

# LANDESHAUPTSTADT SAARBRÜCKEN

## BEBAUUNGSPLAN NR. 131.11.00

### „Alte Hauptpost - Erweiterung“

im beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB



Quelle: www.openstreemap.de, ohne Maßstab, genordet

## Begründung zum Bebauungsplan

Stand:  
Satzung gemäß § 10 BauGB

Bearbeitet im Auftrag der  
Landeshauptstadt Saarbrücken,  
im Dezember 2016



ARBEITSGRUPPE STADT- UND  
UMWELTPLANUNG GMBH  
Saarbrücker Straße 178  
66333 VOLKLINGEN  
Tel. 06898 / 33077  
Fax. 06898 / 37403  
e-mail: info@agsta.de

---

## INHALTSVERZEICHNIS

1	VORBEMERKUNGEN / ZIEL DER PLANUNG .....	3
2	PLANGEBIET .....	4
3	BESTANDSSITUATION .....	5
4	VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN .....	10
5	ERGÄNZENDE GUTACHTERLICHE UNTERSUCHUNGEN .....	10
6	FESTSETZUNGEN .....	11
7	GRÜNORDNUNG / LANDSCHAFTSPFLEGE.....	15
8.	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME .....	17
9.	PRÜFUNG VON PLANUNGSALTERNATIVEN .....	17
10.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG - ABWÄGUNG .....	17
11.	HINWEISE.....	18
	ANHANG 1: ALLGEMEINE VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS.....	20

## 1 VORBEMERKUNGEN / ZIEL DER PLANUNG

### *Aufstellung*

Der Rat der Landeshauptstadt Saarbrücken hat am 13.05.2014 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 131.11.00 „Alte Hauptpost - Erweiterung“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB gefasst.

### *Anlass der Planung / Planungsziel*

Auf dem Gelände der sogenannten „Alten Hauptpost“ in der Trierer Straße ist die Errichtung eines Dienstleistungsgebäudes mit anteiliger Wohnnutzung geplant. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür zu schaffen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Der Geltungsbereich umfasst in erster Linie das für die geplante Bebauung vorgesehene Grundstück, sowie den Bereich des denkmalgeschützten Altbaus, bezieht jedoch in Anwendung des § 12 Abs. 4 BauGB auch einzelne Flächen außerhalb dieses Grundstücks mit ein, soweit dies zu Anbindung an öffentliche Verkehrsflächen erforderlich ist.

Die Fläche, die westlich an das sanierte Gebäude der alten Hauptpost angrenzt, eignet sich aufgrund ihrer Lage sehr gut für die geplante Nutzung. Hervorzuheben ist dabei neben der Adresse in Nachbarschaft zum Eurobahnhof und der Nähe zum Zentrum insbesondere die sehr gute Erreichbarkeit mit dem ÖPNV (Nähe zum Hauptbahnhof, Saarbahnhaltestelle in 100m Entfernung, Bushaltestelle).

### *Verfahren*

Da es sich bei der vorliegenden Planung um eine Maßnahme zur Wiedernutzbarmachung von Flächen in Innerortslage handelt, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sind somit zwar nicht erforderlich, wurden jedoch auf freiwilliger Basis durchgeführt.

Dem beschleunigten Verfahren steht aus folgenden Gründen nichts entgegen:

- Die festgesetzte Grundfläche umfasst weniger als 20.000 qm (vgl. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB).
- Der Bebauungsplan ermöglicht nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern (vgl. § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB).
- Auch bestehen keine Anhaltspunkte für eine Betroffenheit von in § 1 Abs. 6 Nr 7b BauGB genannten Schutzgütern (vgl. § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB). Somit erübrigt sich eine Umweltprüfung.

### *Verfahrenswechsel*

Ursprünglich war der Erlass eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beabsichtigt. Um jedoch eine Umsetzung und Bebauung des Gebietes auch im Falle eines möglichen Wechsels des Vorhabenträgers zu ermöglichen, wurde der Weg eines herkömmlichen "Angebots"-Bebauungsplanes gewählt.

Für den Fall, dass der Antragsteller mit Zustimmung der LHS das Grundstück während der Planungs- oder Umsetzungsphase veräußert, kann der Rechtsnachfolger die Planung weiter führen, ohne dass ein Durchführungsvertrag und ein Vorhaben- und Erschließungsplan geändert werden müssen.

Die ursprünglich im Durchführungsvertrag vorgesehenen Regelungen, werden stattdessen in einem städtebaulichen Vertrag festgehalten.

- Rechtliche Grundlagen* Den Festsetzungen und dem Verfahren des Bebauungsplanes liegen im Wesentlichen die auf dem Plan verzeichneten Rechtsgrundlagen zugrunde.
- Bearbeitung* Die Arbeitsgruppe Stadt- und Umweltplanung GmbH, Saarbrücker Straße 178, 66333 Völklingen, wurde mit der Erarbeitung des Bebauungsplanes beauftragt.

## 2 PLANGEBIET

- Lage im Raum* Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in der Landeshauptstadt Saarbrücken im Bezirk Mitte im Stadtteil St.Johann, Gemarkung Malstatt-Burbach, Flur 2+3.

Es handelt sich um das Gelände der sogenannten „Alten Post“, einschließlich des Bestandsgebäudes, das gerade für eine Dienstleistungsnutzung hergerichtet wurde.

Im Norden grenzen Flächen der Deutschen Bahn an. Eine Teilfläche des ehemals von der Bahn genutzten Geländes wird ebenfalls mit überplant.

Im Süden verläuft die Trierer Straße, über die das Grundstück erschlossen wird (zwei Ein-/ Ausfahrten).

An die westliche Spitze des Geltungsbereiches grenzt die Westspange (Saarbrücke / Anbindung BAB 620) an, die auf Höhe des Grundstückes in eine Bahnunterführung geleitet wird.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches geht im Detail aus der Planzeichnung des Bebauungsplanes hervor.

Im Laufe des Verfahrens hat sich ein geringfügig größerer Bedarf an Stellplätzen im geplanten Parkhaus ergeben.

Zur Realisierung dieser Stellplätze wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf ein Grundstück der Deutschen Bahn erweitert. Bei der Erweiterung handelt es sich um einen kleinen Teilbereich des Bebauungsplans. Öffentliche Bereiche sind von der geplanten Änderung nicht betroffen, da lediglich Eigentumsflächen der Deutschen Bahn angrenzen. Die jetzt neu hinzukommende Fläche ist zurzeit als Bahnfläche gewidmet. Die Verhandlungen zum Ankauf der Flächen zwischen dem Investor und der Deutschen Bahn sind im Gange.

In den Planentwurfsunterlagen, die im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auslagen, waren bereits zwei angrenzende Teilbereiche des Bebauungsplans mit den gleichen Eigenschaften (bestehendes Bahngelände mit der temporären Festsetzung eines Kerngebiets) dargestellt. Aus den o.g. Gründen wird von einer erneuten öffentlichen Auslegung der Planunterlagen gemäß §4a Abs. 3 abgesehen.

Ferner wird gem. § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt, dass die Erweiterungsfläche bis zu deren Verkauf gewidmetes Bahngelände bleibt und erst nach einem Verkauf planungsrechtlich zum Kerngebiet gem. § 7 BauNVO wird. Dieses Vorgehen stellt sicher, dass durch den Bebauungsplan keine nachteiligen Auswirkungen für den jetzigen Eigentümer (Deutsche Bahn) entstehen.

Die Grundzüge der Planung sind durch die geringfügige Erweiterung des Geltungsbereichs nicht betroffen.

### 3 BESTANDSSITUATION

#### *Bau- und*

#### *Nutzungsstruktur*

Die Fläche ist derzeit zum großen Teil versiegelt und wird als Stellplatzfläche genutzt. Die beiden vorhandenen Zufahrten sind an die Trierer Straße angebunden.

Die Randflächen zur Trierer Straße und zur Westspange sind begrünt und mit Gehölzen bestanden. Gleiches gilt für die Böschung zur Bahn.

#### *Nachbarnutzungen*

Auf der gegenüberliegenden Seite der Trierer Straße ist eine V-VII-geschossige, geschlossene Randbebauung mit einer gemischten Nutzung vorhanden. Es dominieren Dienstleistungen, vereinzelt Läden (Erotik-Shops) und Gastronomie/Diskotheek sowie Wohnen.

