

**Vorhaben Möbel Martin / Bebauungsplan „Osthafen“ BBP Nr. 135.06.04 im
Stadtteil St. Johann in Saarbrücken**

LANDSCHAFTSPLANERISCHER FACHBEITRAG

Auftraggeber:

MeGeCon Immobilienentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG
Hubertusstraße 55

66809 Nalbach

Auftragnehmer:

BIERBAUM.AICHELE. *landschaftsarchitekten*

Part.G Klaus-Dieter Aichele | Günter Schüller

Untere Zahlbacher Straße 21

D – 55131 Mainz

Telefon: 06131 - 66925-0

Telefax: 06131 - 66925-29

info@bierbaumaichele.de

Projekt Nummer:

301.90-1

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Franziska Brauns

Dipl.-Ing. (FH) Klaus-Dieter Aichele, Landschaftsarchitekt BDLA/dwb

Stand: 28.08.2017

Inhalt

1	Einleitung	3
1.1	Plangebiet und Planungsanlass	3
1.2	Rechtliche und inhaltliche Rahmenbedingungen zum Grünordnungsplan	4
1.3	Umweltprüfung	4
2	Planungsrechtliche Situation und Zielvorgaben zum Umweltschutz	5
2.1	Flächennutzungsplan	5
2.2	Landschaftsplan	6
2.3	Bebauungspläne im Plangebiet	7
3	Bestandserhebung und Bewertung des Umweltzustandes	9
3.1	Nutzungsstrukturen und Einordnung in die Umgebung	9
3.2	Schutzgebiete	9
3.2.1	Schutzgebiete nach Bundesnaturschutzgesetz, NATURA 2000-Verträglichkeit	9
3.2.2	Schutzgebiete nach Wasserrecht	11
3.3	Pflanzen und Tiere, Biologische Vielfalt	12
3.3.1	Gesetzlicher Biotopschutz	12
3.3.2	Biotop- und Nutzungstypen	12
3.3.3	Pflanzen, Tiere und gesetzlicher Artenschutz	13
3.4	Boden	18
3.4.1	Bestand	18
3.4.2	Vorbelastungen	18
3.4.3	Bewertung	20
3.5	Wasser	20
3.5.1	Oberflächengewässer	20
3.5.2	Grundwasser	21
3.5.3	Bestand	21
3.5.4	Vorbelastungen	22
3.5.5	Bewertung	22
3.6	Klima und Luft	23
3.6.1	Bestand	23
3.6.2	Vorbelastungen	23
3.6.3	Bewertung	24
3.7	Stadt- und Landschaftsbild, Erholungsfunktion	24
3.7.1	Bestand	24
3.7.2	Vorbelastungen	25
3.7.3	Bewertung	25
3.8	Kultur- und Sachgüter	26

3.8.1	Bestand.....	26
3.8.2	Vorbelastungen.....	28
3.8.3	Bewertung.....	28
4	Landschaftsplanerische Entwicklungsziele	29
5	Geplante städtebauliche Nutzung	30
6	Grünordnerisches Konzept.....	32
6.1	Öffentliche Freiräume.....	32
6.2	Private Freiflächen und Freiflächen der Baugrundstücke	32
6.3	Ökologisches Konzept.....	33
7	Landschaftsplanerische Festsetzungen zur Übernahme in den Bebauungsplan	34
8	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen und der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	45
8.1	Tiere und Pflanzen – biologische Vielfalt.....	45
8.1.1	Artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 BNatSchG	46
8.2	Boden	48
8.3	Wasser.....	50
8.3.1	Oberflächengewässer	50
8.3.2	Grundwasser.....	52
8.4	Klima und Luft	53
8.5	Stadt- und Landschaftsbild, Erholungsfunktion.....	54
8.6	Kulturgüter und sonstige Sachgüter	54
8.7	Wechselwirkungen der Umweltbelange.....	55
8.8	Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung – „Nullvariante“	56
8.9	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	56
8.10	Eingriffsregelung	56

1 EINLEITUNG

1.1 Plangebiet und Planungsanlass

Die Landeshauptstadt Saarbrücken beabsichtigt mit dem Bebauungsplan „Osthafen“ BBP. Nr. 135.06.04 die planungsrechtlichen Grundlagen für die Ansiedlung eines großflächigen Einrichtungshauses mit ca. 30.000 m² Verkaufsfläche auf dem derzeitigen Großmarktgelände zu schaffen und die angrenzenden Flächen einer Gewerbeentwicklung mit städtebaulich verträglichen Nutzungen zuzuführen.

In diesem Zusammenhang sollen auch die vorhandenen Nutzungen südlich und östlich der Straße ‚An der Römerbrücke‘ (u. a. Silo, Rhenania) gesichert und neu geordnet werden. Die städtebauliche Entwicklung im südöstlichen Stadtquartier am Osthafen ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens und wird in einem zweiten Verfahren im Nachgang planungsrechtlich gesichert.

Wesentliches Ziel ist es, den im Einzelhandelsgutachten der Landeshauptstadt Saarbrücken (LHS) nachgewiesenen Bedarf an einem großflächigen Einrichtungshaus innerhalb des Stadtgebietes zu decken. Es besteht ein konkretes Ansiedlungsinteresse der Möbel Martin GmbH & Co. KG, die den bestehenden innerstädtischen Möbelmarkt mit 5.000 m² Verkaufsfläche erweitern und in das Sondergebiet am Osthafen verlagern wollen.

Der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan „Osthafen“ BBP. Nr. 135.06.04 ersetzt Teile des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Ostspange“ BBP. Nr. 135.06.00.



Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans „Osthafen“

Das Plangebiet liegt im Saarbrücker Stadtteil St. Johann nördlich des Osthafens. Im Nordwesten wird der Geltungsbereich durch die Straße ‚Zur Ostspange‘ begrenzt. Von Südost nach Nordwest verläuft die Bahnlinie der Saarbahn, an die das Plangebiet unmittelbar angrenzt. Im Südosten und Süden wird das Plangebiet von bestehenden Gewerbe- und Kulturnutzungen flankiert. Im Süden grenzen öffentliche Grünflächen an die zum Osthafen überleiten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Osthafen“ BBP. Nr. 135.06.04 umfasst rund 6,55 ha.

1.2 Rechtliche und inhaltliche Rahmenbedingungen zum Grünordnungsplan

Der Grünordnungsplan entwickelt plangebietsspezifische Konzepte zum Naturschutz und zur Landschaftspflege. Aufgabe des Gutachtens ist es insbesondere die Belange von Natur und Landschaft gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB, die grünordnerischen Belange gemäß § 1 (6) Nr. 1, 3, 5 BauGB und die Belange des Bodenschutzes gemäß § 1a (2) BauGB für das Plangebiet darzustellen, damit diese im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung ausreichend beurteilt und berücksichtigt werden können.

Der vorliegende Grünordnungsplan bearbeitet die Eingriffsregelung gemäß § 1a (3) BauGB in Verbindung mit den §§ 14 und 18 BNatSchG im Sinne einer Differenzbetrachtung zum bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ostspange“ BBP. Nr. 135.06.00. Hierbei kommt § 1a (3) Satz 5 zum Tragen, wonach ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Eine detaillierte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach dem Leitfadens Eingriffsbewertung ist nicht erforderlich.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild werden aufgezeigt und, sofern erforderlich, mögliche Maßnahmen und Flächen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft ermittelt und für die Ebene des Bebauungsplans entwickelt.

Der Grünordnungsplan liefert wesentliche Grundlagen für die gemäß § 2 (4) BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen erforderliche Umweltprüfung für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 und § 1a BauGB. Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung werden ermittelt, beschrieben und bewertet.

Im Sinne des § 1a (4) BauGB wird geprüft, ob durch die Planung Gebiete gemäß § 1 (6) Nr. 7b in ihren Erhaltungszielen und Schutzzwecken erheblich beeinträchtigt werden könnten. Hierzu liegt von ÖKO-LOG FREILANDFORSCHUNG (2017) eine gesonderte FFH-Verträglichkeitsprüfung vor, die dem Bebauungsplan als Anlage beiliegt.

Mit dem Grünordnungsplan werden Hinweise im Sinne der in § 1 (5) BauGB geforderten nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung sowie für die Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt und den Schutz und die Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen gegeben.

1.3 Umweltprüfung

Gemäß § 2 (4) BauGB wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Umweltprüfung für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 und § 1a BauGB durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der

Planung ermittelt werden. Grundlagen der Umweltprüfung sind u. a. der hier vorliegende Grünordnungsplan, ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, denkmalpflegerische Beiträge, eine schalltechnische Untersuchung sowie geo- und umwelttechnische Untersuchungen. Das Ergebnis der Umweltprüfung wird im Umweltbericht als Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan „Osthafen“ BBP 135.06.04 zusammenfassend beschrieben und bewertet.

2 PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION UND ZIELVORGABEN ZUM UMWELTSCHUTZ

2.1 Flächennutzungsplan

Die Festsetzung eines Sondergebiets ‚Einrichtungshaus‘ im Bebauungsplan entspricht nicht den aktuellen Darstellungen des Flächennutzungsplans des Regionalverbands Saarbrücken. Der gültige Flächennutzungsplan wird deshalb für den Bereich des Plangebiets „Osthafen“ BBP Nr. 135.06.04 im Parallelverfahren geändert.

Es wird die Änderung der derzeitigen Darstellung des Geltungsbereichs als „Gewerbliche Baufläche“ zu „Sonderbaufläche Möbelmarkt“, „Grünfläche“ und „Gemischte Baufläche“ sowie der derzeitigen „Sonderbaufläche Denkmal“ für das Römerkastell zu „Grünfläche“ beantragt.

2.2 Landschaftsplan

Übergeordnete landschaftsplanerische Entwicklungsziele formuliert der Landschaftsplan des Regionalverbands Saarbrücken (2004) unter anderem die Sicherung von Grünzäsuren und Freiraumverbindungen und begleitenden Wegeverbindungen sowie die Sicherung der Auen, des Klima- und Hochwasserschutzes.

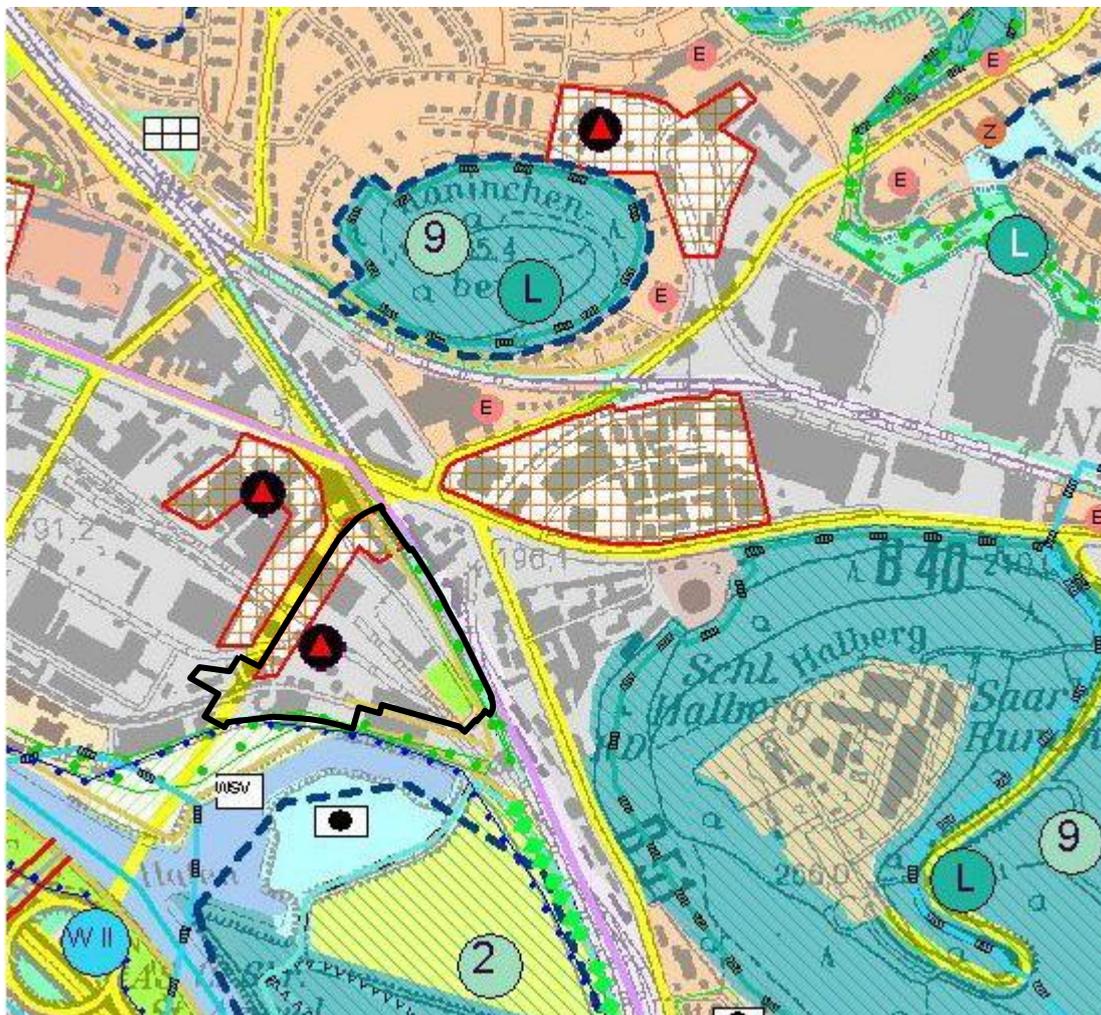
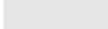
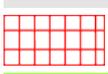


Abbildung 2: Auszug aus der Entwicklungskarte des Landschaftsplans (Quelle: <https://www.regionalverband-saarbruecken.de/planungsregion/planwerke/landschaftsplan/>)
Kartengrundlage: TK 1.25.000 Vervielfältigung in Lizenz des Landesamtes für Kataster, Vermessungs- u. Kartenwesen des Saarlandes Liz-Nr.: D 7201)

	Erholungsflächen
	Freizeiteinrichtung
	Wegeverbindung
	Wegeverbindung geplant
	Altstandort laut Kataster LFU
	Gewerbeflächen
	Angebotsflächen für die Siedlungsentwicklung
	Öffentliche Grünfläche (hier Römerkastell als öffentliche Grünfläche)

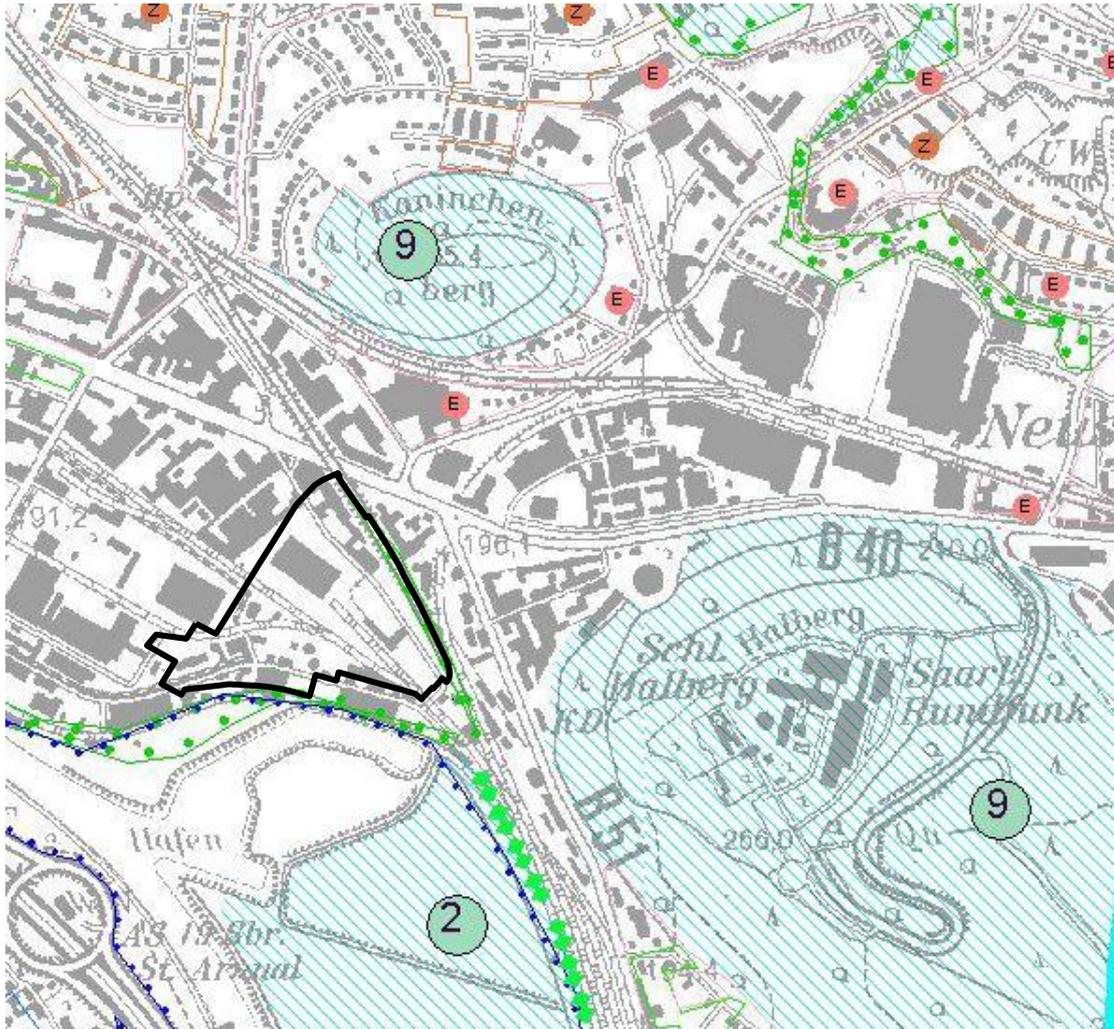
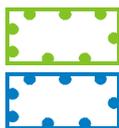


Abbildung 3: Aktionsprogramm für die Landschaft: Sicherung von Freiräumen (Quelle: <https://www.regionalverband-saarbruecken.de/planungsregion/planwerke/landschaftsplan/>)



Sicherung von Grünzäsuren und Freiraumverbindungen

Sicherung der Auen, Klima- und Hochwasserschutz

Weitere umweltrelevante Zielsetzungen sind Fachplanungen wie z. B. dem Luftreinhalteplan Saarbrücken (2012) oder dem "Integrierten Klimaschutzkonzept Regionalverband Saarbrücken" zu entnehmen.

2.3 Bebauungspläne im Plangebiet

Das Plangebiet liegt vollständig im seit 1995 rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ostspange“ BBP Nr. 135.06.00. Die überlagerten Teilbereiche werden durch den Bebauungsplan „Osthafen“ geändert. Der bestehende Bebauungsplan setzt im Plangebiet derzeit Gewerbeflächen mit einer zulässigen Grundfläche von 0,8, Verkehrsflächen, Flächen für Bahnanlagen (Hafenbahn) sowie öffentliche Grünflächen fest. Die Denkmalzone Römerkastell ist als Sondergebietsfläche gekennzeichnet (siehe Abbildung 4).



Abbildung 4: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ostspange“ BBP Nr. 135.06.00 (Quelle: LHS, geändert durch FIRU mbH)

Die wesentlichen grünordnerischen Inhalte des alten rechtskräftigen Bebauungsplans für das Plangebiet Bebauungsplan „Osthafen“ sind:

- Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Parkanlage‘ nördlich des Römerkastells,
- Pflanzgebote für Baumreihen in den Straßenverkehrsflächen ‚Zur Ostspange‘ (Abstand max. 7,50 m) und ‚An der Römerbrücke‘ (Abstand max. 15 m),
- Keine Pflanzbindungen,
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Pflanzungen auf den Baugrundstücken als „Vorgartenbereiche“ zu den öffentlichen Straßenräumen (5 m zur Ostspange, 2 m zu den übrigen Planstraßen),
- Fassadenbegrünung ab 25 m² tür- und fensterloser Fassade mit Ausnahme von Betrieben zur Herstellung und Verarbeitung von Lebensmitteln,
- Stellplatzbegrünung mit 1 großkronigen Baum je 4 Stellplätze,
- Mindestbegrünung der Grundstücksflächen auf 20 % (mit einem Laubbaum je 50 m²) ohne Zufluss von Oberflächenwasser der versiegelten Flächen,
- Kennzeichnungen und Hinweise zu Altlastenflächen,
- Sondergebiet Denkmal Römerkastell.

