

Bauleitplanung

Städtebau | Architektur
Freiraumplanung

Umweltplanung
Landschaftsplanung

Dienstleistung
CAD | GIS



Landeshauptstadt Saarbrücken

Bebauungsplan Nr. 135.03.10 „Sport- und Therapiezentrum Am Kieselhumes“

als Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 135.03.03

„Kaninchenberg, Heidenkopferdell, Sportplatzanlage und Wasserbehältergrundstück nördl. Am Kieselhumes, Pater-Delp-Straße, Eschberger Weg, Quellenstraße“

Begründung mit Umweltbericht

Verfahrensstand: Satzung



Bebauungsplan Nr. 135.03.10

„Sport- und Therapiezentrum Am Kieselhumes“

In Zusammenarbeit mit der

Landeshauptstadt Saarbrücken
Planungsamt
Bahnhofstraße 31
66111 Saarbrücken



Verfahrensbetreuung:

ARGUS CONCEPT
Gesellschaft für Lebensraumentwicklung mbH

Gerberstraße 25
66424 Homburg

Tel.: 06841 / 95932 70
Fax: 06841 / 95932 71
E-Mail: info@argusconcept.com
Internet: www.argusconcept.com

Projektleitung:

Dipl.-Ing. Raffaella Del Fa

Projektbearbeitung:

Dipl.-Ing. Raffaella Del Fa
Dipl.-Geogr. Ilka Minnerath

Stand: 19. Mai 2016

Inhaltsverzeichnis

Seite

<u>1</u>	<u>VORBEMERKUNGEN ZUR PLANAUFSTELLUNG</u>	<u>5</u>
1.1	Planungsanlass	5
1.2	Gründe für Standortwahl	5
<u>2</u>	<u>VERFAHRENSVERLAUF</u>	<u>6</u>
<u>3</u>	<u>INFORMATIONEN ZUM PLANGEBIET</u>	<u>7</u>
3.1	Lage des Plangebietes	7
3.2	Geltungsbereich	7
3.3	Derzeitige Situation und vorhandene Nutzung	8
<u>4</u>	<u>VORGABEN FÜR DIE PLANUNG</u>	<u>9</u>
4.1	Übergeordnete und sonstige relevanten Planungen	9
4.1.1	Landesentwicklungsplan Teilabschnitt „Siedlung“ – LEP Siedlung	9
4.1.2	Landesentwicklungsplan Teilabschnitt „Umwelt“ – LEP Umwelt	9
4.1.3	Flächennutzungsplan des Regionalverbandes Saarbrücken	10
4.1.4	Bisherige Planungsabsichten der Landeshauptstadt Saarbrücken	10
4.1.5	Verwendete Fachgutachten	12
4.1.6	Folgen für die Planung auf Grundlage der erarbeiteten Fachgutachten	13
<u>5</u>	<u>STÄDTEBAULICHES KONZEPT</u>	<u>14</u>
5.1	Lage und Erschließung	14
5.2	Projektbeschreibung	15
5.2.1	Wesentliche Hinweise und Bedenken aus der ersten Bürgerinformationsveranstaltung	15
5.2.2	Abgleich Planung Scoing-Stand mit aktueller Planung	18
<u>6</u>	<u>BISHERIGE PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</u>	<u>19</u>
<u>7</u>	<u>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</u>	<u>20</u>
7.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BAUNVO)	20
7.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB und §§ 16 -21a BAUNVO)	21
7.2.1	Grundflächenzahl (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)	21
7.2.2	Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB und §§ 16 und 18 BauNVO)	21
7.3	Bauweise und überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	22
7.3.1	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB und § 22 BauNVO)	22
7.3.2	Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 23 BauNVO)	22
7.4	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	23
7.5	Verkehrskonzeption	23

7.5.1	Allgemeine Grundlagen	23
7.5.2	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen zur Umsetzung der Verkehrskonzeption	25
7.6	Ver- und Entsorgung	25
7.6.1	Allgemeine Grundlagen	25
7.6.2	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen zum Bereich „Ver- und Entsorgung“	27
7.7	Grün- und Landschaftsplanung	28
7.7.1	Allgemeine Informationen	28
7.7.2	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen zum Bereich „Grün- und Landschaftsplanung“	28
7.8	Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)	32
7.9	Hinweise und Empfehlungen	32
7.10	Nachrichtliche Übernahmen	34
8	UMWELTBERICHT	36
8.1	Einleitung	36
8.1.1	Angaben zum Standort	36
8.1.2	Art des Vorhabens / Umweltrelevante Festsetzungen	36
8.1.3	Bedarf an Grund und Boden	37
8.1.4	Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Scoping)	37
8.1.5	Festgelegte Ziele des Umweltschutzes gemäß Fachgesetzen und Fachplänen	37
8.2	Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile	38
8.2.1	Abgrenzung des Untersuchungsraumes	38
8.2.2	Naturraum und Relief	38
8.2.3	Geologie und Böden	39
8.2.4	Klima und Lufthygiene	39
8.2.5	Oberflächengewässer / Grundwasser	40
8.2.6	Arten und Biotope	40
8.2.7	Immissionssituation	43
8.2.8	Kultur- und Sachgüter	43
8.3	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	43
8.4	Beschreibung der Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen	43
8.4.1	Festgesetzte Maßnahmen des Bebauungsplans	44
8.5	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	44
8.5.1	Auswirkungen auf die Schutzgüter	44
8.5.2	Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit	51
8.5.3	Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter	52
8.5.4	Wechselwirkungen unter Beachtung der Auswirkungen und Minderungsmaßnahmen	52
8.6	Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung	52
8.7	Prüfung von Planungsalternativen	55
8.8	Schwierigkeiten oder Lücken bei der Zusammenstellung der Angaben	55
8.9	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	56

8.10	Zusammenfassung	56
9	ABWÄGUNG	57
9.1	Auswirkungen der Planungen	57
9.1.1	Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung	57
9.1.2	Auswirkungen auf die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung	58
9.1.3	Auswirkungen auf die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche	59
9.1.4	Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege	60
9.1.5	Auswirkungen auf die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung	61
9.1.6	Auswirkungen auf alle sonstigen Belange	61
9.1.7	Fazit	62
10	PLANVERWIRKLICHUNG / KOSTEN	62
11	ANHANG	63
11.1	Bestandsaufnahme Biotoptypen – Artenlisten (Stand Mai 2014)	63
11.2	Biotoptypenplan	66
11.3	Artenschutzfachliche Betrachtung nach § 44 BNatSchG - Statusbericht	66
11.4	Geotechnischer Bericht	66
11.5	Verkehrsuntersuchung zur Ansiedlung eines Gesundheitszentrums mit angeschlossenem Hotel am Kieselhumes in Saarbrücken sowie Stellungnahme zu dieser Verkehrsuntersuchung	66
11.6	Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Gesundheitszentrum“ in Saarbrücken	66

Abbildungsverzeichnis	Seite
Abb. 1: Lageplan mit Eingrenzung des Geltungsbereiches (Geoportal / ARGUS CONCEPT GmbH)	7
Abb. 2: Geltungsbereich (ARGUS CONCEPT GmbH)	8
Abb. 3 und 4: Plangebiet (ARGUS CONCEPT GmbH).....	8
Abb. 5: Auszug aus dem derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplan des Regionalverbands Saarbrücken mit Darstellung des Geltungsbereiches (Regionalverband Saarbrücken)	10
Abb. 6: Lageplan Außenanlagen (DENK Architekten Ingenieure GmbH / Stand Januar 2016)	17
Abb. 7: Architekturentwurf Stand August 2014 (LeSax GmbH)	18
Abb. 8: Architekturkonzept Stand Juni 2015 (LeSax GmbH)	19
Abb. 9: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 135 03 03 (Landeshauptstadt Saarbrücken) (rot dargestellt: Plangebiet)	19
Abb. 10: Medienplan (Lesax GmbH)	26

Abb. 11 und 12: Laubgehölze im Süden und Westen des Plangebietes (ARGUS CONCEPT GmbH)	41
Abb. 13: Braschenbelag mit lückiger Vegetationsschicht (ARGUS CONCEPT GmbH)	42
Abb. 14: Wiese im Norden des Plangebietes im Umfeld der versiegelten Bereiche, Blick auf die Gehölze im Westen des Plangebietes (von Norden) (ARGUS CONCEPT GmbH)	42
Abb. 15: Geländeschnitt (DENK Architekten Ingenieure GmbH)	60
Abb. 16: Stellplatzberechnung (EAR 05)	66

Tabellenverzeichnis

Seite

Tabelle 1: Geo-Koordinaten der Bäume mit Höhlen (Bezugssystem: Deutsches Gauss-Krueger).....	33
Tabelle 2: Fledermausarten im Plangebiet. RL-Angaben: J- ganzjährig vorkommend, J*- ganzjährig vorkommend, Reproduktion ungesichert, S- Sommervorkommen, 2- stark gefährdet, 3- gefährdet, G- Gefährdung anzunehmen, aber Status unbekannt. Rote Liste Angaben: J- ganzjährig vorkommend, J*- ganzjährig vorkommend, Reproduktion ungesichert, S- Sommervorkommen, S*- Sommervorkommen, Reproduktion ungesichert; 2- stark gefährdet, 3- gefährdet, G- Gefährdung anzunehmen, aber Status unbekannt, V- Vorwarnstufe (Öko-log Freilandforschung, März 2015, S. 14).....	48
Tabelle 3: Liste der nachgewiesenen Vogelarten (Brutvögel BV, Nahrungsgäste NG; Durchzügler DZ, RS-Randsiedler) (Öko-log Freilandforschung, März 2015, S.16).....	49
Tabelle 4: Bewertungsblock A Geltungsbereich Bebauungsplan	53
Tabelle 5: Bewertungsblock B Geltungsbereich Bebauungsplan	54
Tabelle 6: Bewertung Ist-Zustand Geltungsbereich Bebauungsplan	54
Tabelle 7: Bewertung Plan-Zustand Geltungsbereich Bebauungsplan	55
Tabelle 8: Artenliste Brombeersaum (1.7)	63
Tabelle 9: Artenliste Laubgehölze (1.8.3)	63
Tabelle 10: Artenliste Lückiger Trittrassen auf Braschen (2.2.14.1)	64
Tabelle 11: Artenliste Ruderale Wiese (2.2.14.2)	65

1 VORBEMERKUNGEN ZUR PLANAUFSTELLUNG

1.1 PLANUNGSANLASS

Die Sportanlage „Kieselhumes“ ist neben dem Stadion „Ludwigspark“ eine bedeutende Sportstätte der Landeshauptstadt Saarbrücken. Das Stadion wurde 1931 eröffnet. 1952 wurde die Anlage erweitert und bot fortan 35.000 Zuschauern Platz. In den Jahren 1999 bis 2004 erfolgten die jüngsten grundlegenden Modernisierungen mit Kunstrasenplatz, Tartanlaufbahn mit acht Bahnen und Kugelstoßanlage sowie Umbau und Sanierung des Tribünengebäudes. Die Anzahl der Zuschauerplätze des Stadions wurde im Zuge der Sanierungsarbeiten reduziert.

Da die beiden östlich des Stadions befindlichen Tennenplätze sowie die übrigen angrenzenden Flächen seit geraumer Zeit nicht mehr als Sportplatz genutzt werden (siehe hierzu Kapitel „Auswirkungen auf die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung“), stehen nun seitens eines privaten Vorhabenträgers Überlegungen an, diesen Bereich grundlegend zu überplanen. Ziel ist es, ein „Gesundheitszentrum“ (Arbeitstitel) zu errichten, welches sowohl den Sport- und Gesundheitsaspekt also auch gastronomische Angebote (Restaurant und Hotel) beinhaltet. Mit der Errichtung eines solchen Gesundheitszentrums ergibt sich für die Landeshauptstadt Saarbrücken die Möglichkeit, sich im Gesundheits- / Therapiebereich zu profilieren, was demnach auch Auswirkungen auf den Wirtschaftsstandort Saarbrücken haben wird.

Um das nachfolgend näher beschriebene Vorhaben realisieren zu können, ist in einem ersten Schritt die Teiländerung des seit 1983 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 135.03.10 „Sport- und Therapiezentrum Am Kieselhumes“ erforderlich.

Mit den Leistungen zur Teiländerung des Bebauungsplanes in Abstimmung mit dem Planungsamt der Landeshauptstadt Saarbrücken wurde die ARGUS CONCEPT – Gesellschaft für Lebensraumentwicklung, Gerberstraße 25, 66424 Homburg beauftragt.

1.2 GRÜNDE FÜR STANDORTWAHL

Das Areal wird seit einem längeren Zeitraum nicht mehr zu sportlichen Zwecken genutzt, da es in der Vergangenheit immer wieder zu Problemen bezüglich der Lärmauswirkungen der Sportstätte auf die unmittelbare Wohnnutzung gekommen ist.

Da es sich jedoch um eine innerstädtische Fläche handelt, die gut angebunden ist (sowohl die Erschließung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz als auch an den ÖPNV), ist es zu begrüßen, dass diese künftig wieder genutzt werden kann. Das geplante „Gesundheitszentrum“ mit Therapieräumen sowie gastronomischer Nutzung ist gerade aus wirtschaftlicher Sicht positiv einzustufen.

In der unmittelbaren Nähe zur Stadionanlage werden ebenfalls Synergieeffekte gesehen. Die Kombination und Abstimmung der Angebote und Ausschöpfung der damit verbundenen Synergien hinsichtlich der gemeinsamen Vermarktungskraft, der multifunktionalen Flächennutzung und der Kostenoptimierung stellt eine wesentliche Grundlage der Wirtschaftlichkeit des Projektes als auch der Einzelangebote dar.

Das hier zu einem späteren Zeitpunkt beschriebene städtebauliche Konzept sieht zudem die Unterbringung von 100 Stellplätzen in der geplanten Tiefgarage an 10 Tagen im Jahr für größere Veranstaltungen der Landeshauptstadt Saarbrücken (als Veranstalterin) vor; demnach wäre künftig die Stellplatzproblematik, die sich bei diesen Großveranstaltungen bisher ergeben hat, ebenfalls gelöst.

Beauftragte Gutachten (Verkehrsgutachten und schalltechnische Untersuchung) ergeben ferner, dass das geplante Vorhaben unter Berücksichtigung bestimmter Vorgaben keine relevanten Auswirkungen auf die Wohnnutzung haben wird. Dies wird im weiteren Verlauf der hier vorliegenden Begründung weiter vertieft und in den planungsrechtlichen Festsetzungen berücksichtigt.

2 VERFAHRENSVERLAUF

Für das vom Stadtrat eingeleitete Bebauungsplanverfahren wurde die Durchführung des Verfahrens nach § 13 a BauGB (beschleunigtes Verfahren) beschlossen.

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen oder die Nachverdichtung kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Er darf allerdings nur dann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung zur Einschätzung gelangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls). Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder Landesrecht unterliegen.

Im vorliegenden Falle wird sich, verursacht durch die bestehenden Geräuschentwicklungen durch den Sport im unmittelbar angrenzenden Bereich, mit dem Thema Lärmimmissionen auseinandersetzen sein. Wenn eine vertiefte Auseinandersetzung in der Abwägung zu Lärmschutz erforderlich ist, besteht die Pflicht einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP).

Zudem wird im Planbereich vorgesehen, eine größere Hotelnutzung zu realisieren. Die in Betracht kommenden Vorhaben zur Durchführung einer UVP ergeben sich aus der Anlage 1 zum UVPG. Praktisch relevant ist die Nr. 18.8, die auf die Nr. 18.1 bis 18.6 als Vorhaben im bisherigen Innenbereich verweist. Die Nr. 18.7 hat keine Auswirkungen über die Schwellenwertprüfung gemäß § 13 a Abs. 1 hinaus. Nr. 18.9 verweist auf das Saarländische UVPG, das für die Praxis keine relevanten Weiterungen ergibt.

Die Nr. 18.8 begründet eine Vorprüfungspflicht ab den entsprechenden Schwellenwerten für große Hotelkomplexe (80-100 Zimmer), Parkplätze ab einem Hektar und großflächige Einzelhandelsbetriebe. Die Vorprüfungspflicht des Vorhabens schließt das beschleunigte Verfahren noch nicht aus, sondern erst die UVP-Pflicht. Diese besteht dann, wenn die Vorprüfung zu dem Ergebnis gemäß § 3 c Abs. 1 Satz 1 UVPG führen müsste, dass unter Beachtung der Anlage 2 zum UVPG erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen bestehen können. Das ist aber nicht erst dann der Fall, wenn ein Belang aus Anlage 2 (z.B. klassische Umweltbelange, aber auch Lärmschutz oder Denkmalschutz) verletzt würde, sondern schon dann, wenn er mehr als unerheblich betroffen ist.

Der Grundgedanke ist, dass im Falle eines Vorhabens auf Grundlage eines Bebauungsplanes die UVP in Form der Umweltprüfung auf der Ebene des Bebauungsplanes stattfinden soll und nicht erst im anschließenden Baugenehmigungsverfahren. Das gilt sowohl für vorhabenbezogene Bebauungspläne als auch für Angebotspläne, die auf bestimmte Vorhaben zugeschnitten sind.

Dies alles bedingt, dass das beschleunigte Bebauungsplanverfahren nicht anwendbar ist und das Verfahren in ein normales Bebauungsplanverfahren übergeleitet werden muss.

3 INFORMATIONEN ZUM PLANGEBIET

3.1 LAGE DES PLANGEBIETES

Das Grundstück befindet sich im Stadtteil St. Johann und ist Teil der Sportanlagen „Am Kieselhumes“. Die Grundstücksgröße beträgt ca. 28.500 m² und entspricht dem Geltungsbereich.



Abb. 1: Lageplan mit Eingrenzung des Geltungsbereiches (Geoportal / ARGUS CONCEPT GmbH)

Das Plangebiet verfügt im Südosten über eine Zufahrt mit Anbindung an die Straße „Am Kieselhumes“. Hier liegen alle Versorgungsmedien (Strom, Trinkwasser, Fernwärme, Gas, Telekommunikation) an. Im Straßenkörper liegen weiterhin Sammelkanäle für Schmutz- und Regenwasser.

Die fußläufige Verbindung der Wohngebiete, die sich nördlich (Straße „Oberer Kohlweg“) sowie südlich (Straße „Heidenkopferdell“) des Plangebietes anschließen, ist aktuell lediglich westlich der Haupttribüne durch die Sportanlage möglich.

Haltestellen des ÖPNV befinden sich in unmittelbarer Nähe entlang der Straße „Am Kieselhumes“ und der Kaiserslauterer Straße. In fußläufiger Erreichbarkeit befindet sich ferner der Bahnhof „Saarbrücken Ost“, der von den Regionalzügen der Deutschen Bahn angefahren wird.

3.2 GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet ist 29.145 m² groß, umfasst eine Teilfläche des Flurstückes 45/6 in der Flur 20 der Gemarkung St. Johann und weist folgende Begrenzungen auf:

- im Norden durch die Straße „Oberer Kohlweg“
- im Osten durch die westliche Grenze der Parzellen 37/3, 37/4, 37/5, 37/6
- im Süden durch die Straße „Am Kieselhumes“
- im Westen durch das Stadion „Kieselhumes“

Eine genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist unten abgedruckter Abbildung zu entnehmen.

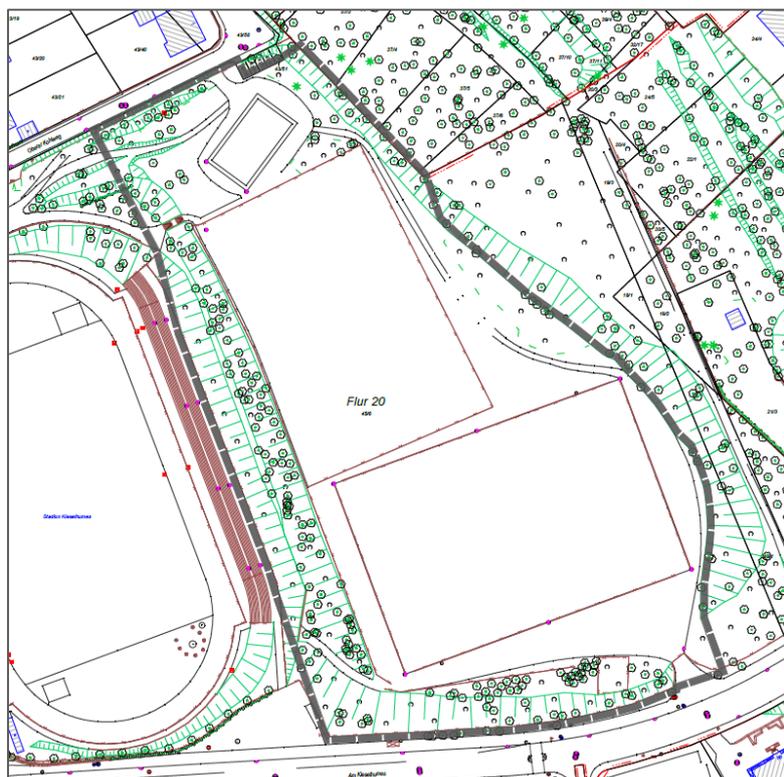


Abb. 2: Geltungsbereich (ARGUS CONCEPT GmbH)

3.3 DERZEITIGE SITUATION UND VORHANDENE NUTZUNG

Das Gelände ist im Nord-Süd-Verlauf relativ eben (leichter Anstieg um 3 m von Süden nach Norden). Im Ost-West-Verlauf ergeben sich divergierende Höhenverläufe (7 m Anstieg von Westen nach Osten).

Das Areal wird von allen vier Seiten durch Böschungen und Baumbestand eingerahmt. Im Plangebiet selbst befinden sich keine Gebäude. Wie den unten aufgeführten Abbildungen zu entnehmen ist, existieren im Geltungsbereich zwei Tennenplätze sowie eine weitere sportliche Anlage (Kleinsportfeld), die schon seit geraumer Zeit nicht mehr genutzt werden.

Nördlich und östlich grenzen Wohngebiete mit Einzel- und Doppelhausbebauung an. Die Bebauung südlich der Straße „Am Kieselhumes“ ist durch mehrgeschossigen Wohnungsbau geprägt, der teilweise in der Erdgeschosszone gewerblich, öffentlich (Kita) sowie von Arztpraxen und von Dienstleistungen genutzt wird.



Abb. 3 und 4: Plangebiet (ARGUS CONCEPT GmbH)

4 VORGABEN FÜR DIE PLANUNG

4.1 ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE RELEVANTEN PLANUNGEN

Die Ziele der Raumordnung, denen nach § 1 Abs. 4 Bau GB die Bauleitpläne anzupassen sind, werden im Saarland in den Landesentwicklungsplänen „Siedlung“ und „Umwelt“ festgelegt.

4.1.1 Landesentwicklungsplan Teilabschnitt „Siedlung“ – LEP Siedlung

Der LEP Siedlung schafft die Rahmenbedingungen für einen Anpassungsprozess der Siedlungsstruktur des Landes zugunsten einer dauerhaft umweltverträglichen Siedlungsweise. Die wichtigsten Elemente dabei sind:

- die Festlegung von Zielen für die Wohnsiedlungstätigkeit,
- die Festlegung von Wohneinheitenzielmengen,
- die Festlegung von Zielen für die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen.

Grundlage für die Festlegungen der Siedlungsentwicklung ist dabei die Einordnung der Kommunen nach der Lage zu bestimmten Strukturräumen und zu bestimmten Siedlungsachsen sowie die Einordnung im System der „Zentralen Orte“.

Die Landeshauptstadt Saarbrücken wird im LEP Siedlung als Oberzentrum eingestuft. Im Saarland erfüllt lediglich die Landeshauptstadt Saarbrücken die Kriterien eines Oberzentrums. Oberzentren sollen als Schwerpunkte von überregionaler Bedeutung die Bevölkerung ihres Oberbereichs mit Gütern und Dienstleistungen des höheren spezialisierten Bedarfs versorgen. Da die zentralen Orte höherer Stufe gleichzeitig Versorgungsfunktionen nachrangiger zentraler Orte übernehmen, besitzt das Oberzentrum Saarbrücken gleichzeitig mittel- sowie grundzentralen Versorgungsfunktionen.

Die Funktion des Oberzentrums Saarbrücken als überregional bedeutsamer Siedlungs-, Wirtschafts-, Arbeits- und Ausbildungsstandort soll gesichert und weiterentwickelt werden.

Die Landeshauptstadt Saarbrücken befindet sich zudem in der Kernzone des Verdichtungsraumes sowie im Knotenpunkt der raumordnerischen Siedlungsachsen.

Die beabsichtigte Planung widerspricht demnach nicht den o.a. Aussagen des LEP Siedlung.

4.1.2 Landesentwicklungsplan Teilabschnitt „Umwelt“ – LEP Umwelt

Gemäß dem Landesentwicklungsplan Teilabschnitt „Umwelt“ in der Fassung vom 13. Juli 2004 befindet sich das Plangebiet innerhalb eines Vorranggebietes für Grundwasserschutz (VW). Nach den textlichen Festlegungen sind VW als Wasserschutzgebiete festzusetzen und das Grundwasser ist im Interesse der öffentlichen Wasserversorgung vor nachteiligen Einwirkungen zu schützen. Weiterhin sind Eingriffe in Deckschichten zu vermeiden. Sind nachteilige Einwirkungen durch unabweisbare Bauvorhaben zu befürchten, sind durch entsprechende Auflagen zum Grundwasserschutz Beeinträchtigungen der Trinkwasserversorgung zu vermeiden.

Wie oben bereits dargelegt, befindet sich das Plangebiet innerhalb eines nach Verordnung festgesetzten Wasserschutzgebietes. Infolge der Vorbelastungen des Plangebietes im Hinblick auf die Deckschichten im Plangebiet und der damit vorhandenen Beeinträchtigungen des Grundwasserhaushaltes, sind im Zuge der Planungsumsetzung keine darüber hinaus gehenden Beeinträchtigungen des Grundwasserhaushaltes zu erwarten. Vielmehr zielen die Festsetzungen des Bebauungsplanes nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB auf den Schutz des Grundwassers ab. Gleichzeitig erfolgt durch eine deutliche Reduzierung der versiegelbaren Fläche die Aufrechterhaltung des natürlichen Wasserkreislaufes in großen Teilen des Plangebietes.

4.1.3 Flächennutzungsplan des Regionalverbandes Saarbrücken



Abb. 5: Auszug aus dem derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplan des Regionalverbandes Saarbrücken mit Darstellung des Geltungsbereiches (Regionalverband Saarbrücken)

Nach § 8 Abs. 2 BauGB ist ein Bebauungsplan grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan des Regionalverbandes Saarbrücken stellt für den Geltungsbereich des Plangebietes eine Grünfläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB dar. Im Flächennutzungsplan des Regionalverbandes ist für das Plangebiet zukünftig eine Sonderbaufläche (S) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO auszuweisen.