In östlicher Richtung befinden sich die Hauptpost und der Hauptbahnhof sowie das Einkaufscenter „Europa – Galerie“.

Im Norden des Plangebiets grenzen Bahnflächen an. Jenseits der Bahn entstand in den vergangenen Jahren das „Eurobahnhof – Quartier“, das vorrangig Büronutzungen beherbergt.

Die geplante Dienstleistungsnutzung ist somit mit dem weiteren Umfeld verträglich und fügt sich in den städtebaulichen Kontext, auch in Bezug auf die geplante Bebauung im benachbarten Quartier Eurobahnhof ein.

#### *Bestehende Gebäude*

Im östlichen Teil des Plangebiets befindet sich das bereits erwähnte denkmalgeschützte Gebäude der „Alten Post“, welches vom saarländischen Kultusministerium genutzt wird und ein Restaurant beherbergt.

#### *Lage im Verkehrsnetz*

Der Abschnitt der Trierer Straße, an den das Plangebiet angrenzt, liegt zwischen zwei wichtigen innerstädtischen Straßenachsen, nämlich der Westspange und der B51 (St. Johanner Straße / Trierer Straße), in deren Trasse auch die Saarbahn verläuft. Die Saarbahnhaltestelle liegt in ca. 100 m Entfernung. Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Umgebung. Der Hauptbahnhof ist ca. 450 m entfernt.

Das Plangebiet ist dadurch sehr gut erreichbar.

#### *Naturraum*

Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturraums „Mittleres Saartal (Süd)“.

#### *Geologie/ Boden*

Gem. geologischer Karte des Saarlandes ist das Plangebiet überwiegend den Saarterrassen zuzuordnen. Hier sind durch Ablagerungen der Saar Lehme entstanden, die die darunter anstehenden Schichten des Mittleren Buntsandsteins überdecken. Als Quartäres Ausgangsgestein sind gem. Quartärkarte Niederterrassensande und -kiese (qpN,,t) sowie periglaziäre Lagen über Sandsteinen und -konglomeraten des Buntsandsteins und der Kreuznach Formation des Rotliegenden (am, ao, ro3) im Plangebiet vorhanden.

Durch die Lage im Siedlungsbereich / Innenstadtbereich von Saarbrücken und der anthropogen überprägten Flächen sind im gesamten Plangebiet aufgrund der intensiven Vornutzung keine natürlichen Bodenverhältnisse mehr anzutreffen. Die Böden wurden teilweise abgetragen oder durch Auffüllungen überdeckt, wodurch auch die natürliche Bodenbildung unterbrochen ist. Zudem sind weite Teile des Plangebietes bereits vollversiegelt. Ökologische Funktionen des Bodens sind im Plangebiet kaum vorhanden.

*Hydrologie*

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzzonen. Hauptgrundwasserleiter im Planungsraum ist der mittlere Bundsandstein. Die geologischen Verhältnisse weisen dem Plangebiet grundsätzlich eine hohe Eignung zur Grundwasserneubildung zu. Dennoch trägt die Fläche des Plangebiets wegen des hohen Versiegelungsgrades und den stark anthropogen überformten Bodenverhältnisse jedoch praktisch nicht zur örtlichen Grundwasserneubildung bei.

Oberflächengewässer sind innerhalb des Plangebiets und daran angrenzend nicht vorhanden.

*Klima / Lufthygiene*

Aufgrund der Lage des Plangebiets im Zentrum des Siedlungskörpers von Saarbrücken besteht in Bezug auf Klima und Lufthygiene eine z.T. hohe Vorbelastung (Verkehr, hoher Versiegelungsgrad).

In der Klimakarte<sup>1</sup> des Regionalverbandes Saarbrücken ist das Plangebiet zum Teil als Siedlungsklimatop (südlicher Teilbereich) und als mittel belastetes Siedlungsklimatop (nördlicher Teilbereich) dargestellt.

Die Karte „Planungshinweise Stadtklima“ der Stadtklimaanalyse Saarbrücken<sup>2</sup> stellt den Bereich des Plangebiets als Wirkungsraum mit ungünstiger bioklimatischer Situation dar. Die an das Plangebiet angrenzenden Bereiche sind als Wirkungsräume mit einer weniger günstigen bioklimatischen Situation gekennzeichnet. Westlich des Plangebiets sind aus Norden kommend zwei und östlich eine Kaltluftleitbahn vorhanden. Die Hauptströmungsrichtungen der Flurwinde im Umfeld des Plangebiets sind nach Süden gerichtet.

Einzige bioklimatisch relevante Flächen im Plangebiet stellen die Gehölzstrukturen dar, da diese zumindest in geringem Umfang zur Frischluftversorgung beitragen. Ferner sind sie auch als Filter bzw. zur Bindung von staubförmigen Immissionen, die vom Bahngelände ausgehen, anzusehen.

*Biotoptypen /*

*Bestandsbeschreibung*

Die nachfolgende Bestandsbeschreibung basiert auf einer Bestandserfassung im Jahr 2014. Die Bezeichnung und Nummerierung der Biotoptypen folgt den Erfassungseinheiten des Leitfadens „Eingriffsbewertung“<sup>3</sup>.

Der Geltungsbereich sowie dessen Umfeld werden von vollversiegelten Flächen (3.1) dominiert (Gebäude, Straßen, Stell-, Parkplätze).

An der nördlichen Geltungsbereichsgrenze sind zwei unterschiedlich ausgebildete Gehölzstrukturen vorhanden, von denen die östliche innerhalb des Plangebiets liegt. Diese Gehölzstrukturen stocken auf den erhobenen Terrassen der vorhandenen Stützmauer und liegen damit etwa auf dem Niveau der Bahntrasse. Die östliche Gehölzstruktur ist als Jungwuchsfläche (1.6) anzusehen, welche vermutlich in den letzten Jahren gerodet wurde und sich mittlerweile wieder Gehölzjungwuchs (max. ca. 2 m Höhe) eingestellt hat. Die Fläche wird von Robinien (*Robinia pseudoacacia*) dominiert, weitere Gehölzarten sind beigemischt (u.a. *Rosa spec.*, *Sambucus nigra*, *Sorbus aucuparia*). Die westliche dieser Gehölz-

<sup>1</sup> <http://www.rvsbr.de/staticsite/staticsite.php?menuid=246&topmenu=295>

<sup>2</sup> GEO NET Umweltconsulting GmbH (2012): Stadtklimaanalyse Saarbrücken, Planungshinweise Stadtklima

<sup>3</sup> Ministerium für Umwelt, Energie und Verkehr (2001): Methode zur Bewertung des Eingriffes, der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sowie der Maßnahmen des Ökokontos – Leitfaden Eingriffsbewertung -

strukturen (außerhalb Plangebiet) ähnelt in ihrer Artenzusammensetzung der östlich anschließenden Struktur, besitzt jedoch im Gegenteil zu dieser eine Schichtung in Baum- und Strauchschicht und weist einen geringen Totholzanteil auf. An Gehölzarten in Baum- und Strauchschicht finden sich u.a. Robinie (*Robinia pseudoacacia*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*) und Weißdorn (*Crataegus spec.*).

Im westlichen Bereich des Plangebiets ist die Stützwand (3.7) zu den erhobenen Terrassen bereichsweise dicht mit Kletterpflanzen (*Clematis vitalba*, *Parthenocissus spec.*) bewachsen.

Ein weiterer Gehölzstreifen verläuft entlang der Trierer Straße und zweigt dann in Richtung Norden ab. Dieser Gehölzstreifen ist als Straßenbegleitgrün (3.3.2) anzusehen, da er vorhandene Verkehrsflächen gliedert und eingrünt. Die Baum- schicht bilden Robinien (*Robinia pseudoacacia*) sowie eingestreute Eichen (*Quercus robur*) und Kirsche (*Prunus avium*). In einer bereichsweise gut ausgebildeten Strauchschicht findet man u.a. Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*), Weißdorn (*Crataegus spec.*) und eine Wildrosenart (*Rosa spec.*). Eine Krautschicht ist kaum ausgebildet. Der Unterwuchs wird von (*Lonicera xylosteum*) bestimmt.

