



**Saarbrücken St. Johann**  
**Bebauungsplan Nr. 135.06.04 "Osthafen"**

**Erneute Offenlage gem. § 4a Abs. 3 BauGB**

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Saarbrücken hat in seiner Sitzung am 05.10.2016 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 135.06.04 „Osthafen“ beschlossen. Die Öffentlichkeit wurde im Rahmen einer Bürgerinformationsveranstaltung am 28.06.2017 frühzeitig über die Planungen informiert. Die Behörden, die Träger öffentlicher Belange und sonstige Stellen sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 06.04.2017 frühzeitig über die Planung unterrichtet und zur Äußerung bis zum 12.05.2017 aufgefordert. Die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 11.10.2017 durchgeführt. Zudem wurde die Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 12.10. bis 13.11.2017 durchgeführt

Aufgrund geänderter Planungsabsichten im mit GE2 bezeichneten Gewerbegebiet im Norden des Plangebietes, ergaben sich Änderungen und Ergänzungen die eine erneute Offenlage gem. § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich machen. Daher erfolgt die erneute öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 135.06.04 „Osthafen“, bestehend aus der Planzeichnung mit Textteil und der Begründung sowie den dazugehörigen Gutachten. Da durch die Änderungen und Ergänzungen des Entwurfs des Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird die Einholung der Stellungnahmen auf die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt.

Darüber hinaus wird bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können. Die geänderten Passagen sind in den Unterlagen kenntlich gemacht und beziehen sich ausschließlich auf die Inhalte zum Teilbereich GE2 (ehemals GE2a/b).

**Geltungsbereich**

Die Grenzen des Bebauungsplans verlaufen wie folgt:

Im Westen: Einmündungsbereich der Straße An der Römerbrücke –westlicher Teilbereich – in die Straße Zur Ostspange, auf die östliche Seite der Ostspange verschwenkend bis zu den Grenzen der privaten Grundstücke. Richtung Nord verlaufend bis zur Grundstücksgrenze der Saarbahntrasse (Richtung Saargemünd).

Im Osten: Entlang der Grenze zur Saarbahntrasse Richtung nach Südosten bis zur südöstlichen Grenze des Grundstücks des denkmalgeschützten Römerkastels. Ab der südöstlichen Ecke nach Südwesten verschwenkend entlang der Parzellengrenze zwischen Römerkastel und öffentlicher Straße bis zur nach Norden abknickenden Straße An der Römerbrücke.

Im Süden: Ab der abknickenden Straße nach Westen entlang der Grundstücksgrenze zur Straße verlaufend bis in Höhe der westlichen Ecke des Rhenania-Gebäudes. Dort nach Süden abknickend über die Straße An der Römerbrücke bis zum Rhenania-Gebäude, nach Westen ca. 10 Meter weiterlaufend und weiter nach Süden verschwenkend bis zur nördlichen Gleistrasse. Von dort weiterverlaufend Richtung Westen bis zum Schnittpunkt der Bahntrasse Gleiszubringer Heizkraftwerk mit der Straße Zur Ostspange. Von dort weiterlaufend auf die westliche Seite der Straße Zur Ostspange.

