

Bauleitplanung

Städtebau | Architektur
Freiraumplanung

Umweltplanung
Landschaftsplanung

Dienstleistung
CAD | GIS



Landeshauptstadt Saarbrücken
Bebauungsplan
Nr. 241.19.00 „Hochstraße 50“

Begründung

Verfahrensstand: öffentliche Auslegung

Bebauungsplan Nr. 241.19.00

„Hochstraße 50“

Bearbeitet im Auftrag der

Landeshauptstadt Saarbrücken

Planungsamt

Bahnhofstraße 31

66111 Saarbrücken



Verfahrensbetreuung:

ARGUS CONCEPT

Gesellschaft für Lebensraumentwicklung mbH

Gerberstraße 25

66424 Homburg / Saar

Tel.: 06841 / 95932-70

E-Mail: info@argusconcept.com

Internet: www.argusconcept.com

Projektleitung:

Dipl.-Geogr. Thomas Eisenhut

Projektbearbeitung:

Dipl.-Ing. Sylvia Schlicher (AKS)

Dipl.-Geogr. Ilka Minnerath

Stand: **13.03.2019**

<u>1</u>	<u>PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIEL</u>	<u>1</u>
1.1	Ziele der Bebauungsplanänderung	1
1.1.1	Revitalisierung einer Brachfläche	1
1.1.2	Erweiterung des Gewerbeflächenangebotes	2
1.2	Gründe für die Standortwahl	2
1.2.1	Lagegunst des Standortes	2
1.2.2	Sinnvolle Revitalisierung innerstädtischer Brachflächen	2
1.3	Planungsalternativen	2
1.3.1	Standortalternativen	2
1.3.2	Nullvariante	3
<u>2</u>	<u>VERWENDETE FACHGUTACHTEN</u>	<u>3</u>
<u>3</u>	<u>VERFAHRENSVERLAUF / RECHTSGRUNDLAGEN</u>	<u>3</u>
<u>4</u>	<u>INFORMATIONEN ZUM PLANGEBIET</u>	<u>3</u>
4.1	Lage des Plangebiets, Topographie	3
4.2	Räumlicher Geltungsbereich	4
4.3	Derzeitige Nutzung und vorhandene Nutzungen / Umgebungsnutzung	5
4.4	Grünordnerische Bestandsaufnahme	6
4.4.1	Naturraum und Relief	6
4.4.2	Geologie und Böden	6
4.4.3	Oberflächengewässer / Grundwasser	7
4.4.4	Klima und Lufthygiene	7
4.4.5	Arten und Biotope	7
4.4.6	Landschaftsbild und Erholungsnutzung	9
4.4.7	Land- und Forstwirtschaft	9
4.4.8	Festgelegte Ziele des Umweltschutzes gemäß Fachgesetzen und Fachplänen	9
<u>5</u>	<u>VORGABEN FÜR DIE PLANUNG</u>	<u>10</u>
5.1	Vorgaben der Raumordnung	10
5.1.1	LEP Teilabschnitt „Siedlung“ (Fassung vom 04.07.2006)	10
5.1.2	LEP Teilabschnitt „Umwelt“ (Fassung vom 13.07.2004)	11
5.2	Flächennutzungsplan	11
5.3	Restriktionen für die Planung	12
5.3.1	Schutzflächen nach energierechtlichen Vorschriften	12
5.3.2	Gewidmetes Bahngelände	12
5.3.3	Altlastenverdachtsfläche	13

7 PLANFESTSETZUNGEN

7.1	Art der baulichen Nutzung	13
7.1.1	Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)	13
7.2	Mass der baulichen Nutzung	14
7.2.1	Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)	14
7.2.2	Grundflächenzahl (§19 BauNVO)	15
7.2.3	Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)	15
7.3	Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)	16
7.4	Verkehr	16
7.4.1	Verkehrliche Konzeption	16
7.4.2	Festsetzungen zur Umsetzung der Verkehrskonzeption	17
7.4.3	Angrenzende Bahnlinie	18
7.5	Ver- und Entsorgung	18
7.5.1	Allgemeine Konzeption	18
7.5.2	Wasser-, Strom- und Gasversorgung	19
7.5.3	Abwasser/ Entwässerung	19
7.5.4	Im Plangebiet vorhandene Kabel und Leitungen	19
7.6	Grün- und Landschaftsplanung	20
7.6.1	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen bzw. für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)	20
7.7	Bedingte Festsetzungen nach § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB	22
7.8	Kennzeichnungen § 9 Abs. 5 BauGB	23
7.9	Nachrichtliche Übernahme (§9 Abs. 6 BauGB)	23
7.9.1	Schutzflächen nach energierechtlichen Vorschriften	23
7.10	Hinweise	23
7.10.1	Rodungs- und Rückschnittarbeiten	23
7.10.2	Baumpflanzungen	23
7.10.3	Baumschutzsatzung	23
7.10.4	Schutz unterirdischer Ver- und Entsorgungsanlagen	24
7.10.5	Römische Funde	24
7.10.6	Umweltfreundlicher Energieträger	24
7.10.7	Einhaltung der Grenzabstände	24
7.10.8	Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB)	24
7.10.9	Angrenzende Bahnlinie	24
7.10.10	Artenschutzrechtliche Maßnahmen (A1)	24
7.10.11	Ökologische Baubegleitung	25
7.10.12	Ehemalige Eisenerzkonzession	25

8 ABWÄGUNG / AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG 25

8.1	Auswirkungen der Planung	26
8.1.1	Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung	26
8.1.2	Auswirkungen auf die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung	26
8.1.3	Auswirkungen auf die Belange der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes	26
8.1.4	Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege	26
8.1.5	Auswirkungen auf besonders und streng geschützte Arten und Lebensräume (Artenschutzrechtliche Prüfung, Umweltschäden)	27
8.1.6	Auswirkungen auf die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen	36
8.1.7	Auswirkungen auf die Belange der Versorgung	36
8.1.8	Auswirkungen auf die Belange des Personenverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des ÖPNV und des nicht motorisierten Verkehrs, unter Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung	36
8.1.9	Auswirkungen auf die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung	36
8.1.10	Auswirkungen auf alle sonstigen Belange	36
8.2	Gewichtung des Abwägungsmaterials	36
8.2.1	Argumente für die Verwirklichung des Bebauungsplanes	37
8.2.2	Argumente gegen die Verwirklichung des Bebauungsplanes	37
8.3	Fazit	37

9 ANHANG 38

9.1	Bestandsaufnahme Biotoptypen im Plangebiet – Artenlisten (Stand Januar 2018)	38
9.2	Quellenverzeichnis Umweltbetrachtung	40
9.1	Bauvoranfrage – Stellungnahme der DB AG, DB Immobilien, Region Südwest vom 29.07.2016	42

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

SEITE

Abbildung 1: Lage des Plangebietes im Stadtraum (Quelle: OpenStreetMap)4

Abbildungen 2 und 3: Östlich des Plangebietes schließt sich eine Tankstelle an (links). Richtung Süden wird das Gebiet von der Hochstraße begrenzt (rechts).4

Abbildung 4: Geltungsbereich Plangebiet (mit dem inzwischen abgerissenen ehemaligen Bahngelände)5

Abbildung 5 und 6: Das Plangebiet ist ein ehemaliges Bahngelände. Das Gebäude wurde im Jahre 2015 abgerissen.5

Abbildung 7: Gesamteindruck des Plangebietes von Südwesten (Quelle: ARGUS CONCEPT)8

Abbildung 8: Ruderalfläche (3.6) im zentralen Abschnitt des Geltungsbereichs, links im Bild sind die Gehölze (1.8.3) der Böschung zum Bahndamm zu sehen (Quelle: ARGUS CONCEPT)...8

Abbildung 9: Größere Gehölze im westlichen Randbereich der Fläche (1.8.3) (Quelle: ARGUS CONCEPT).....9

Abbildung 10: LEP Umwelt (Auszug)11

Abbildung 11: Flächennutzungsplan Regionalverband Saarbrücken (Geltungsbereich blau umrandet)12

Abbildung 12, 13: Das Plangebiet liegt an der Bundesstraße 51 (Hochstraße) - links. Im Anschluss an das Plangebiet befindet sich eine Tankstelle. (rechts) (Fotos: ARGUS CONCEPT GmbH).17

1 PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIEL

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Saarbrücken hat am 18. März 2014 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 241.19.00 „Hochstraße 50“¹ gefasst.

Die Deutsche Bahn hat die Nutzung des Grundstücks Hochstraße 50 in Saarbrücken-Burbach bereits seit längerer Zeit aufgegeben. Seitdem liegt das Grundstück brach und verwahrlost.

Anlass für den Beschluss war das Ansinnen des Grundstückseigentümers, das momentan ungenutzte und mit einem heruntergekommenen Gebäude bestandene Grundstück einer neuen Nutzung (Boardinghouse) zuzuführen. Das Grundstück soll analog zu den gegenüberliegenden Flächen der Saarterrassen als Gewerbegebiet ausgewiesen werden.

Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans umfasst einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 241.02.01 „Breitestraße – Hochstraße – Ortsplan Teilabschnitt, Änderung“ aus dem Jahr 1966. Dieser weist für das betroffene Grundstück ein Bahngelände und Grünfläche aus. Auf der Basis dieses Bebauungsplans ist die vorgesehene Bebauung planungsrechtlich nicht genehmigungsfähig. Zur Realisierung der geplanten Umnutzung muss deshalb der Bebauungsplan geändert werden. Der im Geltungsbereich liegende Teilbereich dieses Bebauungsplans soll nun durch den Bebauungsplan Nr. 241.19.00 „Hochstraße 50“ geändert werden.

Mit den Planungsarbeiten und der Verfahrensdurchführung für die Erstellung des Bebauungsplanes wurde die ARGUS CONCEPT – Gesellschaft für Lebensraumentwicklung mbH, Gerberstraße 25, 66424 Homburg / Saar – beauftragt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgt die Landeshauptstadt Saarbrücken folgende Zielvorstellungen:

1.1 ZIELE DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird das Ziel verfolgt, eine brachliegende Fläche städtebaulich aufzuwerten und nachhaltig zu entwickeln.

1.1.1 Revitalisierung einer Brachfläche

Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. In § 1a Abs. 2 BauGB heißt es, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Diesen Zielen wird der vorliegende Bebauungsplan gerecht.

Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung bereits in Anspruch genommener Fläche und damit dem schonenden Umgang mit Grund und Boden. Die Ergänzung des Gewerbegebiets in Innerortslage ist der Entwicklung einer bislang unbepflanzten Fläche im Außenbereich und dem damit verbundenen Landschaftsverbrauch vorzuziehen.

Das ehemalige Gelände der Deutschen Bahn AG wurde vor einigen Jahren aufgegeben. Das Grundstück wurde verkauft und das leerstehende Bahngelände abgerissen. Seitdem ist es eine Brachfläche, die zunehmend verwahrlost. Das wirkt sich auch auf das Stadtbild und die umliegende Nutzung aus. Durch die Lage im Eingangsbereich an den Saarterrassen und an der stark befahrenen Bundesstraße ist es für das Stadtbild von besonderer Bedeutung, das Grundstück einer hochwertigen Bebauung zuzuführen.

¹ Die im Aufstellungsbeschluss irrtümlich mit 471.16.00 angegebene Nummer wird im Rahmen des Offenlagebeschlusses korrigiert.

1.1.2 Erweiterung des Gewerbeflächenangebotes

Ziel des Bebauungsplanes ist die Erweiterung des in der Umgebung bereits vorhandenen Gewerbeflächenangebotes. Der Bebauungsplan dient der Förderung von kleinen und mittelständigen Unternehmen. Des Weiteren wird die Grundlage für die Entstehung von neuen Arbeitsplätzen geschaffen.

Durch die besondere Lage und das Umfeld stellt die Fläche ein erhebliches Entwicklungspotenzial für den Stadtteil Burbach bzw. die Gesamtstadt dar.

1.2 GRÜNDE FÜR DIE STANDORTWAHL

1.2.1 Lagegunst des Standortes

Innerhalb des Stadtteils Burbach liegt das Plangebiet an zentraler Stelle. Eine gewerbliche Nutzung bietet sich vor allem durch die Lage an der Bundesstraße 51 (Hochstraße) sowie der direkten Nähe zum Burbacher Bahnhof sowie den Bushaltestellen direkt vor dem Grundstück an. Das Gebiet ist verkehrstechnisch hervorragend erschlossen.

Die Lage unweit der Innenstadt zeichnet das Gebiet ebenfalls aus. Das Saarbrücker Zentrum ist schnell und unproblematisch innerhalb von wenigen Fahrminuten erreichbar.

Das Plangebiet befindet sich im direkten Anschluss an die Saarterrassen. Hier konzentriert sich ein Mix aus Produktions- und Dienstleistungsunternehmen mit den Schwerpunkten Software, Ingenieurbüros und Unternehmensberatung, Elektronik, Aus- und Weiterbildung, Neue Medien und Telekommunikation auf der Oberterrasse. Laut Internetseite: *„Eine anspruchsvolle Architektur mit hoher Funktionalität und Ästhetik sowie hochwertige Gewerbestruktur sichern dem Standort Imagevorteile und schaffen ein wachstumsförderndes Investitionsumfeld.“*²

Aber auch die Nähe zu Fachmärkten und Nahversorgern bietet Synergieeffekte für eine gewerbliche Ansiedlung.