Somit wird das Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB zur zeitgleichen Aufstellung von Bebauungsplan und Flächennutzungsplan durchgeführt. Die Stadt Saarbrücken hat daher beim zuständigen Regionalverband die Änderung des Flächennutzungsplans, die sich ausschließlich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans erstrecken soll, beantragt.

Der Kooperationsrat des Regionalverbandes Saarbrücken hat in seiner Sitzung im Dezember 2015 die Teileränderung des FNPs abschließend beschlossen. Der FNP liegt zurzeit dem Innenministerium zur Genehmigung vor; diese wird laut Aussage des Regionalverbandes Saarbrücken im April 2016 erwartet.

4.1.4 Bisherige Planungsabsichten der Landeshauptstadt Saarbrücken

Errichtung eines Kunstrasenplatzes

Die Sportanlage Kieselhumes wurde in den 1920er Jahren errichtet und besteht aus mehreren Sportplätzen, die aufgrund des Geländeverlaufes auf mehreren Ebenen angeordnet sind. Im Bereich des hier vorliegenden Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich bis heute zwei Tennenplätze für Hockey und Fußball, die nach Aussage des Sport- und Bäderamtes der Landeshauptstadt Saarbrücken jedoch bereits im Jahre 2002 sanierungsbedürftig waren und daher durch einen geplanten Kunstrasenplatz ersetzt werden sollten (Planungsabsicht im Jahr 2002).

Vom Sport- und Bäderamt wurden folgende Nutzungsarten für den geplanten Kunstrasenplatz angegeben:

- Hockey und Fußball (Training und Wettkampf)
- American Football (Training)

Da es bereits in der Vergangenheit immer wieder zu Beschwerden der Anwohner aufgrund wahrgenommener Lärmbelästigungen (ausgehend von der Sportanlage) kam, wurde 2002 eine gutachterliche Stellungnahme zu den Geräuschimmissionen in der Nachbarschaft durch den Betrieb des zum damaligen Zeitpunkt geplanten Kunstrasenplatzes an besagtem Standort durch die Landeshauptstadt Saarbrücken beauftragt¹. Die Geräuschimmissionen der übrigen Plätze der Sportanlage Kieselhumes wurden auftragsgemäß nicht betrachtet.

Die Wohnhäuser im Kobenhüttenweg, im Habichtsweg und im Oberen Kohlweg liegen in einer Entfernung von ca. 120 m bis 170 m im Norden bzw. Nordosten des Plangebietes. Die Häuser entlang der Straße „Am Kieselhumes“ un „Heidenkopferdell“ sowie das isoliert stehende Haus Am Kieselhumes 79 sind ca. 70 bis 85 m von dem Standort entfernt.

Die gutachterliche Stellungnahme kam unter der Prämisse, den Kunstrasenplatz als Altanlage im Sinne der 18.BImSchV einzustufen, zu folgenden Ergebnissen: Die von dem Trainings- und Spielbetrieb auf dem Kunstrasenplatz ausgehenden Geräuschimmissionen hätten die Immissionsrichtwerte außerhalb der ruhebedürftigen Zeiten an den betrachteten Immissionsorten überall eingehalten. Lediglich am Wohnhaus „Am Kieselhumes 86“ ergab die Berechnung eine geringfügige Überschreitung um 1 dB(A). Innerhalb der Ruhezeiten wären die Immissionsrichtwerte während der Nutzung des Platzes ebenfalls eingehalten worden.

Bei der Einstufung des sanierten Kunstrasenplatzes als Neuanlage ergab sich eine deutlich ungünstigere Beurteilung der von dem Sportbetrieb auf diesem Platz ausgehenden Geräuschimmissionen. Innerhalb der ruhebedürftigen Zeiten führte lediglich das Fußballtraining zu keiner Überschreitung der Immissionsrichtwerte.

Generell war zu beachten, dass es sich bei dem geplanten Kunstrasenplatz um den Ersatz der zwei vorhandenen Tennenplätze gehandelt hätte. Bei unverändertem Betrieb gegenüber den alten Plätzen ergäbe sich allein durch die Sanierung keine Erhöhung der von dem Trainings- und Spielbetrieb ausgehenden Geräuschimmissionen.

Erweiterung der Wohnbebauung im Habichtsweg

Im Jahre 2003 bestand die Absicht der Landeshauptstadt Saarbrücken, auf den freien Flächen in der Verlängerung des Habichtsweges Wohnbebauung zu ermöglichen. Hierzu sollte ein entsprechender Bebauungsplan aufgestellt werden. Nach Westen würde die Verlängerung des Habichtsweges an das hier vorliegende Plangebiet angrenzen und damit einhergehend die neue Wohnnutzung näher an die Sportanlagen heranrücken.

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung² sollte zum damaligen Zeitpunkt im Vorfeld untersucht werden, inwiefern eine Wohnnutzung mit der Sportanlage verträglich sei und welche Restriktionen durch die Sportanlagen entstünden.

Auf Grundlage der schalltechnischen Modellrechnungen kam eine Gesamtbewertung zu folgenden Ergebnissen:

- Die Verlängerung des Habichtsweges wäre grundsätzlich für eine Wohnbebauung geeignet.
- Für die Ausweisung eines Reinen Wohngebietes wären allerdings erhebliche Schallschutzmaßnahmen notwendig; insofern kommt für die Verlängerung des Habichtsweges aus schalltechnischer Sicht lediglich eine Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet in Frage.
- Dies erfordert eine Nutzungsbeschränkung im Stadion sonn- / feiertags innerhalb der Ruhezeit 13-15 Uhr auf 1. Stunde. Eine künftige Erweiterung der Sportanlage Kieselhumes (bspw. durch einen Kunstrasenplatz) mit Nutzungsintensivierung ist als kritisch zu bewerten.

¹ SGS-TÜV (2002): Gutachterliche Stellungnahme zu den Geräuschimmissionen in der Nachbarschaft durch den Betrieb des geplanten Kunstrasenplatzes in der Sportanlage Kieselhumes in Saarbrücken

² Ingenieurgesellschaft für Immissionsschutz, Schalltechnik und Umweltberatung mbH (2003): Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 136.17.00 „Verlängerter Habichtsweg“

Zusammenfassung

Die Landeshauptstadt Saarbrücken hat aufgrund eingehender Bedenken der betroffenen Anwohner weder den Kunstrasenplatz noch eine Verlängerung der Wohnbebauung im Habichtsweg umgesetzt.

Die beiden Tennenplätze, die durch den geplanten Kunstrasenplatz ersetzt werden sollten, bestehen bis heute, werden jedoch seitdem nicht mehr aktiv genutzt.

Die Errichtung eines Gesundheitszentrums an diesem Standort ist bezüglich seiner Lärmauswirkungen nicht mit einer sportlichen Nutzung, wie sie in der Vergangenheit erfolgt bzw. angestrebt worden ist, vergleichbar. Aus diesem Grund wurde ein erneutes Schallgutachten beauftragt, welches zum dem Ergebnis kommt, dass die neue Nutzung mit der angrenzenden Wohnbebauung als verträglich einzustufen ist und in diesem Zusammenhang keine weiteren Schallschutzmaßnahmen notwendig sind (vgl. Kapitel 4.1.5 und 4.1.6).

4.1.5 Verwendete Fachgutachten

Artenschutzfachliche Betrachtung³

Im Rahmen einer artenschutzfachlichen Betrachtung durch das Büro Öko-Log Freilandforschung wurden Vögel und Fledermäuse erfasst und ein Fachbeitrag für diese beiden Artengruppen erstellt. Über diese beiden Artengruppen hinausgehend, wurde die Untersuchungsfläche auf weitere artenschutzrechtlich relevante Arten (z.B. Reptilien, Haselmäuse) untersucht.

Gemäß Gutachten werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht ausgelöst / sind nicht einschlägig. Ausnahmen nach § 45 Abs. 7 BNatSchG sind nicht notwendig.

Die Ergebnisse des Gutachtens werden im Kapitel 8.5.1 detailliert erläutert.

Geotechnischer Bericht⁴

WPW GEO.INGENIEURE GmbH wurde mit der Durchführung von orientierenden geotechnischen und umwelttechnischen Untersuchungen zur flächigen Erkundung des Baufeldes sowie mit der Erarbeitung eines Geotechnischen Berichtes mit einer ersten Gesamteinschätzung des Untersuchungsbereichs hinsichtlich der möglichen Gründungsvarianten des Gebäudes und des Anlegens von Verkehrs- und Befestigungsflächen beauftragt.

Sich aus dem Gutachten ergebende Hinweise werden im nachfolgenden Kapitel erörtert.

Verkehrsuntersuchung⁵

Im Rahmen der Untersuchung durch das Büro Kohns Plan GmbH wurden die verkehrlichen Auswirkungen der geplanten Ansiedlung des Gesundheitszentrums ermittelt. Ziel war, die Auswirkungen des vom Ansiedlungsvorhaben erzeugten Neuverkehrspotenzials auf den Anschlussknoten „Am Kieselhumes“ – Gesundheitszentrum, auf die benachbarte Einmündung „Am Kieselhumes“ – „Heidenkopferdell“ und auf den westlich gelegenen signalisierten Nachbarknoten „Am Kieselhumes“ – „Kaiserslauterer Straße“ verkehrstechnisch zu bewerten.

Gemäß Gutachten sind keine verkehrstechnischen Maßnahmen im Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben notwendig.

³ Öko-Log Freilandforschung (2015): Artenschutzfachliche Betrachtung nach § 44 BNatSchG - Statusbericht

⁴ WPW Geo.Ingenieure (2015): Geotechnischer Bericht

⁵ Kohns Plan GmbH (August 2014): Verkehrsuntersuchung zur Ansiedlung eines Gesundheitszentrums mit angeschlossenen Hotel am Kieselhumes in Saarbrücken sowie Stellungnahme zu dieser Verkehrsuntersuchung (2015)

Schalltechnische Untersuchung

Die FIRU Gfl mbH hat zum geplanten Vorhaben eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Dabei werden die an den nächstgelegenen Wohnnutzungen zu erwartenden Geräuscheinwirkungen durch Kfz-Fahrten zur geplanten Tiefgarage sowie Anliefervorgänge für das Gesundheitszentrum, das Hotel und die Gastronomiebetriebe prognostiziert und beurteilt. Die Immissionsrichtwerte für Reine Wohngebiete von 50db(A) und für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) werden an allen Immissionsorten in der Umgebung des Plangebietes eingehalten. In den Gebieten mit der Schutzbedürftigkeit eines Reinen Wohngebietes wird der Immissionsrichtwert der TA Lärm am Tag um mindestens 3 dB(A) unterschritten. Auch der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Allgemeine und Reine Wohngebiete im Nachtzeitraum wird eingehalten bzw. deutlich unterschritten.

In der empfindlichsten Beurteilungszeit sonntags in der Ruhezeit am Mittag wird der Immissionsrichtwert für Sportanlagenlärmwirkungen durch die Geräuschemissionen des Stadions „Kieselhumes“ an der Westfassade der geplanten Bebauung im Plangebiet um bis zu 2 dB(A) geringfügig überschritten. Der Immissionsrichtwert für Gewerbegebiete wird deutlich unterschritten. Im Nachtzeitraum gehen von der Sportanlage keine relevanten Geräuschemissionen aus. Eine relevante Beeinträchtigung der im Bebauungsplan zulässigen Nutzungen ist bei den prognostizierten Sportanlagenlärmwirkungen auszuschließen.

Der geplante, nord-süd ausgerichtete Gebäuderiegel des Bauvorhabens wirkt gemäß Lärmgutachten gegenüber den Sportanlagenlärmwirkungen durch die Nutzung der bestehenden Sportanlage "Am Kieselhumes" westlich des Plangebiets an den nordöstlich, östlich sowie südöstlich des Plangebiets gelegenen bestehenden Wohngebäuden schallabschirmend. Durch die Gebäudestellung parallel zur bestehenden Sportanlage werden die Sportanlagenlärmwirkungen an den bestehenden Wohngebäuden im östlichen Bereich der Straße Am Kieselhumes (Nr. 2-6; 86-90) von 0,1 bis 3,3 dB(A) gemindert. An den Wohngebäuden der Straße Am Kobenhüttenweg werden die Sportanlagenlärmwirkungen durch die abschirmende Wirkung des geplanten Gebäuderiegels ebenfalls um bis zu 6 dB(A) reduziert.

Die Folgen für die Planung, die aus der schalltechnischen Untersuchung hervorgehen, sind dem nachstehenden Kapitel 4.1.6 zu entnehmen.

4.1.6 Folgen für die Planung auf Grundlage der erarbeiteten Fachgutachten

Hydrologie

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes „Saarbrücken Scheidter Tal“.

Versickerung

Der Baugrund im Bereich des Untersuchungsgebiets ist somit insgesamt als nicht ausreichend durchlässig für eine gezielte Versickerung der Niederschlagswässer nach Merkblatt ATV-A 138 einzustufen.

Gemäß Gutachten wird eine Niederschlagswasserbewirtschaftung empfohlen, welche zu einer Reduzierung der anfallenden, abzuführenden Wassermengen führen kann, z.B. mit Hilfe eines Rückhalte- und Verdunstungsbeckens mit einem Anschluss an das Kanalnetz bzw. eine geeignete Vorflut oder stattdessen eine zu genehmigende Direkteinleitung.

Um Beeinträchtigungen des Grundwasserhaushaltes sowie Überlastungen des vorhandenen Kanalsystems zu vermeiden, erfolgt im vorliegenden Fall eine gedrosselte (Regenrückhaltebecken) Ableitung der Niederschlagswasser in das vorhandene Trennsystem. Unverschmutzte Niederschlagswasser gehen so dem natürlichen Wasserkreislauf nicht verloren; Schmutzwasser wird einer entsprechenden Reinigung zugeführt.

Zur Reduzierung der Abwassermenge in das bestehende Kanalnetz ist ein Regenrückhaltebecken mit einem ausreichenden Speichervolumen geplant. Das Becken soll naturnah, als dichtes Erdbecken mit einem Drosselschacht ausgebaut werden. Das Regenrückhaltebecken ist dauerhaft versickerungsdicht auszubilden. Die Abdichtung des Beckens erfolgt über wasserundurchlässige Tonschichten.

Lärm / Schall

Folgende relevante Betriebsvorgänge wurden den Berechnungen des Lärmgutachtens zugrunde gelegt:

- insgesamt 4 Anlieferungen per Lkw im Tagzeitraum (6.00 bis 22.00 Uhr) im Anlieferhof, davon eine Anlieferung von Frischwaren durch Lkw mit Kühlaggregat, Entladung von insgesamt 40 Paletten
- 1.410 Zu- und Abfahrten von Pkw in die Tiefgarage im Tagzeitraum; 25 Zu- und Abfahrten in der Nacht in die Tiefgarage

Im Tagzeitraum (6.00 bis 22.00 Uhr) werden Gewerbebeurteilungspegel von bis zu 48,4 dB(A) berechnet. Die Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) und für Reine Wohngebiete von 50 dB(A) werden an allen Immissionsorten in der Umgebung des Plangebietes eingehalten. In den Gebieten mit der Schutzbedürftigkeit eines Reinen Wohngebietes wird der Immissionsrichtwert der TA Lärm am Tag um mindestens 3 dB(A) unterschritten.

In der lautesten Nachtstunde (1 Stunde zwischen 22.00 und 6.00 Uhr) werden an den nächstgelegenen Immissionsorten mit schutzbedürftigen Nutzungen durch 25 Pkw Zu- und Abfahrten zur Tiefgarage Beurteilungspegel von bis zu 39,3 dB(A) berechnet. Die nächstgelegenen schutzbedürftigen Wohnnutzungen gegenüber der Tiefgaragenzufahrt (westlich des Kobenhüttenweges) sind als Allgemeines Wohngebiet einzustufen. Der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete im Nachtzeitraum von 40 dB(A) wird eingehalten. An den übrigen Immissionsorten in der Umgebung des Plangebietes werden Beurteilungspegel von bis zu 28,9 dB(A) verursacht. Der Immissionsrichtwert für Reine Wohngebiete von 35 dB(A) in der Nacht wird an allen Immissionsorten deutlich unterschritten.

Ist sichergestellt, dass insbesondere im Nachtzeitraum (22.00 bis 6.000 Uhr) nicht mehr als 25 Pkw pro Stunde zur Tiefgarage zu – und abfahren, so werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Reine Wohngebiete von 35 dB(A) an den Immissionsorten nördlich, östlich und südöstlich (östlich des Kobenhüttenweges) des Plangebietes und der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete von 40 dB(A) an Immissionsorten südwestlich des Plangebietes (westlich des Kobenhüttenweges) mit schutzbedürftigen Wohnnutzungen sicher eingehalten. Die Gewährleistung der Einhaltung dieser Prämisse wird Gegenstand des städtebaulichen Vertrages sein, der zwischen der Landeshauptstadt Saarbrücken und dem privaten Vorhabenträger zu schließen sein wird.

Es sind keine weiteren Schallschutzmaßnahmen notwendig.

5 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

5.1 LAGE UND ERSCHLIEßUNG

Das Grundstück befindet sich im Stadtteil St. Johann und ist Teil der Sportanlagen „Am Kieselhumes“. Die Grundstücksgröße beträgt ca. 28.500 m². Es verfügt im Südosten über eine Zufahrt mit Anbindung an die Straße „Am Kieselhumes“. Hier liegen alle Versorgungsmedien (Strom, Trinkwasser, Fernwärme, Gas, Telekommunikation) an. Im Straßenkörper liegen weiterhin Sammelkanäle für Schmutz- und Regenwasser.

Das Gelände ist nahezu eben und wird nach Osten, Süden und Westen durch Böschungen mit Baumbestand begrenzt. Die beiden Tennenplätze sowie die übrigen Flächen werden seit geraumer Zeit nicht mehr als Sportplatz genutzt. Nördlich und östlich grenzen Wohngebiete mit Einzel- und Doppelhausbebauung an. Die Bebauung südlich der Straße „Am Kieselhumes“ ist durch mehrgeschossigen Wohnungsbau mit gewerblichen Einheiten in der Erdgeschosszone geprägt.

Die fußläufige Verbindung der beiden Wohngebiete ist lediglich westlich der Haupttribüne durch die Sportanlage möglich.

Haltestellen des ÖPNV befinden sich in unmittelbarer Nähe in der Straße „Am Kieselhumes“ und Kaiserslauterer Straße. Eine Bahnanbindung erfolgt über den Haltepunkt „Ostbahnhof“.

5.2 PROJEKTBE SCHREIBUNG

Das Projekt trägt den Arbeitstitel „Gesundheitszentrum Kieselhumes“ und besteht aus den folgenden Bausteinen.

- Befunden und Behandeln
- Ernähren und Informieren
- Regenerieren und Vorsorgen

Die Ausrichtung und das Zusammenspiel der einzelnen Angebote folgt den stetig steigenden Bedürfnissen der Menschen nach ganzheitlicher Befundung und Behandlung. Potenziale und Defizite individuell zu erkennen, zu erklären und zu verstehen sind die Grundlage dafür, das Gleichgewicht eines jeden Menschen aufrecht zu erhalten oder ihn wieder dorthin zu begleiten. Die ursachenbezogene Behandlung gilt gleichermaßen der Prävention als auch der Rehabilitation und vereint therapeutisch-medizinisches Wissen mit traditioneller Naturheilweisheit.

Das Gesundheitszentrum versteht sich als Ergänzung und Erweiterung des Angebotes für Gesundheitssuchende in Saarbrücken und einen Ort, an dem zu den Gesundheitsbausteinen

- Bewegung
- Ernährung
- Regeneration

kontinuierliche Informationen zum Thema, insbesondere auch und gerade für Kinder und Jugendliche, angeboten werden.

5.2.1 Wesentliche Hinweise und Bedenken aus der ersten Bürgerinformationsveranstaltung

Aufgrund der vorzeitigen Informationen und Präsentationen der Projektidee in der Öffentlichkeit am 02. Dezember 2014, konnten wichtige Hinweise und Bedenken, insbesondere der Standortbevölkerung, aufgenommen und in der städtebaulichen Planung angemessen berücksichtigt werden.

- Verkehrsbelastung durch 260-300 freistehende PKW sowie Lieferverkehr und die damit zu erwartenden Emissionen
- Gebäudehöhe (EG + 4 OG)
- Konkurrenz zu bestehenden Einrichtungen (OSP, REHA Winterberg, etc.)
- Verlust von Sportflächen für Vereine
- attraktivere Freianlagengestaltung erwünscht (Teilbereiche auch zur öffentlichen Nutzung)

Daraus entstand die überarbeitete Konzeption: Das Gebäude entwickelt sich parallel zum Stadion „Am Kieselhumes“ in Nord-Süd-Richtung und hält somit im östlichen Grundstücksteil Flächen für eine attraktive Freiraumgestaltung und –nutzung vor. Unterstützt wird dies durch die Anordnung des ruhenden Verkehrs in zwei Tiefgaragenebenen (UG-2 und UG-1) mit insgesamt 216 PKW-Stellplätzen, davon 6 behindertengerecht. Die Grundlage dieser Stellplatzzahl bildet die Berechnung des für die einzelnen Nutzungsbereiche erforderlichen ruhenden Verkehrs (siehe Anhang: EAR 05). Hierbei wurden die in der Empfehlung ausgewiesenen Maximalansätze berücksichtigt; übliche Minderungen wegen Mehrfachnutzungen sowie anteiligen Nutzungen aus ÖPNV / fußläufige Nutzungen wurden nicht berücksichtigt. Die Zufahrt erfolgt über die südwestliche Grundstücksecke auf der Ebene UG -2 mit interner Rampenführung in die Ebene UG -1. In dieser Ebene befinden sich ebenso die Umkleide- und Sanitarräume für die Gäste und das Personal, der Zugang zum Medical Spa sowie verschiedene Technik- und Funktionsräume.

Der Zugang zu den darüber liegenden Nutzungsbereichen (Empfang, Rezeption, Behandlungs- und Bewegungsräume und Restaurant mit Seminarräumen) erfolgt direkt über funktional zugeordnete Treppen- und Aufzugsanlagen. Die Stellplätze sind den verschiedenen Nutzungsbereichen zugeordnet, so dass die Nutzer über ein Parkleitsystem zu den jeweils dem Ziel nächstgelegenen Stellplätzen geführt werden.

Das Konzept sieht im Erdgeschoss (EG) drei unterschiedlich große, organisch geformte Baukörper („Kiesel“) vor, welche großzügige Wege- und Sichtbeziehungen zulassen und zeichnet somit die Hauptinhalte sichtbar ab.

Befunden und behandeln

Im mittleren Baukörper mit einer geplanten Brutto-Geschossfläche (BGF) von ca. 1.750 m² befinden sich der Haupteingang, die Lobby und die Rezeption für die Gäste sowie Behandlungs- und Bewegungsräume, welche sich nach Osten bzw. Westen orientieren. Der Eingang wird durch das Brückengeschoss und die darüber liegenden Obergeschosse großzügig überdacht und verfügt über eine entsprechende PKW-Vorfahrt ausschließlich für Taxi und / oder Rettungsfahrzeuge, etc. Die Zufahrt erfolgt über die Straße „Am Kieselhumes“ und ist durch eine Poller- und Rufanlage nur für berechtigte Nutzer gesichert.

Die Öffnungszeiten sind täglich zwischen 08:00 und 20:00 Uhr geplant. Gegenüber dem Haupteingang liegt der Eingang zum zweiten, südlich gelegenen Baukörper mit dem Schwerpunkt:

Ernähren und informieren

In diesem Gebäude befindet sich das Restaurant mit ca. 144 Plätzen und nach Westen vorgelagerter Terrasse, ein Frühstücksbistro mit integriertem, kleinem Lebensmittelshop und einem nach Osten vorgelagertem Freisitz mit Kräutergarten Terrasse. Die Hauptküche mit den erforderlichen Lager- und Nebenräumen wird von Süden über den Wirtschaftshof angedient. Die Anlieferung erfolgt ausschließlich in den Tagesstunden.

Die beiden Baukörper werden im OG +1 über ein „Brückengeschoss“ verbunden. Hier befinden sich den Erdgeschossnutzungen zugeordnete

- 3 Bewegungsräume für Gruppen (Yoga, Pilates, etc.) mit einer BGF von gesamt ca. 530 m² und
- 3 Seminarräume mit einer BGF von ca. 500 m² für Vorträge, Weiterbildungen und Veranstaltungen zu den spezifischen Themen der Anlage wie Gesundheit, Ganzheitlichkeit etc. für bis zu 150 Personen. Die integrierte Schulungsküche dient z.B. der praktischen Begleitung von Ernährungsseminaren. Nach Westen sind den beiden Bereichen Dachterrassen vorgelagert. Die Verwaltungsräume mit einer BGF von ca. 340 m² befinden sich ebenfalls in dieser Ebene.

Die Öffnungszeiten sind täglich zwischen 07:00 und 23:00 Uhr geplant.

Regenerieren und vorsorgen

Im dritten, nördlich gelegenen Baukörper erstreckt sich im Erdgeschoss und im UG -1 das Medical Spa mit einer BGF von ca. 1.450 m². Das Medical Spa verfügt über einen separaten Zugang, eigene Umkleiden und Sanitärräume sowie Rezeption. Hier werden individuelle Behandlungen und Anwendungen rund um die Regeneration und Pflege von Körper, Geist und Seele angeboten. Der Ebene UG -1 ist nach Westen ein Freibereich vorgelagert Die Öffnungszeiten sind täglich zwischen 08:00 und 21:00 Uhr geplant.

Oberhalb des Brückengeschosses (OG + 1) überspannen zwei Geschosse (OG +2 und OG +3) mit jeweils 44 Gästezimmern die Anlage. Die Zimmerausstattung entspricht der Kategorie 4 Sterne nach dem Klassifizierungssystem des DEHOGA (Deutscher Hotel- und Gaststättenverband e.V.). Die Zimmer sind teilweise mit Verbindungstür ausgestattet, z.B. für die Übernachtung von Familien mit Kindern.

Aufgrund der horizontalen und vertikalen Verknüpfung der Funktionsbereiche sind alle Angebote sowohl einzeln ablesbar und nutzbar als auch durch interne Verbindungen für die Nutzer bequem zu kombinieren. Sämtliche Bereiche sind barrierefrei geplant.



Abb. 6: Lageplan Außenanlagen (DENK Architekten Ingenieure GmbH / Stand Januar 2016)

Die Kombination und Abstimmung der Angebote und Ausschöpfung der damit verbundenen Synergien hinsichtlich der gemeinsamen Vermarktungskraft, der multifunktionalen Flächennutzung und der Kostenoptimierung stellt eine wesentliche Grundlage der Wirtschaftlichkeit des Projektes als auch der Einzelangebote dar.

