



Vergabeunterlagen: Wettbewerblicher Dialog gem. §18 VgV

Städtebaulicher Entwurf für das Plangebiet „Westlich Metzger Straße“

Landeshauptstadt Saarbrücken

TEIL B

Inhalt

Teil B	Aufgabenbeschreibung	1
1.	Eurometropole Saarbrücken	1
2.	Ausgangssituation im Plangebiet	2
2.1.	Gesamtstädtische Einordnung	2
2.2.	Abgrenzung des Plangebiets	2
2.3.	Prägende Bestandsstrukturen im Umfeld	4
2.4.	Bevölkerungsentwicklung und Einwohnerstatistik	8
2.5.	Bestehende Planungen und Vorgaben	9
2.6.	Verkehrliche Anbindung	11
2.7.	Geologie, Böden, Hydrologie und Altlasten	13
2.8.	Topographie, Naturraum und Grünstrukturen	16
2.9.	Historische Entwicklung und vorangegangene Planungsansätze	17
2.10.	Eigentumssituation im Plangebiet	18
3.	Akteurs- und Bürgerbeteiligung	20
3.1.	Vereine	21
3.2.	Eigentümer und Akteure	22
3.3.	Impulsgebergespräch	22
3.4.	Öffentliche Bürgerinformation	23
4.	Städtische Strategien und Programme	26
4.1.	Wohnungsmarkt aktuell und wohnungspolitische Ziele	26
4.2.	Masterplan Gewerbe- und Industrieflächenentwicklung 2030	27
4.3.	Freiraumentwicklungsprogramm	28
4.4.	Klimaanpassungskonzept	29
4.5.	Nachhaltigkeitsstrategie	30
4.6.	Baulandmodell	27
5.	Rahmenbedingungen und orientierende Gutachten	31
5.1.	Verkehrsuntersuchung	31
5.2.	Schalltechnisches Gutachten	32
5.3.	Artenschutzgutachten	33
5.4.	Stadtklimatisches Gutachten	34
6.	Aufgabenstellung	36
6.1.	Wohnen und Leben	37
6.2.	Gewerbe und Arbeiten	39
6.3.	Freiraum und öffentlicher Raum	40

6.4.	Erschließung und Mobilität	41
6.5.	Wirtschaftlichkeit	42
6.6.	Ver- und Entsorgung.....	43

1. Eurometropole Saarbrücken

Saarbrücken ist die einzige deutsche Großstadt unmittelbar an der Grenze zu Frankreich. Der grenzüberschreitende Großraum umfasst rund 1,5 Millionen Menschen, davon etwa 500.000 auf französischer Seite. Wohnen, Arbeiten, Bildung, Wissenschaft, Kultur, Einkaufen und Freizeit sind bereits heute eng miteinander verflochten. Mit dem Leitbild der Eurometropole Saarbrücken beschreibt die Landeshauptstadt ihre besondere Rolle als deutsch-französisches Zentrum im Herzen Europas und ihre Entwicklungsperspektive auf dem Weg zu einer deutsch-französischen Hauptstadt.

Die Eurometropole ist dabei kein formal abgegrenzter Raum oder raumordnerischer Status, sondern ein strategisches Entwicklungs- und Identitätsleitbild. Es verbindet Saarbrückens Funktion als Oberzentrum mit der europäischen Perspektive eines gemeinsamen Lebens-, Arbeits- und Wirtschaftsraums. Institutionelle und räumliche Bezugsebenen sind insbesondere der Eurodistrict SaarMoselle, das Städtenetz QuattroPole und die Großregion. Das Leitbild soll bestehende Kooperationen nicht ersetzen, sondern als gemeinsame politische und kommunikative Klammer zusammenführen und in sichtbare Projekte übersetzen.

Für die Stadtentwicklung bedeutet dies, funktionale Verflechtungen stärker in den Mittelpunkt zu stellen und nicht ausschließlich innerhalb kommunaler oder nationaler Grenzen zu planen. Wohnraumentwicklung, Arbeitsplätze, Gewerbeflächen, Mobilität, soziale Infrastruktur, Klimaanpassung und Freiraumentwicklung sind im Zusammenhang des grenzüberschreitenden Stadt- und Lebensraums zu betrachten. Ziel ist eine europäische, nachhaltige und umsetzungsorientierte Stadtentwicklung, die die besondere Grenzlage als Standortqualität nutzt und die Verbindungen zwischen Saarbrücken und seinen französischen Nachbarräumen stärkt.

Das Entwicklungsgebiet „Westlich Metzger Straße“ besitzt für dieses Leitbild eine besondere strategische Bedeutung. Aufgrund seiner Lage am westlichen Stadteingang, seiner Nähe zum französischen Grenzraum und der vorgesehenen Verbindung von Wohnen und Gewerbe kann es zu einem sichtbaren Baustein der Eurometropole werden. Das Gebiet soll einerseits zur Deckung des Wohnraum- und Gewerbeflächenbedarfs der Landeshauptstadt beitragen und andererseits Entwicklungsmöglichkeiten für den grenzüberschreitenden Lebens- und Wirtschaftsraum eröffnen.

Das Vorhaben soll als sichtbarer Baustein der Eurometropole insbesondere zur Schaffung von Wohnraum und Arbeitsplätzen, zur Stärkung von Wirtschaft und Innovation, zu sozialer Teilhabe, zu einer klimaresilienten, sicheren und attraktiven Stadtentwicklung sowie zur langfristigen Handlungsfähigkeit der Landeshauptstadt beitragen. Die Planungsteams sollen diesen strategischen Zielbeitrag nachvollziehbar darstellen und wesentliche Zielkonflikte zwischen Flächenentwicklung, Freiraumschutz, Klimaanpassung, Mobilität, sozialer Qualität und Wirtschaftlichkeit lösungsorientiert abwägen.

2. Ausgangssituation im Plangebiet

2.1. Gesamtstädtische Einordnung

Die Landeshauptstadt Saarbrücken ist das politische, wirtschaftliche, wissenschaftliche und kulturelle Zentrum des Saarlandes. Mit rund 18.000 Einwohnerinnen und Einwohnern auf einer Fläche von etwa 170 km² bildet sie als einziges Oberzentrum des Saarlandes den Kern einer urbanen Region, die sich über die deutsch-französische Grenze hinaus erstreckt (Stichtag 30.04.2026). Im Zeichen der Eurometropole sollen diese transnationalen Potenziale weiter ausgebaut werden.

Saarbrücken liegt an der Saar und entstand 1909 durch den Zusammenschluss der ehemals selbständigen Städte Saarbrücken, St. Johann und Burbach-Malstatt. Die Stadt ist die einzige deutsche Landeshauptstadt mit direkter Grenznähe zum französischen Département Moselle, was ihre Bedeutung als Eurometropole im trinationalen Kontext unterstreicht: Im grenzüberschreitenden Großraum (Einzugsbereich ca. 45 Minuten) leben über 1,5 Millionen Menschen.

Als Sitz der Landesregierung, des Landtages und zahlreicher Landesbehörden nimmt Saarbrücken eine zentrale Rolle in Verwaltung und politischer Entscheidungsfindung ein. Darüber hinaus ist die Stadt ein Bildungs- und Wissenschaftsstandort: Die Universität des Saarlandes, Hochschulen und Forschungseinrichtungen prägen ein innovatives Umfeld und tragen zur Vernetzung von Wissenschaft, Wirtschaft und Gesellschaft bei.

Saarbrücken ist zugleich ein kultureller Mittelpunkt: Theater, Museen, Festivals und ein vielfältiges Angebot an Kultur- und Freizeitinstitutionen machen die Stadt zu einem lebendigen Lebensraum. Die Nähe zur Natur mit Grünzügen, Parks und Flusslandschaften bietet eine hohe Lebensqualität und ergänzt das städtische Angebot.

Wirtschaftlich zeichnet sich Saarbrücken durch eine breite Branchenstruktur aus, die von traditioneller Industrie über Dienstleistungen bis zu technologieorientierten Unternehmen reicht. Die Stadt verfolgt eine strategische Stadtentwicklungs- und Wirtschaftspolitik, die Innovation, nachhaltige Mobilität, urbane Lebensqualität und starke nachbarschaftliche Quartiere gleichermaßen fördert.

Das Plangebiet befindet sich im Süden der Landeshauptstadt, etwa 2 km von der deutsch-französischen Grenze zur Nachbarkommune Stiring-Wendel entfernt. Auf die Bestandssituation des Plangebietes wird in den folgenden Kapiteln näher eingegangen.

2.2. Abgrenzung des Plangebiets

Das rund 23,5 ha große Gebiet liegt im Süden der Landeshauptstadt an der südlichen Grenze des Stadtteils Alt-Saarbrücken zu Frankreich. Das Plangebiet weist Strukturen zwischen Freiraum, Grünland, Weideland, Grabelandflächen, vereinzelter Wohnnutzung und Obstwiesen auf. Direkt angrenzend an das Plangebiet liegt zudem die Grundschule Folsterhöhe, die derzeit über einen einspurig ausgebauten Ringweg an die angrenzende Wohnsiedlung angeschlossen ist.

Das Gebiet erstreckt sich westlich entlang der Metzger Straße, südlich der Wohnsiedlung Folsterhöhe und nordöstlich entlang der Oberkante der bewaldeten Hänge des Folster-Tals.

Die an das Plangebiet angrenzenden Bereiche lassen sich wie folgt beschreiben:

- **Norden:** Städtebaulich prägende Großwohnsiedlung Folsterhöhe mit bis zu 15 Geschossen als prägendem Systembau. Hinzu kommen direkt an das Plangebiet angrenzend zwei Lebensmittelversorger sowie ein Drogeriemarkt, darüber hinaus sind auch soziale und kirchliche Einrichtungen im Quartier vorhanden (Kirche, KITA, GWA und Jugendzentrum). Nördlich an die Folsterhöhe befindet sich der Deutsch-Französische Garten, eine 50 ha große denkmalgeschützte Grün- und Parkanlage aus den 60 er Jahren mit hohem Freizeitwert für die Landeshauptstadt und das Umland. Nordwestlich schließt der Naturraum Deutschmühlental mit dem Pulverbach an, der im weiteren Verlauf ebenfalls an den Deutsch-Französischen-Garten anschließt und hier mit dem Deutschmühlenweiher die zentrale Wasserfläche der Parkanlage bildet.
- **Osten/Südosten:** Metzer Straße (B 41) als stark frequentierte Verkehrsachse, die das Plangebiet vom Industriegebiet Süd mit dem Werk 7 der ZF Friedrichshafen AG trennt und auch als äußere Hauptanbindung an das neue Plangebiet dienen wird
- **Süden/Westen:** Bewaldetes Tal mit Weiheranlagen (Folstererweiher und Dienststadter Weiher) und vereinzelt Wohngebäuden (Familienhaussiedlung sog. „Zollhäuser“); naturnahe Wegeverbindungen bis zum Deutschmühlental; südlich angrenzend befindet sich zudem das Bertha-Bruch-Tierheim, weiter westlich der Hauptfriedhof der LHS.



Abb. 1: Darstellung des Plangebietes auf Basis der Stadtgrundkarte (CAIGOS)

Das gesamte Plangebiet ist geprägt von Offenland im Wechsel mit Grabelandparzellen, Obstwiesen und vereinzelt durch natürliche Sukzession entstandenen Baumbestand. Einige ehemalige Freizeit- und Kleingebäude in den Grabelandparzellen wurden im Laufe der Zeit für Wohnzwecke ausgebaut. Viele der Parzellen sind mittlerweile aufgegeben und bieten teilweise einen verwahrlosten Anblick.

Im Nordwesten direkt an das Plangebiet angrenzend, befindet sich ein Reiterhof mit Wohn- und Nebengebäuden, Reitplätzen und Weidemöglichkeiten für die Tiere, der Bestandsschutz genießt.

Im Südosten des Plangebiets befindet sich eine Tankstelle mit Wohngebäuden direkt an der Metzger Straße, diese ist ebenfalls als verbleibender Bestand zu berücksichtigen. Der Entwurf soll aber eine langfristige Entwicklung dieses Bereichs als Gewerbegebiet darstellen, der bis zu einer möglichen Realisierung die Bestandsnutzungen ermöglicht.

Im südlichen Plangebiet liegt zudem die derzeit einzügige Grundschule Folsterhöhe, die aufgrund gestiegener Kinderzahlen derzeit 2-zügig mit eingeschränktem Raumprogramm geführt wird. Die Schule wurde 1969 von Peter Paul Seeberger in Leichtbauweise als Pavillongebäude eingeschossig geplant, um möglichen Bergbausenkenungen eines potenziellen Kohle-Abbaugebietes der Saarbergwerke im Untergrund der Fläche stand halten zu können.

In direkter Nachbarschaft zur Schule befindet ein Tenne-Fußballplatz mit Vereinsheim und Nebenanlagen von etwa 13.000 m². Der Sportplatz wird derzeit von zwei Vereinen sportlich und zusätzlich als sozialer Treffpunkt genutzt.

2.3. Prägende Bestandsstrukturen im Umfeld

Großwohnsiedlung Folsterhöhe

Die Großwohnsiedlung Folsterhöhe liegt am südlichen Stadtrand Saarbrückens im Distrikt Glockenwald des Stadtteils Alt-Saarbrücken. Die Innenstadt ist etwa 3,5 km entfernt, die französische Grenze knapp 1,5 km. Das Quartier ist trotz der Nähe zur City von Wald- und Grünflächen umgeben; am südöstlichen Rand befinden sich einige großflächige Nahversorgungseinrichtungen.

Die Folsterhöhe ist eine klassische Großwohnsiedlung der 1960er und 1970er Jahre, die zwischen 1962 und 1965 als Quartier des sozialen Wohnungsbaus insbesondere für junge Familien gebaut wurde. Wie bei vergleichbaren Siedlungen dieser Zeit zeichnen sie sich durch monofunktionale Strukturen und teilweise überdimensionierte Baukörper aus. Die Siedlung umfasst neun Wohngebäude mit 6–18 Geschossen und insgesamt 972 Mietwohnungen (davon ein 18-geschossiges Punkthochhaus mit 16 Wohnetagen, zwei 15-geschossige Hochhäuser mit Laubengängen mit 13 Wohnetagen, zwei 10-geschossige Wohnhäuser sowie vier 7-geschossige Wohnhäuser). Die Gebäude in Plattenbauweise ermöglichten eine schnelle Fertigstellung, führten jedoch zu Bauschäden und erschweren nachträgliche Anpassungen an veränderte Anforderungen. Die Mietwohnungen befinden sich im Eigentum der Saarbrücker Gemeinnützigen Siedlungs-Gesellschaft und wurden in den letzten Jahren aufwendig saniert und gestalterisch aufgewertet.



Abb. 2: Blick aus dem Plangebiet auf die Gebäude der Folsterhöhe (LHS)

Soziale und demografische Aspekte prägen das Quartier wie bei vielen vergleichbaren Großwohnsiedlungen. Gleichzeitig identifizieren sich viele Alteingesessene mit dem Quartier und stabilisieren dessen soziale Struktur. Die Gemeinwesenarbeit, die Kirchen, Ganztagsgrundschule, Kindertagesstätte, Jugendzentrum und Vereine tragen zur lebendigen sozialen Infrastruktur bei. Die GWA übernimmt hierbei eine Schlüsselrolle, indem sie für die im Stadtteil lebenden Bewohner zum einen eine wichtige Anlaufstelle bei unterschiedlichen Frage- und Problemstellungen darstellt und sich andererseits gemeinsam mit diesen für die Verbesserung der Lebensbedingungen vor Ort einsetzt. In diesem Zusammenhang bietet die GWA u.a. im Stadtteiltreff der „Folschder Cafétass“ (in der Hirtenwies 4, 66117 Saarbrücken) verschiedene Angebote und Projekte, die sich an den Bedürfnissen der Menschen vor Ort orientieren und den Zusammenhalt sowie die Eigeninitiative im Stadtteil fördern.

Seit der Errichtung in den 1960er wurden, aufgrund von baulichen sowie sozioökonomischen Herausforderungen, immer wieder Nachbesserungsarbeiten am Bestand durchgeführt. Darüber hinaus wurde auch bereits in der Vergangenheit des Öfteren über die Erweiterung der Wohnbaufläche diskutiert. Konkrete Planungsabsichten ergaben sich aus dem vorhandenen Wohnraumbedarf der 1990er Jahre. Vor diesem Hintergrund lobte die LHS im Jahr 1992 einen städtebaulichen Ideenwettbewerb „Folsterhöhe – von der Wohnsiedlung zum Stadtteil“ zur Gebietserweiterung sowie Bestandsverbesserung aus. Ziel war dabei dem angespannten Wohnungsmarkt entgegen zu wirken und gleichzeitig die Infrastruktur vor Ort (durch die Entwicklung von Gewerbeflächen insbesondere für Ansiedlung im Dienstleistungssektor) zu verbessern und die Anbindung zum restlichen Stadtgebiet zu stärken. Das damalige Plangebiet ging dabei über die Flächenabgrenzung der aktuellen

Entwicklungsabsichten hinaus und umfasste neben der Bestandsbebauung der Folsterhöhe auch die heute bereits entwickelten Einzelhandelsflächen und die heute z.T. als Kleingarten (planungsrechtlich als Grabelandparzellen einzustufende) genutzten Flächen bis zum Deutsch-Französischen Garten.

Planerische Hinweise zur Aufgabenstellung:

- Soziale Durchmischung, Integration und Teilhabe stärken durch stabilisierende Quartiersstrukturen, qualitätsvolle Durchmischung der Wohnformen; bestehendes Wohnraumangebot der Folsterhöhe bei der Planung des neuen Wohnraumangebotes berücksichtigen und sinnvoll ergänzen.
- Generationengerechtes Quartier entwickeln mit Fokus auf Begegnung, Barrierefreiheit und Inklusion, Quartiersidentität und Image aufwerten durch Aufwertung öffentlicher Räume und der Schaffung von Begegnungsstätten.
- Städtebauliche Großstrukturen qualifizieren und in ihrer Raum- und Adressbildung verbessern.
- Schaffung eines Scharniers / neuer Quartiersmitte als Bindeglied zwischen alt und neu.

