WB4, WB5 und WB6 jeweils in zwei Teilbereiche.

Aufgrund der Änderungen als Konsequenz aus der 4. Auslegung erfolgt eine 5. Auslegung, an der die Behörden und Träger öffentlicher Belange noch einmal beteiligt und auch um Stellungnahme im Sinne des § 4 Abs. 1 BauGB zum Umweltbericht gebeten werden.

Fünfte Auslegung

Im Rahmen der fünften Auslegung wurde seitens der Öffentlichkeit eine Anregungen zur Zulässigkeit von Gaststätten im 1.OG des WB6.1 geäußert, der jedoch nicht nachgegeben werden kann, da dies aus der spezifischen Situation im Baugebiet und seinem Umfeld nicht ableitbar und begründbar ist und dem Schutz der Wohnfunktion insbesondere in den Obergeschossen zuwiderlaufen würde.

Seitens der Träger öffentlicher Belange und der verwaltungsinternen Stellen wurden ebenfalls keine Anregungen geäußert, die eine Änderung der Festsetzungen und damit eine Wiederholung der Offenlage erforderlich machen würden.

10 UMWELTBERICHT

10.1 Einleitung

Projektbeschreibung / Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes

Das rund 6,1 ha große Plangebiet umfasst einen Teil der Saarbrücker Altstadt im Stadtteil St.Johann.

Die Landeshauptstadt Saarbrücken verfolgt mit der Planung das Ziel, auch nach Aufhebung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes zu verhindern, dass städtebauliche Missstände entstehen. Der Bebauungsplan dient dazu, die nach Abschluss der Sanierungsmaßnahme vorhandene Nutzungsstruktur des Bereiches „St. Johanner Markt“ zu bewahren und die Sanierungsziele zu sichern. Ziel ist insbesondere die Sicherung und Förderung der Wohnfunktion.

Aus diesem Grund und da das Plangebiet die dicht bebaute, historische Altstadt umfasst in der es im Prinzip nur 2 Baulücken gibt, ändert sich der Bedarf an Grund und Boden und die Versiegelung infolge der Planaufstellung nicht wesentlich.

Relevante Fachgesetze und Fachpläne

Die relevanten Fachgesetze sind in Teil B auf der Planzeichnung genannt.

Schutzgebiete nach Naturschutz- bzw. Wasserrecht sind nicht betroffen.

10.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen (Umweltprüfung)

Schutzgüter
Flora / Fauna /
biologische Vielfalt

Bestandsaufnahme und Maßnahmen zum Ausgleich

Bestandsbeschreibung

Die Flächen des Plangebietes praktisch vollständig versiegelt.

Ökologisch hochwertige Strukturen sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden. Grünstrukturen beschränken sich auf Straßenrandbegrünung, Baumpflanzungen u.ä. Kleine Freiflächen sind lediglich im Bereich der Gemeinbedarfsflächen vorhanden.

Schutzgebiete bzw. -objekte gem. BNatSchG und SNG sowie gem. EU-Richtlinien (FFH, EU-VogelRL) existieren innerhalb des Plangebietes nicht. Innerhalb der Altstadt selbst sind keine schutzwürdigen Flächen (Biotope gem. § 30 BNatSchG / § 22 SNG) anzutreffen.

saP

Gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG ist die artenschutzrechtliche Prüfung im Zuge der Bebauungsplanaufstellung bzw. -änderung (§ 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG) auf streng geschützte Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie auf europäische Vogelarten zu beschränken.⁵ Bei der Betroffenheit besonders geschützter Arten gem. BArtSchV liegt gem. § 44 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG kein Verstoß im Sinne des § 44 BNatSchG vor.

Im Zuge der Bestandsaufnahme wurden keine streng geschützten Tier- und Pflanzenarten des Anh. IV der FFH-RL bzw. Vogelarten des Anh. 1 des VSRL im Geltungsbereich festgestellt. Die Habitatsbedingungen in der nahezu vollständig versiegelten Innenstadt stellen keinen geeigneten Lebensraum für streng geschützte Arten der FFH-RL bereit, so dass auch kein Vor-

⁵ vgl. hierzu: TRAUTNER, J. (2008), Artenschutz im novellierten BNatSchG - Übersicht für die Planung, Begriffe und fachliche Annäherung, in: Naturschutz in Recht und Praxis - online (2008) Heft 1, www.naturschutzrecht.net, S. 4 u. 16

kommen zu erwarten ist.