Gesundheitspark

Durch die Konzentration der Gebäudestruktur in Nord-Süd Richtung entsteht im östlichen Grundstücksteil eine Freifläche, welche parkähnlich gestaltet werden soll. In der Freianlagenplanung spielt die naturnahe Gestaltung des für die Regenrückhaltung geplanten Teiches eine bedeutende Rolle und gibt dem Element „Wasser“ so einen angemessen sicht- und erlebbaren Platz. Die geplanten Fußwege in Nord-Südrichtung tragen zur attraktiven Verbindung der angrenzenden Wohnstandorte bei. Einbauten zum Spielen, Bewegen und Erholen stehen allen Altersgruppen zur Verfügung und schaffen den Bezug zu den Inhalten des „Gesundheitszentrums“ bereits im Freien.

5.2.2 Abgleich Planung Scoping-Stand mit aktueller Planung

Im Rahmen des Scoping-Verfahrens gemäß § 4 Abs. 1 BauGB im August / September 2014 sowie im Rahmen einer frühzeitigen Bürgerinformationsveranstaltung im Dezember 2014 wurde ein städtebaulicher Entwurf seitens des Vorhabenträgers vorgelegt, an den sich der damalige Bebauungsplanentwurf und die darin enthaltenen planungsrechtlichen Festsetzungen orientiert hatten. Diese Konzeption wurde mittlerweile komplett überholt, da sich aufgrund von Abstimmungsgesprächen zwischen Vorhabenträger und Landeshauptstadt Saarbrücken, aber auch aufgrund der Berücksichtigung der Anmerkungen aus der Bevölkerung neue Überlegungen ergeben haben.

Wesentlichste Veränderung ist der Wegfall des oberirdischen Parkplatzes in südöstlicher Ausrichtung zum geplanten Gebäude. Diese Stellplätze werden nun überwiegend in einer Tiefgarage untergebracht, was zu erheblich reduzierten Lärmauswirkungen und einer geringeren Versiegelung von Grund und Boden führt (Reduzierung der festgesetzten GRZ von 0,8 auf 0,6).

Auch die Ausrichtung des geplanten Gebäudes hat sich verschoben: war im Vorentwurfsstadium noch ein Gebäuderiegel in L-Form angedacht, ist nun ein Gebäuderiegel in Nord-Süd-Ausrichtung geplant, der insbesondere durch seine unterschiedlich großen und organisch geformten Baukörper in den unteren Geschossen wichtige Wege- und Sichtbeziehungen zulässt. Im aktuellen Bebauungsplanentwurf ist die Höhe der baulichen Anlagen sehr verifiziert dargestellt, so dass für jedes Gebäudeteil genaue Höhenangaben vorgegeben sind. Damit ist eine Einschränkung der Höhenentwicklung gewährleistet; Einschränkungen in der Sicht für Anwohner in der Umgebung sind somit ausgeschlossen.

Östlich des Gebäudes sind grüne Freiflächen vorgesehen, die zu unterschiedlichen Aktivitäten genutzt werden können. Die Fußwegeverbindung zwischen dem nördlich und dem südlich an das Plangebiet angrenzenden Wohngebiet ist ebenfalls qualitativ hochwertiger zu bewerten, da es sich nun um eine Wegeführung handelt, die zentral durch das Gebiet verläuft und somit alle Nutzungen in unmittelbarer Umgebung miteinander verbindet.

Insgesamt handelt es sich nun um ein Bauwerk, das sich besser in das Umfeld einpasst und aus architektonischer Sicht zu einer Aufwertung des Areals führen wird.

Der Nutzungskatalog für das Gebäude selbst hat sich im Vergleich zum vorangegangenen Entwurf nur unwesentlich verändert.



Abb. 7: Architektorentwurf Stand August 2014 (LeSax GmbH)

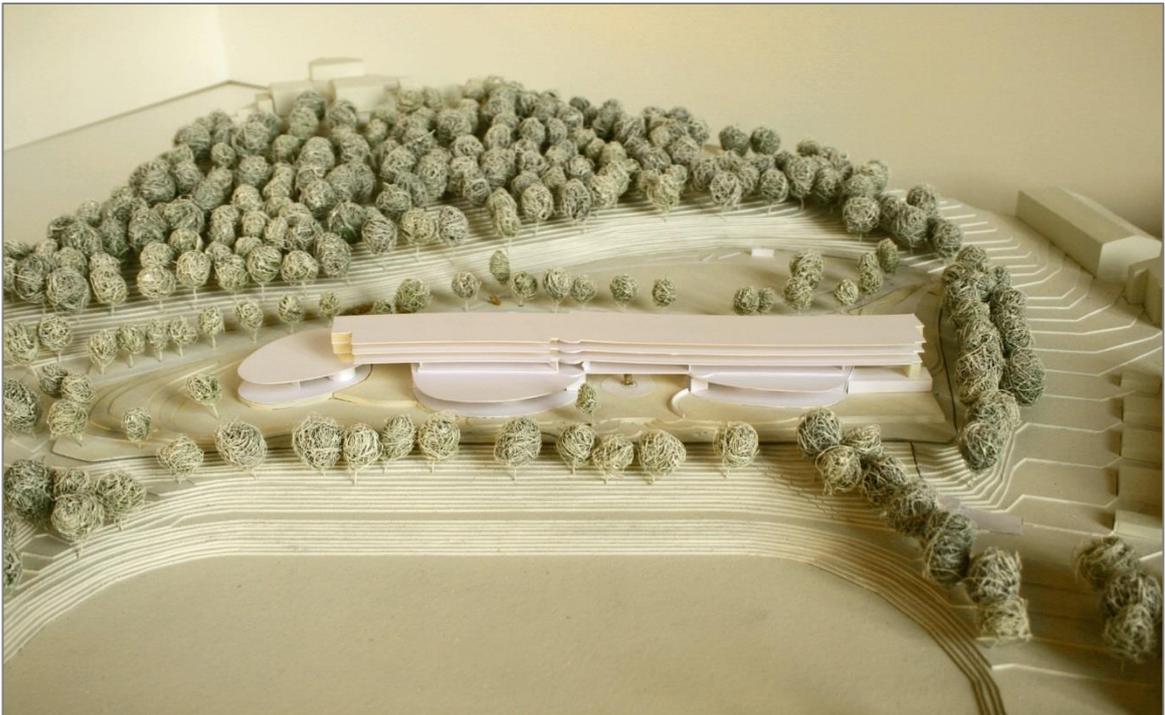


Abb. 8: Architekturkonzept Stand Juni 2015 (LeSax GmbH)

6 BISHERIGE PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Für die Umsetzung des Vorhabens ist als planungsrechtliche Voraussetzung die Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 135.03.10 „Sport- und Therapiezentrum Am Kieselhumes“ aus dem Jahre 1983 erforderlich.

Das Plangebiet wurde in diesem Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche – Zweckbestimmung Sportanlage festgesetzt.

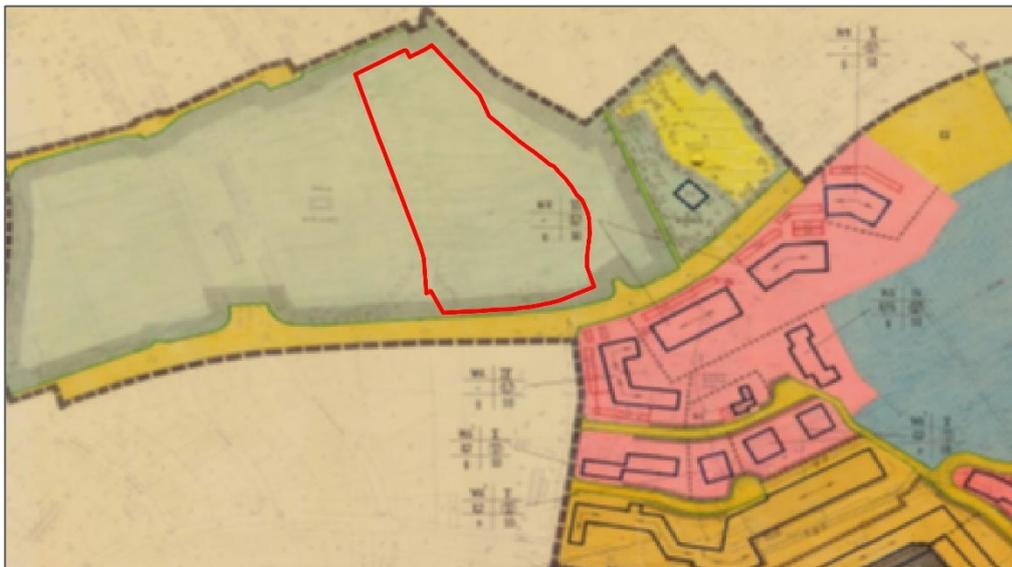


Abb. 9: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 135 03 03 (Landeshauptstadt Saarbrücken) (rot dargestellt: Plangebiet)

7 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

7.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND §§ 1-15 BAUNVO)

Festsetzung

Sonstiges Sondergebiet – Gesundheitszentrum (SO) gemäß § 11 BauNVO

Zulässige Arten von Nutzungen:

- Medical Spa
- Beherbergung
- Seminarräume, Gruppenräume Sport
- Therapie und Anwendungsräume
- Arztpraxen
- Gastronomie
- Einzelhandel, hier: Lebensmittel mit einer max. Verkaufsfläche von 150 m²
- die der Nutzung dienenden technischen Anlagen (Wirtschafts- und Technikräume)
- Stellplätze mit ihren Zufahrten
- Regenrückhaltebecken

Begründung

Sondergebiete sind stets dann in einem Bebauungsplan festzusetzen, wenn sich ein solches Gebiet von den „üblichen“ Baugebieten nach § 2 bis 9 der BauNVO unterscheidet. Die BauNVO kennt nur zwei Kategorien von Sondergebieten: solche die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO) und sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO). Der §11 BauNVO führt entsprechende sonstige Sondergebiete beispielhaft auf, wobei dieser Katalog nicht abschließend ist.

Das Gesundheitszentrum in seiner Gesamtheit fällt unter die Kategorie der „Sonstigen Sondergebiete“.

Die Zweckbestimmung „Gesundheitszentrum“ charakterisiert dabei das Sondergebiet nur allgemein. Über den frei definierbaren Katalog zulässiger Nutzungen erfolgt die notwendige hinreichende Bestimmung des Gebietes.

Zulässig sind nach dem oben stehenden Nutzungskatalog damit im Planungsgebiet alle die genannten Nutzungen, die das Gesundheitszentrum inhaltlich und konzeptionell sinnvoll ergänzen (siehe Kapitel „Städtebauliches Konzept“). Neben den zum alltäglichen Ablauf benötigten Nutzungen wie das Medical Spa und Therapie- und Anwendungsräumen sieht das Konzept unter dem ganzheitlichen Aspekt auch die Unterbringung von Arztpraxen und weiteren Seminarräumen vor. Abgerundet wird dies durch ein Restaurant, dessen Produkte zum Teil in einem kleinen Verkaufsraum direkt auch erworben können. Aus diesem Grund sieht der Nutzungskatalog auch den Einzelhandel (hier: Lebensmittel) vor.

Ergänzt wird das Angebot durch ein Hotel mit 44 Zimmern, welches im 4-Sterne-Segment angesiedelt werden soll.

7.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 UND ABS. 3 BAUGB UND §§ 16 -21A BAUNVO)

7.2.1 Grundflächenzahl (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)

Festsetzung

Grundflächenzahl (GRZ)

0,6

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO die Grundflächen von:

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

mitzurechnen.

Eine Überschreitung der GRZ durch Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB ist bis zu 0,65 zulässig.

Begründung

Die GRZ gibt an, wieviel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche zulässig sind und überbaut werden dürfen. Diese Verhältniszahl berechnet sich aus überbauter Grundfläche, geteilt durch die Fläche des Baugrundstücks.

Die zulässige Grundfläche ist der Wert in m², der durch bauliche Anlagen überdeckt werden darf. Die GRZ umfasst die komplette durch bauliche Anlagen überdeckte Fläche, d.h. bei der Berechnung der GRZ ist neben der Grundfläche des eigentlichen Hauptgebäudes auch die Grundfläche von Garagen, Stellplätzen inklusive Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie unterirdischer baulicher Anlagen mitzurechnen.

Gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO ist für ein Sonstiges Sondergebiet eine Obergrenze von 0,8 festgesetzt. Ausgehend von dem hier vorliegenden städtebaulichen Konzept ist jedoch nur ein Wert von 0,6 notwendig, welcher auch festgesetzt wird. Der Versiegelungsgrad des Grundstücks wird somit aus ökologischen Gründen auf ein Minimum reduziert. Ziel dabei ist der Schutz der natürlichen Funktion des Bodens als Filter und Puffer sowie als Lebensraum und eine maßvolle Flächeninanspruchnahme. Weiterhin werden so die Auswirkungen der Bodenversiegelung auf die Grundwassererneuerung und Klimaökologie vermieden.

Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB bis zu 0,65 ist zulässig, damit dem Vorhabenträger ein gewisser Spielraum gewährt wird. Nach vorliegendem städtebaulichem Konzept wird eine GRZ von 0,59 benötigt. Kleinere Abweichungen im Konzept sind nach der festgesetzten Regelungen somit umsetzbar; dies betrifft jedoch nur Nebenanlagen.

7.2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB und §§ 16 und 18 BauNVO)

Festsetzung

Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO:

für die Baufelder I-IV:

GOK max. 244,0 m ü. NN

für das Baufeld V:

GUK mind. 241,50 m ü. NN

GOK Attika max. 254 m ü. NN

Begründung

Zur eindeutigen Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung in einem Bebauungsplan ist stets eine dreidimensionale Festsetzung erforderlich. Mit der Festsetzung der maximalen Höhe der Oberkante von Gebäuden wird die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen einschließlich der oberen und unteren Bezugspunkte beschränkt.

Die Höhenfestsetzung erfolgt gemäß den Darstellungen des städtebaulichen Konzeptes.

Für die Baufelder I-IV gilt eine maximale Höhe von 244 m ü. NN; dies entspricht einer tatsächlichen Höhe von 6 Metern (0 = Oberkante fertiger Fußboden des Erdgeschosses 238,0 m ü. NN). Die geplanten Gebäude sind nach den Darstellungen des städtebaulichen Konzeptes tatsächlich jedoch nur eingeschossig (siehe Systemschnitt im Kapitel „Städtebauliches Konzept“).

Die Errichtung des Gebäudes innerhalb des Baufeldes V, innerhalb dessen primär die Übernachtungsräume angesiedelt sind, ist erst oberhalb des 1. Obergeschosses zulässig. Dies lässt eine Durchlässigkeit zwischen den Baufeldern I-IV zu. Daraus ergeben sich auch die entsprechenden Höhenfestsetzungen: der geplante Querriegel kann erst ab einer Höhe von 242 m ü. NN errichtet werden (tatsächlich also ab einer Höhe von 4 Metern). Nach den Darstellungen des städtebaulichen Konzeptes ist für diesen Gebäudeteil eine Dreigeschossigkeit vorgesehen; dies entspricht demnach der maximalen Höhenfestsetzungen der Gebäudeoberkante Attika von 254 m ü. NN.

7.3 BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)

7.3.1 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB und § 22 BauNVO)

Festsetzung

Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird die abweichende Bauweise festgesetzt.

Begründung

Aufgrund der abweichenden Bauweise, die sich aus dem städtebaulichen Konzept ergibt, wird auf § 22 Abs. 4 BauNVO zurückgegriffen. Die Darstellung des Gesundheitszentrums entspricht weder einer offenen (der Gesamtgebäudekomplex beträgt eine Länge von mehr als 50 m) noch einer geschlossenen Bauweise.

7.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 23 BauNVO)

Festsetzung

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans bestimmt durch die Festsetzung von

Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO

Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Maße von max. 0,5 m kann zugelassen werden.

Begründung

Die überbaubare Grundstücksfläche ist eine Teilfläche der Grundstücksfläche, die in der vorgeschriebenen Art und bis zum festgesetzten Maß der baulichen Nutzung bebaut werden darf.

Durch die Anordnung von Baugrenzen werden gestalterische und raumwirksame Akzente gesetzt. Gleichzeitig wird durch die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche dem Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen.

Der Verlauf der Baugrenzen orientiert sich nach den Darstellungen des städtebaulichen Konzepts. Für die einzelnen Baufelder sind eigene Baugrenzen gezogen worden, innerhalb derer die Art der zulässigen Nutzung nochmals dargestellt ist. Allein von der Darstellung der Baugrenzen ist die geplante Durchlässigkeit zwischen den einzelnen Gebäudeteilen erkennbar.

7.4 FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN MIT IHREN EINFahrTEN (§ 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB)

Festsetzung

Tiefgaragen und Stellplätze sind im Plangebiet nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Gem. § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zu Ableitung von Abwasser dienen, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen als Ausnahme zulässig (§ 14 Abs. 2 BauNVO).

Eine Überbauung von Versorgungsanlagen sowie die Bepflanzung sind unzulässig.

Begründung

Die Tiefgarage und weitere Stellplätze sind im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig, um ein geordnetes und lärmreduziertes Parken zu gewährleisten

Die geplanten 216 Stellplätze werden hauptsächlich in der Tiefgarage untergebracht, welche sich im 1. und 2. Untergeschoss befindet und für die im Bebauungsplan eine separate Fläche festgesetzt ist.

Eine weitere Stellplatzfläche mit ihrer Zu- und Ausfahrt Richtung Straße „Am Kieselhumes“ ist im Süden des Plangebietes im Haupteingangsbereich des Gebäudekomplexes festgesetzt. Hier sind 30 Stellplätze für Mitarbeiter vorgesehen, welche bei Sonderveranstaltungen der Landeshauptstadt Saarbrücken (maximal 10 Großveranstaltungen in der Stadionanlage „Kieselhumes“) die Tiefgaragenstellplätze für Besucher dieser Veranstaltungen freigeben müssen. Desweiteren dient die Fläche als Zugang zum Wirtschaftshof (LKWs bis zu 7 Tonnen) und für die Müllabfuhr und Rettungsfahrzeuge.

Zur Sicherung von Versorgungsanlagen und zur Gewährleistung eines freien Zugangs des Leitungsträgers zu diesen Anlagen, ist eine Überbauung oder Bepflanzung dieser unzulässig.

7.5 VERKEHRSKONZEPTION

7.5.1 Allgemeine Grundlagen

Verkehrsanbindung des Plangebietes

Das Plangebiet besitzt zwei Erschließungsansätze, welche sich beide im südlichen Bereich des Geltungsbereiches, entlang der Straße „Am Kieselhumes“ befinden. Die Straße „Am Kieselhumes“ führt in westliche Richtung zum Kreuzungspunkt „Am Kieselhumes / Kaiserslauterer Straße“, der zum einen das Wohnviertel Rothenbühl erschließt, zum anderen Richtung Mainzer Straße bzw. Ostspange und der BAB 620 führt und somit als Anbindung an die Saarbrücker Innenstadt dient (etwa 3 km Entfernung). In östliche Richtung führt die Straße „Am Kieselhumes“ zum Stadtteil Eschberg.

Interne Erschließung

Das Plangebiet ist direkt mit der Straße „Am Kieselhumes“ verbunden. Es bestehen dabei zwei Anschlusspunkte. Der motorisierte Individualverkehr (MIV) gelangt direkt in die Tiefgarage des geplanten Gesundheitszentrums. Die Vorfahrt zum Haupteingang ist ausschließlich für Rettungsfahrzeuge und Taxen vorgesehen.

Eine Durchfahrt mit dem PKW durch das Plangebiet ist nicht möglich. Über die Straße „Oberer Kohlweg“ im Norden des Geltungsbereiches erfolgt ebenfalls kein Anschluss an das Plangebiet für den MIV; diese Anbindung dient ausschließlich als zweiter Rettungsweg für Einsatzfahrzeuge.

Fußwege

Das Plangebiet ist weiterhin mit einem Wegenetz für Fußgänger und Radfahrer versehen, welches insbesondere die Wohngebiete „Dr.-Schönemann-Straße / Kohlweg / Oberer Kohlweg“ und „Heidenkopferdell“ miteinander verbinden soll (Nord-Süd-Verbindung). Im südlichen Bereich befinden sich Poller, die eine Weiterfahrt für PKWs hindert. Über diese Nord-Süd-Verbindung gelangen Besucher und Gäste des Gesundheitszentrums fußläufig zu den privat angelegten Grünflächen auf dem Gelände, welche als Sportpark mit u.a. einem Trimm-Dich-Pfad, einer Sportwiese, etc. angelegt sind.

Weitere fußläufige Verbindungen existieren im westlichen Bereich des Geltungsbereiches, welche zum einen ebenfalls Richtung „Oberer Kohlweg“, zum anderen zum Stadiongelande bzw. zur Straße „Am Kieselhumes“ führen.

Durch dieses Wegenetz ist eine Integration des Plangebietes mit der umgebenden bestehenden Bebauung gesichert und aus städtebaulicher Sicht zu begrüßen.

Der Vorhabenträger ist künftig verantwortlich für die Sicherung und Instandhaltung der internen Erschließungswege.

Öffentlicher Personen- und Nahverkehr (ÖPNV)

In unmittelbarer Nähe des Plangebietes existieren zwei Bushaltestellen („Stadion Kieselhumes“ sowie „Heidenkopferdell“). Mit dem Bus gelangt man in ca. 15 Minuten in die Innenstadt von Saarbrücken.

In 650 m Entfernung befindet sich ferner der Ostbahnhof Saarbrücken (Straße „Am Kieselhumes“), der von einer Vielzahl an Regionalzügen angefahren wird, so dass auch eine über die Stadtgrenzen hinausgehende Anbindung des Plangebietes gewährleistet ist.

Ferner besteht Anschluss an die Saarbahnhaltstellen „Römerkastell“ und „Kieselhumes“ (etwa 1 km Entfernung). Von hier aus werden sowohl die Saarbrücker Innenstadt als auch Städte und Gemeinden bis nach Lebach bzw. nach Saargemünd (Frankreich) erreicht.

Ruhender Verkehr

Innerhalb des Plangebietes sind ausschließlich private Stellplätze geplant (für Besucher und Gäste). Der Anschluss der Stellplatzflächen erfolgt dabei über zwei Ein- und Ausfahrtsbereiche.

Der westliche dient dabei als Hauptzugang zu den Tiefgaragenstellplätzen (216 Stellplätze über 2 Ebenen). Innerhalb dieses Bereiches entstehen gemäß vorliegendem Verkehrsgutachten keine relevanten Beeinträchtigungen bezüglich Lärm und Rückstau auf die Straße „Am Kieselhumes“.

Der östliche Ein- und Ausfahrtsbereich führt zu 30 Stellplätzen, die für die Mitarbeiter während der maximal 10mal stattfindenden Großveranstaltungen der Landeshauptstadt Saarbrücken in der Stadionanlage „Kieselhumes“ angedacht sind. Die Stellplätze befinden sich in unmittelbarer Nähe zum Haupteingang des Gebäudekomplexes, so dass die Stellplätze für denjenigen Personenkreis vorgesehen sind, der im Gesundheitszentrum einchecken möchte sowie für Taxifahrer, etc. Weiterhin dient dieser Bereich als Zugang zum Wirtschaftshof sowie als Zufahrt für Rettungsfahrzeuge, Müllfahrzeuge, etc. Gemäß Verkehrsgutachten ergeben sich an diesem Standort ebenfalls keine Beeinträchtigungen bezüglich Lärm und Rückstauung auf die Straße „Am Kieselhumes“.

Weitere Stellplätze außerhalb der Tiefgarage und der Stellplatzfläche in der Nähe des Haupteingangs sind im Plangebiet nicht vorgesehen.

In der Stadionanlage finden in regelmäßigen Abständen größere Sportveranstaltungen statt, die standesgemäß ein größeres Verkehrsaufkommen und hier insbesondere einen hohen Park-Such-Verkehr verursachen. Bisher konnte für den ruhenden Verkehr hierfür keine zufriedenstellende Lösung gefunden werden.

Der private Vorhabenträger des Gesundheitszentrums verpflichtet sich nun im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages dazu, für 10 Veranstaltungen im Jahr 100 öffentliche Stellplätze innerhalb der Tiefgarage zur Verfügung zu stellen, um somit dem Stellplatzbedarf im Rahmen dieser Veranstaltungen Rechnung zu tragen.

Außerhalb des Plangebietes entlang der Straße „Am Kieselhumes“ oder „Oberer Kohlweg“ bestehen keine bzw. nur wenige Stellplätze, die jedoch von den Besuchern und Gästen des Gesundheitszentrums nicht genutzt werden sollen.

7.5.2 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen zur Umsetzung der Verkehrskonzeption

Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Festsetzung

Im Bebauungsplan wird an den in der zeichnerischen Darstellung entsprechend gekennzeichneten Stellen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB ein Ein- und Ausfahrtsbereich festgesetzt. Entsprechend sind Bereiche für Ein- bzw. Ausfahrten im restlichen Geltungsbereich nicht zulässig.

Mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Festsetzung

Hier: ***Mit Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen***

Im Bebauungsplan werden an den in der zeichnerischen Darstellung entsprechend gekennzeichneten Stellen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB mit Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen festgesetzt.

Begründung

Um eine lückenlose Andienung zum Gebäude zu gewährleisten, wird der Verlauf der Hauptzuwegung im Bebauungsplan als mit Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche festgesetzt. Diese Fläche stellt zudem die Hauptfußwegeverbindung zwischen den nördlich und südlich an das Plangebiet angrenzenden Wohngebieten dar. Der Eigentümer verpflichtet sich zur Instandhaltung der Flächen.

7.6 VER- UND ENTSORGUNG

7.6.1 Allgemeine Grundlagen

Die Versorgung des Planungsgebietes mit Wasser und Energie ist sichergestellt. Eine schadlose und umweltschonende Beseitigung der anfallenden Abwässer ist zu gewährleisten.

Nebenanlagen, die der Versorgung der Gebäude mit Wasser, Elektrizität, Gas und Wärme sowie der Ableitung von Abwasser dienen, sind überall im Plangebiet zulässig und auch schon vorhanden.

Abwasser / Entwässerung

Die Versorgung des Planungsgebietes mit Wasser ist sicherzustellen und mit den entsprechenden Versorgungsträgern abzuklären. Ebenso ist eine schadlose und umweltschonende Beseitigung der anfallenden Abwässer zu gewährleisten.

Um Beeinträchtigungen des Grundwasserhaushaltes sowie Überlastungen des vorhandenen Kanalsystems zu vermeiden, erfolgt eine gedrosselte (Regenrückhaltebecken) Ableitung der Niederschlagswasser in das vorhandene Trennsystem. Unverschmutztes Niederschlagswasser geht so dem natürlichen Wasserkreislauf nicht verloren; Schmutzwasser wird einer entsprechenden Reinigung zugeführt.