3 BESTANDSERHEBUNG UND BEWERTUNG DES UMWELTZUSTANDES

3.1 Nutzungsstrukturen und Einordnung in die Umgebung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird von bestehenden und ehemaligen gewerblichen Nutzungen geprägt. Das Gebiet ist im Bestand bereits stark anthropogen überformt und von teil- und vollversiegelten Flächen dominiert. Nördlich der Straße ‚An der Römerbrücke‘ bestimmt der Großmarkt das Bild mit überwiegend asphaltierten Flächen und untergeordneten privaten Grünflächen insbesondere zu den Straßenräumen. Ferner sind im Bestand weitere bauliche Nutzungen (u.a. Burger King) sowie teilweise bzw. vollständig leer stehende Gebäude vorhanden. Östlich des Großmarkts liegt die denkmalgeschützte Anlage Römerkastell, die sich als Grünfläche mit älterem Baumbestand darstellt. Südlich davon, auf festgesetzten Gewerbeflächen befinden sich Parkplätze des Großmarkts sowie weitere Vegetationsflächen. Südlich der Straße an der Römerbrücke liegt im Geltungsbereich das nicht mehr genutzte Gebäude der ehemaligen Farb- und Lackierfabrik mit abgeräumten Lagerflächen und Ruderabflur. Südlich davon verlaufen die Gleisanlagen der ehemaligen Hafenbahn, die nicht mehr im Betrieb sind.

Die angrenzenden Stadtquartiere an der Ostspange und an der Mainzer Straße sind geprägt von einer Gemengelage unterschiedlicher, teilweise großflächiger Gewerbebetriebe, Büro- und Geschäftshäusern und untergeordnetem Wohnen. Das Heizkraftwerk an der Saar sowie das Silo am Osthafen sind die höchsten Gebäude in der ansonsten eher niedrigen Baustruktur. Es handelt sich um einen stark gewerblich geprägten Standort mit hohen Versiegelungsgraden. Eine Ausnahme stellen die großzügigen öffentlichen Grünflächen dar, die den Saarverlauf flankieren.

3.2 Schutzgebiete

3.2.1 Schutzgebiete nach Bundesnaturschutzgesetz, NATURA 2000-Verträglichkeit

Im Plangebiet selbst gibt es keine NATURA 2000-Gebiete oder sonstige Schutzgebiete, Naturdenkmale oder geschützte Landschaftsbestandteile nach den §§ 22 bis 29 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

Die Landschaftsschutzgebiete „Halberg“, östlich gelegen u.a. mit dem gesetzlich geschützten Biototyp Ahorn-Schlucht- bzw. Hangschuttwald und das Landschaftsschutzgebiet „Winterberg“, westlich gelegen, sind in ihren Schutzziele durch das Vorhaben nicht betroffen.

Rund 100 m südlich des Plangebiets liegt das **FFH-Gebiet (FFH-N-6708-308) „St. Arnualer Wiesen“**, das auch als **Naturschutzgebiet (NSG N 6708-308)** gemäß § 23 BNatSchG ausgewiesen ist. Es handelt sich um ein rund 38 ha großes Gebiet zwischen rezentem Saarlauf und Saaraltarm. In der Schutzgebietsverordnung¹ ist folgender Schutzzweck aufgeführt *„die Erhaltung, Wiederherstellung und Entwicklung eines günstigen Erhaltungszustands (Erhaltungsziele), einschließlich der räumlichen Vernetzung, des prioritären Lebensraumtyps:*

¹ Verordnung über das Naturschutzgebiet „St. Arnualer Wiesen“ (N 6708-308) vom 4. November 2015 veröffentlicht im Amtsblatt 2015, S. 842.

- 91E0 Auen-Wälder mit *Alnus glutinosa* und *Fraxinus excelsior* (*Alno-Padion*, *Alnion incanae*, *Salicion albae*),
der Lebensraumtypen:
- 3150 Natürliche eutrophe Seen mit einer Vegetation des Magnopotamions oder Hydrocharitions [Saaraltarm im südlichen Gebietsteil]
- 6510 Magere Flachland-Mähwiesen (*Alopecurus pratensis*, *Sanguisorba officinalis*) und
- des Lebensraumes der Art: 1060 Großer Feuerfalter (*Lycaena dispar*)“.

Als weitere Arten des Anhangs II sind die Spanische Flagge (*Callimorpha quadripunctaria*) und der Prächtige Dünnpfarn (*Trichomanes speciosum*) gelistet. Die Population des Grauspechts als Vogelart nach Anhang I der Vogelschutzrichtlinie ist zu sichern.

Gemäß § 34 BNatSchG ist nachzuweisen, dass das NATURA 2000-Gebiet in seinen Erhaltungszielen und für den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen durch das Vorhaben nicht erheblich beeinträchtigt wird. In einer FFH-Verträglichkeitsuntersuchung durch ÖKO-LOG FREILANDFORSCHUNG (2017) wurden die bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen der zulässigen Nutzungen des Bebauungsplans beurteilt und nach folgenden Kriterien geprüft:

- Flächen-Inanspruchnahmen (Verkleinerungen von LRT und/oder Habitaten von Arten),
- Struktur- und Nutzungsänderungen,
- Funktionsstörungen und -verluste (z.B. Zerschneidung, Barriere-/Fallenwirkung, Kollision/ Aufgabe von Brutstätten),
- Veränderungen abiotischer Standortfaktoren einschließlich Meso-/Mikroklima,
- Störungen durch Immissionen und Einleitungen (Licht, Lärm, Stoffeinträge, Strahlung),
- Veränderungen des Artenspektrums,
- Abundanzänderungen (Veränderungen der Bestandsdichte),
- Störeffekte (z.B. Erholungsdruck).

Die geplante städtebauliche Entwicklung des südöstlich angrenzenden Bereichs am Osthafen durch die Landeshauptstadt Saarbrücken wird in die Betrachtung der FFH-Verträglichkeit einbezogen, um die Kumulationswirkungen (Zusammenwirkung des Vorhabens mit anderen Plänen und Projekten) zu berücksichtigen. Als Beurteilungsgrundlage dient das städtebauliche Konzept, dass im Rahmen eines städtebaulichen Wettbewerbs der LHS entwickelt wurde.

Die Verträglichkeitsprüfung kommt für die maßgeblichen Lebensraumtypen und Arten zu folgendem Ergebnis:

Es erfolgt weder ein Eingriff in die Lebensraumtypen 91E0 Auen-Wälder mit *Alnus glutinosa* und *Fraxinus excelsior*, 3150 natürliche eutrophe Seen, 6510 magere Flachland-Mähwiesen außerhalb noch innerhalb des FFH-Gebiets. Erhebliche Auswirkungen (z.B. auf Boden und (Grund)Wasser), die zu Veränderungen der Standortbedingungen führen könnten und sich somit nachteilig auf die Bestandteile des FFH-Gebiets, insbesondere auf die o.g. Lebensraumtypen auswirken könnten, sind nach aktuellem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Eine Betroffenheit des Großen Feuerfalters in Bezug auf einen Flächen- oder Lebensraumverlust besteht nicht. Innerhalb der Planungsfläche gibt es keine Lebensräume und keine Nachweise des Großen Feuerfalters. Die für den günstigen Erhaltungszustand der lokalen Population der Art essentiellen Lebensräume und Flächen liegen

innerhalb des FFH-Gebiets und somit außerhalb der Planung. Von den geplanten Nutzungen gehen keine Wirkfaktoren mit Fernwirkung aus, die die Lebensräume oder die Art im etwa 100 m entfernt liegenden FFH-Gebiet beeinträchtigen könnten. Geprüft wurden hier Schattenwurf, optische Reize durch Licht und Verkehr sowie Lärm.

Im FFH-Gebiet wird für den Bereich südlich des Hafenbeckens eine Gewerbelärmeinwirkung von weniger als 50 dB(A) prognostiziert, was dem Immissionsrichtwert der TA Lärm für reine Wohngebiete entspricht. Für erhebliche Beeinträchtigungen auf Tagfalter (Großer Feuerfalter), die durch akustische oder optische Reize ausgelöst werden, sind keine Anhaltspunkte bekannt.

Die von der Errichtung und dem Betrieb eines Einrichtungshauses sowie sonstiger zulässiger Nutzungen des Bebauungsplans ausgehenden Wirkgrößen wirken sich in der Summe nicht erheblich beeinträchtigend auf die Erhaltungsziele des NATURA 2000 Schutzgebiets und die Kohärenz aus.

Bei einer überschlägigen Betrachtung potentieller Auswirkungen der Summations-/Kumulationswirkung mit dem städtebaulichen Entwurf der LHS am Osthafen lässt sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine erhebliche Beeinträchtigung der Schutzziele / der Bestandteile (Gr. Feuerfalter, FFH-Lebensraumtypen) des Natura 2000-Gebiets erkennen.

Die Prüfung der FFH-Verträglichkeit ist Gutachten von ÖKO-LOG FREILANDFORSCHUNG (2017), das dem Bebauungsplan als Anlage beiliegt, ausführlich dokumentiert.

3.2.2 Schutzgebiete nach Wasserrecht

Überschwemmungsgebiet

Der südliche Teilbereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befindet sich in dem mit Verordnung vom 22.06.2009 festgesetzten Überschwemmungsgebiet (ÜSG) der Saar (HQ100 entspricht 192,02 m üNN) (siehe Abbildung 10).

Bei der Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans handelt es sich nicht um eine Erweiterung von Baugebieten oder Baufeldern, sondern um eine Änderung der baulichen Nutzungsart, um eine städtebauliche Neuordnung zu ermöglichen. Der Verbotstatbestand nach § 78 Abs. 1 Nr. 1 WHG ist damit nicht betroffen. Das Maß der baulichen Nutzung entspricht weiterhin der Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplans. Gleichwohl sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB die Belange des Hochwasserschutzes bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Die Schutzvorschriften nach § 78 WHG und § 80 SWG sind zu beachten.

Hier ist im Besonderen auf § 78 Abs. 3 WHG zu verweisen. Nach diesem kann die Errichtung oder Erweiterung von baulichen Anlagen nur genehmigt werden, wenn im Einzelfall das Vorhaben:

- die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum zeitgleich ausgeglichen wird,
- den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,
- den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und
- hochwasserangepasst ausgeführt wird.

Die Anforderungen an eine hochwasserangepasste Bauweise nach § 78 Abs. 3 Nr. 4 WHG sind zu berücksichtigen.

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb der Schutzzone III des mit Verordnung vom 13.12.1989 festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes “St. Arnual“ (C 31), zu Gunsten der Stadtwerke Saarbrücken AG.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes bedarf keiner Ausnahmegenehmigung gemäß. § 4 der Wasserschutzgebietsverordnung.

Durch die beabsichtigte Nutzung und Bebauung können Verbotsbestimmungen der geltenden Wasserschutzgebietsverordnung berührt werden und bedürfen somit einer Ausnahmegenehmigung gem. § 4 der Wasserschutzgebietsverordnung. Im Rahmen der späteren Umsetzung von Baumaßnahmen ist deren Vereinbarkeit mit den Anforderungen bzw. den Vorschriften der Wasserschutzgebietsverordnung zu überprüfen.

Das gesamte Plangebiet ist darüber hinaus im Landesentwicklungsplan als Vorranggebiet Grundwasserschutz festgelegt.

3.3 Pflanzen und Tiere, Biologische Vielfalt

3.3.1 Gesetzlicher Biotopschutz

Im Plangebiet wurden keine gesetzlich geschützten Biotope gemäß § 30 BNatSchG bzw. § 22 Saarländisches Naturschutzgesetz kartiert. An das Plangebiet grenzt das Ufer am Saarlarm unmittelbar an, weist aber keine natürlichen oder naturnahen Bereiche mit der dazugehörigen uferbegleitenden natürlichen oder naturnahen Vegetation auf.

3.3.2 Biotop- und Nutzungstypen

Nachfolgend wird die zum Zeitpunkt der Untersuchungen (Herbst 2016 - Sommer 2017) bestehende reale Flächennutzung im Plangebiet beschrieben. Die bestehende planungsrechtliche Ausgangssituation ist in Kapitel 2.3 beschrieben.

Bei den Grün- und Freiflächen im Untersuchungsraum handelt es sich im Wesentlichen um:

- Begleitgrün der Gewerbeflächen und Parkplätze, teilweise mit Gehölzbestand mit geringer Wertigkeit für den Arten- und Biotopschutz,
- Verkehrsbegleitgrün entlang der Ostspange mit Baumreihe mit geringer Wertigkeit für den Arten- und Biotopschutz,
- parkartige Grünanlage am ehemaligen Römerkastell mit altem Baumbestand und gemähten Rasenflächen mit mittlerer Wertigkeit für den Arten- und Biotopschutz hier insbesondere für Brutvögel im Siedlungsraum,
- stillgelegte Gleisanlagen der ehemaligen Hafenbahn mit Schotterkörper und entsprechender Vegetation (Ruderalflächen, Schotterrasen, (Brombeer-) Gebüsche) an der süd-/südwestlichen Plangebietsgrenze,
- trockene Säume und Wiesenflächen entlang der Bahnlinie bzw. Fußwegeverbindung im Nordosten und offene Gleisanlagen angrenzend außerhalb des Plangebiets mit hoher Wertigkeit für die lokale Population der Mauereidechse (s.u.).

Rund 75 % der Flächen im Geltungsbereich sind im Bestand bereits bebaut oder befestigt und haben keine Lebensraumfunktion. Dies entspricht in etwa auch der planungsrechtlich zulässigen Nutzung.

Bewertung

Das Plangebiet hat insgesamt eine geringe Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz und die biologische Vielfalt aufgrund seines hohen Versiegelungsgrads, der Störwirkung und Zerschneidung durch angrenzende Verkehrsstrassen und aufgrund der Ausstattung mit vorwiegend strukturarmen Biotoptypen des Siedlungsraums.

Für die Biotopvernetzung sind die linearen Strukturen entlang der zwei Gleisanlagen von Bedeutung im Wesentlichen als Vernetzungsstrukturen für die Mauereidechse. Die Grünfläche Römerkastell mit altem Baumbestand ist im innerstädtischen Bereich ein Trittsteinbiotop zwischen südlich gelegenen Naturschutzgebiet und größeren Grünflächen nördlich der Mainzer Straße.

Hochwertige Flächen für den Biotop- und Artenschutz liegen alle außerhalb des Plangebiets im Natur- und FFH-Gebiet südlich des Saarlarms.

3.3.3 Pflanzen, Tiere und gesetzlicher Artenschutz

3.3.3.1 Pflanzen

Vor allem innerhalb der Grünanlage „Ehemaliges Römerkastell“ wurde älterer, wertvoller Baumbestand kartiert, der dem Schutz der Baumschutzsatzung der Stadt Saarbrücken unterliegt (u.a. Birke, Walnuss, Spitzahorn, Roteiche und Eschen).



Abbildung 5: Grünfläche Römerkastell mit Baumbestand, Rasenflächen und freigelegten Resten der Kastellanlage



Abbildung 6: Straßenraumbegrünung an der Ostspange mit drei Lindenreihen

Auf dem Großmarktgelände gibt es vereinzelt Bäume vor allem Spitzahorn und Hainbuche als Stellplatzbegrünung und in den Pflanzflächen der Randbereiche. An der Grundstücksgrenze zum Römerkastell stehen zwei ältere wertvolle Stieleichen.

Außerhalb des Plangebiets im östlichen Teil des Osthafenquartiers stehen erhaltenswerte Bäume unter anderem im Umfeld des Silos (1 Kastanie).

Die 3reihigen Baumreihen aus Linden entlang der Straße „Zur Ostspange“ sind als Ausgleichpflanzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ostspange“ festgesetzt. Davon befindet sich die östliche Baumreihe im Geltungsbereich. Darüber hinaus sind im alten rechtskräftigen Bebauungsplan keine bestehenden Bäume mit Pflanzbindungen gesichert.

Im Plangebiet sind keine weiteren Vorkommen besonders geschützter Pflanzenarten bekannt. Da sich bei den Begehungen keine Hinweise auf Vorkommen bemerkenswerter Pflanzen ergaben, wurde keine systematische Kartierung der Flora im Untersuchungsraum vorgenommen.

3.3.3.2 Tiere

Durch ÖKO-LOG FREILANDFORSCHUNG wurden faunistische Untersuchungen im Sommer und Herbst 2016 (6 Begehungen) und im Frühjahr bis August 2017 (mehr als 30 Begehungen) durchgeführt. Dabei wurden die Artengruppen Fledermäuse, Vögel, Reptilien, Amphibien und Tagfalter im Plangebiet sowie in einem erweiterten Untersuchungsraum für das gesamte Stadtquartier am Osthafen erfasst. Sporadisch wurden einzelne Artengruppen auch in den südlich angrenzenden Grünflächen rund um den Saaraltarm kartiert. Die Methodik zur Erfassung der einzelnen Artengruppen sowie die Untersuchungsergebnisse sind ausführlich im faunistischen Fachbeitrag ÖKO-LOG FREILANDFORSCHUNG (2017) dargelegt.

Fledermäuse

Fledermäuse wurden mittels Detektorbegehung und stationärer Erfassungseinheiten kartiert. Außerdem wurden die Gebäude auf mögliche Fledermausquartiere untersucht.

Im Plangebiet wurden überwiegend Zwergfledermäuse und vereinzelt Große Abendsegler festgestellt. Beide Arten sind nach Bundesnaturschutzgesetz streng geschützt und in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt. Der Erhaltungszustand der Arten in Deutschland ist günstig. Zwergfledermäuse überfliegen das Plangebiet zur Jagd und nutzen dabei im Wesentlichen die vorhandenen Grünstrukturen z. B. Römerkastell, Grünfläche südlich des Großmarktplatzplatzes, Vegetationsstrukturen entlang der Hafentbahn. Der Große Abendsegler ist sporadischer Nahrungsgast im Gebiet.

Im gesamten Gebiet wurden keine Fledermausquartiere weder in Gebäuden noch in Bäumen festgestellt.

Im erweiterten Untersuchungsraum an den Gehölzstrukturen des Saarlarms und im südlich gelegenen Naturschutzgebiet kommen außerdem Rauhaufledermaus, Wasserfledermaus und Mückenfledermaus vor. Der Saarlarm mit seinen begleitenden Gehölzen ist im Untersuchungsraum der wertvollste Teillebensraum für Fledermäuse (ÖKO-LOG FREILANDFORSCHUNG 2017).

Vögel

Im gesamten erweiterten Untersuchungsraum wurden im Rahmen der Brutvogelkartierung 49 Vogelarten festgestellt, davon 7 Arten der Roten Liste (Saarland, Deutschland) (Eisvogel, Bluthänfling, Mehlschwalbe, Teichralle, Rauchschwalbe, Nachtigall und Haus-sperling). Bemerkenswerte Arten wie Eisvogel und Silberreiher (Anhang I der Vogelschutzrichtlinie) wurden als Nahrungsgäste am Saarlarm außerhalb des Plangebiets angetroffen.

Im Plangebiet selbst brüten 14 Vogelarten (ausführliche Artenlisten siehe Fachbeitrag Artenschutz ÖKO-LOG FREILANDFORSCHUNG 2017). Dabei handelt es sich in erster Linie um allgemein häufige, ungefährdete Vogelarten. Einziger Brutvogel, der in der Roten Liste Deutschland und des Saarlands gelistet ist, ist der Haussperling mit mindestens 5-6 Brutpaaren an zwei Gebäuden des Großmarktgeländes. Darüber hinaus wurden weitere Arten der Roten Listen als Nahrungsgäste oder überfliegend im Plangebiet angetroffen u.a. Bluthänfling, Nachtigall sowie Rauch- und Mehlschwalben.

Der Grauspecht als Zielart des angrenzenden FFH-Gebietes wurde im erweiterten Untersuchungsraum 2016 und 2017 nicht kartiert.

Wertgebende Flächen für die Avifauna im Plangebiet sind vor allem die Grünflächen im Bereich Römerkastell u.a. als Nahrungsflächen für Grünspecht und Haussperling. Die übrigen Flächen haben aufgrund der Vorbelastungen (Versiegelung, Lärm etc.) geringe bis keine Bedeutung für die Avifauna.

Reptilien

Reptilien wurden im Untersuchungsraum (gesamtes Osthafenquartier) an ca. 30 Tagen in den Jahren 2016 und 2017 durch ÖKO-LOG FREILANDFORSCHUNG erfasst durch flächige Begehung und gezieltes Nachsuchen an geeigneten Lebensraumstrukturen.

Im Plangebiet und im gesamten Untersuchungsraum kommt die Mauereidechse als streng geschützte Art des Anhang IV der FFH-Richtlinie vor. Weitere Reptilien wurden nicht kartiert.