Deutsch-Französischer Garten

In direkter Nähe des Plangebiets befindet sich der rund 50 Hektar große Deutsch-Französische Garten (DFG), die größte öffentliche Grünanlage der saarländischen Landeshauptstadt und eine der prägenden Freiraumstrukturen des Stadtgebiets. Als bedeutendes Gartendenkmal der 1950er- und 1960er-Jahre steht die Anlage seit 2001 unter Denkmalschutz und zählt bundesweit zu den herausragenden Beispielen dieser Epoche.

Der Deutsch-Französische Garten wurde 1960 unter der Schirmherrschaft von Konrad Adenauer und Michel Debré eröffnet und ist bis heute ein Symbol der deutsch-französischen Freundschaft sowie der grenzüberschreitenden Zusammenarbeit. Seine historische und kulturelle Bedeutung verbindet sich mit seiner Funktion als wichtiger Ort der Naherholung und als Veranstaltungsort für zahlreiche Feste und kulturelle Ereignisse.

Die abwechslungsreiche Parklandschaft mit ihren Wasserflächen, Themengärten, Spazierwegen, Spiel- und Aufenthaltsbereichen sowie gastronomischen Angeboten prägt die hohe Aufenthaltsqualität des Umfelds. Der Deutsch-Französische Garten ist ein identitätsstiftender Freiraum mit großer Bedeutung für die Freizeit- und Erholungsnutzung und bildet einen wesentlichen landschaftlichen und stadträumlichen Bezugspunkt für das Plangebiet.

Planerische Hinweise zur Aufgabenstellung:

- Die direkte Nähe zu diesem prägenden Erholungs- und Freiraum kann als wesentliches Vermarktungselement für das Wohngebiet genutzt werden. Dies ist entsprechend in der Planung der Wegeverbindungen bzw. deren Anschlüsse zu berücksichtigen.

Industriegebiet Süd

Das geplante Quartier knüpft an die bestehende industrielle Struktur im Industriegebiet Süd an, welches sich östlich der Metzger Straße befindet. Planungsrechtlich sind diese Flächen in den jeweilig rechtskräftigen Bebauungsplänen als Gewerbegebiet festgesetzt. Das Gebiet verfügt über eine gute verkehrliche Lage und Infrastruktur (u. a. direkte Anbindung an die BAB 6), was sowohl für etablierte Betriebe als auch für neue wirtschaftliche Nutzungen attraktive Standortvoraussetzungen schafft.

Ein zentraler Bezugspunkt in der regionalen Industrie ist der Standort ZF Friedrichshafen AG in Saarbrücken, einer der größten industriellen Arbeitgeber im Saarland und global bedeutender Zulieferer für Pkw-Getriebe und Antriebstechnologien. Der ZF-Standort produziert in hoher Stückzahl Automatik- und Hybridgetriebe sowie zunehmend Komponenten für die Elektromobilität.

Die Planung des Gewerbegebiets soll diese bestehenden industriellen Stärken berücksichtigen und ergänzen, indem flexible, leistungsfähige Grundstückseinheiten und Infrastrukturangebote für mittelständische, produktions- und dienstleistungsorientierte Unternehmen, Handwerk und Start-ups geschaffen werden. Diese fördern die Wirtschaftskraft, Beschäftigungspotenziale und regionale Wertschöpfung unter Berücksichtigung langfristiger technologischer Entwicklungen.

Planerische Hinweise zur Aufgabenstellung:

- Das Plangebiet ist Teil eines regional bedeutsamen Industrie- und Gewerbeclusters im Umfeld des Industriegebiets Süd und in funktionalem Zusammenhang mit bestehenden industriellen Leitbetrieben zu entwickeln.
- Es sind leistungsfähige, flexible Gewerbe- und Produktionsflächen für produzierendes Gewerbe, Mittelstand und technologieorientierte Nutzungen bereitzustellen.
- Die Metzger Straße ist als stadträumliche Schnittstelle zwischen Gewerbe- und Siedlungsstrukturen qualitativ zu fassen und funktional zu integrieren.
- Die unmittelbare Nähe zu Frankreich kann ebenfalls ein Faktor für eine mögliche Ansiedlungsstrategie potentieller Gewerbebetriebe sein.

Wohngebiet Franzenbrunnen

Rund 800 Meter vom Plangebiet entfernt befindet sich das Wohngebiet Franzenbrunnen, das seit 2013 in mehreren Bauabschnitten entwickelt wurde. Das Quartier umfasst rund 300 Wohneinheiten, darunter etwa 180 Einfamilienhäuser, und stellt ein bedeutendes Beispiel der jüngeren Wohnbauentwicklung im südwestlichen Stadtgebiet Saarbrückens dar.

Das Wohngebiet zeichnet sich durch seine gute Anbindung an die Saarbrücker Innenstadt sowie die Einbindung in ein gewachsenes Umfeld mit Bildungs-, Sport- und Freizeiteinrichtungen aus. Als etabliertes Wohnquartier verdeutlicht der Franzenbrunnen die Entwicklung des Stadtteils und bildet einen wichtigen räumlichen Bezugspunkt im Umfeld des Plangebiets. Mit der Entwicklung weiterer Wohnbauflächen, unter anderem im Bereich westlich der Metzger Straße, wird die wohnbauliche Entwicklung dieses Stadtbereichs fortgeführt.

Das Almet

Rund einen Kilometer südöstlich des Plangebiets erstreckt sich das Landschaftsschutzgebiet Almet mit dem angrenzenden Stiftswald. Der weitläufige Landschaftsraum zwischen St. Arnual und der französischen Grenze zählt zu den bedeutendsten Naherholungsgebieten Saarbrückens und bildet einen wichtigen Bestandteil des zusammenhängenden Freiraums im Süden der Stadt.

Das Gebiet ist geprägt durch ein abwechslungsreiches Mosaik aus offenen Landschaftsräumen, naturnahen Waldflächen und den von den Gewässern des Tabaksmühlenbachs geprägten Talbereichen. Ein dichtes Wegenetz erschließt den Landschaftsraum für Spaziergänge, Radtouren sowie weitere Freizeit- und Erholungsaktivitäten. Aufgrund seiner landschaftlichen Qualität und seiner

guten Erreichbarkeit besitzt das Almet eine hohe Bedeutung für die wohnungsnahe Erholung und ist ein wichtiger, gut erreichbarer Bestandteil der grünen Infrastruktur Saarbrückens.

Planerische Hinweise zur Aufgabenstellung:

- Die direkte Nähe zu diesem prägenden Erholungs- und Freiraum kann als wesentliches Vermarktungselement für das Wohngebiet genutzt werden. Dies ist entsprechend in der Planung der Wegeverbindungen bzw. deren Anschlüsse zu berücksichtigen.

2.4. Bevölkerungsentwicklung und Einwohnerstatistik

Betrachtet man die Bevölkerungsentwicklung Saarbrückens der vergangenen fünf Jahre wird deutlich, dass Saarbrücken seit dem Jahr 2021 um ca. 4.500 Einwohner gewachsen ist, was einem prozentualen Wachstum von ca. 2,4 % entspricht auf insgesamt ca. 187.000 Einwohner. Von diesen leben 21.141 Menschen im Stadtteil Alt-Saarbrücken, welcher das Plangebiet „Westlich Metzger Straße“ beheimatet (Stand: 30.04.2026). Im Distrikt Folsterhöhe, der wiederum im Stadtteil Alt-Saarbrücken liegt, leben insgesamt 2.111 Einwohner, davon 63,4 % Menschen mit Migrationshintergrund. Insgesamt ist der Anteil an

- Single-Haushalten mit 44,6 % deutlich niedriger als im Vergleich zur Gesamtstadt (58,8 %)
- der Anteil mit Familien mit 30,5 %
- der Anteil der Kinder unter 14 Jahren mit 23,9 % bzw. unter 17 Jahren mit 27,9 % und der
- Migrationsanteil der jungen Bevölkerung unter 14 Jahren mit 66,9 % bzw. unter 17 Jahren mit 63,5 % deutlich höher als im Vergleich mit dem Stadtteil und der Gesamtstadt.

(GEMEINWESENARBEIT FOLSTERHÖHE, Jahresbericht 2025)

Zum 31.12.2025 gab es in der kompletten Landeshauptstadt 109.495 Haushalte, im Stadtteil Alt-Saarbrücken 12.903 Haushalte. Hiervon

- 62,4 % kinderlose Ein-Personenhaushalte,
- 22,6 kinderlose Mehrpersonenhaushalte,
- 10,2% Haushalte von Familien mit Kindern,
- 4,8 % Haushalte von Alleinerziehenden.

Im Distrikt Glockenwald gab es wiederum 1.213 Haushalte, die sich folgendermaßen aufteilen:

- 45,6 % kinderlose Ein-Personenhaushalte,
- 26,0 % kinderlose Mehrpersonenhaushalte,
- 15,0 % Haushalte von Familien mit Kindern,
- 13,4 % Haushalte von Alleinerziehenden.

Auffällig ist, dass im Distrikt Glockenwald vergleichsweise wenig kinderlose Ein-Personenhaushalte bestehen, dafür mehr Haushalte von Familien mit Kindern und Haushalte von Alleinerziehenden.

Auf Basis der Zensus-Ergebnisse 2022 (15.05.2022) lag die Eigentümerquote im Saarland bei 59,4 % und damit deutlich über dem bundesweiten Durchschnitt von 44,3 %. Der Regionalverband Saarbrücken explizit wies eine Eigentümerquote von 46,7 % auf.

Insgesamt gab es im Saarland (15.05.2022) 314.613 Gebäude mit Wohnraum, von denen fast die Hälfte (46 %) vor dem Jahr 1960 errichtet wurden, was deutlich über dem bundesdeutschen Durchschnitt von 35 % liegt. Im Regionalverband Saarbrücken lag dieser Wert sogar noch höher bei 53 %. Der Anteil der Gebäude, die vor dem Jahr 2000 gebaut wurden, lag im Saarland bei 91 %, deutschlandweit bei 83 %.

Im Regionalverband betrug der Anteil sogar 93 %, was insgesamt den hohen Anteil an bestehenden, alten Wohngebäuden und wiederum den Bedarf an qualitativ hochwertigem Neubau herausstellt.

Im Saarland waren 55 % der Gebäude freistehende, deutschlandweit betrug dieser Wert 63 %. Im Regionalverband Saarbrücken betrug der Wert lediglich 43 %, die Werte für Reihenhäuser (29 %) und Doppelhaushälften (25 %) lagen dementsprechend höher. Die Anzahl der Räume in den bestehenden Wohnungen entspricht im Regionalverband Saarbrücken ziemlich genau dem deutschlandweiten Vergleich. Insbesondere die Wohnungen mit 3- (22 %) bzw. 4-Räumen (27 %) dominieren den Bestand. Gleiches gilt für die durchschnittlich zur Verfügung stehende Wohnfläche.

Planerische Hinweise zur Aufgabenstellung:

- Städtebauliche und soziale Planungsanforderung zur Förderung von sozialer Durchmischung, Integrationsangeboten und unterschiedlichen Wohnformen.
- Die Quartiersentwicklung ist auf eine bedarfsgerechte Mischung von Wohnungsgrößen und Wohnformen sowie auf generationen- und kultursensible Strukturen auszurichten.
- Ergänzend ist eine Stärkung stabilisierender Nachbarschafts- und Unterstützungsstrukturen im Quartier zu berücksichtigen.

2.5. Bestehende Planungen und Vorgaben

Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan stellt die Flächen größtenteils als Wohnbaufläche dar; westlich der Metzger Straße auch als Grünfläche.

Darüber hinaus wurde 2019 das Bebauungsplanverfahren Nr. 115.12.00 "Westlich Metzger Straße/südlich Folsterhöhe" eingeleitet. Das darin formulierte städtebauliche Ziel ist die Entwicklung eines Gesamtkonzeptes für das Gelände zwischen Metzger Straße und Wohnquartier Folsterhöhe, bestehend aus einem Gewerbegebiet entlang der Metzger Straße sowie der Schaffung von innenstadtnahem Wohnraum auf den nordwestlich anschließenden Flächen.



Abb. 3: Ausschnitt Flächennutzungsplan (CAIGOS)

Der städtebauliche Lösungsansatz aus dem Wettbewerblichen Dialog wird die Grundlage bilden für die Umsetzung des Bebauungsplanverfahrens und die Anpassung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren.

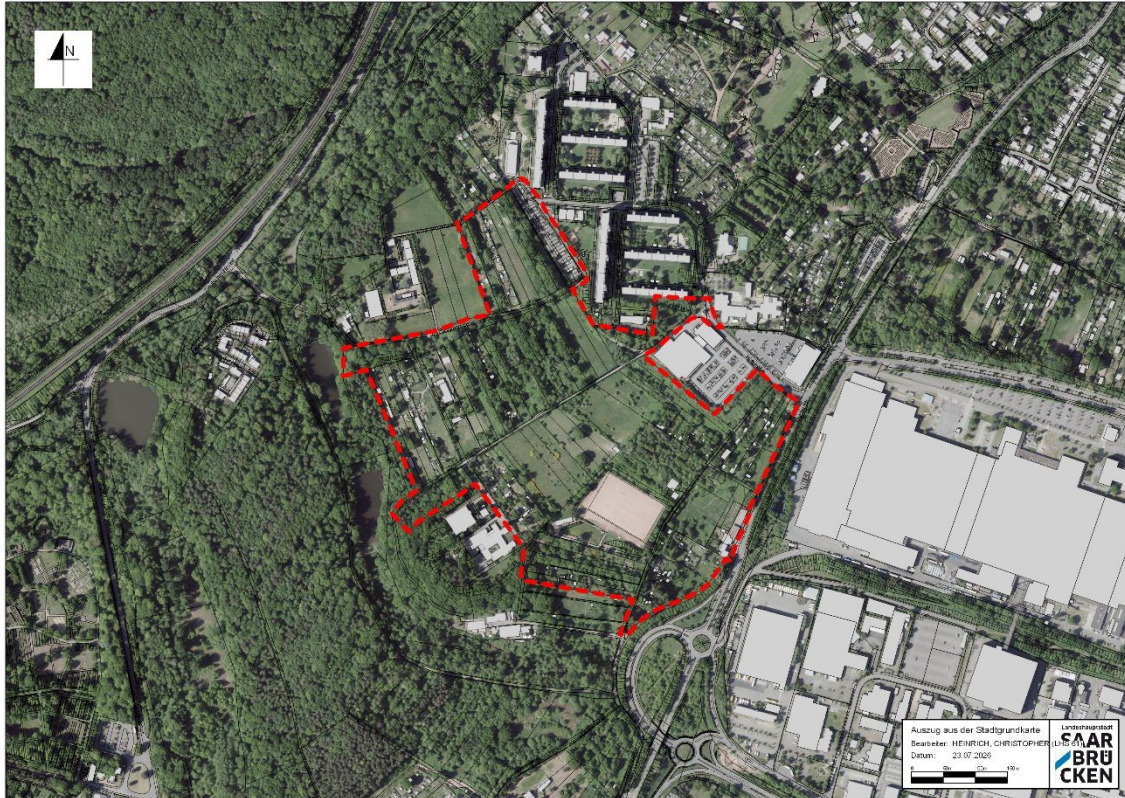


Abb. 4: Plangebiet auf Basis Luftbild der Landeshauptstadt Saarbrücken (CAIGOS)

Informelle Plankonzepte

Zur weiteren Quartiersentwicklung und Verbesserung der beschriebenen Ausgangssituation hat die LHS 2013 das Stadtteilentwicklungskonzept Folsterhöhe aufgestellt. Dieses Konzept der Landeshauptstadt Saarbrücken legt den Fokus auf die Verbesserung der Lebensqualität und Gemeinschaft, die Nachhaltigkeit in Bezug auf Wirtschafts- und Wohnstandort, Partizipation, Geschlechter- und Generationengerechtigkeit, Integration der Vielfalt sowie Barrierefreiheit bei zukünftigen Quartiersentwicklungen zu stärken. (LANDESHAUPTSTADT SAARBRÜCKEN, 2013, Stadtteilentwicklungskonzept- Quartiersentwicklung Folsterhöhe, Saarbrücken). Eine Fortschreibung des Konzeptes hat 2016 stattgefunden.

2.6. Verkehrliche Anbindung

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Stadtgebiet von Saarbrücken und ist verkehrlich gut in das überörtliche und örtliche Verkehrsnetz eingebunden.

Die äußere Erschließung erfolgt primär über die Metzger Straße (B 41), die als leistungsfähige Hauptverkehrsachse eine direkte Verbindung zwischen der Innenstadt und der deutsch-französischen Grenze Richtung Goldene Bremm herstellt.

Über den nahegelegenen Autobahnzubringer besteht eine unmittelbare Anbindung an die BAB 6 sowie an das Bundesstraßennetz. Damit ist eine sehr gute regionale und grenzüberschreitende Erreichbarkeit gewährleistet.

Ergänzend wird das Plangebiet über Erschließungsstraßen an die umliegenden Wohnquartiere angebunden. Insbesondere bestehen Verbindungen zur Folsterhöhe über die Straße Hirtenwies,

wodurch eine funktionale Vernetzung mit den angrenzenden Siedlungsstrukturen und den Einzelhandelseinrichtungen gegeben ist. Im Plangebiet befinden sich schmale, meist nur einspurig befahrbare Zuwegungen über den Mockenweiherweg zur Reitanlage Glockenwald, über die Zufahrt Am Glockenwald zum Deutschmühlental mit den Weiheranlagen und über die als Zubringer für die Grundschule dienende Einbahnstraße Am Glockenwald. Letztere schließt als Rundweg über die Strecke Heidenhübel in Höhe der Einzelhandelseinrichtungen wieder an Hirtenwies und Metzger Straße an. Diese eher behelfsmäßig ausgebaute Zuwegung zur Schule erfüllt im heutigen Zustand nicht die erforderliche Wegesicherheit.