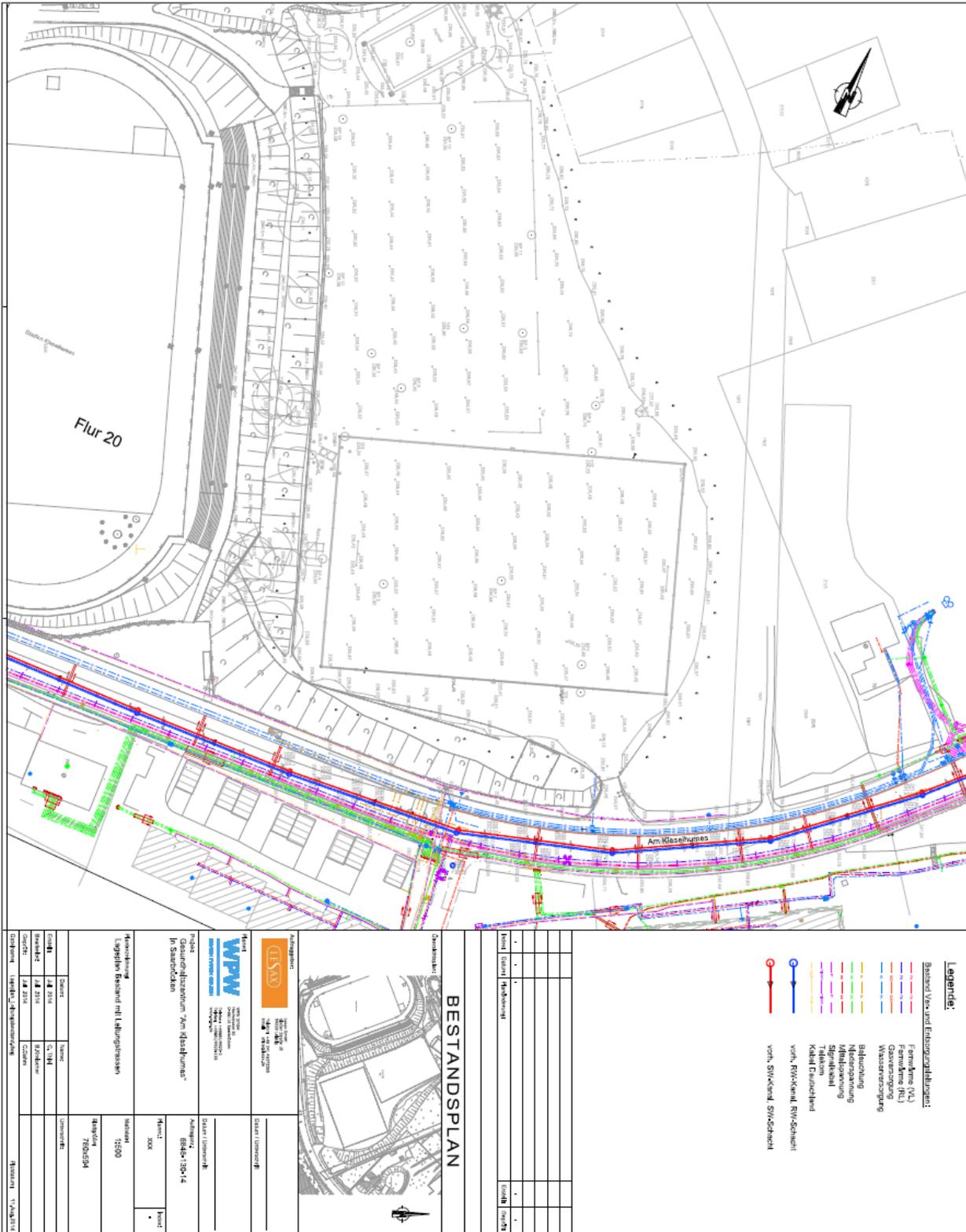


Abb. 10: Medienplan (Lesax GmbH)

Zur Reduzierung der Abwassermenge in das bestehende Kanalnetz ist ein Regenrückhaltebecken zu errichten. Die Größe dieses Beckens beträgt die vom ZKE vorgegebene Speichermenge von 50 l/m² abflusswirksame Fläche. Ins öffentliche Netz können nach den Berechnungen des Vorhabenträgers weniger als 5 l/s abgeleitet werden. Der Hinweis des ZKE kann demnach zum jetzigen Zeitpunkt schon gewährleistet werden. Alternativ ist über eine Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser nachzudenken.

Hinsichtlich der klimatischen Veränderungen ist zusätzlich darauf zu achten, dass die Oberflächenabflüsse aufgrund von Starkregenereignissen einem kontrollierten Abfluss zugeführt werden. Den umliegenden Anliegern darf kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Hierfür sind bei der Oberflächenplanung vorsorglich entsprechende Maßnahmen vorzusehen. Besondere Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen sind während der Baudurchführung und bis hin zur endgültigen Begrünung und Grundstücksgestaltung durch die Grundstückseigentümer zu bedenken.

Das Becken soll naturnah, als dichtes Erdbecken mit einem Drosselschacht ausgebaut werden. Das Regenrückhaltebecken ist dauerhaft versickerungsdicht auszubilden. Die Abdichtung des Beckens erfolgt über wasserundurchlässige Tonschichten.

Die Einleitung des Regenwassers erfolgt, je nach Regenereignis, an verschiedenen Stellen in die Saar bzw. in den Saaraltarm. Für die bestehenden Einleitungen existieren bereits wasserrechtliche Erlaubnisse.

Die mechanisch-biologische Reinigung des Schmutzwassers erfolgt in der Kläranlage Burbach (240 / Ausbaugröße: 200.000 EW) unter Einhaltung der im Anhang 1 der Abwasserverordnung vom 15. Oktober 2002 maßgebenden Anforderungen. Die Schmutzwasserentsorgung ist als ordnungsgemäß gesichert zu erachten.

7.6.2 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen zum Bereich „Ver- und Entsorgung“

Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und Leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Festsetzung

Die im Gebiet anfallenden Abwässer sind entsprechend ihrer potenziellen Schadstoffkontamination getrennt abzuleiten (Trennsystem). Das Schmutzwasser (häusliches Abwasser, Straßenablaufwasser) ist der Ortskanalisation zuzuleiten. Das Dachflächenwasser und Drainagewasser ist in einem eigenen Regenwasserkanal abzuleiten und dem Regenrückhaltebecken zuzuführen.

Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Festsetzung

hier: ***Regenrückhaltebecken***

Zur Reduzierung der Abwassermenge in das bestehende Kanalnetz ist ein Regenrückhaltebecken zu errichten. Die Größe dieses Beckens beträgt die vom ZKE vorgegebene Speichermenge von 50 l/m² abflusswirksame Fläche. Ins öffentliche Netz werden weniger als 5 l/s abgeleitet.

7.7 GRÜN- UND LANDSCHAFTSPLANUNG

7.7.1 Allgemeine Informationen

Wesentliche Aufgabe des vorliegenden Bebauungsplanes ist es, die Belange von Umwelt- und Naturschutz sowie der Ökologie und Landschaftspflege ausreichend zu berücksichtigen.

Die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege, die im Rahmen der Grünordnung zu beachten sind, sind in § 1 Abs. 1 BNatSchG geregelt. Danach sind Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln, dass

- die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes,
- die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
- die Pflanzen und Tierwelt sowie
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft

als Lebensgrundlage des Menschen (...) nachhaltig gesichert wird.

Hierzu werden folgende grünordnerische Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen.

7.7.2 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen zum Bereich „Grün- und Landschaftsplanung“

Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BAuGB)

Festsetzung

Private Grünfläche PF1 und PF 3:

Die Begrünung der privaten Grünfläche erfolgt nach den Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB. Innerhalb der Privaten Grünfläche sind Fußwegeverbindungen zulässig.

Private Grünfläche PF2: Zweckbestimmung Gesundheitspark

Die Begrünung der privaten Grünfläche erfolgt nach den Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB. Innerhalb der Privaten Grünfläche sind Fußwegeverbindungen sowie zweckgebundene Gebäude mit einer maximalen Grundfläche von 25 m² und einer maximalen Höhe von 3,5 m zulässig. Eine Überschreitung der Grundfläche aller zweckgebundenen Gebäude von insgesamt 100 m² ist nicht zulässig

Begründung

Da die Bauleitplanung und die hierdurch planerisch zulässige Versiegelung von Grund und Boden Eingriffe in einen bisher weitgehend un bebauten Raum ermöglicht, ist es notwendig, im Sinne einer ökologisch orientierten Siedlungsentwicklung entsprechende Minderungs-, Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes durchzuführen.

Innerhalb des Plangebietes werden mehr oder weniger alle nicht bebauten Flächen als Private Grünfläche festgesetzt. Diese Bereiche werden somit aus dem Sondergebiet ausgenommen und dauerhaft vor einer Überbauung geschützt. Die Gestaltung der Privaten Grünfläche ist mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB geregelt. Hier werden vor allem die Bereiche der Böschungen mit ihrem derzeitigen Gehölzbestand zum Erhalt festgesetzt. Die älteren und teilweise dichteren Gehölze sollen auch langfristig ihre Funktion im Hinblick auf den Arten- und Biotopschutz, d.h. als Lebensraum für Pflanzen und Tiere, sowie ihre Funktion für das Landschafts- bzw. Stadtbild, d.h. als harmonische Eingrünung des Plangebietes, beibehalten. Die zentraler gelegenen Teile der Privaten Grünfläche werden gemäß dem Freiflächengestaltungsplan gestaltet, der die Anlage eines attraktiv begrünten Sportparks vorsieht. Wege, u.a. ein Trimm-Dich-Parcours, die durch parkähnlich begrünte Freiflächen führen, sollen die Besucher und Patienten zur Nutzung der Freiflächen einladen und zur Erholung beitragen.

**Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Festsetzung

M1: Das Regenrückhaltebecken ist in Abstimmung mit den hydraulischen und sicherheitsrelevanten Vorgaben naturnah in Erdbauweise mit dem Ziel einer großen Standort- und Biotopvielfalt zu gestalten. Die Verwendung künstlicher Baustoffe ist auf das Mindestmaß zu beschränken. Die Bepflanzung der Uferbereiche ist mit landschaftstypischer Vegetation, d.h. heimischen und standortgerechten Pflanzen wie beispielsweise Röhrichten vorzunehmen.

Die der Rückhaltung des Niederschlagswassers dienenden Flächen und Anlagenteile sind versickerungsfähig auszubilden.

M2: Aus Gründen des Grundwasserschutzes innerhalb des Wasserschutzgebietes sind die Stellplatzflächen im Süden des Plangebietes wasserundurchlässig zu gestalten. Die hier anfallenden, potentiell durch Schmier- und Treibstoffe verunreinigten Niederschlagswasser sind dem Regenwasserkanal des Trennsystems zuzuführen. Anhand des Merkblattes DWA-M 153 „Handlungsempfehlung zum Umgang mit Niederschlagswasser“ ist im Vorfeld zu prüfen, ob die hier anfallenden Niederschlagswasser vor der Einleitung zu reinigen sind.

Begründung

Zum Schutz der Kanalisation vor Überlastung nach Angliederung des Plangebietes wird innerhalb des Geltungsbereichs ein Regenrückhaltebecken angelegt. So sollen die unverschmutzten Dachflächenwasser durch Rückhaltung im Plangebiet und kontrollierte Abgabe an die Kanalisation und hier das Trennsystem mit zeitlicher Verzögerung eingeleitet werden, eine Überlastung des vorhandenen Kanalsystems wird dadurch vermieden. Gleichzeitig werden die unverschmutzten Niederschlagswasser über das Trennsystem wieder dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt. Um das Regenrückhaltebecken attraktiv in die Außenanlage einzubinden und hier gleichzeitig möglichst naturnahen Lebensraum zu schaffen, erfolgt obige Festsetzung. Durch Pflanzung standortgerechter und heimischer Arten wird einerseits die Schaffung naturnaher Biotoptypen gesichert, andererseits werden Pflanzengemeinschaften etabliert, die den besonderen Standortbedingungen u.a. im Uferbereich gerecht werden. Eine dauerhafte Begrünung ist so gewährleistet, gleichzeitig dienen die geplanten u.a. Schilf- bzw. Rohrkolbenbereiche der optischen Einbindung des Regenrückhaltebeckens, eine Aufwertung des Landschafts- bzw. Stadtbildes und der Parkanlage an sich ist gegeben. Die Bepflanzung des Regenrückhaltebeckens muss allerdings an die baulichen Gegebenheiten angepasst sein, um Beschädigungen der technischen Anlage zu vermeiden.

Gemäß der Verordnung des von der vorliegenden Planung betroffenen Wasserschutzgebietes C 30 „Saarbrücken / Scheidter Tal“ ist nach § 3 unter anderem die Versenkung von Straßenabwässern untersagt, um Beeinträchtigungen der Schutzzone beispielsweise durch nicht oder schwer abbaubare chemische Verbindungen zu unterbinden. Durch Herstellung der Stellplätze in nicht versickerungsfähiger Bauweise wird der Eintrag grundwassergefährdender Stoffe verhindert. Diese werden über das Trennsystem und hier den Regenwasserkanal abgeführt und dann wieder in den natürlichen Wasserkreislauf eingebunden. Durch Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 soll vor Anbindung der Stellplatzflächen an den Regenwasserkanal geprüft werden, ob die hier anfallenden Niederschlagswasser vor der Einleitung einer Reinigung zu unterziehen sind. Im weiteren Verfahren soll entsprechend geklärt werden, welcher Vorreinigung die im Stellplatzbereich anfallenden Niederschlagswasser unterzogen werden müssten, um in das Regenrückhaltebecken eingeleitet werden zu können.

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen oder Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Festsetzung

PF1: Private Grünfläche: Erhalt der Laubgehölze in den Böschungsbereichen

Innerhalb der entsprechend gekennzeichneten Flächen im Bereich der Privaten Grünfläche sind die vorhandenen Gehölze dauerhaft zu erhalten und langfristig zu sichern. Die Rodung einzelner, aus Sicht des Artenschutzes nicht wertgebender Gehölze im Rahmen der Herstellung von das Plangebiet erschließenden Fußwegen ist zulässig.

PF2 und PF3: Private Grünfläche: Bepflanzung der Freiflächen

Die als Flächen zum Anpflanzen gekennzeichneten Bereiche der Privaten Grünfläche sind durch Laubbaum- sowie Strauchpflanzungen gemäß dem Freiflächengestaltungsplan intensiv zu begrünen und dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten. Hierzu sind innerhalb der beiden Flächen zum Anpflanzen mindestens 32 Laubbaumhochstämme (StU 14-16) zu pflanzen.

PF4: Nicht überbaubare Grundstücksflächen im Sondergebiet

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Sondergebiet sind gemäß dem Freiflächengestaltungsplan intensiv zu begrünen und dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten.

PF5: Dachbegrünung

Die Dachflächen des 3. OG sind extensiv zu begrünen.

PF6: Stellplatzbegrünung

Die Stellplätze außerhalb der Tiefgarage sind intensiv zu begrünen. Je 4 Stellplätze ist ein standortgerechter, möglichst heimischer großkroniger Laubbaumhochstamm (StU 16 - 18cm) gemäß Pflanzliste in räumlicher Zuordnung zu den Stellplätzen zu pflanzen und dauerhaft zu sichern. Die Baumstandorte haben die Mindestanforderungen der DIN 18916 zu erfüllen, d.h. es wird eine offene Fläche von mindestens 6 m² und 16 m² Grundfläche des durchwurzelbaren Raumes mit einer Tiefe von mindestens 80 cm verlangt. Die Pflanzqualität hat den Mindeststandards der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau e.V., Bonn) zu entsprechen.

Innerhalb der Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB sind Fußwegeverbindungen zulässig.

Für alle Pflanzmaßnahmen ist die DIN 18916 entsprechend zu beachten und es sind gebietsheimische Gehölze mit der regionalen Herkunft „Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben“ (Region 4) nach dem „Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze“ (BMU, Januar 2012) zu verwenden.

Eine Auswahl geeigneter standortgerechter Gehölze stellt die im Folgenden aufgeführte Liste beispielhaft dar.

Pflanzliste Laubbaumhochstämme

- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Vogelkirsche (Prunus avium)
- Stiel-Eiche (Quercus robur)
- Trauben-Eiche (Quercus petraea)
- Winterlinde (Tilia cordata)
- Sommerlinde (Tilia platyphyllos)
- Felddahorn (Acer campestre)

- Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
- Spitzahorn (*Acer platanoides*)
- Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
- Walnuß (*Juglans regia*)
- Einheimische Obstbaumsorten

Pflanzliste Sträucher

- Schlehe (*Prunus spinosa*)
- Zweigriffliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*)
- Eingriffliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Hasel (*Corylus avellana*)
- Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
- Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)
- Eingriffliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Zweigriffliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*)

Pflanzqualität

Zur schnelleren Wirksamkeit der Ausgleichspflanzungen im Sinne einer besseren Einbindung des Planungsraumes ins Landschaftsbild werden Mindest-Qualitätsstandards an die Pflanzungen gestellt. Daher sind als Grundlage für die Pflanzqualität die Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen, 1995 der FFL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau e.V., Bonn) heranzuziehen.

- Hochstämme (Stellplatzbegrünung PF6): 2xv, StU 16-18 cm
- Hochstämme / Obstbäume (Flächen zum Anpflanzen PF2, PF3, PF4): 2xv, StU 14-16 cm
- Heister: 2xv, ab 100 cm
- Sträucher: 2Tr.; ab 60 cm

Erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Bindung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB.

Begründung

Die Eingrünung des Plangebietes durch verschiedene Gehölzstrukturen ist eine der wichtigsten grünordnerischen und landschaftsökologischen Maßnahmen zur Gestaltung des Stadt- und Landschaftsbildes und für den naturschutzfachlichen Ausgleich.

An das architektonische Konzept angepasst wurde ein Freiflächenplan für das Plangebiet und hier vor allem für das Umfeld der Gebäude sowie die Parkanlage entwickelt. Dieser wird dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt. Im Zuge der Baugenehmigung wird dieser Freiflächenplan ausgearbeitet werden, die im Bebauungsplan festgelegten Grünfestsetzungen legen heute bereits den Rahmen der Pflanzmaßnahmen fest. Neben den Forderungen des faunistischen Gutachters zum Erhalt für den Arten- und Biotopschutz wertgebender Bäume greift dieser Freiflächengestaltungsplan auch die entsprechende Funktionalität der einzelnen Flächen auf, gestaltet diese allerdings gleichzeitig gestalterisch attraktiv, um den Besuchern bestmögliche Erholung zu bieten.

Dieser Freiflächengestaltungsplan definiert die Art der Begrünung der Parkanlage, die neben Fußwegen auch auf eine sportliche Nutzung ausgerichtete Bereiche wie beispielsweise den Trimm-Dich-Parcours enthalten wird. Eine attraktive Gestaltung und daher intensive Begrünung durch Laubbaumhochstämme, die neben den Standardpflanzqualitäten mit deutlich höherer Pflanzqualitäten von 14-16 cm Stammumfang an

exponierten Standorten eingebracht werden sollen, sowie Strauchpflanzungen werten das Umfeld der neuen Bebauung auf und tragen zur Aufwertung des Landschafts- bzw. Stadtbildes bei. Gleichzeitig entstehen in diesen Bereichen zumindest für störungstolerante Arten der Fauna Ersatzlebensräume. Detailliertere Festlegungen bezüglich der Pflanzungen, die über die bisherigen Festlegungen hinausgehen, werden nicht vorgenommen und werden im Rahmen der Bauantragsstellung qualifiziert. Da die intensive parkähnliche Begrünung dieser Flächen, d.h. eine attraktive Gestaltung der Parkanlagen, Teil des Konzeptes des Gesundheitszentrums ist, ist damit zu rechnen, dass die Umsetzung der Grünfestsetzungen in einem eher höheren Maß erfolgen wird.

Einen aus Sicht des Arten- und Biotopschutzes bedeutenden Anteil an der Minimierung des Eingriffs durch das geplante Vorhaben hat weiterhin die Festsetzung großer Teile der bestehenden Laubgehölze in den Böschungsbereichen zum Erhalt. Durch diese Festsetzung können weite Teile der hochwertigeren Gehölz-Biototypen im Plangebiet erhalten werden. Sie bleiben als Nahrungs- und Fortpflanzungsraum für die Fauna im Plangebiet und dessen Umfeld erhalten. Die Forderungen des faunistischen Gutachters zum Erhalt wertgebender Einzelbäume werden ebenfalls berücksichtigt.

Eine Begrünung erfolgt auf allen hierfür geeigneten Dachflächen. So sollen alle Dachflächen des Parkdecks, die nicht von darüber liegenden Gebäuden überbaut sind, begrünt werden. Meist handelt es sich hier um Flächen, die als Durchgänge unter den sie überspannenden Geschossen liegen. Diese Flächen zur Dachbegrünung werden jedoch aus Gründen planerischer Flexibilität nicht festgesetzt. Hier sind keine Gehölze geplant, vielmehr erfolgt eine den baulichen Gegebenheiten angepasste extensive Begrünung der Dachflächen mit niedrigen, an solche trockenen Standorte angepassten Arten beispielsweise der Hemikryptophyten. Die Dachflächen des als Querriegel über allen Gebäudeteilen liegenden 3. Obergeschosses sollen extensiv begrünt werden; dies ist entsprechend auch so festgesetzt.

Insgesamt bedeutet die durch die Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgelegte intensive Ein- und Durchgrünung des Sondergebietes neben positiven gestalterischen Aspekten auch die Schaffung neuer Lebensräume innerhalb des nach Planungsumsetzung weiterhin verhältnismäßig stark anthropogen überprägten Raumes. Störungsunempfindliche Arten vor allem der Avifauna werden diese Gehölzstrukturen als Teil ihres Lebens- und Nahrungsraumes nutzen. Gleiches gilt für die Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Stellplatzflächen.

Alle Gehölzstrukturen im Plangebiet tragen zur Ausfilterung von Luftschadstoffen sowie zur Verbesserung des Mikroklimas durch Windschutz, Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und Herabsetzung sommerlicher Temperaturen um mehrere Grad Celsius durch Beschattung und Transpirationskühlung bei.

Für sämtliche Pflanzmaßnahmen wird festgesetzt, dass heimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden sind. Diese sind in der Regel weniger anfällig gegenüber Schädlingen und Frost wie fremdländische Arten, benötigen keine Düngemittel und stehen in enger Wechselbeziehung zu den hier natürlicherweise vorkommenden Tierarten. Durch die Pflanzqualitäten werden Mindeststandards für die anzupflanzenden Gehölze vorgegeben, um die beabsichtigten Wirkungen schnellstmöglich zu erzielen.

7.8 GRENZEN DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES (§ 9 ABS. 7 BAUGB)

Festsetzung

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

7.9 HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

Rodungs- und Rückschnittarbeiten

Entsprechend § 39 Abs. 5 BNatSchG sind erforderliche Rodungs- und Rückschnittarbeiten im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar des Folgejahres durchzuführen, um eine Störung der Avifauna während der Brutzeit zu vermeiden.

Baumpflanzungen

Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist bei den Baumpflanzungen zu beachten. Bei der Ausführung der Erdarbeiten oder Baumaßnahmen müssen die Richtlinien der DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" beachtet werden. Das DVGW-Regelwerk GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" ist bei der Planung zu beachten.

Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB)

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Hierbei sind die Bestimmungen der DIN 18320 zu beachten.

Einhaltung der Grenzabstände

Bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang von Grundstücksgrenzen sind die Grenzabstände gemäß dem Saarländischen Nachbarrechtsgesetz zu beachten.

Maßnahmen zum Schutz der Fledermaus-Fauna und der Avifauna

Im Rahmen der Rodung sind, wenn baubedingt möglich, potenzielle Brutbäume / Altbäume gemäß der Kartierung des faunistischen Gutachtens (vgl. dort Abb.4 KH1 bis KH4) zu schonen. Vor der Rodung sind Bäume und hier vor allem ältere Bäume zum Schutz der Fledermaus-Fauna auf potenziell neu entstandene Quartierstrukturen wie Astfaulstellen, Rindenabbrüche oder Höhlen sowie quartiernehmende Individuen abzusuchen und in geeigneten Nistkästen umzusiedeln. Bei Fällung von Höhlenbäumen ist ein Funktionsausgleich im Verhältnis 1:3 sowie durch die langfristige Sicherung von Altbäumen zu erbringen.

Tabelle 1: Geo-Koordinaten der Bäume mit Höhlen (Bezugssystem: Deutsches Gauss-Krueger)

Baum	Rechtswert / Hochwert	Höhe ü. NN
KH 1	2 574734 / 5455686	236 m
KH 2	2 574738 / 5455687	237 m
KH 3	2 574732 / 5455734	240 m
KH 4	2 574728 / 5455740	239 m

Vom Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz wird vor der Umsetzung der projektierten Baumaßnahmen bzw. vor der Rodung von Gehölzen eine erneute Kontrolle auf Fledermaus-Vorkommen empfohlen.

Artenschutzmaßnahmen an Gebäuden

Es werden spezielle Artenschutzmaßnahmen an Gebäuden durch das Anbringen geeigneter Nistkästen (z.B. für Mauersegler, Mehlschwalben und Fledermäuse) empfohlen. Das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz ist dabei in die Planung einzubeziehen.

Leuchtmittel

Es wird empfohlen, insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden.

Reinigung der Regenwässer der Stellplätze

Ob die im Bereich der Stellplatzflächen anfallenden Regenwässer vor Einleitung in den Regenwasserkanal des vorhandenen Trennsystems zu reinigen sind, ist im Vorfeld nach dem Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Niederschlagswasser“ zu prüfen.

Entwässerungsanlagen

Das ausgewiesene Plangebiet liegt vollständig im Bereich des Trennsystems. Die geplante Erschließung muss über dieses erfolgen. Die Planung und die Bauausführungen für die Entwässerungsanlagen sind dem ZKE abzustimmen.

Regenwasserversickerung

Die Möglichkeit einer gezielten Versickerung des Regenwassers im Plangebiet ist unter Berücksichtigung der geologischen und hydrologischen Bedingungen zu untersuchen. Die Ergebnisse sind dem ZKE zur Abstimmung vorzulegen.

Bodendenkmäler

Die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot bei Bodenfunden nach dem Saarländischen Denkmalschutzgesetz sind zu beachten.

Munitionsgefahren

Im Geltungsbereich ist bei Bauarbeiten mit Bombenblindgängern zu rechnen. Das Gefährdungsband beginnt ab GOK 1945 bis eine Tiefe von 6-8 m, endet aber an gewachsenem Fels. Eine Detektion durch eine Fachfirma wird empfohlen.

Löschwasserversorgung

Die Bemessung einer ausreichenden Löschwasserversorgung erfolgt anhand der Arbeitsblätter W 405, 331, und 400 der DVGW.

Altlasten

Sind im Planungsgebiet Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen bekannt, oder ergeben sich bei späteren Bauvorhaben Anhaltspunkte über schädliche Bodenveränderungen, besteht gemäß § 2 (1) Saarländisches Bodenschutzgesetz (SBodSchG) die Verpflichtung, das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz als Untere Bodenschutzbehörde zu informieren.

Richtfunktrasse

Innerhalb des Geltungsbereiches verlaufen verschiedene Richtfunktrassen. Zur Sicherung dieser Trassen dürfen alle geplanten Konstruktionen und notwendigen Baukränge nicht in sie hineinragen (maximale Gebäudehöhe 40 m).