Die Mauereidechse hat im Untersuchungsraum drei Schwerpunktlebensräume (siehe Abbildung 7), davon zwei im Plangebiet des Bebauungsplans „Osthafen“:

- am südlichen Plangebietsrand entlang der stillgelegten Gleisanlagen der Hafenbahn und in daran angrenzenden Flächen,
- entlang der Saarbahntrasse und in den begleitenden Säumen im Nordwesten des Plangebiets.

Außerhalb des Plangebiets:

- im Bereich der Ufermauer des Saaraltarms im Vorfeld des Silos.

Zwischen den drei Teilbereichen besteht ein Austausch von Tieren. Am 31.07.2017 wurde mit 71 gezählten Tieren die höchste Anzahl Mauereidechsen im gesamten Untersuchungsraum kartiert (siehe Abbildung 7). Nach Ansatz eines Korrekturfaktors wird die Größe der lokalen Population im Gebiet auf rund 300 Tiere geschätzt.

„Insgesamt wird von einer lokalen bis regionalen Bedeutung dieser Art im Saarland an der Ausbreitungsachse entlang Trockenlebensräumen der Saar und der Bahnlinie ausgegangen“ (ÖKO-LOG FREILANDFORSCHUNG 2017, S.31).

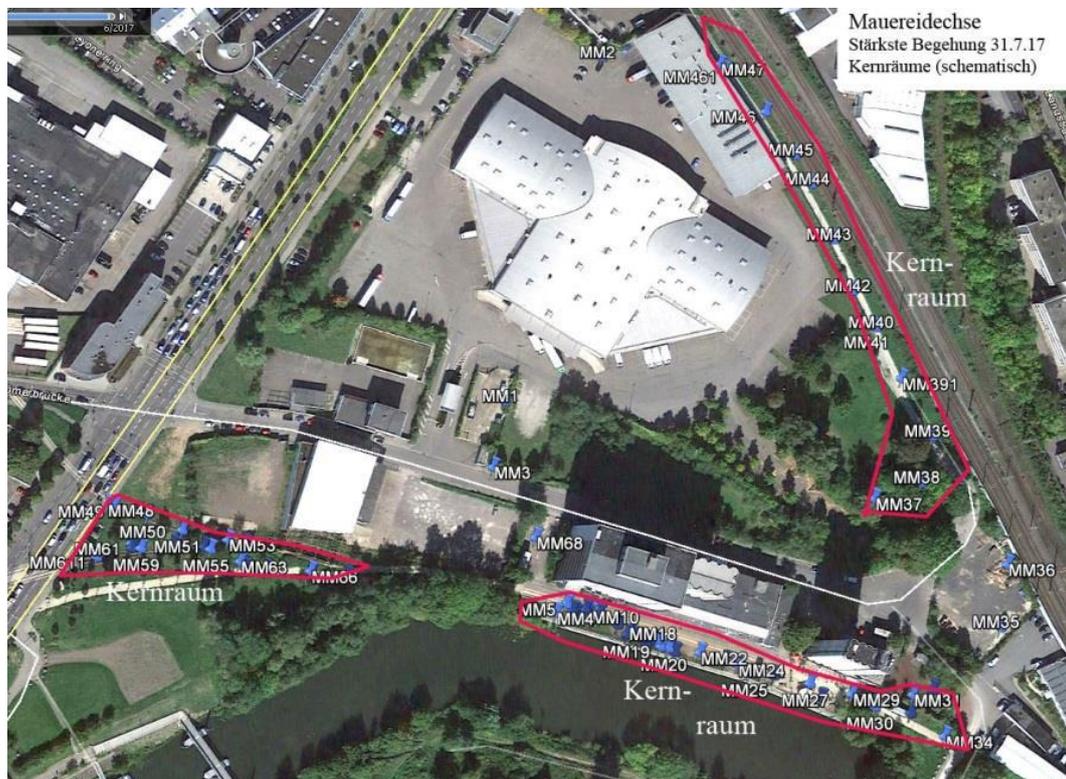


Abbildung 7: Höchste Individuenanzahl der Mauereidechse, Begehung 31.07.17 (aus ÖKO-LOG FREILANDFORSCHUNG 2017; Quelle: Google Earth, modifiziert).



Abbildung 8: Fundpunkte der Mauereidechse im Jahr 2016 überlagert mit einem Vorentwurf des Bebauungsplans (alter Planstand)

Auch außerhalb der aufgezeigten Kernlebensräume kommen sporadisch Einzeltiere innerhalb des Plangebiets vor (siehe Abbildung 7 Abbildung 8). Die Nachweise in den Jahren 2016 und 2017 lagen in den geplanten Gewerbegebieten GE2 (heutige Brachfläche nördlich BurgerKing) und GE3 (Gewerbebrache südlich ‚An der Römerstraße‘) sowie in den Flächen des Römerkastells. Darüber hinaus fanden sich 2017 auch Einzeltiere in Ruderalflächen des Großmarktgeländes und in den Säumen zur nordwestlichen Grundstücksgrenze.

Amphibien

Amphibien wurden bei den faunistischen Untersuchungen nicht nachgewiesen. Es gibt Hinweise auf Vorkommen der Erdkröte in den südlich des Plangebiets gelegenen Flächen.

Tagfalter

„Es konnten keine besonders oder streng geschützten Tagfalterarten im Gebiet –also auch kein Großer Feuerfalter (Zielart des südlich liegenden FFH-Schutzgebietes) – nachgewiesen werden. Mit Großem Kohlweißling, Geißklee-Bläuling, Kurzschwänzigem Bläuling und Kleinem Schillerfalter wurden Arten der Roten-Liste des Saarlandes bzw. Arten der Vorwarnliste Deutschlands nachgewiesen. Außer diesen Arten konzentrieren sich die Nachweise auf ubiquitäre Arten mit landesweiter Verbreitung.“ (ÖKO-LOG FREILANDFORSCHUNG 2017, S.30).

3.3.3.3 Artenschutz nach § 44 BNatSchG

Bereits auf der Ebene des Bebauungsplans ist abzu prüfen ob durch die künftigen zulässigen Nutzungen und Vorhaben Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz ausgelöst werden.

Im Fachbeitrag Artenschutz zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung werden die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle heimischen europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie, Arten für die eine nationale Verantwortung besteht und die per Rechtsverordnung bestimmt sind) ermittelt und dargestellt.

Die faunistischen Untersuchungen ergaben folgende planungsrelevante, europarechtlich geschützte Arten in Plangebiet:

- die Mauereidechse (Anhang IV FFH-Richtlinie),
- allgemein häufige ungefährdete europäische Vogelarten,
- Haussperling als Brutvogelart der Roten Liste im Gebiet.

Für diese Arten wird eine Art-für-Art Prüfung vorgenommen, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände erfüllt werden (siehe Kapitel 8.1.1).

Für alle übrigen nicht gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten gelten unabhängig von § 44 BNatSchG die Vorgaben der §§ 13ff BNatSchG zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Eingriffe sind vorrangig zu vermeiden oder zu minimieren. Unvermeidbare Eingriffe sind auszugleichen.

3.4 Boden

3.4.1 Bestand

Aufgrund der Lage im Saartal bilden quartäre Terrassensande und –kiese überlagert mit Auenlehmen den Untergrund im Plangebiet. Sämtliche Böden sind jedoch anthropogen überformt durch Auffüllungen, Umlagerungen oder Versiegelungen. Humoser Oberboden steht nur im Bereich der vorhandenen Grünflächen als oberster Bodenhorizont an. Hier sind die Lebensraum-, Filter- und Pufferfunktion des Bodens sowie der Rückhalt- und die Versickerung von Niederschlagswasser gewährleistet. Im übrigen Plangebiet sind die Bodenfunktionen teilweise bis vollständig beeinträchtigt.

Die derzeitigen Flächennutzungen sind durch den rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ostspange“ BBP Nr. 135.06.00, aus dem Jahr 1995 planungsrechtlich gesichert. Für die Gewerbegebiete ist darin als Maß der baulichen Nutzung eine zulässige Grundfläche (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Dies spiegelt sich im tatsächlichen Bestand durch einen hohen Anteil bebauter oder versiegelter Böden wider (Verkehrsflächen, Parkplätze, Lagerflächen etc.).

3.4.2 Vorbelastungen

Im Kataster des Landesumweltamts sind für das Plangebiet und den erweiterten Untersuchungsraum die Altlastenverdachtsfläche „Maul-Kfz-Zubehör / Autoverwertung Saar“ (SB_636), die teilsanierte Altlast „Tankstelle Degand“ (SB_591) und die teilsanierte Altlast Raab-Karcher, Aral-Tanklager (SB_649) verzeichnet.

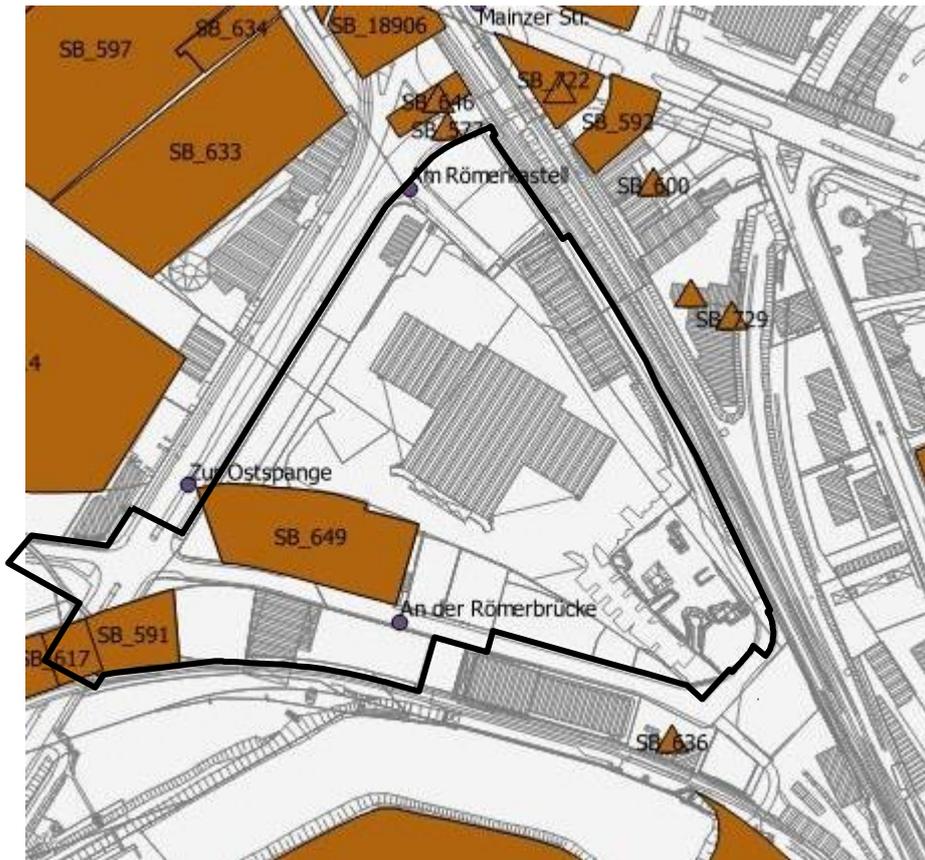


Abbildung 9: Altlastenverdachtsflächen im Plangebiet des Bebauungsplans und seiner Umgebung (Quelle: #)

Auch im gültigen Flächennutzungsplan und im rechtskräftigen Bebauungsplan sind diese Altlastenflächen gekennzeichnet.

Die Parzelle 169/7 (südlich des Großmarkts) ist als „Altlast Raab Karcher bzw. ehem. Aral-Tanklager (Az: SB_649)“ erfasst und wurde in der Vergangenheit bereits teilsaniert. Aufgrund der bekannten Altlastenverdachtsflächen wurde durch DR. JUNG UND LANG INGENIEURE (2015) eine umwelttechnische Untersuchung und Bewertung der Altlastensituation für das geplante Sondergebiet ‚Einrichtungshaus‘ und das südlich angrenzende Gewerbegebiet durchgeführt.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass im Bereich der bekannten Altlastenfläche (SB_649), dem sogenannten ‚Knippergelände‘ stellenweise noch tieferreichende Verunreinigungen zu erwarten sind. Auf den Flächen südlich der Straße „An der Römerbrücke“ treten lokal räumlich eng begrenzte Verunreinigungen auf (‘Hot Spots’).

Ergänzend wurden 2017 die unter den bestehenden Gebäuden gelegenen Bereiche auf Bodenkontaminationen untersucht, da hier auch keine Sanierung stattgefunden hat. Die ergänzenden Untersuchungen erstreckten sich auf den Bereich des ehemaligen Bürogebäudes der Firma Knipper. Es wurden zwei Bohrsondierungen unterhalb der Bodenplatte des Gebäudes vorgenommen. *Mit den vorliegenden Feststoffergebnissen werden geringe [...] Konzentrationen einzelner standorttypischer Schadstoffparameter im Boden unterhalb des „Knippergebäudes“ nachgewiesen. Diese stellen keine Umweltgefährdung über den Emmissionspfad Boden-Mensch und Boden-Grundwasser nach den Vorgaben der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) und damit keine Bodenbelastung im Sinne einer Altlast dar.* (DR. JUNG UND LANG INGENIEURE 2017B).

Eine nordwestlich außerhalb des Plangebiets liegende Altlast wirkt durch eine Grundwasserbelastungsfahne bis in den Bereich des heutigen Großmarkts hinein.

Für die übrigen Flächen im Plangebiet insbesondere östlich und südöstlich des Großmarktgeländes liegt eine Überprüfung der Altlastensituation als historische Erhebung von DR. JUNG + LANG INGENIEURE GMBH (2016B) vor. Demnach lassen keine konkreten und spezifischen Gefährdungen für Schutzgüter aus der vergangenen Nutzungshistorie ableiten.

3.4.3 Bewertung

Im Plangebiet stehen keine natürlichen Böden an. Die Retentions-, Versickerungs-, Filter-, Puffer-, Ertrags- und Lebensraumfunktion des Bodens sind auf einem Flächenanteil von rund 75 % teilweise bis vollständig beeinträchtigt. Die Böden haben keine Wertigkeit für die Landwirtschaft.

3.5 Wasser

3.5.1 Oberflächengewässer

Bestand

Das Plangebiet grenzt an einen Altarm der Saar, der viele Jahre als Gewerbehafen „Osthafen“ genutzt wurde und heute noch eine Marina beherbergt. Das Ufer ist im Bereich der ehemaligen gewerblichen Nutzungen vollständig überbaut und befestigt. Eine natürliche Uferzone ist im Untersuchungsraum nicht ausgebildet.

Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Saar (Verordnung vom 22.06.2009) reicht bis in den südlichen Teilbereich des festgesetzten SO ‚Einrichtungshaus‘, dem derzeitigen Großmarktgelände (siehe Abbildung 10). Der Wasserstand bei HQ100 entspricht 192,02 m üNN. Das heißt, im Plangebiet können sich Wassertiefen zwischen 0,5 bis 2 m einstellen.

Im westlichen Gebietsteil des heutigen Großmarkts verläuft unterirdisch in einer Tiefe von ca. 4,30 m bis 5,10 m unter Geländeoberfläche der Kieselbach als kanalisiertes Fließgewässer III. Ordnung (siehe Abbildung 10). Dieser ist auf einer Strecke von weit mehr als 2 km von der Ecke Kobenhüttenweg/Weimarer Straße bis zur Mündung in die Saar verrohrt und intensiv überbaut. Eine Rückführung in einen naturnahen Zustand durch eine Offenlegung des Gewässers ist ausgeschlossen.

Die anfallenden Niederschlagswasser der Gewerbegebiete entwässern derzeit in einen Regenwasserkanal in der Straße ‚An der Römerbrücke‘.

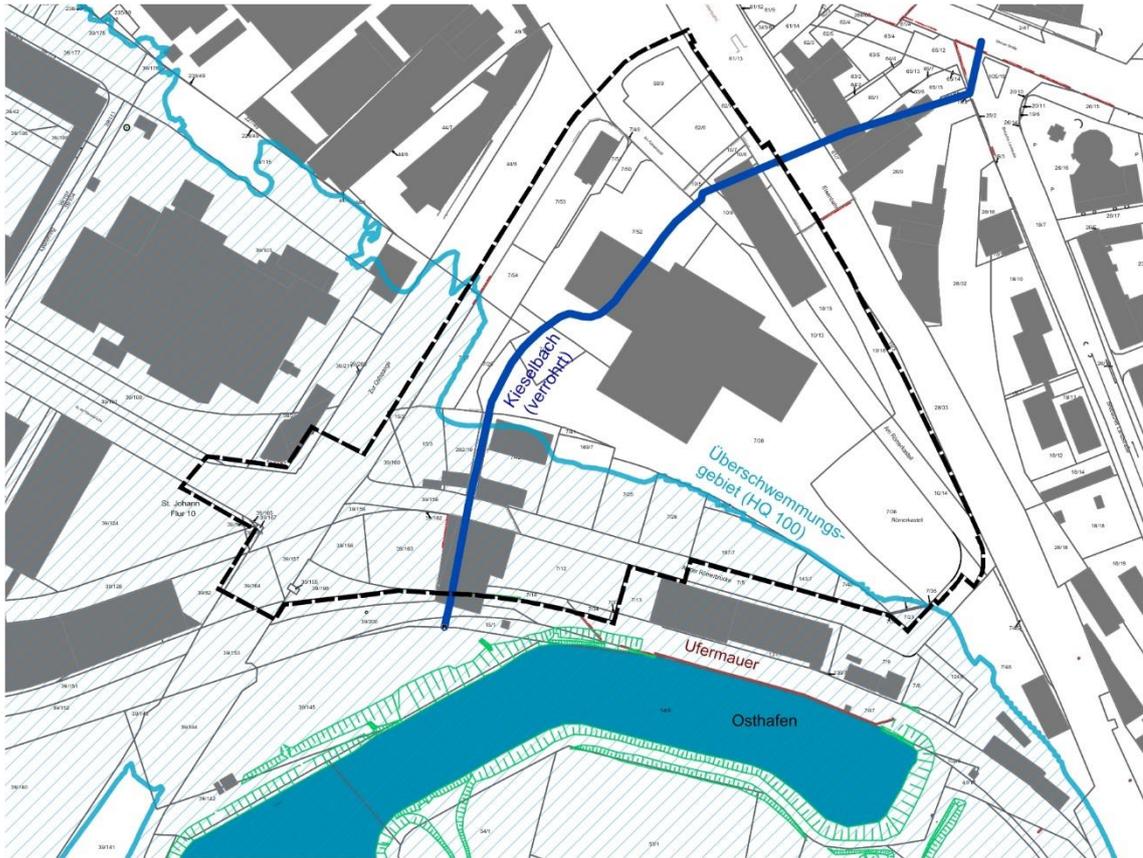


Abbildung 10: Oberflächengewässer im Untersuchungsraum

Vorbelastungen

- vollständig naturferner Zustand des Kieselbachs
- vorhandene Bebauung innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets der Saar

Bewertung

Aus der Bestandsituation ergeben sich hinsichtlich der Oberflächengewässer keine Restriktionen im Plangebiet des Bebauungsplans. Ein Gewässerschutzstreifen gemäß § 56 SWG ist an dem Teilabschnitt des Kieselbachs aufgrund der dauerhaften Verrohrung nicht zu berücksichtigen. Aufgrund der Lage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Saar sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB die Belange des Hochwasserschutzes im Bebauungsplan zu berücksichtigen.

3.5.2 Grundwasser

3.5.3 Bestand

Oberflächennahes Grundwasser steht im Saartal in den Terrassensanden und -kiesen als gespanntes bzw. teilgespanntes Grundwasser an. Oberhalb der Auelehne kann gebietsweise geringmächtiges Schichtwasser auftreten. Im Rahmen der Bodenuntersuchungen wurden durch DR. JUNG UND LANG INGENIEURE (2015) Grundwassermess-Stellen im westlichen Plangebiets-Teil ausgebaut, die teileingespiegeltes Schicht-/Grundwasser zwischen 2,39 m und 4,55 m unter Geländeoberfläche ergaben. Bezogen auf die Höhe über NN steht das Grundwasser im nordwestlichen Plangebietsteil zu den Stichtagsmessungen zwischen 191,61 mNN und 187,75 mNN an (DR. JUNG UND LANG INGENIEURE 2017A). „Es ist davon auszugehen, dass es sich hierbei um zusammenhängendes Schichtwasser handelt,

das sich aus Sickerwasseranreicherungen auf der Auelehmoberfläche bildet und somit jahreszeitlichen und klimatischen Schwankungen unterliegt. Die Grundwasserstände können somit durchaus flacher anstehen. Im Südwesten des Untersuchungsgebietes, [...], wurde vermutlich das in den Terrassenablagerungen auftretende Grundwasser festgestellt, das, bedingt durch die überlagernden Auenlehme, teilweise gespannt ist und über die Terrassensande mit dem Wasserstand der Saar korreliert (DR. JUNG UND LANG INGENIEURE 2015, S. 10).“

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des **Wasserschutzgebiets ‚St. Arnual‘**, Schutzzone III. Es handelt es sich um den nach hydrogeologischen Gesichtspunkten abgegrenzten Einzugsbereich der Förderanlage. Verunreinigungen durch langlebige chemische Stoffe innerhalb dieses Gebietes können im Laufe der Zeit in die Förderanlage gelangen, so dass besondere Schutzmaßnahmen gegen das Eindringen dieser Stoffe erforderlich sind. Dementsprechend ist das gesamte Plangebiet im Landesentwicklungsplan als **‚Vorranggebiet Grundwasserschutz‘** festgelegt, dass zu beachten ist.