Ebenfalls entlang der Trierer Straße ist im westlichen Plangebiet eine Linden- Allee (2.12) vorhanden. Die westliche Ecke des Plangebiets bildet eine Grünfläche mit Zierrasen (3.5.1) und einem Holunder-Gebüsch (1.8.3), die zur Trierer Straße hin von der Linden-Allee begrenzt wird. Außer schwarzem Holunder finden sich Hasel (*Corylus avellana*), Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*) und Weißdorn (*Crataegus spec.*).

Im südöstlichen Bereich des Plangebiets im Anschluss an das Gebäude „Alten Hauptpost“ ist ein Baustellenbereich vorhanden, welcher durch Rohboden und teilversiegelte Bereiche (3.2) gekennzeichnet ist.

Im zentral-nördlichen Bereich des Plangebiets, am Fuße der Stützwand finden sich ebenfalls Rohboden- und teilversiegelte Flächen, welche einen schüttereren Bewuchs mit Pionierarten bzw. Ruderalarten aufweisen.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass innerhalb des Plangebiets in den baulich beanspruchten Bereichen keine ökologisch hochwertigen Strukturen vorhanden sind.

#### Fauna

Aufgrund der Lage des Plangebiets im Zentrum des Siedlungskörpers von Saarbrücken besteht eine hohe Vorbelastung in Bezug auf optische und akustische Störungen sowie Erschütterungen, welche von den Tätigkeiten der Menschen ausgehen (u.a. Verkehr, Fußgänger, Baustellenbetrieb, DB), weshalb vor allem störungstolerante, weit verbreitete und nicht gefährdete Arten zu erwarten sind.

In Bezug auf die Avifauna sind die Gehölzstrukturen, die jedoch nicht von den baulichen Maßnahmen betroffen sind, im nordöstlichen Plangebiet sowie an der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze von einer gewissen Bedeutung, weil sie im sonst stark versiegelten innenstädtischen Bereich Lebensraum, insbesondere für Gebüschbrüter, bieten.

Im Mai 2014 erfolgte gem. Abstimmung mit dem LUA (FB 5.1, Herr Kunz) im Zuge zweier Begehungen im Plangebiet eine Untersuchung auf Reptilien-Vorkommen, insbesondere Eidechsen (Mauereidechse). Hierzu wurde eine rein qua-

litative Erfassung im Untersuchungsgebiet mittels einer Kombination aus Sichtbeobachtung durch intensives Absuchen geeigneter Geländestrukturen (z.B. Gehölzränder, teilversiegelte Flächen) sowie die Überprüfung von Versteckmöglichkeiten (z.B. besonntes Totholz, Steine, Bretter, etc.) angewandt.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind nur wenige für die Mauereidechse potentiell geeignete Lebensräume vorhanden. Diese sind aufgrund ihrer Kleinflächigkeit und isolierten Lage nicht von Bedeutung sind. Der größte Teil des Plangebiets stellt mit den vollversiegelten und mit Gehölzen bestockten Flächen keine geeigneten Lebensraumbedingungen für die Mauereidechse bereit. Lediglich die Bereiche der Stützmauern der Terrassen und deren Übergang sowie Randbereiche zu den Gleisanlagen sind potentiell als Lebensraum für die Mauereidechse geeignet.

Im Zuge der Begehungen konnten keine Nachweise von Eidechsen-Vorkommen im Plangebiet erbracht werden. Wegen der nur kleinflächig und isoliert vorhandenen potentiell geeigneten Habitate, des hohen Versiegelungsgrades, der vorhandenen Nutzungen (Parkplatz) und dem daraus resultierenden hohen Störgrades (Verkehr, Fußgänger) sind Eidechsen-Vorkommen im Plangebiet nicht zu erwarten.

Weitere örtliche faunistische Erhebungen wurden keine durchgeführt und im Zuge der „Vorabbeteiligung der Behörden und der verwaltungsinternen Stellen“ auch nicht gefordert.

*Schutzobjekte/-gebiete* Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete sowie geschützte Landschaftsbestandteile sind nicht betroffen. Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet ist das LSG-L\_5\_08\_01 „Staatsforst Saarbrücken (Köllertaler Wald, St. Johanner Stadtwald, Netzbachtal usw.)“ in ca. 250 m nördlich des Plangebiets.

*Rote Liste* Vorkommen von Rote-Liste-Arten von Flora bzw. Fauna<sup>4</sup> sind aufgrund der Lage im Innenstadtbereich der Landeshauptstadt Saarbrücken, des hohen Versiegelungsgrades, der derzeit vorhandenen Biotopstrukturen und der Lebensraumeignung der vorhandenen Strukturen innerhalb des Plangebietes nicht zu erwarten.

*ABSP* Die „Daten zum Arten- und Biotopschutz (ABSP)“ enthalten keine Aussagen zur Fläche des Plangebietes.

*Natura2000* Es sind keine Natura2000-Gebiete (Flora-Fauna-Habitat- bzw. EU-Vogelschutz-Richtlinie) vom geplanten Vorhaben betroffen.

Das Plangebiet liegt weder in einem SPA-Gebiet (Special Protection Area, im Rahmen Natura2000) noch in einem IBA- Gebiet (International Bird Area).

*saP (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung)*

Gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG wurde aktuell eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) im Zuge der Bebauungsplanaufstellung (§ 21 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG) durchgeführt, deren Ergebnis wie folgt zusammengefasst werden kann:

Die versiegelten und bereits bebauten Flächen sind für die Tierwelt weitgehend bedeutungslos, mit Ausnahme von Gebäude bewohnenden Fledermausarten

<sup>4</sup> MINISTERIUM FÜR UMWELT DES SAARLANDES UND DELATTINIA (2008): „Rote Listen gefährdeter Pflanzen und Tiere des Saarlandes“

und den Gebäudebrüter unter den Vogelarten.

Nach Auswertung der Datenlage (vgl. Anlage) sind zwar Arten des IV FFH-RL bzw. des Anhang I der VS-RL im übergeordneten Planungsraum bekannt, eine Betroffenheit ist aber nicht zu erwarten, wenn die im Rahmen des Bebauungsplans formulierten Maßgaben (z.B. hinsichtlich Rodungsmaßnahmen und Kontrolle von Fledermausvorkommen bei Abbrucharbeiten) berücksichtigt werden.

*Umwelthaftung /  
Erheblichkeit*

Im Plangebiet sind weder Vorkommen von Pflanzenarten noch Tierarten der Anhänge II und IV der FFH-Richtlinie bzw. Arten des Anhang I der Vogelschutzrichtlinie bekannt und wurden auch im Zuge der Bestandserfassung nicht festgestellt. Die nächstgelegenen Vorkommen der planungsrelevanten Mauereidechse finden sich im Bereich der Gleisanlagen und deren Nebenflächen der Deutschen Bahn nördlich des Geltungsbereichs.

Raststätten von Zugvogelarten sind nicht betroffen. Feuchtgebiete im Sinne des Art. 4 Abs. 2 Satz 2 VS-RL sind ebenfalls nicht vorhanden. Ferner ist keine Vogelart des Anhangs 1 der VS-RL bekannt.

Im Zuge der Bestandsaufnahme wurden keine Lebensraumtypen des Anh. I der FFH-RL festgestellt.

*Haftungsfreistellung*

Einer Haftungsfreistellung steht nach derzeitigem Kenntnisstand nichts entgegen.

*Umweltbericht*

Ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB nicht erforderlich. Eine Vorprüfung des Einzelfalls kam zum Ergebnis, dass keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind, so dass eine weitere Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich ist (vgl. Anhang 1).

*Altlasten*

Das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz, hat im Rahmen des Verfahrens darauf aufmerksam gemacht, dass das Kataster für Altlasten und altlastverdächtige Flächen für den Planbereich derzeit keine Einträge aufweist. Das Kataster erhebt jedoch keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Schädliche Bodenveränderungen sind somit nicht auszuschließen. Sind im Planungsgebiet Altlasten oder altlastverdächtige Flächen bekannt, oder ergeben sich bei späteren Bauvorhaben Anhaltspunkte über schädliche Bodenveränderungen, besteht gemäß § 2 (1) Saarländisches Bodenschutzgesetz (SBodSchG) die Verpflichtung des Landesamts für Umwelt- und Arbeitsschutz in seiner Funktion als Untere Bodenschutzbehörde zu informieren.