7.10 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Wasserschutzgebiet

Der Bebauungsplan befindet sich innerhalb der Schutzzone III des mit Verordnung vom 28.12.1993 festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes Saarbrücken / Scheidter Tal (C 30) zu Gunsten der Stadtwerke Saarbrücken AG, Hohenzollernstraße 104-106 in 66117 Saarbrücken.

Durch das geplante Vorhaben können Verbotsbestimmungen der geltenden Wasserschutzgebietsverordnung berührt werden:

Aus diesem Grund sind u.a. laut § 3 Abs. 1 Punkt 8, 10 und 18

- Abwasserlandbehandlung, Abwasserverregnung, Versickerung von Abwasser einschließlich des von Straßen und sonstigen Verkehrsflächen abfließenden Wassers, Untergrundverrieselung, Sandfiltergräben, Abwassergruben,
- Wohnsiedlungen, Krankenhäuser, Heilstätten und Gewerbebetriebe, wenn das Abwasser nicht vollständig und sicher aus der Zone III hinausgeleitet wird,

- Erdaufschlüsse, durch die die Deckschichten wesentlich vermindert werden, vor allem wenn das Grundwasser ständig oder zu Zeiten hoher Grundwasserstände aufgedeckt oder eine schlecht reinigende Schicht freigelegt wird und keine ausreichende und dauerhafte Sicherung zum Schutz des Grundwassers vorgenommen werden kann,

insbesondere verboten und bedürfen der Ausnahme gemäß § 7 der v.g. Wasserschutzgebietsverordnung.

Eine Ausnahmegenehmigung für Erdwärmepumpen gemäß § 4 der zum Trinkwasserschutzgebiet „Saarbrücken / Scheidter Tal“ (C30) gehörigen Wasserschutzgebietsverordnung ist nicht möglich.

Nach Stellungnahme der zuständigen Behörde dürfen weiterhin

- keine Ölheizungsanlagen und
- keine Geothermie-Anlagen (Erdwärme) verwendet werden,

Die Parkplätze sind wasserundurchlässig herzustellen.

Eine Versickerung von nichtschädlichen Niederschlagswasser ist nur über die belebte Bodenzone möglich.

8 UMWELTBERICHT

8.1 EINLEITUNG

8.1.1 Angaben zum Standort

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes *Bebauungsplan Nr. 135.03.10 „Sport- und Therapiezentrum Am Kieselhumes“* befindet sich im Stadtgebiet von Saarbrücken innerhalb des Stadtteiles St. Johann und hier im Bereich der Sportanlagen „Am Kieselhumes“. Das etwa 2,91 ha große Plangebiet schließt sich nördlich an die Straße „Am Kieselhumes“ an. Südlich dieser sowie nördlich des Plangebietes befindet sich Wohnbebauung. Nach Westen setzen sich die Funktionsflächen der Sportanlagen (Trainingsplätze, Stadion) fort, während nach sich nach Osten Gehölzflächen an den Geltungsbereich anschließen.

Die Bestandsaufnahme der Biotoptypen erfolgte im Mai 2014 durch Begehung vor Ort. Das Plangebiet stellt sich derzeit als bereits stark anthropogen überformter Raum dar. Infolge der Anlage der beiden Sportfelder ist der zentrale Bereich des Plangebietes eingeebnet und teilversiegelt hergestellt. Die Randflächen dagegen werden von Böschungen mit teils dichtem und stark eingewachsenem Baumbestand gebildet und leiten zum tieferen Niveau des Stadions westlich des Plangebietes bzw. zu den Gehölzflächen östlich des Geltungsbereiches über. Nördlich und südlich befinden sich ebenfalls Gehölzflächen, die als Eingrünung und Abschirmung zu den Wohngebieten bzw. der stark befahrenen Straße „Am Kieselhumes“ fungieren.

8.1.2 Art des Vorhabens / Umweltrelevante Festsetzungen

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines „Gesundheitszentrums“ (derzeit noch Arbeitstitel), das neben einem Gesundheits- und Sportangebot auch ein gastronomisches Angebot (Hotel, Restaurant) beinhalten wird, geschaffen werden. Um den Bau des Gesundheitszentrums zu ermöglichen, muss der bisher für den Geltungsbereich und dessen Umfeld rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 135.03.10 „Sport- und Therapiezentrum Am Kieselhumes“ geändert werden. Die so erforderliche Teiländerung ist Gegenstand des vorliegenden Verfahrens, das damit der Stadt Saarbrücken mit dem neuen Standort des Gesundheitszentrums die Möglichkeit eröffnet, ihr Angebot im Therapiebereich zu erweitern, was gleichzeitig positive Auswirkungen auf den Wirtschaftsstandort Saarbrücken mit sich bringt.

Entsprechend den Zielsetzungen der Planung wird im Geltungsbereich ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Gesundheitszentrum“ (SO) festgesetzt. Als zulässige Nutzungen werden hier die mit dem Gesundheits- und Gastronomie- bzw. Beherbergungsbereich verbundenen Nutzungen festgelegt wie beispielsweise Medical Spa, Beherbergung, Seminarräume, Gruppenräume Sport oder aber Therapie und Anwendungsräume, Arztpraxen usw. (Details siehe Kapitel 7.1). Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung der Grundflächenzahl, hier 0,6 festgesetzt, wobei eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen sowie bauliche Anlagen unter der Geländeoberfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,65 zulässig ist. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden auch die Höhen der baulichen Anlagen geregelt, die hier durch Festsetzung der Höhen der baulichen Anlagen jeweils bezogen auf die einzelnen Baufenster in Bezug auf die Geländehöhe in Meter über NN definiert sind (siehe Kapitel 7.2.2)

Die Grünfestsetzungen des Bebauungsplanes zielen auf eine intensive Ein- und Durchgrünung des Plangebietes ab, wobei die das Plangebiet einrahmenden Gehölzstrukturen weitgehend zum Erhalt festgesetzt werden. Grundlage für die Begrünung des Plangebietes stellt ein Freiflächengestaltungsplan dar, der die Anpflanzungen im Umfeld der Gebäude sowie in den festgesetzten Privaten Grünflächen detailliert regelt. Auf diesem basierend sind die Festsetzungen formuliert. Mit Hilfe der Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sollen auch Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation des erfolgten Eingriffs festgelegt werden. Es entstehen im Parkgelände Ersatzlebensräume, die für störungstolerante Arten als neuer Lebensraum fungieren können. Details bezüglich der Grünfestsetzungen können dem Kapitel 7.7.2 (Grün- und Landschaftsplanung) entnommen werden.

8.1.3 Bedarf an Grund und Boden

Der Bedarf an Grund und Boden im Planungsgebiet lässt sich wie folgt tabellarisch zusammenfassen (Flächenermittlung auf CAD-Basis):

- gesamtes Plangebiet : ca. 29.145 m²
- überbaubare Grundfläche im Plangebiet im Sonstigen Sondergebiet (GRZ 0,6 mit zulässiger Überschreitung bis 0,65): Vollversiegelte Fläche: 9.390 m²
- nicht überbaubare Fläche im Sonstigen Sondergebiet: Entwicklung einer Parkanlage (Bepflanzung gemäß Freiflächengestaltungsplan PF4 gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB): 3.985 m²
- private Grünfläche: Erhalt der Laubgehölze (Maßnahme PF1 gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB): 6.560 m²
- private Grünfläche Zweckbestimmung Gesundheitspark: Intensive Durchgrünung des Plangebietes gemäß dem Freiflächengestaltungsplan: Entwicklung einer Parkanlage (Pflanzung PF2 gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB): 6.585 m²
- private Grünfläche: Intensive Durchgrünung des Plangebietes gemäß dem Freiflächengestaltungsplan: Entwicklung einer Parkanlage (Pflanzung PF3 gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB): 1.555 m²
- Dachbegrünung (Pflanzung P5 gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB): 2.645 m²
- naturnahe Gestaltung des Regenrückhaltebeckens durch Pflanzung standortgerechter, heimischer Pflanzen (Maßnahme M1 gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB): 1.095 m²

Damit sind im Plangebiet, bei einer maximalen Ausnutzung der Grundfläche, 9.390 m² versiegelbar. Dies entspricht 65 % des Sondergebietes bzw. 32 % des gesamten Plangebietes. Derzeit ist das Plangebiet vollständig unbebaut, allerdings durch die Anlage der Sportfelder bereits zu 44% (12.775 m²) teilversiegelt und durch die Anlage von Beton- und Pflasterflächen (Sportfunktionsflächen, Zufahrt) auf einer Fläche von 460 m² vollversiegelt.

8.1.4 Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Scoping)

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufzufordern. Hierzu werden alle relevanten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden angeschrieben und um Stellungnahme gem. § 4 Abs. 1 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB gebeten. Die Ergebnisse dieser Beteiligung werden dann im weiteren Planverfahren aufgenommen.

8.1.5 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes gemäß Fachgesetzen und Fachplänen

Natura 2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile oder Naturdenkmale befinden sich nicht innerhalb der Grenzen des Plangebietes und sind auch in dessen Umfeld nicht vorhanden.

Das nächstgelegene Schutzgebiet dieser Art ist das ca. 180 m entfernte Landschaftsschutzgebiet L5.08.02 „St. Johanner Stadtwald“, das jedoch aufgrund seiner Entfernung zum Vorhaben durch dessen Umsetzung nicht beeinträchtigt wird.

Heilquellenschutzgebiete oder Überschwemmungsgebietes befinden sich nicht im Plangebiet oder dessen Umfeld. Das Plangebiet liegt jedoch in einem nach Verordnung vom 24.03.1994 festgesetzten Wasserschutzgebiet (C30 WSG Saarbrücken / Scheidter Tal) und hier in der Schutzzone III. Durch entsprechende Maßnahmen im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes zum Schutz des Grundwassers wie der Zuführung der unverschmutzten Dachflächenwasser des Plangebietes (hier über ein Regenrückhaltebecken,

M1) in den natürlichen Wasserkreislauf sowie einer nicht versickerungsfähigen Herstellung der Stellplatzflächen (vgl. Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB M2) zur Vermeidung von Schadstoffeintrag (Schmier- und Treibstoffe der abgestellten Fahrzeuge) ins Grundwasser können die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser gemindert werden. Erhebliche Auswirkungen sind vor diesem Hintergrund nicht zu erwarten.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine pauschal nach § 30 BNatSchG geschützten Biotope, Flächen der Offenland –Biotopkartierung III des Saarlandes sowie im Rahmen des Arten- und Biotopschutzprogramm des Saarlandes erfasste Flächen liegen ebenfalls nicht im Plangebiet.

Der Landschaftsplan für den Regionalverband Saarbrücken legt für das Plangebiet eine Fläche für Freiflächennutzung mit der Zweckbestimmung Freizeiteinrichtung fest. Dementsprechend widerspricht die vorliegende Planung den Zielen des Landschaftsplanes. Allerdings werden für die vorliegende Änderung des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes Flächen der Sportanlagen beansprucht, die aktuell nicht mehr als Trainingsstätte genutzt wurden. Die aktuell regelmäßig durch Trainings- und Spielbetrieb genutzten Bereiche bleiben weiterhin in ihrer Funktion als Sportstätten erhalten, so dass insgesamt den Zielen der Landschaftsplanung in diesem Raum nachgekommen wird.

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan des Regionalverbandes Saarbrücken stellt für den Geltungsbereich des Plangebietes eine Grünfläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB dar. Im Flächennutzungsplan des Regionalverbandes ist für das Plangebiet zukünftig eine Sonderbaufläche (S) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO auszuweisen.

Das Landschaftsprogramm des Saarlandes aus dem Jahr 2009 trifft für das Plangebiet keine Aussagen.

Im Landesentwicklungsplan Teilabschnitt „Umwelt, Vorsorge für Flächennutzung, Umweltschutz und Infrastruktur“ (LEP-Umwelt) vom 13. Juli 2004, zuletzt aktualisiert am 20. Oktober 2011, werden für das Plangebiet keine Ziele der Landesplanung festgelegt. Das Vorhaben steht den Zielen der Landesplanung damit nicht entgegen.

8.2 BESCHREIBUNG DER UMWELT UND IHRER BESTANDTEILE

8.2.1 Abgrenzung des Untersuchungsraumes

In räumlicher Hinsicht muss sich die Beschreibung der Umwelt auf den Einwirkungsbereich des Vorhabens erstrecken. Dieser ist abhängig von der Art der Einwirkungen (z.B. Luftverunreinigungen, Geräusche) und dem betroffenen Schutzgut.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Stadtgebietes in unmittelbarer Nähe zu einer regelmäßig zu Trainings- und Wettkampfpurposes genutzten Sportanlage, gleichzeitig jedoch auch im Umfeld von Wohnbebauung. Durch Umsetzung des Bebauungsplanes wird eine zwar grundsätzlich wenig emissionsreiche Nutzung im Plangebiet angesiedelt, allerdings wird, um Beeinträchtigungen auf die Anwohner der umliegenden Wohngebiete, beispielsweise um durch Erarbeitung entsprechender Vermeidungsmaßnahmen ausschließen zu können, eine Schalltechnisches Gutachten erstellt, das einen über die Grenzen des Geltungsbereichs hinaus gehenden Raum untersucht. Hinsichtlich der Naturgüter genügt jedoch eine Untersuchung des Plangebietes selbst, da diesbezügliche Auswirkungen durch das Vorhaben nicht über die Grenzen des Plangebietes hinaus zu erwarten sind.

8.2.2 Naturraum und Relief

Hinsichtlich der Naturräumlichen Gliederung befindet sich das Plangebiet ungefähr im Zentrum der naturräumlichen Einheit der „Saarbrücker Talweitung“ (197.10), die dem „Mittleren Saartal“ (197) zuzuordnen ist. Nach H. Schneider (1972) stellt sich diese Naturräumliche Einheit als ein klimatisch begünstigtes, asymmetrisches Talbecken dar, das von bewaldeten Höhen umgeben und durch das Einmünden zahlreicher Seitentäler mit den angrenzenden Räumen eng verzahnt ist. Das Plangebiet liegt unmittelbar an der Grenze zur Naturräumlichen Einheit des „St. Johanner Waldes und Scheidter Berges“ (186.1), die bereits Teil des „Saarbrücker-Kirkeler Waldes“ (186) ist. Die Saarbrücker Talweitung ist auf einer Breite von etwa 4 km und

einer Länge von ca. 10 km in den wenig widerständigen Abschnitten des Mittleren Buntsandsteins ausgeräumt. Die einerseits klimatisch günstige Beckenlage sowie die günstige Lage in Bezug auf Wasserwege (Saar) sowie wichtige Verkehrsleitlinien haben im Bereich der Talweitung dichte Ballungszentren sowie bedeutende Industriestandorte begünstigt.

Das Plangebiet befindet sich auf einem Niveau zwischen 230 m und 240 m über NN. Im Zuge der Anlage der beiden Sportfelder erfolgte im zentralen Bereich des Plangebietes eine weitestgehende Einebnung der Fläche, lediglich nach Westen und Osten bzw. Nordosten begrenzen teils steilere Böschungen den Geltungsbereich.

8.2.3 Geologie und Böden

Gemäß der Geologischen Karte des Saarlandes (1:50.000, 1981) befindet sich das Plangebiet innerhalb der mesozoischen Ablagerungen des Mittleren Buntsandsteins. Diese fluviatilen Sedimente stellen sich als sandige Ablagerungen unterschiedlicher Farbe und Ausprägung dar. Nach den Erläuterungen zur Geologischen Karte des Saarlandes (Geologisches Landesamt des Saarlandes, 1989) lassen sich die Ablagerungen des Mittleren Buntsandsteines im Bereich der Saargemünder-Pfälzer-Mulde, zu denen auch die Sedimente aus dem Raum Saarbrücken zu zählen sind, in drei Schichten gliedern. So liegen damit über den Ablagerungen der Annweiler / Staufer Schichten des Unteren Buntsandstein, der im Saarland an keinem Ort ansteht, zunächst die Trifels-, darüber die Rehberg- und dann die Karlstal-Schichten. Diese drei Schichten des Mittleren Buntsandstein setzen sich aufgrund unterschiedlicher Ablagerungsbedingungen (fluviatil, äolisch) aus verschiedenartigen Sedimenten zusammen. Neben Konglomeraten sind hier Fein- bis geröllführende Grobsande, teilweise auch Felsbänke zu finden.

Das Plangebiet und sein Umfeld im Stadtgebiet von Saarbrücken sind hinsichtlich der Böden bereits deutlich anthropogen überformt. Im Zuge der Anlage von Gebäuden und Straßen sowie der Herstellung der Sportflächen erfolgten eine Terrassierung des Geländes sowie die Veränderung der Böden. Durch Bodenauf- oder -abtrag sind die Böden im Plangebiet daher vorbelastet, d.h. in ihrem Aufbau und in ihren ökologischen Funktionen beeinträchtigt. Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde eigens ein Bodengutachten durch die WPW GEO INGENIEURE erstellt, um die genauen Bodenverhältnisse im Plangebiet hinsichtlich der Baugrundeignung für die geplante Bebauung sowie möglicher Kontaminationen darstellen zu können. Gemäß dieses Geotechnischen Berichtes (WPW GEO.INGENIEURE, 2014) wurden im Geltungsbereich im Zuge der Anlage der Sportfelder großflächig allocthone Erdmassen eingebracht. Diese sind unterschiedlichen Einbauklassen gemäß der LAGA Mitteilungen 20 zuzuordnen, die Verwendung von Erdmassen aus dem Plangebiet ist daher je nach Belastung mit dem Landesamt für Umwelt und Arbeitsschutz (LUA) abzustimmen (siehe WPW GEO.INGENIEURE, 2014). Die Bodenkarte des Saarlandes (Umweltkartendienst des Landesamtes für Umwelt- und Arbeitsschutz im Internet) stellt das Plangebiet selbst als Siedlungsbereich ohne nähere Definition der Böden dar.

8.2.4 Klima und Lufthygiene

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Raumes, der zwar noch unbebaute, meist auch attraktiv begrünte (Gehölz-) Flächen aufweist, andererseits jedoch auch bereits zu großen Teilen bebaut und versiegelt ist. Infolge seiner Lage innerhalb eines solchen mittel belasteten Siedlungsklimatop sind im Plangebiet aufgrund des relativ hohen Anteils versiegelter Flächen zeitweilig Hitzestress und Schwüle zu erwarten, nachts tritt nur eine mäßige Abkühlung ein. Die unbebauten, allerdings teilversiegelten Flächen der Sportplätze können nur in sehr geringem Maße zur nächtlichen Abkühlung beitragen, höher ist die klimaökologische Bedeutung der Gehölzflächen an den Rändern des Plangebietes. Diese tragen einerseits zur Abkühlung und damit Kaltluftentstehung, andererseits zur Ausfilterung von Luftschadstoffen bzw. Feinstaub und damit zur Verbesserung der lufthygienischen Situation bei. Insgesamt kommt dem Plangebiet aufgrund des hohen Anteils (teil-)versiegelter Flächen keine besondere klimaökologische Bedeutung zu.

Innerhalb des Plangebietes ist bereits mit Vorbelastungen der Luft infolge Abgasimmissionen vor allem aus den stark befahrenen angrenzenden Verkehrsachsen wie auch den Wohngebieten zu nennen. Neben die-

sen Abgasemissionen verursachen diese stark befahrenen Verkehrsachsen ebenso wie auch die angrenzenden Sportstätten Lärmemissionen, infolge derer diesbezügliche Vorbelastungen im Plangebiet gegeben sind.

8.2.5 Oberflächengewässer / Grundwasser

Im Plangebiet und seiner näheren Umgebung befinden sich keine Oberflächengewässer. Die nächstgelegenen Fließ- bzw. Stillgewässer (Römerbrunnen, Kieselbach) liegen etwa 320 m östlich des Geltungsbereichs und werden durch das Planvorhaben nicht beeinträchtigt.

Gemäß der hydrogeologischen Karte des Saarlandes (Saarbrücken, 1987) befindet sich das Plangebiet mit seiner Lage in den geologischen Ablagerungen des Mittleren Buntsandstein größtenteils innerhalb des Hauptgrundwasserleiters des Saarlandes. Lediglich ein kleiner Teil im westlichen Plangebiet befindet sich innerhalb von Festgesteinen mit geringem Wasserleitvermögen. Aufgrund seiner überwiegenden Lage innerhalb des Hauptgrundwasserleiters des Saarlandes kommt dem Raum, in dem sich das Plangebiet befindet, zwar grundsätzlich eine hohe Bedeutung hinsichtlich der Grundwasserneubildung zu. Dies wird durch das hier ausgewiesene Wasserschutzgebiet „WSG Saarbrücken / Scheidter Tal“ (C30) auch untermauert. Allerdings ist die Bedeutung des Geltungsbereichs selbst hinsichtlich einer Grundwasserneubildung und damit Trinkwasserversorgung aufgrund der Vorbelastungen im Plangebiet infolge Versiegelung und dem Vorhandensein standortfremder Erdmassen, die die Versickerung von Niederschlagswasser negativ beeinflussen, eher gering.

8.2.6 Arten und Biotope

Potenziell natürliche Vegetation

Als potenzielle natürliche Vegetation wird die Vegetation bezeichnet, die sich ohne die Einwirkungen des Menschen unter regulären Klimabedingungen auf einem Standort schlagartig einstellen würde, und die sich im Gleichgewicht mit den aktuellen Geoökofaktoren ihrer Lebensumwelt befindet. Die potenziell natürliche Vegetation ist Ausdruck des biotischen Potenzials einer Landschaft.

Das gesamte Plangebiet würde sich bei Ausbleiben des menschlichen Einflusses wieder vollständig bewalden. Als potentielle natürliche Vegetation würden sich hier mesophile Buchenwälder einstellen.

Biototypen

Die Kartierung der Biototypen erfolgte im Mai 2014 im Rahmen von Bestandsaufnahmen im Plangebiet. Nachfolgend werden alle im Plangebiet erfassten Biototypen im Einzelnen erläutert, die Artenlisten der Biototypen befinden sich im Anhang. Die Differenzierung und Beschreibung der Einheiten orientiert sich am Leitfaden für Eingriffsbewertung von 2001 des saarländischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Verkehr. Dementsprechend werden auch die Nummerncodes für die Erfassungseinheiten aus diesem Leitfaden vergeben. Die Verbreitung der Biototypen bzw. Erfassungseinheiten im Raum ist dem Biototypenplan zu entnehmen.

1.7 Brombeersaum

Dem unten beschriebenen Laubgehölgürtel (1.8.3) ist eine Saum aus überwiegend Brombeeren vorgelagert. Neben der hier dominierenden Brombeere sind in den Randbereichen des Saumes auch Wiesenarten sowie Jungwuchs der auch im Laubgehölz vorkommenden Arten zu finden. Das Brombeergebüsch ist dicht entwickelt, jedoch insgesamt wenig arten- und strukturreich. Seine Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz als Lebensraum ist mittel.

1.8.3 Laubgehölz

Das Plangebiet wird von Norden und Westen eingerahmt von bereits älteren und dichten Laubgehölgürteln. Im Osten ragt dieser Gehölgürtel nur sehr kleinflächig in das Plangebiet hinein. Diese Gehölze in den Randflächen des Plangebietes sind vor allem geprägt durch einen hohen Anteil an Pionierarten. Neben Birke (*Betula pendula*), Esche (*Fraxinus excelsior*) und Pappel (*Populus tremula*) hat die Robinie hier hohe Anteile (*Robinia pseudoacacia*). Aufgrund des höheren Alters des Bestandes haben sich hier inzwischen auch typische Laubwaldarten wie Buche (*Fagus sylvatica*) und Eiche (*Quercus robur*) angesiedelt. Desweiteren haben sich hier Gartenflüchtlinge etabliert wie Edel-Kastanie (*Castanea sativa*), Walnuß (*Juglans regia*), Essigbaum (*Rhus typhina*) oder Feuerdorn (*Pyracantha spec.*). Aufgrund der Bestandsdichte und der Lage innerhalb eines stark anthropogen beeinflussten Umfeldes ist der naturschutzfachliche Wert der Fläche mittel bis hoch. Gerade im Umfeld der stark anthropogen überformten Siedlungsflächen ist dieser Biotoptyp wertvoller Rückzugsraum für die hier lebenden Arten der Fauna. Wie das faunistische Gutachten allerdings zeigt, haben sich hier lediglich häufig vorkommende, weit verbreitete Arten angesiedelt, die störungstolerant gegenüber den anthropogenen Einflüssen der Umgebung sind. Sensible Arten mit speziellen Lebensraumanforderungen sind hier nicht zu finden.



Abb. 11 und 12: Laubgehölze im Süden und Westen des Plangebietes (ARGUS CONCEPT GmbH)

2.2.14.1 Lückiger Trittrasen

Der zentrale Bereich des Plangebietes mit den beiden Braschenplätzen stellt einen eher trockenen Standort dar und ist im Plangebiet größtenteils vegetationslos. Sehr vereinzelt sind hier lediglich häufig vorkommende, an solche ruderalen Standorte angepasste Arten anzutreffen wie beispielsweise Weiß-Klee (*Trifolium repens*), Hopfenklee (*Medicago lupulina*) oder Löwenzahn (*Taraxacum officinale*). Außerhalb der eigentlichen Sportfelder bildet der Braschenbelag weiterhin den Untergrund der Pflanzendecke, hier hat sich jedoch aufgrund des geringeren Nutzungsdrucks ein etwas dichter, jedoch größtenteils noch lückiger Bewuchs entwickelt. Regelmäßig gemäht, ist hier eine unterdurchschnittlich ausgeprägte Wiese trockener Standorte entstanden, die aufgrund der Beanspruchung und relativ intensiven Pflege als Trittrasen zu bezeichnen ist. Hier sind häufig vorkommende, weit verbreitete Wiesenarten wie Straußgras (*Agrostis tenuis*), Wiesen-Flockenblume (*Centaurea jacea*) und Wiesen-Labkraut (*Gallium mollugo*), aber auch Ruderalarten wie beispielsweise Beifuß (*Artemisia vulgaris*), Berufskraut (*Erigeron annuus*), Huflattich (*Tussilago farfara*) oder Zypressen-Wolfsmilch (*Euphorbia cyparissias*) anzutreffen. Dieser Biotoptyp ist hinsichtlich der Artenzusammensetzung und –vielfalt unterdurchschnittlich ausgeprägt. Seine Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz ist eher gering.



Abb. 13: Braschenbelag mit lückiger Vegetationsschicht (ARGUS CONCEPT GmbH)

2.2.14.2 Ruderale Wiese

Auch die im nördlichen Teil des Geltungsbereiches gelegene Wiese ist unterdurchschnittlich ausgeprägt. Im Umfeld versiegelter Flächen hat sich hier eine frische Wiese entwickelt, deren Artenspektrum jedoch nicht sehr groß ist. Hier sind typische Wiesenarten wie Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*), Wiesen-Flockenblume (*Centaurea jacea*) oder Ferkelkraut (*Hypochoeris radicata*) zu finden. Der naturschutzfachliche Wert dieser Wiesenfläche ist aufgrund ihres Artenspektrums und der Ausprägung der Biotoptypen gering.