Abb. 5: Aktuelle Zuwegung Grundschule (LHS)

Im öffentlichen Personennahverkehr ist die Metzger Straße durch mehrere Buslinien erschlossen, die eine Verbindung sowohl in die Innenstadt als auch in die angrenzenden Stadtteile und in Richtung Frankreich herstellen. Ein wesentliches Rückgrat des Saarbrücker ÖPNV stellt die Saarbahntrasse zwischen Saargemünd in Frankreich und Lebach dar. Wenn auch das Plangebiet derzeit nicht an diese Trasse angebunden ist, sieht der Verkehrsentwicklungsplan langfristig eine Erweiterung des Saarnetzes auch Richtung Süden über die Metzger Straße nach Stiring-Wendel in Frankreich vor. Über den Hauptbahnhof Saarbrücken bestehen ebenfalls, neben den regionalen Bahnverbindungen, Direktverbindungen im Fernverkehr der DB in Richtung Paris und Berlin.

Für den Fuß- und Radverkehr bestehen entlang der Metzger Straße sowie im Umfeld des Plangebiets ausgebaute bzw. in Ausbau befindliche Wegebeziehungen. Hervorzuheben ist der durchgehende Geh- und Radweg entlang der Metzger Straße, der eine direkte Verbindung zwischen Innenstadt, Plangebiet und der französischen Nachbarkommune Stiring-Wendel ermöglicht und derzeit abschnittsweise ausgebaut wird. Darüber hinaus bestehen quartiersbezogene Fuß- und Radwegeverbindungen in

Richtung Folsterhöhe sowie zu angrenzenden Grün- und Freiräumen (u. a. Deutsch-Französischer Garten), die eine gute Nahmobilität unterstützen. Das Plangebiet ist zudem in das gesamtstädtische Radverkehrsnetz eingebunden, welches eine übergeordnete Verbindungsfunktion zwischen den Stadtteilen sowie in Richtung Innenstadt und Saarufer übernimmt.

Insgesamt verfügt das Plangebiet über eine leistungsfähige, multimodale äußere Verkehrserschließung mit guter Anbindung für den motorisierten Individualverkehr, Lieferverkehre, den öffentlichen Personennahverkehr sowie den Rad- und Fußverkehr.

Planerische Hinweise zur Aufgabenstellung

- Sehr gute Erreichbarkeit in alle Richtungen und damit hohe Standortgunst für das anzuschließende Plangebiet und seine externe Anbindung, insbesondere in unmittelbarer Nähe zu Frankreich.
- Plangebiet direkt an Metzger Straße anbinden und stadträumlich integrieren, Umweltverbund stärken (ÖPNV, Rad, Fuß)
- Lärm- und Verkehrsbelastung berücksichtigen, Vernetzung und Durchlässigkeit sichern, Sicherheit gewährleisten, Potenziale der Grenzlage zu Frankreich nutzen, Stadteingangssituation stärken.

2.7. Geologie, Böden, Hydrologie und Altlasten

Das Plangebiet ist geprägt durch Ablagerungen des Mittleren Buntsandsteins, vornehmlich aufgewitterte bis entfestigte Sandsteinschichten (Lockersande) mit variierendem Verlehmungsgrad. Lokale Überreste quartärer Saarterrassen (Höhendecklehme, Kiessande) können ebenfalls auftreten.

Hydrogeologie:

Die mächtigen Buntsandsteinschichten (ca. 200 m) bilden einen bedeutenden Grundwasserleiter mit hohem Wasserleitvermögen. Die Sohlfläche liegt deutlich unter dem Vorflutniveau der Saar. Zahlreiche Bohrbrunnen im Umfeld (u.a. Glockenwald/Heidendübel, Ehrental) nutzen dieses Reservoir; die Grundwasserstände liegen etwa 30–40 m unter Gelände, die Fließrichtung ist Nord-West.

Bodenaufbau:

- Humose Deckböden (0,2–0,3 m)
- Lehmige Lockerböden (bis 0,8 m)
- Sandige Felsverwitterungsschichten (0,4–1,4 m), bereichsweise mit lehmigen Zwischenlagerungen und Eisenausfällungen
- Ab ca. 2 m Tiefe: Klüftiger Buntsandsteinfels, der mit Standardbaggern nur schwer zu lösen ist

Versickerung und Entwässerung:

Eine ausreichende Versickerungsfähigkeit ist erst ab ca. 1,5 m unter Geländekante (Übergangszone zum anstehenden Buntsandstein) gegeben. Flächen-, Mulden- und Rigolenversickerung sind daher nur begrenzt einsetzbar oder bei hohem Versiegelungsgrad ausgeschlossen. Bei der Planung von Versickerungsanlagen sind Kombinationslösungen (z.B. Wasserbevorratung, Stauraumvorhaltung, rückstausichere Kanableitung) zu prüfen. Grundwasserschutzmaßnahmen (z.B. Kontrolleinrichtungen) sind zwingend vorzusehen.

(ELS - ERDBAULABORATORIUM SAAR, 1994, Gutachten Erschließungsgebiet Folsterhöhe).

Planerische Hinweise zur Aufgabenstellung

- Im Plangebiet bestehen heterogene Baugrundverhältnisse mit voraussichtlich erhöhten Anforderungen an Gründung und Erdarbeiten, Untergeschosse wie Tiefgaragen sind daher hinsichtlich technischer Machbarkeit und Wirtschaftlichkeit zu prüfen.
- Eingriffe in den Untergrund sind unter besonderer Berücksichtigung des Grundwasserschutzes zu planen.
- Es ist zu berücksichtigen, dass die Versickerungsfähigkeit der oberflächennahen Bodenschichten eingeschränkt ist. Maßnahmen der dezentralen Versickerung sind nur eingeschränkt möglich und entsprechend nachzuweisen. Es sind insbesondere kombinierte Systeme zur Regenwasserbewirtschaftung (z. B. Rückhaltung, Speicherung, gedrosselte Ableitung) vorzusehen.
- Es ist ein integriertes Entwässerungskonzept zu entwickeln. Rückhalte- und Speichervolumina sind angemessen zu dimensionieren. Notabflusswege sowie Maßnahmen zur Überflutungsvorsorge sind zu berücksichtigen.
- Freiräume sind als Bestandteil der Regenwasserbewirtschaftung zu integrieren bzw. unterstützende Lösungsansätze nach dem Prinzip der Schwammstadt mitzudenken.

Altlasten

Weitestgehend ist das Plangebiet geprägt von landwirtschaftlich-gärtnerischer Nutzung mit Weideland, Grünland und Grabelandparzellen. Insbesondere die Grabeland- und Freizeitnutzung, sowie einige mittlerweile nicht mehr existierende Betriebe haben an einigen Stellen im Plangebiet zu heute sichtbaren Hinterlassenschaften von Müllablagerungen über Gebäudereste und Autowracks, einem nachteiligen Erscheinungsbild und punktuell damit einhergehend auch Bodenverunreinigungen geführt.



Abb. 6: Aktueller Zustand Grabelandparzellen (LHS)

Für den Betrieb einer ehemaligen Gärtnerei mit Wohn- und Wirtschaftsgebäuden (etwa 1 ha Fläche) am Heidenhübel wurde in 2019 eine Gefährdungsabschätzung durch das Büro ELS durchgeführt. Im Ergebnis „lassen sich – außer Einschränkungen für Bepflanzungen durch für Arsen und /oder Blei empfindliche Nutzungen – keine Schutzgutgefährdungen ableiten. Es gibt keine Hinweise auf das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung. Künftige Nutzungen sind uneingeschränkt möglich. Gefährdungen des Schutzgutes Grundwasser sind nicht zu besorgen“. (ELS - ERDBAULABORATORIUM SAAR (2019): Gutachten „Ehemaliges Gärtnerei-Areal in Saarbrücken, Heidendübel; Bodenuntersuchungen und -beurteilungen im Rahmen der Orientierenden Altlastengefährdungsabschätzung“, Heusweiler Holz)

In der Altstandorterfassung Alt.SB, Folsterhöhe/Am Glockenwald (nordwestlich Grundschule) existierte früher ein KFZ-Reparaturbetrieb auf einer Fläche von 1.100 m², welcher im Kataster unter der Erstbewertungsklasse 2 erwähnt wird. (ITU – Ingenieurgesellschaft Technischer Umweltschutz GmbH, „Erfassung von Altstandorten“; Projekt Nr. SB-ING-299/91, Auszug)

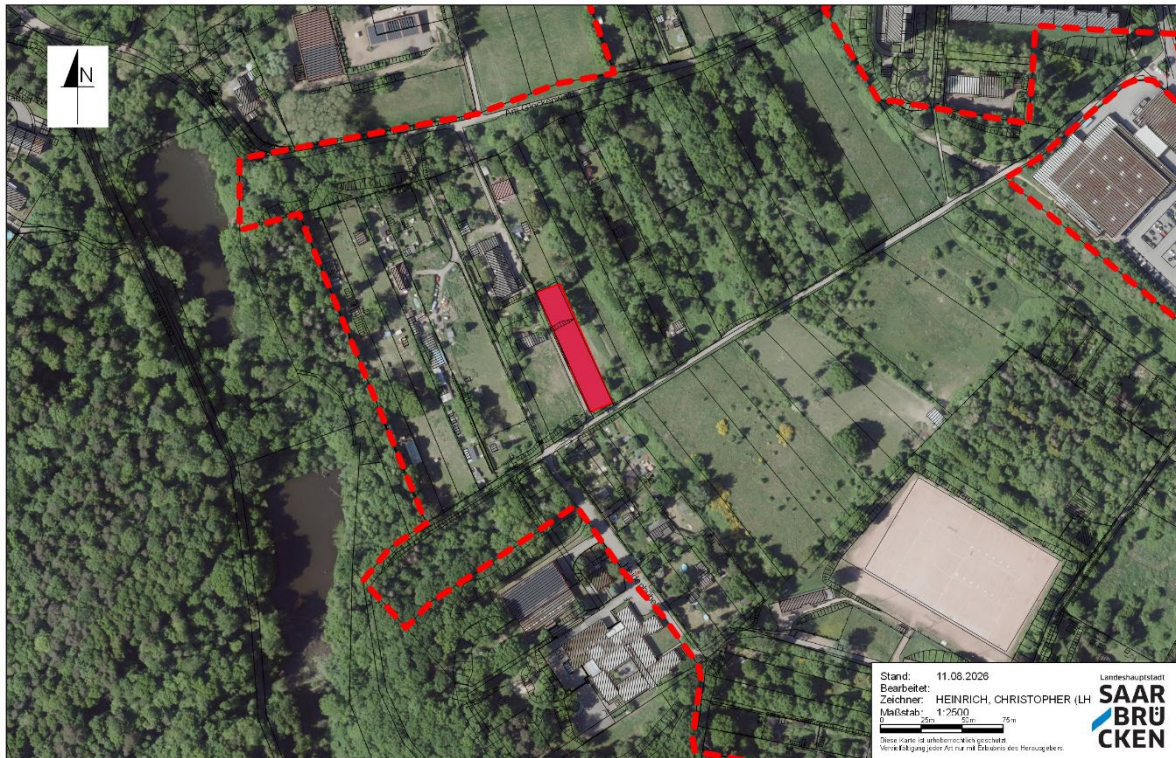


Abb. 7: Lokalisierung Altlastenfläche

Weiterhin ist anzunehmen, dass weitere punktuelle Bodenverunreinigungen durch aktuellere Lager- und Abstellflächen der Parzellennutzer oder etwa auch durch die schmal ausgebauten Zufahrtswege mit damals üblichen teerhaltigen Belägen verursacht wurden.

2.8. Topographie, Naturraum und Grünstrukturen

Saarbrücken liegt im Mittleren Saartal, einem rund 4 km breiten und 10 km langen Becken, das klimatisch begünstigt ist und von bewaldeten Höhen des Saar-Nahe-Berglands eingerahmt wird. Geologisch bestehen die Taldecken überwiegend aus Mittlerem Buntsandstein, und die Region gehört zum Saarkohlenwald. Zahlreiche Seitentäler münden in die Saar ein und verbinden die Saarbrücker Talweitung mit den angrenzenden Landschaftsräumen des Saarkohlenwalds, des Saar-Bliesgaus, der Saarbrücken-Forbacher Senke sowie dem bewaldeten Warndt.

Die Talsohle und die weitläufigen Flachhänge sind heute fast vollständig von Siedlungs- und Industrie Flächen überformt. Im Süden der Stadt erheben sich die Spicherer Höhen steil aus dem Tal: bis zu 120 m hohe Steilhänge mit überhängenden Buntsandstein-Felsen markieren einen markanten natürlichen Abschluss.

Das Plangebiet „Westlich Metzger Straße“ liegt am zum Saarkohlenwald hin ansteigenden Gegenhang (200–240 m über NN) zu den Spicherer Höhen. Die Topographie ist geprägt von engen Ausgängen der beiden Kohlentäler, kurzen Kerbtälern und breiten Geländerücken.

Diese Geländeformen schaffen eine bewegte Landschaft mit wertvollen Sichtbeziehungen, erhaltenswerten Blickachsen und bedeutenden Freiraumstrukturen.

Planerische Hinweise zur Aufgabenstellung:

- Die bewegte Topographie erfordert sensible Einpassung von Neubauten in das Geländeprofil.
- Sichtbeziehungen, etwa zu den Spicherer Höhen und zur bewaldeten Umgebung sind, wenn möglich, zu stärken.
- Die heute schon existierenden Freiraumstrukturen zwischen den Siedlungsbereichen oder in Tallagen sollen im Sinne von Austauschströmungen, einer Vernetzung von Grünräumen und Naherholung aufgegriffen werden.



Abb. 8: Ausschnitt Topographie des Plangebiets (CAIGOS)

2.9. Historische Entwicklung und vorangegangene Planungsansätze

Das Gebiet „Westlich Metzger Straße“ und seine Umgebung sind folgendermaßen historisch dokumentiert:

Bereits vom 13. bis 15. Jahrhundert bestanden im südlichen Alt-Saarbrücken Wohnsiedlungen, etwa im Breitenbacher Bann, die später als Wüstungen dokumentiert wurden (RIED, Hans (1958): „Die Siedlungs- und Funktionsentwicklung der Stadt Saarbrücken“, Arbeiten aus dem Geographischen Institut, Universität des Saarlandes (Band III).

In den folgenden Jahrhunderten war Saarbrücken wiederholt von kriegerischen Ereignissen betroffen: Dreißigjähriger Krieg, Französisch-Niederländischer Krieg und Französische Revolution führten zu Zerstörungen größerer Stadtbereiche. Erst mit der Industrialisierung im 18. und 19. Jahrhundert entwickelte sich Saarbrücken zu einer prosperierenden Region.

Trotz der städtischen Entwicklung blieb das Plangebiet in der Nähe von Lerchenflur und Galgenberg überwiegend land- und forstwirtschaftlich genutzt, wie in alten Karten von Tranchot-Müffling (ca. 1803–1820) dokumentiert.

Während des Deutsch-Französischen Krieges 1870/71 lag die Fläche im Einflussbereich der Schlacht am Spicherer Berg; erhaltene Kriegsgräber am Randbereich zeugen von den damaligen Auseinandersetzungen. Auch in den Weltkriegen des 20. Jahrhunderts war die Fläche wiederholt militärischem Beschuss ausgesetzt. Noch heute sind Bombentrichter in Form von kleinen Bauminselformen in den landwirtschaftlich genutzten Flächen erkennbar. Nach dem Krieg wurden Behelfsheime im Bereich Folsterhöhe aufgebaut, um den akuten Wohnraummangel zu lindern. Sie entsprachen nicht dauerhaften Wohn-Anforderungen und mussten den späteren Entwicklungen weichen.

Die historische Entwicklung zeigt die kontinuierliche Nutzung, prägenden Einschnitte und die kulturelle Bedeutung des Gebietes für Saarbrücken und bildet einen wichtigen Kontext für die zukünftige städtebauliche und landschaftliche Planung.

2.10. Eigentumssituation im Plangebiet

Der überwiegende Teil der Flächen (siehe folgende Abbildung, gelb hinterlegt) im Plangebiet befindet sich im Eigentum der Landeshauptstadt Saarbrücken, wodurch ein hoher städtebaulicher und konzeptioneller Steuerungsspielraum besteht. Dies ermöglicht eine integrierte und zielgerichtete Quartiersentwicklung ohne wesentliche eigentumsrechtliche Umsetzungshemmnisse. Gleichzeitig eröffnet die Flächenverfügbarkeit die Möglichkeit, städtebauliche, soziale und freiraumplanerische Zielsetzungen kohärent und aus einem Guss umzusetzen. Flächen, die noch nicht im Eigentum der Landeshauptstadt sind, können städtebaulich sinnvoll integriert, überplant oder neu interpretiert werden.

Im Plangebiet befinden sich darüber hinaus relativ zentral fünf private Grundstücke mit Bestandsgebäuden unterschiedlicher Qualität und Nutzung, unter anderem Wohngebäude. Diese Flächen sind insofern in die Planung planerisch einzubeziehen, dass diese im Sinne einer langfristigen Betrachtung nachträglich bebaut werden können. Der Entwurf muss also die bestehende Bebauung berücksichtigen und diese sinnvoll im Entwurf integrieren.

Der ebenfalls in privatem Besitz befindliche Glockenhof inkl. Freiflächen ist als Bestand sinnvoll zu berücksichtigen. Gleiches gilt für die Tankstelle mit Wohngebäude direkt an der Metzger Straße. Im Sinne einer langfristigen Betrachtung als Teil der zukünftigen Gewerbefläche ist die Fläche der Tankstelle planerisch zu integrieren, jedoch erst zu einem späteren Zeitpunkt mit der potenziellen Flächenverfügbarkeit baulich zu realisieren. Der Entwurf muss daher den Bestand berücksichtigen.