*Kampfmittel*

Das Landespolizeipräsidium LPP 124 (Kampfmittelbeseitigungsdienst) weist in seiner Stellungnahme zum Verfahren darauf hin, dass nach Auswertung vorhandener Unterlagen im Planungsbereich Munitionsgefahren nicht auszuschließen sind. Im Planungsbereich des Bebauungsplans wurden nach Auswertung der verfügbaren Luftbilder Bombardierungen durch die alliierten Luftstreitkräfte festgestellt. Eine Überprüfung vor geplanten Erdarbeiten wird empfohlen.

*Denkmalschutz*

Das benachbarte Gebäude der „Alten Post“ steht als Einzeldenkmal unter Denkmalschutz<sup>5</sup>.

<sup>5</sup> Denkmalliste des Saarlandes, Teildenkmalliste Landeshauptstadt Saarbrücken, 2013, S.97, Trier Straße 33

## 4 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

*FNP* Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) des Regionalverbandes Saarbrücken stellt das Plangebiet, der früheren Nutzung gemäß, im Wesentlichen als Gemeinbedarfsfläche dar. Der Flächennutzungsplan ist daher gemäß §13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

*LEP* Der Landesentwicklungsplan (LEP) Siedlung stuft die Landeshauptstadt Saarbrücken als Oberzentrum an einer Siedlungsachse 1. Ordnung ein. Der Stadtbezirk Saarbrücken-Mitte gehört dabei zur Kernzone des Verdichtungsraums. Der LEP Umwelt trifft für den Geltungsbereich keine Vorgaben.

Im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung sind gemäß Ziel 32 des LEP Siedlung die vorhandenen Wohnbaulandreserven in Baulücken auf den festgelegten örtlichen Wohnungsbedarf anzurechnen. Letztendlich darf nur der darüber hinausgehende Wohnungsbedarf im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Die Wohneinheitenbilanz der Landeshauptstadt Saarbrücken ist wie folgt:

Einwohner	WE-Bedarf 2015-2025	Reserveflächen im FNP in ha	WE Reserveflächen im FNP	Baulücken in ha	WE in Baulücken	Summe Reserveflächen und Baulücken	WE-Bedarf aktuell
178.629	6.252	70,2	2.408	44,8	1.666	4.074	+2.178

Quelle: Landeshauptstadt Saarbrücken, Stand: Einwohnermeldedaten 31.12.2014, Stand: Wohneinheitenbilanzierung:30.01.2015

Der Bebauungsplan entspricht dem jetzigen Stand der Planungen. Darüberhinausgehende Festsetzungen zu konkreten Wohnungen sind abhängig von den späteren Vermarktungsmöglichkeiten der Flächen. Das bedeutet, dass der Bebauungsplan lediglich einen Rahmen festsetzen kann und in den folgenden Planungsebenen die entsprechende Nachweise anhand der konkretisierten Nutzungen erbracht werden müssen. Die obige Auflistung zeigt, dass ein Bedarf von weiteren 2.178 WE in der Landeshauptstadt Saarbrücken existiert. Es ist zu erwarten, dass durch die Festsetzungen des Bebauungsplans der Wohneinheitenbedarf nicht überschritten wird.

Die Festlegungen des LEP stehen dem Bebauungsplan somit nicht entgegen.

## 5 ERGÄNZENDE GUTACHTERLICHE UNTERSUCHUNGEN

*Verkehrsgutachten*<sup>6</sup> Das Verkehrsgutachten der ATP Saar – Axel Thös PLANUNG aus Saarbrücken vom August 2014 beurteilt die geplante verkehrliche Situation als verträglich und gibt auf Grundlage der Ergebnisse der Leistungsfähigkeitsüberprüfung und der Betrachtung der Auswirkungen auf den Anschlussbereich und die Nachbarknoten folgende Handlungsempfehlung, welche in den weiteren Planungsebenen umgesetzt werden können:

<sup>6</sup> entnommen aus „Verkehrsuntersuchung zum B-Plan „Alte Post“ über die verkehrlichen Wirkungen des geplanten Büroneubaus an der Trierer Straße in Saarbrücken“, August 2014, ATP Saar – Axel Thös PLANUNG, Saarbrücken

*„Der Nachweis zur Verkehrsqualität ist mit den Leistungsberechnungen für einen vorfahrtgeregelten Anschlussknotenpunkt K3 erbracht worden. Danach kann der Anschluss der Hauptzufahrt leistungsfähig und verkehrssicher als vorfahrtgeregelte Einmündung realisiert werden.*

*Zum Vermeiden von evtl. risikoreichen Linkseinbiegevorgängen kann in der Haupt- und Reserveausfahrt des Bauvorhabens ein Hinweisschild aufgestellt werden, das auf Möglichkeit des Wendens für Fahrten in Richtung Stadtmitte über die Wendeanlage in Zufahrt zum K2 aufmerksam macht.*

*Für die Reservezufahrt sollte das Linksabbiegen von der Trierer Straße zum Bauvorhaben und das Linkseinbiegen vom Bauvorhaben in Richtung Stadtmitte aufgrund des geringen Abstands zum LSA-Knoten K1 untersagt werden. In Höhe der Reservezufahrt sollte die Mittellinie nicht unterbrochen (VZ 295) ausgeführt werden. Zusätzlich kann ein Fahrtrichtungszeichen ‚Gerade‘ (VZ 209-30) aufgestellt werden. In der Ausfahrt der Reservezufahrt sollte das Fahrtrichtungsgebot ‚Rechts‘ (VZ 209-20) aufgestellt werden.“*

Weitere Details sind dem Gutachten zu entnehmen, das als Anlage beigefügt ist.

## 6 FESTSETZUNGEN

*Art der baulichen  
Nutzung*

Es sind hauptsächlich Dienstleistungsnutzungen, Gastronomie, Einzelhandel sowie Wohnen vorgesehen. Dabei können insgesamt ca. 18.800 qm BGF geschaffen werden.

Folgende Baugebiete werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzt.

### **Kerngebiet**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ein Kerngebiet (MK) gemäß § 7 BauNVO festgesetzt, dass vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur dient.

Allgemein zulässig sind:

1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
2. Folgende Einzelhandelsbetriebe sind grundsätzlich nur in den Erdgeschosszonen zulässig:
  - Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben mit Geschäfts- und Verkaufsflächen für Sexartikel (Sexshops und Videotheken)
  - Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten, sofern die Grenze zur Großflächigkeit (< 800 qm) nicht überschritten wird.
3. Vergnügungsstätten mit Ausnahme von Vergnügungsstätten mit Vorführ- oder Gesellschaftsräumen, in denen sexuelle Tätigkeiten oder Handlungen dargestellt werden,
4. Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
5. Sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
6. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

7. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
8. sonstige Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses.

Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Wohnungen, die nicht unter § 7 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO fallen.

Gemäß § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO wird als unzulässig festgesetzt:

1. Einzelhandelsbetriebe oberhalb des Erdgeschosses.
2. Tankstellen,
3. sonstige Gewerbebetriebe, in denen sexuelle Tätigkeiten gewerblich ausgeübt oder angeboten werden (Bordelle/bordellartige Betriebe, einschließlich Wohnungsprostitution)
4. Spielhallen,
5. Wettbüros.

Einzelhandelsbetriebe sind gemäß § 1 Abs. 7 Nr.2 BauNVO ausschließlich in den Erdgeschossbereichen zugelassen, damit sich die Gebäudestruktur auch in Ihrer horizontalen Gliederung in das bestehende Umfeld verträglich einfügt. Ferner wird mit einer Beschränkung auf das Erdgeschoss sichergestellt, dass angrenzend an den zentralen Versorgungsbereich kein zusätzliches konkurrierendes Einzelhandelszentrum entstehen wird. Ergänzend hierzu wird auf das „Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2015 für die Landeshauptstadt Saarbrücken“<sup>7</sup> verwiesen.

Die unter dem Begriff "Vergnügungsstätten" zusammengefassten Nutzungen widersprechen in einigen Unterarten dem Erfordernis der Planaufstellung, bei dem die Entwicklung einer Mischung höherwertiger Nutzungen, insbesondere für Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude (Dienstleistungsnutzungen, Räume für freie Berufe), Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Einzelhandel und Wohnen im Vordergrund stehen.