Abb. 14: Wiese im Norden des Plangebietes im Umfeld der versiegelten Bereiche, Blick auf die Gehölze im Westen des Plangebietes (von Norden) (ARGUS CONCEPT GmbH)

Benachbarte Biotoptypen

Das Umfeld des Plangebietes ist im Norden und Süden geprägt durch die angrenzenden Wohngebiete. Hier sind künstlich geschaffene Biotoptypen (Private Gartenflächen, Grünflächen im Straßenraum) im Wechsel mit Infrastrukturelementen zu finden. Nach Westen schließen sich weitere Flächen der Sportanlage an. Diese Stadionbereiche und Sportplatzflächen sind randlich durch anthropogen geschaffenen Grünstrukturen (Gehölze, Rasenflächen) eingegrünt. Nach Osten setzen sich die Gehölzflächen des Plangebietes für ca. 100 m fort, bis auch hier dann noch einmal Wohnbebauung zu finden ist. An diese schließen sich nach Osten hin die (Wald-)Flächen des Landschaftsschutzgebietes „St. Johanner Stadtwald“ an.

8.2.7 Immissionsituation

Innerhalb des Plangebietes sind derzeit Vorbelastungen durch die unmittelbar westlich angrenzenden Sportflächen und den hier regelmäßig stattfindenden Trainings- und Wettkampfbetrieb zu erwarten. Weiterhin befindet sich südlich des Geltungsbereiches die relativ stark befahrene Straße „Am Kieselhumes“, die zum Wohngebiet „Eschberg“ führt und an der sich verschiedene Dienstleitungen (Ärzte, Kindergarten) befinden. Dadurch ergeben sich Vorbelastungen hinsichtlich Lärm sowie Abgasen im Plangebiet.

8.2.8 Kultur- und Sachgüter

Landwirtschaft, Forstwirtschaft

Im Plangebiet oder seinem direkten Umfeld befinden sich keine land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen.

Landschaftsbild / Erholung

Unter Landschaftsbild versteht man die äußeren, sinnlich wahrnehmbaren Erscheinungsformen von Natur und Landschaft. Generell gilt, je schöner und abwechslungsreicher eine Landschaft sich gestaltet, desto wertvoller wird sie empfunden.

Das Landschaftsbild im Plangebiet und seinem Umfeld ist in erster Linie geprägt durch die Lage innerhalb der Stadt und dem Vorhandensein zahlreicher Siedlungselemente. Straßen und Gebäude prägen das Umfeld des so hinsichtlich des Landschaftsbildes deutlich vorbelasteten Plangebietes, der Geltungsbereich selbst ist geprägt durch die Sportanlagen. Aufwertend im Hinblick auf das Landschaftsbild im Plangebiet wirken die älteren und daher größeren sowie dichten Gehölzflächen in den Randbereichen. Sie grünen die bestehenden Sportanlagen zur angrenzenden Wohnbebauung vollständig ein und sorgen für eine positiv empfundene Strukturierung der ansonsten stark anthropogen geprägten Umgebung des Geltungsbereiches.

Im Hinblick auf die Erholungsnutzung hat das Plangebiet eine nur geringe Bedeutung. Die Sportflächen im Plangebiet werden nicht mehr genutzt. Weiterhin ist die Fläche eingezäunt und daher für eine sonstige Erholungsnutzung nicht zugänglich.

8.3 ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG (NULLVARIANTE)

Bei Nichtdurchführung der Planung würde sich die Vegetation entsprechen der natürlichen Sukzession weiterentwickeln. Die Weiterentwicklung der bereits vorhandenen Gehölzbestände zu größeren und dichteren Beständen wäre die Folge.

8.4 BESCHREIBUNG DER VERMEIDUNGS-, VERMINDERUNGS- UND AUSGLEICHSMAßNAHMEN

Ausgehend von der im vorangegangenen Kapitel beschriebenen Bestandssituation im Plangebiet und dem geplanten Vorhaben ist die Realisierung der Planung mit Auswirkungen auf Mensch und Umwelt verbunden. Im Rahmen der Planung werden daher auch Maßnahmen vorgesehen, die nachteilige Auswirkungen vermeiden, vermindern oder ausgleichen sollen.

Als geeignete Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 1a Abs. 3 BauGB zur Kompensation der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft gelten in diesem Zusammenhang sowohl im Bebauungsplan festgesetzte als auch in städtebaulichen Verträgen festgeschriebene Maßnahmen.

Die durch städtebauliche Verträge abgesicherten Vermeidungs-, Verminderungs-, und Ausgleichsmaßnahmen zum externen Ausgleich sind aufgrund der im Plangebiet errichteten Kompensation nicht notwendig.

8.4.1 Festgesetzte Maßnahmen des Bebauungsplans

- Beschränkung des Versiegelungsgrades auf das notwendige Maß durch die Festlegung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 mit einer zulässigen Überschreitung von bis zu 0,65;
- Beschränkung der Höhenentwicklung der Gebäude durch die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen;
- grünordnerische Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zur Herstellung eines naturnah in Erdbauweise ausgebildeten Regenrückhaltebeckens mit dem Ziel der Entwicklung einer großen Standort- und Biotopvielfalt sowie entsprechender Bepflanzung der Uferbereiche (landschaftstypische Vegetation durch Pflanzung heimischer und standortgerechter Arten) (M1)
- grünordnerische Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB aus Gründen des Grundwasserschutzes innerhalb des festgesetzten Wasserschutzgebietes zur Herstellung der Stellplatzflächen in wasserundurchlässiger Weise (M2)
- grünordnerische Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zum Erhalt der Laubgehölze innerhalb der Privaten Grünfläche (PF1);
- grünordnerische Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB zur intensiven, parkähnlichen Bepflanzung der Privaten Grünfläche (Pflanzung gemäß Freiflächengestaltungsplan) (PF2 und PF3);
- grünordnerische Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB zur intensiven Durchgrünung des Plangebietes im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Sondergebiet (Pflanzung gemäß Freiflächengestaltungsplan) (PF4)
- grünordnerische Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB zur Dachbegrünung (3. OG) (PF5)
- grünordnerische Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB zur Stellplatzbegrünung (PF6)

8.5 PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES

Die Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die umweltbezogenen Schutzgüter, den Menschen sowie die Kultur- und Sachgüter einschließlich ihrer Wechselwirkungen lassen sich wie folgt beschreiben:

8.5.1 Auswirkungen auf die Schutzgüter

Untergrund / Boden

Die ökologischen Bodenfunktionen (Filter-, Puffer-, und Transformatorfunktion) sind für den Naturhaushalt der Landschaft von hoher Bedeutung. Neben der zeitlich verzögernden Speicherung von Wasser übernimmt der Boden die Bindung anorganischer und organischer Schadstoffe, ebenso den mikrobiellen Um- bzw. Abbau von organischen Schadstoffen. So werden schädliche Stoffe gebunden oder sogar unschädlich gemacht, die Auswaschung ins Grundwasser oder die Aufnahme in die Nahrungskette durch Pflanzen wird gemindert. Genauso bedeutsam ist der Boden als Lebens- und Nahrungsraum für pflanzliche und tierische Organismen und daher auch Produktionsort von Biomasse.

Als Auswirkungen der Planung sind vor allem die durch Anlage des Gesundheitszentrums selbst verursachten Auswirkungen und weniger die Auswirkungen während der Bauphase von Belang. Daher ist vorrangig die Versiegelung von Boden als negative Auswirkung der Planung zu betrachten. Durch Versiegelung von Bodenoberfläche werden die natürlichen Bodenfunktionen eingeschränkt oder gehen vollständig verloren, der Boden als Lebensraum und Teil des Naturhaushaltes wird zerstört. Gleichzeitig werden Versickerung und der Rückhalt von Niederschlagswasser stark eingeschränkt, Folge ist unter anderem ein beschleunigter Oberflächenabfluss (siehe unten).

Die Versiegelung im Plangebiet beläuft sich entsprechend der festgesetzten GRZ im Sondergebiet auf maximal ca. 65 % im Sondergebiet. Das Plangebiet ist derzeit zu 44% (12.775 m²) durch zwei Sportplätze (Tennen-/ Braschenbelag) bereits teilversiegelt. Weitere 460 m² sind durch Beton- und Pflasterflächen (Sportfunktionsflächen, Zufahrt) vollversiegelt. Dadurch sind die Bodenfunktionen im Plangebiet infolge Bodenauftrag bzw. -abtrag und dem Einbringen standortfremder (Bau-) Materialien bereits deutlich eingeschränkt. Der Geotechnische Bericht zum Planvorhaben (WPW GEO.INGENIEURE, 2014) weist im Plangebiet Aufschüttungen standortfremder Materialien (feinkornreiche Sande, HO-Schotter-Material sowie Betonreste und Schlacken) nach, deren Stärke zwischen 0,7 m bis 3,0 m variiert. Nach Umsetzung der Planung wird, wie bereits erwähnt, durch Festsetzung der GRZ eine maximale Versiegelung von 65 % des Sondergebietes möglich sein (entspricht 9.390 m²). Durch Festsetzung der Privaten Grünflächen (PF1, PF2, PF3) werden auf diesen Flächen (14.700 m², dies entspricht 50 % des Geltungsbereiches) aufgrund einer hier nicht zulässigen Versiegelung die natürlichen Bodenfunktionen langfristig gesichert werden. Damit beläuft sich der Anteil an vollversiegelter Fläche im gesamten Geltungsbereich (9.390 m²) lediglich auf 32 %, in denen ein vollständiger Verlust der Bodenfunktionen zu verzeichnen ist. Weitere 4 % des Geltungsbereiches werden für die Anlage des Regenrückhaltebeckens genutzt, die gemäß dem Freiflächenplan begrünt, im Umfeld der Gebäude befindlichen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen nehmen weitere 14 % des Geltungsbereiches ein.

Insgesamt werden somit für die Realisierung der Planung und der dadurch verursachten, anteilig relativ geringen Vollversiegelung innerhalb des Plangebietes ausschließlich die infolge der bestehenden Teilversiegelung (Tennen-/ Braschenbelag) vorbelasteten Flächen beansprucht. Die bisher nicht oder lediglich infolge der Terrassierung des Gelände relativ gering vorbelasteten Böschungsbereiche werden durch den Erhalt der hier stockenden Laubgehölze langfristig in ihrer Bodenentwicklung und Funktion für den Bodenhaushalt erhalten. Ebenso werden die Bereiche der Privaten Grünflächen langfristig für eine ungestörte Bodenentwicklung erhalten bleiben.

Die Auswirkungen auf die Böden im Plangebiet können insgesamt durch die entsprechenden Festsetzungen (GRZ, Grünfestsetzungen) deutlich minimiert werden, so dass erhebliche Auswirkungen auf die Böden gerade vor dem Hintergrund der Vorbelastungen im Plangebiet ausgeschlossen werden können.

Oberflächengewässer / Grundwasser

Durch Versiegelung wird neben dem Boden insbesondere das Schutzgut Wasser in Mitleidenschaft gezogen. So kommt es mit zunehmender Versiegelung zur Reduzierung der Versickerungsflächen und damit zur Reduzierung der Niederschlagsversickerung an Ort und Stelle. Eine Verminderung der Versickerung kann langfristig zur Verringerung der Grundwasserneubildung und zur Absenkung des Grundwasserspiegels führen. Gleichzeitig kommt es zu einer Erhöhung des Oberflächenabflusses, was unter Umständen die Kanalisation überlastet. Infolge des Abfließens über die Kanalisation verkürzt sich gleichzeitig für das Niederschlagswasser die Zeitspanne zwischen Niederschlagsereignis und dem Zeitpunkt des Einfließens in den natürlichen Vorfluter, so dass bei stärkeren Regenereignissen gegebenenfalls die Gefahr von Überschwemmungen ansteigt.

Um die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu reduzieren, muss daher in erster Linie der Versiegelungsgrad des Bodens auf das absolut notwendige Maß beschränkt werden. Nur dann ist zusammen mit dem Erhalt der Bodenfunktionen eine ausreichende Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser und die damit verbundene Grundwasserneubildung gewährleistet. Eine langfristige Absenkung des Grundwasserspiegels wird vermieden.

Wie oben (siehe Kapitel 8.2.5) bereits angeführt, befindet sich das Plangebiet mit seiner Lage innerhalb der Sedimente des Mittleren Buntsandstein (Hydrogeologischen Karte des Saarlandes, 1:100.000, 1987) größtenteils innerhalb des Hauptgrundwasserleiters des Saarlandes, d.h. innerhalb von Festgesteinen mit hohem Wasserleitvermögen. Lediglich ein kleiner Teil der Flächen im Westen des Geltungsbereiches liegt innerhalb von Festgesteinen mit geringem Wasserleitvermögen. Grundsätzlich kommt dem Raum in dem das Plangebiet daher zwar eine besondere Bedeutung hinsichtlich der Grundwasserneubildung zu, was sich mit der Lage des Raumes innerhalb des nach Verordnung vom 24.03.1994 festgesetzten Wasserschutzgebiets „WSG Saarbrücken / Scheidter Tal“ zeigt. Aufgrund der Vorbelastungen im Plangebiet durch die großflächige Teilversiegelung im Rahmen der Anlage der Sportplätze und Nebenanlagen ist die Bedeutung des Plangebietes für den Grundwasserhaushalt in diesem Gebiet eher gering.

Gleichzeitig erfolgt mit der Reduzierung des Versiegelungsgrades auf ein baulich notwendiges Maß über die Festlegung der GRZ, hier 0,6 mit zulässiger Überschreitung bis 0,65 eine deutliche Minderung der Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser. Denn, wie oben bereits angeführt, werden im Plangebiet lediglich 32 % der Fläche vollständig versiegelt werden, was bedeutet, dass auf den verbleibenden 68 % des Geltungsbereiches die Versickerung von Niederschlagswasser weiterhin möglich sein wird. So werden im Plangebiet die anfallenden unverschmutzten Dachflächenwasser in einem Regenrückhaltebecken gesammelt und dem Wasserhaushalt langfristig wieder zugeführt. Alle übrigen, im Plangebiet anfallenden Abwässer werden entsprechend ihres Verschmutzungsgrades über das vorhandene Trennsystem abgeleitet.

So werden die im Plangebiet anfallenden Niederschlagswasser über ein Trennsystem abgeleitet, kommen demnach innerhalb des Plangebietes nicht zur Versickerung. Allerdings gehen diese unverschmutzten Niederschlagswasser dem Gesamtwasserhaushalt des Raumes durch entsprechende Weiterführung und spätere Einbringung in denselben nicht verloren. Erhebliche Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt im Plangebiet und dessen Umgebung sind daher insgesamt nicht zu erwarten.

Im Rahmen der Bauphase sind jedoch zusätzliche Beeinträchtigungen des Grundwassers durch Schadstoffe (Öle, Treibstoffe) aus Baumaschinen nicht auszuschließen. Diese können jedoch durch entsprechende Schutzmaßnahmen während der Bauphase vollständig vermieden werden.

Fließ- oder Stillgewässer sind durch die vorliegende Planung nicht betroffen.

Klima / Lufthygiene

Infolge der Bebauung wird es kleinräumig Veränderungen hinsichtlich der klimatischen Bedingungen im Plangebiet geben. Innerhalb des bisher lediglich randlich mit Gehölzen bewachsenen Plangebietes wird die Kaltluftproduktion und der daraus resultierende Abfluss dieser Luftmassen gemäß der Geländeneigung reduziert bzw. völlig unterbunden werden. Infolge der Neuversiegelung bzw. Bebauung innerhalb des Plangebietes wird es möglicherweise zu einer kleinräumigen, lokal begrenzten Erhöhung der Temperaturmaxima in den bodennahen Luftschichten oder zu einer Verringerung der Luftfeuchte (sog. „Hitzeinseleffekt“) kommen, da sich versiegelte Fläche im Vergleich zu unversiegelten Flächen deutlich stärker aufheizen.

Aufgrund der Tatsache, dass das Plangebiet bisher insgesamt infolge Vorbelastungen durch die Sportfelder jedoch keine besondere klimaökologische Bedeutung besaß und die hinsichtlich des Kleinklimas bedeutenden Gehölzstrukturen in den Randbereichen des Plangebietes erhalten werden, können erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Klima ausgeschlossen werden. Gleichzeitig wird durch die vorliegende Planung lediglich eine anteilig am Plangebiet relativ geringflächige Vollversiegelung vorbereitet. Die festgesetzte Durchgrünung des Plangebietes wird sich auf das Funktionsgefüge der Klimafaktoren im Plangebiet und seinem Umfeld zumindest kleinräumig positiv auswirken. Denn die Vegetation übernimmt wichtige klein-klimatische und lufthygienische Aufgaben. Durch ihre Verdunstung erhöht sie die Luftfeuchtigkeit, reduziert an heißen Tagen die Lufttemperatur, spendet Schatten, filtert den Staub und produziert Sauerstoff bei gleichzeitigem Verbrauch des Verbrennungsgases Kohlendioxid. Damit können durch Umsetzung der Planung und der damit verbundenen relativ großflächigen parkähnlichen Begrünung des Geltungsbereiches sogar positive Wirkungen auf das Kleinklima in diesem Raum erwartet werden.

Eine erhebliche Verschlechterung der lufthygienischen Situation infolge einer Zunahme von Abgas- oder Schadstoffimmissionen ist infolge der Anlage des Gesundheitszentrums ebenfalls nicht zu erwarten.

Arten und Biotope

Im Plangebiet sind von der Bebauung großflächig im zentralen Bereich des Plangebietes anthropogen überformte Biototypen betroffen. Hier handelt es sich um lückige Trittrasenflächen und ruderale Wiesenbereiche. Randlich ist der Geltungsbereich von älteren dichten Laubgehölzen umgeben, wobei die Gehölze im südlichen und westlichen Teil des Plangebietes aufgrund des hohen Anteils an Pionierarten und teilweise auch Gartenflüchtlingen eine ökologisch geringere Wertigkeit besitzen als die Gehölze, die sich östlich an das Plangebiet anschließen bzw. noch randlich hineinragen. Infolge der Planungsumsetzung werden lediglich Randbereiche dieser Gehölzbiototypen verloren gehen, so dass der Bestand an sich in seiner Funktionalität als Lebensraum weiter bestehen bleiben kann.

Hinsichtlich der Auswirkungen durch die vorliegende Planung sind einerseits anlagenbedingte Auswirkungen durch die Errichtung des Gesundheitszentrums im Geltungsbereich selbst zu betrachten. Hierbei handelt es sich in erster Linie um Versiegelung von Flächen durch die Anlage von Zufahrten, Stellflächen und Gebäuden. Andererseits sind für die Dauer der Bauphase baubedingte Beeinträchtigungen in Form von Lärm- und Abgasemissionen zu erwarten. Diese beschränken sich auf die Dauer der Bauphase überwiegend auf den Bereich des Plangebietes und dessen unmittelbares Umfeld.

Wie bereits oben erwähnt, sind von den anlagenbedingten Auswirkungen primär die Biotoptypen des Plangebietes betroffen. Diese werden infolge der Umsetzung des Bebauungsplanes und der damit verbundenen Anlage von Gebäuden mit entsprechenden Nebenflächen wie Parkflächen, Zufahrten, Stellflächen teilweise oder auch vollständig überformt und zerstört werden, wodurch sie ihre ökologischen Funktionen als Lebens-, Brut- oder Nahrungsraum verlieren. Wie bereits erwähnt, sind die Biotoptypen im zentralen Bereich des Plangebietes, die durch Umsetzung der Planung vollständig verloren gehen, eher unterdurchschnittlich ausgeprägt. Die höherwertigen Randbereiche im Westen und Süden des Plangebietes können langfristig gesichert werden. Bei den infolge der Bebauung beanspruchten Biotoptypen des zentralen Plangebietes handelt es sich um häufig vorkommende, weit verbreitete Lebensraumtypen, die zudem anthropogen überformt oder sogar künstlich geschaffen wurden. Die hier vorkommenden Arten sind in ihrer Lebensweise wenig anspruchsvoll und störungstolerant, das Vorkommen seltener und schützenswerter Arten ist eher nicht zu erwarten.

Mit Hilfe der grünordnerischen Festsetzungen gelingt es, die westlich und südlich im Geltungsbereich gelegenen Gehölzbiotoptypen zu erhalten. Gleichzeitig erfolgt durch die intensive Begrünung der Privaten Grünflächen sowie der nicht überbaubaren Flächen im Sondergebiet eine intensive Durchgrünung dieser Bereiche. Es werden infolge der festgesetzten Pflanzmaßnahmen weiterhin Ersatzstrukturen geschaffen, die für weniger störungsempfindliche Arten vor allem der Avifauna als Lebens- und Nahrungsraum sein können.

Insgesamt sind die Auswirkungen auf die Biotope des Plangebietes als eher gering einzustufen. Durch Umsetzung der Planung gehen keine hochwertigen Biotoptypen verloren, vielmehr können die hochwertigeren Gehölzlebensräume dauerhaft gesichert werden. Im bisher stark anthropogen überformten Bereich der Sportanlagen selbst werden nach Umsetzung der Planung durch Pflanzung standortgerechter, heimischer Gehölze sowie der Schaffung zusätzlicher Lebensräume (Regenrückhaltebecken) – im Vergleich zu den Sportfeldern – höherwertige Ersatzstrukturen geschaffen. Gleichzeitig bietet das Umfeld des Plangebietes für die Fauna attraktive Lebensräume, in denen der anthropogene Einfluss geringer und die Biotopausstattung möglicherweise sogar hochwertiger ist. So setzen sich die Laubgehölzflächen weiter nach Osten fort, so dass hier Rückzugsraum für die Fauna in diesem Teil des Stadtgebietes vorhanden ist. Für ausreichend mobile Arten der Fauna besteht die Möglichkeit, in diese Flächen auszuweichen.

Auswirkungen auf die Fauna sowie auf streng und besonders geschützte Arten der Fauna

Um die Auswirkungen des Vorhabens auf die Arten der Fauna genauer darstellen zu können sowie Beeinträchtigungen von nach § 44 BNatSchG geschützten Arten ausschließen zu können, wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Faunistische Bestandserfassung der Avi- und Fledermausfauna sowie eine Artenschutzrechtliche Betrachtung der Fauna nach § 44 BNatSchG erstellt.

Gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ist es verboten, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist es außerdem verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten erheblich zu stören. Eine erhebliche Störung liegt hiernach vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Darüber hinaus ist es verboten wild lebenden Tieren der streng geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten. Weiterhin ist es nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Tieren der besonders geschützten Arten zu entfernen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Die Erfassung von Vögeln und Fledermäusen sowie eine artenschutzrechtliche Beurteilung dieser Artengruppen erfolgte durch Öko-log Freilandforschung. Darüber hinausgehend wurde die Fläche auf weitere artenschutzrechtlich relevante Artengruppen wie Reptilien oder Haselmäuse untersucht. Die Ergebnisse des Gutachtens (Öko-log Freiraumforschung, März 2015) werden im Folgenden zusammengefasst dargestellt.

Hinsichtlich der **Fledermausfauna** wurden keine Quartiere im Plangebiet festgestellt, in den Bäumen des Plangebietes befinden sich keine geeigneten sowie keine aktuell genutzten Fledermausquartiere. Im Zuge der Bestandserhebungen im Plangebiet wurden 7 Fledermausarten festgestellt, die das Gelände regelmäßig (Breitflügel-Fledermaus, Zwergfledermaus) bzw. sporadisch (Großer und Kleiner Abendsegler, Rauhautfledermaus, Mückenfledermaus, Bartfledermaus) jagdlich nutzen. Aufgrund der Gegebenheiten im Plangebiet sowie der geplanten Artenschutzmaßnahmen (siehe unten) kann eine verbotstatbeständige Betroffenheit dieser Artengruppe durch die Planung ausgeschlossen werden, eine detaillierte artenschutzrechtliche Prüfung wird nicht notwendig (Öko-log Freilandforschung, März 2015, S. 27)

Tabelle 2: Fledermausarten im Plangebiet. RL-Angaben: J- ganzjährig vorkommend, J*- ganzjährig vorkommend, R- Reproduktion ungesichert, S- Sommervorkommen, 2- stark gefährdet, 3- gefährdet, G- Gefährdung anzunehmen, aber Status unbekannt. Rote Liste Angaben: J- ganzjährig vorkommend, J*- ganzjährig vorkommend, Reproduktion ungesichert, S- Sommervorkommen, S*- Sommervorkommen, Reproduktion ungesichert; 2- stark gefährdet, 3- gefährdet, G- Gefährdung anzunehmen, aber Status unbekannt, V- Vorwarnstufe (Öko-log Freilandforschung, März 2015, S. 14)

Säugetierart	geschützt, Rote Liste SI/D*	Nutzung, Häufigkeit	Erhaltungszustand Deutschland***
Bartfledermaus (<i>Myotis spec. **</i>) Kleine (vermutlich) Große	§, FFH-IV RL J/3 RL J*/2	Sehr sporadische jagdliche Nutzung (gesamt: 14 Dateien)	Große Bartfledermaus unzureichend
Breitflügel-Fledermaus	§, FFH-IV, RL J/V	Regelmäßige jagdliche Nutzung durch einzelne Individuen (Ges.: 257 Dateien)	günstig
Großer Abendsegler	§ FFH RL J*/3	Sehr sporadische jagdliche Nutzung (gesamt: 14 Dateien)	unzureichend
Kleiner Abendsegler	§, FFH-IV, RL S/2	Sehr sporadische jagdliche Nutzung (gesamt: 9 Dateien)	unzureichend
Mückenfledermaus	§, FFH-IV, RL unklar	Sehr sporadische jagdliche Nutzung (gesamt: 12 Dateien)	unklar
Rauhautfledermaus	§, FFH-IV RL J*/2	Sehr sporadische jagdliche Nutzung (gesamt: 17 Feststellungen)	günstig
Zwergfledermaus	§ FFH RL J/-	Regelmäßige jagdliche Nutzung durch mehrere Individuen (Ges.: 2.273 Dateien)	günstig

* Harbusch & Utesch (2008), Boye (1998) / ** (anhand des Detektors lassen sich diese beiden Arten nicht differenzieren. *** nach LBM (2011).

Hinsichtlich der **Avifauna** wurde eine Brutvögelzönose mit überwiegend typischen und ungefährdeten Arten festgestellt. Konkret wurden 16 Brutvogelarten nachgewiesen (vgl. Öko-log Freilandforschung, März 2015), bei denen es sich um lokal-regional, im Naturraum und landesweit weit verbreitete Vogelarten ohne Gefährdungseinstufung handelt. Als Nahrungsgäste wurden im Plangebiet kurzzeitige Vorkommen weiterer Arten aus den umliegenden Wald- und Siedlungsbereichen wie Eichelhäher, Buntspecht, Kernbeißer, Schwanzmeise, Hausrotschwanz festgestellt, wobei es sich ebenfalls um ungefährdete, häufige und verbreitete Arten handelt.