3.5.4 Vorbelastungen

Untersuchungen des Grundwassers durch DR. JUNG UND LANG INGENIEURE (2015) bestätigen den Verdacht, dass der westliche Teil des Plangebiets im Bereich einer Grundwasserbelastungsfahne durch leichtflüchtige chlorierte Kohlenwasserstoffe (LHKW) liegt. Die Belastungen resultieren aus einer bekannten Schadstoffquelle nördlich des Plangebiets.

Im Bereich des sogenannten Knippergeländes (Zufahrt Großmarkt) liegen aufgrund der vorhandenen Bodenbelastungen geringfügige Verunreinigungen des Grundwassers vor. Die ergänzenden Untersuchungen von DR. JUNG + LANG INGENIEURE GMBH IN 2017 (2017B) für die Bereiche unterhalb der bestehenden Gebäudesubstanz des Knippergeländes bestätigen diese Ergebnisse. Aus einer temporären Grundwassermessstelle (südlich des Gebäudes im Abstrom des Grundwassers gelegen) wurde eine Bodenprobe entnommen und auf die Parameter der BBodSchV für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser mit Ausnahme von DDT und Aldrin analysiert. *„Das untersuchte Grundwasser zeigt Beeinträchtigungen vermutlich aus diesen im Umfeld vorhandenen punktuellen Belastungen, bzw. einer in diesem Bereich vorhandenen allgemeinen Hintergrundbelastung. Der Prüfwert für den Σ PAK Gehalt ist überschritten. Die Naphthalin Konzentration liegt unterhalb des Prüfwertes. Der Summehalt der BTEX liegt unterhalb des entsprechenden Prüfwertes. Der Gehalt an Benzol übersteigt den Prüfwert“* DR. JUNG + LANG INGENIEURE GMBH 2017B, S. 15).

Weitere Schadstoffeinträge in das Grundwasser wurden im Plangebiet nicht festgestellt. Im östlichen Bereich des Plangebiets sowie im erweiterten Untersuchungsraum des Stadtquartiers am Osthafen sind nach historischen Recherchen und Akteneinsicht bei den Fachbehörden keine Grundwasserbelastungen oder Schadstoffeinträge aus Altlasten bekannt DR. JUNG + LANG INGENIEURE GMBH (2016B).

3.5.5 Bewertung

Das Plangebiet hat eine hohe Bedeutung für den Schutz des Grund- und Trinkwassers.

Die Grundwasserverschmutzungsempfindlichkeit im Plangebiet ist aufgrund der vorhandenen Bodenbelastungen und der geringen Grundwasserflurabstände hoch. Im Bestand sind alle Verkehrsflächen, Zufahrten und Stellplatzflächen als Auflagen aus der Wasserschutzgebietsverordnung zum Schutz des Trinkwassers bereits versiegelt.

Deshalb ist die Bedeutung hinsichtlich der Grundwasserneubildung sehr gering. Offene versickerungsfähige Flächen mit Bedeutung für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser gibt es großflächig nur in der Grünfläche Römerkastell und südlich des Parkplatzes am Großmarkt. Aufgrund der Lage in der Schutzzone III des Wasserschutzgebiets ergeben sich im Plangebiet Restriktionen gemäß der Wasserschutzgebietsverordnung.

3.6 Klima und Luft

3.6.1 Bestand

Im Auftrag der Landeshauptstadt Saarbrücken wurde im Jahr 2012 eine ‚Stadtklimatische Gesamtanalyse der Landeshauptstadt Saarbrücken‘ (GEO-NET UMWELTCONSULTING GMBH 2012) erarbeitet. Anhand der Klimafunktionskarte (siehe Abbildung 11: lassen sich für das Plangebiet und die nähere Umgebung die folgenden klimaökologischen Funktionen ableiten:

- Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Siedlungsraum mit einer ‚weniger günstigen‘ bioklimatischen Situation. Die Einstufung erfolgt in Stufe 3 auf einer vierstufigen Bewertungsskala von sehr günstig (1) bis ungünstig (4). Gemäß Landschaftsplan der Stadt Saarbrücken handelt es sich um ein Siedlungsklimatop mit starker Oberflächenversiegelung und geringem Luftaustausch, in dem Hitzestress und Schwüle häufig auftreten.
- Die kleinflächigen Grünflächen im Plangebiet haben lediglich eine geringe klimatische Ausgleichswirkung.
- Die südlich angrenzenden Grün- und Freiflächen, insbesondere die St. Arnualer Wiesen, sind lokal bedeutsame, klimaökologische Ausgleichsräume mit hoher bis sehr hoher Kalt- und Frischluftproduktion für die angrenzenden Siedlungsgebiete. Die in Richtung West bis Nordwest abfließende Kalt- und Frischluft führt zur Entlastung vor allem bei austauscharmen Wetterlagen mit sommerlicher Überwärmung.
- Das Plangebiet liegt am Rand einer klimatisch wirksamen Luftleitbahn zwischen St. Arnualer Wiesen und Innenstadt.

3.6.2 Vorbelastungen

Im Bereich der Ostspange sowie am Knotenpunkt Ostspange/Mainzer Straße kann es laut Stadtklimaanalyse (GEO-NET UMWELTCONSULTING GMBH 2012) bei austauscharmen Wetterlagen zu verkehrsbedingten Luftbelastungen durch eine erhöhte Konzentration von Stickstoffdioxiden kommen. Die Kalt- und Frischluftzufuhr aus den südlich gelegenen Ausgleichsräumen ist bereits durch Bebauung und Versiegelung eingeschränkt.

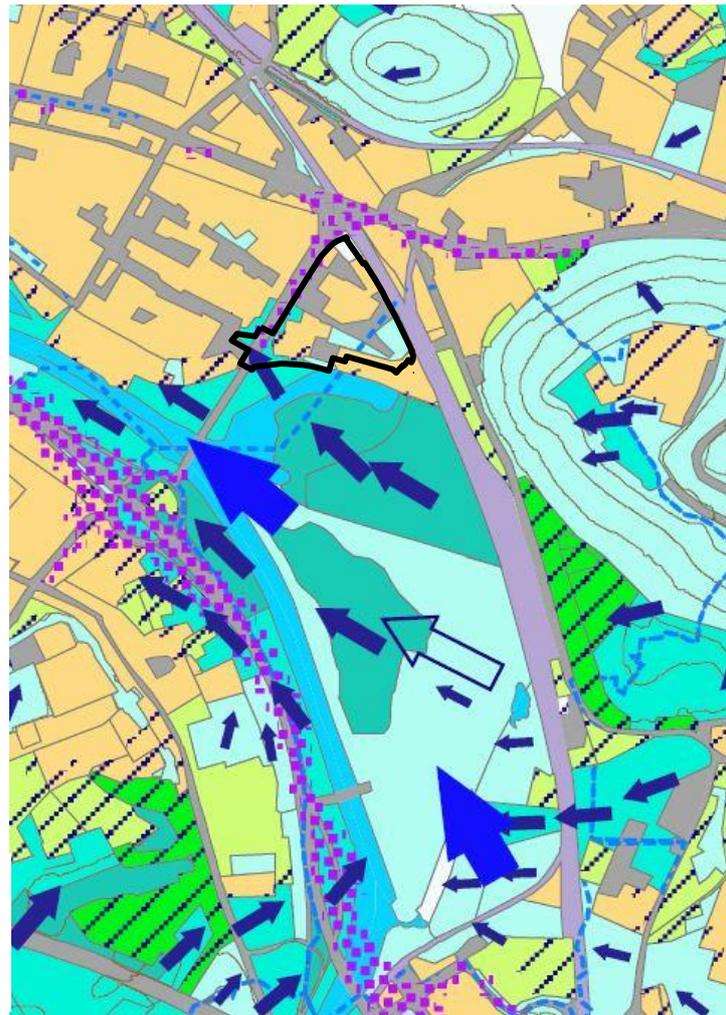


Abbildung 11: Auszug aus der Klimafunktionskarte, Stadtklimaanalyse Saarbrücken (GEO-NET UMWELTCONSULTING GMBH (2012))

3.6.3 Bewertung

Bei dem Plangebiet und den angrenzenden Stadtgebieten handelt es sich um einen bioklimatisch belasteten Raum mit hohen Versiegelungsgraden und eingeschränkter Durchlüftung. Hinzu kommen temporäre Luftbelastungen entlang der angrenzenden Verkehrsstrassen. Das Plangebiet sowie die angrenzenden Stadtgebiete weisen daher eine Empfindlichkeit gegenüber weiterer Verdichtung, fehlender Durchlüftung, Reduzierung von Freiflächen und Grünstrukturen auf.

Überregional bedeutsame klimatische Ausgleichsfunktionen auch für das Plangebiet haben die südlich angrenzenden Grün- und Freiflächen.

3.7 Stadt- und Landschaftsbild, Erholungsfunktion

3.7.1 Bestand

Das Plangebiet liegt am Rand des Saartals und grenzt südlich an einen Altarm der Saar, den heutigen Osthafen sowie an eine öffentliche Grünfläche am Saarufer. Nordwestlich begrenzt die Straße „An der Ostspange“ mit ihren Verkehrsknoten das Gebiet. Östlich verläuft die Bahntrasse Saarbrücken – Saargemünd. Das Stadt- und Landschaftsbild wird maßgeblich geprägt durch die angrenzenden Verkehrsstrassen und die vorhandene Gewerbebebauung (u. a. Großmarkt, Rhenania-Gebäude und Silo).

Erhaltenswerte und prägende Elemente des Stadt- und Landschaftsbildes sind:

- die denkmalgeschützte Anlage und Grünfläche „Römerkastell“,
- wertvoller, älterer Baumbestand unter anderem am „Römerkastell“ und im Umfeld des Silos,
- Baumallee zur Einbindung der Straße „An der Ostspange“,
- Alte Gleisanlagen als Relikt früherer Hafennutzung am südlichen Rand des Plangebiets.

Für die stadtnahe Erholung sind folgende Freiräume und Vernetzungsstrukturen von Bedeutung:

- Übergeordnete Fuß- und Radwegeverbindung entlang der Saarbahnstrecke und am Saarufer zur Anbindung der Innenstadt an die Frei- und Erholungsflächen am Osthafen und in den St Arnualer Wiesen.
- sowie außerhalb des Plangebiets „Osthafen mit Marina“ und angrenzende Ufer und Grünflächen.



Abbildung 12: Prägende Elemente für Stadt und Landschaftsbild (Alte Gleisanlagen, Silo)

3.7.2 Vorbelastungen

Vorbelastungen liegen durch die teilweise großflächige Versiegelung und großmaßstäbige Bebauung der bereits zulässigen Gewerbenutzungen vor. Gebäudeleerstand, Brachflächen und Zwischennutzungen tragen zu einem ungeordneten, wenig attraktiven Stadtbild bei. Aus den bestehenden Verkehrsstrassen (Bahn, Ostspange) wirken Lärmemissionen in das Plangebiet ein.

3.7.3 Bewertung

Natürliche Strukturen, die die Eigenart des Landschaftsbildes prägen, gibt es im Plangebiet nicht. Die Eigenart des Stadt- und Landschaftsbilds wird wesentlich bestimmt durch den südlich angrenzenden Saaraltarm mit dem Osthafen und seinen ehemaligen Nutzungen, durch kulturhistorische Bezüge

Das Plangebiet selbst hat eine geringe Wertigkeit für die wohnortnahe Erholung im Stadtgebiet. Wichtige Freiräume für die stadtnahe Erholung grenzen jedoch unmittelbar südlich daran an.

Aufgrund der angrenzenden naturnahen Flächen südlich des Osthafens hohe Empfindlichkeit der angrenzenden Landschaftsräume in Bezug auf Wirkfaktoren mit größerer Reichweite, die das Landschaftsbild beeinträchtigen.

3.8 Kultur- und Sachgüter

3.8.1 Bestand

Das Plangebiet liegt im Bereich einer römischen Siedlung (Vicus) an der Kreuzung der Römerstraßen Straßburg-Trier und Metz-Worms mit einer vermuteten Brücke über die Saar (Abbildung 13). Im 4. Jahrhundert n. Chr. wurde zum Schutz der Siedlung ein spätkaiserzeitliches, befestigtes Militärlager in der Nähe des Vicus unmittelbar an der Saar errichtet. Die heute als ‚Römerkastell‘ bezeichnete Anlage ist in Abbildung 13 grün eingetragen. Über einem unregelmäßigen polygonalen Grundriss stand eine drei Meter dicke, auf einem Pfahlrost gegründete Kastellmauer mit vier Rundtürmen von 6,40 bis 6,80 m Durchmesser (MILDENBERGER 2016).

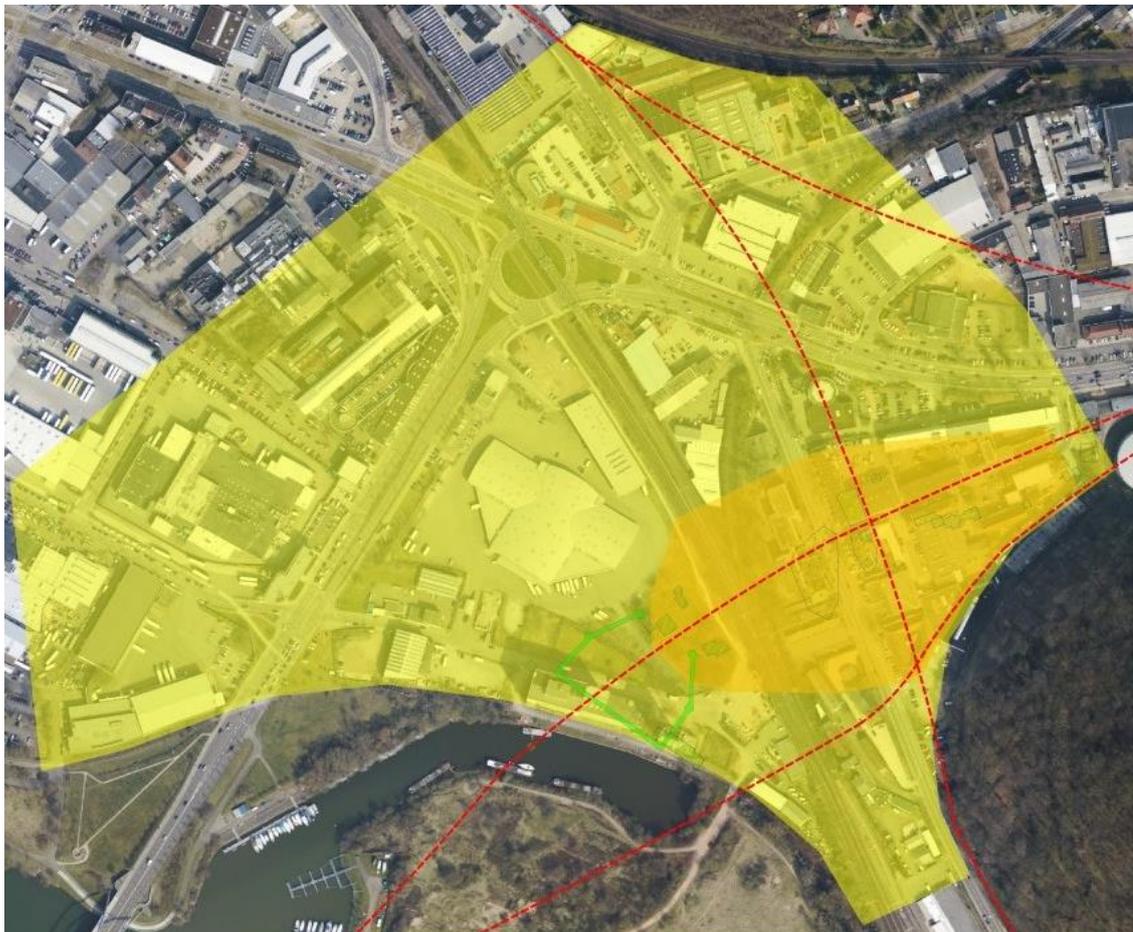


Abbildung 13: Übersicht Römerkastell, Vicus und Römerstraßen (gelb: erweiterter Vicus-Bereich, orange: engerer Vicus-Bereich, rot: Römerstraßen, grün: spätkaiserzeitliches Kastell) (Quelle: Mildemberger 2016)

Im gesamten Plangebiet ist daher mit römischen Funden zu rechnen, die zu der Vicus-Besiedlung gehören. Die Besiedlung ist durch die Freilegung römischer Hausreste, von Teilen der Römerstraße, von Grabstätten und durch diverse Funde (Münzen,

Keramik etc.) belegt und dokumentiert. Flächendeckende bodendenkmalpflegerische Untersuchungen liegen für das Plangebiet bislang nicht vor.

Ein bereits vor einigen Jahren freigelegter Rundturm des Römerkastells, Kastellmauerfundamente und Hausreste sind in der Grünfläche „Römerkastell“ sichtbar (Abbildung 14).



Abbildung 14: Freigelegter Rundturm der spätkaiserzeitlichen Kastellanlage in der Grünanlage Römerkastell 2015

Im Jahr 2017 wurden im Vorfeld der geplanten städtebaulichen Entwicklung im Gebiet weitere archäologische Untersuchungen durchgeführt und die Ergebnisse vom Amt für Denkmalpflege (LHS 61.2/D) dokumentiert. Mittels vier Grabungen zwischen bestehender Grünfläche und Straße ‚An der Römerbrücke‘ wurden die Lage des Römerkastells, insbesondere seine westlichen Gelenkpunkte, erkundet und eingemessen. Die vermutete Lage des Kastells hat sich durch die Grabungen weitgehend bestätigt.

Das Römerkastell ist in der Denkmalliste des Saarlands² vom 16.12.2013 als Einzeldenkmal ‚Am Römerkastell, Reste des spätrömischen Kastells‘ geführt und unterliegt damit einschließlich seiner Umgebung dem Schutz gemäß § 2 Abs. 7 Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDschG).

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ‚Gewerbegebiet Ostspange‘ ist das Bodendenkmal bereits als Sondergebiet ‚Denkmal Römerkastell‘ ausgewiesen und in seinen Abgrenzungen als bauliche Anlage, die dem Denkmalschutz dient, festgesetzt (Flurst. 7/36).

² Denkmalliste des Saarlands, Teildenkmalliste Landeshauptstadt Saarbrücken. Hrsg. Ministerium für Bildung und Kultur. Stand 16.12.2013



Abbildung 15: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan BBP-Nr. 135.06.00 „Gewerbegebiet Ostspange“

3.8.2 Vorbelastungen

Große Teile der bekannten römischen Siedlungsreste insbesondere der Kastellanlage wurden in den vergangenen Jahrzehnten mit Gebäuden und Verkehrsanlagen überbaut.

3.8.3 Bewertung

Der römische Vicus mit Kastellanlage hat eine hohe Bedeutung für die Siedlungsgeschichte der Stadt Saarbrücken und dokumentiert die Entwicklung der römischen Besiedlung in der Region. Das Bodendenkmal ist gesetzlich geschützt nach Denkmalsrecht. Die denkmalpflegerischen Belange sind daher im Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen.

Weitere gesetzlich geschützte Kulturdenkmäler gibt es im Plangebiet nicht. Als Relikte der historischen Hafennutzung sind die alten Gleisanlagen, bauliche Anlagen östlich des Plangebiets am Osthafen (Silo etc.) als besondere Sachgüter im Plangebiet zu nennen.

Als Sachgut sind die vorhandenen Medien zur Ver- und Entsorgung im Plangebiet (u. a. Gashochdruckleitung) auf der Ebene des Bebauungsplanverfahrens zu betrachten.