Es kommen jedoch Brutvögel der Siedlungsbereiche bzw. Nahrungsgäste vor. Diese „Allerwelts“-Arten sind in der Regel als Kulturfolger nicht gefährdet und können Bestandeinbrüche oder lokale Habitatsverluste ausgleichen.

Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes die sich im Wesentlichen auf Nutzungsregelungen (Sicherung der Wohnfunktion) beziehen ist davon auszugehen, dass aktuell besetzte Nester und Eier im Sinne von Art. 5 b VSR nicht beeinträchtigt werden. So wird sich der Erhaltungszustand der Vogelarten weder durch Verlust einzelner Brutplätze noch durch Störung im Sinne des Art 5 d VSRL verschlechtern. Kultur folgende Vogelarten finden in den angrenzenden städtischen Strukturen sowie in den Grünzügen entlang der Saar ausreichende Lebensräume.

Das natürliche Verbreitungsgebiet der Arten wird nicht verringert und es bleibt ein genügend großer Lebensraum vorhanden, um langfristig ein Überleben der Populationen zu sichern. Es ist davon auszugehen, dass die Populationen nicht gefährdet und der Erhaltungszustand der Arten nicht verschlechtert wird.

Biodiversitäts-
schäden

Es sind keine Arten im Sinne des § 19 Abs. 2 BNatSchG (Zugvögel, Vogelarten des Anhangs 1 der Vogelschutzrichtlinie, Tier- und Pflanzenarten der Anhänge II und IV der FFH-Richtlinie) bzw. Lebensräume gem. § 19 Abs. 3 BNatSchG (Lebensräume der o.g. Arten, Lebensraumtypen des Anhangs I der FFH-Richtlinie, Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Tierarten des Anh. IV der FFH-Richtlinie) durch die Bebauungsplanänderung (Regelungen zur Art der baulichen Nutzung und die überbaubaren Grundstücksflächen) betroffen. Erhebliche Auswirkungen auf Populationen und somit Umweltschäden i.S. des Umweltschadengesetzes (USchadG⁶) sind somit ausgeschlossen.

RL-Arten

Ein Vorkommen von Rote-Liste-Arten ist innerhalb des Plangebietes nicht bekannt. Der im Jahre 2002 durch NABU und UNB gemeldete Hirschzungenfarn (Phyllitis = Asplenium scolopendrium) wird in der aktuellen Fassung der Roten Listen des Saarlandes⁷ nicht mehr als gefährdet eingestuft. Ein Hinweis auf das Vorkommen der Art bleibt jedoch im Bebauungsplan bestehen.

Beschreibung umweltrelevanter Maßnahmen

Da die Flächen innerhalb der Baugebiete im Bestand bereits praktisch fast vollständig baulich genutzt und zum größten Teil versiegelt sind, enthält der Bebauungsplan keine Festsetzungen, die sich negativ auf das Schutzgut auswirken.

Auf eine rechnerische Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wurde verzichtet, da die Planung im Wesentlichen im Bestand erfolgt. Diese Handhabung wurde von der zuständigen Naturschutzbehörde nicht in Frage gestellt. Der Eingriff ist bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. war zulässig, so dass ein Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich ist.

Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans wird davon ausgegan-

⁶ "Umweltschadengesetz (USchadG) vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 666), geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 19. Juli 2007 (BGBl. I S. 1462)"

⁷ Ministerium f. Umwelt und Delattinia (Hrsg.), Rote Liste gefährdeter Pflanzen und Tiere des Saarlandes, Atlantenreihe Bd. 4, Saarbrücken 2008

gen, dass keine erheblich nachteiligen, dauerhaften Auswirkungen auf die Schutzgüter Flora, Fauna und biologische Vielfalt zu erwarten sind.