Tabelle 3: Liste der nachgewiesenen Vogelarten (Brutvögel BV, Nahrungsgäste NG; Durchzügler DZ, RS- Randsiedler) (Öko-log Freilandforschung, März 2015, S.16)

Art	Status	Anzahl Reviere~	Rote Liste SL	Rote Liste D	Schutz- status BNatSc hG	Schutzstatus Vogelschutz- richtlinie
Amsel <i>Turdus merula</i>	BV	II	*	*	§	
Bachstelze <i>Motacilla alba</i>	NG		*	*	§	
Blaumeise <i>Parus caeruleus</i>	BV	I	*	*	§	
Buchfink <i>Fringilla coelebs</i>	BV	I	*	*	§	
Buntspecht <i>Dendrocopos major</i>	NG		*	*	§	
Eichelhäher <i>Garrulus glandarius</i>	NG		*	*	§	
Elster <i>Pica pica</i>	BV	I	*	*	§	
Gartenbaumläufer <i>Certhia brachydactyla</i>	BV	I	*	*	§	
Gartenrotschwanz <i>Phoenicurus phoenicurus</i>	BV	I	*	*	§	
Gimpel <i>Pyrrhula pyrrhula</i>	NG		*	*	§	
Grünfink <i>Carduelis chloris</i>	BV	I	*	*	§	
Grünspecht <i>Picus viridis</i>	NG		*	*	§, §§	
Haubenmeise <i>Parus cristatus</i>	NG		*	*	§	
Hausrotschwanz <i>Phoenicurus ochruros</i>	NG		*	*	§	
Hausperling <i>Passer domesticus</i>	NG		V	V	§	
Heckenbraunelle <i>Prunella modularis</i>	BV	I	*	*	§	
Kernbeißer <i>C. coccothraustes</i>	NG		*	*	§	
Klappergrasmücke <i>Sylvia curruca</i>	NG		*	*	§	
Kleiber <i>Sitta europaea</i>	BV	I	*	*	§	
Kohlmeise <i>Parus major</i>	BV	I	*	*	§	
Mönchsgrasmücke <i>Sylvia atricapilla</i>	BV	I	*	*	§	
Nachtigall <i>Luscinia megarhynchos</i>	BV	I	*	*	§	
Rabenkrähe <i>Corvus corone</i>	NG		*	*	§	
Ringeltaube <i>Columba palumbus</i>	RS	I	*	*	§	
Rotkehlchen <i>Erithacus rubecula</i>	BV	I	*	*	§	
Schwanzmeise <i>Aegithalos caudatus</i>	NG		*	*	§	
Singdrossel <i>Turdus philomelos</i>	NG		*	*	§	
Sommergoldhähnchen <i>Regulus ignicapilla</i>	BV	I	*	*	§	
Star <i>Sturnus vulgaris</i>	NG		*	*	§	
Tannenmeise <i>Parus ater</i>	NG		*	*	§	
Zaunkönig <i>Troglodytes troglodytes</i>	BV	I	*	*	§	
Zilpzalp <i>Phylloscopus collybita</i>	BV	I	*	*	§	

Erläuterungen:

Status	BV	Brutvogel
	[BV]	Brutvogel in unmittelbar angrenzenden Lebensräumen
	NG	Nahrungsgast
	DZ	Durchzügler
	()	Status unklar/Brutverdacht/Brutvogel in den Vorjahren
Anzahl Reviere / Größenklassen (bei häufigeren Arten)	I	1-3 Paare bzw. Reviere
	II	4-10 Paare bzw. Reviere
	III	11-30 Paare bzw. Reviere
	IV	31-100 Paare bzw. Reviere
	V	>100 Paare bzw. Reviere
Gefährdungskategorien der Roten Liste:	0	Bestand erloschen
	1	vom Erlöschen bedroht
	2	stark gefährdet
	3	gefährdet
	V	Arten der Vorwarnliste
	R	Arten mit geographischer Restriktion
	Neoz.	Neozoen / Gefangenschaftsflüchtling
	D	Datenlage unklar
	ur.	unregelmäßig brütend
*	ungefährdet	
Schutzstatus:	§	bes. geschützte Art n. BNatSchG / Bundesartenschutzverordnung
	§§	streng gesch. Art n. BNatSchG / Bundesartenschutzverordnung
	VS-RL	Art d. Anh. I der EU-Vogelschutzrichtlinie (nach Artikel 4 Abs. 1)
Quellen:	Südbeck et al. (2007), Süßmilch et al. (2008), Rat Der EU (1979)	
Abkürzungen	~ bei Durchzüglern Individuenanzahl	

Im Zuge der Umsetzung der Baumaßnahme gehen für die im Plangebiet nachgewiesenen Brutvögel infolge der geplanten Einzelbaumentnahme im Zuge der Herstellung der Fußwege in den Böschungsbereichen lediglich Habitate von wenigen, ungefährdeten Arten verloren. Da für diese Artengruppe Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht gänzlich ausgeschlossen werden konnten, erfolgte für diese eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung. Diese prüft unter Berücksichtigung der durchzuführenden Artenschutzmaßnahmen (siehe unten) die Auswirkungen der Planung auf die Avifauna. Zusammenfassend kommt diese Artenschutzprüfung nach Öko-log Freilandforschung (März 2015, S.29ff) zu folgendem Ergebnis:

Die günstigen Erhaltungszustände der im Plangebiet vorkommenden typischen Vogelarten werden nicht erheblich beeinträchtigt. Es gehen zwar Brutstätten bau- und anlagenbedingt verloren, aufgrund der individuenreichen Populationen der Arten im Plangebiet, dessen Umfeld und im Naturraum ist unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen nicht mit einer signifikanten Auswirkung auf den Erhaltungszustand der jeweiligen lokalen Population auszugehen. Insgesamt bestehen keine Verbotstatbestände der erheblichen Störung auf Lokalpopulationsniveau sowie der individuellen Tötung.

Wie oben bereits erwähnt sind Maßnahmen zur Vermeidung durchzuführen, um eine Gefährdung der europäischen Vogelarten zu vermeiden und zu mindern. Nur bei Durchführung dieser Maßnahmen können Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden. Öko-log Freilandforschung (März 2015) führt hierzu die folgenden Maßnahmen an, in Klammer ist die Umsetzung der Maßnahmen im vorliegenden Bebauungsplan angegeben:

Artenschutz-Vermeidungsmaßnahmen:

- Erhalt/Sicherung eines großen Teils der Laubgehölze (Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB: PF1)
- Rodung in den gesetzlichen Zeiten (Hinweis: „Rodungs- und Rückschnittarbeiten“)

Artenschutz-Ausgleichsmaßnahmen:

- Ein- und Durchgrünung des Plangebietes durch Strauch- und Baumbereiche um das Gelände sowie Grünbereiche im Gelände selbst (Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB: PF2, PF3, PF4)
- Steigerung der Nahrungsbasis für Fledermäuse und Vögel durch die geplanten Maßnahmen der Ein- und Durchgrünung (Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB PF1, PF2, PF3, PF4) sowie der Anlage einer Wasserfläche (Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB: M1) und der Dachbegrünung (Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB: PF5)
- Bei Fällung von Höhlenbäumen Funktionsausgleich im Verhältnis 1:3; langfristig durch Sicherung von Altbäumen (Hinweis: „Maßnahmen zum Schutz der Fledermaus-Fauna und der Avifauna“)

Ebenfalls untersucht wurden im Plangebiet weitere artenschutzrechtlich relevante Artengruppen. Aufgrund des Vorhandenseins von stark sonnenbeschienenen, lückigen und daher potenziell für **Reptilien** geeigneten Trockenbereichen wurde das Plangebiet auf ein Vorkommen dieser hin untersucht. Es wurden jedoch keine Reptilien festgestellt, Öko-log geht davon aus, dass im Geltungsbereich keine artenschutzrechtlich relevanten Reptilienarten (Mauer-, Zauneidechse, Glattnatter) vorkommen.

Aufgrund der Bestandssituation potenziell im Plangebiet vorkommende und artenschutzrechtlich relevante **Haselmäuse** wurden ebenfalls nicht festgestellt.

Durch die geplanten Maßnahmen innerhalb des Plangebietes können damit erhebliche Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere ausgeschlossen werden.

Umweltschäden gemäß § 19 BNatSchG

§ 19 BNatSchG regelt die Haftung für Schäden durch nachteilige Auswirkungen auf Tier- und Pflanzenarten (nach den Anhängen II und IV der FFH-RL und nach Art. 4 Abs. 2 und Anhang I der Vogelschutzrichtlinie) und Lebensräume (Lebensräume der vorgenannten Arten, Lebensräume nach Anhang I der FFH-RL sowie Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Anhang IV-Arten der FFH-RL), die nach EU-Recht geschützt sind, und zwar innerhalb und außerhalb von FFH- und Vogelschutzgebieten.

Die Verantwortlichen (Bauherren, Betreiber) werden nur dann von der Haftung für Schäden freigestellt, wenn die Auswirkungen des Vorhabens auf die geschützten Arten und Lebensräume ermittelt und die erforderlichen Maßnahmen zur Verminderung und zum Ausgleich verbindlich festgesetzt werden. Notwendige funktionale Ausgleichs- und Kohärenzmaßnahmen sind zwingend durchzuführen und lassen keine Abwägung zu.

Erhebliche Schäden an oben genannten Arten durch die Planung sind nicht zu erwarten.

8.5.2 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

Mensch

Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sind infolge der Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplanes nicht zu erwarten. Eine Zunahme der Schadstoff- und Lärmimmissionen wird es infolge der Anlage des Gesundheitszentrums nur in verträglichem Ausmaß geben. Zu diesem Ergebnis kommt das Schalltechnische Gutachten, dass nachweist, dass die von der TA Lärm geforderten Richtwerte für die angrenzenden Wohngebiete sicher eingehalten (siehe Kapitel 4.1.5) werden.

Gleichzeitig wird durch das Vorhaben eine im Bereich des Gesundheitssektors attraktive Einrichtung geschaffen, die positive Auswirkungen auf das direkte sowie weitere Umfeld des Standortes bezüglich der medizinischen bzw. therapeutischen Versorgung haben wird.

8.5.3 Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter

Landwirtschaft / Forstwirtschaft

Landwirtschaftliche oder forstwirtschaftliche Nutzflächen sind von der vorliegenden Planung nicht betroffen, so dass dahingehend keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

Gewerbe / Wohnen

Gewerbeflächen werden von dem vorliegenden Bebauungsplan nicht tangiert. Die bestehende Wohnbebauung im Umfeld des Plangebietes bleibt von der vorliegenden Planumsetzung unberührt. Infolge der Erschließung des neuen Gesundheitszentrums über bestehende und ausreichend belastbare Verkehrswege (vgl. Verkehrsuntersuchung, Kapitel 4.1.5) erhöht sich hier das Verkehrsaufkommen. Dies wird jedoch nur in einem zumutbaren Maße erfolgen. Mit nachhaltigen Auswirkungen für die Bewohner der bereits bestehenden Wohngebiete ist damit nicht zu rechnen. Wie das Schalltechnische Gutachten anführt, sind keine Schutzmaßnahmen für die angrenzenden Wohngebiete erforderlich.

Landschaftsbild / Erholungsnutzung

Infolge der Planungsumsetzung kommt es innerhalb des Plangebietes zu Veränderungen des Landschaftsbildes. Die bisher offenen Flächen der Sportfelder werden überbaut und durch intensive Pflanzungen wird das Gebäudeumfeld parkähnlich gestaltet werden. Die bisher das Landschafts- bzw. Stadtbild prägenden randlichen Gehölzstrukturen bleiben erhalten. Damit erfolgt keine Abwertung des Landschafts- bzw. Stadtbildes, vielmehr erfolgt eine durch Gehölzpflanzungen sowie die Schaffung des naturnah ausgebildeten Regenrückhaltebeckens abwechslungsreiche Gestaltung des Plangebietes, die deutlich zur Aufwertung des Stadtbildes in diesem durch Bebauung, Straßen und Sportfunktionsflächen geprägten Raumes mit relativ kleinen, inselartigen Grünstrukturen beiträgt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes arbeiten somit auf eine abwechslungsreiche Gestaltung des Plangebietes hin und verhindern gleichzeitig eine Abwertung des Stadt- und Landschaftsbildes.

Das Plangebiet selbst besitzt keine Bedeutung hinsichtlich einer Freizeit- oder Erholungsnutzung infolge der ausbleibenden Nutzung der Sportfelder. Aufgrund der Einzäunung des Plangebietes, konnte dieses bisher nur schwer für weitere Freizeitnutzungen wie Spaziergänge genutzt werden. Im Zuge der Planungsumsetzung hingegen wird das Plangebiet durch querende Fußwege auch für beispielsweise Anwohner der umliegenden Wohngebiete zugänglich, für die dann eine landschaftsbezogene Erholung im Bereich der attraktiven Grünflächen möglich wird.

Sonstige Nutzungen oder Sachgüter werden durch die Planung nicht betroffen.

8.5.4 Wechselwirkungen unter Beachtung der Auswirkungen und Minderungsmaßnahmen

Wechselwirkungen zwischen den Auswirkungen des Vorhabens und den betroffenen Schutz- und Sachgütern, welche über die bereits betrachteten Auswirkungen hinausgehen, sind durch die Planung nicht zu erwarten.

8.6 EINGRIFFS-AUSGLEICHSBILANZIERUNG

Die Realisierung der Planung gem. § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, welcher auszugleichen ist. Nach § 15 BNatSchG sind vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Als ausgeglichen gilt ein Eingriff, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist.

Eine Minderung ("teilweise Vermeidung") der negativen Auswirkungen auf Boden- und Wasserhaushalt kann durch die Beschränkung des Versiegelungsgrades auf das notwendige Maß erreicht werden.

Die Realisierung der Planung ist dennoch mit einer Erhöhung des Versiegelungsgrades verbunden, allerdings innerhalb eines bereits zu einem großen Teil versiegelten Raumes. Dennoch zieht dies Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nach sich. Gleichzeitig werden Lebensräume für Tiere und Pflanzen zerstört und ein Eingriff ins Landschaftsbild vorgenommen.

Zum Ausgleich der Auswirkungen auf den Naturhaushalt innerhalb des Plangebietes tragen in erster Linie die festgesetzten Maßnahmen zur Pflanzung und dem Erhalt von Gehölzen bei. So werden hier Ersatzlebensräume geschaffen bzw. bleiben Lebensräume dauerhaft gesichert. Gleichzeitig werden in den nicht überbauten und nicht für die Anlage von Stellflächen genutzten Bereichen die ökologischen Funktionen der Schutzgüter weiter bestehen.

Zur Bewertung des innerhalb des Plangebietes erreichbaren ökologischen Ausgleichs wurde eine rechnerische Bilanzierung nach dem Leitfadens Eingriffsbewertung des Ministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz vorgenommen.

Die Bestandsbewertung wird auf Grundlage der aktuellen Biotopausstattung durchgeführt (Bewertungsblock A und B, Bewertung Ist-Zustand). Der Biotopwert wurde gemäß Anhang A des Leitfadens Eingriffsbewertung ermittelt. Im Bewertungsblock B musste als Belastung von außen lediglich die südlich verlaufende Straße "Am Kieselhumes" mit einer hohen Verkehrsdichte berücksichtigt werden.

Bei der Bilanzierung des Planungszustandes wurden für die neu zu entwickelnden Biotoptypen die im Leitfadens Eingriffsbewertung vorgegebenen Planungswerte verwendet. Hier wurde jedoch für die Pflanzmaßnahmen PF2, PF3 und PF4 zur Begrünung der Parkanlage nicht der Standardplanungswert verwendet, sondern dieser wurde vielmehr aufgrund der Gegebenheiten im Plangebiet und im Verhältnis zu dem Bestandswert der Laubgehölze nach unten korrigiert. Das naturnah gestaltete Regenrückhaltebecken wurde als künstlich geschaffenes Gewässer 4.6 und dessen Standardplanungswert bilanziert. Die zum Erhalt festgesetzten Gehölze (1.8.3) wurden entsprechend ihres Bestandswertes (Biotopwert x Zustandswert) bilanziert. Die Pflanzmaßnahmen zur Dachbegrünung (PF5) und Stellplatzbegrünung (PF6) wurden gemäß Anhang M des Leitfadens Eingriffsbewertung bilanziert. Hierbei wurde von den Standard-Planungswerten ausgegangen. Berücksichtigt wurden hier lediglich die entsprechend festgesetzten Dachflächen des 3. Obergeschosses.

Bilanzierungstabellen (Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung)

Tabelle 4: Bewertungsblock A Geltungsbereich Bebauungsplan

Lfd. Nr.	Erfassungseinheit		Biotopwert	Bewertungsblock A									ZTWA
	Klartext	Nummer		I	II	III				IV	V	VI	
						Ausprägung der Vegetation	"Rote Liste"- Arten Pflanzen	Ausprägung der Tierwelt					
					Vögel		Fledermäuse						
1	Vollversiegelte Fläche (Asphalt, Beton Pflaster)	3.1	0	Fixbewertung									
2	Teilversiegelte Fläche (Schotter, Brachsen)	3.2	1	Fixbewertung									
3	Brombeersaum	1.7	27	0,4		0,6		0,4			0,4	0,6	0,5
4	Laubgehölze	1.8.3	27	0,4		0,6		0,4			0,4	0,6	0,5
5	Lückiger Trittrasen	2.2.14.1	21	0,4		0,2		0,2				0,2	0,3
6	Ruderalwiese	2.2.14.2	21	0,4		0,2		0,4				0,2	0,3

Tabelle 5: Bewertungsblock B Geltungsbereich Bebauungsplan

Lfd. Nr.	Erfassungseinheit		Biotopwert	Bewertungsblock B									ZTWB
	Klartext	Nummer		I Stickstoffzahl nach Ellenberg	II Belastung von außen			III Auswirkung von Freizeit und Erholung	IV Häufigkeit im Naturraum	V Bedeutung für Naturgüter			
					1 Verkehr	2 Land- wirtschaft	3 Gewerbe- u. Industrie			1 Boden	2 Oberflä- chen- wasser	3 Grund- wasser	
1	Vollversiegelte Fläche (Asphalt, Beton Pflaster)	3.1	0	Fixbewertung									
2	Teilversiegelte Fläche (Schotter, Braschen)	3.2	1	Fixbewertung									
3	Brombeersaum	1.7	27	0,4	0,2					0,4		0,4	0,4
4	Laubgehölze	1.8.3	27	0,4	0,2					0,4		0,4	0,4
5	Lückiger Trittrasen	2.2.14.1	21	0,4	0,2					0,2		0,2	0,3
6	Ruderales Wiese	2.2.14.2	21	0,4	0,2					0,2		0,2	0,4

Tabelle 6: Bewertung Ist-Zustand Geltungsbereich Bebauungsplan

Lfd. Nr.	Erfassungseinheit		Biotopwert	Zustands (-teil) wert			Flächenwert	Ökologischer Wert	Bewertungsfaktor	Ökologischer Wert
	Klartext	Nummer		BW	ZTW A	ZTW B				
1	Vollversiegelte Fläche (Asphalt, Beton Pflaster)	3.1	0	0	0	0	460	0		0
2	Teilversiegelte Fläche (Schotter, Braschen)	3.2	1	0	0	0	12.775	12.775		12.775
3	Brombeersaum	1.7	27	0,5	0,4	0,5	855	11.543		11.543
4	Laubgehölze	1.8.3	27	0,5	0,4	0,5	9.460	127.710		127.710
5	Lückiger Trittrasen	2.2.14.1	21	0,3	0,3	0,3	4.525	28.508		28.508
6	Ruderales Wiese	2.2.14.2	21	0,3	0,4	0,4	1.070	8.988		8.988
Σ							29.145	189.523		189.523

Tabelle 7: Bewertung Plan-Zustand Geltungsbereich Bebauungsplan

Lfd. Nr.	Erfassungseinheit		Planungszustand				
	Klartext	Nummer	Planung Fläche qm	Planungswert	Ökol. Wert ÖW Planung	Bewertungsfaktor BF	Ökol. Wert ÖW (gesamt)
1	Überbaubare Fläche im Sondergebiet (GRZ 0,6 mit zulässige Überschreitung bis 0,65); Versiegelte Fläche (Gebäude, Stellflächen, Zufahrten)	3.1	9.390	0	0		0
2	Nicht überbaubare Fläche im Sondergebiet: Entwicklung einer Parkanlage (Bepflanzung gemäß Freiflächengestaltungsplan PF4 gem. § 9 Abs. 1Nr. 25a BauGB)	3.5.3	3.960	10	39.600		39.600
3	Naturnahe Gestaltung des Regenrückhaltebeckens durch Pflanzung standortgerechter, heimischer Pflanzen (Maßnahme M 1gem. § 9 Abs. 1Nr. 20 BauGB)	4.6	1.095	10	10.950		10.950
4	Private Grünfläche: Erhalt der Laubgehölze (Maßnahme PF1gem. § 9 Abs. 1Nr. 25b BauGB)	1.8.3	6.560	13,5	88.560		88.560
5	Private Grünfläche Zweckbestimmung Gesundheitspark: Intensive Durchgrünung des Plangebietes gemäß dem Freiflächengestaltungsplan: Entwicklung einer Parkanlage (Pflanzung PF2 gem. § 9 Abs. 1Nr. 25a BauGB)	3.5.3	6.585	10	65.850		65.850
6	Private Grünfläche: Intensive Durchgrünung des Plangebietes gemäß dem Freiflächengestaltungsplan: Entwicklung einer Parkanlage (Pflanzung PF3 gem. § 9 Abs. 1Nr. 25a BauGB)	3.5.3	1.555	10	15.550		15.550
7	Dachbegrünung (Pflanzung P5 gem. § 9 Abs. 1Nr. 25a BauGB)	Anhang M: 4 ÖW/ m²	2.355	4	9.420		9.420
8	Flächen gem. § 9 Abs. 1Nr. 25 a BauGB (PF6): Stellplatzbegrünung durch Pflanzung einzelner Laubbaumhochstämme	Anhang M	7 Stück	120 ÖW je Baum	840		840
Σ			29.145		230.770		230.770

Auf diese Weise ergibt sich für den gesamten Geltungsbereich ein ökologischer Wert von **189.523 Ökopunkten (Bestand)**. Dem gegenüber steht ein ökologischer Wert von **230.770 Ökopunkten im Planungs-zustand** (vgl. Bilanzierungstabelle). Es ergibt sich hieraus ein rechnerischer **Überschuss von 41.247 Ökopunkten**.

Damit kann der durch Umsetzung des Vorhabens entstehende Eingriff innerhalb des Geltungsbereiches mehr als vollständig kompensiert werden.

8.7 PRÜFUNG VON PLANUNGALTERNATIVEN

Aufgrund der Lage der Fläche in einem sehr gut angebunden Stadtteil, den zu erwartenden positiven Synergieeffekte durch die unmittelbar angrenzenden Sport- und Stadionflächen sowie vor allem der Nutzungsaufgabe als Sportstätte erfolgte eine nähere Betrachtung des Geltungsbereiches durch die Gutachten. Da diese als Ergebnis erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt ausschließen konnten, entfiel die weitere Prüfung von Standortalternativen.

Als Planungsalternative ist das vorliegende Konzept der Planung zu verstehen, der hinsichtlich Gebäudehöhe, Anlage einer Tiefgarage sowie der Reduzierung der Gebäudegrundfläche im Vergleich zum vorherigen Entwurf zur weiteren Minderung des Eingriffs auf die Umwelt beiträgt.

8.8 SCHWIERIGKEITEN ODER LÜCKEN BEI DER ZUSAMMENSTELLUNG DER ANGABEN

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben zur Erstellung des Umweltberichts bestanden nicht.

8.9 MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN

Nach § 4c BauGB haben die Gemeinden die Verpflichtung, erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen. Hierdurch sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig erkannt und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden. Die geplanten Maßnahmen sind im Umweltbericht darzulegen. Die Informationen der Behörden nach § 4 Abs. 3 BauGB sind hierbei zu berücksichtigen. Die Überwachung soll sich hierbei auf die erheblichen und nicht genau vorhersehbaren Auswirkungen konzentrieren.

Entsprechende Maßnahmen sollen auch diesbezüglich im Zusammenhang mit der Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange im weiteren Verfahren festgelegt werden.

8.10 ZUSAMMENFASSUNG

Der Bebauungsplan *Bebauungsplan Nr. 135.03.10 „Sport- und Therapiezentrum Am Kieselhumes“* soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Anlage eines Gesundheitszentrums in der Siedlungslage im Stadtteil St. Johann der Landeshauptstadt Saarbrücken schaffen. Derzeit ist der Geltungsbereich geprägt durch zwei zentral gelegene Braschenplätze, deren künstlich angelegtes direktes Umfeld und das Plangebiet nach Westen, Süden und Norden einrahmende größere Gehölzstrukturen.

Den Veränderungen durch die vorliegende Planung unterliegen keine Flächen mit hoher Biotopausstattung oder mit besonderer Bedeutung für den Boden- oder Wasserhaushalt. Flächen mit einer besonderen Bedeutung für das Klima in diesem Raum werden ebenfalls nicht überplant.

Nach dem Faunistischen Gutachten (Öko-log Freilandforschung, März 2015) können erhebliche Beeinträchtigungen der Fauna unter Beachtung der Minderungsmaßnahmen ausgeschlossen werden.

Durch die festgesetzten Grünmaßnahmen wird eine deutliche Minimierung der negativen Auswirkungen infolge des Planvorhabens erreicht. Die intensive Durchgrünung des geplanten Sondergebietes (Pflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) sowie der Erhalt der Laubgehölze im Westen und Süden des Geltungsbereiches bedeutet die Entstehung von Ersatzlebensräumen für Fauna und Flora sowie die langfristige Sicherung wertvoller Grünstrukturen für die Fauna. Gleichzeitig erfolgt eine harmonische und attraktive Einbindung des neuen Gesundheitszentrums in die Umgebung.

Der Eingriff in Natur und Landschaft durch die im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans vorbereitete Nutzung kann rechnerisch durch die grünordnerischen Maßnahmen im Plangebiet mehr als ausgeglichen werden.

9 ABWÄGUNG

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gemäß § 1 Abs. 7 BauGB von besonderer Bedeutung. Danach müssen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewägt werden. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung. Hier entscheidet sich die Landeshauptstadt Saarbrücken für die Berücksichtigung bestimmter Interessen und die Zurückstellung der dieser Lösung entgegenstehenden Belange.

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

- Sammlung des Abwägungsmaterials
- Gewichtung der Belange
- Ausgleich der betroffenen Belange
- Abwägungsergebnis

Hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung bzw. der natürlichen Lebensgrundlagen (im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB) sind insbesondere folgende mögliche Auswirkungen beachtet und in die Teilländerung des hier vorliegenden Bebauungsplanes eingestellt worden.

Die nachfolgende Abwägung beinhaltet die bisher bekannten öffentlichen und privaten Belange. Weitere Belange werden im Rahmen der Beteiligungsverfahren ermittelt und in die Planung eingestellt.