4 LANDSCHAFTSPLANERISCHE ENTWICKLUNGSZIELE

- Ein **grünordnerisches Konzept** zur Sicherung einer qualitätvollen Freiraumausstattung, der Funktionen für den Biotop- und Artenschutz und zum Erhalt und zur Entwicklung des charakteristischen Stadt- und Landschaftsbilds mit einer rechtsverbindlichen Umsetzung durch Festsetzungen im Rahmen der Bauleitplanung ist anzustreben;
- Ausarbeitung eines **Artenschutzkonzepts** mit Vermeidungs-, Verminderungs- und CEF-Maßnahmen für die planungsrelevanten Arten;
- Maßnahmen zum **Schutz des Grundwassers** und der Trinkwasserversorgung haben Vorrang vor überlagernden Belangen. Nach LEP, Teilabschnitt ‚Umwelt‘ sind die Wasservorkommen als natürliche Lebensgrundlage für künftige Generationen vor Verunreinigungen und anderen nachteiligen Einwirkungen oder Gefährdungen zu schützen. In Siedlungsgebieten dürfen zur Sicherung des Wasservorkommens keine Maßnahmen ergriffen werden, die zu einer wesentlichen Beeinträchtigung der Qualität und Quantität des Grundwassers führen.
- Berücksichtigung der Belange des **Hochwasserschutzes**, u. a. durch Maßnahmen zum hochwasserangepasstem Bauen und zur Vermeidung von Retentionsraumverlusten;
- Erarbeitung eines **Entwässerungskonzept** zur Bewirtschaftung des anfallenden Niederschlagswassers (Rückhaltung, falls möglich Versickerung, (gedrosselte) Ableitung) unter den Maßgaben des vorrangigen Grundwasserschutzes;
- Verbesserung der Altlastensituation durch **Sanierung von Bodenbelastungen; Bodenmanagement** in Abstimmung mit den Fachbehörden u. a. zur Umlagerung und zum Wiedereinbau von Böden, zur Verfüllung unterirdischer Gebäudeteile und zur fachgerechte Entsorgung belasteter Böden, Vermeidung weiterer Beeinträchtigungen von Boden und Grundwasser;
- Schutz- und Entwicklungsmaßnahmen zur **Verbesserung von Klima und Luft**, Die klimaökologischen Zielsetzungen für das Plangebiet und seine Umgebung sind:
 - Möglichst keine weitere Verdichtung,
 - Verbesserung der Durchlüftung und Erhöhung des Vegetationsanteils,
 - Erhalt der Freiflächen am ehemaligen Römerkastell,
 - Vollständiger Erhalt der südlich angrenzenden öffentlichen Grünfläche zur Sicherung von Kalt- und Frischluftzufuhr aus südöstlicher Richtung.
- **Erhalt und Aufwertung des Stadt-/Landschaftsbilds** durch Begrünung, Raumbildung, Gestaltung öffentlicher und privater Flächen, Ausschluss unerwünschter stadtbildprägender Nutzungen und Anlagen;
- Sicherung und Entwicklung übergeordneter **Fuß- und Radwegeverbindungen** entlang der Bahnlinie und des Saarufer für die stadtnahe Erholung;
- Ausbau von Radwegen und Stärkung der ÖPNV-Anbindung zur Verringerung des Individualverkehrs;
- Erhalt und Entwicklung des **denkmalgeschützten Römerkastells** nach denkmalpflegerischen Zielsetzungen, Aufwertung als „Freilichtmuseum“ und Grünanlage;
- **Archäologische Baubegleitung** und Sicherung archäologischer Funde insbesondere aus der Zeit der römischen Besiedelung.

5 GEPLANTE STÄDTEBAULICHE NUTZUNG

Die geplanten städtebaulichen Nutzungen sowie die Inhalte des Bebauungsplans „Osthafen“ sind ausführlich in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt.

Der Entwurf des Bebauungsplans „Osthafen“ sieht im Bereich des derzeitigen Großmarktgeländes ein Sondergebiet ‚Einrichtungshaus‘ vor, das großflächigen Einzelhandel bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von 30.000 m² ermöglicht. Ergänzende Nutzungen wie Gastronomie, Stellplätze und temporäre Verkaufsflächen auf den Stellplätzen sind möglich. Die Erschließung des Sondergebiets erfolgt über die Straßen ‚An der Römerbrücke‘ und ‚Am Römerkastell‘. Ein- und Ausfahrten von der Straße ‚Zur Ostspange‘ sind nicht möglich.

Zur Ostspange orientiert, sind im Bebauungsplan zwei Gewerbegebiete GE1 und GE2 festgesetzt. Südlich der Straße ‚An der Römerbrücke‘ wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet GE3 festgesetzt, in dem u.a. Gewerbebetriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Weiterhin sind u.a. Stellplätze zulässig, die den Vorhaben im Sondergebiet oder den angrenzenden Nutzungen dienen.



Abbildung 16: Entwurf des Bebauungsplans Nr. 135.06.04 „Osthafen“, Landeshauptstadt Saarbrücken (FIRU mbH, LHS)

Als Maß der baulichen Nutzung setzt der Bebauungsplan für das Sondergebiet und die Gewerbegebiete eine zulässige Grundflächenzahl von 0,8 fest. Im Sondergebiet ‚Einrichtungshaus‘ ist zusätzlich eine Überschreitung der GRZ durch ebenerdige Stellplätze bis zu 0,9 zulässig. Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich damit an dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Osthafen“ mit Ausnahme der Überschreitungsmöglichkeit durch Stellplätze im SO.

Die abweichende Bauweise ermöglicht Gebäudelängen größer als 50 m in allen Baugebieten. Die Baufenster werden durch Baulinien und Baugrenzen definiert.

Die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen lassen im Sondergebiet und im GE2a Gebäudehöhen bis zu 26 m, im GE3 bis zu 20 m und im GE1 bis zu 12 m zu. Der bisher rechtskräftige Bebauungsplan setzte zulässige Gebäudehöhen von maximal 13 m fest.

Der Bebauungsplan sichert zwei öffentliche Grünflächen und übernimmt das denkmalgeschützte Gesamtensemble Römischer Vicus und Kastellanlage nachrichtlich.

Als Straßenverkehrsflächen werden Teile der Straße „Zur Ostspange“, „An der Römerbrücke“ und „Am Römerkastell“ festgesetzt, einschließlich des Knotenpunktes „Zur Ostspange“/„An der Römerbrücke“. In der öffentlichen Grünfläche entlang der Saarbahn wird ein Fuß- und Radweg als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gesichert.

6 GRÜNORDNERISCHES KONZEPT

6.1 Öffentliche Freiräume

Die Straße ‚Zur Ostspange‘ wird durch Verkehrsbegleitgrün und die vorhandenen Baumreihen klar gefasst. Die im Geltungsbereich liegende Baumreihe aus Linden ist zu erhalten.

Die vorhandene Grünanlage am denkmalgeschützten Römerkastell wird als öffentliche Grünfläche gesichert und nach Süden bis zur Straße ‚An der Römerbrücke‘ deutlich erweitert. Hier kann eine Parkanlage als Mittelpunkt für das Stadtquartier am Osthafen geschaffen werden, die zum ruhigen Aufenthalt und für Veranstaltungen für die angrenzenden Nutzungen dient. Gleichzeitig werden die archäologischen Befunde und Siedlungsreste des römischen Vicus und der Kastellanlage gesichert. Es ist wünschenswert diese stärker herauszuarbeiten und in den Focus der Öffentlichkeit zu rücken. Der alte wertvolle Baumbestand soll erhalten bleiben und sinnvoll ergänzt werden. Die Grünfläche Römerkastell liegt an der übergeordneten Wege- und Grünverbindung vom Kreisverkehr Ostspange/Mainzer Straße zu den St. Arnualer Wiesen. Diese Wegeverbindung aufgewertet werden. Eine klare Wegeführung für Fußgänger und Radfahrer z. B. mit begleitender Baumreihe könnte außerhalb des Plangebiets Richtung Osthafen ergänzt werden. Diese verläuft derzeit ungeordnet über die Erschließungsstraße der Gewerbenutzungen. Ebenfalls außerhalb des Plangebiets gelegen, wäre eine grüne Achse am Osthafen-Ufer denkbar. Der bestehende Fuß- und Radweg entlang der ehemaligen Hafenbahn könnte als öffentlich nutzbare Uferpromenade bis in das nahegelegene Naherholungs- und Naturschutzgebiet fortgesetzt werden.

6.2 Private Freiflächen und Freiflächen der Baugrundstücke

Das grünordnerische Konzept für die privaten Baugrundstücke soll in erster Linie zur Begrünung und Einbindung der geplanten Vorhaben dienen und ein qualitativvolles Stadtbild sichern. Als wesentliche Grünelemente sind 3 m breite begrünte „Vorgartenbereiche“ im Sondergebiet entlang der öffentlichen Straßenräume vorgesehen. Ebenso in den Gewerbegebieten zur Ostspange. Abweichend wird im GE3 zur Straße ‚An der Römerbrücke‘ nur ein 2 m breiter Grünstreifen gesichert. Die „Vorgartenbereiche“ auf privaten Baugrundstücken ergänzen das öffentliche Verkehrsbegleitgrün insbesondere an der Ostspange und binden das Baugrundstück zum öffentlichen Straßenraum ein. Die Baumpflanzungen werden in Gruppen angeordnet um Sichtbeziehungen und Transparenz zu gewährleisten. Darüber hinaus werden die üblichen Vorgaben der Landeshauptstadt Saarbrücken zur Mindestbegrünung der Baugrundstücke übernommen (Stellplatzbegrünung mit einem Baum je 4 Stellplätze und Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen).

Da Teile des Römerkastells direkt an die privaten Baugrundstücke SO angrenzen, sind Lösungen für den Verflechtungsbereich zwischen städtischem Grün und privaten Grundstücksflächen herauszuarbeiten. Der Restaurantbereich des Einrichtungshauses mit Außenbereich wird im Erdgeschoss mit Bezug zum Römerkastell angeordnet. Die Zulässigkeit von Stellplätzen wird durch Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze räumlich begrenzt und eine Pufferzone zum Römerkastell eingehalten.

Für das geplante Vorhaben des Einrichtungshauses im Sondergebiet mit geplanten Stellplatzanlagen im GE3 liegt ein Vorabzug des Freiflächengestaltungsplans zum Bauantrag vor.

Die Planung der Stellplatzanlage sieht eine Durchgrünung vor, die eine Erweiterung der angrenzenden Grünflächen an der Saar bilden soll. Entsprechend wird das Thema der Hartholzaue auf die Parkplatzgestaltung übertragen und dort in Form von Pflanzinseln fortgeführt. Diese werden in lockerer Setzung auf dem Stellplatz verteilt um ein natürliches Gesamtbild zu erzeugen und von vielen Blickrichtungen eine starke Begrünung vermitteln. Wiesenflächen mit Wildkräutern bilden in den Randbereichen den Übergang zu den angrenzenden Grünflächen rund um die Saar bzw. das Römerkastell und den nördlichen Gleisanlagen. Der Zufahrtsbereich wird durch schlichte Hochbeete aus Betonformteilen betont, die auch der Bodenabdichtung über dem belasteten Untergrund dienen und einen stärkeren Substrataufbau ermöglichen. In diesem Bereich und den inneren Pflanzflächen der Stellplatzanlage wird eine extensive Stauden- / Gräsermischpflanzung eingesetzt, die einen naturnahen aber auch repräsentativen Charakter vermittelt. Die Grünflächen werden in Einzelbäumen oder mit kleinen Baumgruppen überstellt, sodass der naturnahe Gestaltungsansatz unterstrichen wird und gleichzeitig ein offenes Erscheinungsbild entsteht.



Abbildung 17: Frei­flächengestaltungsplan zum Vorhaben Neubau Möbel Martin (BIERBAUM.AICHELE.landschaftsarchitekten Vorabzug 08/2017)

6.3 Ökologisches Konzept

- Erhalt der Kernlebensräume der Mauereidechse,
- Kein zusätzlicher Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben, daher keine Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in den Naturhaushalt.

7 LANDSCHAFTSPLANERISCHE FESTSETZUNGEN ZUR ÜBERNAHME IN DEN BEBAUUNGSPLAN

Folgende landschaftsplanerische Festsetzungen werden zur Übernahme in den Bebauungsplan vorgeschlagen.

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO))

A.1 Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12, 14 und 23 (5) BauNVO)

Zeichnerische Festsetzung von Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen gemäß Plan

A.1.1 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Hiervon ausgenommen sind Müllplatzstandorte und untergeordnete Nebenanlagen.

Begründung

Die zeichnerisch festgesetzten Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen gewährleisten, dass unbebaute, begrünte Bereiche zu den öffentlichen Verkehrsräumen und den angrenzenden Grundstücken eingehalten werden. Außerdem soll ein Mindestabstand zwischen Stellplatzanlage und denkmalgeschützter Anlage gesichert werden. Aufstellflächen für Müllbehälter und untergeordnete Nebenanlagen sind von dieser Einschränkung ausgenommen, wenn sie aus funktionalen Gründen außerhalb der gekennzeichneten Flächen angeordnet werden sollen.

A.2 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

A.2.1 Öffentliche Grünfläche (G1) – Römerkastell

Gemäß Planeintrag wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Parkanlage‘ festgesetzt.

Begründung

Die öffentliche Grünfläche ‚Römerkastell‘ soll im Zuge der Entwicklung des Stadtquartieres langfristig gesichert, aufgewertet und erweitert werden. Sie ist Teil der Grün- und Fußwegeverbindung zwischen Saarbahn-Haltestelle und den Naherholungs- und Naturschutzgebieten am Saarlarm und in den St. Arnualer Wiesen und soll stärker in den Focus der Öffentlichkeit rücken. Die Parkanlage wird so gestaltet, dass sie für das Stadtquartier vielfältige Funktionen erfüllt. Sie ermöglicht Naherholung, kleine Veranstaltungen und Feste, wertet das Stadtbild auf und ist gleichzeitig robust und pflegeintensiv ausgestaltet. Die Überlagerung der Grünfläche mit dem denkmalgeschützten Ensemble ‚Römischer Vicus und Kastellanlage‘ stellt besondere Anforderungen an die Gestaltung. Es gilt archäologische Ausgrabungen und Reste des Römerkastells und römischer Siedlung zu schützen und zu präsentieren.

A.2.2 Öffentliche Grünfläche (G2) – Grünverbindung

Gemäß Planeintrag wird eine öffentliche Grünfläche G2 festgesetzt. Innerhalb der Grünfläche G2 ist ein wasserdurchlässig befestigter Weg in einer Breite von maximal 3 m zulässig. Die Anpflanzung von Bäumen ist aus artenschutzrechtlichen Gründen in einem Abstand bis zu 7 m von den Gleisanlagen unzulässig. Kleinflächige Schotterflächen oder Gabionenmauern sind aus artenschutzrechtlichen Gründen innerhalb der Grünfläche zulässig.

Begründung

Die öffentliche Grünfläche G2 sichert als Grünachse die Grün- und Wegebeziehung zwischen Saarbahn-Haltestelle und den Naherholungs- und Naturschutzgebieten am Saarlarm und in den St. Arnualer Wiesen. Der bestehende Geh- und Radweg ist als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung innerhalb der Grünfläche planungsrechtlich gesichert.

Die Grünfläche entlang der Saarbahn-Gleise ist außerdem Lebensraum der streng geschützten Mauereidechse und ein Verbreitungsschwerpunkt der lokalen Population. Die Vorgaben zu Baumpflanzungen vermeiden die Verschattung der Gleisanlagen und Säume und resultieren aus den Lebensraumansprüchen der Art. Maßnahmen zur Aufwertung des Eidechsenhabitats sind innerhalb der Grünfläche zulässig.

A.3 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

A.3.1 Maßnahmenfläche M1

Die zeichnerisch festgesetzte Fläche M1 ist als artenreiche, extensive Wiesenfläche zu erhalten und zu pflegen, um Lebensräume der Mauereidechse zu schützen und aufzuwerten. Die Fläche ist 2mal jährlich alternierend auf jeweils maximal 70 % der Fläche zu mähen. Im 3jährigen Turnus sind aufkommende Gehölze zurückzudrängen. Anpflanzungen von Bäumen sind unzulässig.

Begründung

Die Fläche M1 zwischen den Gleisanlagen der ehemaligen Hafenbahn ist ein dicht besiedelter Teillebensraum der lokalen Population der streng geschützten Mauereidechse. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu vermeiden und um die Lebensraumbedingungen der Mauereidechse zu verbessern, wird der Teil des Baugrundstücks als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Die Maßnahmenfläche M1 ist als Vermeidungsmaßnahme Bestandteil des Artenschutzkonzeptes für die lokale Population der Mauereidechse zum Bebauungsplan.

A.5 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

A.5.1 Begrünung der Baugrundstücke

Nicht baulich genutzte Flächen der Baugrundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und zu begrünen. Dabei sind je 100 qm der gärtnerisch angelegten Flächen innerhalb der Baugrundstücke mindestens ein Laubbaum 1. oder 2. Ordnung sowie mindestens 2 Sträucher gemäß Pflanzliste zu pflanzen.

A.5.2 Stellplatzbegrünung

Stellplatzanlagen für mehr als 4 Kraftfahrzeuge sind mit Bäumen zu begrünen und zu gliedern. Hierzu ist je angefangene 4 Pkw-Stellplätze mindestens ein standortgerechter Baum mit einem Stammumfang von 16-18 cm gemäß Pflanzliste in räumlicher Zuordnung zu pflanzen. Bäume in den angrenzenden begrüneten Grundstücksflächen können angerechnet werden. Ausnahmsweise darf die Mindestbegrünung von einem Baum je 4 Stellplätze unterschritten werden, wenn hiervon weniger als 10 % der notwendigen Bäume betroffen sind und als Ausgleich ein Baum für jeden nicht gepflanzten Baum an vergleichbarem Wuchsstandort an anderer Stelle im Stadtgebiet nachgewiesen wird.

A.5.3 Pflanzfläche P1

Die im Plan gekennzeichnete Pflanzfläche P1 im SO ‚Einrichtungshaus‘ ist außerhalb der zulässigen Zufahrten vollständig mit Rasen, Wiesen, Staudenflächen oder niedrigen, geschnittenen Hecken mit Arten der Pflanzenliste zu begrünen. Je 50 m² begrünter Fläche ist ein Baum gemäß Pflanzenliste anzupflanzen. Innerhalb der Pflanzfläche sind Zuwegungen auf einer Breite von insgesamt maximal 8 m und ein unbefestigter Überhang für Stellplätze mit Anfahrschutz für Bäume zulässig.

A.5.4 Pflanzfläche P2

Die im Plan gekennzeichnete Pflanzfläche P2 ist außerhalb der erforderlichen Zuwegungen und untergeordneten Nebenanlagen vollständig mit Rasen, Wiesen, Staudenflächen oder niedrigen, geschnittenen Hecken mit Arten der Pflanzenliste zu begrünen. Je 50 m² begrünter Fläche ist ein Baum gemäß Pflanzenliste anzupflanzen.

A.5.5 Pflanzfläche P3

Die im Plan gekennzeichnete Pflanzfläche P3 ist vollständig mit Rasen, Wiesen, Staudenflächen oder niedrigen, geschnittenen Hecken mit Arten der Pflanzenliste zu begrünen. Je 50 m² begrünter Fläche ist ein Baum gemäß Pflanzenliste anzupflanzen. Innerhalb der Pflanzfläche sind Zuwegungen auf einer Breite von insgesamt maximal 6 m und ein unbefestigter Überhang für Stellplätze mit Anfahrschutz für Bäume zulässig.

A.5.6 Pflanzfläche P4

Die im Plan gekennzeichnete Pflanzfläche P4 ist außerhalb der zulässigen Zufahrten vollständig mit Rasen, Wiesen, Staudenflächen oder niedrigen, geschnittenen Hecken mit Arten der Pflanzenliste zu begrünen. Je 50 m² begrünter Fläche ist ein Baum gemäß Pflanzenliste anzupflanzen. Innerhalb der Pflanzfläche sind Zuwegungen auf einer Breite von insgesamt maximal 6 m und ein unbefestigter Überhang für Stellplätze mit Anfahrschutz für Bäume zulässig.