Mehr noch als Vergnügungsstätten, Spielhallen, Wettbüros u.ä. Nutzungen können Bordelle zu einer Abwertung eines Gebietes führen und das Gebiet somit für vorhandene Nutzungen oder Neuansiedlungen unattraktiv machen, was längerfristig zu einer Gefährdung der vorhandenen Gebietsstruktur führen kann.

Mit dem begleitenden Effekt der Verzerrung des Boden- und Mietpreisniveaus würde zudem die „Selbsteilung“ eines Gebietes verhindert. Trotz einer Abwertung des Gebietes würden sich keine günstigen Miet- und Bodenpreise entwickeln können, da diese weiterhin durch die ertragsstarken Nutzungen dominiert würden. Aus diesem Grund, stellt die Verhinderung eines sog. Trading-Down-Effektes einen besonderen städtebaulichen Grund i.S.d. § 1 Abs. 9 BauNVO dar, der den Ausschluss von begünstigenden Nutzungen rechtfertigen kann (vgl. BVerwG, Beschluss vom 04.09.2008, 4 BN 9/08).

Zur Sicherung der städtebaulichen Zielsetzung und der drohenden Verdrängung der geplanten Wohn- und Gewerbenutzungen durch ertragsstärkere Nutzungen, werden Vergnügungsstätten in denen sexuellen Handlungen und Tätigkeiten angeboten werden, Sexshops, Bordelle/ bordellartige Betriebe sowie Wettbüros und Spielhallen ausgeschlossen.

---

<sup>7</sup> Kurzfassung – Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2015 für die Landeshauptstadt Saarbrücken, Junker + Kruse, Dortmund, Oktober 2015

Tankstellen sind nicht zulässig, da sie einen vergleichsweise hohen Flächenbedarf ohne Ausnutzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse aufweisen und mit dem städtebaulichen Umfeld nicht verträglich wären. Derartige Nutzungen in der Regel den hohen gestalterischen Ansprüchen nicht gerecht und können dazu beitragen, dass das städtebauliche Erscheinungsbild negativ beeinflusst wird, was insbesondere in der Entreesituation kritisch zu sehen wäre.

Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass diese als unzulässig festgesetzte Nutzungen an anderer Stelle des Stadtgebietes verträglicher und deshalb dort zulässig sind.

*Maß der baulichen  
Nutzung*

Auf den noch unbebauten Flächen des Plangebiets ist eine Blockrandbebauung entlang der Trierer Straße vorgesehen, die die Raumkante des Bestandsgebäudes der „Alten Post“ fortsetzt.

Für den, an den Bestandsbau angrenzenden Teil der neuen Bebauung, der auch den wesentlichen Teil des an der Trierer Straße gelegenen Gebäudetrakts ausmacht, ist eine maximale Höhe von ca. 18,50 m entlang der Straßenfront und im rückwärtigen Bereich eine Höhe von ca. 22,00 m vorgesehen. Dadurch wird sichergestellt, dass das geplante Gebäude in der Höhenentwicklung verträglich mit der Höhe des denkmalgeschützten Altbaus ist, die bei ca. 21,00 m liegt.

Durch den Hochpunkt von max. 47,00 m im westlichen Bereich des Gebäuderiegels der parallel zur Bahn angeordnet ist, kann an markanter Stelle eine städtebauliche Dominante geschaffen werden. Der rückwärtige Baukörper wird dabei in verschiedenen Höhenstufen gestaffelt und vermittelt so zwischen der geplanten Bebauung und dem denkmalgeschützten Bestandsgebäude der alten Hauptpost. Die geplante Bebauung nimmt mit ihrer Höhenentwicklung auch auf die geplante Neubebauung jenseits der Bahnanlagen im Eurobahnhof-Quartier Bezug. Die geschossweise Staffelung der geplanten Bebauung schafft dabei eine optische Verbindung zwischen dem Hochpunkt und der Gebäudehöhe im östlichen Bereich, die sich am Bestandsgebäude orientiert.

Die geplante Bebauung erfolgt an einem städtebaulich prägnanten Punkt im Gefüge der Innenstadt, der bereits heute nahezu vollversiegelt ist. Um die städtebaulich wichtige Funktion des Standortes zu stärken und als städtebauliche Dominante auszubilden, wird eine großflächige Bebauung (bzw. Versiegelung) des Geltungsbereiches als erforderlich angesehen. Aus diesem Grund wird für das Baufeld - gemäß der nach § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässigen Obergrenze, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 (§19 BauNVO) festgesetzt.

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO trifft der Bebauungsplan folgende Höhenfestsetzungen:

Im Bereich des MK 1 wird die maximale Gebäudehöhe auf 241,00 m über NN begrenzt. Dadurch ist es möglich, dass der Neubau mit seiner Höhenentwicklung auf die geplante Neubebauung jenseits der Bahn im Eurobahnhof-Quartier Bezug nimmt. Der dort in Aufstellung befindliche Bebauungsplan sieht eine zulässige Gebäudehöhe vor, mit dem geplanten Neubau korrespondiert.

Im Bereich des MK 2 wird die maximale Gebäudehöhe auf 230,50 m über NN,

im Bereich des MK 3 wird die maximale Gebäudehöhe auf 223,50 m über NN,

im Bereich des MK 4 wird die maximale Gebäudehöhe auf 216,50 m über NN, und im MK 3 auf 213,00 m über NN begrenzt.

Durch die Staffelung der Geschosse wird sichergestellt, dass eine verträgliche Gebäudehöhe gegenüber dem denkmalgeschützten Bestandsgebäude eingehalten wird.

Über diese maximalen Höhen hinaus können einzelne technische Anlagen bzw. untergeordnete Dachaufbauten wie Aufzugsschächte und Schornsteine ausnahmsweise zugelassen werden. Die Dachaufbauten sind nach Möglichkeit zusammenzufassen und einzuhausen.

*Bauweise* Für das Kerngebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die abweichende Bauweise definiert sich dadurch, dass Gebäude mit einer Seitenlänge über 50 m zulässig sind und eine Grenzbebauung zulässig ist.

*Baugrenzen* Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

*Stellplätze* Stellplätze sind samt ihrer Zufahrten innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig.

Im nördlichen Bereich des Grundstückes soll ein in den Hang gebautes Parkhaus entstehen, das an das Bahngelände angrenzt und eine Kapazität von rund 400 Stellplätze hat.

Ein Teil des Plangebiets ist derzeit mit Stellplätzen der Bundesknappschaft belegt. Diese sollen zukünftig in dem geplanten Parkhaus untergebracht werden.

Durch die Festsetzungen ist gewährleistet, dass ausreichend Parkmöglichkeiten auf dem Grundstück errichtet werden können, um den öffentlichen Parkraum im Umfeld des Plangebiets zu entlasten. Gleichzeitig wird sichergestellt, dass eine zweckmäßige Ausgestaltung der verbleibenden Freiflächen außerhalb der Stellplatzflächen im Geltungsbereich erfolgen kann.

*Nebenanlagen* Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind, mit Ausnahme von Zelt- und Bühnenaufbauten, festinstallierten Überdachungen sowie festinstallierten Anlagen zur Außengastronomie, ebenfalls innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, auch soweit der Bebauungsplan für sie keine besonderen Flächen festsetzt. Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauGB können innerhalb des Baugebietes allgemein zugelassen werden. Dies gilt ebenso für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien, soweit nicht § 14 Abs. 1 BauNVO Anwendung findet.

*Ver-/Entsorgung,  
Niederschlagswasser* Die Ver- und Entsorgung erfolgt über die bereits bestehenden Ver- und Entsorgungsanlagen innerhalb des Plangebietes. Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem

*Verkehrsflächen* Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 setzt der Bebauungsplan Verkehrsflächen zur Sicherung der Erschließung über die Trierer Straße fest. Zwischen Altbau und Neubau soll die Zufahrt zum Gelände und den im rückwärtigen Grundstücksbereich vorgesehenen Stellplätzen liegen.