9.1 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNGEN

9.1.1 Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung

Die Bauleitplanung soll dafür sorgen, dass die Bevölkerung bei der Wahrung ihrer Grundbedürfnisse gesunde Bedingungen vorfindet. Das Wohn- und Arbeitsumfeld soll so gestaltet werden, dass gegenseitige Beeinträchtigungen vermieden werden. Im vorliegenden Fall ist zu prüfen, ob durch das Bauvorhaben „Gesundheitszentrum“ Auswirkungen auf die Umgebung – überwiegend Wohnbebauung - ausgehen.

Wichtigste Grundvoraussetzung für ein gesundes Wohnverhältnis ist die notwendige Wohnruhe. Daher ist es eine wesentliche Aufgabe und Zielsetzung der Bauleitplanung, diese Wohnruhe durch planerische Konfliktbewältigung zu erreichen bzw. herzustellen.

Die FIRU Gfl mbH hat zum geplanten Vorhaben eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Dabei wurden die an den nächstgelegenen Wohnnutzungen zu erwartenden Geräuscheinwirkungen durch Kfz-Fahrten zur geplanten Tiefgarage sowie Anliefervorgänge für das Gesundheitszentrum, das Hotel und die Gastronomiebetriebe prognostiziert und beurteilt. Die Immissionsrichtwerte für reine Wohngebiete werden an allen Immissionsorten in der Umgebung des Plangebietes eingehalten. Auch der Immissionsrichtwert der TA Lärm für allgemeine und reine Wohngebiete im Nachtzeitraum wird eingehalten bzw. deutlich unterschritten. Eine relevante Beeinträchtigung für die zulässigen Nutzungen im Bebauungsplan durch die bestehende Stadionanlage „Kieselhumes“ ist bei den prognostizierten Sportanlagenlärmauswirkungen ebenfalls auszuschließen.

Obwohl mit einem Mehr an Verkehrsaufkommen und damit einhergehend mit erhöhten Schallimmissionen zu rechnen ist, sind gemäß vorliegendem Verkehrsgutachten keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu erwarten. Die Abwicklung des Park-Such-Verkehrs für das Gesundheitszentrum erfolgt ausschließlich über die Straße „Am Kieselhumes“, die laut Gutachten die neu hinzu kommenden Verkehrsmengen problemlos aufnehmen kann. Rückstauungen an der nächsten Kreuzung „Am Kieselhumes / Kaiserslauterer Straße“ sowie an den Ein- und Ausfahrtsbereichen des Gesundheitszentrums sind nicht zu erwarten. Aufgrund der Unterbringung der Stellplätze in der Tiefgarage sind auch keine relevanten Schallbelastungen abzusehen. Der nördlich an das Plangebiet angrenzende Bereich („Oberer Kohlweg“) wird vom vermehrten Verkehrsaufkommen nicht betroffen sein.

9.1.2 Auswirkungen auf die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung

Die Errichtung eines Gesundheitszentrums in innerstädtischer Lage mit direkter Anbindung an eine bestehende Sportstätte sowie guter Anbindung an den ÖPNV hat positive Auswirkungen auf die Belange von Sport, Freizeit und Erholung.

Das Konzept sieht vor, dass ein breites Spektrum von Bevölkerungsgruppen im Gesundheitszentrum Angebote zur Rehabilitation von orthopädischen Verletzungen, aber auch Angebote zur Regeneration („Medical Spa“, etc.) und Freizeitgestaltung (Sportwiese, Trimm-Dich-Pfad, etc.) sowie zur Prävention wahrnehmen kann. An das medizinische und Freizeitangebot angeknüpft finden sich ferner auch Übernachtungs- und gastronomische Offerten, die auch für Nicht-Patienten zugänglich sind. Die Kombination von Wellness- und Erholungsmöglichkeiten mit Sport- und Bewegungsangeboten entspricht dem gewachsenen Körper- und Gesundheitsbewusstsein der Bevölkerung und bietet angesichts einer älter werdenden Gesellschaft langfristiges Entwicklungspotential.

Für die regionalen Exzellenzsportstätten wie den Olympiastützpunkt und die Hermann-Neuberger-Schule ergeben sich Synergieeffekte und insgesamt eine Aufwertung des sportmedizinischen Angebots in Saarbrücken.

Nutzung / Bedarf der Anlage

In der Untersuchung „Demographische Veränderungen und deren Einfluss auf den Sport und den Bedarf an Sportstätten“⁶ werden für die Landeshauptstadt Saarbrücken 68 Sportplätze aufgeführt (davon 21 Spiel- oder Bolzplätze mit weniger als 5.000 m² sowie 47 Großspielfelder).

Als Bedarf für 2035 werden je nach Szenario 62 bzw. 63 Anlagen prognostiziert. Diese Zahl ist bereits heute erreicht, da aus unterschiedlichen Gründen insgesamt fünf Plätze aufgegeben wurden bzw. nicht mehr genutzt werden. Es handelt sich dabei um folgende Anlagen:

- Wackenberg, Lehmkaulweg
- Jägersfreude, Maybachstraße
- Malstatt, Ludwigsstraße
- **Kieselhumes, oberes Plateau (2 Tennenplätze)**
- Lulustein, hinterer Platz, jetzt Bellevue 2.0

Zur Verbesserung der Situation der Leichtathletik wird seitens des Sport- und Bäderamtes der Landeshauptstadt Saarbrücken über eine Verbesserung der Platzanlage Lulustein in Alt-Saarbrücken überlegt; der nächst gelegene Rasenplatz ist in der Brückwiesstraße in Brebach.

Die Stadionanlage „Kieselhumes“ ist seit 1999 / 2000 zentrale Leichtathletikanlage der Landeshauptstadt Saarbrücken. Dabei handelt es sich grundsätzlich um eine Wettkampfanlage des Typ B, auch wenn mit acht Laufbahnen die Anforderungen im Einzelfall übertroffen werden. Nutzer sind Leichtathleten des LAZ und Saar 05 sowie Fußballer des Saar 05 (künftig Regionalliga) und die Frauen de 1. FC Saarbrücken (2. Bundesliga). Hinzu kommen Schulnutzungen. Aufgrund einer bestehenden Lärmschutzklage werden nach Aussage des Sport- und Bäderamtes der Landeshauptstadt Saarbrücken keine Sonderveranstaltungen mehr zugelassen werden.

Die beiden oberen Tennenplätze, welche nun seitens des Vorhabenträgers mit einem Gesundheitszentrum überplant werden sollen, werden seit geraumer Zeit aufgrund des schlechten Zustand der Plätze und der Lärmproblematik nicht mehr belegt.

⁶ Quelle: Ministerium für Arbeit, Prävention, Soziale und Sport, 2011

Die Neuanlage eines Großplatzes an dieser Stelle ist vom Saar 05 gewünscht; dies ist jedoch in der von Landeshauptstadt beauftragten schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurgesellschaft für Immissionschutz, Schalltechnik und Umweltberatung mbH von 2004 kritisch bewertet worden. Vor dem Hintergrund der auf der Sportanlage geführten Lärmschutzklagen kann ein entsprechender Neubau laut Sport- und Bäderamt nicht empfohlen werden. Das obere Plateau sollte somit für andere Nutzungen beplant werden.

Generell gibt es ausreichende alternative Naherholungsmöglichkeiten im halb-öffentlichen Bereich in der Landeshauptstadt Saarbrücken; ferner werden an anderer Stelle bereits weitere Flächen für solche Nutzungen für die breite Masse neu zur Verfügung gestellt bzw. ausgebaut (wie bspw. der Bolzplatz im Waldhausweg).

9.1.3 Auswirkungen auf die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche

Mit Umsetzung des geplanten Vorhabens wird ein Bereich in der Landeshauptstadt Saarbrücken bebaut, der bisher als Sportplatz genutzt worden ist; demnach ergeben sich durch die Errichtung der Anlage neue städtebauliche Strukturen, deren Einpassung in das unmittelbare Umfeld geprüft werden muss.

Mit vorliegender Bebauungsplanteiländerung erfolgt auch eine Anpassung des Flächennutzungsplans des Regionalverbandes Saarbrücken, der bisher eine Grünfläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB für das Plangebiet darstellt. Somit entspricht die künftige Planung nicht den bisherigen Entwicklungsvorstellungen der Landeshauptstadt Saarbrücken.

Vor dem Hintergrund, dass die betroffene Fläche jedoch seit einem langen Zeitraum aus lärmschutzfachlichen Gründen sportlich nicht mehr genutzt werden kann, ist die Umwandlung der im FNP dargestellten Grünfläche aus städtebaulicher Sicht sinnvoll.

Da es sich um ein Areal handelt, welches neben der westlich angrenzenden Stadionanlage von Wohnnutzung umgeben ist und im Rahmen des hier vorliegenden Bebauungsplanes lediglich orts- und landschaftsbildverträgliche Dichtewerte zugelassen werden, hat das Vorhaben nur geringfügige Auswirkungen auf das Stadtbild. Zur Gestaltung des Stadtbildes sind die Festsetzungen im Plangebiet hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung an solchen Werten orientiert, die eine städtebauliche und gestalterische Einpassung zulassen.

Daneben trifft der Bebauungsplan relativ enge grünordnerische Festsetzungen, die zu einer umweltverträglichen Bebauung bzw. Versiegelung des Grundstückes führen. Der Bebauungsplan sieht ferner vor, den Gehölz- und Baumbestand im Plangebiet soweit wie möglich zu erhalten bzw. diesen gar zu ergänzen.

Es handelt sich um eine innerstädtische Fläche mit gutem ÖPNV- und MIV-Anschluss, auf der von der thematischen Konzeption her ein Entwicklungs- / Versorgungsschwerpunkt angesiedelt werden soll, der das bestehende Angebot in der Landeshauptstadt sinnvoll ergänzt und erweitert.

Die architektonische Planung / Gestaltung sieht eine moderate Ausführung vor, die die Belange der umgebenden Anwohner zu berücksichtigen versucht. So ist eine Durchlässigkeit zwischen den einzelnen Gebäudeteilen (Baufelder I-IV in der Planzeichnung) gewährleistet. Der darauf liegende Querriegel (Baufeld V in der Planzeichnung) hat lediglich eine Höhe von 3 Geschossen, so dass das Gesamtgebäude eine Maximalhöhe von 16 Metern erreichen kann. Aufgrund der divergierenden Höhenlagen (die nordöstlich des Plangebietes gelegene Wohnstraße „Kobenhüttenweg“ liegt an ihrem tiefsten Punkt bei 266,30 m ü. NN und somit ca. 12 m höher als die Gebäudeoberkante des geplanten Gebäudes (254 m ü. NN)) ist mit keinerlei Sichtbehinderungen zu rechnen. Aufgrund der Nord-Süd-Ausrichtung des neu zu errichtenden Gebäudekomplexes sind weiterhin keine Sichtbehinderung für die Anwohner aus den Straßen „Am Kieselhumes“, „Heidenkopferdell“ oder „Oberer Kohlweg“ zu erwarten; zumal die hochgewachsenen bestehenden Gehölzstrukturen am Rande des Plangebietes größtenteils erhalten werden und somit als Sichtschutz wirken.



Abb. 15: Geländeschnitt (DENK Architekten Ingenieure GmbH)

9.1.4 Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Mit den Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung setzt sich der Umweltbericht intensiv auseinander.

Mit dem vorliegenden Planvorhaben wird ein Eingriff in einen bereits deutlich anthropogen überformten Raum vorbereitet. Dementsprechend stellt sich die Verteilung und auch Ausprägung der Biotoptypen im Plangebiet dar. Der zentrale, bisher als Sportfläche genutzte Bereich ist geprägt durch künstlich geschaffene Lebensräume mit teils sehr lückiger Pflanzendecke. Es herrschen häufig vorkommende, weit verbreitete Arten vor, der naturschutzfachliche Wert dieser Biotoptypen ist auch aufgrund ihrer teilweisen Versiegelung gering. Die Randbereiche des Plangebietes dagegen sind geprägt durch Gehölzbiotoptypen mit überwiegend Pionierarten, die jedoch aufgrund ihrer Bestandsdichte gerade vor dem Hintergrund ihrer Lage innerhalb dicht bebauter Siedlungsflächen eine mindestens mittlere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz besitzen. Dennoch können auch diese Gehölzbiotoptypen aufgrund des hohen Siedlungsdrucks und stetig vorhandener anthropogener Störungen letztlich nur für störungstolerante und anpassungsfähige Arten der Fauna Lebensraum sein. Das faunistische Gutachten (siehe oben) weist im Plangebiet ausschließlich häufig vorkommende, weit verbreitete Vogelarten nach, Fledermausquartiere konnten nicht festgestellt werden. Weiterhin konnten § 44 BNatSchG relevante Arten nicht nachgewiesen werden. Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG können durch den Erhalt entsprechend wertgebender Einzelbäume für die Fauna nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB (PF1) sowie entsprechender Minderungsmaßnahmen (siehe Kapitel „Hinweise“) ausgeschlossen werden. Mit Hilfe der Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB wird einerseits ein größtmöglicher Erhalt der im Geltungsbereich bedeutendsten Biotoptypen (Laubgehölze) erreicht, andererseits erfolgt eine intensive Durch- und Eingrünung des Plangebietes durch neuen Gehölzstrukturen (PF2, PF3 und PF4). Somit gelingt die harmonische Einbindung des Bauvorhabens in das Stadtbild.

Die abiotischen Schutzgüter Boden, Wasser und Klima werden infolge der Umsetzung des Planvorhabens aufgrund der bisherigen Vorbelastungen im Plangebiet nur in relativ geringem Maße beeinträchtigt. Gleichzeitig kann der Eingriff durch die vorliegende Bebauungsplanänderung durch entsprechende Maßnahmen deutlich reduziert werden. Durch entsprechende Festsetzung einer Privaten Grünfläche sowie durch Festsetzung der Baufenster und Stellplatzflächen werden die versiegelbaren Flächen im Plangebiet auf bisher durch Teilversiegelung bereits vorbelastete Bereiche konzentriert. Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,6 mit einer zulässigen Überschreitung für Stellflächen bis 0,65 beschränkt den Eingriff auf ein baulich absolut notwendiges Maß. Eine darüber hinaus gehende Versiegelung wird unterbunden, so dass innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zumindest die Schutzgüter Boden, Wasser und Klima weiterhin funktionierender Bestandteil des ökologischen Wirkungsgefüges in diesem Raum zumindest im Rahmen ihrer bisherigen Leistungsfähigkeit bleiben.

Zusammenfassend betrachtet erfolgt der Eingriff innerhalb eines Raumes mit eher durchschnittlicher bis unterdurchschnittlicher Biotopausstattung. Die im Plangebiet betroffenen Biotoptypen wurden anthropo-

gen geschaffen, sind in ihrer Arten- und Strukturvielfalt nicht vergleichbar mit natürlich gewachsenen Lebensräumen und sind zusätzlich aufgrund ihrer Nähe zu stark anthropogen gestörten Bereichen (Siedlung, Sportplatz) lediglich Lebensraum für störungstolerante Arten. Das Vorkommen oder die Betroffenheit streng geschützter oder gefährdeter Arten ist nicht zu erwarten. Vielmehr ist hier im Hinblick auf Arten der Fauna insbesondere der Avifauna mit dem Vorkommen häufig vorkommender und weit verbreiteter Arten zu rechnen, deren lokale Population durch das Vorhaben nicht gefährdet werden. Gleichzeitig erreichen die Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB eine weitreichende Minimierung des Eingriffs. Hochwertigere Lebensräume können erhalten werden, neu zu begründende Freiflächen werden intensiv und möglichst naturnah ausgebildet. Außerdem bietet das Umfeld des Plangebietes Lebensräume mit vergleichbarer Biotopausstattung, so dass die ökologische Funktion der betroffenen Lebensräume in unmittelbarer Nähe des Eingriffs weiterhin erfüllt ist.

Insgesamt bleibt damit der Eingriff in die Pflanzen- und Tierwelt gering. Aufgrund der Vorbelastung im Plangebiet bleiben auch die Auswirkungen auf die Naturgüter Boden, Wasser sowie Klima und Lufthygiene gering.

9.1.5 Auswirkungen auf die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung

Die Belange der Wirtschaft werden insofern berührt, dass der im Vier-Sterne-Segment angesiedelte Hotel- und Tagungskomplex das Hotelangebot in Saarbrücken verbreitern und zu einer weiteren Attraktivitätssteigerung des Wirtschafts- und Tourismusstandortes Saarbrücken beitragen wird.

Für die regionalen Exzellenzsportstätten wie den Olympiastützpunkt und die Hermann-Neuberger-Schule ergeben sich Synergieeffekte und insgesamt eine Aufwertung des sportmedizinischen Angebotes in der Landeshauptstadt.

Daher sind die Auswirkungen als positiv zu bewerten.

9.1.6 Auswirkungen auf alle sonstigen Belange

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

Gewichtung des Abwägungsmaterials

Gemäß dem im BauGB verankerten Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 6 und 7 BauGB) wurden die bei der Abwägung zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewägt und entsprechend ihrer Bedeutung in den vorliegenden Bebauungsplan eingestellt. Für die Abwägung wurden insbesondere folgenden Aspekte beachtet:

Argumente für die Verwirklichung des Bebauungsplanes

- Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Bau eines Gesundheitszentrums im Siedlungsbereich der Landeshauptstadt Saarbrücken auf einer heute untergenutzten Fläche in attraktiver Lage.
- Das geplante Vorhaben ergänzt das Angebot an Präventions- und Rehabilitationsmöglichkeiten in der Landeshauptstadt Saarbrücken um ein weiteres, gehobenes Segment. Die Kombination aus Wellness- und Erholungsmöglichkeiten mit Bewegungsangeboten entspricht dem gewachsenen Körper- und Gesundheitsbewusstsein der Bevölkerung und bietet angesichts einer älter werdenden Gesellschaft langfristiges Entwicklungspotenzial.
- Der im Vier-Sterne-Segment angesiedelte Hotel- und Tagungskomplex wird das Hotelangebot in Saarbrücken verbreitern und zu einer weiteren Attraktivitätssteigerung des Wirtschafts- und Tourismusstandortes Saarbrücken beitragen.

- Für die regionalen Sportstätten wie den Olympiastützpunkt und die Hermann-Neuberger-Schule ergeben sich Synergieeffekte und insgesamt eine Aufwertung des sportmedizinischen Angebotes in der Landeshauptstadt.
- Die Kombination und Abstimmung der Angebote und Ausschöpfung der damit verbundenen Synergien hinsichtlich der gemeinsamen Vermarktungskraft, der multifunktionalen Flächennutzung und der Kostenoptimierung stellt eine wesentliche Grundlage der Wirtschaftlichkeit des Projektes als auch der Einzelangebote dar.

Argumente gegen die Verwirklichung des Bebauungsplanes

Derzeit sind keine Argumente gegen die Verwirklichung die Teiländerung des hier vorliegenden Bebauungsplanes bekannt.

9.1.7 Fazit

Die Landeshauptstadt Saarbrücken hat die beachtenden Belange in ihrer Gesamtheit gegeneinander und untereinander abgewägt. Da derzeit keine Argumente gegen die Verwirklichung des Bebauungsplanes bekannt sind, kommt die Landeshauptstadt Saarbrücken zu dem Ergebnis, die Teiländerung des hier vorliegenden Bebauungsplanes zu realisieren.

10 PLANVERWIRKLICHUNG / KOSTEN

Die Kosten des Verfahrens trägt der private Vorhabenträger.

aufgestellt: Homburg, den 19. Mai 2016

ARGUS CONCEPT GmbH

Raffaella Del Fa

Diplom-Ingenieurin / Teamleiterin Kommunalentwicklung

11 ANHANG

11.1 BESTANDSAUFNAHME BIOTOPTYPEN – ARTENLISTEN (STAND MAI 2014)

Tabelle 8: Artenliste Brombeersaum (1.7)

Wissenschaftlicher Artname	Deutscher Artname	Stickstoffzahl nach ELLENBERG
<i>Arrhenatherum elatius</i>	Glatthafer	7
<i>Bromus erectus</i>	Aufrechte Trespe	3
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster Heckenzuchtform	3
<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel	X
<i>Prunus avium juv.</i>	Vogel-Kirsche	5
<i>Rheynoutria japonica</i>	Japan-Knöterich	7
<i>Rubus fruticosus</i>	Brombeere	X
<i>Urtica dioica</i>	Große Brennnessel	8
	Mittelwert	5,5

Tabelle 9: Artenliste Laubgehölze (1.8.3)

Wissenschaftlicher Artname	Deutscher Artname	Stickstoffzahl nach ELLENBERG
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	6
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn	X
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke	X
<i>Castanea sativa</i>	Eßkastanie	X
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel	X
<i>Corylus avellana</i>	Hasel	5
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn	4
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche	X
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gewöhnliche Esche	7
<i>Hedera helix</i>	Efeu	X
<i>Heracleum sphondylium</i>	Wiesen-Bärenklau	8
<i>Ilex aquifolium</i>	Stechpalme	5
<i>Juglans regia</i>	Walnuß	7
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster Heckenzuchtform	3
<i>Lonicera periclymenum</i>	Wald-Geißblatt	4
<i>Poa nemoralis</i>	Hain-Rispengras	4
<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel	X
<i>Prunus avium juv.</i>	Vogel-Kirsche	5
<i>Prunus laurocerasus</i>	Kirschlorbeer	-
<i>Pyracantha</i>	Feuerdorn	-
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	X

Rhus typhina	Essigbaum	-
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere	6
Robinia pseudacacia juv.	Robinie	X
Rubus fruticosus	Brombeere	X
Salix caprea juv.	Salweide	7
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	9
Urtica dioica	Große Brennnessel	8
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	4
	Mittelwert	5,75

Tabelle 10: Artenliste Lückiger Trittrassen auf Braschen (2.2.14.1)

Wissenschaftlicher Artname	Deutscher Artname	Stickstoffzahl nach ELLENBERG
Agrostis tenuis	Rotes Straußgras	4
Alliaria petiolata	Knoblauchsrauke	9
Artemisia vulgaris	Gewöhnlicher Beifuß	8
Bellis perennis	Gänseblümchen	6
Bromus erectus	Aufrechte Trespe	3
Campanula rapunculus	Rapunzelglockenblume	4
Centaurea jacea	Wiesen-Flockenblume	X
Dactylis glomerata	Wiesen-Knäuelgras	6
Erigeron annuus	Einjähriges Berufskraut	8
Erodium cicutarium	Reiherschnabel	X
Euphorbia cyparissias	Zypressen-Wolfsmilch	3
Galium mollugo	Wiesen-Labkraut	?
Geranium molle	Weicher Storchenschnabel	4
Hieracium pilosella	Kleines Habichtskraut	2
Holcus lanatus	Wolliges Honiggras	4
Hypericum perforatum	Echtes Johanniskraut	3
Leontodon hispidus	Rauher Löwenzahn	6
Lolium perenne	Ausdauerndes Weidelgras	7
Medicago lupulina	Hopfenklee	X
Plantago lanceolata	Spitzwegerich	X
Poa annua	Einjähriges Rispengras	8
Senecio jacobaea	Jakobs-Greiskraut	5
Taraxacum officinale agg.	Löwenzahn	7
Trifolium pratense	Wiesen-Klee	X
Tussilago farfare	Huflattich	X
	Mittelwert	5,4

Tabelle 11: Artenliste Ruderale Wiese (2.2.14.2)

Wissenschaftlicher Artname	Deutscher Artname	Stickstoffzahl nach ELLENBERG
<i>Achillea millefolium</i>	Gewöhnliche Schafgarbe	5
<i>Arrhenatherum elatius</i>	Glatthafer	7
<i>Bellis perennis</i>	Gänseblümchen	6
<i>Centaurea jacea</i>	Wiesen-Flockenblume	X
<i>Dactylis glomerata</i>	Wiesen-Knäuelgras	6
<i>Galium mollugo</i>	Wiesen-Labkraut	?
<i>Geranium molle</i>	Weicher Storchenschnabel	4
<i>Hieracium pilosella</i>	Kleines Habichtskraut	2
<i>Holcus lanatus</i>	Wolliges Honiggras	4
<i>Hypochoeris radicata</i>	Gewöhnliches Ferkelkraut	3
<i>Lolium perenne</i>	Ausdauerndes Weidelgras	7
<i>Lotus corniculatus</i>	Gewöhnlicher Hornklee	3
<i>Plantago lanceolata</i>	Spitzwegerich	X
<i>Rubus fruticosus</i>	Brombeere	X
<i>Senecio jacobaea</i>	Jakobs-Greiskraut	5
<i>Trifolium pratense</i>	Wiesen-Klee	X
<i>Urtica dioica</i>	Große Brennnessel	8
	Mittelwert	5,0

Stellplatzberechnung

Nutzung	Schlüssel			Größe gem. Bezug	erf. PKW-Stellplätze		
	max	min	Bezug		max	min	Mittelwert
Gesamt					217,0	103,3	160,1
Beherbergung 00:00-24:00 Uhr	1/2	1/6	je Anzahl Betten Zimmer	180,0 90,0	90,0	30,0	60,0
Verwaltung (07:00-18:00 Uhr)	1/30	1/40	je m² NF	300,0	10,0	7,5	8,8
Gastronomie (07:00-23:00 Uhr)	1/8	1/12	je Sitzplatz Restaurant Bistro	194,0 144,0 50,0	24,3	16,2	20,2
Veranstaltungen (08:00-23:00 Uhr)	1/5	1/10	je Sitzplatz 1 2 3	150,0 60,0 60,0 30,0	30,0	15,0	22,5
Bewegung (08:00-21:00 Uhr)	1/5	1/10	je Kleiderablage Herren Damen	108,0 54,0 54,0	21,6	10,8	16,2
Medical Spa (08:00-21:00 Uhr)	1/5	1/10	je Kleiderablage Herren Damen	108,0 54,0 54,0	21,6	10,8	16,2
Behandlung (08:00-20:00 Uhr)	1/20	1/30	je m² NF	390,0	19,5	13,0	16,3

Minderungen wegen Mehrfachnutzungen sowie ÖPNV bleiben unberücksicht

Berechnungsgrundlage: Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs, EAR05, Ausgabe 2005

Abb. 16: Stellplatzberechnung (EAR 05)

11.2 BIOTOPTYPENPLAN

11.3 ARTENSCHUTZFACHLICHE BETRACHTUNG NACH § 44 BNATSCHG - STATUSBERICHT

11.4 GEOTECHNISCHER BERICHT

11.5 VERKEHRSUNTERSUCHUNG ZUR ANSIEDLUNG EINES GESUNDHEITZENTRUMS MIT ANGESCHLOSSENEM HOTEL AM KIESELHUMES IN SAARBRÜCKEN SOWIE STELLUNGNAHME ZU DIESER VERKEHRSUNTERSUCHUNG

11.6 SCHALLTECHNISCHE UNTERSUCHUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN „GESUNDHEITZENTRUM“ IN SAARBRÜCKEN