A.5.7 Pflanzqualitäten

Für die Baumpflanzungen ist eine Qualität von mindestens 3 x v., mit Stammumfang 16/18 cm, für Sträucher eine Qualität von mindestens 3 Triebe. 60-100 cm vorzusehen. Für die zum Anpflanzen festgesetzten Bäume sind Pflanzgruben mit einem durchwurzelbaren Bodenraum von mindestens 12 m³ sicherzustellen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Begründung

Die Festsetzung von Pflanzgeboten und Stellplatzbegrünung stellt eine Mindestbegrünung der Baugrundstücke sicher. Damit werden verschiedene Naturhaushaltsfunktionen wie klimatische und lufthygienische Ausgleichsfunktion, Lebensraumfunktion für Tierarten und Verdunstung von Niederschlagswasser erfüllt. Die Begrünungsmaßnahmen auf den privaten Baugrundstücken tragen zur Qualität des Stadtbildes im Stadtquartier bei. Darüber hinaus werden die Baugrundstücke durch die Pflanzfläche 1 bis 4 zu den öffentlichen Straßenräumen eingegrünt. Die Festsetzungen zur Begrünung der Baugrundstücke orientieren sich an den Festsetzungen des bisher rechtskräftigen Bebauungsplans, sodass darüber hinausgehende Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vermieden werden.

A.5.7 Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10 °Dachneigung sind extensiv zu begrünen mit einer Mindestsubstratstärke von 8 cm und dauerhaft zu unterhalten. Ausgenommen sind technische Aufbauten, Treppenhäuser, Oberlichter und zur Begehung vorgesehene Flächen wie Terrassen und Revisionswege. Die Ergänzung der Dachbegrünung durch Solar- und Photovoltaikanlagen ist zulässig, sofern die dauerhafte Begrünung der Dachfläche sichergestellt ist. Auf eine Dachbegrünung kann in begründeten Ausnahmen verzichtet werden, wenn die entfallene Dachbegrünung, nach Möglichkeit auf geeigneter Fläche im Plangebiet, gleichwertig gemäß Leitfaden zur Eingriffsbewertung kompensiert wird.

Begründung

Die Dachbegrünung unterstützt

- den Rückhalt und verzögerten Abfluss von Niederschlagswasser und Rückfluss in den natürlichen Wasserkreislauf durch Verdunstung,
- die Verbesserung des Kleinklimas durch Ausgleich von Temperaturextremen, Verminderung der Rückstrahlungsintensität, Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und Staubbindung,
- die Energieeffizienz durch Verbesserung des winterlichen und sommerlichen Wärmeschutzes.
- Eine Extensivbegrünung der Dachflächen kann als Ersatzlebensraum für verschiedene Tierarten dienen.

Aufbauten für Solaranlagen etc. schließen eine extensive Dachbegrünung mit niedrigwachsenden Arten nicht aus, daher ist grundsätzlich eine Kombination mit technischen Anlagen möglich.

A.6 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

A.6.1 Erhaltung von Bäumen

Die zeichnerisch festgesetzten Bäume sind zu erhalten und zu pflegen. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

Begründung

Zeichnerisch festgesetzt wird die Baumreihe aus Linden entlang der Straße ‚Zur Ostspange‘. Die Baumreihe ist Teil der 3reihigen Baumallee zur Einbindung des öffentlichen Straßenraumes der Ostspange und aus stadtgestalterischen und

klimatischen Gründen zu erhalten. Zur Gestaltung eines qualitätvollen Ortsbildes sind diese prägenden Einzelbäume zu erhalten. Die Sicherung von bereits vorhandenem Baumbestand trägt dazu bei eine schnelle Durchgrünung zu erreichen. Eingriffe in das Landschaftsbild, in die Lebensraumfunktion und das örtliche Klima können vermieden werden.

B Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen (§ 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 85 LBauO)

B.1 Werbeanlagen

B.1.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte ihrer Leistung zulässig.

B.1.2 Werbepylone, Werbetürme, Skybeamer sowie Werbeanlagen mit greller Farbgebung oder greller Ausleuchtung oder mit beweglicher oder veränderlicher Ausführung sind unzulässig.

B.1.3 In den Baugebieten sind freistehende Werbeanlagen zulässig. Diese dürfen eine Höhe von 6 m nicht überschreiten.

B.1.5 Werbeanlagen an Gebäuden, die über die Oberkante des Gebäudes hinausragen sind unzulässig.

Begründung

Die Zulässigkeit von Werbeanlagen wird in einem Maß begrenzt, das für die geplanten Nutzungen und das angrenzende Stadtquartier angemessen ist. Der Charakter und die Qualität des Stadtbildes werden gesichert insbesondere in Hinblick auf angrenzende wenig verdichtete Grün- und Freiräume entlang der Saar. Der Ausschluss von Skybeamern und Lichteffekten trägt zum Schutz von Tierarten (u.a. Vögeln und Insekten) bei.

B.2 Dachform

B.2.1 Im Geltungsbereich sind bauliche Anlagen mit Flachdächern mit einer Neigung von 0° bis 10° zulässig. Die Festsetzung gilt auch für Garagen und Nebenanlagen.

Begründung

Die Dachform wird einheitlich festgesetzt aus stadtgestalterischen Gründen und ermöglicht durch die Begrenzung des Neigungswinkels eine Dachbegrünung aller Dächer mit günstigen Auswirkungen auf das lokale Klima und die biologische Vielfalt.

C Kennzeichnung von Flächen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

C.1 Bodenbelastungen

Unter der gekennzeichneten Fläche gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB befinden sich in bodennahen Erdschichten erhebliche Bodenbelastungen, die auf die vormalige Nutzung des Geländes zurückzuführen sind. Art, Lage und Umfang der Verunreinigungen sind in der Begründung zum Bebauungsplan sowie den dazugehörigen Anlagen dargelegt.

Bei einer Bebauung der Altablagerungsfläche sind folgende Auflagen zu beachten: Baumaßnahmen im Erdreich sind gutachterlich zu begleiten.

Im Bereich der Altablagerung ist ein verstärktes Eindringen von Wasser bzw. die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser zu vermeiden. Die betroffenen Flächen sollen versiegelt bzw. rekultiviert werden. Die für eine Rekultivierung notwendigen Maßnahmen sind mit der Fachbehörde (LUA) abzustimmen.

D NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 und 6a BauGB)

D.1 Gesetzliches Überschwemmungsgebiet

Das gesetzlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Saar (HQ100) nach § 76 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes wird nachrichtlich mit dem Höhenkoeffizienten $HW_{100} = 192,02 \text{ m ü NN}$ übernommen. Die Schutzvorschriften des § 78 WHG und § 80 SWG sind zu beachten.

D.2 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone III des Wasserschutzgebiets „St. Annual“, festgesetzt durch Wasserschutzgebietsverordnung St. Annual vom 13.12.1989, zuletzt geändert durch die Verordnung vom 24. Januar 2006 (Amtsbl. S. 174) zugunsten der Stadtwerke Saarbrücken AG. Die Vorgaben der Wasserschutzgebietsverordnung sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu beachten.

D.3 Denkmalschutz

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB in Verbindung mit dem SDSchG wird der unter Denkmalschutz stehende Bereich (römischer Vicus- und Kastellanlage) nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

E HINWEISE

E.1 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich Anlagen die dem Denkmalschutz (Bereich römischer Vicus- und Kastellanlage) unterliegen. In Bereichen des gesamten Plangebiets, in denen Bodeneingriffe von mehr als 50 cm Tiefe geplant sind, ist im Vorfeld mit dem Landesdenkmalamt Einvernehmen herzustellen, ob eine Geoprospektion erfolgen soll. Dies gilt insbesondere auch bei linearen Eingriffen wie Leitungsgräben. Sollte die Geoprospektion nicht zielführend sein, ist eine Sondage zur Klärung der Situation durch archäologisches Fachpersonal anzulegen.

Baubegleitend sind Erdarbeiten von mehr als 50 cm Eingriffstiefe nur unter Aufsicht eines Archäologen/Grabungstechnikers vor Ort und/oder durch die städtische Denkmalpflege in ständigem Einvernehmen mit dem Landesdenkmalamt zulässig. Sollten sich Befunde einstellen, ist jederzeit die Unterbrechung oder Umstellung der Arbeitsweise nach Vorgabe des Landesdenkmalamts zu ermöglichen – bis hin zur Umstellung auf eine reguläre archäologische Ausgrabung.

Sollten bereits vor Verabschiedung des B-Planes Erdarbeiten im Planungsgebiet durchgeführt werden, ist dafür vorab eine Grabungsgenehmigung gem. § 10 Abs. 1 Satz 2 SDSchG beim Landesdenkmalamt zu beantragen.

Die Kosten für bodendenkmalpflegerische Maßnahmen einschließlich der Kosten für die konservatorische Sicherung und Dokumentation der Befunde und Funde hat der Veranlasser gem. § 12 Abs. 4 Satz 2 SDschG im Rahmen des Zumutbaren zu tragen.

E.2 Artenschutzrechtliche Maßnahmen

CEF-Maßnahme Brutvögel

Durch Bauvorhaben im Geltungsbereich gehen dauerhaft wiederkehrend genutzte Nistplätze des Haussperlings und des Hausrotschwanzes verloren. Zur Wahrung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang sind im Vorfeld des Eingriffs 5 Nistkästen für den Hausrotschwanz und 18 Nistkästen für den Haussperling anzubringen (CEF-Maßnahmen). Die Maßnahmen müssen räumlich-funktional mit der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätte verbunden sein und zeitlich so durchgeführt werden, dass zwischen dem Erfolg der Maßnahme und dem vorgesehenen Eingriff keine Lücke entsteht. Die Umsetzung der Maßnahmen ist über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag sicherzustellen.

CEF-Maßnahme Mauereidechse

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen, Bauvorhaben innerhalb des GE3 in temporär genutzten Teillebensräumen (ca. 5-10 Individuen) der streng geschützten Mauereidechse zu errichten. Zur Wahrung der ökologischen Funktion der Lebensstätten sind Trocken-/Mauerlebensräume (z. B. Gabionen) in einem Umfang von 90 m² zu errichten. Gabionen sind mit Steinen und Schotter unterschiedlicher Größe zu füllen. Zur Vermeidung von Beschattung sind um die Ersatzlebensräume in einem Abstand bis zu 3 m keine Sträucher und in einem Abstand bis zu 7 m, gemessen vom Stamm, keine Baumpflanzungen zulässig. Die Maßnahmen müssen räumlich-funktional mit der betroffenen Lebensstätte verbunden sein und zeitlich so durchgeführt werden, dass zwischen dem Erfolg der Maßnahme und dem vorgesehenen Eingriff keine Lücke entsteht. Die Schaffung von Ersatzlebensräumen für die Mauereidechse ist über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zu sichern.

Begründung

Die Maßnahmen sind Teil des Artenschutzkonzeptes zum Bebauungsplan. Sie dienen zum artenschutzrechtlichen Ausgleich für den kleinflächigen Verlust von temporär genutzten Teillebensräumen der Mauereidechse im GE3 und von Brutplätzen des Haussperlings im SO. Die Maßnahmen gewährleisten die ökologische Funktion der Lebensstätten im dem vom Vorhaben betroffenen Bereich (CEF-Maßnahme). Der Umfang der artenschutzrechtlichen Maßnahmen wird im Fachbeitrag Artenschutz begründet, der dem Bebauungsplan als Anlage beiliegt.

E.3 Allgemeiner Artenschutz

In diesem Bebauungsplan ist aufgrund bekannter Vorkommen das Einwandern von gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 streng geschützten Reptilien (Mauereidechse) in die Baugebiete möglich. Vor Baubeginn sind die Baugrundstücke daher erneut nach Reptilien abzusuchen und es ist eine artenschutzrechtliche Prüfung vorzunehmen. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG oder Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen.

Bei der Beleuchtung von Straßenverkehrsflächen und Stellplätzen sind insektenfreundliche Beleuchtungssysteme (z. B. LED-Leuchten oder Natriumdampf-Niederdruck-Lampen) mit maximal 4.100 Kelvin Farbtemperatur zu verwenden. Es sind nur Leuchten vorzusehen, die so eingependelt sind, dass möglichst wenig Licht nach oben oder auf angrenzende Grünflächen emittiert.

Zur Vermeidung der Vernichtung, Beschädigung oder Gefährdung besonders und streng geschützter Tierarten sind im Vorfeld aller Baumaßnahmen vorhandene Bäume und abzureißende Gebäude auf das Vorkommen o. g. Arten (insb. Gebäudebrüter, Fledermäuse) zu untersuchen. Die Fällung oder Rodung von Gehölzbeständen ist außerhalb der Vegetationszeit, d. h. in der Zeit vom 30. September bis 1. März vorzunehmen. Außerhalb dieses Zeitraumes ist eine artenschutzrechtliche Beurteilung erforderlich.

Begründung

Die Vorgaben zur Beleuchtung für öffentliche Straßenräume und großflächige Stellplatzanlagen dienen dem Schutz von Insekten und Vögeln insbesondere in räumlicher Nähe des FFH-Gebiets. Insektenfreundliche Beleuchtungssysteme mindern nachweislich die beleuchtungsbedingten Lockeffekte und Verluste bei der lokalen Entomofauna. Außerdem soll die „Lichtverschmutzung“ im Siedlungsraum reduziert werden. Die übrigen Vorgaben zum Schutz von besonders oder streng geschützten Tierarten, weisen darauf hin, dass die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG auf der Ebene der Baugenehmigung zu beachten sind. Der Hinweis auf die im Gebiet vorkommende Mauereidechse resultiert aus der vorliegenden artenschutzrechtlichen Prüfung auf Ebene des Bebauungsplans.

E.4 Bauliche Anlagen im Überschwemmungsgebiet

Für die Errichtung von baulichen Anlagen im Überschwemmungsgebiet ist eine Ausnahmegenehmigung nach § 78 Wasserhaushaltsgesetz bei der oberen Wasserbehörde zu beantragen. Voraussetzung für eine Genehmigung ist u. a. der Nachweis eines Retentionsraumausgleichs. Aufgrund der hohen Wasserstände bei einem HQ100 bestehen erhöhte Anforderungen an die hochwasserangepasste Bauweise nach § 78 Abs. 3 Nr. 4 WHG.

E.5 Trink- und Grundwasserschutz

Die Wasserschutzgebietsverordnung St. Annual vom 13.12.1989, zuletzt geändert durch die Verordnung vom 24. Januar 2006 (Amtsbl. S. 174) ist zu beachten. Werden durch beabsichtigte Nutzungen und Bebauungen Verbotsbestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung berührt, ist eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 4 der VO erforderlich.

Anlagen zur Gewinnung von Erdwärme sind im Plangebiet unzulässig.

E.6 Überbauung des Kieselbach

Im SO „Einrichtungshaus“ verläuft unterirdisch in einer Tiefe von ca. 4,30 m bis 5,10 m unter Geländeoberfläche der Kieselbach als kanalisiertes Fließgewässer III. Ordnung (Leitungsrecht L1). Die Gewässer und Gewässerufer werden durch das Planungsvorhaben nicht nachteilig verändert, da sie in der Bestandsituation bereits vollständig naturfern ausgebaut sind. Bei einer Überbauung des verrohrten Gewässers III. Ordnung ist eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen. Ein Nachweis zur Trag- und Funktionsfähigkeit des Kanals ist hierbei zu erbringen.

E.7 Baumschutzsatzung

Die „Satzung über den Schutz der Bäume in der Landeshauptstadt Saarbrücken“ (Saarbrücker Baumschutzsatzung – BSchS) in der jeweils geltenden Fassung ist zu beachten.

E.8 Gehölzpflanzungen an Bahnstrecken der Deutschen Bahn

Als Mindestpflanzabstände für klein- und mittelwüchsige Sträucher sind 8 m, für hochwüchsige Sträucher 10 m und für 12 m, gemessen von der Gleismitte des äußeren Gleises, in jedem Fall einzuhalten.

Pflanzenliste

Für Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern innerhalb des Plangebietes ist folgende Pflanzliste (nicht abschließend) zugrunde zu legen. Außerdem wird auf die aktuelle Straßenbaumliste der GALK e.V. verwiesen.

I Bäume für Grundstücksfreiflächen und Grünflächen z. B.

- | | |
|---------------------------------------|-------------------------|
| • Acer campestre | Feldahorn |
| • Acer platanoides | Spitz-Ahorn |
| • Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| • Alnus incana | Grau-Erle |
| • Alnus x spaethii | Purpur-Erle |
| • Carpinus betulus | Hain-Buche |
| • Castanea sativa | Esskastanie |
| • Corylus colurna | Baumhasel |
| • Fraxinus excelsior | Esche |
| • Fraxinus angustifolia 'Raywood' | schmalblättrige Esche |
| • Ginkgo biloba | Ginkgobaum |
| • Gleditsia triacanthos 'Shademaster' | Dornenlose Gleditschie |
| • Juglans regia | Walnuss |
| • Platanus orientalis | Morgenländische Platane |
| • Prunus avium | Wildkirsche |
| • Quercus petraea | Traubeneiche |
| • Quercus robur | Stieleiche |
| • Salix alba | Silberweide |
| • Sorbus aria | Mehlbeere |
| • Tilia cordata | Winter-Linde |
| • Obstbäume als Hochstämme | |

Klein bleibende Bäume

- | | |
|----------------------------------|--|
| • Amelanchier in Sorten | Felsenbirne |
| • Acer campestre 'Elsrijk' | Feldahorn 'Elsrijk' (schmäler als die Art) |
| • Crataegus lavalley 'Carrierei' | Apfeldorn |
| • Malus in Sorten | Zieräpfel mit schwachwachsender Unterlage |
| • Malus 'Evereste' | Zierapfel 'Evereste' |
| • Prunus in Sorten | Zierkirschen, Zierpflaumen |
| • Prunus cerasifera | Kirsch-Pflaume |

- Pyrus in Sorten Kulturbirnen mit schwachwachsender Unterlage
- Taxus baccata Eibe

II Bäume für Parkplätze z.B.

- Acer campestre 'Elsrijk' Feldahorn 'Elsrijk' (schmäler als die Art)
- Acer platanoides 'Cleveland' Kegelförmiger Spitzahorn
- Acer platanoides 'Emerald Queen' Spitzahorn
- Celtis australis Südlicher oder Europäischer Zürgelbaum
- Fraxinus excelsior 'Diversifolia' Einblättrige Esche
- Fraxinus exc. 'Westhof's Glorie' Nichtfruchtende Straßenesche
- Prunus avium 'Plena' Gefüllt blühende Vogelkirsche

Linden in Sorten mit Eignung für die Verwendung als Straßenbaum und geringer Honigtäubabsonderung gemäß GALK Straßenbaumliste:

- Tilia cordata 'Erecta' Dichtkronige Winterlinde
- Tilia cordata 'GreenSpire' Winterlinde 'Greenspire'
- Tilia cordata 'Rancho' Amerikanische Stadtlinde
- Tilia cordata 'Roelvo' Winterlinde, Stadtlinde
- Tilia tomentosa 'Brabant' Brabanter Silberlinde
- Ulmus-Hybride 'New Horizon' Ulme 'New Horizon'

III Sträucher z. B.

- Amelanchier ovalis Gemeine Felsenbirne
- Cornus alba Weißer Hartriegel
- Cornus mas Kornelkirsche
- Cornus sanguinea Roter Hartriegel
- Corylus avellana Hasel
- Euonymus europaeus Pfaffenhütchen (nicht bei Spielflächen)
- Ligustrum vulgare Liguster (nicht bei Spielflächen)
- Ligustrum vulgare 'Atrovirens' Immergrüner Liguster
- Lonicera xylosteum Heckenkirsche
- Prunus spinosa Schlehe
- Rhamnus catharticus Echter Kreuzdorn (nicht bei Spielflächen)
- Rosa canina Hundsröse
- Salix caprea Salweide
- Salix purpurea Purpurweide
- Sambucus nigra Holunder
- Viburnum lantana Wolliger Schneeball
- Viburnum opulus Gewöhnlicher Schneeball

Sträucher für geschnittene Hecken u.a.

- Acer campestre Feldahorn
- Carpinus betulus Hainbuche
- Cornus mas Kornelkirsche
- Crataegus monogyna Weißdorn
- Fagus sylvatica Buche

- Ligustrum vulgare ‚Atrovirens‘
 - Lonicera xylosteum
 - Prunus laurocerasus
 - Taxus baccata
- Immergrüner Liguster
Heckenkirsche
Kirschlorbeer (immergrün)
Eibe

8 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN UND DER MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER AUSWIRKUNGEN

Im den nachfolgenden Kapiteln werden die möglichen Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 (4) BauGB schutzgutbezogen ermittelt und dargestellt. Das Vorliegen eines Eingriffstatbestandes gem. § 14 BNatschG je Schutzgut wird geprüft, sowie die Beschreibung der geplanten Umweltschutzmaßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen bzw. des Eingriffs im Sinne des BNatSchG dargelegt.