1.2.2 Sinnvolle Revitalisierung innerstädtischer Brachflächen

Mit der vorliegenden Planung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Revitalisierung innerstädtischer Brachflächen geschaffen, was mittel- bis langfristig zu einer deutlichen Verbesserung der stadträumlichen Qualität führen wird und gleichzeitig wertvolle Flächen im Außenbereich vor einer weiteren baulichen Inanspruchnahme bewahrt. Die Flächen des Plangebietes sind bereits durch die Vornutzung des Bahnhofs Burbach stark anthropogen vorgeprägt, so dass nennenswerte Eingriffe in Natur und Landschaft weitestgehend ausgeschlossen werden können. Zusätzlicher Vorteil für die Erschließung des Areals ist die Tatsache, dass auf bereits vorhandene Infrastruktur zurückgegriffen werden kann.

1.3 PLANUNGSALTERNATIVEN

1.3.1 Standortalternativen

Ziel des vorliegenden Bebauungsplans ist es, den bestehenden Bebauungsplan zu ersetzen und eine qualitätsvolle, zeitgemäße und maßvolle Bebauung auf dem Grundstück zu ermöglichen.

Die Deutsche Bahn AG hat vor einigen Jahren die Fläche aufgegeben und verkauft. Das ehemalige Bahngelände wurde abgerissen. Die Fläche liegt brach und verwahrlost. An dieser zentralen Stelle ist eine städtebauliche Aufwertung dringend notwendig. Daher möchte die Landeshauptstadt hier die Möglichkeit schaffen, Gewerbe anzusiedeln und damit die umgebende Nutzung zu ergänzen sowie mit einem hochwertigen Gebäude eine städtebaulich klar definierte Raumkante schaffen. Damit soll der Eingangsbereich für die Saarterrassen aufgewertet werden. Eine Standortalternativenprüfung entfällt daher.

² Vgl. hierzu <http://www.saarterrassen-sb.de>

1.3.2 Nullvariante

Die Nullvariante würde bedeuten, dass der aktuell rechtskräftige Bebauungsplan umgesetzt wird. Der Bebauungsplan Nr. 241.02.01 „Breitestraße – Hochstraße – Ortsplan Teilabschnitt, Änderung“ aus dem Jahr 1966 weist für das betroffene Grundstück ein Bahngelände und Grünfläche aus.

Die Deutsche Bahn hat aber die Nutzung des Grundstücks Hochstraße 50 in Saarbrücken-Burbach bereits seit längerer Zeit aufgegeben. Seitdem liegt das Grundstück brach. Das ehemalige Bahngelände wurde abgerissen. Das Grundstück wurde verkauft.

Die Nullvariante ist daher nicht sinnvoll.

2 VERWENDETE FACHGUTACHTEN

Für den Bebauungsplan bzw. die Begründung zum Bebauungsplan wurde auf folgende Fachgutachten bzw. Fachinformationen zurückgegriffen:

- Für den Rückbau der damaligen Gebäude wurde 2014 eine Artenschutzrechtliche Prüfung zu Brutvögeln und Mauereidechse durch ARK Umweltplanung und –consulting durch Herrn Dr. Friedrich K. Wilhelm (30.05.2014, „Fachbeitrag Artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 BNatSchG zum Projekt „Alter Bahnhof“ an der Hochstraße in Saarbrücken-Burbach“) durchgeführt, entsprechende Maßnahmen zum Schutz der Fauna definiert.
- LBA – Labor für Beprobung und Anwendungsentwicklung GmbH, Großrosseln,: Ergebnisse der Bodenuntersuchungen der Abstellfläche Saarbrücken, Hochstraße, Flur 15, Parzelle 3/5, Mai 2006

3 VERFAHRENSVERLAUF / RECHTSGRUNDLAGEN

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 241.19.00 „Hochstraße 50“ erfolgt im „beschleunigten Verfahren“ nach § 13a BauGB. Da das Plangebiet innerhalb der bebauten Ortslage von Burbach liegt, das Vorhaben der Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung von Flächen dient, die Größe der festgesetzten Grundfläche kleiner als 20.000 qm ist und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Umweltbelange vorliegen, sind alle Voraussetzungen für die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens erfüllt.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Saarbrücken hat daher beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 241.19.00 „Hochstraße 50“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 BauGB aufzustellen.

Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans umfasst einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 241.02.01 „Breitestraße – Hochstraße – Ortsplan Teilabschnitt, Änderung“. Der im Geltungsbereich liegende Teilbereich dieses Bebauungsplans soll durch den Bebauungsplan Nr. 241.19.00 „Hochstraße 50“ geändert werden.

Der Bebauungsplan Nr. 241.19.00 „Hochstraße 50“ wird unter Beachtung der aktuellen relevanten Bau- und Umweltgesetzgebung erstellt. Die verwendeten gesetzlichen Grundlagen sind, ebenso wie die Verfahrensvermerke, der entsprechenden Rubrik der Planzeichnung zu entnehmen.

4 INFORMATIONEN ZUM PLANGEBIET

4.1 LAGE DES PLANGEBIETS, TOPOGRAPHIE

Das ca. 0,12 ha große Plangebiet befindet sich zwischen den Gleisen der Bahnlinie Saarbrücken – Saarlouis – Merzig und der Hochstraße zentral im Stadtteil Burbach. Im Westen grenzt eine Tankstelle an die Fläche.

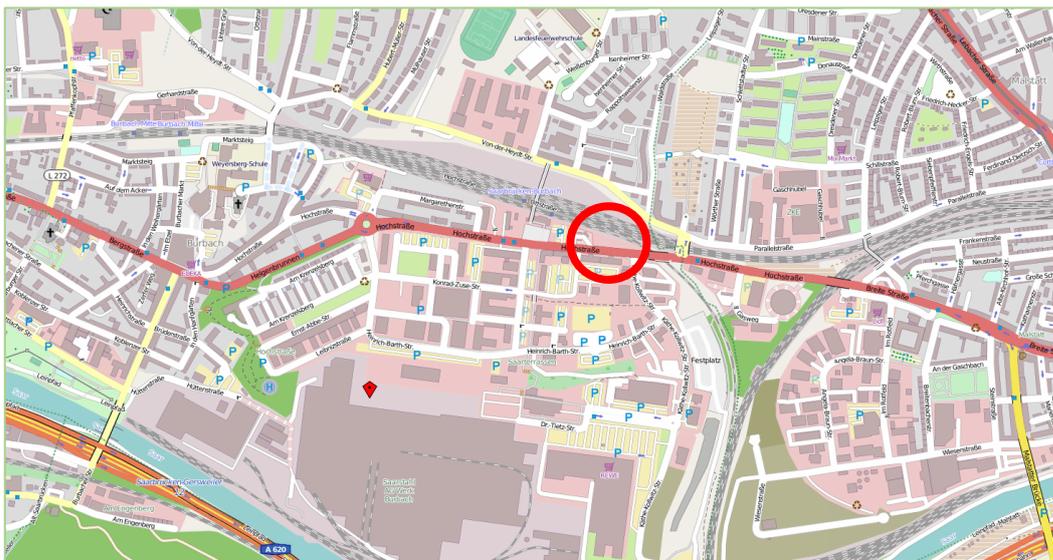


Abbildung 1: Lage des Plangebietes im Stadtraum (Quelle: OpenStreetMap)

Topographisch gesehen wurde im Zuge des Abbruchs des alten Bahnhofgebäudes das Plangebiet nahezu komplett eingeebnet. Somit ist das Plangebiet weitestgehend eben und liegt auf einer Höhe von ca. 208 m über NN. In den nördlichen / nordöstlichen Randbereichen des Plangebietes ist ein großer Höhenunterschied von ca. 4 m zu den angrenzenden Gleisanlagen vorhanden.

4.2 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ein ca. 1.172 m² großes Gelände.

Das Plangebiet umfasst ein einziges Grundstück, die Parzelle 3/5 der Flur 15, Gemarkung Malstatt-Burbach, im Distrikt Hochstraße in der Landeshauptstadt Saarbrücken.



Abbildungen 2 und 3: Östlich des Plangebietes schließt sich eine Tankstelle an (links). Richtung Süden wird das Gebiet von der Hochstraße begrenzt (rechts).

Die Grenzen des Plangebiets lassen sich wie folgt beschreiben:

- Im Norden und Osten trennt die Böschungskante das Plangebiet von den Gleisanlagen der Deutschen Bahn.
- Im Westen schließt sich eine Tankstelle (Hochstraße 60) an.
- Die Hochstraße (Bundesstraße 51) begrenzt das Plangebiet im Süden (Begrenzung Gehweg).

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zum Bebauungsplan sowie der unten folgenden Abbildung zu entnehmen.

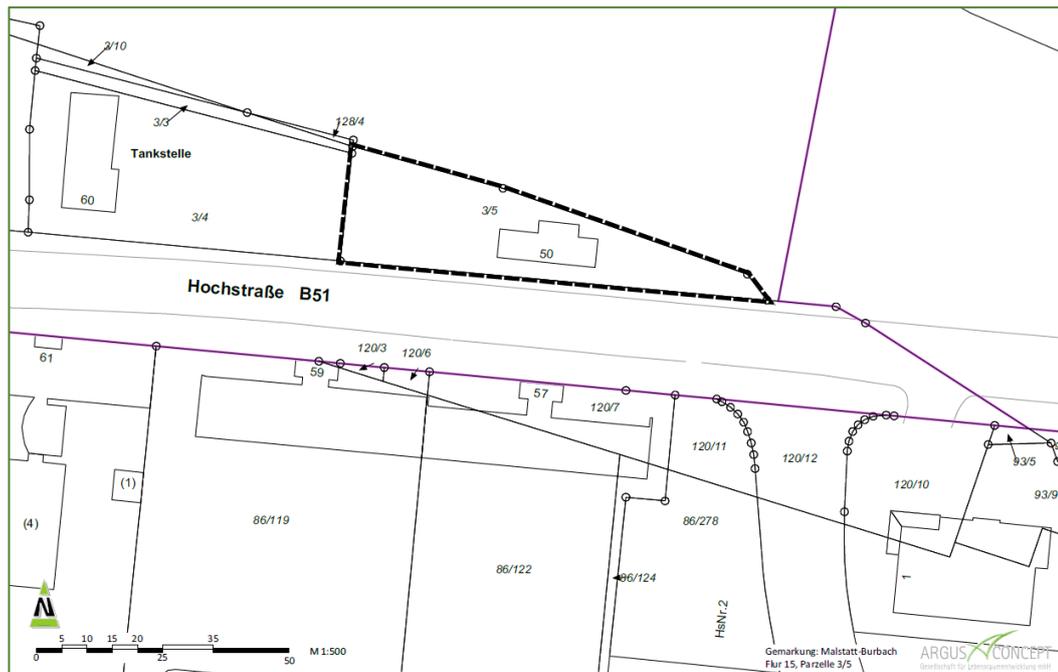


Abbildung 4: Geltungsbereich Plangebiet (mit dem inzwischen abgerissenen ehemaligen Bahngelände)

4.3 DERZEITIGE NUTZUNG UND VORHANDENE NUTZUNGEN / UMGEBUNGSNUTZUNG

Das Plangebiet stellt sich derzeit als lückig bewachsene Schotterfläche dar. Die Randbereiche werden von überwiegend jungen Gehölzen eingenommen. Das Plangebiet ist eingezäunt.

Die Lage im Eingangsbereich an den Saarterrassen hat eine große Bedeutung für das Stadtbild. Viele Nahversorgungseinrichtungen und Fachmärkte auf den Saarterrassen liegen vom Plangebiet aus in fußläufiger Entfernung.



Abbildung 5 und 6: Das Plangebiet ist ein ehemaliges Bahngelände. Das Gebäude wurde im Jahre 2015 abgerissen.

Die Umgebungsnutzung des nach Osten spitz zulaufenden Plangebietes lässt sich wie folgt beschreiben:

- Im Norden verläuft das Bahngelände der Deutschen Bahn AG. Die Gleisanlagen liegen ca. 4 m tiefer als das Plangebiet.
- Im Süden grenzt die Hochstraße (B 51) an das Plangebiet. Auf der anderen Straßenseite befindet sich der fünfgeschossigen Bürogebäudekomplex Vitrina I und II. Ent-

lang der Hochstraße sind Unternehmen wie Ferchau Engineering, Datev, CC Akademie, WWK, Wincor Nixdorf, Axa, Mayflower capital und TÜV Saarland Immobilienwertermittlung angesiedelt.

- Auf dem im Westen angrenzenden Grundstück befindet sich die beschriebene Tankstelle.

4.4 GRÜNORDNERISCHE BESTANDSAUFNAHME

4.4.1 Naturraum und Relief

Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes befindet sich innerhalb der Siedlungslage der Landeshauptstadt Saarbrücken und hier innerhalb des Stadtteiles Burbach. Die Fläche liegt an der stark befahrenen Hochstraße (B 51), an der sich in diesem Abschnitt mehrere Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe befinden. Unmittelbar westlich des Plangebietes liegt eine Tankstelle, südlich mehrgeschossige Gebäude mit Dienstleistungsbetrieben.