Planerische Hinweise zur Aufgabenstellung

- Die Fläche kann ganzheitlich inklusive Bestandsgebäude Freizeit/Wohnen in einem erkennbaren Gesamtbild als vernetztes, integriertes Quartier entwickelt werden.
- Nicht-städtische Parzellen können strategisch und anpassungsfähig eingebunden werden (z. B. auch über Entwicklungsphasen), ohne das Gesamtkonzept zu schwächen.

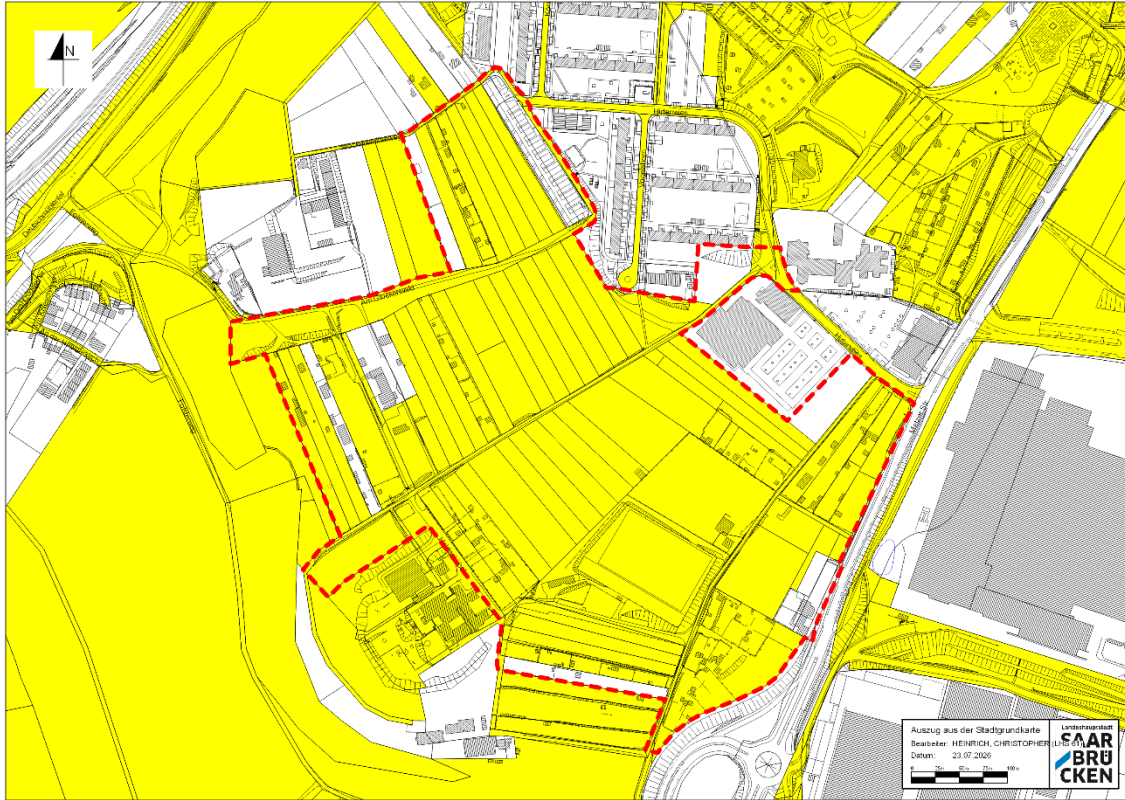


Abb. 9: Ausschnitt Liegenschaftskarte (CAIGOS)

3. Akteurs- und Bürgerbeteiligung

Die Akteurs- und Bürgerbeteiligung erfolgte als vorbereitender, intensiver Prozess vor Beginn des Verfahrens. Ziel war es, frühzeitig Ideen, Wünsche, Anregungen und Einschätzungen von betroffenen und interessierten Bürgern und Akteuren zu erfassen und für den Dialog in die Aufgabenstellung zum Wettbewerblichen Dialog einzubringen.

Zu diesem Zweck wurden gezielt Vertreterinnen und Vertreter von Vereinen, lokalen Akteuren, Banken, Wirtschaftsverbänden, der Immobilienwirtschaft sowie einschlägigen Gremien eingeladen, sich einzubringen. Die Beteiligung erfolgte in verschiedenen Formaten, darunter Einzelgespräche, Impulsgeber-Gespräche sowie eine öffentliche Bürgerveranstaltung. Die dabei geäußerten Anregungen, Impulse und Ideen wurden systematisch erfasst, dokumentiert und in die Auslobungsunterlagen integriert.

Im Rahmen der Akteurs- und Bürgerbeteiligung fanden folgende Gespräche und Veranstaltungen statt:

	Akteure/Bürger	Maßnahme
1	Ansässige Vereine	Einzel-Gespräche mit von der Planung betroffenen Sportvereinen.
2	Eigentümer/Betriebe /Akteure	Einzelgespräche mit betroffenen Eigentümern, Akteuren und Gewerbetreibenden vor Ort in verschiedenen Einzelterminen.
3	Impulsgeber-Gespräch	Moderierte Diskussion mit eingeladenen Vertretern aus Wirtschaft und Verbänden am 13.01.26
4	Allgemeine öffentliche Bürgerinformation	Moderierte Informationsveranstaltung mit Thementischen mit unterschiedlichen Schwerpunkten zu Anregungen, Ideen und Sorgen der Bürger, Anwohner, Betroffenen am 26.03.26



Abb. 10: Fotos Beteiligung im Impulsgeber-Gespräch und öffentlicher Bürgerinformation (Quelle: GIU)

3.1. Vereine

Im Rahmen der Grundlagenermittlung für das neue Quartier „Westlich Metzger Straße“ wurde sich mit den ansässigen Vereinen frühzeitig in Einzelgesprächen über die geplanten Entwicklungen abgestimmt. Eine ursprüngliche Idee war, dass der bestehende Sportplatz in seiner Dimensionierung überplant und durch ein neu angelegtes Kleinspielfeld ersetzt wird, das auch von der Grundschule mitgenutzt werden kann. Grundsätzlich bestand bei den beteiligten Vereinen und Akteuren Aufgeschlossenheit gegenüber den geplanten Maßnahmen. Auf Grundlage der Beteiligung der Vereine und der späteren Öffentlichkeitsveranstaltung hat man sich dazu entschieden, den Bestandssportplatz an Ort und Stelle zu belassen und in die Planung einzubetten. Das geplante Gewerbe muss also den Sportplatz integrieren.

Planerische Hinweise:

- **Berücksichtigung bestehender Sportplatz:** Der bestehende Sportplatz muss als Bestandsnutzung in die Planungsüberlegungen integriert werden. Es soll so geplant werden, dass ggf. eine spätere Umnutzung des Sportplatzes als Ergänzung zum Gewerbegebiet möglich bleibt.

3.2. Eigentümer und Akteure

Mit der Gemeinwesenarbeit (GWA) Folsterhöhe des Caritasverbandes fand ebenfalls ein frühzeitiger Austausch statt.

Die Einrichtung deckt Selbsthilfepotentiale auf und fördert Ressourcen im Wohngebiet. Viele Aktivitäten des Quartiers Folsterhöhe zur sozialen und kulturellen Teilhabe, Wohnen und Wohnumfeld, Bildung, Existenzsicherung und Armutsbekämpfung und Gesundheit werden durch die GWA initiiert und begleitet.

Ebenfalls fanden frühzeitig Austauschtermine mit den privaten Eigentümern statt, deren Eigentum sich im oder im direkten Umfeld des Plangebiets befindet.

Planerische Hinweise:

- Belegt durch statistische Erhebungen weist die GWA darauf hin, dass insbesondere größere Wohneinheiten (> 4 Zimmer), Ärzte bzw. MVZ, Apotheken im Quartier und an zentraler Stelle fehlen.
- Die vorhandenen großzügigen Grünflächen des Quartiers werden intensiv genutzt. Dahingehend sollte jedoch bei der zukünftigen Planung auf generationengerechte, integrative und barrierefreie Angebote im Freiraum und bei der Infrastruktur Wert gelegt werden.

3.3. Impulsgebergespräch

Am 13. Januar 2026 wurden seitens der Landeshauptstadt Fachleute aus Wirtschaftsverbänden, Bankensektor, Unternehmensförderung und Immobilienbranche zu Anregungen, Ideen, Nutzerbedarf, Nutzerdenken und Vermarktungschancen, Wertschöpfung der Flächen und Grundstücke im zukünftigen Quartier befragt. Neben den ökologischen, sozialen Aspekten sollten im Sinne der Nachhaltigkeit auch die wirtschaftlichen Aspekte strategisch-planerisch ausreichend Berücksichtigung als Baustein der Akteursbeteiligung finden. Gleichzeitig wurde die Branche auf die Entwicklung eines neuen Quartiers aufmerksam gemacht.

Im Vorfeld zur Diskussion wurden der Entwurf zum „Masterplan Gewerbeflächen“ der Wirtschaftsförderung der Landeshauptstadt und Informationen zur Fläche „Westlich Metzger Straße“ durch die GIU präsentiert.

Die Teilnehmenden wurden nach einer Mentimeter-Eingabe mit anschließender Diskussion zu folgenden Themen befragt:

- Besondere Standortqualitäten im Vergleich zu anderen Gewerbegebieten in Saarbrücken.
- Wirtschaftliche Impulse des Standorts über Stadt- und Landesgrenzen hinaus.
- Branchenprofil und erforderliche städtebauliche Qualitäten.
- Optimale Unternehmensgrößen und Grundstückszuschnitte für Synergien.
- Einfluss von Wohnnutzungen und Wohnbautypen auf die Standortqualität.
- Verträgliche bauliche Dichte der zukünftigen Wohnbebauung.
- Wünsche und Anforderungen an den Wohnstandort.

Planerische Hinweise:

- Breites Nutzungsspektrum (KMU, Handwerk, Start-ups, Dienstleistungen, ergänzendes Wohnen)
- Flexible Grundstücksgrößen für Gewerbe als Planungsgrundlage (ca. 3.000–7.000 m², punktuell bis 10.000 m²)

- U.a. Verdichteter Geschosswohnungsbau (bis ca. 6 Geschosse); barrierefreie Wohnformen berücksichtigen
- Nutzungskonflikte zwischen Wohnen und Gewerbe vermeiden bzw. minimieren
- Ausschluss für konfliktträchtige Nutzungen (z. B. großflächiger Einzelhandel, Logistik)
- Hohe Anforderungen an Freiraumqualität, Verkehrsberuhigung, ÖPNV und nachhaltige Energieversorgung
- Sicherstellung sozialer Infrastruktur (insbesondere KITA-Bedarfe)

3.4. Öffentliche Bürgerinformation

Zur Vorbereitung und als Information zum wettbewerblichen Dialog fand am 26.03.2026 auf der Folsterhöhe ein Bürgerdialog statt.

Ziel der Veranstaltung war es, frühzeitig Hinweise, Anregungen und Bedenken aus der Bürgerschaft in den Planungsprozess einzubeziehen und in einen offenen Austausch mit Vertretern der Landeshauptstadt zu treten.

Die Teilnehmenden hatten an vier Themen-Tischen – zu den Bereichen Nutzungen, soziale Teilhabe, Verkehr und Mobilität sowie Freiraum – die Möglichkeit, ihre Perspektiven einzubringen. Dabei wurden sowohl Chancen und Entwicklungspotenziale als auch bestehende Sorgen und Konfliktpunkte benannt.

Die Beiträge spiegeln ein breites Spektrum an Erwartungen an die zukünftige Quartiersentwicklung wider und bilden einen wichtigen Beitrag für das weitere Verfahren.

Folgende Ergebnisse der Veranstaltung wurden festgehalten:

Thementisch Nutzungen:

Wünsche:

- Wohnungsmix
- Keine Ghettobildung
- Durchmischte Bebauung
 - Wohnungen mit 2 WC
 - Wohnungen für Großfamilien
 - Gemeinschaftsnutzungen
 - Bezahlbares Wohnen
 - Seniorenwohnen
 - Studentisches Wohnen
 - Häuser mit Garten
 - Geschosswohnungsbau, gut strukturiert
 - Mehrgenerationenhäuser
- Keine Kluft zwischen Wohnformen
- Eigentumswohnungen / Eigenheime und Mietwohnungen = gemeinsames Miteinander
- Barrierefreiheit
- Verbindung von
 - Bestand / Neuem
 - Arbeit / Wohnungen / Care-Arbeit
 - Privatem Wohnen / Gemeinschaftsnutzungen (Kita), Gemeinschaftsräumen mit Freifläche, Spielplatz, Bouleplatz
- Arztpraxis (gibt's zurzeit nicht)
- Ärztehaus / Physiopraxis

Befürchtungen:

- Ghettoisierung
- Hohe Verkehrsbelastung
- Lange Wege zur Schule
- Lärmbelästigung, Verkehrsbelästigung / Störungen / Emissionen zwischen Gewerbe, Sportplatz / Wohnen

Erkenntnisse (aus Sicht der Betreuung der Thementische!):

- Höhe der Gebäude (fast) irrelevant
- Kaum / kein Kommentar zu Gewerbe

Thementisch Soziale Teilhabe:

- Ein großer Spielplatz
- Straße muss kindgerecht / sicher sein → Schulweg
- Pflegeeinrichtung für alte Menschen oder betreutes Wohnen
- Mit richtigem Sportplatz können die beiden Fußballvereine fortbestehen und wachsen → für neue Bewohner
- Qualität des Fußballplatzes entscheidend: ein zeitgemäß mit Kunstrasen etc. ausgestatteter Platz könnte auch für die franz. Nachbarschaft interessant sein
- Richtiger Sportplatz wäre nicht sehr viel größer als ein Kleinspielfeld, ca. 20m länger (max. für C-Jugend)
- Sport, insbesondere Fußball, wirkt integrativ – bringt bisherige & neue Bewohner zusammen
- Richtiger Sportplatz hätte auch großen Nutzen für die größere Grundschule
- Bibliothek
- Gemeinschafts-Räumlichkeiten für Treffs / Bewohner / Vereine etc., „Vereinsheim+“: ohne Clubheim kein Vereinsleben und keine Einnahmen
- Ein Treffpunkt / Platz um zusammen zu kommen
- Erholungsgebiet / Grünflächen
- Prostitution Deutschmühlental verlagern
- Ein Schwimmbad
- Laufbahn um gesamtes Gebiet herum
- Wie ist der zeitliche Ablauf?

Thementisch Verkehr / Mobilität:

Anforderungen:

- Haltestelle Folsterhöhe nicht barrierefrei; viele mobil eingeschränkte Menschen mit Beeinträchtigungen
- Buslinie 106 fällt häufig aus
- Lärmauswirkungen im Bereich der „Siedlung“
- (Samstag) viel Verkehr aus Frankreich
- Wie sollen die umliegenden Straßen den Verkehr des neuen Gebiets aufnehmen?
- Schichtwechsel ZF 14-15 Uhr → Kein Durchkommen von der Hirtenwies heute
- Verkehr im Bereich der Metzger Straße (bereits heute – ZF) + Franzenbrunnen
- Problem Durchgangsverkehr Siedlung („Zollhäuser“) → Metzger Str. (ZF...)
- 2. Nadelöhr aus Malstatter Brücke / HTW / Schanzenberg bei Schichtwechsel ZF
- Verkehrsströme zu Hauptverkehrszeiten (Stau auf Metzger Str.)

Vorschläge:

- ÖV-Frequenz gleich → verbessern + Verlässlichkeit
- Kein Durchgangsverkehr
- Schulwegsicherheit verbessern (viel Verkehr, keine Gehwege!, schlechte Beleuchtung)
- 2. Erschließungsweg Folsterhöhe (Feuerwehr, Krankenwagen!)
- E-Mobilität → Ladestationen
- Bushaltestellen näher an Schule → positiv
- Barrierefreiheit; Ausbau der Wege
- Radweg entlang Deutschmühlental
- Deutschmühlental → Anbindung für Radverkehr
- Noch „fehlende“ Parkplätze für Folsterhöhe mitdenken
- Parkplätze für Besucher / Anwohner Folsterhöhe
- Straße hinter Deutschmühlental müsste ausgebaut werden

Thematisch Freiraum:

- Freiräume für Vereine (Sportmöglichkeiten)
- Bolzplatz / Multifunktionsfeld
- Spielfeldgröße Fußball 90 x 45 m statt 70 x 50
- Was ist mit der Schwimmhalle?
- Hundefreilaufflächen
- Umgang mit Pacht von Gärten
- Artenschutzgutachten veröffentlichen
- Neue Gartenanlagen als Ersatz
- Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet umsetzen – Arten- & Biotopschutz
- Klimatische Auswirkungen Kaltluft und Frischluft
- Nutzflächen für den Glockenhof abstimmen
- Begrünung der Straßenräume
- Trinkwasserbrunnen
- Erlebbarmachung der Weiher / Gewässer
- Pflege der Gewässer / Weiher
- Getrennte Spielflächen 6-12 Jahre / 3-6 Jahre
- Raum für Jugendliche
- Treffpunkte für Kommunikation (Bänke / Tische)

4. Städtische Strategien und Programme

4.1. Wohnungsmarkt aktuell und wohnungspolitische Ziele

Der Saarbrücker Wohnungsmarkt ist durch unterschiedliche und teilweise gegenläufige Entwicklungen geprägt. Die Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung, internationale Zuwanderung, die zunehmende Zahl kleiner Haushalte, der demografische Wandel sowie regionale Wanderungsbewegungen beeinflussen die Nachfrage. Insgesamt gibt es in Saarbrücken einen relativ hohen Anteil an Wohngebäuden mit einem hohen Gebäudealter, was den Bedarf an qualitativ hochwertigem Neubau unterstreicht.