---

<i>Immissionsschutz</i>	Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass im Kerngebiet (MK) bei Büro- und Wohnnutzungen passiver Lärmschutz vorzusehen ist. Im Zuge der Baugenehmigung kann diesbezüglich eine Prüfung der notwendigen Maßnahmen anhand einer konkreten Planung erfolgen.
<i>Aufschiebend bedingte Festsetzungen</i>	Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB trifft der Bebauungsplan die folgenden aufschiebend bedingten Festsetzungen:  Die auf Teilen des Flurstücks 17/137 (Gemarkung Malstatt-Burbach, Flur 3) festgesetzte Nutzung Kerngebiet ist erst zulässig wenn, diese Fläche als Bahnfläche entwidmet ist. Die dem Flurstücks 17/106 (Gemarkung Malstatt-Burbach, Flur 3) festgesetzte Nutzung Kerngebiet ist erst zulässig wenn, diese Fläche als Bahnfläche entwidmet ist.

## 7 GRÜNORDNUNG / LANDSCHAFTSPFLEGE

Der vorliegende Bebauungsplan soll mit Hilfe grün- und landschaftsplanerischer Festsetzungen den Belangen i.S. von § 1 Abs. 6 und § 1a BauGB Rechnung tragen und etwaige nachteilige Auswirkungen so weit wie möglich minimieren bzw. unvermeidbare Beeinträchtigungen ausgleichen.

### *Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung*

Da es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, gilt der Eingriff gemäß des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung zulässig, so dass ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich ist.

Dennoch werden im Bebauungsplan grünordnerische Festsetzungen getroffen, die zu einer Minderung des Eingriffs beitragen.

### *Festsetzungen*

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB:

In Anwendung des § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt, dass die Stellplatzflächen, die nicht innerhalb baulicher Anlagen untergebracht werden, mit mindestens 1 Baum je 4 Stellplätzen zu bepflanzen sind. Bei der Pflanzenauswahl ist die Pflanzliste (siehe unten) zugrunde zu legen.

Die nicht baulich genutzten Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Dabei sind je 100 qm nicht überbauter (gärtnerisch angelegter) Flächen innerhalb der Baugrundstücke mindestens ein Laubbaum 1. oder 2. Ordnung sowie mindestens 2 Sträucher gemäß Pflanzliste zu pflanzen.

Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

Pflanzliste (nicht abschließend)

Den Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern innerhalb des Plangebietes ist folgende Pflanzliste zugrunde zu legen.

### Bäume

gem. empfohlene Arten bzw. Sorten der aktuellen Straßenbaumliste der Deutschen Gartenbauamtsleiterkonferenz (GALK).

### Straucharten: u.a.

Crataegus monogyna - Eingrifflicher Weißdorn  
Corylus avellana - Gemeine Hasel  
Prunus padus - Traubenkirsche  
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel  
Cornus mas - Kornelkirsche  
Euonymus europaeus - Europäisches Pfaffenhütchen  
Ligustrum vulgare - Gemeiner Liguster  
Frangula alnus - Faulbaum  
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball  
Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball  
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder

### Kletterpflanzen: u.a.

Clematis vitalba - Gemeine Waldrebe  
Hedera helix - Efeu  
Lonicera periclymenum - Wald-Geißblatt  
Kletterrosen i.S.

Die neu angelegten Park- und Stellplätze sind gem. FLL-Richtlinie, *Empfehlungen für Baumpflanzungen – Teil2*, zu begrünen. Für die Baumpflanzungen ist eine Qualität von mind. 3xv., StU 14-16cm vorzusehen.

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB:

An der Westspange wird eine kleine Grünfläche erhalten, die als private Grünfläche festgesetzt ist. Die im Bereich der privaten Grünfläche entlang der Trierer Straße vorhandenen Bäume werden zum Erhalt festgesetzt.

Grundsätzlich gilt die Satzung über den Schutz der Bäume in der Landeshauptstadt Saarbrücken vom 23. April 2008.

*Maßnahmen zum  
Schutz, zur Pflege und  
zur Entwicklung von  
Boden, Natur und  
Landschaft*

Rodungen sind nur im notwendigen Umfang durchzuführen. Grundsätzlich sind Rodungen gem. § 39 BNatSchG nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. Februar zulässig. Ausgenommen hiervon sind geringfügige Rückschnittmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Verkehrssicherung.

Sollten Rodungen / Rückschnittmaßnahmen außerhalb der o.a. Zeit notwendig werden, die über einen geringfügigen Rückschnitt hinausgehen, so ist durch eine vorherige Kontrolle der Gehölzbestände sicher zu stellen, dass keine artenschutzrechtlichen Belange (§ 44 BNatSchG) berührt sind (z.B. keine besetzten Fortpflanzungs- und/ oder Ruhestätten). Ggf. ist ein Befreiungsantrag gem. § 67 BNatSchG zu stellen.

## 8. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. dem SDSchG wird das unter Denkmalschutz stehende Gebäude „Alte Hauptpost“ (Trierer Straße 33) nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Im Plangebiet sind planfestgestellte Bahnflächen vorhanden, die gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen werden. (s. hierzu Kap. 6 - Aufschiebend bedingte Festsetzungen)

## 9. PRÜFUNG VON PLANUNGSAALTERNATIVEN

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innentwicklung gemäß §13a BauGB. Ziel ist die Entwicklung bzw. Wiedernutzbarmachung einer innerörtlichen Brachfläche. Standortalternativen sind somit nicht vorhanden. Weiterhin wird durch die Planung eine möglichst hohe Nachverdichtung im Innenbereich, unter Ausnutzung einer bereits versiegelten Fläche, erreicht. Dadurch kommen keine anderweitigen Planungsalternativen in Betracht.

## 10. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG - ABWÄGUNG

Mit Realisierung der Planung sind Auswirkungen auf einzelne der in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Belange zu erwarten. Diese Auswirkungen werden im Folgenden erläutert und in die Abwägung mit eingestellt. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Von einer Beeinträchtigung der **gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse** durch das Vorhaben ist nicht auszugehen. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten trägt dazu bei, sozial stabile Bewohnerstrukturen sichern. Um eine Beeinträchtigung der Aufenthaltsqualität für Wohnen und Arbeiten auszuschließen, ist im Kerngebiet vorsorglich passiver Lärmschutz nach den geltenden Regeln der Technik vorzusehen. Es wird daher empfohlen, z.B. Schallschutzfenster, schallisolierende Außentüren oder Dachflächen gemäß den Orientierungswerten nach DIN 18005 einzubauen. Im Zuge der Baugenehmigung kann eine Prüfung der notwendigen Maßnahmen erfolgen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden die Möglichkeiten einer Ansiedlung von Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben verbessert, wodurch die Schaffung von **Arbeitsplätzen** begünstigt wird.

Es ist davon auszugehen, dass durch die geplante Nutzung **Verkehr** induziert wird. Dieser wird jedoch unmittelbar auf das überörtliche Verkehrsnetz abgeleitet. Das Plangebiet verfügt darüberhinaus über eine sehr gute Anbindung an den ÖPNV, was zu einer Minderung des zu erwartenden Verkehrsaufkommens beiträgt. Das im Zuge des Bebauungsplanverfahrens erstellte Verkehrsgutachten weist zudem die Verträglichkeit des geplanten Vorhabens mit dem Standort nach.

Die geplante Nutzung stellt keine Beeinträchtigung der **Freizeit- und Erholungsfunktion** dar, da die Flächen für eine Naherholungsnutzung bisher nicht zur Verfügung standen.

Potenzielle negativen Auswirkungen auf die **Lufthygiene**, die **CO<sub>2</sub>-Bilanz** und das **Stadtklima** durch die Realisierung baulicher Vorhaben, durch die daraus resultierende erhöhte Wärmeabstrahlung, sind auf Grund der Vornutzung und dem damit verbundenen hohen Versiegelungsgrad nur in geringem Umfang zu erwarten. Darüberhinaus wird mit den grünordnerischen Maßnahmen des Bebauungsplanes dem entgegengewirkt. Die Festsetzung der Dachbegrünung und der Baumpflanzungen wirken sich günstig auf das Lokalklima und die CO<sub>2</sub>-Bilanz aus.

Da auf eine bereits erschlossene und weitestgehend versiegelte Fläche zurückgegriffen wird, ist von einem sparsamen Umgang von **Grund und Boden** auszugehen. Dadurch wird der Eingriff so weit wie möglich minimiert.

Innerhalb des Plangebiets sind keine ökologisch hochwertigen Strukturen vorhanden. Es sind weder naturschutzrechtlich festgesetzte Schutzgebiete (NSG, LSG, Natura2000-Gebiete) noch Biotop (gem. § 30 BNatSchG) von dem geplanten Vorhaben betroffen.