Das Plangebiet ist innerhalb der Naturräumlichen Einheit der „Saarbrücker Talweitung“ (197.1) gelegen, die Teil des „Mittleren Saartales“ (197) ist. Nach H. SCHNEIDER (1972) stellt sich diese Naturräumliche Einheit der „Saarbrücker Talweitung“ als ein von bewaldeten Höhen umgebenes und klimatisch begünstigtes, asymmetrisch ausgebildetes Talbecken dar. Die Talweitung ist in den wenig widerständigen Ablagerungen des Mittleren Buntsandsteins ausgeräumt und erstreckt sich bei einer Breite von etwa 4 km über eine Länge von etwa 10 km. Die „Saarbrücker Talweitung“ ist durch die Einmündung zahlreicher Nebengewässer in die Saar und den damit vorhandenen Seitentälern der Saar eng mit den benachbarten Naturräumen verzahnt.

4.4.2 Geologie und Böden

Gemäß der Geologischen Karte des Saarlandes (1989, 1:50.000) befindet sich das Plangebiet innerhalb von Ablagerungen des Karbon und hier des Westfal C, der „Sulzbacher-, Rothell und St. Ingberter Schichten“ (cw1). Diese sind nach den Erläuterungen zur Geologischen Karte 1 : 50.000 (1989) die ältesten ausstreichenden Oberkarbonsedimente, die im Zuge des Bergbaus im Saar-Nahe-Becken erschlossen wurden. Beschrieben werden die Ablagerungen der „Sulzbacher-, Rothell und St. Ingberter Schichten“ als überwiegend grobklastische Gesteinsfolge, in der allerdings kein abbauwürdiges Flöz bekannt wurde.

Hinsichtlich der Böden sind aufgrund der Lage innerhalb des Stadtgebietes von Saarbrücken ausschließlich bereits vorbelastete und durch Bebauung veränderte Böden zu erwarten. Die Fläche wurde im Zuge früherer Bebauung aufgefüllt. Natürliche Böden fehlen innerhalb des Plangebietes.

Im Jahr 2006 wurde eine Untersuchung der Fläche durch die „LBA Labor für Beprobung und Anwendungsentwicklung“ GmbH durchgeführt.³ Zur Erkundung und Beprobung wurden fünf Bagger-schürfe angelegt, die Bodenproben wurden im Hinblick auf potenzielle Schadstoffbelastungen der Fläche chemisch untersucht. Die Ergebnisse der Laboruntersuchungen belegen, dass hier keine belasteten Böden eingebaut wurden sowie kein Eintrag mit Schadstoffen in höherem Umfang erfolgt ist. So kommt das Gutachten zu dem Schluss, dass keine Bedenken gegen die weitere Nutzung der Fläche bestehen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz zum Thema Altlasten Stellung genommen. Laut Landesamt entspricht o.g. Gutachten von 2006 nicht den Anforderungen aus der Bundes-Bodenschutzverordnung und ist somit nicht geeignet, den Altlastverdacht auszuschließen.

„An diesem Standort befand sich die Bahnmeisterei des Bahnhofs Burbach. Auf der Fläche soll sich ein Tanklager befunden haben. Der Mittelteil des ehemaligen Gebäudes wurde als Traforaum genutzt. Im Böschungsbereich zur Bahn befand sich ein Petroleumlager.“

³ LBA – Labor für Beprobung und Anwendungsentwicklung GmbH, Großrosseln,; Ergebnisse der Bodenuntersuchungen der Abstellfläche Saarbrücken, Hochstraße, Flur 15, Parzelle 3/5, Mai 2006

Eine historische Recherche im Auftrag der Deutschen Bahn sieht weiteren Untersuchungsbedarf, der nach Angaben der Deutschen Bahn allerdings nicht realisiert wurde.“⁴

Daher wird das Grundstück als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet. Um gemäß § 1 Abs. 5 BauGB die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu wahren und die Belange des Bodens zu berücksichtigen, soll durch einen nach § 18 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) zugelassenen Sachverständigen der Altlastverdacht bewertet und eine Gefährdungsabschätzung für die Schutzgüter Mensch, Boden und Grundwasser gemäß Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) vorgenommen werden.

Wenn dem Altlastverdacht entsprechend Rechnung getragen wird, gibt es zum Planvorhaben seitens der Unteren Bodenschutzbehörde keine grundsätzlichen Bedenken mehr. Das wird im Bebauungsplan über § 9 Abs. 2 BauGB aufschiebende Bedingung für die Wirksamkeit sämtlicher Festsetzungen (hier: Unbedenklichkeitsnachweis für Altlastenverdachtsfläche) gesichert. (Siehe Kapitel 7)

4.4.3 **Oberflächengewässer / Grundwasser**

Innerhalb des Plangebietes und dessen näheren Umfeld befinden sich keine Oberflächengewässer. Das nächstgelegene Oberflächengewässer ist die Saar, die etwa 800 m entfernt verläuft. Aufgrund der Art der geplanten Nutzung sowie der großen Entfernung zum Plangebiet können Beeinträchtigungen des Fließgewässers ausgeschlossen werden.

Gemäß der Hydrogeologischen Karte des Saarlandes (1:100.000, 1986) befindet sich das Plangebiet von Festgesteinen von vernachlässigbarem Wasserleitvermögen. Damit befindet sich das Plangebiet grundsätzlich in einem Raum, der hinsichtlich der Grundwassererneuerung keine besondere Bedeutung hat. Weiterhin kann das Plangebiet aufgrund der geringen Flächengröße sowie der Vorbelastungen innerhalb des Geltungsbereiches durch Bebauung und Veränderungen des Untergrundes infolge von Auffüllungen selbst keine besondere Bedeutung hinsichtlich der Grundwassererneuerung bzw. für den Grundwasserhaushalt in diesem Raum übernehmen.

4.4.4 **Klima und Lufthygiene**

Gemäß der Klimakarte der Landeshauptstadt Saarbrücken (Stadtklimaanalyse Saarbrücken)⁵ von 2012 liegt das Plangebiet in folgendem Wirkungsraum „Weniger günstige bioklimatische Situation“ – Siedlungsräume mit mäßiger bioklimatischer Belastung. Hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung. Möglichst keine weitere Verdichtung, Verbesserung der Durchlüftung und Erhöhung des Vegetationsanteils, Erhalt aller Freiflächen, Entsiegelung und ggf. Begrünung von Blockinnenhöfen.

Infolge der ehemaligen Bebauung / Versiegelung und damit der vorhandenen Vorbelastung der klimaökologischen Funktion im Plangebiet sind aufgrund der geplanten Neubebauung nur geringe Auswirkungen auf das Klima in diesem Raum zu erwarten.

Hinsichtlich der lufthygienischen Situation sind im Plangebiet Vorbelastungen aufgrund der unmittelbar angrenzenden, sehr stark befahrenen Hochstraße B 51 durch Lärm- und Abgasemissionen zu erwarten.

4.4.5 **Arten und Biotope**

Die Kartierung der Biotoptypen erfolgte im Januar 2018 im Rahmen von Bestandsaufnahmen im Plangebiet. Das ist derzeit vollständig rückgebaut. Die Fläche ist geprägt durch die ehemalige gewerbliche Nutzung, die hierfür erforderliche Auffüllung der Fläche sowie den Rückbau der ehemals vorhandenen Gebäude.

⁴ Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz, Stellungnahme vom 05.03.2019

⁵ Geonet - Umweltconsulting GmbH im Auftrag der Landeshauptstadt Saarbrücken: Stadtklimaanalyse Saarbrücken, Planungshinweise Stadtklima, Februar 2012 sowie Stadtklimaanalyse Saarbrücken, Karte der Klima- und immissionsökologischen Funktionen für das Stadtgebiet Saarbrücken, Dezember 2011

Nachfolgend werden die im Plangebiet erfassten Biotoptypen zusammenfassend beschrieben. Die Differenzierung der Einheiten orientiert sich am Leitfaden Eingriffsbewertung von 2001 des saarländischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Verkehr. Dementsprechend werden auch die Nummerncodes für die Erfassungseinheiten aus diesem Leitfaden vergeben. Die Verbreitung der Biotoptypen bzw. Erfassungseinheiten im Raum ist dem Biotoptypenplan zu entnehmen.

Wie oben bereits dargelegt, ist das Plangebiet deutlich anthropogen überformt und verändert. Die Fläche ist im zentralen Teil gekennzeichnet durch nur lückig bewachsene Schotterfläche, die Randbereiche werden von überwiegend jungen Gehölzen eingenommen.



Abbildung 7: Gesamteindruck des Plangebietes von Südwesten (Quelle: ARGUS CONCEPT)

Im zentralen Abschnitt der Fläche hat sich im Bereich des Schotters bzw. der Braschen eine lückige Ruderalvegetation etabliert. Innerhalb dieser **Ruderalfläche (3.6)** sind neben ruderalen Hochstauden wie Kanadische Goldrute (*Solidago canadensis*), Rainfarn (*Tanacetum vulgare*), Gewöhnlichem Beifuß (*Artemisia vulgaris*) oder Gewöhnliche Nachtkerze (*Oenothera biennis*) auch Wiesenarten wie Gänseblümchen (*Bellis perennis*) oder Gemeine Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Ferkelkraut (*Hypochoeris radicata*) und Löwenzahn (*Taraxacum officinale*) zu finden. Die Schotterfläche ist nur lückig begrünt. Neben größeren bemoosten Flächen wechseln sich Hochstauden geprägte Abschnitte mit jungem Schmetterlingsflieder (*Buddleja dividi*) und Schotter- bzw. Braschenflächen ab. Im Übergang zu den nördlich angrenzenden Gehölzen sind im Randbereich der Ruderalfläche mehrere Mauerpfeffer-Arten zu finden, die hier abschnittsweise dichte Teppiche bilden. Die Bedeutung der Ruderalfläche für den Arten- und Biotopschutz als Lebensraum ist eher gering. Aufgrund der unterdurchschnittlichen Ausprägung sowie der hohen Störeinflüsse durch die unmittelbare Nähe zum Straßenraum und den angrenzenden Gewerbe- und Bahnflächen besitzt die Ruderalfläche lediglich eine geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz.



Abbildung 8: Ruderalfläche (3.6) im zentralen Abschnitt des Geltungsbereichs, links im Bild sind die Gehölze (1.8.3) der Böschung zum Bahndamm zu sehen (Quelle: ARGUS CONCEPT)

Die Randbereiche der Fläche werden von Gehölzen (**Baum-Strauchhecken 2.10**) eingenommen, die noch relativ jung sind. Hier sind Pionierarten wie Berg- und Spitz-Ahorn (*Acer pseudoplatanus* u. *A. platanoides*), Schmetterlingsflieder (*Buddleja davidii*) und Vogel-Kirsche (*Prunus avium*) zu finden. Nach Norden und Osten sind die Gehölze noch sehr jung, es dominiert Holunder (*Sambucus nigra*), Jungwuchs von Spitz-Ahorn, abschnittsweise auch Brombeere. Partiiell ist Japan-Knöterich in der Fläche zu finden, ruderale Hochstauden wie Rainfarn (*Tanacetum vulgare*), Kanadische Gold-

rute (*Solidago canadensis*) und Brennnessel (*Urtica dioica*) haben im Übergang zur zentralen Ruderalfläche hohe Anteile. Die noch junge Gehölzhecke bietet aufgrund ihres jungen Alters sowie der sehr lockeren Ausbildung kaum Deckung. Gleichzeitig unterliegt dieser Biotoptyp aufgrund der direkten Nähe zur Straße sowie den Bahngleisen einem sehr hohen Störungseinfluss. Lediglich der Gehölzsaum im Westen der Fläche besitzt ältere Gehölze (Echte Mehlbeere – *Sorbus aria*, Fichte – *Picea abies*), wobei die Mehlbeere einen Stammdurchmesser unter 30 Zentimetern besitzt. Hier haben sich auch Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*), Forsythie (*Forsythia spec.*), Walnuß (*Juglans regia*) und Holunder (*Sambucus nigra*) angesiedelt. Abschnittsweise ist dieser Bereich stark durch Brombeere und Waldrebe (*Clematis vitalba*) verdichtet. Trotz der hier älteren Gehölze ist die Bedeutung dieser Gehölzstruktur für den Arten- und Biotopschutz gering. Die Fläche unterliegt durch die unmittelbare Nähe zur angrenzenden Tankstelle und auch zur Straßen- und Schienenverbindung sehr hohen Störeinflüssen. Sie bietet zwar kleinflächig Deckung, allerdings nur für äußerst störungstolerante Arten.



Abbildung 9: Größere Gehölze im westlichen Randbereich der Fläche (1.8.3) (Quelle: ARGUS CONCEPT)

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich ausschließlich künstlich geschaffene Biotoptypen im Umfeld der Gewerbe- und Straßenflächen sowie im Bereich des Bahndamms.

4.4.6 Landschaftsbild und Erholungsnutzung

Das Landschaftsbild im Plangebiet und dessen Umfeld ist gekennzeichnet durch seine Lage im Stadtgebiet der Landeshauptstadt Saarbrücken. Weiterhin ist die Fläche geprägt durch die ehemals hier vorhandene Nutzung sowie das gewerbliche Umfeld im direkten Umfeld zum Plangebiet. Die Fläche stellt sich durch den Rückbau der Gebäude als lediglich gering begrünte Schotterfläche dar, die in den Randbereichen durch überwiegend junge Gehölze eingefasst ist. Die Fläche stellt sich damit im Hinblick auf das Landschafts- bzw. Stadtbild als unattraktive Fläche dar. Müllablagerungen vor allem im östlichen und straßennahen Abschnitt des Plangebietes verstärken diesen Eindruck. Insgesamt übernimmt die Fläche derzeit keine besondere Bedeutung für das Landschafts- bzw. Stadtbild von Saarbrücken. Entsprechende das Stadtbild prägende Strukturen fehlen, die noch jungen Gehölze können nicht zur Aufwertung des Stadt- bzw. Landschaftsbildes beitragen.