Schutzgut
Boden

Bestandsbeschreibung

Der Geltungsbereich ist im Bestand praktisch vollständig versiegelt. Aufgrund der intensiven Vornutzungen sind die Bodenverhältnisse durch Aufschüttungen usw. stark überformt. Natürliche Böden sind nicht anzutreffen. Lediglich in zwei Bereichen befinden sich Baulücken, die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes mit einer Blockrandbebauung ergänzt werden können. Dabei handelt es sich in beiden Fällen um bereits versiegelte Flächen innerhalb des intensiv genutzten Innenbereiches, die Bebauung der Flächen würde als Maßnahme der Innenentwicklung anzusehen sein.

Beschreibung umweltrelevanter Maßnahmen

Auf Grund der Festsetzungen des Bebauungsplans und der o.a. Bestandssituation wird davon ausgegangen, dass keine zusätzlichen erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten sind.

Die im Geltungsbereich gemäß Kataster des LUA vorhandenen Altlasten bzw. Altlastenverdächtige Flächen wurden in den Bebauungsplan übernommen.

Schutzgut
Wasser

Bestandsbeschreibung

Im Geltungsbereich sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III des WSG St. Arnual. Die WSG-Verordnung ist bei Baumaßnahmen oder Eingriffen strikt einzuhalten.

Das Gebiet trägt angesichts des hohen Versiegelungsgrades des Altstadtbereiches sowie der Bodenverhältnisse praktisch nicht zur örtlichen Grundwasserneubildung bei.

Der Geltungsbereich liegt teilweise innerhalb eines vorläufig festgesetzten Überschwemmungsgebietes.

Beschreibung umweltrelevanter Maßnahmen

Auf Grund der Festsetzungen des Bebauungsplans wird davon ausgegangen, dass keine zusätzlichen erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten sind.

Die Belange des vorläufig festgesetzten Überschwemmungsgebietes sind in die Planung eingestellt.

Schutzgut
Landschaft
/ Ortsbild

Bestandsbeschreibung

Der Geltungsbereich macht einen großen Teil der historischen Altstadt aus. Die historischen Gebäude ebenso wie die stadträumlichen Strukturen tragen zur Besonderheit der Stadtbildqualität bei und prägen das Ortsbild.

Beschreibung umweltrelevanter Maßnahmen

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind im Wesentlichen auf die Regelung der Nutzungsart ausgerichtet. Festsetzungen, die das Maß der baulichen Nutzung betreffen, werden zwar getroffen, werden aber insbesondere vor den zu beachtenden Belangen des Denkmalschutzes nicht zu wesentlichen Veränderungen der Bau- und Siedlungsstruktur bzw. des Ortsbildes führen.

Auf Grund der Festsetzungen des Bebauungsplans wird daher davon ausgegangen, dass keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutz-

gut Landschaft / Ortsbild zu erwarten sind.

Schutzgüter
Klima / Luft

Bestandsbeschreibung

Bezüglich der klimatischen Situation sind in Anlehnung an die Stadtklimatische Analyse⁸ folgende Aussagen zu treffen:

Der St. Johanner Markt ist der bioklimatischen Struktur Siedlungsraum - mäßige bis hohe bioklimatische Belastung - zuzuordnen.

Der Altstadtbereich ist stark baulich verdichtet, so dass an heißen Sommertagen Hitzeinseleffekte möglich sind. Wie in großen Bereichen der Innenstadt ist auch der Bereich des Plangebietes als bioklimatisch ungünstig zu bezeichnen. Die Block- und Blockrandbebauung ist durch weniger günstige Bedingungen gekennzeichnet, wobei sie verbreitet ein Defizit an Durchlüftung aufweist. Während am Tage die direkte, kurzweilige Strahlung der Sonne wirksam ist, geben nachts Bauwerke und versiegelte Oberflächen die tagsüber gespeicherte Energie als langwellige Wärmestrahlung wieder ab.

Innerhalb des Plangebietes gehören große Teile der Verkehrsflächen zur Fußgängerzone, die befahrbaren Straßen dienen vorrangig dem Anliegerverkehr. Der Bebauungsplan trifft dementsprechende Festsetzungen. Lärm- und Abgasbelastungen die über den Bestand hinausgehen sind demnach nicht zu erwarten.