Die **Biotopstrukturen** innerhalb des Plangebietes (Allee, Sonstiges Gebüsch, Jungwuchsfläche, Zierrasen, teilversiegelte und vollversiegelte Flächen) stellen für verschiedene Arten einen potentiellen Lebensraum insbesondere für weit verbreitete, störungstolerante, nicht gefährdete Arten (u.a. Kulturfolger) dar. Ähnliche Strukturen finden sich jedoch auch im Umfeld des Plangebiets. Im Umfeld sind dadurch weitere geeignete Strukturen vorhanden, so dass erhebliche Beeinträchtigungen für die **Fauna** ausgeschlossen werden können.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind bei Einhaltung der formulierten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, weder artenschutzrechtliche Verbotstatbestände (§ 44 BNatSchG), noch Umweltschäden i.S.d. USchadG zu erwarten.

Die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude innerhalb des Plangebietes wurden gekennzeichnet, so dass diese in den weiteren Planungen berücksichtigt werden können. Schutzgebiete sind nicht vorhanden.

## 11. HINWEISE

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens gingen die folgenden Hinweise ein, die in den weiteren Planungsebenen berücksichtigt werden sollen:

Die **SWS Stadtwerke AG** weisen darauf hin, dass je nach Leistungsbedarf evtl. eine Erschließung mit Strom sowie die dazugehörige Stellfläche für eine Trafostation erforderlich sind. Die Kosten der Erschließung gehen zu Lasten des Erschließungsträgers. Die Versorgung mit Fernwärme ist erst nach einer Netzerweiterung gesichert.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich Wasser-, Gas- und Fernwärmeversorgungsleitungen, sowie Kabel verschiedener Spannungsebenen. Die vorhandenen Versorgungsanlagen sind zu schützen und durch eine Grunddienstbarkeit zu sichern. Alle im BBP-Gebiet befindlichen Versorgungsanlagen müssen jederzeit frei zugänglich und die Trassen mit Baustellenfahrzeugen befahrbar sein. Ein Überbauen mit Gebäuden oder befestigten Oberflächen, sowie Bepflanzung von Bäumen und Buschwerk ist unzulässig.

Die **Deutsche Telekom Technik GmbH** weist darauf hin, dass sich im Planbereich Telekommunikationslinien der Telekom befinden. Bei der Bauausführung

ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können.

Bei Konkretisierung der Planung ist eine Planauskunft und Einweisung von der Telekom einzufordern. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Sollte ein Anschluss an das Telekommunikationsnetz der Telekom benötigt werden, bitten die Telekom zur Koordinierung mit der Verlegung anderer Leitungen um rechtzeitige Kontaktaufnahme.

Das **Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz (LUA)** weist darauf hin, dass der, auf das im Bebauungsplan bezeichnete Plangebiet, einwirkende Lärm vor allem vom Schienen- und Straßenverkehr verursacht wird. Es ist eine Untersuchung durchzuführen, ob und in welchen Teilen des Plangebietes durch den Straßenlärm die Orientierungswerte der DIN 18.005 überschritten werden. Für den durch den Schienenverkehr verursachten Lärm empfiehlt das LUA eine vergleichbare Untersuchung. Dabei ist zu prüfen, ob die Einhaltung der Orientierungswerte durch aktive Schallschutzmaßnahmen (Bsp. Schallschutzwände oder Schallschutzwälle) sinnvoll erreicht werden kann. Erst wenn dies nicht sinnvoll oder möglich ist, sollten aus Sicht des LUA passive Schallschutzmaßnahmen in Betracht gezogen werden.

Das **Ministerium für Wirtschaft, Arbeit, Energie und Verkehr (Verkehrssicherheitsreferat)** weist in seiner Stellungnahme im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens vom 18.05.2016 hinsichtlich der geplanten Verkehrsführung darauf hin, dass weitere Varianten der Verkehrsführung mit Blick auf die Verkehrssicherheit betrachtet werden sollen. Auf Grund der umfangreichen Variantenbeschreibung wird an dieser Stelle auf eine Wiedergabe verzichtet und stattdessen auf die Ausführungen in der v.g. Stellungnahme verwiesen.

Der **NABU Saarland e.V.** weist darauf hin, dass als innerstädtische Maßnahme zur Förderung der Artenvielfalt, beispielsweise Nisthilfen für den Mauersegler angebracht werden können.

Das **Oberbergamt des Saarlandes** weist darauf hin, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans innerhalb einer ehemaligen Eisenerzkonzession liegt. Aus vorhandenen Unterlagen geht jedoch nicht hervor, ob diesbezüglich unter diesem Bereich Bergbau umgegangen ist. Das Oberbergamt empfiehlt daher, bei Ausschachtungsarbeiten auf Anzeichen von altem Bergbau zu achten und dem Oberbergamt dies ggf. mitzuteilen.

Das **Stadtamt 37 - Amt für Brand-, und Zivilschutz** weist darauf hin, dass in den folgenden Planungsebenen sicherzustellen ist, dass ausreichend Löschwasser vorhanden ist. Weiterhin ist bei der Gebäudenutzung bzw. Standortplanung die Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ zu beachten. Bei einer Festlegung von Baumstandorten ist die Notwendigkeit einer Anleiterung am Objekt zu prüfen. Bei Festlegung von Parkflächen sind ebenso die möglichen Zufahrten bzw. Aufstellflächen der Feuerwehr zu berücksichtigen.

## ANHANG 1: ALLGEMEINE VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS

<b>1.</b>	<b>Merkmale des Vorhabens</b>	<b>Die Merkmale eines Vorhabens sind insbesondere hinsichtlich folgender Kriterien zu beurteilen:</b>
1.1	Größe des Vorhabens	Das Plangebiet liegt im Zentrum des Stadtgebietes von Saarbrücken.  Flächengröße des Geltungsbereiches: rd. 1,57 ha
1.2	Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft	<u>Bestand:</u>  Die Fläche ist derzeit zum großen Teil versiegelt und wird als Stellplatzfläche genutzt. Ein kleiner Teilbereich ist derzeit Baustelle und ein weiterer wird als Baustelleneinrichtungsfäche genutzt.  Randflächen zur Trierer Straße und zur Westspange sind begrünt und mit Gehölzen bestanden. Gleiches gilt für die Böschung zur Bahn. Im Zuge der Planaufstellung wird eine detaillierte Erfassung und Beschreibung des Ist – Zustandes erfolgen.
1.3	Abfallerzeugung	- Entwässerung im Trennsystem über vorhandene Anlagen; - die beim Bau und dem Betrieb anfallenden Abfälle werden vorschriftsmäßig entsorgt; - keine Erzeugung stark verschmutzter bzw. behandlungsbedürftiger Abfälle / Sonderabfälle.
1.4	Umweltverschmutzung und Belästigungen	- Durch die geplanten Änderungen des Bebauungsplanes kommt es zu keinen zusätzlichen besonderen Umweltverschmutzungen und Belästigungen
1.5	Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf die verwendeten Stoffe und Technologien	- durch Bau und Betrieb nur ein allgemeines Unfallrisiko; - keine ökologischen Unfallrisiken zu erwarten.