4.4.7 Land- und Forstwirtschaft

Im Plangebiet findet weder eine land- noch eine forstwirtschaftliche Nutzung statt.

4.4.8 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes gemäß Fachgesetzen und Fachplänen

Es befinden sich keine Schutzgebiete nach Wasser- und Naturschutzrecht innerhalb des Plangebietes. Das nächstgelegene Schutzgebiet ist das Landschaftsschutzgebiet „Alt-Saarbrücker Stadtwald“ (L 5.08.07), das aufgrund seiner Entfernung von mehr als 900 zum Plangebiet durch die Umsetzung der Planung nicht beeinträchtigt wird.

Nationalparks, Biosphärenreservats, Naturparks und Natura 2000-Gebiete sind innerhalb und im weiteren Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden. Ebenfalls sind keine Flächen, die im Rahmen des Arten- und Biotopschutzprogramm des Saarlandes (ABSP) und der Offenland-Biotopkartierung III des Saarlandes erfasst und bewertet wurden, betroffen.

Das Landschaftsprogramm des Saarlandes (Entwurf 2009) macht lediglich in Karte 5 „Erhaltung der Kulturlandschaft, Erholungsvorsorge und Freiraumentwicklung“ Vorgaben für das Plangebiet. Hier-nach liegt die Fläche innerhalb eines „Natur- und Kulturerlebnisraumes“ sowie innerhalb von „Industriellandschaften“. Nach den Erläuterungen zum Landschaftsprogramm (2009, S. 92) leiten sich die „Kultur- und Naturerlebnisräume“ aus „besonders wertvollen Kulturlandschaften, angrenzenden, thematisch assoziierten Landschaftsausschnitten und besonderen Naturerlebnisorten, die sich entweder in diesem Gebiet häufen oder bereits eine größere räumliche Dimension besitzen,...“ ab. Aufgrund der Ausprägung des Plangebietes und seiner Vorbelastung infolge der ehemaligen Nutzung und Bebauung (ehemals Bahnhofsgebäude) besitzt es keine Bedeutung für eine Freizeit- und Erholungsnutzung.

Als Industrielandschaften bezeichnet das Landschaftsprogramm des Saarlandes (Erläuterungsbericht, S. 82) großflächige, besonders wertvolle Landschaften der Industriekultur, die sich durch Generationen von unmittelbaren und mittelbaren Relikten verschiedener Industriebranchen, auch Altindustriebranche, auszeichnen

Insgesamt steht die vorliegende Planung diesen Zielen der Landschaftsplanung auf Landesebene nicht entgegen.

5 VORGABEN FÜR DIE PLANUNG

5.1 VORGABEN DER RAUMORDNUNG

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Vorgaben der Raumordnung bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Die Ziele der Raumordnung werden im Saarland durch den Landesentwicklungsplan (LEP), Teilabschnitte „Siedlung“ und „Umwelt“, festgelegt.

5.1.1 LEP Teilabschnitt „Siedlung“ (Fassung vom 04.07.2006)

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

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

Grundlage für die Festlegungen auf Gemeindeebene ist dabei die Einordnung der Kommunen nach der Lage in bestimmten Strukturräumen und innerhalb bestimmter Siedlungsachsen sowie die Einordnung in das System der ‚Zentralen Orte‘.

Nach dem wirksamen LEP Siedlung liegt Saarbrücken-Burbach in der Kernzone des Verdichtungsraumes. Saarbrücken wird hierbei als Oberzentrum eingestuft. Der Stadtteil Burbach zählt zum Nahbereich des Oberzentrums Saarbrücken. Weiterhin liegt Saarbrücken an allen Siedlungsachsen.

Unter „Besondere Festlegungen für die Siedlungsstruktur im Ordnungsraum“ wird im LEP Siedlung folgender Grundsatz aufgeführt: *„Innerörtliche bzw. siedlungsarrondierende Flächen, die im Zuge der wirtschaftlichen Umstrukturierung brach fallen, sollen einer standort- und umweltgerechten, siedlungsfunktional sinnvollen Wiedernutzung zugeführt werden.“*⁶

Den Zielen und Grundsätzen des LEP Siedlung werden demnach durch den vorliegenden Bebauungsplan Folge geleistet.

⁶ Landesentwicklungsplan, Teilabschnitt „Siedlung“ vom 4. Juli 2006, unter Punkt: „Besondere Festlegungen für die Siedlungsstruktur im Ordnungsraum“, Nr. 26

5.1.2 LEP Teilabschnitt „Umwelt“ (Fassung vom 13.07.2004)

Der Landesentwicklungsplan Teilabschnitt „Umwelt, Vorsorge für Flächennutzung, Umweltschutz und Infrastruktur“ (LEP-Umwelt) vom 13. Juli 2004, zuletzt aktualisiert am 20. Oktober 2011, legt für das Plangebiet selbst keine Ziele oder Maßnahmen der Landesplanung fest. Die nördlich des Plangebietes verlaufende Bahntrasse wird dem Primärnetz der Schienenverbindungen zugeordnet, die südlich verlaufende Hochstraße (B 51) gehört dem Sekundärnetz der Straßenverbindungen an. Nach Süden schließt sich an die Hochstraße ein Vorranggebiet für „Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen“ an, das jedoch durch Umsetzung des Vorhaben nicht berührt wird. Damit ist die vorliegende Planung konform mit den Vorgaben der Landesplanung.

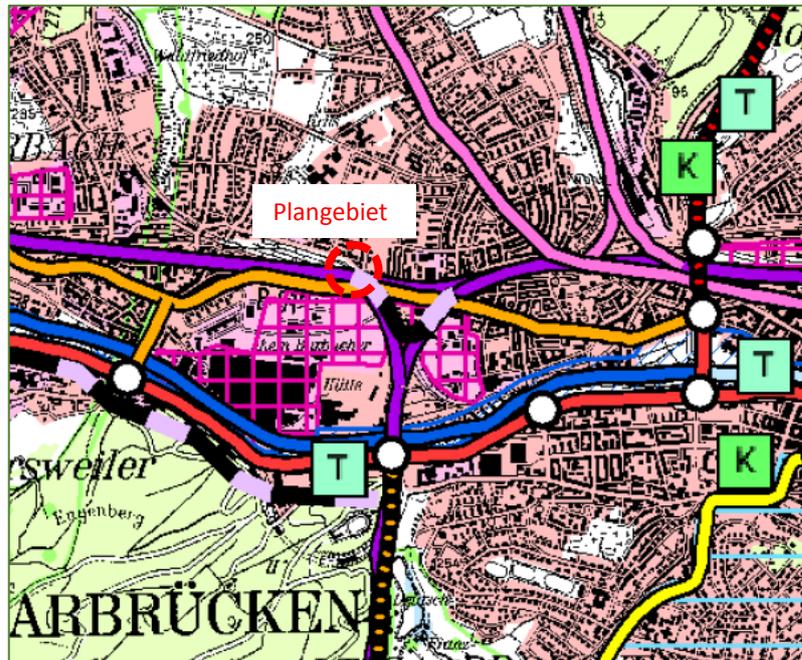


Abbildung 10: LEP Umwelt (Auszug)

5.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Nach § 8 Abs. 2 BauGB ist ein Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan des Regionalverbandes Saarbrücken stellt das Plangebiet als „Gemischte Baufläche“ gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dar. Diese umfasst lediglich das vorliegende Grundstück. Im Norden, Osten und Westen sind Bahnanlagen dargestellt. Auf der gegenüberliegenden Seite der Hochstraße befinden sich gewerbliche Bauflächen. Somit steht die Darstellung im Flächennutzungsplan der beabsichtigten Nutzung im Bebauungsplan entgegen, der für den Bereich Gewerbegebiet vorsieht. Die vorliegende Planung fügt sich in die umgebende Nutzung ein. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert wird. Der Flächennutzungsplan ist im vorliegenden Fall im Zuge einer Berichtigung gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB verwaltungsintern anzupassen.

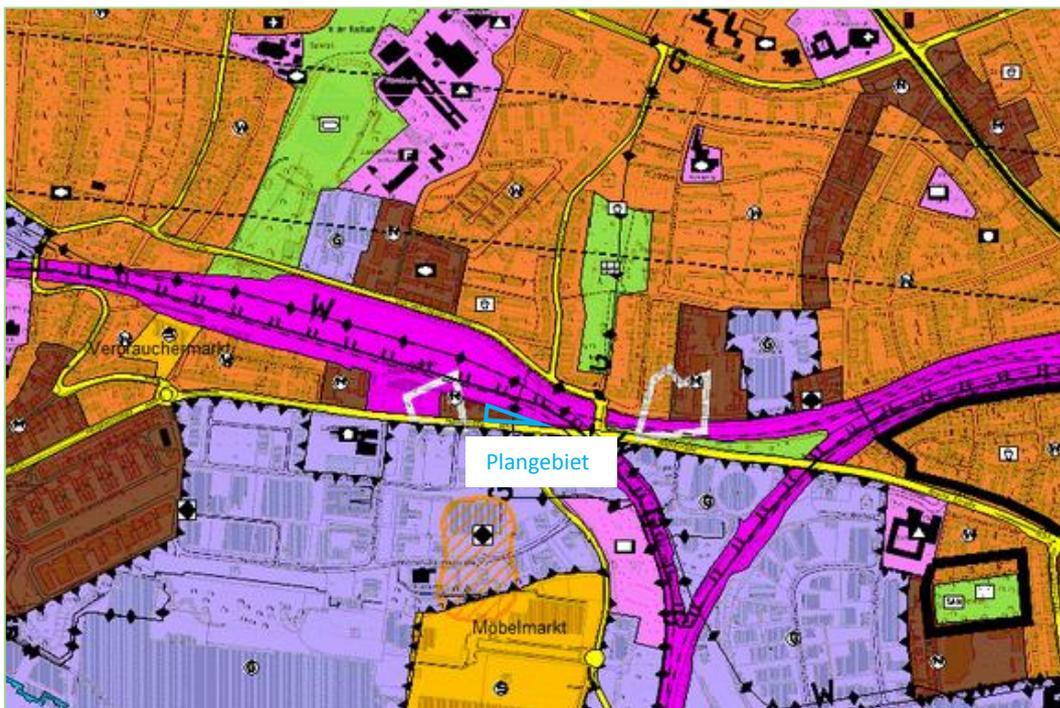


Abbildung 11: Flächennutzungsplan Regionalverband Saarbrücken (Geltungsbereich blau umrandet)

5.3 RESTRIKTIONEN FÜR DIE PLANUNG

Die Bebaubarkeit bzw. sonstige Nutzbarkeit des Plangebietes für bauliche Zwecke wird bereichsweise durch Restriktionen bestimmt. Die daraus resultierenden Vorgaben für die Freihaltung von Schutz- und Abstandsflächen sowie sonstige Nutzungsbeschränkungen sind bei der Ausweisung von Bauflächen zu berücksichtigen und planungsrechtlich zu sichern.

5.3.1 Schutzflächen nach energierechtlichen Vorschriften

Im östlichen Bereich wird das Plangebiet von einer Ferngasleitung der Creos Deutschland GmbH gekreuzt. Die Breite des Schutzstreifens beträgt 6 m, jeweils 3 m rechts und links der Leitungsachse. Im Bereich des Schutzstreifens der Gashochdruckleitung sind Baumaßnahmen grundsätzlich nicht zulässig. Die „Anweisung zum Schutz von Gashochdruckleitungen“ der Creos Deutschland GmbH ist in der gültigen Fassung zu beachten. (siehe hierzu nachrichtliche Übernahme, Kapitel 7.8)

5.3.2 Gewidmetes Bahngelände

Nach Stellungnahme des Eisenbahn-Bundesamtes⁷ ist das Grundstück in der Gemarkung Malstatt-Burbach, Flur 15, Flurstück 3/5 noch nicht gemäß § 23 Allgemeines Eisenbahngesetz von seinen Betriebszwecken freigestellt. Das Überplanen von Anlagen des Eisenbahnbetriebs ist grundsätzlich möglich. Allerdings entfaltet der Bebauungsplan gem. § 38 Baugesetzbuch hinsichtlich der eisenbahnspezifischen Nutzungen keine Wirkung, da das Fachplanungsrecht der Bahn Vorrang genießt.

Das Verfahren gemäß § 23 des Allgemeinen Eisenbahngesetzes (AEG) für das Grundstück auf Freistellung von Bahnbetriebszwecken wird entsprechend der Stellungnahme in Angriff genommen. Bis dahin gilt der eisenbahnrechtliche Fachplanungsvorbehalt, sodass insoweit die Planungshoheit der LHS Saarbrücken nach § 38 BauGB eingeschränkt ist.

In § 23 Abs. 1 AEG – Freistellung von Bahnbetriebszwecken heißt es:

⁷ Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Frankfurt, Stellungnahme vom 26.02.2019

„Die zuständige Planfeststellungsbehörde stellt für Grundstücke, die Betriebsanlage einer Eisenbahn sind oder auf dem sich Betriebsanlagen einer Eisenbahn befinden, auf Antrag des Eisenbahninfrastrukturunternehmens, des Eigentümers des Grundstücks oder der Gemeinde, auf deren Gebiet sich das Grundstück befindet, die Freistellung von den Bahnbetriebszwecken fest, wenn kein Verkehrsbedürfnis mehr besteht und langfristig eine Nutzung der Infrastruktur im Rahmen der Zweckbestimmung nicht mehr zu erwarten ist.“

Da es sich hier um das Grundstück des ehemaligen Bahnhofs handelt; dieser bereits abgerissen ist und das Grundstück nicht mehr im Besitz der Bahn ist, ist davon auszugehen, dass das Freistellungsverfahren eine Formalie ist.