**Betroffene Flurstücke**

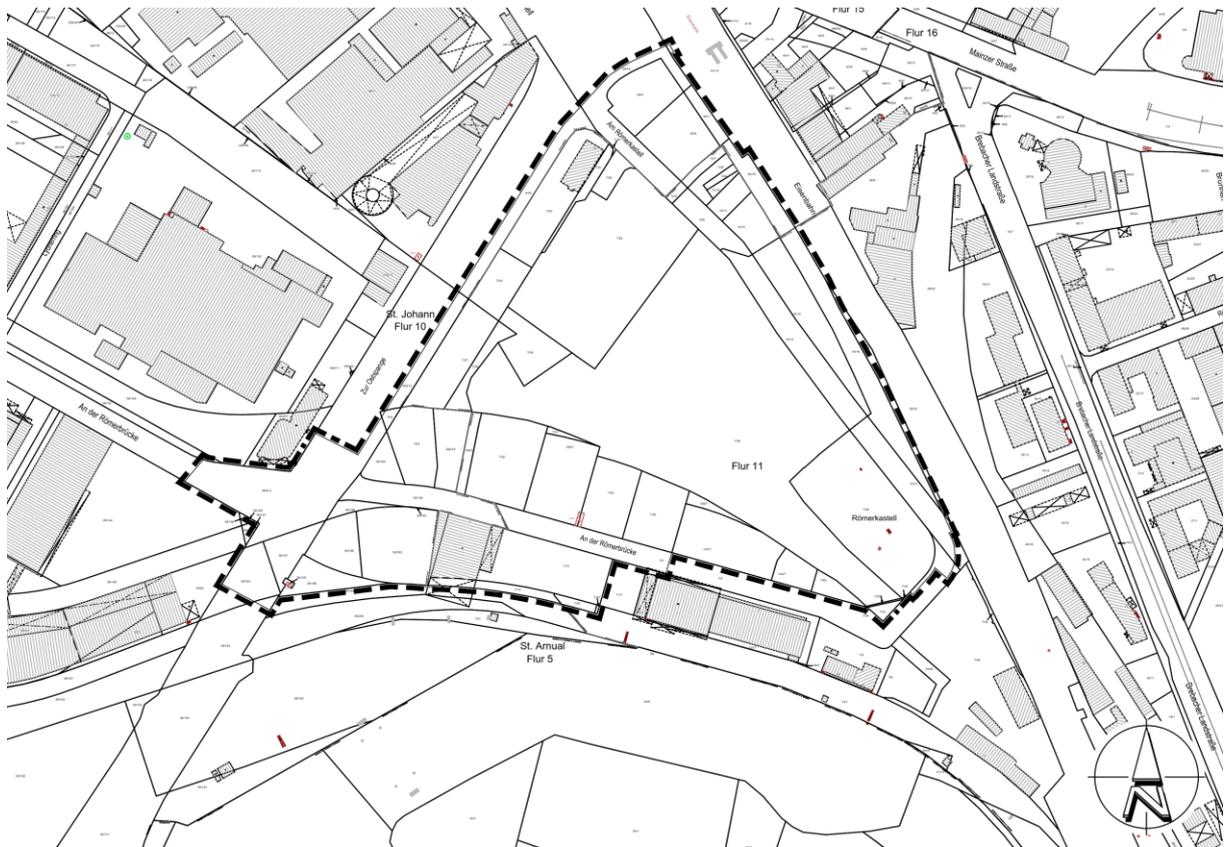
Ganzheitlich im Geltungsbereich			
Flurstück	Flur	Flurstück	Flur
39/157	10	7/27	11
39/155	10	7/28	11

Teilweise im Geltungsbereich			
Flurstück	Flur	Flurstück	Flur
39/164	10	7/42	11
39/153	10	150/7	11
39/213	10	169/7	11

39/198	10	7/30	11
39/156	10	7/53	11
39/163	10	7/54	11
39/162	10	7/49	11
39/158	10	7/50	11
39/159	10	7/51	11
39/160	10	7/52	11
15/3	10	7/35	11
282/19	10	7/36	11
58/9	10	7/37	11
62/6	10	7/38	11
62/7	10	7/39	11
65/16	10	7/40	11
		7/41	11

15/2	10	7/25	11
44/8	10	7/26	11
58/10	10	156/7	11
39/82	10	157/7	11
		143/7	11
		7/23	11
		7/12	11
		7/14	11
		7/33	11
		7/34	11
		10/5	11
		10/6	11
		10/7	11
		10/8	11
		10/9	11
		10/10	11
		10/11	11
		10/12	11
		10/13	11
		10/15	11
		10/16	11
		10/14	11
		7/5	11

Die Abgrenzung des angepassten Geltungsbereichs gegenüber dem ursprünglichen Geltungsbereich sind dem unten stehenden Übersichtsplan zu entnehmen.



Übersichtsplan, ohne Maßstab

### Ziele der Planung

Das Planungserfordernis ergibt sich aus der geplanten Errichtung eines neuen Einrichtungshauses in Saarbrücken-St. Johann im Bereich des jetzigen Großmarktes. Der neue Standort mit einer geplanten Verkaufsfläche von ca. 30.000 m<sup>2</sup> liegt in geringer Entfernung zur bestehenden Verkaufsstätte mit lediglich ca. 5.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und soll diese zukünftig ersetzen. Der Bedarf nach einem großflächigen Einrichtungshaus im Stadtgebiet wurde im aktuellen Einzelhandelskonzept der Landeshauptstadt Saarbrücken (LHS) bereits gutachterlich festgestellt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der planungsrechtlichen Vorbereitung zur Umsetzung des vorbenannten Vorhabens sowie weiterer Gewerbeflächen in der direkten Umgebung und damit einhergehend auch der Schaffung von Arbeitsplätzen. Zudem wird mit der Aufstellung des Bebauungsplanes das Ziel verfolgt, eine bereits heute in Teilen brachliegende Fläche städtebaulich aufzuwerten und nachhaltig zu entwickeln.

Die nunmehr durchzuführende erneute Offenlage bezieht sich ausschließlich auf die erforderlichen Anpassung des GE2 im Norden des Plangebietes weitere Änderungen sind nicht vorgesehen.