<b>2.</b>	<b>Standort des Vorhabens</b> Die ökologische <b>Empfindlichkeit</b> eines Gebietes, das durch ein Vorhaben möglicherweise beeinträchtigt wird, ist insbesondere hinsichtlich folgender Nutzungs- und Schutzkriterien unter Berücksichtigung der Kumulierung mit anderen Vorhaben in ihrem gemeinsamen Einwirkungsbereich zu beurteilen:			
<b>2.1</b>	<b>Bestehende Nutzung des Gebietes</b>	<b>Empfindlichkeit</b>		
	insbesondere als Fläche für Siedlung und Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen, für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung ( <b>Nutzungskriterien</b> ) (Empfindlichkeit: „ja“, wenn sehr hochwertige Ausprägung des Schutzgutes / Schutzstatus mind. in Teilen gegeben)	<b>ja</b>	<b>nein</b>	
	Siedlung	keine störepfindlichen Nutzungen im unmittelbaren Umfeld, FNP: Gemeinbedarfsfläche (wird angepasst)		<b>x</b>
	Erholung	- keine Erholungsfunktionen im Bereich des Plangebiets		<b>x</b>
	Landwirtschaft	- nicht vorhanden		<b>x</b>
	Forstwirtschaft	- nicht vorhanden		<b>x</b>
	Fischereiwirtschaft	- nicht vorhanden		<b>x</b>
	sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen	- vorhandene gewerbliche Nutzung, die als GE erhalten wird; - gewerbliche Nutzung ist im rechtskräftigen BPlan zulässig		<b>x</b>

	Verkehr	Es ist davon auszugehen, dass durch die geplante Nutzung zusätzlicher Verkehr induziert wird.  - Verkehrsgutachten der ATP Saar – Axel Thös PLANUNG aus Saarbrücken vom August 2014		<b>x</b>
	Ver-/Entsorgung	- vorhanden		<b>x</b>

2.2	Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes (Qualitätskriterien)	Empfindlichkeit	
		ja	nein
	Empfindlichkeit: „ja“, wenn sehr hochwertige Ausprägung des Schutzgutes / Schutzstatus mind. in Teilen gegeben		
	Wasser  - keine Oberflächengewässer im Plangebiet bzw. angrenzend vorhanden - Fläche des Plangebiets trägt aufgrund des sehr hohen Versiegelungsgrades praktisch nicht zur Grundwasserneubildung bei - vorhandene Abwasserentsorgungsanlagen (Trennsystem)		<b>x</b>
	Boden  - anthropogen stark überformte Böden - keine natürlichen Bodenverhältnisse mehr anzutreffen - hoher Versiegelungsgrad vorhanden		<b>x</b>
	Klima / Luft  - Innerortslage - Planungshinweiskarte Stadtklima <sup>8</sup> stellt im Bereich des Plangebiets Wirkungsräume mit ungünstiger und wenig günstiger bioklimatischer Situation dar - keine Kaltluft produzierenden Flächen betroffen - keine Kaltluftleitbahnen betroffen		<b>x</b>
	Flora / Fauna  - keine naturnahen bzw. ökologisch höherwertige Strukturen im Plangebiet vorhanden; lediglich anthropogen geprägte/überformte Strukturen zu finden (Allee, Straßenbegleitgrün, Zierrasen, Jungwuchsfläche) - der Großteil des Plangebiets ist bereits versiegelt - aufgrund der Vorbelastung (Innenstadt, Verkehrswege, Park-, Stellplätze) und den daraus resultierenden Störungen sind hauptsächlich häufige, weit verbreitete, störungstolerante und ungefährdete Arten zu erwarten		<b>x</b>
	Landschaftsbild  - Innerstädtische Lage, gemischte Nutzung mit Dienstleistungen, vereinzelt Läden (Erotik-Shops) und Gastronomie/ Diskothek sowie Wohnen, brachgefallene Flächen - Hauptbahnhof Saarbrücken mit dazugehörigen Gleisanlagen und Gebäuden - örtliche Verkehrswege (Trierer Straße) mit Anbindung an überörtliche Verkehrswege (B 51, B 268BAB A 620, BAB A 623), öffentliche Parkplätze		<b>x</b>

2.3	Belastbarkeit der Schutzgüter	Betroffenheit	
		ja	nein
	unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes ( <b>Schutzkriterien</b> ): Betroffenheit: „ja“, wenn Ausprägung des Schutzgutes / Schutzstatus mind. in Teilen gegeben		
	Natura 2000-Gebiete  - Keine Schutzausweisung im Geltungsbereich und im auswirkungsrelevanten Umfeld		<b>x</b>
	Naturschutzgebiete  - Keine Schutzausweisung im Geltungsbereich und im auswirkungsrelevanten Umfeld		<b>x</b>
	Nationalparke  - Keine Schutzausweisung		<b>x</b>

<sup>8</sup> GEO NET Umweltconsulting GmbH (2012): Stadtklimanalyse Saarbrücken, Planungshinweise Stadtklima

	Nationale Naturmonumente	- Keine Schutzausweisung		<b>x</b>
	Biosphärenreservate	- Keine Schutzausweisung		<b>x</b>
	Landschaftsschutzgebiete	- Keine Schutzausweisung im Geltungsbereich - nächstgelegenes Landschaftsschutzgebiet ist das LSG 5.08.01 „Staatsforst Saarbrücken (Köllertaler Wald, St.Johanner Stadtwald, Netzbachtal usw.)“ ca. 250 m nördlich des Geltungsbereichs		<b>x</b>
	Naturdenkmäler	- Keine Schutzausweisung		<b>x</b>
	geschützte Landschaftsbestandteile, einschließlich Alleen	- Keine Schutzausweisung		<b>x</b>
	gesetzlich geschützte Biotope	- Keine Schutzausweisung, - keine Einstufung der vorhandenen Strukturen als Biotop gem. § 30 BNatSchG		<b>x</b>
	Wasserschutzgebiete	- Keine Schutzausweisung - die nächstgelegenen Wasserschutzgebiete sind die WSG's „Saarbrücken / Scheidter Tal“ und „St. Annual“ (C 31, Schutzzone III); beide befinden sich in über rd. 1000 m		<b>x</b>
	Heilquellenschutzgebiete	- Keine Schutzausweisung		<b>x</b>
	Risikogebiete nach § 73 Abs. 1 WHG	- Keine Schutzausweisung		<b>x</b>
	Überschwemmungsgebiete nach § 76 WHG	- nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.		<b>x</b>
	Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,	- Keine Schutzausweisung		<b>x</b>
	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Absatz 2 Nummer 2 des Raumordnungsgesetzes	- zutreffend		<b>x</b>
	in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler	- Gebäude der Alten-Hauptpost - Im Bebauungsplan erfolgt eine nachrichtliche Übernahme des den Geltungsbereich des Bebauungsplanes betreffenden Teils des Ensembles gemäß § 9 Abs. 6 BauGB.		<b>x</b>
	archäologisch bedeutende Landschaften	- nicht zutreffend		<b>x</b>

<b>3.</b>	<b>Merkmale der möglichen Auswirkungen</b> Erhebliche Beeinträchtigung bei sehr hochwertiger Ausprägung der Empfindlichkeit und anlagebedingter oder betriebsbedingter und nicht kompensierbarer Beeinträchtigung		
	Die möglichen erheblichen Auswirkungen eines Vorhabens sind anhand der unter den Nummern 1 und 2 aufgeführten Kriterien zu beurteilen; insbesondere ist Folgendem Rechnung zu tragen:	<b>erheblich nachteilige Beeinträchtigung</b>	<b>keine erheblich nachteilige Beeinträchtigung</b>
3.1	Ausmaß der Auswirkungen (geographisches Gebiet und betroffene Bevölkerung)		
	- geringe Plangebietsgröße		<b>x</b>
	- Nutzung als Siedlungsfläche		<b>x</b>

	- Nutzung zur Erholung		<b>x</b>
	- Nutzung für Land-/Forst-/Fischereiwirtschaft		<b>x</b>
	- sonst. wirtschaftliche / Öffentl. Nutzungen		<b>x</b>
3.2	dem etwaigen grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen,		<b>x</b>
3.3	der Schwere und der Komplexität der Auswirkungen durch das Vorhaben (Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit)		
	- Wasser		<b>x</b>
	- Boden		<b>x</b>
	- Klima / Luft		<b>x</b>
	- Flora / Fauna		<b>x</b>
	- Landschaftsbild		<b>x</b>
	- Schutzgebiete nach BNatSchG		<b>x</b>
	- Schutzgebiete nach WHG		<b>x</b>
	- Schutzgebiete / -objekte nach DenkmalschutzG		<b>x</b>
3.4	der Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen		
	- nicht erhebliche Auswirkungen treten bei Umsetzung des Bebauungsplanes ein		<b>x</b>
3.5	der Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen		
	- Auswirkungen sind vorhanden, solange die Nutzung beibehalten wird.		<b>x</b>

### Ergebnis der Vorprüfung des Einzelfalls

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Alte Hauptpost - Erweiterung“ werden **keine erheblichen Beeinträchtigungen** der gemäß Anhang 2 BauGB zu überprüfenden Schutzgüter induziert.

Die Erarbeitung einer Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. die Erstellung eines Umweltberichtes ist nicht erforderlich. Von einer UVP-Pflicht ist somit nicht auszugehen.