Der Bebauungsplan und die hierin enthaltenen Festsetzungen gelten nach § 9 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 38 BauGB und § 23 AEG erst, wenn durch rechtskräftige gerichtliche Entscheidung über den Antrag LHS Saarbrücken auf Freistellung des Grundstücks von den Bahnbetriebszwecken nach § 23 AEG entschieden wurde und die Freistellung durch die LHS Saarbrücken öffentlich bekannt gemacht wurde.

5.3.3 Altlastenverdachtsfläche

Aufgrund der Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt- und Arbeitsschutz vom 05.03.2019 wird das Grundstück als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet.

Das gesamte Plangebiet wurde von 1953 bis 1992 durch die Deutsche Bahn genutzt. An diesem Standort befand sich die Bahnmeisterei des Bahnhofs Burbach. Auf der Fläche soll sich ein Tanklager befunden haben. Der Mittelteil des ehemaligen Gebäudes wurde als Traforaum genutzt. Im Böschungsbereich zur Bahn befand sich ein Petroleumlager

Um eine mögliche Gefährdung der menschlichen Gesundheit zu vermeiden, wird die Zulässigkeit der geplanten Nutzungen an eine „aufschiebende Bedingung“ gem. § 9 Abs. 2 BauGB geknüpft. Die Zulässigkeit ist solange eingeschränkt, bis gutachterlich durch einen nach § 18 Bundes-Bodenschutzgesetz zugelassenen Sachverständigen der Verdacht ausgeräumt wird oder durch eine Bodensanierungsmaßnahme eine Gefährdung empfindlicher Nutzungen ausgeschlossen ist. Wird der Unbedenklichkeitsnachweis erbracht und damit die Gesundheit und Sicherheit der zukünftigen Nutzer der Fläche gewährleistet, sind alle Nutzungen zulässig.

6 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Im Zuge der Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurden in der Vorentwurfsphase für das Plangebiet verschiedene städtebauliche Vorüberlegungen angestellt, die den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugrunde liegen.

Die Lage des Grundstücks im Eingangsbereich an den Saarterrassen hat eine große Bedeutung für das Stadtbild. Es wird von der Hochstraße schon von weitem wahrgenommen. Gegenüber befindet sich der fünfgeschossigen Bürogebäudekomplex Vitrina I und II.

Derzeit geplant ist für das Grundstück der Bau eines maximal fünfgeschossigen, architektonisch hochwertigen Gebäudes mit attraktivem Eingangsbereich zur Hochstraße. Der östliche Bereich soll attraktiv begrünt und mit Bäumen bepflanzt werden. Weiterhin soll der Stellplatzbedarf über oberirdische Stellplätze auf dem Grundstück sowie einer Tiefgarage gedeckt werden. Die Tiefgarage soll über die Hochstraße im westlichen Bereich nahe der Ein- und Ausfahrt der benachbarten Tankstelle erschlossen werden, um Gefährdungen zu vermeiden, die durch fehlende Distanz zur Kreuzung Hochstraße – Käthe-Kollwitz-Straße entstehen könnten.

7 PLANFESTSETZUNGEN

7.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

7.1.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Festsetzung

Das Plangebiet wird im Bebauungsplan gemäß § 8 BauNVO als **Gewerbegebiet (GE)** festgesetzt.

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Zulässige Arten von Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO

- Gewerbebetriebe aller Art, Beherbergungsbetriebe ohne Erholungsfunktion sowie nicht touristisch genutzt (Boardinghouse) und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen

Ausnahmsweise zulässige Arten von Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässige Arten von Nutzungen

- Vergnügungsstätten, Bordelle, bordellähnliche Betriebe

Erklärung / Begründung

Gewerbegebiete dienen nach ihrer allgemeinen Zweckbestimmung vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Ein Gewerbegebiet ist somit planungsrechtlich der richtige Standort für jene Betriebe, die nach ihren Auswirkungen noch nicht in ein Industriegebiet gehören.

Das vorliegende Gewerbegebiet soll aufgrund der Lage in erster Linie Betrieben dienen, die ein Mindestmaß gestalterischer Qualität erreichen. Weiterhin sollen sie sich in die bestehende Umgebungsnutzung einfügen. So sind auch Beherbergungsbetriebe ohne Erholungsfunktion sowie nicht touristisch genutzt (z.B. Boardinghouse) zulässig. Zudem bleiben aus dem allgemeinen Katalog der zulässigen Nutzungen auch Nutzungen zulässig, die zu einer Belebung des Gebietes auch nach Feierabend beitragen, wie Wohnnutzung für Betriebsinhaber, Anlagen für kirchliche, kulturelle, sportliche, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Vergnügungsstätten sowie Bordelle bzw. bordellähnliche Betriebe sollen im Plangebiet aufgrund der Umgebungsnutzung ausgeschlossen werden.

Auf der anderen Straßenseite der Hochstraße befindet sich der fünfgeschossigen Bürogebäudekomplex Vitrina I und II. Entlang der Hochstraße sind Unternehmen wie Ferchau Engineering, Datev, CC Akademie, WWK, Wincor Nixdorf, Axa, Mayflower capital und TÜV Saarland Immobilienwertermittlung angesiedelt. Das heißt, der Bereich der bestehenden, umliegenden Bebauung entlang der Hochstraße hat derzeit den Charakter eines Gewerbegebietes.

7.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Maß der baulichen Nutzung ist ein die städtebauliche Entwicklung entscheidend prägendes Element. So bestimmen Höhe, Dichte und Art der Bebauung das äußere Erscheinungsbild und haben gleichzeitig auch Auswirkungen auf den Flächenverbrauch. Die Nutzungsschablone enthält die Werte über das Maß der baulichen Nutzung und gilt für die zusammenhängend dargestellten überbaubaren Flächen. Zum Maß der baulichen Nutzung werden folgende Festsetzungen getroffen:

7.2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Festsetzung

Die Gebäudehöhe im Gewerbegebiet wird auf max. 224 m über NN festgesetzt. Die Firsthöhe wird als oberste Dachbegrenzungskante definiert. Als unterer Bezugspunkt für die Bestimmung der Firsthöhe gilt NN.

Von der Höhenbegrenzung ausgenommen sind alle nachgeordneten Anlagen, Betriebsvorrichtungen und technischen Aufbauten, die zur Aufrechterhaltung der Nutzungen erforderlich sind.

Erklärung/ Begründung

Zur eindeutigen Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung in einem Bebauungsplan ist stets eine dreidimensionale Maßfestsetzung erforderlich. Im Gewerbegebiet ist die Festsetzung der Gebäudehöhe mit eindeutiger Bestimmung der Bezugspunkte, das am besten geeignete Mittel, um die Höhenentwicklung eines Baukörpers zu beschränken. Im vorliegenden Fall wurde „Normalnull“ als unterer Bezugspunkt gewählt, da hierdurch die Höhenentwicklung des geplanten Gebäudes eindeutig bestimmt werden kann. Zusammen mit der Festsetzung der Vollgeschosszahlen (siehe ebenda) soll ein möglichst gutes Einfügen des Baukörpers in die Umgebung gewährleistet werden. Bezogen auf die Hochstraße würde das geplante Gebäude maximal 16 m hoch erscheinen.

7.2.2 Grundflächenzahl (§19 BauNVO)

Festsetzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 1 BauNVO im Plangebiet auf 0,8 festgesetzt.

Gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von:

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

mitzurechnen.

Erklärung/ Begründung

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt die zulässige Grundfläche je Quadratmeter Grundstückfläche an. Unter der zulässigen Grundfläche versteht man gem. § 19 Abs. 2 BauNVO den Teil des Grundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Dabei sind aus Gründen des Bodenschutzes nicht nur die Grundflächen der Hauptgebäude anzurechnen, sondern auch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und den zugehörigen Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche.

Nach § 17 Abs. 1 BauNVO beträgt die Obergrenze der GRZ in Gewerbegebieten 0,8, d.h. innerhalb des Gewerbegebietes könnte theoretisch eine 80%-ige Versiegelung des Grundstücks erfolgen.

Das Plangebiet war bis 2015 noch bebaut und ist heute überwiegend geschottert und weist damit keinen natürlichen Boden mehr auf. Auswirkungen auf die natürliche Funktion des Bodens finden daher nicht statt.

7.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Festsetzung

Innerhalb des Plangebietes sind maximal fünf Vollgeschosse zulässig.

Gemäß § 21a BauNVO Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen wird festgesetzt, dass im vorliegenden Bebauungsplan das Tiefgaragengeschoss nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse anzurechnen ist.

Erklärung/Begründung

Gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO gelten als Vollgeschosse die Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

Vollgeschosse sind nach § 2 Abs. 4 LBO:

- Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben und im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen.
- Ein Geschoss im Dachraum und ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss), wenn es diese Höhe über mindestens drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses hat.
- Garagengeschosse, wenn sie im Mittel mehr als 2 m über die Geländeoberfläche hinausragen.

Die Begrenzung auf maximal fünf Vollgeschosse ermöglicht, zusammen mit der oben beschriebenen Festsetzung zur Höhe der baulichen Anlagen, eine an der umliegenden Bebauung orientierte Höhenentwicklung der Gebäude im Plangebiet. Die umliegenden Gebäude in der Hochstraße, insbesondere die Bürogebäude (Vitrina I und II) gegenüber weisen ebenfalls fünf Vollgeschosse auf.

7.3 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 ABS.1 NR. 2 BAUGB UND § 23 BAUNVO)

Festsetzung

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

- Baulinien (§23 Abs. 2 BauNVO) und
- Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

Ein Vor- und Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß (bis maximal 0,5 m) kann gestattet werden.

Gem. § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

Erklärung/ Begründung

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche werden die bebaubaren Bereiche des Grundstücks definiert, die bis zu dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung bebaut werden dürfen. Die Festsetzung einer Baugrenze bedeutet gem. der Definition gem. § 23 Abs. 3 BauNVO:

„Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.“

Die Festsetzung einer Baulinie bedeutet gem. der Definition gem. § 23 Abs. 2 BauNVO:

„Ist eine Baulinie festgesetzt, so muss auf dieser Linie gebaut werden. Ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.“

Durch die Festlegung sowohl von Baulinien als auch von Baugrenzen soll im Plangebiet gewährleistet werden, dass sich das Gebäude in so herausragender Lage städtebaulich attraktiv darstellt und dem Umfeld Rechnung trägt. Deshalb wurde das Baufenster so konzipiert, dass die Anordnung der Gebäude auf den Grundstück ziemlich engmaschig vorgegeben wird. Zur Tankstelle sowie zur Bahn ist durch die Baulinie eine klare Gebäudekante definiert. Aus stadtgestalterischen Gründen werden für unterschiedliche Gebäudeteile (wie das Kellergeschoss) unterschiedliche Baulinie bzw. -grenze vorgegeben.

7.4 VERKEHR

7.4.1 Verkehrliche Konzeption

Verkehrsanbindung des Plangebietes

Das Plangebiet ist direkt an die B 51 (Hochstraße) als überörtliche Straße angebunden. Diese Straße führt in Richtung Osten nach Saarbrücken-Mitte und Richtung Westen nach Völklingen.

Über die Auffahrt Saarbrücken-Malstatter Brücke kann die Stadtautobahn (BAB 620 Richtung Völklingen – Saarbrücken Mitte) erreicht werden. Die BAB 6 in Richtung Neunkirchen - Frankreich ist dann über das nahegelegene Dreieck Saarbrücken angeschlossen. Die Entfernung vom Plangebiet zur Autobahn beträgt lediglich ca. 1 km.



Abbildung 12, 13: Das Plangebiet liegt an der Bundesstraße 51 (Hochstraße) - links. Im Anschluss an das Plangebiet befindet sich eine Tankstelle. (rechts) (Fotos: ARGUS CONCEPT GmbH.

ÖPNV

Auch für die nichtmotorisierten Personen ist das Plangebiet sehr gut angebunden. So befindet sich direkt (Hochstraße) vor bzw. in fußläufiger Entfernung Bushaltestellen (Burbach Bahnhof). Hier verkehren die Busse

101 (Füllengarten – Dudweiler),

102 (Altenkessel – Dudweiler),

108 (VK Luisenthal und St. Arnual)

122 (Schafbrücke – Füllengarten).

Aus Richtung Norden (Von-der-Heydt-Straße) ist die Buslinie 129 (Rastpfuhl – SB-Rathaus) regelmäßig getaktet.

Auf dem übernächsten Grundstück befindet sich der Bahnhof Burbach. Hier verkehren die Züge RB 71 (Homburg – Saarbrücken – Merzig – Trier) und RE 1 (Koblenz – Trier – Saarbrücken – Mannheim).

Fußläufige Anbindung

Aufgrund der Lage im Ortszentrum ist das Plangebiet über die straßenbegleitenden Gehwege fußläufig gut erreichbar. Auch die gegenüberliegende Seite der Gleise ist über die Brücke „Von der Heydt-Straße“ sowie die Fußgängerbrücke am Bahnhof Burbach sehr gut angebunden.

Ruhender Verkehr

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist im Plangebiet über oberirdische Stellplätze sowie Tiefgarage möglich.