Als Ausgangszustand für die Ermittlung von erheblichen Eingriffen wird die planungsrechtlich zulässige Situation gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ostspange“ zugrunde gelegt. Jedoch werden auch die vorhandenen Realnutzungen betrachtet.

8.1 Tiere und Pflanzen – biologische Vielfalt

Von der städtebaulichen Neuordnung im Bebauungsplangebiet sind überwiegend Biotope mit geringer Wertigkeit für den Arten- und Biotopschutz in den Gewerbeflächen betroffen. Die bestehende Grünanlage „Römerkastell“ mit altem Baumbestand und mittlerer Wertigkeit für den Arten- und Biotopschutz bleibt auch aus denkmalrechtlichen Gründen erhalten. Sie wird als öffentliche Grünfläche öG1 ‚Römerkastell‘ festgesetzt und nach Süden bis an die Straße ‚An der Römerbrücke‘ erweitert. Damit werden zusätzliche Lebensraumstrukturen geschaffen.

Durch grünordnerische Festsetzungen im künftigen Bebauungsplan „Osthafen“ BBP Nr. 135.06.04 wird eine Gestaltung und Mindestbegrünung der Baugrundstücke sichergestellt, die im Wesentlichen dem rechtskräftigen Ausgangszustand entspricht:

- Dachbegrünung (mit Ausgleichsverpflichtung bei Nicht-Realisierung),
- Begrünung der nicht überbauten Grundstücksfreiflächen mit 1 Baum je 100 m² und Sträuchern,
- Pflanzgebote zu den öffentlichen Straßenräumen,
- Stellplatzbegrünung mit einem Baum je 4 Stellplätze.

Durch die Umsetzung der zulässigen geplanten Nutzungen können temporär Lebensräume (Fortpflanzungs- und Ruhestätten, Jagd- und Nahrungshabitate) allgemein häufiger und ungefährdeter Tierarten verloren gehen. Es stehen aber Ersatzlebensräume vor allem in den Hauptlebensräumen südlich des Plangebiets und in der Grünfläche Römerkastell zur Verfügung. Die Funktion der Lebensstätten bleibt im räumlichen Zusammenhang gewährleistet. Die Auswirkungen des Vorhabens auf gemeinschaftsrechtlich geschützte Arten sind in Kapitel 8.1.18.1.1 dargestellt.

Durch Maßnahmen zum allgemeinen Artenschutz können zusätzliche Auswirkungen auf Tierarten vermeiden werden:

- Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtungssysteme,
- Kontrolle von Gebäuden auf Fledermäuse und Gebäudebrüter im Vorfeld aller Baumaßnahmen
- Fällung oder Rodung von Gehölzbeständen außerhalb der Vegetationszeit.

Die Biotop- und Freiraumausstattung im Siedlungsraum wird durch das geplante Vorhaben nicht verschlechtert. Sie entspricht mindestens der planungsrechtlichen Ausgangssituation und auch der tatsächlichen Nutzung.
Durch das Vorhaben sind bei Umsetzung der erforderlichen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen keine erheblichen Auswirkungen für Pflanzen, Tiere und Biotope zu erwarten.

8.1.1 Artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 BNatSchG

Auf der Grundlage faunistischer Untersuchungen in 2016 und 2017 wurde durch ÖKO-LOG FREILANDFORSCHUNG (2017) ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan erstellt. In der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wird geprüft, inwieweit artenschutzrechtlich relevante Tierarten betroffen sind und durch die Planung Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG eintreten können. Die artenschutzrechtlichen Vorgaben sind unabhängig von der planungsrechtlich zulässigen Situation durch den rechtskräftigen Bebauungsplan zu betrachten und können nicht durch Abwägung überwunden werden.

Gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG ist es verboten:

„1. 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,

2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,

3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören“

Entsprechend § 44 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG gelten die artenschutzrechtlichen Verbote bei nach § 15 zulässigen Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, nur für in **Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführte Tier- und Pflanzenarten sowie die heimischen europäischen Vogelarten** gem. Art. 1 Vogelschutzrichtlinie (sowie für nationale Verantwortungsarten, für die jedoch bisher keine rechtsverbindliche Auflistung besteht).

Nach einer ersten Relevanzprüfung ist für die Fledermäuse keine Detailprüfung erforderlich, da potenzielle Quartiere und essentielle Jagdgebiete nicht betroffen sind. Bei den Vogelarten werden in der Relevanzprüfung Beeinträchtigungen für Durchzügler, Rast- und Nahrungsgäste und für Brutvorkommen in den südlich angrenzenden Bereichen ausgeschlossen. Die Detailprüfung (Art-für-Art-Prüfung) ist für folgende Tierarten vorzunehmen:

- Allgemein häufige europäische Vogelarten
- Haussperling
- Mauereidechse.

Die ausführliche Einzelart-Prüfung ist im Fachbeitrag Artenschutz (ÖKO-LOG FREILANDFORSCHUNG 2017) dokumentiert:

Allgemein häufige europäische Vogelarten

Durch die zulässigen Nutzungen des Bebauungsplans können in Bezug auf europäisch geschützte Brutvögel mit günstigem Erhaltungszustand im Plangebiet Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG ausgelöst werden, die durch Vermeidungsmaßnahmen überwunden werden können.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände:

- Baufeldfreimachung mit Rodung aller Gehölze vor der Brutsaison der Arten

Haussperling

Durch die zulässigen Nutzungen des Bebauungsplans können in Bezug auf den Haussperling Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG ausgelöst werden, die durch Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen überwunden werden können.

Im Bereich des Großmarktes gehen dauerhaft genutzte Niststätten einer Kolonie Haussperlinge durch das Bauvorhaben verloren.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände:

- Vermeidungsmaßnahme: Absuchen von Gebäuden / potenziellen Gebäudequartieren vor dem Abriss
- CEF-Maßnahme: Der Brutplatzverlust im Bereich des Großmarktes wird vorzeitig durch das Ausbringen von Sperlingsbrutkästen im funktionalen Umfeld im Kompensationsumfang von 3:1 (Risikominderung) ausgeglichen. Die CEF-Maßnahme wird als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Umsetzung und dauerhafte Sicherung wird vertraglich geregelt.
- Begleitende Maßnahmen: ökologische Baubegleitung und ein Monitoring zur Funktionsfähigkeit der Maßnahmen

Mauereidechse

Durch die zulässigen Nutzungen des Bebauungsplans können in Bezug auf die streng geschützte Mauereidechse Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG ausgelöst werden, die durch Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen überwunden werden können.

Die Mauereidechsen sind betroffen durch den Verlust von Teillebensräumen für 5-10 Individuen in den Baugebieten. Außerdem ist während der Bau- und Betriebszeit ein Vorkommen von Tieren in den Baugrundstücken möglich.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände:

- Vermeidung von Lebensraumverlusten durch Planungsanpassung: Die Kernlebensräume der Mauereidechse im Plangebiet können erhalten werden durch Festsetzung der öffentlichen Grünfläche öG1 entlang der Saarbahntrasse und an den Gleisanlagen der Hafenbahn südwestlich des GE3 durch Festsetzung einer Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung des Lebensraumes nach § 9 Abs. 1 Nr. 20.
- Vermeidungsmaßnahmen: Reptilienschutzzaun zur Vermeidung von Einwanderung und Beeinträchtigungen während der gesamten Bauphase. Der Zaun wurde bereits im Juli aufgestellt am nördlichen und nordöstlichen Rand des geplanten Sondergebiets sowie am südlichen, westlichen und östlichen Rand es

GE3. Damit soll ein Einwandern von Tieren aus den Kernlebensräumen in die Baugrundstücke vermieden werden. Der Zaun hat von innen nach außen Überstiegshilfen für vereinzelt in den Baugrundstücken vorhandene Tiere. Sollten sich zum Zeitpunkt des geplanten Baubeginns einzelne Individuen in den Baugrundstücken befinden, so sind diese Individuen in sichere umliegende Bereiche zu vergrämen (siehe artenschutzrechtliche Anforderungen auf Zulassungsebene).

- CEF-Maßnahme: Zur Wahrung der ökologischen Funktion der Lebensstätten sind Trocken-/Mauerlebensräume (z. B. Gabionen) in einem Umfang von 90 m² zu errichten. Die CEF-Maßnahme wird als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Umsetzung und dauerhafte Sicherung wird vertraglich geregelt.
- Begleitende Maßnahmen: ökologische Baubegleitung und ein Monitoring zur Funktionsfähigkeit der Maßnahmen

Durch die zulässigen Nutzungen des Bebauungsplans können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände für die Mauereidechse, ubiquitäre Vogelarten und den Haussperling nach §44 BNatSchG ausgelöst werden, die durch eine spezifische Planungsanpassung und Maßnahmenkonzeption überwunden werden können. Unter Einbeziehung aller Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie empfohlener CEF-Maßnahmen verbleiben keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG.

Die artenschutzrechtlichen Anforderungen können auf der Ebene des Bebauungsplans untersucht und ein Artenschutzkonzept zur Lösung absehbarer artenschutzrechtlicher Konflikte entwickelt werden. Abschließend sind die artenschutzrechtlichen Anforderungen auf der Zulassungsebene zu bewältigen. Hierzu erfolgt ein Hinweis im Bebauungsplan. Grundsätzlich ist trotz Vermeidungsmaßnahmen das Einwandern von streng geschützten Mauereidechsen in die Baugrundstücke möglich. Vor Baubeginn sind die Baugrundstücke daher erneut nach Reptilien abzusuchen und es ist eine artenschutzrechtliche Prüfung vorzunehmen. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG oder Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen.

8.2 Boden

Zur Bewertung des naturschutzrechtlichen Eingriffs in die Bodenfunktionen ist der planungsrechtlich zulässige Ausgangszustand heranzuziehen (siehe Kapitel 8.10). Der geplante Bebauungsplan „Osthafen“ schafft Planungsrecht für neue Nutzungen, die mit einer GRZ von 0,8 die gleichen Ausnutzungszahlen haben wie die Gewerbegebiete des bestehenden Bebauungsplans. Eine Überschreitung der GRZ im SO durch Stellplätze bis zu einer GRZ von 0,9 verursacht in der Gesamtbilanz im Vergleich zum bislang rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 135.06.00 „Gewerbegebiet Ostspange“ kein höheres Maß der baulichen Nutzung, da bislang südlich des Römerkastells als Gewerbegebiet „Großmarkt“ ausgewiesene Flächen künftig als öffentliche Grünfläche festgesetzt werden. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Als Vermeidungsmaßnahme für Bodenfunktionen übliche wasserdurchlässige Flächenbefestigungen werden im Bebauungsplan nicht festgesetzt, um den vorrangigen Grundwasserschutz zu gewährleisten.

Durch das Vorhaben wird ein Gewerbegebiet städtebaulich neu geordnet und entwickelt, das teilweise durch Nutzungsaufgabe und Zwischennutzungen geprägt ist. Das Vorhaben trägt damit als Maßnahme der Innenentwicklung zum Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen insbesondere der Ressource Boden bei (Bodenschutzklausel § 1a Abs. 2 BauGB).

Die im Altlastenkataster des LUA verzeichneten Altlastenflächen im Plangebiet werden gekennzeichnet gemäß § 9 (5) BauGB soweit sie nicht bereits saniert wurden. Sie werden abgegrenzt gemäß Untersuchungsergebnissen der umwelttechnischen Analyse. Eine akute Umweltgefährdung besteht im gesamten Plangebiet durch die vorhandenen Bodenkontaminationen nicht aufgrund der auf niedrigem Niveau oder nur lokal angesiedelten Schadstoffsituation. Für das vorliegende Verfahren ist festzustellen, dass alle geplanten Nutzungen aus umwelttechnischer Sicht realisiert werden können (DR. JUNG + LANG INGENIEURE GMBH 2015).

Aufgrund der festgestellten Bodenbelastungen innerhalb und außerhalb des Plangebiets und der Lage im Wasserschutzgebiet wurden mit den Fachbehörden bereits umfangreiche Maßnahmen zum Boden- und Grundwasserschutz abgestimmt, die in den weiteren Zulassungsverfahren zu beachten und umzusetzen sind unter anderem:

Großmarktgelände (geplantes SO gesamt):

- Versiegeln der Verkehrsflächen und Stellplätze,
- Vorgaben zur Umlagerung und zum Wiedereinbau von LAGA Z1.1 und Z1.2 Materialien (Bodenmanagement in Abstimmung mit dem LUA).

Bereich Knippergelände (geplantes SO, gekennzeichnete Altlastenfläche):

- Abbruch der Bauteile und Aushub des umgebenden Erdreichs,
- Wiederverfüllung mit Z 0 Material,
- ansonsten Aushub nur bis in Plantiefe (ca. 1 m),
- vollständige Versiegelung, keine versickerungsfähigen Grünflächen.

Bereich südlich „An der Römerstraße“ (geplantes GE3):

- Aufnahme der festgestellten punktuellen Restbelastungen.

Generell ist der fachgerechte Umgang mit anfallenden Aushubmassen aus den anstehenden Auffüllungen in Form eines Bodenmanagement im weiteren Verfahren festzulegen.

Insgesamt wird durch die Teilsanierung von Belastungen durch Bodenaushub insbesondere im Bereich Knippergelände die Belastungssituation der Böden verbessert.

Durch die zulässigen Nutzungen des Bebauungsplans wird kein erheblicher Eingriff in die Bodenfunktionen verursacht.

Eine akute Umweltgefährdung durch Altlasten wurde gutachterlich geprüft und nicht festgestellt. Umlagerung und Wiedereinbau von Böden, die Verfüllung unterirdischer Gebäudeteile und die fachgerechte Entsorgung belasteter Böden sind im weiteren Verfahren durch ein Bodenmanagement in Abstimmung mit den Fachbehörden zu begleiten.

8.3 Wasser

8.3.1 Oberflächengewässer

Oberflächengewässer oder ihre Gewässerufer werden durch das Planungsvorhaben nicht nachteilig verändert, da sie in der Bestandsituation bereits vollständig verrohrt und überbaut sind. Ein Gewässerrandstreifen im Sinne des § 56 SWG ist nicht vorhanden. Bei einer Überbauung des verrohrten Gewässers Kieselbachs ist eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen. Ein Nachweis zur Trag- und Funktionsfähigkeit des Kanals liegt vor. Im Bebauungsplan ist hierzu ein Hinweis aufgenommen. Der südlich gelegene Saarlarm und seine Ufer werden durch die zulässigen Nutzungen des Bebauungsplans nicht beeinträchtigt.

Der südliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB sind die Belange des Hochwasserschutzes bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Aufgrund des bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Ostspange“ und dem gleichwertig festgesetzten Maß der überbaubaren Grundfläche im geplanten Bebauungsplan „Osthafen“ handelt es sich um in erster Linie um eine Änderung der baulichen Nutzungsart von Gewerbe- in Sondergebiet. Eine Ausweisung oder Erweiterung neuer Baugebiete erfolgt nicht. Damit tritt der Verbotstatbestand nach § 78 (1) Nr. 1 WHG nicht ein.

Der derzeit in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 135.06.04 „Osthafen“ soll eine städtebauliche Neuordnung und die Ansiedlung eines Möbelmarktes im Bereich des Großmarktgeländes ermöglichen. Hierzu erfolgt eine Änderung von Art und Maß (Höhe, abweichende Bauweise) der baulichen Nutzung. Auf Grundlage des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes 135.06.00 „Gewerbegebiet Ostspange“ kann bereits heute in den vom HQ 100 betroffenen Gebieten eine Bebauung erfolgen.

Der Bebauungsplan 135.06.00 „Gewerbegebiet Ostspange“ setzt für alle Gewerbegebiete (GE), die im aufzustellenden Bebauungsplan liegen, eine GRZ von 0,8 fest (Abbildung 18). Das bedeutet, dass bereits heute rechtmäßig 80 % der Grundfläche der jeweiligen Baugebiete mit mehrgeschossigen Gebäuden bebaut werden dürften.

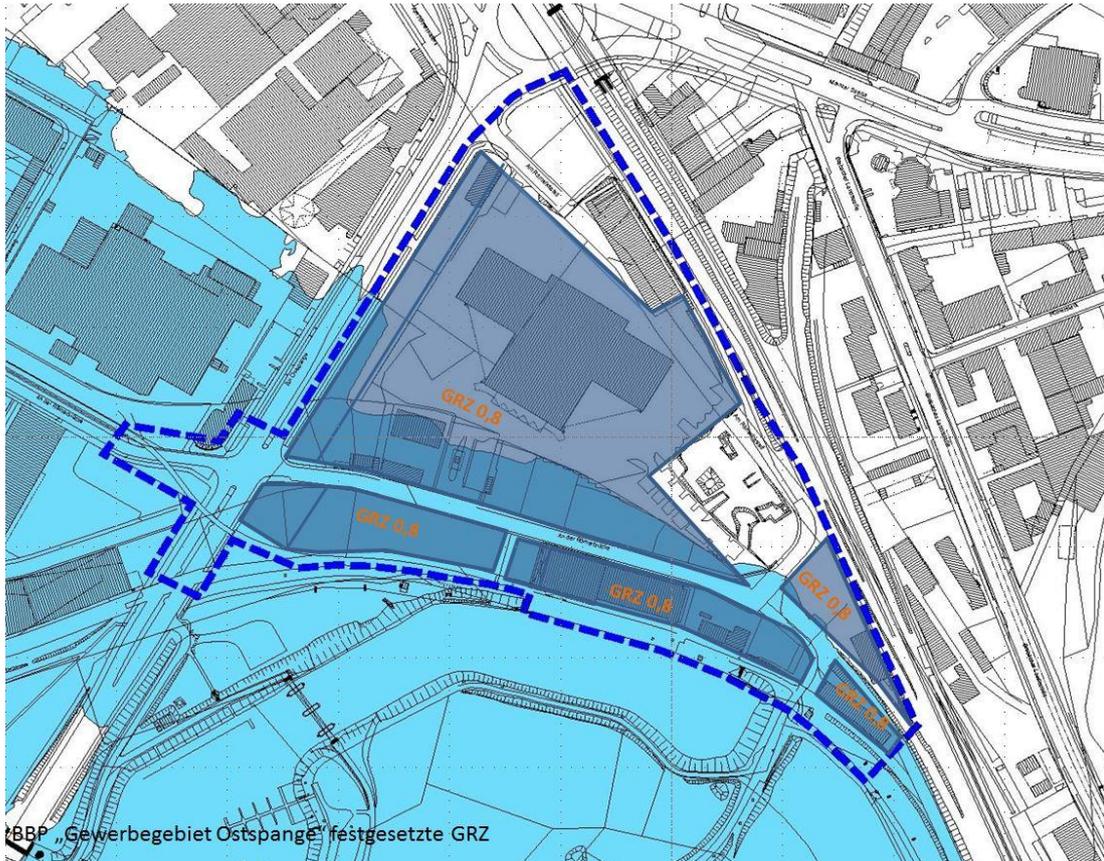


Abbildung 18: Überlagerung der rechtskräftig festgesetzten Baugebiete (GE) mit dem Überschwemmungsgebiet (Quelle: Landeshauptstadt Saarbrücken)

Betrachtet man konkret die HQ 100-Flächen (hellblau), so ist in den Gebieten südlich der Straße „An der Römerbrücke“, eine GRZ von 0,8 zulässig. Da das Baufeld nördlich der Straße „An der Römerbrücke“ nur teilweise durch die ISO-Linie des HQ 100 (hellblau) überlagert wird, wäre grundsätzlich eine komplette Überbauung der HQ 100-Flächen möglich, so dass die Auswirkungen auf die Hochwasserrückhaltung maximal wären. Es ist nicht geplant, dass der derzeit in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 135.06.04 „Osthafen“ für die o. g. Gebiete eine dichtere Bebauung ausweist und hierdurch größere Auswirkungen auf die Hochwasserrückhaltung entstehen, als durch den derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan. Die zulässige Bebauung mit Gebäuden im SO ‚Einrichtungshaus‘ ist durch eine Baugrenze außerhalb des Überschwemmungsgebiets festgesetzt. Die Überschreitung der GRZ bis 0,9 ist aus Gründen des Hochwasserschutzes nur durch ebenerdige Stellplätze möglich. Somit sind für das Baufeld SO keine maximalen Auswirkungen zu erwarten. Zudem wird ein Teil des rechtskräftigen Gewerbegebiets ‚Großmarkt‘ im Bebauungsplan „Ostspange“ nunmehr als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Im festgesetzten Überschwemmungsgebiet sind die Schutzvorschriften des § 78 Wasserhaushaltsgesetz sowie des § 80 SWG zu beachten. Hier ist im Besonderen auf § 78 Abs. 3 WHG zu verweisen. Nach diesem kann die Errichtung oder Erweiterung von baulichen Anlagen nur genehmigt werden, wenn im Einzelfall das Vorhaben

- die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum zeitgleich ausgeglichen wird,
- den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,
- den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und
- hochwasserangepasst ausgeführt wird (§ 78 (3) WHG).