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

Zur Realisierung des Vorhabens ist es erforderlich den Flächennutzungsplan des Regionalverbands für das Plangebiet zu ändern. Im aktuell gültigen Flächennutzungsplan sind die Flächen des Geltungsbereiches des BBP „Ostspange“ überwiegend als gewerbliche Bauflächen ausgewiesen. Der Bereich des Römerkastells wurde bislang als Sonderbaufläche „Denkmal“ gekennzeichnet. Des Weiteren umfasst das Plangebiet bzw. der Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplanes Straßenverkehrsflächen der B51 sowie im Süden eine Teilfläche eines Überschwemmungsgebietes (vorläufige Ausweisung, Ausweisung geplant). Die Teiländerung des Flächennutzungsplanes, unter Berücksichtigung der o.g. Belange, erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Ostspange“ für die Gesamtentwicklung.

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB, die parallele Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB fand bereits vom 12.10.2017 – 13.11.2017 statt. Aufgrund geänderter Planungsabsichten im GE2 ergaben sich Änderungen / Ergänzungen, die eine erneute öffentliche Auslegung sowie eine erneute Beteiligung der

Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden gem. § 4a Abs. 3 BauGB erfordern. Die wesentlichen Änderungen / Ergänzungen sind:

- **Anpassung der Baulinien und Baugrenzen im GE2**
- **Anpassung der Darstellung der Stellplätze im GE2**
- **Anpassung der Gebäudehöhen im GE2**
- **Anpassung der Bezeichnung des Plangebietes im GE2**
- **Anpassung der Begründung im Hinblick auf die Anpassungen der geänderten Planzeichnung**

Gemäß § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057), wird hiermit öffentlich bekannt gemacht, dass der o.g. Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung mit Textteil und der Begründung sowie den dazugehörigen Gutachten, in der Zeit **vom 13.04.2018 bis 30.04.2018 einschließlich** während der Dienststunden im Stadtplanungsamt der Landeshauptstadt Saarbrücken, Bahnhofstraße 31, 66111 Saarbrücken, vor Zimmer 926, erneut zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegt. Die Dauer der Auslegung und die Frist zu Stellungnahme wird gem. § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB auf den oben angegebenen Zeitraum verkürzt.

Nach der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 / § 4 Abs. 1 BauGB und der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 / § 4 Abs. 2 BauGB liegen folgende umweltbezogenen Stellungnahmen vor:

- Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz, Schreiben vom 06.04.2017 und 14.11.2017 zu den Themenbereichen Natur- und Artenschutz, Schutzgebiete, Grünplanung, Beleuchtung, Trink- und Grundwasserschutz, Hochwasserschutz, Gewässerentwicklung, Entwässerung, Lärmschutz und Altlasten,
- Landesbetrieb für Straßenbau, Schreiben vom 12.05.2017 zu den Themenbereichen Verkehrsplanung und Erschließung,
- Ministerium für Inneres und Sport, Schreiben vom 24.05.2017 zu den Themenbereichen Ausgleichsmaßnahmen und Überschwemmungsgebiet,
- Ministerium für Wirtschaft, Arbeit, Energie und Verkehr, Schreiben vom 16.05.2017 zu den Themenbereichen Erschließung, Verkehr und Tourismus,
- Ministerium für Umwelt und Verbraucherschutz, Schreiben vom 13.04.2017 und 12.10.2017 zu den Themenbereichen Wald und Forst,
- Ministerium für Bildung und Kultur - Landesdenkmalamt, Schreiben vom 11.05.2017 zu den Themenbereichen Bodendenkmal und Denkmalschutz,
- NABU Saarland e.V., Schreiben vom 10.05.2017 zu den Themenbereichen Natur- und Artenschutz,
- Regionalverband Saarbrücken Fachbereich Regionalentwicklung und Planung, Schreiben vom 10.05.2017 zu den Themenbereichen Landschaftsplanung, FFH-Verträglichkeit und Schutzgebiete,
- LH Saarbrücken, Amt für Klimaschutz und Umweltschutz, Schreiben vom 25.04.2017 zu den Themenbereichen Natur- und Artenschutz und Schallschutz,
- LH Saarbrücken, Amt für Stadtgrün und Friedhöfe, Schreiben vom 09.05.2017 zu den Themenbereichen naturschutzfachliche Festsetzungen,
- Landespolizeipräsidium – Kampfmittelbeseitigungsdienst, Schreiben vom 10.05.2017 zu den Themenbereichen Kampfmittel,
- Motorboot-Club Saar e.V., Schreiben vom 13.04.2017 zum Themenbereich Schallschutz.

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung wird eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Im Rahmen der Begründung zum Entwurf wird ein Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB dargelegt.