Es ist nicht Aufgabe des Bebauungsplanes, einen Stellplatznachweis zu erbringen. Dies gilt umso mehr, als es sich im vorliegenden Fall um einen Angebotsbebauungsplan handelt. Vielmehr wird das Thema der erforderlichen Stellplätze im Rahmen der Baugenehmigung zu regeln sein.

7.4.2 Festsetzungen zur Umsetzung der Verkehrskonzeption

Für den Themenbereich Verkehr trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen:

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

Die Ein- und Ausfahrten zu der öffentlichen Straße zum Plangebiet werden durch Planzeichen „Einfahrtbereich“ festgesetzt.

7.4.3 Angrenzende Bahnlinie⁸

Die Abstandsflächen erstrecken sich auf eine Fläche mit Kabellage. Hier befinden sich zwei erdverlegte Streckenfernmeldekanäle F 4320 der DB Netz AG.

Im Rahmen einer Bauvoranfrage hat die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Stellung genommen und u.a. folgende Bedingungen bei der Bauausführung aufgeführt⁹: Dies wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit Stellungnahme vom 20.02.2019 bestätigt.

- Örtliche Einweisung durch einen Mitarbeiter der DB Kommunikationstechnik GmbH vor Beginn der Baumaßnahme
- Einfriedung innerhalb eines Bereichs von 4 m von mit Oberleitung bespannten Gleisen (gemessen von Gleismitte bis zur Einfriedung) gemäß DB Ril 997.0204 mit Kunststoffbeschichtung und bahngeerdetem Prelldraht versehen
- Erforderlich werdende Bahnerdung mindestens 3 Wochen vor Baubeginn beantragen
- Parkflächen in unmittelbarer Nähe zu den Gleisen: Treffen von Schutzvorkehrungen vom Bauherrn kostenpflichtig gemäß RPS und Merkblatt UIC 777-1, z.B. die Einrichtung von Stahlschutzplanken, Betonschutzwänden, Anpralldämpfern etc.
- In unmittelbarer Nähe von den elektrifizierten Bahnstrecken und Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen
- Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen (DB Richtlinie Ril 882)
- Einhaltung von Sicherheitsabständen ist zwingend vorgeschrieben:
 - Oberleitung – 3,5 m;
 - Flachmasten bzw. Betontragsmasten - 3 m
 - Winkelmasten bzw. Betonabspannmasten – 5 m
- Mindestabstand von Bauwerken zu den bahneigenen 15/20 kV-Speiseleitungen und zu Oberleitungsmastfundamenten: 5 m
- Werden feste Bauteile (Gebäude, Einfriedungen usw.) sowie Baugeräte, Kräne usw. in einem Abstand von weniger als 5 m zur Bahnanlage errichtet bzw. aufgestellt, so sind diese bahnzuerden.
- Der Antrag auf Baugenehmigung ist der DB AG erneut zur Stellungnahme vorzulegen.

7.5 VER- UND ENTSORGUNG

7.5.1 Allgemeine Konzeption

Alle für das Plangebiet notwendigen Anschlüsse an Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Strom, Abwasser, Telekommunikation) sind in der angrenzenden Hochstraße bereits vorhanden, sodass die äußere Erschließung des Plangebietes auch hinsichtlich der technischen Infrastruktur ohne großen zeitlichen und finanziellen Aufwand gewährleistet ist.

^{8 8} Bauvoranfrage – Stellungnahme der DB AG, DB Immobilien, Region Südwest vom 29.07.2016; komplette Stellungnahme siehe Anhang

⁹ Vgl. siehe oben

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

7.5.2 Wasser-, Strom- und Gasversorgung

Die Energie SaarLorLux AG ist Grundversorger für Fernwärme, Strom und Gas im Saarbrücker Netzgebiet. Das Wasser wird durch den örtlichen Verteilnetzbetreiber geliefert, hier von den Saarbrücker Stadtwerken. Aufgrund der Vornutzungen ist das Plangebiet bereits an das Versorgungsnetz angebunden.

7.5.3 Abwasser/ Entwässerung

Zuständig für die Abwasserentsorgung ist die Landeshauptstadt Saarbrücken. Die Abwasserentsorgung erfolgt über die vorhandene Kanalisation. Laut Stellungnahme des ZKE liegt das ausgewiesene Plangebiet vollständig im Bereich des Trennsystems. Eventuell weiterführende Maßnahmen werden im Rahmen der Bauausführung in Abstimmung mit dem ZKE geplant.

7.5.4 Im Plangebiet vorhandene Kabel und Leitungen

Innerhalb des Plangebietes verläuft eine Gasleitung der Firma Creos Deutschland GmbH.

- Gasleitung der Firma Creos

In direktem Anschluss an das Plangebiet befindet sich ein

- Streckenfermeldekabel F 4320 der DB Netz AG.¹⁰

Weiterhin befindet sich im Plangebiet ein Schaltschrank. Dieser muss im Rahmen der Bauausführung umgesetzt werden.

Für den Themenbereich Ver- und Entsorgung trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen:

Führung von Versorgungsanlagen und – leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

- Hier: Gasleitung der Firma Creos
- Streckenfermeldekabel F 4320 der DB Netz AG.

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Siehe Planzeichnung

Hier: Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (bei Gasleitung) zugunsten der Creos Deutschland GmbH

¹⁰ Bauvoranfrage – Stellungnahme der DB AG, DB Immobilien, Region Südwest, Heidrun Polsz, vom 29.07.2016, Pz (BA-KAR-16-1094) Malstatt-Burbach)

7.6 GRÜN- UND LANDSCHAFTSPLANUNG

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

Hierzu werden folgende grünordnerische Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen:

7.6.1 **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen bzw. für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)**

Festsetzung

PF1: Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Alle nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Gewerbegebiet, die nicht für Zufahrten, Umfahrten, Stellplätze oder Nebenanlagen benötigt werden, sind gärtnerisch anzulegen und intensiv zu begrünen sowie dauerhaft zu pflegen. Pro 100 m² nicht überbaubare Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter, möglichst heimischer Laubbaumhochstamm sowie 5 standortgerechte, möglichst heimische Sträucher gemäß Pflanzliste anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

PF2: Baumpflanzung

Innerhalb der entsprechend gekennzeichneten Fläche sind zwei standortgerechte, möglichst heimische sowie möglichst großkronige Laubbaumhochstämme (siehe Pflanzliste) zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Der Unterwuchs ist gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Bei Abgang sind die Gehölze nachzupflanzen. Der Baumstandort hat die Mindestanforderungen der DIN 18916 zu erfüllen. Es wird eine offene Fläche von mindestens 6 m² und 16 m² Grundfläche des durchwurzelbaren Raumes mit einer Tiefe von mindestens 80 cm verlangt. Bei beengten Verhältnissen soll eine der alternativen Pflanzgrubenbauweisen der „FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen“ gewählt werden: Bei offenen Oberflächen von weniger als 6,0 m² oder Pflasterfugenanteil von weniger als 15 % sind Belüftungs- und Bewässerungskanäle erforderlich; die Pflanzgrube muss mindestens 12,0 m³ umfassen und 1,50 m tief sein. Die Pflanzqualität hat den Mindeststandards der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau e.V., Bonn) zu entsprechen.

Für alle Pflanzmaßnahmen sind die DIN 18916 sowie die DIN 18920 und die FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen entsprechend zu beachten und es sind als Sträucher in PF1 und als Bäume in PF2 gebietsheimische Gehölze mit der regionalen Herkunft „Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben“ (Region 4) nach dem „Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze“ (BMU, Januar 2012) zu verwenden. Zur optimalen Entfaltung der Funktionalität der Gehölzstrukturen im Bereich der Bäume in PF2 sind zur Anpflanzung nur standortgerechte Arten bzw. deren Sorten, die für den städtischen Straßenraum geeignet sind, zu verwenden. Hierzu kann beispielsweise die „Straßenbaumliste der Ständigen Konferenz der Gartenamtsleiter beim Deutschen Städtetag“ (März 2018) herangezogen werden. Die folgende Artenliste stellt daher lediglich eine beispielhafte Auswahl der zu pflanzenden Gehölze dar:

Pflanzliste Laubbaumhochstämme (Beispiele)

Stiel-Eiche (Quercus robur)
Sommerlinde (Tilia platyphyllos)
Feldulme (Ulmus minor)
Flatterulme (Ulmus laevis)
Bergulme (Ulmus glabra)
Eberesche (Sorbus aucuparia)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Spitzahorn (Acer platanoides)
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
Feldahorn (Acer campestre)
Winterlinde (Tilia cordata)

Pflanzliste Sträucher (

Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Kornelkirsche (*Cornus mas*)
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Hasel (*Corylus avellana*)
Heckenrose (*Rosa canina*)
Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*)
Weißdorn (*Crataegus laevigata*)
Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Liguster (*Ligustrum vulgare*)
Hundsrose (*Rosa canina*)
Stachelbeere (*Ribes uva-crispa*)
Rote Johannisbeere (*Ribes rubrum*)

Pflanzqualität

Zur schnelleren Wirksamkeit der Ausgleichspflanzungen im Sinne einer besseren Einbindung des Planungsraumes ins Landschaftsbild werden folgende Mindestqualitätsstandards an die Pflanzungen gestellt:

Hochstämme / Stammbüsche: 3xv. StU 16-18 cm

Heister: 2xv, ab 100 m

Sträucher: 2 Tr; ab 60 cm

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

Erklärung / Begründung

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

Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Gewerbegebietes tragen zur Begrünung des Gebäudeumfeldes bei. Gleichzeitig wird durch die festgelegten Bepflanzungsmaßnahmen eine bessere Einbindung der neuen Bebauung in das Landschafts- bzw. Stadtbild erreicht.

Die festgelegten Pflanzmaßnahmen zielen auf eine möglichst intensive Begrünung des Gebäudeumfeldes ab. Die Maßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB sollen zu einer möglichst intensiven, gleichzeitig auch zur gestalterisch attraktiven Eingrünung der Freiflächen beitragen sowie weiterhin Ersatzstrukturen für störungstolerante Arten bieten.

Die festgesetzte Pflanzung eines gestalterisch dekorativen Laubbaumhochstammes im östlichen Abschnitt der Fläche hat unter Berücksichtigung der hier möglicherweise vorhandenen Leitungstrassen zu erfolgen. Gleichzeitig sind hier für die Standortbedingungen im Siedlungsbereich angepasste Gehölzarten zu verwenden

Neben positiven gestalterischen Aspekten im Hinblick auf das Landschaftsbild werden durch die grünordnerischen Maßnahmen auch kleinräumig Ersatzlebensräume zumindest für störungstolerante Arten geschaffen. Die Gehölzstrukturen im Plangebiet tragen zusätzlich zur Ausfilterung von Luftschadstoffen sowie zur Verbesserung des Mikroklimas durch Windschutz, Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und Herabsetzung sommerlicher Temperaturen durch Beschattung und Transpirationsskühlung bei.

Für die Pflanzmaßnahmen wird festgesetzt, dass heimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden sind. Diese stehen in enger Wechselbeziehung zu den hier natürlicherweise vorkommenden Tierarten. Infolge der Lage der Fläche im Siedlungsbereich damit innerhalb eines immissionsintensiven Raumes wird auf eine ausschließliche Verwendung heimischer Gehölzarten verzichtet. Vielmehr sind im Umfeld der Bebauung, d.h. im direkten Umfeld des Straßenraums sowie der Stellplatzflächen Baumarten bzw. deren Sorten zu verwenden, die an die Wuchsbedingungen im städtischen Straßenraum angepasst sind. Ziel der Pflanzung sind im städtischen Raum möglichst langlebige und sichere Gehölzbestände. Durch die Pflanzqualitäten werden Mindeststandards für die

anzupflanzenden Gehölze vorgegeben, um die beabsichtigten Wirkungen schnellstmöglich zu erzielen.

7.7 BEDINGTE FESTSETZUNGEN NACH § 9 ABS. 2 SATZ 1 NR. 2 BAUGB

Festsetzung

Aufschiebende Bedingung für die Wirksamkeit sämtlicher Festsetzungen (§ 9 Abs.2 BauGB)

Freistellung von Bahnbetriebszwecken:

Sämtliche Festsetzungen in Teil A und Teil B werden erst und nur insoweit wirksam, sobald und soweit für die Flächen in Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Freistellung von Bahnbetriebszwecken nach § 23 AEG erfolgt.

Es werden ausschließlich die Folgenutzungen nach der Freistellung von Bahnbetriebszwecken festgesetzt.

Unbedenklichkeitsnachweis für Altlastenverdachtsfläche:

Um eine mögliche Gefährdung der menschlichen Gesundheit zu vermeiden, wird die Zulässigkeit der geplanten Vorhaben und Nutzungen an eine „aufschiebende Bedingung“ gem. § 9 Abs. 2 BauGB geknüpft. Die Zulässigkeit ist so lange eingeschränkt, bis gutachterlich durch einen nach § 18 Bundes-Bodenschutzgesetz zugelassenen Sachverständigen der Verdacht ausgeräumt wird oder durch eine Bodensanierungsmaßnahme eine Gefährdung empfindlicher Nutzungen ausgeschlossen ist.