Ältere Wohnungsmarktuntersuchungen für Saarbrücken gingen von einer langfristig eher stagnierenden beziehungsweise rückläufigen Gesamtnachfrage aus. Zugleich stellten sie einen fortbestehenden Neubaubedarf fest. Tendenzen der letzten Jahre gehen insbesondere bedingt durch internationale Zuwanderung allerdings von einer leicht zunehmenden Bevölkerung aus.

Das Saarbrücker Wohnungsangebot ist in erheblichem Umfang durch ältere Baualtersklassen geprägt. Frühere Untersuchungen attestierten zugleich eine im Städtevergleich geringe Neubautätigkeit. Neubau erfüllt damit auch eine qualitative Erneuerungsfunktion für den gesamstädtischen Wohnungsmarkt, da sich der Großteil der Wohngebäude in Privateigentum befindet und eine Sanierung somit ausschließlich vom jeweiligen Eigentümer abhängig ist. Neubau kann daher Wohnangebote schaffen, die in der nachgefragten Qualität im Bestand nur begrenzt vorhanden sind, insbesondere barrierearme Wohnungen, zeitgemäße Geschosswohnungen, flexible Grundrisse und langfristig wirtschaftlich zu betreibende Gebäude.

Die Wohnungsnachfrage ist nicht einheitlich. Der Anstieg kleiner und insbesondere Einpersonenhaushalte erhöht den Bedarf an gut geschnittenen kleineren Wohnungen. Gleichzeitig besteht weiterhin eine Nachfrage von Familien nach größeren Wohnungen, familiengeeigneten Wohnformen und gegebenenfalls Eigentumsangeboten. Hinzu kommen ältere Haushalte, die gezielt barrierefreie oder barrierearme Geschosswohnungen suchen.

Frühere Wohnungsmarktanalysen zeigen zudem, dass Saarbrücken insbesondere Haushalte in der Familiengründungsphase an das Umland verliert. Maßgeblich ist dabei nicht allein der Preis, sondern das Verhältnis von Preis, Wohnungsangebot, Wohnumfeld, Infrastruktur und Erreichbarkeit. Saarbrücken muss deshalb mit qualitätsvollen Quartieren, einem differenzierten Wohnungsangebot und den Vorteilen seiner zentralen Infrastruktur konkurrieren.

Planerische Hinweise zur Aufgabenstellung

Für das Gebiet „Westlich Metzger Straße“ ist daher ein vielfältiger Wohnungsmix vorzusehen. Dieser soll insbesondere umfassen:

- kompakte Wohnungen für Ein- und Zweipersonenhaushalte,
- größere und bezahlbare Wohnungen für Familien bzw. teilweise Einfamilienhäuser,
- barrierearme und altersgerechte Wohnungen,
- flexibel nutzbare Grundrisse für unterschiedliche Lebensphasen,
- geförderte und preisgünstige Mietwohnungen,
- freifinanzierte Mietwohnungen sowie geeignete Eigentums- und gemeinschaftliche Wohnformen.

4.2. Baulandmodell

Mit dem Saarbrücker Baulandmodell schafft die Landeshauptstadt gezielt bezahlbaren Wohnraum und setzt auf eine soziale, lebendige Stadtentwicklung. Das Modell verpflichtet alle Vorhabenträger und Grundstückseigentümer, bei der Schaffung zusätzlichem Planrechts zugunsten einer höherwertigen Wohnnutzung 20 % sozialen Wohnraum sowie 10 % preisgünstigen Wohnraum zu realisieren. So entsteht Wohnraum, der für alle Bevölkerungsgruppen zugänglich ist.

Durch die Bereitstellung von kommunalem Bauland zu klaren Konditionen fördert die Stadt nicht nur die Schaffung von Wohnraum, sondern auch Nachhaltigkeit und eine ausgewogene soziale Mischung. Das Saarbrücker Baulandmodell steht für eine zukunftsorientierte Stadtpolitik: Es investiert in lebenswerten Wohnraum und stärkt den Zusammenhalt in Saarbrücken. Das Baulandmodell ist als Anlage 15 beigefügt und planerisch zu berücksichtigen. (LANDESHAUPSTADT SAARBRÜCKEN (2019), Baulandmodell – Stärkung von sozialem und preisgünstigem Wohnraum, Saarbrücken).

Planerische Hinweise zur Aufgabenstellung:

- 20 % sozialer Wohnraum + 10 % preisgünstiger Wohnraum sind fest einzuplanen
- Durchmischung ist räumlich zu organisieren, nicht nur rechnerisch
- Dichte und Nutzung müssen wirtschaftlich und sozial integriert gedacht werden
- Quartier ist als gemischtes, nicht segregiertes System zu entwickeln

4.3. Masterplan Gewerbe- und Industrieflächenentwicklung 2030

Im Bereich der Gewerbeflächenentwicklung verfolgt die Landeshauptstadt Saarbrücken auf Grundlage des „Masterplans Gewerbe- und Industrieflächenentwicklung 2030“ und aktueller Fortschreibungen eine strategisch gesteuerte und bedarfsorientierte Flächenpolitik. Vor dem Hintergrund einer zunehmenden Flächenknappheit im Gebiet des Regionalverbands Saarbrücken und damit auch der Landeshauptstadt kommt der Aktivierung und qualitätsvollen Entwicklung geeigneter Standorte eine besondere Bedeutung zu. Insbesondere größere, zusammenhängende und kurzfristig verfügbare Gewerbeflächen sind nur begrenzt vorhanden, während zugleich die Anforderungen an moderne Gewerbestandorte – etwa hinsichtlich Erschließung, Flächeneffizienz gesellschaftlichen Rahmenbedingungen und Umweltverträglichkeit – deutlich gestiegen sind. Auch aufgrund ihrer Topografie und ihrer großen Waldflächen konnte die Landeshauptstadt den schon in 2015 prognostizierten Gewerbeflächenbedarf von 6 ha pro Jahr bei weitem nicht realisieren. Damit erhält das Plangebiet vor allem auch für die dringend benötigte Entwicklung von 5-6 ha Gewerbeflächen in gut erschlossener Lage – auch zu unseren französischen Nachbarn - eine enorm hohe Bedeutung.

Für die Entwicklung der Fläche „Westlich Metzger Straße“ ergibt sich daraus die Zielsetzung, ein zukunftsfähiges und flächeneffizientes Gewerbegebiet zu konzipieren, das sich in die bestehenden städtebaulichen und landschaftlichen Strukturen integriert. Erwartet werden flexible Nutzungsstrukturen, die unterschiedliche gewerbliche Anforderungen aufnehmen können und zugleich eine verträgliche Einbindung in die Umgebung gewährleisten. Besondere Bedeutung kommt dabei der integrierten Berücksichtigung von Verkehrserschließung, sowie der Nutzungszonierung und dem Immissionsschutz zu. Vor dem Hintergrund der begrenzten Flächenverfügbarkeit sind Lösungen gefragt, die eine hohe Nutzungsdichte mit einer nachhaltigen Entwicklung verbinden und damit einen Beitrag zur langfristigen Sicherung eines modernen, attraktiven Wirtschaftsstandorts Saarbrücken leisten. Die Fortschreibung des Masterplans „Gewerbe- und Industrieflächen 2023 für die Landeshauptstadt Saarbrücken“ ist als Anlage 17 den Vergabeunterlagen beigefügt.

Planerische Hinweise zur Aufgabenstellung:

- Entwicklung eines Gewerbegebiets im Sinne der strategischen Flächenpolitik mit hoher Flächeneffizienz
- Schlüssiges Konzept zur äußeren und inneren verkehrlichen Erschließung (MIV, Lieferverkehr, ÖPNV-Anbindung)
- Ausbildung einer klaren internen Gebietsstruktur mit einer funktionalen Gliederung, flexibler Parzellierung für unterschiedliche Betriebsgrößen und Nutzungen unter Vermeidung monotoner Großstrukturen
- Minimierung von Nutzungskonflikten, insbesondere im Hinblick auf Lärm- und Emissionseinwirkungen oder der Vermeidung von Verkehrskonflikten zwischen effektiver Anbindung und sensiblen Nutzungen
- Verträgliche Anbindung an angrenzende Nutzungen, das Bestands- und das neue Quartier, Landschaftsräume und Berücksichtigung von funktionalen und gestalterischen Qualitäten (Adressbildung, Orientierung, Erscheinungsbild, Vermarktbarkeit)

4.4. Freiraumentwicklungsprogramm

Vor dem Hintergrund des Klimawandels und gesellschaftlicher Entwicklungen wird das Freiraumentwicklungskonzept Saarbrückens auf Basis der bisherigen Erhebungen von 2008 und 2012 im Jahr 2026 fortgeschrieben. Ziel ist es, sowohl für bestehende als auch für neu zu entwickelnde Flächen eine bedarfsgerechte Freiraumversorgung sicherzustellen. Aktuell liegt der Schwerpunkt insbesondere auf der Multifunktionalität von Freiräumen, die Klimaanpassung, Gesundheit und Erholung, Biodiversität und Naturerleben, soziokulturelle Funktionen sowie Grünversorgung und Aufenthaltsqualität miteinander verbinden, um eine Identität mit dem unmittelbaren Umfeld und der Stadt zu fördern.

Rund 70 % der Stadtfläche Saarbrückens bestehen aus Freiräumen, überwiegend Waldflächen. Im Plangebiet des Stadtbezirks Mitte sind insbesondere die stadtbildprägenden, begrünten oder bewaldeten Steilhänge hervorzuheben.

Gleichzeitig prägen Gewerbegebiete und Großwohnsiedlungen das Stadtbild: „Im Süden dominieren großflächige Gewerbegebiete sowie die Großwohnsiedlung der Folsterhöhe, die aufgrund der isolierten Lage nur wenig Bezug zum restlichen Stadtteil besitzt“ (LANDESHAUPTSTADT SAARBRÜCKEN, 2024, Freiraumentwicklungsprogramm, S. 130).

Für die vorhandenen Freiraumstrukturen werden als strategische Ansätze definiert: blau-grüne Achsen im Deutschmühlental, grüne Stadtrandbereiche als offenlandgeprägte Schwerpunkträume (z. B. „In der Galgendell“), multifunktionale und zu vernetzende Grün- und Freiräume im Südraum sowie erhaltenswerte Blickachsen.

Für die urbanen Freiräume im Siedlungsbereich sieht das Konzept die Weiterentwicklung bestehender öffentlicher Parks und Grünanlagen (z. B. Deutsch-Französischer Garten, Alter Friedhof, Grünzug Franzenbrunnen) sowie die Schaffung neuer Grünflächen vor (z. B. Hangbereich Metzger Straße, Brachflächen, extensiv gepflegte Anlagen) (LANDESHAUPTSTADT SAARBRÜCKEN, 2024, Freiraumentwicklungsprogramm, S. 131 ff.).

Das Freiraumentwicklungsprogramm der Landeshauptstadt Saarbrücken ist als Anlage11 beigefügt und planerisch zu berücksichtigen.

Planerische Hinweise zur Aufgabenstellung:

- Multifunktionale Freiräume umsetzen
- Hitzeminderung, Verschattung, thermisch belastete Bereiche entlasten
- Blau-grüne Infrastruktur stärken, etwa durch Vernetzung über das Deutschmühlental
- Freiraumvernetzung und Durchgängigkeit ausbauen
- Hang- und Steillagen als landschaftsprägende Strukturen erhalten
- bestehende Grünanlagen/ Freiräume aufwerten
- Südraum stärker vernetzen, isolierte Großwohnsiedlungen anbinden
- Blick- und Landschaftsbezüge sowie stadträumliche Orientierung und Identität stärken

4.5. Klimaanpassungskonzept

Im Klimaanpassungskonzept der Landeshauptstadt Saarbrücken (Mai 2025) wird die Ausgangssituation für das Klima sowie die Auswirkungen des Klimawandels in Saarbrücken beschrieben. Gefahren wie Hitze, Dürre, Hochwasser und Starkregen wurden anhand verfügbarer Daten, Statistiken und lokaler Gegebenheiten bewertet. Dabei wurden Betroffenheit, Vulnerabilität und Risiko unterschiedlicher Bereiche berücksichtigt. Auf Basis dieser Analyse wurde ein Aktionsprogramm zur Klimaanpassung für die Stadt entwickelt.

Die spürbaren Auswirkungen der Klimakrise – wie extreme Hitze, Starkregenereignisse, Dürreperioden und Veränderungen von Ökosystemen – verdeutlichen die Notwendigkeit des Klimaanpassungskonzepts als strategisches Planungsinstrument. Es dient dazu, die Stadtentwicklung klimafest und widerstandsfähig zu gestalten. Das Konzept umfasst 16 Handlungsfelder, die eng miteinander verknüpft sind und in Wechselwirkung zueinanderstehen.

Bereits beobachtete regionale und lokale Auswirkungen des Klimawandels betreffen Mensch, Umwelt, Wirtschaft, Planung und Bau. Dazu zählen u. a.:

- steigende Jahresdurchschnittstemperaturen
- Ausbreitung invasiver Arten
- Zunahme von Starkregenereignissen, Dürren und Trockenstress
- thermische Belastungen in Wohn- und Siedlungsbereichen
- Schäden an Infrastrukturen, Straßensperrungen und Elementarereignisse

Die Gefährdungslage ist stark geprägt durch topographische Gegebenheiten, Versiegelungsgrad, ungünstige Wohn- und Lebenssituationen sowie die Vulnerabilität der Bevölkerung. Der Stadtteil Alt-Saarbrücken, einschließlich der Großwohnsiedlung Folsterhöhe, weist eine hohe bis sehr hohe Vulnerabilität der Haushalte auf, verbunden mit lokal hohen Wärmebelastungen in Quartieren mit Geschosswohnungsbau und sensiblen Infrastrukturen.

Für die städtebauliche Planung und Quartiersentwicklung bedeutet dies: Die Maßnahmen des Aktionsprogramms sind bei allen Entwürfen zu berücksichtigen. (LANDESHAUPTSTADT SAARBRÜCKEN, 2025, Klimaanpassungskonzept für die Landeshauptstadt Saarbrücken). Das Klimaanpassungskonzept der Landeshauptstadt Saarbrücken ist als Anlage 14. beigefügt und planerisch zu berücksichtigen.

Planerische Hinweise zur Aufgabenstellung:

- Sicherung und Entwicklung der vorhandenen Freiraumsysteme
- Multifunktionale Freiräume mit Retentions-, Kühl- und Erholungsfunktionen
- Durchlüftungsbahnen und Kaltluftschneisen zur Temperaturregulierung
- Erhalt urbaner Freiräume und gezielte Neubegrünung mit trockenresistenten Pflanzen
- Beschattung von Aufenthaltsflächen durch Bäume und Vegetation
- Reduzierung von Versiegelungsflächen und Förderung wasserdurchlässiger Beläge
- Nutzung regenerativer Energien durch passende Gebäudeanordnung, Exposition, Flächengrößen
- Anforderungen an klimaresilienten Städtebau und Prinzip der Schwammstadt berücksichtigen

4.6. Nachhaltigkeitsstrategie

Die städtebauliche Entwicklung des Quartiers „Westlich Metzger Straße“ folgt dem Prinzip der Nachhaltigkeit unter ökologischen, sozialen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten.

Die Landeshauptstadt Saarbrücken hat mit ihrer Nachhaltigkeitsstrategie (2023/2024) zahlreiche Ansatzpunkte für ein nachhaltiges Planen und Bauen erarbeitet. Folgende Hinweise ergeben sich aus der Nachhaltigkeitsstrategie der Landeshauptstadt Saarbrücken:

Die Nachhaltigkeitsstrategie der Landeshauptstadt Saarbrücken dient als fachlicher Orientierungsrahmen. Im Rahmen des wettbewerblichen Dialogs ist eine standortgerechte und ausgewogene Abwägung der teilweise konkurrierenden ökologischen, sozialen und wirtschaftlichen Anforderungen (Freiraumqualität, Dichte, Wirtschaftlichkeit, soziale Belange) erforderlich. Ziel ist eine integrierte Quartiersentwicklung mit effizienter Flächennutzung, hoher Aufenthaltsqualität und funktionaler Mischung. (LANDESHAUPTSTADT SAARBRÜCKEN (Hrsg.) (2024): Nachhaltigkeitsstrategie der Landeshauptstadt Saarbrücken, 2024, Saarbrücken)

Planerische Hinweise zur Aufgabenstellung:

- Energie, Klima und Ressourcen: Erhalt und Vernetzung von Grünstrukturen, Entsiegelung, klimaangepasste Bepflanzung, Regenwassermanagement, Nutzung und ggf. Speicherung erneuerbarer Energien, nachhaltige Wärmeversorgung sowie Reduktion von Lärm- und Umweltbelastungen
- Stadtstruktur und Mobilität: Förderung der „Stadt der kurzen Wege“, Ausbau des Umweltverbunds (ÖPNV, Rad- und Fußverkehr), sichere und barrierefreie Erschließung sowie integrierte Mobilitätsangebote
- Soziales und Quartiersleben: Sicherung und Entwicklung von Begegnungsräumen, Förderung von Teilhabe, Diversität und Inklusion sowie Einbindung von Bildungs-, Freizeit- und Gesundheitsangeboten in das Quartier
- Ergänzend sind wirtschaftliche Tragfähigkeit, Nutzungsmischung sowie die Stärkung lokaler Wertschöpfung als integrale Bestandteile der Quartiersentwicklung.

5. Rahmenbedingungen und orientierende Gutachten

Auf Basis eines Strukturkonzeptes mit überschlägigen Nutzungs- und Flächenangaben wurden in 2022 – 2025 orientierende Gutachten zu Verkehr, Schallschutz, Artenschutz und Stadtklima erarbeitet. Die dazu ermittelten Ergebnisse sind den Anlagen des Wettbewerblichen Dialogs beigelegt und im Folgenden überschlägig zusammengefasst.