Beschreibung umweltrelevanter Maßnahmen

Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass sich die Planung auf einen praktisch vollständig baulich genutzten und zum überwiegenden Teil versiegelten Bereich bezieht, sind für den Geltungsbereich in Bezug auf Klima und Lüfthygiene folgende Ziele zu formulieren:

- Verbesserung der Durchlüftung
- Erhalt von Freiflächen
- Möglichst keine weitere Verdichtung
- Reduzierung/Vermeidung von Emissionen

Dadurch, dass keine Erhöhung des Versiegelungsgrads und Veränderungen im Vegetationsbestand erfolgen, wird sich die klimatische Situation im Plangebiet als Folge der Festsetzungen nicht nennenswert verändern. Der Bebauungsplan erhält die im Bestand bereits vorhandene Situation der für den Fahrverkehr zur Verfügung stehenden Straßen. Zusätzliche Baugrundstücke, die nicht bereits im Bestand bebaut bzw. versiegelte Baulücken sind, werden nicht geschaffen.

Wo möglich, werden für Blockinnenbereiche nicht überbaubare Grundstücksflächen und eine reduzierte GRZ festgesetzt. Zwar genießen dort vorhandene bauliche Anlagen Bestandsschutz, Ziel ist hier jedoch die Freihaltung oder Freistellung der Blockinnenbereiche zugunsten einer besseren Durchlüftung und Belichtung. Teilweise wurde dieses Ziel bereits im Rahmen der Sanierung umgesetzt, in dem Gebäude in Innenbereichen abgebrochen wurden. Diese Flächen werden als nicht überbaubar gesichert.

Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft als Folge des Bebauungsplanes sind daher nicht zu erwarten.

Außerdem wird die Festsetzung als örtliche Bauvorschrift in den Bebau-

⁸ GEO Net, Stadtklimatische Gesamtanalyse der Landeshauptstadt Saarbrücken, Hannover, März 2012

ungsplan übernommen, dass gemäß § 85 Abs. 2 Nr. 1 LBO zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch luftverunreinigende Stoffe die Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen untersagt ist. Diese Festsetzung dient der Vermeidung bzw. Reduzierung von Emissionen.

Schutzgüter
Bevölkerung, Gesundheit
des Menschen

Bestandsbeschreibung

Der Bebauungsplan ist am Bestand orientiert und dient vorrangig der Regelung der Art der baulichen Nutzung. Innerhalb des Geltungsbereiches ist eine Mischung aus den als zulässig festgesetzten Nutzungen vorhanden. Insbesondere aus dem Vorhandensein von Gaststätten und dem erheblichen Ansiedlungsdruck, der für diese Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches zu verzeichnen ist, ergibt sich aufgrund der mit dieser Nutzung verbundenen Immissionssituation vor allem in den Nachtstunden ein Konfliktpotential mit der Wohnnutzung, dem planerisch zu begegnen ist. Der Verdrängung des Wohnens auch durch andere Nutzungen ist ebenfalls entgegenzuwirken.

Beschreibung umweltrelevanter Maßnahmen

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes dienen insbesondere der Sicherung und Förderung der Wohnfunktion. Dies ist erforderlich, um die Lebendigkeit und Attraktivität der Altstadt zu erhalten, indem einer Verödung mit allen negativen Effekten, die dies z.B. während der Nachtzeit mit sich bringt, entgegengewirkt wird.

Die Nutzungsmischung insbesondere aus Läden, Gaststätten, Wohnen und anderen Nutzungen wird mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes geregelt. Eine Verdrängung der Wohnfunktion durch konkurrierende Nutzungen wird verhindert. Gleichmaßen werden alle anderen in den festgesetzten WB zulässigen Nutzungen im Sinne des zu erhaltenden Nutzungsmixes gesichert.

Um Nutzungskonflikte zu vermeiden, werden lärmschutzrelevante Festsetzungen für Wohnräume getroffen.

Schutzgut
Kulturgüter / Sachgüter

Bestandsbeschreibung

Der Geltungsbereich macht einen großen Teil der historischen Altstadt aus, die durch die historischen Gebäude und die stadträumlichen Strukturen geprägt wird.