Erklärung / Begründung

Die Anwendung von § 9 Abs. 2 BauGB ist gerade für besondere Fälle wie den vorliegenden gedacht, die vom städtebaulichen Regelfall abweichen. Der städtebauliche Regelfall besteht darin, dass die Kommune vollumfänglich Inhaberin der Planungshoheit für die in ihrem Gemeindegebiet gelegenen Flächen ist. Inwieweit die Landeshauptstadt Saarbrücken berechtigt ist, die Flächen des ehemaligen Burbacher Bahnhofs zu überplanen, hängt wie bereits dargestellt davon ab, ob dem Antrag auf Freistellung von Bahnbetriebszwecken stattgegeben wird oder nicht. Es ist damit ein städtebaulich atypischer Fall gegeben, der es ausnahmsweise erlaubt, alle Festsetzungen des Bebauungsplans an die Bedingung der Freistellung der Flächen von Bahnbetriebszwecken zu knüpfen. Diese Vorgehensweise erlaubt es der Landeshauptstadt, die Nachnutzung des Geländes rechtzeitig zu planen und gleichzeitig einen noch bestehenden Fachplanungsvorbehalt zu beachten.

Trotz der auf die Freistellung von Bahnbetriebszwecken bedingten Festsetzungen ist die Planung erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB, da die LHS Saarbrücken davon ausgeht, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans in absehbarer Zeit umsetzbar sind.

Die hier formulierte Bedingung für den Eintritt der Wirksamkeit der Festsetzungen des Bebauungsplans ist hinreichend bestimmt. Erst dann, wenn eine rechtskräftige Freistellungsentscheidung vorliegt, treten die Festsetzungen des Bebauungsplans in Kraft. Die LHS Saarbrücken wird den Bedingungseintritt informatorisch gesondert öffentlich bekannt machen.

Die hier der Bauleitplanung zu Grunde gelegte Bedingung greift in Rechte Dritter nicht ein, sondern ist allein dem möglicherweise bestehenden Fachplanungsvorbehalt für die im Bebauungsplan gelegenen Flächen geschuldet. Vertrauensschutzerwägungen oder Entschädigungsansprüche gerade wegen der Bedingtheit der Festsetzungen sind damit ausgeschlossen.

Bezogen auf die Altlastenverdachtsfläche ist die Zulässigkeit solange eingeschränkt, bis gutachterlich durch einen nach § 18 Bundes-Bodenschutzgesetz zugelassenen Sachverständigen der Verdacht ausgeräumt wird oder durch eine Bodensanierungsmaßnahme eine Gefährdung empfindlicher Nutzungen ausgeschlossen ist. Wird der Unbedenklichkeitsnachweis erbracht und damit die Gesundheit und Sicherheit der zukünftigen Nutzer der Fläche gewährleistet, sind alle Nutzungen zulässig.

7.8 KENNZEICHNUNGEN § 9 ABS. 5 BAUGB

Altlastenverdachtsfläche (siehe Plan, hier gesamter Geltungsbereich)

Das gesamte Plangebiet wurde von 1953 bis 1992 durch die Deutsche Bahn genutzt. An diesem Standort befand sich die Bahnmeisterei des Bahnhofs Burbach. Auf der Fläche soll sich ein Tanklager befunden haben. Der Mittelteil des ehemaligen Gebäudes wurde als Traforaum genutzt. Im Böschungsbereich zur Bahn befand sich ein Petroleumlager.

7.9 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§9 ABS. 6 BAUGB)

In die verbindliche Bauleitplanung sind Festsetzungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffen sind, nachrichtlich zu übernehmen. Gleiches gilt für Denkmäler nach Landesrecht. Solche Festsetzungen sind getroffen, wenn sie mit Außenwirkung rechtsverbindlich sind und für sich aus ihrer eigenen Rechtsgrundlage heraus gelten, ohne dass sie einer Festsetzung im Bebauungsplan bedürfen.

Nachrichtliche Übernahmen brauchen nur in einem Umfang zu erfolgen, soweit sie zum Verständnis des Bebauungsplanes oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind. Folgende nachrichtlichen Übernahmen werden daher in den Bebauungsplan übernommen:

7.9.1 Schutzflächen nach energierechtlichen Vorschriften

Der Verlauf der Gasleitung der Creos Deutschland GmbH mit ihren Schutzstreifen wird nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Die Breite des Schutzstreifens beträgt 6 m, jeweils 3 m rechts und links der Leitungssachse. Im Bereich des Schutzstreifens der Gashochdruckleitung sind Baumaßnahmen grundsätzlich nicht zulässig. Die „Anweisung zum Schutz von Gashochdruckleitungen“ der Creos Deutschland GmbH ist in der gültigen Fassung zu beachten.

7.10 HINWEISE

7.10.1 Rodungs- und Rückschnittarbeiten

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

7.10.2 Baumpflanzungen

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

7.10.3 Baumschutzsatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Verordnung zum Schutz der Bäume in der Landeshauptstadt Saarbrücken vom 01. März 1999 (Amtsblatt des Saarlandes vom 06.05.1999, Seite 662 ff.).

7.10.4 **Schutz unterirdischer Ver- und Entsorgungsanlagen**

Vor der Durchführung von Tiefbaumaßnahmen besteht eine Erkundigungspflicht nach vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen. Die einschlägigen Vorgaben gemäß Kabelschutzanweisung zur Vermeidung von Kabelschäden sind zu beachten.

7.10.5 **Römische Funde**

Unweit südöstlich des Planungsgebietes sind römische Funde verzeichnet. So besteht die Möglichkeit, dass im Planungsgebiet römische Befunde bzw. Funde liegen. Die Bodeneingriffe im Planungsgebiet, die in eine Tiefe von mehr als 50 cm ab aktueller Oberkante in den Boden eingreifen, sind daher baubegleitend durch einen vom Bauherrn in Absprache mit dem Landesdenkmalamt zu beauftragenden Archäologen zu betreuen. Im Falle, dass archäologische Befunde/Funde zutage treten, ist eine angemessene Ausgrabung zu ermöglichen, deren Kosten einschließlich der Kosten für die konservatorische Sicherung und Dokumentation der Befunde und Funde der Veranlasser gern. § 16 Abs. 5 SdschG im Rahmen des Zumutbaren zu tragen hat.

7.10.6 **Umweltfreundlicher Energieträger**

Zum weiteren Ausbau der Solarenergienutzung wird die Errichtung von Photovoltaikanlagen und Solarkollektoren zur Brauchwassererwärmung empfohlen. Die Errichtung dieser Anlagen auf den Dächern ist zulässig.

7.10.7 **Einhaltung der Grenzabstände**

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

7.10.8 **Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB)**

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

7.10.9 **Angrenzende Bahnlinie**

Aufgrund der angrenzenden Bahnlinie ist im Rahmen einer Bebauung des Plangebietes eine Vielzahl von Punkten zu beachten, um die Sicherheit des Bahnbetriebes dauerhaft zu gewährleisten. Diese hat die DB AG, DB Immobilien, Region Südwest in einem Schreiben vom 02.02.2019 sowie vom 29.07.2016 detailliert aufgeführt. Diese Schreiben sind in der Begründung zum Bebauungsplan (Kapitel 6.5.4) im Wortlaut zitiert.

7.10.10 **Artenschutzrechtliche Maßnahmen (A1)**

Zum Ausschluss von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG bezüglich der Mauereidechse (*Podarcis muralis*) werden Vermeidungsmaßnahmen erforderlich. Um die Tötung von Mauereidechsen zu verhindern, hat als Vermeidungsmaßnahme die reptiliensichere Abzäunung der Fläche, die Vergrämung der Tiere sowie gegebenenfalls ein Abfang vorhandener Individuen aus dem Gefahrenbereich des Eingriffs zu erfolgen. Die Abfang sowie die vorbereitenden Maßnahmen sind von einem erfahrenen Herpetologen zu begleiten bzw. durchzuführen:

- Die Eingriffsfläche wird „reptiliendicht“ abgezäunt. Um potenziell vorhandenen Mauereidechsen die Flucht aus dem Plangebiet zu ermöglichen, ist von Beginn an die Anlage von Überstiegshilfen entlang des Zaunes auf der Eingriffsseite im Abstand von ca. 10 m erforderlich. Die Überstiegshilfen sind ausschließlich nach Norden in Richtung Bahndamm anzubringen.

- Nach Anbringen des Reptilienzaunes und der Überstiegshilfen wird die Fläche be-räumt, d.h. schonende Mahd (z.B. Freischneider) von Ruderalfluren und Säumen so-wie Entfernen von möglicherweise vorhandenen Versteckmöglichkeiten wie Totholz, Reisighaufen, Einzelsteinen usw.
- Vor Beginn der Rodungsmaßnahmen bzw. der bauvorbereitenden Erdarbeiten ist die Fläche durch einen erfahrenen Herpetologen auf noch vorkommende Mauereidech-sen zu kontrollieren. Noch vorhandene Tiere sind von der Fläche abzufangen und in die Flächen des angrenzenden Bahndammes umzusetzen.
- Durchführung des Abfangs durch einen erfahrenen Herpetologen überwiegend mit Reptilienangeln, wenn sinnvoll auch per Handfang. Ergänzend kann im Bereich des Zaunes auch mit Fangeimern gearbeitet werden, die dann mehrmals täglich zu kon-trollieren sind oder alternativ nur bei Anwesenheit des Gutachters auf der Fläche ge-öffnet werden.
- Um den nach Abfang noch im Baufeld verbliebenen Individuen weiterhin eine aktive Flucht zu ermöglichen, verbleiben die Überstiegshilfen entlang des Zaunes auf der Ein-griffsseite im Abstand von ca. 10 m erforderlich. Der Reptilienzaun verbleibt während der Dauer der Bauphase.

Da die Aktivitätsphase der Mauereidechse im März bereits beginnt und eine Rodung möglicher-weise bereits im Herbst erfolgen soll, hat die Errichtung des Zaunes schnellstmöglich zu erfolgen.

7.10.11 Ökologische Baubegleitung

Für die Planrealisierung wird eine Ökologische Baubegleitung durch eine qualifizierte Fachkraft vorgesehen, die in enger und kontinuierliche Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (FB 3.1) des Landesamtes für Umwelt- und Arbeitsschutz spezifische und auch unvorhergesehenen Konfliktlagen bei den jeweiligen Arbeitsschritten adäquat begleiten soll.

7.10.12 Ehemalige Eisenerzkonzession

Das Plangebiet befindet sich im Gebiet einer ehemaligen Eisenerzkonzession. Bei Ausschachtungs-arbeiten ist daher auf Anzeichen von altem Bergbau zu achten und dies ggf. dem Oberbergamtes des Saarlandes mitzuteilen.

8 ABWÄGUNG / AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB von besonderer Bedeutung. Danach muss die Landeshauptstadt Saarbrücken als Planungsträger bei der Aufstellung des Bebauungsplanes die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander ge-recht abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung. Hier setzt die Stadt ihr städtebauliches Konzept um und entscheidet sich für die Berücksichtigung bestimmter Interessen und die Zurückstellung der dieser Lösung entgegenstehenden Belange.

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

- Sammlung des Abwägungsmaterials (siehe "Auswirkungen der Planung")
- Gewichtung der Belange (siehe "Gewichtung des Abwägungsmaterials")
- Ausgleich der betroffenen Belange (siehe "Fazit")
- Abwägungsergebnis (siehe "Fazit").

8.1 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

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

Die Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist eine zentrale Aufgabe der Bauleitplanung. Daher ist zu prüfen, ob von den im Plangebiet zulässigen Nutzungen unzumutbare Beeinträchtigungen für die angrenzende Bebauung zu erwarten sind. Der Schutz vor Lärmimmissionen ist sicherzustellen und potenzielle Konflikte sind aufzuzeigen.

Im vorliegenden Fall ist daher in erster Linie zu prüfen, ob durch die Ansiedlung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben Auswirkungen auf die Umgebung ausgehen. Die Landeshauptstadt Saarbrücken erwartet keine unzumutbaren Beeinträchtigungen auf die umgebenden Nutzungen (Bürogebäude, Tankstelle, Gleisanlagen). Auch im umgekehrten Fall sind keine unzumutbaren Auswirkungen auf das geplante Gewerbegebiet zu erwarten, da sich die Gleisanlagen aufgrund der topografischen Bedingungen unterhalb des Plangebietes befinden. Die Planung stellt eine Ergänzung der vorhandenen Umgebungsnutzung dar.

Der Altlastenverdacht wird mit der bedingten Festsetzung gem. § 9 Abs. 2 BauGB und dem damit verbundenen Unbedenklichkeitsnachweis eines Sachverständigen entsprechend Rechnung getragen.

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

Es werden keine Auswirkungen auf die in § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB genannten Belange erwartet.

8.1.3 Auswirkungen auf die Belange der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Die Fläche ist nach dem Rückbau der Gebäude nur noch eine gering begrünte Schotterfläche, die in den Randbereichen durch überwiegend junge Gehölze eingefasst ist. Die Fläche stellt sich damit im Hinblick auf das Landschafts- bzw. Stadtbild als unattraktive Fläche dar. Müllablagerungen vor allem im östlichen und straßennahen Abschnitt des Plangebietes verstärken diesen Eindruck. Insgesamt übernimmt die Fläche derzeit keine besondere Bedeutung für das Landschafts- bzw. Stadtbild von Saarbrücken. Entsprechende das Stadtbild prägende Strukturen fehlen, die noch jungen Gehölze können nicht zur Aufwertung des Stadt- bzw. Landschaftsbildes beitragen.