5.1. Verkehrsuntersuchung

Auf der Grundlage bisheriger städtebaulicher Skizzen und Nutzungsstrukturen wurden durch das Büro Obermeyer Infrastruktur aus München in 2024 mit Abschluss in 2025 die notwendigen Erschließungsanlagen für alle Verkehrsträger ermittelt und die Leistungsfähigkeit des umliegenden Straßennetzes überprüft (OBERMEYER Infrastruktur GmbH & Co KG (2024): Wohn- und Gewerbegebietsentwicklung „Westlich Metzger Straße/ Am Glockenwald“ – Bestandsaufnahme und Grundlagenermittlung).

Die Anbindung des Erschließungsgebiets an die Metzger Straße soll über eine signalisierte Einmündung erfolgen. Sie muss zwei Fahrspuren aus dem Plangebiet heraus sowie aus der Metzger Straße eine zusätzliche Linksabbiegespur und eine zusätzliche Rechtsabbiegespur in das Gebiet aufweisen.

Diese Erschließung ist für den Kfz-Verkehr jedoch nur dann leistungsfähig, wenn a) die Stieringer Straße am Knoten Bellevue zur wegführenden Einbahnstraße wird und b) der Anteil der Einzelhandelsverkaufsfläche im geplanten Gebiet auf maximal 1.200 m² begrenzt wird.

Weiterhin wird es laut Mobilitätskonzept erforderlich, dass für den ÖPNV die Buslinien 106 und 107 neben der Folsterhöhe auch das geplante Gebiet zukünftig durchfahren und für den Radverkehr eine durchgehende Radroute durch das Gebiet ins Deutschmühlental gebaut wird. Bei der städtebaulichen Planung und der Ausbildung des geplanten Knotenpunktes (Neues Quartier an Metzger Straße) sollte berücksichtigt werden, dass zu einem späteren Zeitpunkt die Saarbahn möglicherweise in diesem Bereich geführt wird (Trassenlage und Signalisierung).

Die Leistungsfähigkeitsbetrachtung umfasst dabei die herkömmliche werktägliche Vormittags- und die Nachmittagsspitzenstunde. Ausdrücklich ausgenommen ist die Zeit des Schichtwechsels bei ZF, für die keine Leistungsfähigkeit hergestellt werden kann.

Alternativ wäre die Flexibilität der Erschließung auch durch eine Verzahnung des geplanten Gebiets mit der Folsterhöhe auch für den Kfz-Verkehr denkbar (nur im Havarie-Fall). Für den Rad- und Busverkehr ist eine solche Verzahnung der beiden Gebiete zwingend erforderlich.

Bezugnehmend auf die gutachterlichen Erhebungen wird seitens der Landeshauptstadt gefordert, dass die Erschließung der Fläche primär über die Metzger Straße erfolgen soll. Ein zweiter Straßenanschluss in das Deutschmühlental würde jedoch die Flexibilität und insb. die Vermarktungschancen für das geplante (Wohn)Gebiet erhöhen, daher sollte die städtebauliche Planung eine spätere Zuwegung über die Brücke Folstertal/Folsterweg/ Am Glockenwald im Süden als zweiten Verkehrsanschluss ans Plangebiet mitdenken und eine zukünftige Umsetzung ermöglichen. Das Gutachten ist als Anlage 8.1 beigelegt und planerisch zu berücksichtigen.

Planerische Hinweise zur Aufgabenstellung:

- Haupteerschließung über Metzger Straße (signalisierter Knotenpunkt) als zentrale Anbindung
- Leistungsfähigkeit nur unter Bedingungen gewährleistet, u.a. Begrenzung Einzelhandel (max. 1.200 m²)
- Multimodale Erschließung zwingend integriert ÖPNV (Buslinien 106/107) und durchgehende Radroute ins Deutschmühlental
- Zukunftsoption Saarbahn berücksichtigen, Knotenpunkt und Trassenlage langfristig flexibel planen
- Zweiten Erschließungsansatz als zusätzliche Anbindung Richtung Süden (Folsterhöhe / Deutschmühlental) zwingend mitdenken
- Verkehrliche Verzahnung mit Folsterhöhe notwendig (v. a. Rad + Bus) zur funktionalen Integration der beiden Quartiere
- Notfallwege einplanen
- Leistungsfähigkeit für typische Spitzenstunden nachweisen (Schichtwechsel ZF explizit ausgenommen, da nicht lösbar)
- Das Verkehrsgutachten ist eine verbindliche Planungsgrundlage.

5.2. Schalltechnisches Gutachten

Die orientierende schalltechnische Untersuchung von GSB aus Nohfelden in 2025 auf Basis des Strukturkonzeptes aus 2022 hat zu folgendem Ergebnis geführt:

Am Tag wird der maßgebliche Orientierungswert für Verkehrslärm für das Wohn- und Gewerbegebiet eingehalten. In der Nacht wird der Orientierungswert für das Wohngebiet im gesamten dafür vorgesehenen Bereich überschritten, weshalb Schallschutzmaßnahmen für die schutzwürdigen Nutzungen erforderlich sind. Hierfür empfiehlt das Gutachten passive Schallschutzmaßnahmen (z.B. schalldämpfte Lüftungsanlagen oder Verbesserungen der Schalldämmung der Außenbauteile).

Der Anlagenlärm wird am Tag und in der Nacht sowohl im Gewerbe- als auch fast im gesamten Wohngebiet eingehalten. Aufgrund der lokalen Überschreitungen im Wohngebiet ist die Erarbeitung eines Schallschutzkonzeptes erforderlich, wodurch Mindestabstände eingehalten oder bestimmte Grundrissorientierungen gewählt werden müssen.

Essentiell für die Entwicklung des Gewerbegebiets ist die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebiets, wodurch sichergestellt wird, dass im Gewerbegebiet nur Betriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Ein Betrieb ist dann nur zwischen 06:00 - 22:00 Uhr zulässig.

Die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebiets bzw. die jeweiligen Schallschutzmaßnahmen sind eine zwingende Vorgabe des Gutachtens und später im Bebauungsplan verbindlich festzusetzen (GSB – Schalltechnisches Planungsbüro (2025): Bebauungsplan 115.12.00 „Westliche Metzger Straße/ Südlich Folsterhöhe“ – Schalltechnisches Gutachten). Das Gutachten ist als Anlage 8.2 beigelegt und planerisch zu berücksichtigen. Die im Gutachten vorgegebenen Zonierungen sind sinnvollerweise in Richtung Osten und Norden mit zusätzlichen Gewerbeeinheiten zu ergänzen, um den Flächenumfang des Bestandssportplatzes zu kompensieren.

Planerische Hinweise zur Aufgabenstellung:

- Lärmschutz als städtebauliche Leitbedingung beachten - vor allem nachts

- Passiven und aktiven Schallschutz mitdenken durch Gebäudeanordnung, Grundrisssorientierung, technische Maßnahmen
- Ableitung entsprechender Gebäudekubaturen mit Blick auf ein eingeschränktes Gewerbegebiet
- durch Zonierung und räumliche Trennung Nutzungskonflikte Wohnen / Gewerbe vermeiden bzw. steuern
- Schallschutz- und Nutzungskonzept sind verbindliche Planungsgrundlage – auch für den zukünftigen Bebauungsplan, aber sinnvollerweise in Richtung Osten und Norden zu ergänzen



Abb. 11: Auszug aus schalltechnischer Untersuchung GSB zu Sektoren/ Kontingentierung

5.3. Artenschutzgutachten

Für den Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag 2022 wurde die Fläche bereits 2021 vom Büro für Landschaftsökologie GbR aus St. Wendel im Hinblick auf die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes vorbereitend untersucht. Schwerpunkt der Untersuchungen waren die Artengruppen Haselmaus, Fledermäuse, Brutvögel, Reptilien, Amphibien, Tag- und Nachtfalter. In der Vegetationsperiode 2026 erfolgt eine Aktualisierung dieses Gutachtens für den Teilbereich Ost (Gewerbe).

Die Ergebnisse der Untersuchungen 2021 / 2022 zeigten neben artenschutzrechtlich relevanten Vogelarten insbesondere streng geschützte Zaun- und Mauereidechsen sowie verschiedene Fledermausarten und die Spanische Flagge. Diese Arten – zusammen mit der zu berücksichtigenden Haselmaus – machen spezifische Schutz-, Flächen- und Habitatmaßnahmen erforderlich (BÜRO FÜR LANDSCHAFTSÖKOLOGIE GbR (2022): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag im Rahmen des Vorhabens Westlich Metzger Straße- Glockenwald Saarbrücken). Der vollständige artenschutzrechtliche Fachbeitrag ist den Unterlagen als Anlage 8.3 beigelegt und planerisch zu berücksichtigen.

Zusammenfassend ergeben sich bisher gem. dem Gutachten von 2022 und vorab der Ergebnisse von 2026 folgende planerische Anforderungen:

- **Haselmaus:** Berücksichtigung fruchttragender Saumstrukturen an Waldrändern und in Grünflächenplanungen.
- **Fledermäuse:** Erhalt von Baumbeständen mit hohem Quartierspotenzial sowie Jagdhabitaten in Weidelandbereichen. Aus diesem Grund stehen die Parzellen im direkten Umfeld des Reiterhofes nicht für eine Überplanung mit Wohnnutzung zur Verfügung.
- **Vögel:** Weitestgehender Erhalt von Brutbäumen, Pflanzung standorttypischer Sträucher und Gehölze sowie Anbringung von Nisthilfen.
- **Reptilien:** Bedarf flächenintensiver Ausweichquartiere, die planerisch zu berücksichtigen sind.

Planerische Hinweise zur Aufgabenstellung:

- Naturdenkmäler sind, wenn möglich zu erhalten, inklusive Schutz der Wurzelbereiche (26 Linden, 2 Eichen)
- Multifunktionale Flächen mit Kombination aus Natur- und Artenschutz, grünen Trittsteinen als Verbindung zwischen Freiräumen und nutzungsintensiven Grünflächen.
- Entwicklung in Bauabschnitten, um Anforderungen und Entwicklung des Natur- und Artenschutzes sukzessive realisieren und ermöglichen zu können.

5.4. Stadtklimatisches Gutachten

Die Ergebnisse des Gutachtens „Wohn- und Gewerbegebietsentwicklung „Westlich Metzger Straße“ – Mikroklimatische Modellanalyse“ von GEO-NET Umweltconsulting GmbH, basierend auf dem vorübergehenden Strukturkonzept aus 2022, stellen sich wie folgt dar:

Insgesamt entstehen durch die Umsetzung der Bebauung im Plangebiet nur geringfügige klimatische Beeinflussungen des Bestands und auch die Beeinflussungen von außen auf das Plangebiet werden als geringfügig eingeschätzt. Durch einen hohen Anteil an Grünflächen kann das Plangebiet „von innen heraus“ eigenständig abkühlen.

Das zukünftige Gewerbegebiet weist allerdings eine relativ hohe thermische Belastung durch sonnenbeschienene Flächen auf und sollte durch einen geeigneten Grünstreifen vom Wohngebiet thermisch abgegrenzt werden, da eine Verschattung sowie mögliche Wasserflächen zu einer wesentlichen Abkühlung am Tag und in der Nacht führen.

Durch beschattete Außenbereiche, entsiegelte Flächen, Fassadenbegrünung, Schattenwurf der vorhandenen Bäume/Baumstrukturen, geringere bauliche Dichte in Waldrandnähe, heterogene Gestaltung der Außenbereiche, kleinräumige Austauschströmungen durch freie Korridore, Luftaustausch durch Grünzüge, gute Erreichbarkeit dieser entsiegelten, beschatteten Grünzüge am Tag für die Nutzungsgruppen soll der thermischen Belastung planerisch entgegnet werden (GEO-NET Umweltconsulting GmbH (2024): Wohn- und Gewerbegebietsentwicklung „Westliche Metzger Straße“ – Mikroklimatische Modellanalyse). Das Gutachten ist als Anlage 8.4 beigelegt und planerisch zu berücksichtigen.

Planerische Hinweise zur Aufgabenstellung:

- Multifunktionale Außenbereiche mit mikroklimatischer Vielfalt berücksichtigen
- Austauschströmungen räumlich erhalten
- Beschattete Außenbereiche und Rückzugsorte sowie Schattenwurf Bäume beachten

- Flächen entsiegeln

6. Aufgabenstellung

Die in der Aufgabenstellung beschriebenen Anforderungen sind im Rahmen der 4. Dialogsitzung als zu bewertende Zielvorgaben der Ausloberin zu verstehen und stellen keine Mindestanforderungen dar. Die Mindestanforderungen sind Teil A Pkt. 11.4 zu entnehmen.

Für das neue Quartier wird ein zeitgemäßer Städtebau sowie eine sinnvolle Vernetzung mit dem Bestand erwartet. Hierbei soll sowohl der umgebende Landschaftsraum und damit die bewegte Topographie als auch der Bestand der Hochhaussiedlung Folsterhöhe Berücksichtigung finden. Gerade der Übergang zu diesem Siedlungsbereich soll städtebaulich angemessen gestaltet werden. Gleichzeitig soll ein neues, eigenständiges Image für das Quartier entwickelt werden. Der Übergang von Gewerbe zu Wohnen soll dabei fließend gestaltet sein und nicht als Fraktur wahrgenommen werden. Die Entwicklung des Quartiers ist ein wichtiger Beitrag zum Leitziel ‚Saarbrücken wächst als lebenswerte Großstadt‘. Mit zusätzlichem und vielfältigem Wohnraum, neuen Arbeitsplätzen, sozialer Infrastruktur und qualitätsvollen öffentlichen Räumen soll das Gebiet sowohl das qualitative Einwohnerwachstum als auch die Lebensqualität in der Gesamtstadt stärken.

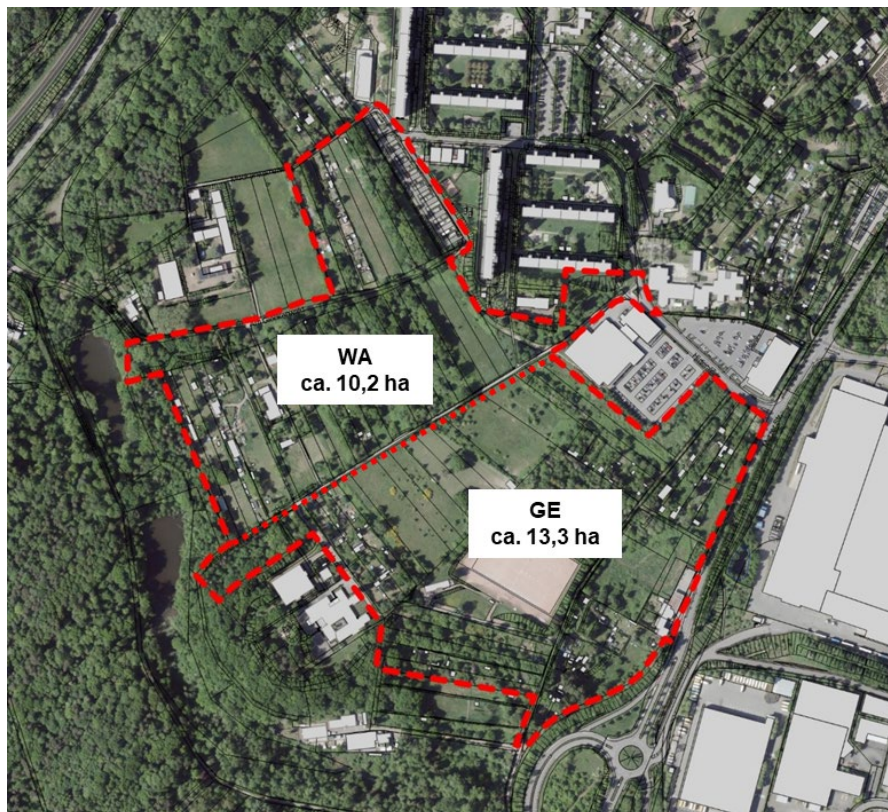


Abb. 12: Grobe Abgrenzung Gewerbe- & Wohngebiet

Das Plangebiet ist nicht als bloße Erweiterung der Folsterhöhe oder als Ergänzung des Industriegebiets Süd zu verstehen. Vielmehr soll ein eigenständiges, in sich funktionsfähiges und identitätsstiftendes Stadtquartier mit hoher Wohn-, Arbeits- und Aufenthaltsqualität entstehen. Zugleich soll sich das Quartier räumlich und sozial zu den umliegenden Wohngebieten öffnen und ein gutes Zusammenleben zwischen den Menschen im neuen Quartier und den bestehenden Nachbarschaften fördern. Gemeinsame Einrichtungen und Orte – insbesondere die Schule, der Sportplatz, weitere soziale Infrastruktur sowie attraktive öffentliche Räume und Wege – sollen Begegnung ermöglichen und verbindende Funktionen übernehmen.

Das Plangebiet ist dabei in einem größeren stadträumlichen Beziehungsgefüge mit der Folsterhöhe, dem Wohngebiet Franzenbrunnen, dem Tiroler Viertel, der bestehenden Wohnbebauung im Deutschmühlental, dem Deutsch-Französischen Garten und dem nahegelegenen französischen Grenzraum zu entwickeln. Der Entwurf soll diese unterschiedlichen Siedlungs-, Landschafts-, Freiraum- und Verkehrsbezüge aufgreifen, ohne die eigenständige Identität des neuen Quartiers aufzugeben. Zugleich soll das Quartier einen markanten und identitätsstiftenden südlichen Stadteingang zum Zentrum der Eurometropole ausbilden.

Neben ökologischen und ökonomischen Vorteilen flächensparender, verdichteter Bebauung, soll eine städtebauliche Inselwirkung des neuen Quartiers vermieden werden. Der Fokus liegt auf einem infrastrukturell, städtebaulich und damit sozial vernetzten, lebenswerten neuen Quartier in unmittelbarer Grenzlage zu Frankreich.