Es sind die folgenden Arten umweltbezogener Informationen verfügbar:

Umweltbericht:

- Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB: Ausführungen zu den Themen: Beschreibung der Ziele des Umweltschutzes aus anderen Planungen, die sich auf den Planbereich beziehen; Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf der Grundlage der Umweltprüfung sowie Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung bzw. Nicht-Durchführung der Planung auf die folgenden Schutzgüter: Arten und Lebensräume; Biologische Vielfalt; Boden und Geologie; Wasser; Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität; Landschaftsbild; Mensch; Kulturgüter; Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der Auswirkungen/Abarbeitung der Eingriffsregelung. Beschreibung der Wechselwirkungen zwischen den zuvor genannten Schutzgütern. Beschreibung anderweitiger Planungsmöglichkeiten. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei Durchführung der Planung)

## Natur und Umwelt

- Bierbaum.Aichele.landschaftsarchitekten, Landschaftsplanerischer Fachbeitrag Vorhaben Möbel Martin / Bebauungsplan „Osthafen“ BBP Nr. 135.06.04 im Stadtteil St. Johann in Saarbrücken, Stand: 28.08.2017 zu den Themen Arten und Lebensräume; Biologische Vielfalt; Boden und Geologie; Wasser; Klima/Luft;; Landschaftsbild; Mensch; Kulturgüter; Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich
- Öko-log Freilandforschung, FFH-Untersuchung und Artenschutz-Fachbeitrag, Stand: August 2017 zum Vorkommen geschützter Tierarten innerhalb sowie im Umfeld des Plangebietes und notwendigen artenschutzrechtlichen Maßnahmen

## Boden und Baugrund

- Umwelttechnischer Bericht zum Bestandsgebäude „An der Römerbrücke“ in Saarbrücken, Stand: 02.12.2015 (Bericht-Nr.: 1356G03) zu den Themen Bodenbelastungen
- Umwelttechnische Untersuchung und Bewertung der Altlastensituation auf dem Großmarktgelände „An der Römerbrücke“ in Saarbrücken, Stand: 04.12.2015 (Bericht-Nr.: 1730G02) zu den Themen Bodenbelastungen
- Dr. Jung und Lang Ing. Geotechnik und Umwelt, Umwelttechnischer Kurzbericht – Historische Erhebung zum Kreativzentrum „An der Römerbrücke“ in Saarbrücken, Stand: 16.12.2016 ((Bericht-Nr.: 1730G06) zu den Themen Bodenbelastungen
- Umwelttechnischer Bericht, Boden- und Grundwasseruntersuchungen im Bereich Knippergebäude, „An der Römerstraße“, in Saarbrücken, Ergänzende Untersuchung, Stand: 24.07.2017 (Bericht-Nr.: 1730G10) zu den Themen Bodenbelastungen

## Verkehr

- Dr. Wilhelm Stüttgen in Kooperation mit dem Ingenieurbüro Schaller SARL, Verkehrsgutachten, Stand: 12/2016 zu den Themen Erschließung, Verkehrsmengen und Verkehrssicherheit

## Schalltechnische Untersuchung

- FIRU Gfl mbH, Schalltechnische Untersuchung – Raumordnungsverfahren/ Zielabweichungsverfahren – Bebauungsplan „Ostspange“ in Saarbrücken, Bericht-Nr.: P16-073/3, Stand: 24.08.2017 zu den Verkehrslärm-Immissionen sowie den Gewerbelärmeinwirkungen

Die einschlägigen DIN-Normen und technischen Regelwerke, auf denen in den Festsetzungen verwiesen wird, liegen im Stadtplanungsamt, Bahnhofstraße, 9. Etage, im Rahmen der erneuten Offenlage zur Einsicht zur Verfügung.

Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen sind zusätzlich über das Internetportal der Landeshauptstadt Saarbrücken elektronisch abrufbar:

<http://www.saarbruecken.de/Bebauungsplaene>

Während der o.g. Auslegungsfrist können Stellungnahmen im Stadtplanungsamt der Landeshauptstadt Saarbrücken, Bahnhofstraße 31, 66111 Saarbrücken, Zimmer 827 persönlich abgegeben werden oder an die unten stehende Adresse per Post oder eMail gesendet werden.

Postanschrift:	Landeshauptstadt Saarbrücken, Stadtplanungsamt, 66104 Saarbrücken
Öffnungszeiten:	Mo.-Mi.9.00-12.00 Uhr und 13.30-15.30 Uhr, Do.8.00-18.00 Uhr, Fr.9.00-12.00 Uhr
Telefon	0681-905-4137 oder 0681-905-4015
e-mail:	<a href="mailto:stadtplanungsamt@saarbruecken.de">stadtplanungsamt@saarbruecken.de</a>

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der späteren Beschlussfassung über den Bebauungsplan gemäß § 4a Abs. 6 BauGB unberücksichtigt bleiben können.

Saarbrücken, 04.04.2018

Die Oberbürgermeisterin

Charlotte Britz