Beschreibung umweltrelevanter Maßnahmen

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind bestandsorientiert und im Wesentlichen auf die Regelung der Nutzungsart ausgerichtet. Die sich aus den bestehenden Unterschutzstellungen seitens des Denkmalschutzes ergebenden Regelungen bleiben von den Festsetzungen unberührt und sind zu berücksichtigen. Festsetzungen, die die Gestaltung betreffen, werden daher nicht getroffen. Die Einzeldenkmale ebenso wie der das Plangebiet betreffende Ensembleschutz werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Auf Grund der Festsetzungen des Bebauungsplans sind keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

Wirkungsgefüge /
Wechselwirkungen

Nennenswerte Veränderungen und Einschränkungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit sowie Wechselwirkungen sind auf Grund der Tatsache, dass ausschließlich im Bestand geplant wird und der Bebauungsplan im Wesentlichen Festsetzungen beinhaltet, die auf die Regelung der Nutzungsart gerichtet sind, nicht zu erwarten.

Prognose und Alternativen

Der Umweltzustand innerhalb des Plangebiets wird sich durch die Umsetzung der Planung gegenüber dem Bestand praktisch nicht verändern bzw. verschlechtern, Auswirkungen auf die Schutzgüter sind nicht zu erwarten.

Da es sich um die rechtliche Sicherung des Bestandes handelt, entfällt eine Alternativenprüfung.

10.3 Zusammenfassung

Darstellung der Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Die in den vorgenannten Kapiteln erarbeiteten Aussagen sind für eine Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 und 2a BauGB und § 17 UVPG ausreichend.

Monitoring (Maßnahmen zur Überwachung)

Da keine Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind, entfällt nach derzeitigem Kenntnisstand ein weiteres Monitoring.

Nichttechnische Zusammenfassung

Das Plangebiet weist keine ökologisch hochwertigen Vegetationsbestände auf. Schutzobjekte und geschützte Strukturen sind nicht bekannt. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind nicht zu erwarten.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes, der die Bestandstrukturen der praktisch vollständig versiegelten Altstadt festschreibt, ergibt sich keine zusätzliche Versiegelung.

Die Schutzgüter Boden, Klima und Wasser werden durch die Festsetzung nicht beeinträchtigt.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen und Wechselwirkungen auf die Wirkungsgefüge der untersuchten Schutzgüter sind nicht zu erwarten.

ANHANG

Nutzungsebenen

Übersichtsplan vorhandene Gaststätten



Gaststätten

Weitere Nutzungen:



Einzelhandel / Laden



Wohnen



Gewerbe



Dienstleistung/Verwaltung



Kirchliche Einrichtung



Museum



Sonstige Nutzung



Leerstand



Keine Angaben



Erschließungs- oder Lagerfläche benachbarter
oder darüber liegender Nutzungen (neutral)
Ebene mit unterschiedl. Nutzungen
(ohne Darstellung des jew. Anteils,
hier z.B.: Wohnen/Dienstleistungen)

Bei den farblichen Flächenabgrenzungen handelt es sich um generalisierte Darstellungen,
aus denen exakte Flächengrößen bzw. -anteile nicht ableitbar sind.