Mit der Entwicklung des neuen Quartiers soll ein qualitätsvoller und harmonischer Übergang vom urbanen Raum in die umliegende Landschaft geschaffen werden. Hierfür soll der neue Siedlungsrand durch Elemente wie z.B. Wegeverbindungen, entsprechend angeordnete Grünräume, Sichtachsen sowie Kaltluftschneisen eine Verbindung zwischen dem Bestand und dem umgebenden Landschaftsraum herstellen.

Städtebauliche Gestaltungskraft, angemessene und zeitgemäße Maßstäblichkeit, gute Vernetzung und Alltagstauglichkeit tragen wesentlich zur zukünftigen Imagebildung des neuen Quartiers als neues Wohnquartier in der Eurometropole Saarbrücken bei. Hierfür ist für den Entwurf eine Imagebildung bzw. Namensfindung erforderlich, die sowohl die direkte Nähe von Gewerbe- und Wohngebiet, die profitable Grenz Nähe zu Frankreich sowie die unmittelbar anschließenden, attraktiven, teilweise bestehenden Freiräume berücksichtigen.

6.1. Wohnen und Leben

Im neuen Quartier sollen rund 45.000 m² Nettowohnbaufläche entwickelt werden, was die Schaffung zwischen 500 - 700 Wohneinheiten ermöglicht. Ziel ist ein eigenständiges Gebiet zu schaffen, das ein vielfältiges Wohnangebot vorhält, unterschiedliche Wohntypologien kombiniert und so zur sozialen Durchmischung beiträgt. Unterschiedliche Eigentumsformen sind denkbar, um bezahlbaren und frei finanzierten Wohnraum zu schaffen und den Bedürfnissen verschiedener Generationen und Bevölkerungsgruppen gerecht zu werden. Die Höhe der neuen Gebäude sollte sechs Geschosse nicht überschreiten. Für das neue Wohngebiet ist ein sinnvoller ergänzender Mix an Zuschnitten von Gebäuden / Wohneinheiten zu wählen. Neben der städtebaulichen Dichte, die innerhalb der 2. Dialogsitzung zentrales Thema sein wird, wird es auch um die Festlegung von Wohnungstypologien gehen, die sich im Plangebiet in ihrer Dichte und Körnung nach Süden immer stärker auflösen sollten. Ziel ist es damit, der Folsterhöhe in direkter Nachbarschaft in angemessener Dichte und Höhe zu begegnen, aber gleichzeitig ein eigenes Quartier zu schaffen, das u.a. in Richtung Glockenhof auch Wohnraum für Familien im Sinne von Einfamilienhausbebauung in unterschiedlichen Varianten anbietet.

Grundsätzlich soll sich das neue Quartier harmonisch in seine neue Umgebung einfügen, wobei den Übergangsbereichen zwischen „Alt“ und „Neu“ als städtebaulich-funktionale Vermittlungsräume besondere Bedeutung bei Konzeption und Realisierung zukommen.

Die Mischung unterschiedlicher Wohnungstypologien soll im Mittelpunkt stehen und neben Wohnraum im Geschosswohnungsbau für u.a. Alleinlebende und Studenten auch Angebote für Familien im Segment von Einfamilienhäusern vorsehen. Dies immer unter der sinnvollen Lokalisierung der Typologien auf Basis von landschaftlicher und siedlungsbezogener Nachbarschaft. Die Vorgaben des Baulandmodells sind zu berücksichtigen.

Die Lösungsansätze des Wettbewerblichen Dialogs sind zudem vor den Herausforderungen einer alternden Gesellschaft zu prüfen (Stichwort Community-Care). Das Quartier soll es Seniorinnen und Senioren ermöglichen, möglichst lange selbstständig zu wohnen, Zugang zu zentralen Versorgungsangeboten (z.B. medizinisches Versorgungszentrum) zu haben und am gesellschaftlichen Leben teilzunehmen. Aspekte wie Barrierefreiheit im öffentlichen Raum, generationenübergreifende Begegnungsmöglichkeiten, nachbarschaftliche oder betreute Wohnformen, Nahmobilität und gemeinschaftliche Räume sind in die städtebauliche Konzeption zu integrieren.

Die Barrierefreiheit ist ein zentrales Ziel der städtebaulichen Planung und soll bei allen Maßnahmen möglichst umfassend berücksichtigt werden. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten – insbesondere der Topographie, ökologischer Anforderungen oder wasserwirtschaftlicher Belange – kann eine vollständig durchgängige barrierefreie Gestaltung jedoch nicht in allen Bereichen mit vertretbarem Aufwand realisierbar sein.

In solchen Fällen wird im Planungsprozess geprüft, wie durch alternative Lösungen eine möglichst gute Zugänglichkeit und Nutzbarkeit für alle Menschen erreicht werden kann.

Die Grundschule hat perspektivisch Erweiterungsbedarf. Eine Aufstockung der bestehenden Gebäude ist auf Grund der Bauweise nicht möglich und eine zukünftige Schulerweiterung in südlicher Richtung scheidet aus topographischen Gründen aus. Die Schule wurde später durch eine kleine Schwimmhalle ergänzt. Das Gebäude der einzügigen Grundschule Folsterhöhe aus 1969 wurde 2008/2009 zu einer freiwilligen Ganztagsgrundschule ausgebaut. Diese Maßnahme beinhaltete einen Umbau im Bestand sowie einen Neubau mit zusätzlichen Räumen für die Nachmittagsbetreuung, Büros und Personal. Die Schulerweiterung muss daher innerhalb des Plangebiets realisiert werden. Hierfür ist eine 3-zügige Grundschule mit einem Raumbedarf von ca. 3.000 m² und einer Schulhoffläche von ca. 2.775 m² in den Planungen zu berücksichtigen. Für mögliche Synergieeffekte und kurze Wege soll der Erweiterungsbau in direkter Nähe der bestehenden Grundschule sowie des bestehenden Sportplatzes platziert werden.

Für das neue Wohngebiet ist grundsätzlich eine 6-gruppige Kita zu planen, die Platz für ca. 122 Kinder bietet. Hierfür ist ein Raumbedarf von ca. 1.400 m² notwendig, sowie ein nutzbares Außengelände von ca. 1.250 m². Insgesamt muss für eine 6-gruppige Kita ein Grundstück von mindestens 2.000 m² zur Verfügung gestellt werden.

Ebenso sollen kinder- und jugendgerechte Spiel-, Sport- und Begegnungsangebote vorgesehen werden. Ein großer Spielplatz, aber auch Aufenthaltsbereiche und Bewegungsräume für Jugendliche stehen im Fokus der Bürgerinnen und Bürger.

In diesem Zusammenhang ist auch eine sinnvolle Ergänzung des Bestandssportplatzes durch weitere Angebote mitzudenken. Der bestehende Sportplatz ist in die Planung einzubeziehen und als Bestand

zu berücksichtigen. Die Planung des umgebenden Gewerbegebietes ist so auszulegen, dass eine nachträgliche Bebauung des Sportplatzes mit zusätzlichen Gewerbeeinheiten weiterhin möglich bleibt.

Insgesamt verfolgt die Planung das Ziel, ein durchmischtes Quartier mit einem Quartierszentrum zu schaffen. Dieses Zentrum soll Nachbarschaft, Sicherheit, soziale Teilhabe und Integration fördern und als städtebauliches Gelenk zwischen Bestand und neuem Quartier fungieren.

6.2. Gewerbe und Arbeiten

Für das neue Quartier ist die Entwicklung einer Gewerbefläche mit ca. 55–60.000 m² Nettobaufläche vorgesehen, welche auch als zeitlich vorrangiger Bauabschnitt realisiert werden soll. Die Gebäudehöhen, der öffentliche, gewerbliche und private Raum sollen städtebaulich ausgewogen, energetisch effizient und wohnverträglich gestaltet werden. Nutzungskluster können abschirmend angeordnet werden, um Störpotenziale zu minimieren. Die Höhenentwicklung ist an Bestandsbebauung und Topographie auszurichten.

Der Bedarf für die Entwicklung von Gewerbegrundstücken wurde im Frühjahr 2026 durch die Fortschreibung des Masterplans Gewerbe- und Industrieflächen nachgewiesen und gleichzeitig die Knappheit von Gewerbeflächen im Stadtgebiet aufgezeigt. Es wurden eine IST-Analyse und eine Potenzialanalyse durchgeführt sowie Leitlinien für eine Flächenbelegung mit zukunftsfähigen Branchen erstellt sowie diese jeweils durch den Stadtrat der Landeshauptstadt Saarbrücken als strategisches Instrument des Gewerbeflächenmanagements beschlossen.

Das Gewerbegebiet richtet sich an Betriebe, insbesondere mittelständische Unternehmen und Start-ups aus Handwerk, Produktion und (produktionsnahen) Dienstleistung. Auf Basis der im Frühjahr 2026 beschlossenen Leitlinien stehen folgende Kompetenzfelder und Branchen im Mittelpunkt der künftigen Gewerbegebietsentwicklung der Landeshauptstadt Saarbrücken:

- Digitale Kommunikation
- Bildung und Wissen
- Wissensintensive Dienstleistungen
- Gesundheitswirtschaft
- Materialien und Werkstoffe
- Querschnittsbranche: urbane Logistik

Ziel sind Grundstückseinheiten von 1.000–5.000 m² Nettobaufläche, mit der Möglichkeit von Einzelflächen bis 10.000 m² für Ankeransiedlungen. Hierfür ist eine – auch im Impulsgeberggespräch durch die Immobilien und Wirtschaftsbranche hervorgehobene - hohe Flexibilität bei den Grundstückszuschnitten erforderlich, unterstützt durch eine angepasste Ver- und Entsorgungsinfrastruktur.

Das Gewerbegebiet „Westlich Metzger Straße“ profitiert hinsichtlich Anbindung, Umfeld und Infrastruktur von einer hohen Lagegunst. Die unmittelbare Nachbarschaft zum Industriegebiet Süd mit namhaften Arbeitgebern in Einheit mit der direkten Verkehrsanbindung an die Metzger Straße (B 41) und Nähe zum Autobahnanschluss an die A 6, welche über die A 620 auf die weiteren Autobahnen A 623, A 1 und A 8 führt, machen den Standort besonders attraktiv. Ergänzt wird dieses Standortsetting durch die bestehenden Nahversorgungsmärkte sowie die Grundschule und Kindertagesstätte, insbesondere für potenzielle Arbeitskräfte im Gebiet der geplanten Wohnbebauung.

Es ist zu berücksichtigen, dass sich im Gewerbegebiet ausschließlich Betriebe ansiedeln dürfen, deren Betriebszeiten zwischen 06:00 und 22:00 Uhr liegen.

Das Gewerbegebiet muss sich mit Blick auf Lärmemissionen und verkehrliche Anbindung in den städtebaulichen Kontext einfügen. Lärmbelastungen und zusätzliche Emissionen durch Gewerbe und Verkehrsströme sollen auch als wichtiges Bürgeranliegen verhindert werden. Es soll harmonisch in Übergänge zu Wohn-, Gemeinbedarfs- und Grünflächen integriert werden und gleichzeitig einen positiven Beitrag zur Stadteingangssituation, Adressbildung und zum Quartiersimage entlang der Metzger Straße leisten.

6.3. Freiraum und öffentlicher Raum

Ziel der Planung ist die Entwicklung einer qualitätsvollen, zusammenhängenden Freiraumstruktur mit attraktiven, offenen, barrierefreien, sicheren und begrünten Aufenthaltsräumen für alle und Bewohner. Hierzu sind gut vernetzte Wegebeziehungen sowie Freiräume mit unterschiedlichen Aufenthaltsqualitäten vorzusehen.

Insgesamt erfordert die Planung des neuen Quartiers eine sichere und angemessene Beleuchtung zur Vermeidung von Angsträumen, die Schaffung von Orten mit sozialer Kontrolle sowie eine vandalismusarme und wirtschaftlich zu pflegende Gestaltung.

Gesucht werden kreative Lösungen, die u. a. den Verlust bestehender Grabelandstrukturen kompensieren sowie erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen möglichst innerhalb des Gebiets integrieren und dabei Natur und Landschaft sichtbar und erlebbar machen.

Bestandteil des Freiraumkonzepts können öffentliche Freiräume (z. B. Spielplätze, „grüne Klassenzimmer“), halböffentliche Freiräume (z. B. gemeinschaftlich nutzbare Höfe und Freiflächen), private Freiräume sowie ökologisch-funktionale Grünzäsuren und Frischluftschneisen sein. Eingriffe in Natur und Landschaft sind dabei möglichst gering zu halten.

Die Vorgaben des Natur- und Artenschutzes sind zwingend einzuhalten. Aufgrund des ermittelten Artenspektrums ist von umfangreichen Vermeidungsmaßnahmen sowie Kompensationsbedarfen auszugehen. Diese Anforderungen sind im weiteren Planungsprozess kontinuierlich zu berücksichtigen. Zur Vermeidung von Nutzungskonflikten wird angestrebt, multifunktionale Grünflächen zu entwickeln, die mehrere Funktionen bündeln können (z. B. ökologischer Ausgleich, Retention, Erholung, Erhalt wertvoller Strukturen). Je nach funktionalem und ökologischen Kompensationsbedarf ist ggf. eine Differenzierung zwischen ökologisch hochwertigeren, störungsempfindlichen Ausgleichsflächen und weniger sensiblen, multifunktional nutzbaren (Erholungs-)Freiräumen vorzunehmen.

Auf der Vorhabenfläche befinden sich südlich der Straße am Glockenwald mehrere als Naturdenkmal geschützte Bäume, deren Schutz möglichst zu gewährleisten ist. Die Satzung zum Schutz der Bäume der Landeshauptstadt Saarbrücken ist zu beachten.



Abb. 13: Aktuelle Erschließung Heidenhübel mit Naturdenkmälern (LHS)

Erhaltenswerte ökologische Strukturen, bestehende Blickbeziehungen in die Landschaft sowie das vorhandene Geländeprofil mit seiner bewegten Topographie sollen sowohl aus gestalterischen als auch aus wirtschaftlichen Gründen in das Konzept integriert werden. Auch die zukünftige Erreichbarkeit und Erlebbarkeit der benachbarten Wald- und Gewässer- und Weiheranlagen wurden von den Bürgern als Vorschläge genannt. Pflegeintensive Flächen sind auf ein Minimum zu reduzieren und Restflächen zu vermeiden. Flächen, die sich nur eingeschränkt für anthropogene Freiraumnutzungen eignen (z. B. Böschungen oder Dachflächen), sollen vorrangig zur Förderung der Biodiversität genutzt werden.

6.4. Erschließung und Mobilität

Ein für die Gewerbeflächen effektives, kostensparendes, und für Wohnen sicheres Verkehrserschließungssystem müssen mitgedacht werden. Die städtebauliche Entwicklung ist im Sinne von „kurzen Wegen“ und Verkehrsvermeidung möglichst mit den Erfordernissen einer günstigen, umweltfreundlichen Verkehrserschließung und -bedienung auch durch öffentliche Verkehrsmittel zu planen. Eine gute Anbindung an den ÖPNV, Bushaltestellen, Vermeidung von Durchgangsverkehren und die Möglichkeit der E-Mobilität mit Ladestationen waren sowohl Anregungen der Wirtschaftsvertreter als auch der Bürger im Beteiligungsprozess.

Auf der Grundlage bisheriger städtebaulicher Skizzen wurde durch das Büro Obermeyer Infrastruktur aus München ein Verkehrsgutachten erstellt. Die notwendigen Erschließungsanlagen für alle Verkehrsträger wurden unter Berücksichtigung der Leistungsfähigkeit des umliegenden Straßennetzes konzipiert.

Die Ergebnisse und Rückschlüsse des Verkehrsgutachtens sind zu berücksichtigen. Es wird auf die dortigen Erschließungsskizzen verwiesen. Abweichungen sind möglich, sind jedoch zu begründen und ihre Leistungsfähigkeit in diesem Fall nachzuweisen.

Die äußere Erschließung ist primär über eine neu zu schaffende, signalisierte Einmündung an die Metzger Straße sicher zu stellen. Bei der Konzeption der Einmündung sind die verkehrstechnischen Vorgaben und auch alle anderen Verkehrsarten zu beachten. Die Anwohner weisen darauf hin, dass Lärm und Beeinträchtigungen (Schichtwechsel ZF, Durchgangsverkehre und Grenzverkehr) schon heute ein Problem im Alltag darstellen.

Die Einmündung und die sich anschließende Haupteerschließungsstraße soll Flächenreserven für den Einbau einer Stadtbahn berücksichtigen. Diese Flächenreserven können temporär genutzt werden. Denkbar sind Grünstrukturen, Businfrastruktur oder weiteres. Der Einbau einer Stadtbahn muss zu einem späteren Zeitpunkt eigentumsrechtlich und baulich möglich bleiben. Eine Haltestelle im Plangebiet ist dabei zu berücksichtigen (75 m Länge).

Der städtebauliche Lösungsansatz ist so auszulegen, dass ein zweiter Straßenanschluss (in das Deutschmühlental) realistisch möglich, jedoch ggf. nachträglich im Anschluss an die Realisierung des Wohngebiets umgesetzt werden kann.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist ein wichtiges Planungselement. Im Bürgerdialog wurde auf die jetzt schon im Bestand der Folsterhöhe fehlenden Parkplätze des ruhenden Verkehrs hingewiesen. Ein Stellplatzschlüssel von 1 Stellplatz je Wohneinheit wird als zielführend erachtet. Es wird jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass über die Vorlage eines schlüssigen Mobilitätskonzepts von dem Schlüssel abgewichen werden kann. Ebenso sind zentrale Parkraumangebote wie z.B. eine Quartiersgarage denkbar. Gleiches gilt für Sharing-Angebote im Mobilitätsbereich.

Die Notfalleinbindung des neuen Quartiers sollten LBO-konform in die Lösungsansätze einbezogen werden. Auch in verkehrsberuhigten Bereichen müssen ausreichend breite Rettungswege vorhanden sein. Insbesondere im Wohnquartier soll der öffentliche Straßenraum nicht durch (ruhenden) Kfz-Verkehr dominiert werden.