Hierzu wird ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Werden bauliche Anlagen im Überschwemmungsgebiet errichtet, ist auf der Ebene des Zulassungsverfahrens im Rahmen einer Ausnahmegenehmigung nach § 78 WHG nachzuweisen, dass Retentionsraumverlust vorrangig vermieden wird. Für die geplante Ansiedlung des Einrichtungshauses Möbel Martin ist die Vermeidung von Retentionsraumverlusten durch die Absenkung des Parkplatzes im GE3 und den Rückbau der bestehenden Bausubstanz möglich.

8.3.2 Grundwasser

Das Niederschlagswasser der Dachflächen, Zufahrten und Stellplätze des SO ‚Einrichtungshaus‘ und der Gewerbefläche GE3 wird in den Saaraltarm eingeleitet. Eine Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, z. B. durch wasserdurchlässige Flächenbefestigungen oder die gezielte Versickerung von Niederschlagswasser der Stellplätze und Zufahrten, ist unter den Maßgaben des vorrangigen Trink- und Grundwasserschutzes nicht möglich. Hierbei sind vor allem die vorhandenen Grundwasser- und Bodenbelastungen entsprechend zu berücksichtigen.

Aufgrund der Vorbelastungen des Grundwassers und der Lage im Wasserschutzgebiet wurden mit den Fachbehörden bereits umfangreiche Maßnahmen zum Boden- und Grundwasserschutz abgestimmt, die im weiteren Planverfahren zu beachten und umzusetzen sind. Die Vorgaben der Wasserschutzgebietsverordnung zum Schutz des Trinkwassers sind zu beachten. Der Bebauungsplan nimmt hierzu entsprechende Hinweise auf:

Aufgrund der Lage im Trinkwasserschutzgebiet befindet sich der Bebauungsbereich innerhalb eines unzulässigen Gebietes im Hinblick auf die Gewinnung von Erdwärme. Dabei handelt es sich um Gebiete mit wichtigen wasserwirtschaftlich konkurrierenden Nutzungen, in denen der Einsatz von Anlagen zur oberflächennahen Erdwärme in aller Regel ausgeschlossen ist.

Die Versickerung von belastetem Niederschlagswasser der Zufahrten und Stellplätze in den Untergrund ist unzulässig, um zusätzliche Schadstoffeinträge in das Grundwasser zu vermeiden (weitere Maßnahmen siehe Kapitel 8.2 Boden). Werden durch beabsichtigte Nutzungen und Bauungen Verbotsbestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung berührt, ist eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 4 der VO erforderlich.

Außerdem wird ein Hinweis zu den gekennzeichneten Altlasten aufgenommen. Im Bereich der Altablagerung ist ein verstärktes Eindringen von Wasser bzw. die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser zu vermeiden. Die betroffenen Flächen sollen versiegelt bzw. saniert werden. Die notwendigen Maßnahmen sind mit der Fachbehörde (LUA) abzustimmen.

Durch teilweise Sanierung von Bodenbelastungen ist auch eine Verbesserung der örtlichen Situation hinsichtlich eines vorhandenen Austrags von Schadstoffen in das Grundwasser zu erwarten.

Durch das Vorhaben sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten, wenn die mit den Fachämtern abgestimmten Vorgaben zum Umgang mit Boden- und Grundwasserbelastungen, der Hochwasserschutz und weitere Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen umgesetzt werden. Die Sanierung von Bodenverunreinigungen und damit einhergehender Grundwasserbelastungen im Bereich Knippergelände kann langfristig zu einer verbesserten Situation führen. Im festgesetzten Überschwemmungsgebiet sind die Schutzvorschriften des § 78 Wasserhaushaltsgesetz sowie des § 80 SWG in zu beachten.

8.4 Klima und Luft

Das künftig zulässige Maß der baulichen Nutzung entspricht dem derzeit zulässigen planungsrechtlichen Ausgangszustand. Der Versiegelungsgrad im Plangebiet wird durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans nicht erhöht.

Die Gebäudekubatur kann im Sondergebiet ‚Einrichtungshaus‘ durch eine abweichende Bauweise und Gebäudehöhen bis ca. 26 m größer sein als im bisher festgesetzte GE Großmarkt. Zusätzliche messbare Auswirkungen auf die klimatische Situation im Plangebiet werden dadurch nicht prognostiziert.

Durch das Planungsvorhaben wird es zu einer weiteren Zunahme des Fahrzeugverkehrs auf den zuführenden Verkehrstrassen kommen. Die allgemeine Hintergrundbelastung der Luft aus Verkehrsimmissionen im Stadtquartier kann nur durch übergeordnete Maßnahmen z. B. gemäß Luftreinhalteplan der Stadt Saarbrücken (2012) reduziert werden. Über den Bebauungsplan kann u. a. durch eine Begrünung der Verkehrsräume und von großflächigen Stellplatzanlagen eine Filterung von Stäuben und Schadstoffen erreicht werden und lufthygienischen Belastungen vermindert werden. ÖPNV-Erschließung und Radwegeanbindung zur Reduzierung des Individualverkehrs mit PKW sind gesichert.

Die klimaökologischen Zielsetzungen werden im Bebauungsplan durch folgende Maßnahmen berücksichtigt:

- Erhalt und Erweiterung der bestehenden öffentlichen Grünflächen. Damit wird der Anteil zusammenhängender Grünflächen mit geringer mikroklimatischer Ausgleichswirkung im Plangebiet erhöht.
- Dachbegrünung (mit Ausgleichsverpflichtung bei Nicht-Realisierung möglichst im Plangebiet),
- Mindestbegrünung in den Baugebieten: vollständige Begrünung aller nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit 1 Baum je 100 m² , Stellplatzbegrünung mit 1 Baum je 4 Stellplätze)
- Eingrünung der Baugrundstücke zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen.

Im Vergleich zu den rechtskräftig zulässigen Nutzungen ist durch das Planungsvorhaben keine weitere Verschlechterung der klimaökologischen und lufthygienischen Situation im Stadtquartier zu erwarten. Bei Umsetzung der erforderlichen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sind keine zusätzlichen erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten.

8.5 Stadt- und Landschaftsbild, Erholungsfunktion

Die städtebauliche Neuordnung des teilweise durch Leerstand und Brachen geprägten Gewerbegebiets führt zu einer Aufwertung des Stadtquartiers. Die bereits bestehenden zulässigen Versiegelungsgrade werden nicht erhöht. Die geplanten Gebäudehöhen im SO ‚Einrichtungshaus‘ gehen mit bis zu 26 m über die bisher zulässige Höhe von 13 m hinaus. Im städtebaulichen Kontext mit Rhenaniagebäude und Silo kann die Gebäudehöhe als verträglich bewertet werden ohne erhebliche Auswirkungen auf Stadt- und Landschaftsbild. Für das geplante Einrichtungshaus der Firma Möbel Martin wurde ein Architekturwettbewerb ausgelobt, mit der Maßgabe eine für die innerstädtische Lage des Möbelhauses adäquate Fassade zu gestalten. Für Werbeanlagen enthält der Bebauungsplan entsprechende Regelungen.

Die für das Stadtbild prägenden Grünstrukturen (Römerkastell mit Baumbestand, Grünverbindung an der Saarbahn, Begrünung Ostspange) bleiben erhalten bzw. werden erweitert und durch Festsetzungen im Bebauungsplan als öffentliche Grünflächen bzw. mittels Pflanzbindung gesichert. Die Freiraumstrukturen, die für die Erholung wesentlich sind, bleiben erhalten. Das ist im Plangebiet hauptsächlich die übergeordnete Grün- und Wegevernetzung zwischen Saarbahnhaltestelle, Knotenpunkt Ostspange/Mainzer Straße und dem Naherholungsgebiet südlich des Saaraltarms. Die zweite wichtige Wegeverbindung entlang der Saar zum Saaraltarm und den St. Arnular Wiesen liegt außerhalb des Plangebiets.

Der Bebauungsplan beinhaltet zudem ein Grünordnungskonzept, dass die Begrünung und qualitätvolle Einbindung der geplanten neuen Nutzungen im Stadtquartier sichert.

Die zulässigen Nutzungen im Sondergebiet und in den Gewerbeflächen verursachen keine negativen Auswirkungen durch Verkehrs- und Gewerbelärm auf die umliegenden Erholungsnutzungen. Die in das angrenzende Naturschutz- und Naherholungsgebiet einwirkenden Geräuschemissionen gehen nicht über die zulässigen Werte für ein allgemeines Wohngebiet hinaus.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Plangebiet:

- Pflanzbindung zum Erhalt der Baumreihe Ostspange,
- Öffentliche Grünflächen Römerkastell (G1) und Grünverbindung (G2) an der Saarbahn sichern den Erhalt wesentlicher Grün- und Erholungsflächen,
- Mindestbegrünung der Baugrundstücke entsprechend der bisherigen Regelungen im rechtskräftigen Bebauungsplan
- Begrenzung von Höhe und Art der zulässigen Werbeanlagen.

Durch das Vorhaben sind bei Umsetzung der Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen keine erheblichen Eingriffe in das Stadt- und Landschaftsbild zu erwarten. Die Erholungsfunktion im Plangebiet und im angrenzenden Naherholungsraum wird verbessert.

8.6 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Das gesetzlich geschützte Bodendenkmal (römischer Vicus und Kastellanlage) wird bei der Neuaufrstellung des Bebauungsplans Nr. 135.06.04 „Osthafen“ gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen. Die Abgrenzung der Denkmalanlage erfolgt gemäß aktuellem Eintrag in der Denkmalliste und umfasst einen wesentlich größeren Bereich als im alten rechtskräftigen Bebauungsplan. Die Denkmalanlage wird mit der Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche überlagert.

Die planungsrechtliche Sicherung der Denkmalzone gewährleistet ihren Erhalt sowie weitere Maßnahmen in der öffentlichen Grünfläche, um die historischen Siedlungsreste zu dokumentieren und zu präsentieren. Ein angemessener Umgang mit den bedeutenden Zeugnissen der römischen Siedlungsgeschichte war auch Gegenstand der Wettbewerbsaufgabe für die städtebauliche Neuordnung des Osthafenquartiers.

Im Sondergebiet „Einrichtungshaus“ wird auf dem Grundstück des heutigen Großmarkts ein Möbelhaus errichtet. Der geplante Baukörper und seine Erschließung liegen außerhalb der oberirdisch und unterirdisch dokumentierten und vermuteten Teile des befestigten Militärlagers.

Die im Bebauungsplan nachrichtlich übernommene Denkmalzone sichert nur die Kernbereiche der Kastellanlage. Mögliche archäologische Funde im Untergrund sind darüber hinaus im gesamten Plangebiet zu erwarten. Deshalb wurden in den Bebauungsplan weitere Hinweise aufgenommen, um Beeinträchtigungen des Bodendenkmals und Schädigungen archäologischer Funde zu vermeiden:

Vermeidungsmaßnahmen im Plangebiet:

- Bei Bodeneingriffe von mehr als 50 cm Tiefe ist im Vorfeld mit dem Landesdenkmalamt Einvernehmen herzustellen, ob eine Geoprospektion erfolgen soll. Dies gilt insbesondere auch bei linearen Eingriffen wie Leitungsgräben. Sollte die Geoprospektion nicht zielführend sein, ist eine Sondage zur Klärung der Situation durch archäologisches Fachpersonal anzulegen.
- Baubegleitend sind Erdarbeiten von mehr als 50 cm Eingriffstiefe nur unter Aufsicht eines Archäologen/Grabungstechnikers vor Ort und/oder durch die städtische Denkmalpflege in ständigem Einvernehmen mit dem Landesdenkmalamt zulässig. Sollten sich Befunde einstellen, ist jederzeit die Unterbrechung oder Umstellung der Arbeitsweise nach Vorgabe des Landesdenkmalamts zu ermöglichen – bis hin zur Umstellung auf eine reguläre archäologische Ausgrabung.

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans „Osthafen“ wird sowohl die planungsrechtliche als auch die reale Bestandssituation der denkmalgeschützten Anlagen nicht verschlechtert. Damit sind keine erheblichen Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter zu erwarten. In den nachgelagerten Zulassungsverfahren sind baubegleitende Maßnahmen in Abstimmung mit der Denkmalpflege zu berücksichtigen und ggf. Untersuchungen insbesondere zur Sicherung der archäologischen Befunde im Untergrund durchzuführen.

8.7 Wechselwirkungen der Umweltbelange

Zwischen den Schutzgütern, die im Umweltbericht betrachtet werden, bestehen verschiedenartige Wechselwirkungen. Umweltfachliche Entwicklungsziele und Wirkungen auf die Schutzgüter können sich gegenseitig sowohl fördernd als auch negativ bedingen.

Im vorliegenden Bebauungsplan sind Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers und der Trinkwasserversorgung vorgesehen. Um zusätzliche Verunreinigungen des Grundwassers zu vermeiden, sind die Flächen von Zufahrten und Stellplätzen mit wasserundurchlässigen Belägen zu befestigen. Positive Auswirkungen wasserundurchlässig befestigter Flächen auf den Wasserrückhalt, die Bodenfunktionen und das lokale Klima entfallen zugunsten des vorrangigen Trinkwasserschutzes.

Die Anpflanzung von Bäumen und Gehölzen mit positiven Wirkungen auf Stadt- und Landschaftsbild, Kleinklima und Artenvielfalt verschlechtert die Habitatbedingungen

der streng geschützten Mauereidechse durch Verschattung. Baumpflanzungen in den Hauptlebensräumen sollen deshalb nicht erfolgen.

Alle im Bebauungsplan festgesetzten Grünflächen und Anpflanzungen zur Begrünung der Baugrundstücke sind multifunktionale Maßnahmen und wirken sich auf mehrere Umweltschutzgüter positiv aus.

8.8 Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung – „Nullvariante“

Bei Nicht-Durchführung der Planung ist davon auszugehen, dass die rechtskräftigen zulässigen Gewerbenutzungen weiter bestehen oder neue Nutzungen auf Grundlage des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Osthafen“ genehmigt werden. Da sich neue Nutzungen im zulässigen planungsrechtlichen Rahmen bewegen müssen, sind hinsichtlich Wirkfaktoren wie Versiegelung, Lärm, Licht, Verkehrsaufkommen keine Verschlechterungen des Umweltzustands zu erwarten. Vorhandene Vorbelastungen des Boden- und Wasserhaushalts durch Versiegelung, Bodenkontaminationen und Schadstoffeinträge in das Grundwasser bleiben bestehen. Die südöstlich des Großmarkts noch bestehenden Vegetationsstrukturen könnten überbaut werden. Die vorhandenen Lebensräume der Mauereidechse bleiben erhalten. Die Sonderbaufläche Römerkastell sichert einen Erhalt der denkmalgeschützten Anlage.

Zusammenfassend lässt sich bei Nicht-Durchführung der Planung keine Veränderung der Schutzgüter zu der im Bestand beschriebenen Situation feststellen.

8.9 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Standortalternativen wurden im Zuge des Raumordnungs- und Zielabweichungsverfahrens geprüft. Sie sind in der Begründung zum Bebauungsplan ausführlich dargestellt.

8.10 Eingriffsregelung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1a BauGB die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Abwägung nach § 1 (7) BauGB zu berücksichtigen.

Ein Ausgleich ist gemäß § 1a (3) BauGB nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Im Vergleich zum bislang rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 135.06.00 „Gewerbegebiet Ostspange“ ergibt sich durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 135.06.04. „Osthafen“ in der Gesamtbilanz kein höheres Maß der baulichen Nutzung. Der Bebauungsplan „Osthafen“ entspricht mit dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung im Sondergebiet und in den Gewerbegebieten von GRZ 0,8 den Festsetzungen des bisher rechtskräftigen Bebauungsplans. Eine Ausnahme bildet die Überschreitungsmöglichkeit der GRZ im Sondergebiet durch ebenerdige Stellplätze bis zu GRZ von 0,9. Da bislang südlich des Römerkastells als Gewerbegebiet „Großmarkt“ ausgewiesene Flächen künftig als öffentliche Grünfläche festgesetzt werden, ergibt sich durch die GRZ-Überschreitung kein höherer Ausnutzungsgrad im Plangebiet „Osthafen“.

Weitere Abweichungen des Bebauungsplans „Osthafen“ vom rechtskräftigen Bebauungsplan können ebenso durch die Mehrausweisung öffentlicher Grünflächen ausgeglichen werden:

- Es wird keine Fassadenbegrünung festgesetzt.
- Die festgesetzte, aber nie realisierte Straßenraumbegrünung der Straße ‚An der Römerbrücke‘ wird nicht in den aufzustellenden Bebauungsplan übernommen.

In der Gesamtbilanz gibt es keine Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die über das bereits zulässige Maß hinausgehen. Eingriffe im Sinne des § 14 BNatSchG, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können, werden durch die zulässigen Nutzungen des Bebauungsplans nicht verursacht. Voraussetzung ist, dass die festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung schädlicher Umweltauswirkungen und die grünordnerischen Maßnahmen vollständig umgesetzt werden.

Verwendete Quellen und Gutachten

GEO-NET UMWELTCONSULTING GMBH (2012): Stadtklimatische Gesamtanalyse der Landeshauptstadt Saarbrücken. Im Auftrag der Landeshauptstadt Saarbrücken, Amt für Klima- und Umweltschutz. Hannover, März 2012.

DR. JUNG + LANG INGENIEURE GMBH (2015): Umwelttechnische Untersuchung und Bewertung der Altlastensituation auf dem Großmarktgelände „An der Römerbrücke“ in Saarbrücken. Im Auftrag von Möbel Martin Ens Dorf GmbH & Co KG. Stand 04.12.2015.

DR. JUNG + LANG INGENIEURE GMBH (2016A): Handout zur Antragskonferenz. Stand 04.12.2015.

DR. JUNG + LANG INGENIEURE GMBH (2016B): Umwelttechnischer Kurzbericht. Historische Erhebung für den östlichen Bereich (Teilfläche B im ROV/ZAV) „An der Römerbrücke“ in Saarbrücken. Im Auftrag von Möbel Martin Ens Dorf GmbH & Co KG. Stand 16.12.2016.

DR. JUNG + LANG INGENIEURE GMBH (2017A): Geotechnischer Bericht (Vorbericht). Gründung Möbelmarkt. Vorabangaben zur Gründung. Im Auftrag von Möbel Martin Ens Dorf GmbH & Co KG. Stand 24.05.2017.

DR. JUNG + LANG INGENIEURE GMBH (2017B): Umwelttechnischer Bericht. Boden- und Grundwasseruntersuchungen im Bereich Knippergebäude, „An der Römerstraße“, in Saarbrücken. Im Auftrag von Möbel Martin Ens Dorf GmbH & Co KG. Stand 24.07.2017.

MILDENBERGER, HANS (2016): Beitrag zum Einzeldenkmal Römerkastell, Vicus und Römerstraßen. Landeshauptstadt Saarbrücken, Stadtplanungsamt 61.2/D, Stadtgestaltung/Denkmalenschutz, 05.01.2017

Ministerium für Umwelt, Saarland (Hrsg.) (2004): Landesentwicklungsplan - Teilabschnitt "Umwelt" (Vorsorge für Flächennutzung, Umwelt und Infrastruktur) vom 13. Juli 2004 bekannt gemacht im Amtsblatt des Saarlandes vom 29. Juli 2004, Nr. 34, Seite 1574.

Ministerium für Bildung und Kultur, Saarland (Hrsg.) (2013): Denkmalliste des Saarlandes, Teildenkmaliste Landeshauptstadt Saarbrücken. Stand 16.12.2013

Landschaftsplan des Regionalverbands Saarbrücken (2004)

ÖKO-LOG Freilandforschung (2017): B-Planung Möbel Martin/Saarbrücken. FFH-Untersuchung nach § 34 und Artenschutz-Fachbeitrag nach § 44 BNatSchG. August 2017.

Alle Abbildungen und Fotos ohne Angabe von Quellen wurden von erstellt von BIERBAUM.AICHELE.landschaftsarchitekten.

Aufgestellt:

BIERBAUM.AICHELE.landschaftsarchitekten

Part.G Klaus-Dieter Aichele | Günter Schüller

Untere Zahlbacher Straße 21

D – 55131 Mainz

Mainz, den 28.08.2017 /FB

.....