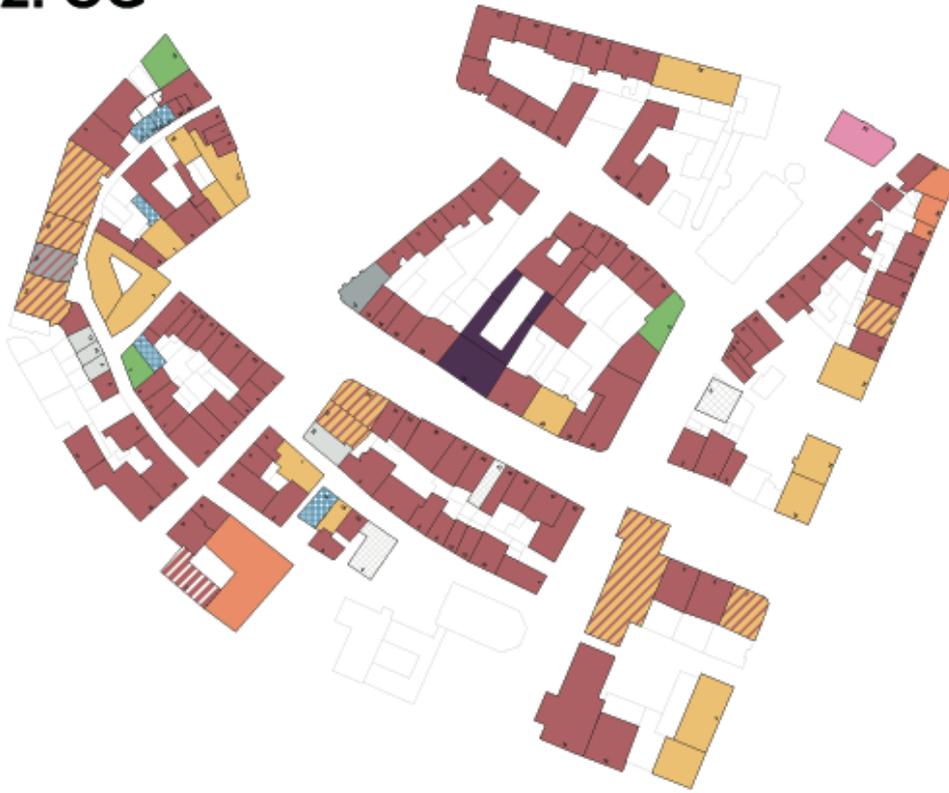
EG



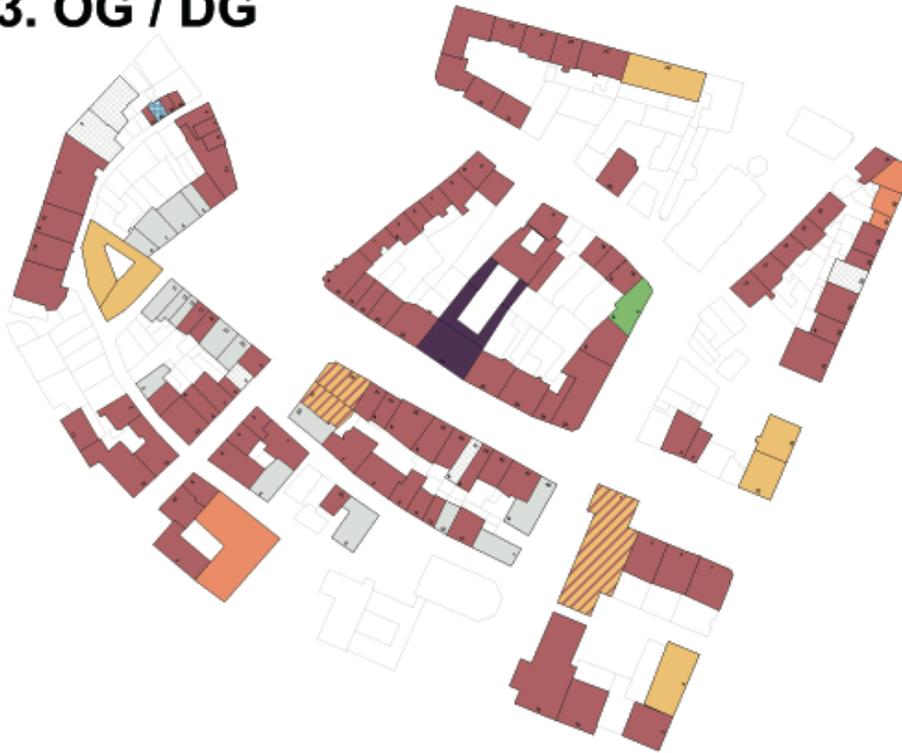
1. OG



2. OG



3. OG / DG



Übersichtsplan Gaststättenerfassung

Landeshauptstadt Saarbrücken
 Schank- und Speisewirtschaften am St. Johanner Markt - Bestand / Bisheriger Umgang mit Anfragen, Stand März 2012