6.5. Wirtschaftlichkeit

Die planerische Umsetzung muss unter Berücksichtigung kostenbewusster Planung erfolgen.

„Die Kosten technischer Infrastruktur sind eng verknüpft mit der Struktur des zukünftigen Städtebaus und der Anordnung der Infrastrukturen. Insbesondere die Bauformen in neuen Baugebieten haben erheblichen Einfluss auf die Kosten. Bei der Konzeption des Quartiers sollte daher auf effiziente Grundstückszuschnitte für klimagerechte, nachhaltige und flächensparende Bebauungstypen mit kompakten Baukörpern geachtet werden bei gleichzeitiger Berücksichtigung der städtebaulichen und naturräumlichen Einbindung in die Bestandsstrukturen. Diese ermöglichen die Nutzung regenerativer Energien, wirtschaftliche Erschließungssysteme, Leitungsnetze und Querschnitte.“ (Aus: Bundesministerium für Wirtschaft und Energie; Juni 2020; Öffentliche Infrastruktur in Deutschland: Probleme und Reformbedarf).

Eine zeitgemäße und städtebaulich verträgliche Nutzung solarer Energie – insbesondere auf Dachflächen und an Fassaden – soll ermöglicht werden. Entsprechende Anforderungen sind im städtebaulichen Konzept angemessen zu berücksichtigen, sodass für künftige Flächennutzer und Bauherren ausreichende Handlungsspielräume bestehen. Die Wirtschaftlichkeit einer nachhaltigen Wärmeversorgung, ggf. durch die Nutzung von Abwärme, eines Nahwärmenetzes (z.B. Blockheizkraftwerk) oder einer dezentralen Wärmeversorgung sind in der Planung zu berücksichtigen.

Bei der Entwicklung der städtebaulichen Struktur ist auf ein effizientes und wirtschaftliches Entwässerungssystem zu achten. Ziel ist ein möglichst übersichtliches und wenig verzweigtes Leitungsnetz, das möglichst geringe Leitungslängen und eine wirtschaftliche Herstellung sowie langfristig niedrige Betriebs- und Unterhaltungskosten ermöglicht. Die Anordnung von Straßenräumen, Baufeldern und Freiflächen soll diese Zielsetzung unterstützen.

Multifunktionale Flächennutzungen helfen Folgekosten zu minimieren, die etwa durch Sicherungs-, Pflege- und Wartungsaufwand für Aufenthalts-, Retentions-, Grün- oder nicht einer Nutzung zugeordnete „Restflächen“ Kosten verursachen können. Ziel sollte es daher auch sein, multifunktionale Flächen zu planen, die beispielsweise Sport, Freizeit, Ökologie, Ausgleich, Retention (Böschungen, Dächer, etc.) oder ruhenden Verkehr kombinieren.

Der Lösungsansatz sollte zudem so ausgearbeitet sein, dass die Entwicklung der Fläche in Bauabschnitten realisiert werden kann, wobei die Gewerbegebietentwicklung durch die Stadt Saarbrücken zeitlich vorrangig behandelt werden wird. Die jeweiligen Bauabschnitte müssen daher unabhängig voneinander funktionieren.

Insgesamt sollten zukunftsfähige digitale Infrastrukturen sowie intelligente Energie- und Mobilitätslösungen zumindest konzeptionell mitgedacht werden.

6.6. Ver- und Entsorgung

Die bestehenden Siedlungsstrukturen Folsterhöhe entwässern derzeit über ein Kanaltrennsystem im Freispiegelabfluss in Richtung Deutschmühlental. Regenrückhalteanlagen bestehen für die Folsterhöhe nicht.

Die Erweiterungsflächen des Plangebietes „Westlich Metzger Straße“ sind ebenfalls im Trennsystem und Freispiegelabfluss zu beplanen. Dabei sind die Grundsätze zu beachten, dass neue abflusswirksame Flächen nicht zu einer hydraulischen Mehrbelastung der bestehenden Entwässerungssysteme führen dürfen.

Für diesen Zweck sind zentrale Regenrückhalteanlagen (RRB offen/geschlossen) mit gedrosseltem Ablauf in den Vorfluter an den Tiefpunkten der neuen Regenwasserkanalisation vorzusehen. Ihre Anzahl, Standorte und Größen richten sich vornehmlich nach den bestehenden und neuen Siedlungsstrukturen, den topographischen Gegebenheiten und den einschlägigen Regelwerken. Es ist zu erwarten, dass Flächen für Regenrückhaltebecken, inkl. der erforderlichen Betriebswege, einen nennenswerten Teil der neuen Erschließungsstrukturen in Anspruch nehmen werden und sich daher restriktiv auf die Gestaltungsmöglichkeiten des städtebaulichen Konzeptes auswirken. Eine Vordimensionierung der Regenrückhalteanlagen in Größe und Lage ist daher unerlässlich und in den Entwurf einzuarbeiten. Zur überschlägigen Dimensionierung ist von einem Rückhaltevolumen von 50 Liter pro m² abflusswirksamer Fläche auszugehen.

Für Starkregenereignisse, welche zu Überflutungen infolge einer Überlastung der Entwässerungssysteme führen, sind Notwasserwege an der Oberfläche als wichtiger Faktor der Gebietsentwässerung anzulegen. Hierfür sind infrastrukturbezogene Maßnahmen vorzusehen, die die entsprechenden Wassermengen in weniger gefährdete Bereiche (Gewässer, Retentionsflächen) der Topographie folgend, schadlos und kontrolliert ableiten. Für diese Wege kommen offene Flutrinnen, Gräben oder Mulden in Frage. Retentionsräume können städtebaulich als multifunktionale Flächen mit einer entsprechenden Hauptnutzung und zeitweisem Einstau angelegt werden. Eine konzeptionelle Berücksichtigung solcher Wasserwege und Flächen muss in den Entwürfen erkennbar sein. Die Bemessungsansätze sind nach den einschlägigen Regelwerken im Rahmen einer Vordimensionierung zu wählen.

Lösungen zum dezentralen Regenwassermanagement (z.B. Blau-grüne Infrastruktur mit Retentionsgründächern und straßenbegleitenden Wasserflächen) sind aus Sicht der Klimaanpassung und Freiraumgestaltung zu begrüßen. Vorbehaltlich ausstehender Untersuchungen sind diese Wassermengen bei einer Vordimensionierung nicht zur Reduzierung der Abflussmenge hydraulisch anrechenbar.

Derzeit führt die Landeshauptstadt Saarbrücken - ZKE Wasserstand-/Abflussmessungen an Gewässern im Deutschmühlental durch. Die Messdaten werden zusammen mit einem Niederschlagsabflussmodell Aussagen zu bestehenden/zukünftigen Abflussverhalten, zur Starkregenvorsorge und zu potentiellen Retentionsräumen entwickeln. Das zu entwickelnde städtebauliche Konzept „Westlich Metzger Straße“ wird in die Betrachtungen einfließen. Vorbehaltlich ausstehender Untersuchungen sind die Ergebnisse bei einer Vordimensionierung ebenfalls nicht zur Reduzierung der Abflussmenge hydraulisch anrechenbar.

Hinsichtlich der Abfallentsorgung sind Sammelstellen für Papier, Glas und Restmüll so zu planen, dass ein Müllfahrzeug mit bis zu 32 t Gesamtlast die Standplätze sicher anfahren kann. Gegebenenfalls sind Wendemöglichkeiten vorzusehen. Wir betrachten Unterfluranlagen (5 x 10 m für oberirdische Einwurfsäulen) als hygienische, barrierefreie und kostenbewusste Alternativen zu oberirdischen Lösungen.

Planerische Hinweise zur Aufgabenstellung:

Leitungsführung und Infrastruktur:

- Das Plangebiet ist im Trennsystem und Freispiegelabfluss zu beplanen.
- Die Kanäle sind mit der übrigen unterirdischen Infrastruktur abzustimmen.

Versickerung:

- Eine Versickerung innerhalb des Plangebiets ist nicht zulässig, da wasserführende Bodenschichten unkontrollierten Wasseraustritt verursachen können.

Regenwasserrückhalt:

- Der Abfluss des bebauten Gebiets darf den derzeitigen Ist-Zustand nicht überschreiten. Zur überschlägigen Dimensionierung ist von einem Rückhaltevolumen von 50 Liter pro m² abflusswirksamer Fläche auszugehen

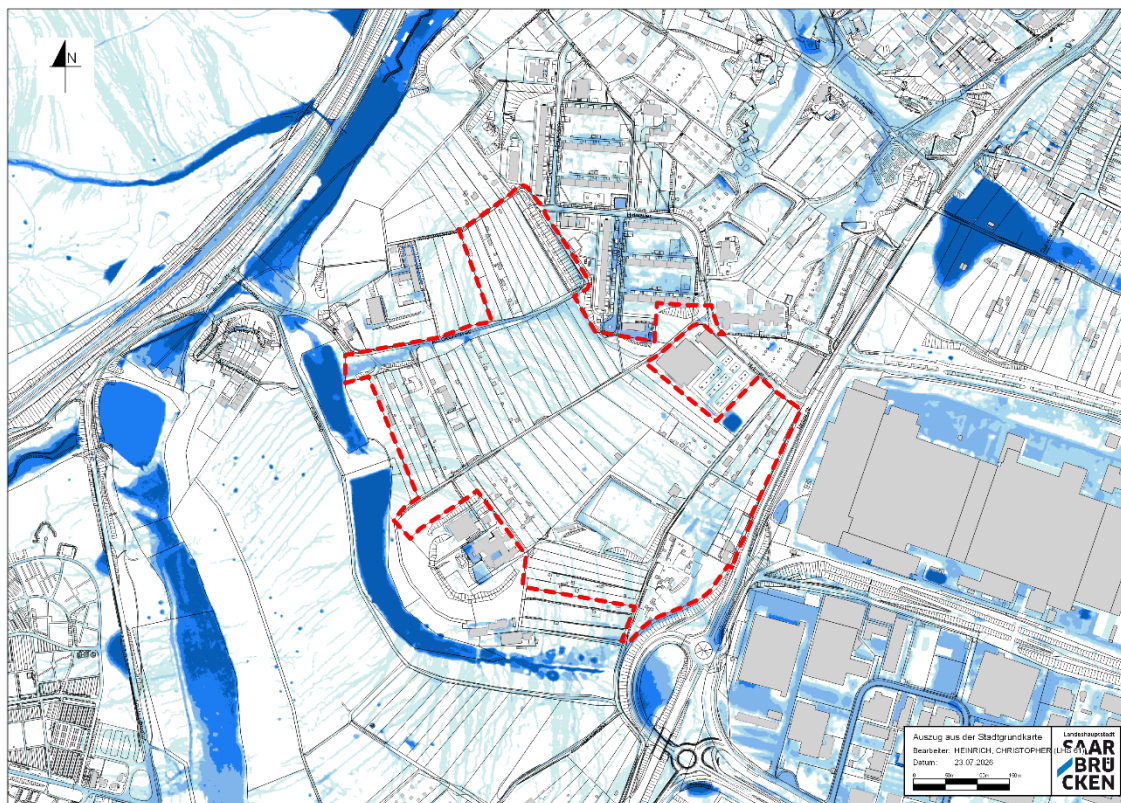


Abb. 14: Starkregenkarte auf Basis der Stadtgrundkarte des Plangebiets, (CAIGOS)

6.7. Zusammenfassung Zielvorgaben Aufgabenstellung

Kriterium	Details
Wohnen und Leben	Städtebauliche Idee & Gestaltungskraft: • Räumliche Qualität • Harmonie/Atmosphäre/Maßstäblichkeit/ Einpassung und Proportionen des Gesamtentwurfs • Verträglichkeit der gewählten städtebaulichen Dichte/ Geschosshöhen/Staffelung • Lösungsansätze klimaresiliente bzw. klimasensible Gestaltung, Reduzierung von Hitzeinseln
	Städtebauliche Vernetzung: • Integration Bestandsstrukturen Folsterhöhe, Integration Gemeinbedarf, Freiraum- und Gewässerstrukturen • Funktionale Zusammenhänge intern und mit dem Umfeld • Einbindung in Topografie, Sicht- und Landschaftsbezüge
	Nutzungskonzept: • Nutzungszonierung und Lärmschutz • Vielfalt von Wohnformen/-typologien/ Gemeinschaftliche Wohntypen / Soziale Durchmischung / Community-Care / Adaptive Typologien / Wohnen mit Versorgungssicherheit • Durchmischung Quartier, Freiraumnutzung • Alltagsauglichkeit (etwa kurze Wege, Barrierefreiheit, Sicherheit, Versorgung, Teilhabe und Gemeinschaft) • Vermeidung Nutzungskonflikte, Lösungsansatz Erweiterung Schule mit Bau KITA & Integration des bestehenden Sportplatzes in den Entwurf sowie die Möglichkeit einer nachträglichen Bebauung
Gewerbe und Arbeiten	Bauabschnitte: • Umgang mit nicht-städtischen Parzellen
	Flächeneffizienz: • geförderter Mietwohnungsbau gem. Baulandmodell, • Angaben zur rechnerischen Durchmischung • 55.-60.000 m² Nettogewerbeflächen, flexiblen Zuschnitte/ konfliktarme Nutzungscluster

	• Vermeidung pflegeintensiver „Restflächen“ Erschließungs- und Folgekosten: • Kompakte Bebauung, effiziente Grundstückszuschnitte • Wartungsreduzierte, gering verzweigte Erschließungs-, Leitungs- und Entwässerungsnetze • Gebäudeanordnung/ Exposition für erneuerbare Energien • Wirtschaftlichkeit einer nachhaltigen Wärmeversorgung; ggf. Nutzung von Abwärme, Nahwärmenetz, dezentrale Wärmeversorgung
Freiraum und öffentlicher Raum	Naturschutz und ökologische Vernetzung: • Vernetzung von bestehenden und neuen Grün- und Freiräumen/Einbindung naturräumlicher Bestand, Erreichbarkeit/Erlebbarkeit benachbarter Wald- und Gewässeranlagen, Straßenraumbegrünung, Gebäudebegrünung • Große Eingriff und geeignete Ausgleichsmaßnahmen, Naturdenkmäler • Nutzung Hangbereiche/Brachflächen Multifunktionale Räume: • Frischluftschneisen, Retention und Mikroklima • Blau-grüne Infrastruktur/ schlüssiges Entwässerungs-konzept, Prinzipien der Schwammstadt Aufenthaltsqualität & Klima: • Aufenthaltsqualitäten Freiraum, Naturerlebnis, Bewegung, Gemeinschaft (öffentlich, halb-öffentlich, privat) • Lösungsansatz Klimaverbesserung mit Verschattung, Entsiegelung, Begrünung, Austauschströmungen • Ausbildung vielfältig gestalteter Aufenthaltsräume für das nachbarschaftliche Zusammenleben Naturschutz und ökologische Vernetzung: • Vernetzung von bestehenden und neuen Grün- und Freiräumen/Einbindung naturräumlicher Bestand, Erreichbarkeit/Erlebbarkeit benachbarter Wald- und Gewässeranlagen, Straßenraumbegrünung, Gebäudebegrünung • Große Eingriff und geeignete Ausgleichsmaßnahmen, Naturdenkmäler • Nutzung Hangbereiche/Brachflächen
Erschließung und Mobilität	Anschluss und Leistungsfähigkeit: • Anbindung Plangebiet + Gewerbe (Nachweis Leistungsfähigkeit Verkehr zu Spitzenstunden bei Abweichung Gutachten) • Vermeidung Durchgangverkehr/Entschleunigung Wohnen • Interne Verkehrserschließung mit Bestand/Folsterhöhe • LBO-konforme Notfallwege/Schulwegsicherheit • Straßenraumbegrünung ÖPNV: • Haltestellenintegration/ Ladestationen / Erreichbarkeiten • Mobilitätskonzept Rad- und Fußwege: • Verzahnung Fußwege Plangebiet mit Bestand (kurze Wege + barrierefrei) • Interne Radwege + Radroute Deutschmühlental + Metzger Straße nach Frankreich Ruhender Verkehr: • Wohnen, Gemeinbedarf, Bestand • Straßenraumqualität: Vermeidung Dominanz des (Kfz-) Verkehrs im Wohnquartier
Wirtschaftlichkeit	Bauabschnitte: • Umgang mit nicht-städtischen Parzellen Flächeneffizienz: • geförderter Mietwohnungsbau gem. Baulandmodell, • Angaben zur rechnerischen Durchmischung • 55.-60.000 m² Nettogewerbeflächen, flexiblen Zuschnitte/ konfliktarme Nutzungscluster Erschließungs- und Folgekosten: • Kompakte Bebauung, effiziente Grundstückszuschnitte • Wartungsreduzierte, gering verzweigte Erschließungs-, Leitungs- und Entwässerungsnetze • Gebäudeanordnung/ Exposition für erneuerbare Energien Wirtschaftlichkeit einer nachhaltigen Wärmeversorgung; ggf. Nutzung von Abwärme, Nahwärmenetz, dezentrale Wärmeversorgung Vermarktbarekeit & Image: • funktionaler Mehrwert für den grenzüberschreitenden Lebens- und Wirtschaftsraum • Adressbildung, eigenständiges Quartier mit eigenem Image

	Quartiersidentität (auch der umliegenden Stadtquartiere) insgesamt verbessern
Ver- und Entsorgung	Leitungsführung und Infrastruktur: • Trennsystem • Abstimmung Kanäle mit übriger unterirdischer Infrastruktur Versickerung / Regenrückhaltung: • Keine Versickerung zulässig • Abfluss des neuen Gebietes darf den derzeitigen Ist-Zustand nicht verschlechtern • Dimensionierung des erforderlichen Regenrückhaltevolumens von 50 Liter pro m² abflusswirksame Fläche