Das Plangebiet ist ein gestalterisch wichtiger Bereich innerhalb der Ortslage von Burbach. Nach dem Abriss des hier ehemals vorhandenen Gebäudes (Bahnhof) ist der so entstandene Platz aber gestalterisch ungeordnet und auch unattraktiv und führt an dieser Stelle gegenüber des ortsbildprägenden Bürogebäudekomplexes Vitrina I und II entlang der Hochstraße zu einer Beeinträchtigung des Stadtbildes. Durch einen Neubau kann der Bereich gestalterisch neu gefasst werden. Die Festsetzungen orientieren sich hierbei in Dimensionen und Grundrissformen an den umgebenden Strukturen.

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

Gemäß den Regelungen des § 13 a BauGB gelten für das beschleunigte Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen sinngemäß die Vorschriften des § 13 BauGB. Nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird im vereinfachten Verfahren „... von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2 a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen.“ Darüber hinaus bestimmt § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, dass im beschleunigten Verfahren „... in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“ gelten.

Dennoch gilt selbstverständlich auch für Bauleitpläne, die im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, weiterhin die Verpflichtung, dass die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sachgerecht bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind. Gleichzeitig wurden bei Untersuchung der abiotischen und biotischen Schutzgüter im Plangebiet artenschutzrechtliche Belange nach §§ 19 und 44 BNatSchG geprüft.

Im vorliegenden Fall wird eine Fläche überbaut, welche für den Natur- und Landschaftsschutz eine nur geringe Bedeutung besitzt. Es sind unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgelegten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen in Form entsprechender Hinweise und Maßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (siehe Kapitel 6.7.1) keine geschützten Teile von Natur und Landschaft sowie besonders oder streng geschützte Arten durch die Planung betroffen. Ausnahme bildet die streng geschützte Art der Mauereidechse, für die jedoch aufgrund der Artenschutzmaßnahmen keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten sind (siehe Kapitel 8.1.5). Die Auswirkungen auf Boden, Klima und Grundwasser sind vor dem Hintergrund der Vorbelastungen im Plangebiet als gering einzustufen. Die zulässige Versiegelung wird durch die Festsetzung der GRZ auf 0,8 minimiert, womit insgesamt etwa 940 m² des Grundstücks überbaut werden dürfen, 235 m² bleiben dauerhaft unversiegelt. Als überbaubare Flächen im Plangebiet werden damit bisher durch Aufschüttungen und Bebauung veränderte Flächen festgelegt. Aufgrund der geringen absoluten Flächengröße erfüllt das Plangebiet keine bedeutende klimaökologische Funktion für den Frischluftaustausch. Im Hinblick auf die lufthygienische Situation sind im Plangebiet weiterhin Vorbelastungen aufgrund der unmittelbar angrenzenden Bundesstraße (Hochstraße) vorhanden. Zudem hat es durch die Lage im Umfeld stark befahrener Schienen- und Straßenverbindungen sowie intensiver Nutzungen (Tankstelle), den damit verbundenen Störungen durch den Menschen und der unterdurchschnittlichen Ausprägung der vorhandenen Biotoptypen für den Arten- und Biotopschutz nur eine geringe Bedeutung. Auswirkungen auf den Arten- und Biotopschutz sind aufgrund der geringen Flächengröße und der Biotopausstattung mit anthropogen überformten sowie künstlich geschaffenen Biotoptypen im Plangebiet daher nur als gering einzustufen. Sensible Arten mit speziellen Lebensraumansprüchen sind hier im Vergleich zu störungstoleranten Arten im Nachteil. Durch die Festlegung von Baulinien und -grenzen und die Festsetzung der Grundflächenzahl wird sichergestellt, dass zumindest die randlichen Grundstücksflächen als Grünflächen dauerhaft ohne Bebauung und damit als Grünflächen erhalten bleiben. Durch eine möglichst intensive Begrünung kann teilweise ein Ausgleich im Geltungsbereich geschaffen werden. Störungstolerante Arten der Fauna finden hier potentiellen Ersatzlebensraum. Gleichzeitig wird infolge der Eingrünung der Freiflächen eine strukturierte und gepflegte Umgebung des neuen Gebäudes geschaffen, was vor dem Hintergrund der vorhandenen Müllablagerungen innerhalb des Plangebietes zur Aufwertung des Stadtbildes führen wird.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Für das Plangebiet besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 241.02.01 „Breitestraße – Hochstraße – Ortsplan Teilabschnitt, Änderung“ aus dem Jahr 1966, der für das betroffene Grundstück ein Bahngebäude und Grünfläche ausweist.

Nach dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte – „Novelle 2007“ handelt es sich bei einem Planvorhaben dann um einen nicht ausgleichspflichtigen Eingriff, wenn die überbaubare Grundfläche die Fläche von 20.000 qm nicht überschreitet (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Diese Regelung soll im vorliegenden Fall in Anspruch genommen werden. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird eine Grundfläche von deutlich unter 20.000 m² überplant, so dass kein gesonderter Ausgleich erforderlich ist.

Im Rahmen der Biotoptypenkartierung wurden auch artenschutzrechtliche Belange erfasst und geprüft.

8.1.5 Auswirkungen auf besonders und streng geschützte Arten und Lebensräume (Artenschutzrechtliche Prüfung, Umweltschäden)

Artenschutzprüfung ASP

Im Zuge der Umsetzung der Vorgaben der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) sowie der Vogelschutz-Richtlinie (V-RL) erfolgte durch Novellierung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG)

vom 12.12.2007 und 29.07.2009 eine Anpassung des deutschen Artenschutzrechtes an die europarechtlichen Vorgaben. Diese Umsetzung der Vorgaben der FFH- und der V-RL erfolgte mit den Regelungen der §§ 44 Abs. 1, 5, 6 und 45 Abs. 7 BNatSchG. Diese Bestimmungen zum Artenschutz sind neben dem europäischen Schutzgebietssystem „Natura 2000“ eines der beiden Schutzinstrumente der Europäischen Union zum Erhalt der biologischen Vielfalt in Europa. Ziel ist es, die in der FFH- und V-RL genannten Arten und Lebensräume dauerhaft zu sichern und in einen günstigen Erhaltungszustand zu bringen.

Aus der Anpassung der Artenschutzbestimmungen des BNatSchG ergibt sich die Notwendigkeit der Durchführung einer Artenschutzprüfung (ASP) unter anderem im Rahmen der Bauleitplanung. Im Rahmen der Bauleitplanung ist die ASP notwendig, um zu prüfen, ob für ein festgelegtes Artenspektrum streng geschützter Arten (europäisch geschützte FFH-Anhang IV-Arten und die europäischen Vogelarten) Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden. Das zu prüfende Artenspektrum planungsrelevanter Arten wird vom Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz mit dem „Hinweis zur Aufstellung der naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)“ (Fassung mit Stand 09/2011) vorgegeben.

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

Für den Rückbau der ehemals im Plangebiet vorhandenen Gebäude wurde der „Fachbeitrag Artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 BNatSchG zum Projekt „Alter Bahnhof“ an der Hochstraße in Saarbrücken – Burbach“ (ARK Umweltplanung und –consulting, Dr. K. Wilhelmi, 30.05.2014) erarbeitet. Das damalige Vorhaben hatte zum Ziel, die auf den brach liegenden Fläche leer stehenden, ungenutzten Gebäude sowie Gehölze zu entfernen. Da im Vorfeld eine Betroffenheit von § 44-relevanten Arten der Avi- und Fledermausfauna sowie auch der Reptilien nicht ausgeschlossen werden konnten, wurde der genannte artenschutzrechtliche Fachbeitrag notwendig. Zum damaligen Zeitpunkt befanden sich innerhalb der Fläche Strukturen (Gebäude, Holzstapel, Bauschuttlager u.a.), die für Reptilien insbesondere die Mauereidechse von Bedeutung waren. Weiterhin wurden aufgrund von potenzieller Brut- und Fortpflanzungsstätten (Bereich der Böschungsgehölze, Gehölze im Plangebiet, Bereich der alten Gebäude) die Tiergruppe der Vögel und Fledermäuse näher betrachtet. Neben dem Schutz der Avi- und Fledermausfauna, wurden daraufhin Vermeidungsmaßnahmen vor allem zum Schutz der Mauereidechse, für die der Nachweise der Nutzung der Fläche als Sonnenplatz und Nahrungsraum wie auch die Nutzung von Strukturen zur Eiablageplätze festgestellt wurde, festgelegt. Die Maßnahmen beinhalten vor allem die zeitliche Regelung der Rodungs- und Bau- bzw. Abrissarbeiten. Daher wurde ein angepasster Bauzeitenkalender festgelegt, womit die Störung und Tötung von Individuen während ihrer Brutzeit ausgeschlossen werden konnte. Weiterhin wurden Vorgaben für die Ausführung der Arbeiten erarbeitet, die zum Ziel hatten, den Tieren die Flucht aus der Fläche zu ermöglichen und gleichzeitig die Tötung von Individuen zu vermeiden. Gemäß dem genannten Fachbeitrag konnten so unter Berücksichtigung der dort definierten Vermeidungsmaßnahmen Verstöße gegen § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Im Vergleich zum Jahr 2014 hat sich die Bestandssituation im Plangebiet wie in Kapitel 3.4 dargestellt vollständig verändert. Die Gebäude wurden rückgebaut, die Fläche ist in ihrem zentralen Bereich weitgehend offen. Die Fläche ist nach dem Bodengutachten aufgeschüttet. Im zentralen Bereich hat sich eine Ruderalflur aus ruderalen Hochstauden mit Gehölzjungwuchs und hier vor allem Schmetterlingsfliegen entwickelt, die unter einem sehr hohen anthropogenen Störeinfluss steht. Im Randbereich der Flächen befinden sich meist junge Gehölze, wobei hier Pionierarten dominieren. Der anthropogene Störeinfluss innerhalb der Fläche durch stoffliche Einträge (Bauschutt, Müllablagerungen usw.) möglicherweise auch durch Betreten ist hoch. Die Biotoptypen, die sich hier entwickelt haben, sind lediglich von unterdurchschnittlicher Ausprägung, bieten keine arten- oder strukturreichen Lebensräume. Besondere Habitatstrukturen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Nach Prüfung der Arten- und Biotopschutzdaten des Saarlandes ergeben sich keine Hinweise auf das Vorkommen streng geschützter Arten im Plangebiet selbst und dessen näheren Umfeld.

Im Folgenden soll nun unter Betrachtung der zu erwartenden Wirkfaktoren der Planung vor dem Hintergrund der Biotopausstattung des Plangebietes und den damit dort zu erwartenden Arten eine überschlägige Prüfung potenziell auftretender artenschutzrechtlicher Konflikte durchgeführt werden.

Als Wirkfaktoren der Planung sind für die Biotoptypen des Plangebietes sowie die dort vorkommenden bzw. das Plangebiet als Jagdrevier oder Futterrevier nutzenden Arten der Fauna in erster Linie der vollständige Verlust von Biotopstrukturen durch Bereitstellung der Fläche zur Anlage von Gebäuden, Zufahrten, Stellflächen und sonstigen Nebenanlagen zu nennen. Damit gehen alle Biotoptypen und Lebensräume des Plangebietes infolge der Umsetzung des Bebauungsplanes langfristig vollständig verloren. Sie werden innerhalb des Plangebietes durch Ersatzlebensräume (Strauch- und Baumpflanzungen P1, P2 im Gewerbegebiet) ersetzt.

Im Sinne einer Relevanzprüfung werden die in den „Hinweisen zur Aufstellung der natur-schutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtliche Prüfung (saP) genannten Arten näher im Hinblick auf ihre saP-Relevanz beschrieben:

Säugetiere

Bei den Säugetieren werden in o.g. Papier neben den Fledermäusen mit dem Biber (*Castor fiber*), der Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*), dem Luchs (*Lynx lynx*) und der Wildkatze (*Felis sylvestris*) vier streng geschützte Arten als weitere artenschutzrechtlich relevante Arten genannt.

Aufgrund der Biotopausstattung des Plangebietes kann ein Vorkommen des **Bibers (*Castor fiber*)** im Plangebiet sicher ausgeschlossen werden. Die Art ist deshalb artenschutzrechtlich nicht relevant. Eine weitere Betrachtung kann daher entfallen.

Die **Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*)**, die grundsätzlich strukturreiche Laubwälder mit einer entsprechend ausgebildeten Strauchschicht als Lebensraum bevorzugt, findet im Geltungsbereich ebenfalls keine geeigneten Habitatbedingungen. Ein Vorkommen der Art kann sicher ausgeschlossen werden, ist hier damit nicht artenschutzrechtlich relevant.

Nach dem Artenschutzprogramm Wildkatze 2007 liegt das Plangebiet nicht innerhalb der besiedelten Räume der **Wildkatze (*Felis sylvestris*)**. Aufgrund der Lage des Plangebietes im unmittelbaren Siedlungsrandbereich sowie der Biotopausstattung des Plangebietes und seiner Umgebung kann ein Vorkommen der Wildkatze ausgeschlossen werden. Eine vertiefende artenschutzrechtliche Betrachtung kann aufgrund der fehlenden vorhabenbedingten Betroffenheit entfallen.

Das gleiche trifft für den **Luchs (*Lynx lynx*)** zu, der als Wald bewohnende Art sowie aufgrund der Lage der Fläche im Stadtgebiet von Saarbrücken hier keine geeigneten Habitate vorfindet. Deshalb kann auch für diese streng geschützte Art eine vorhabenbedingte Betroffenheit ausgeschlossen werden. Eine artenschutzrechtliche Betrachtung entfällt daher.

Fledermausfauna

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Stadtgebietes von Saarbrücken und hier innerhalb eines durch Gewerbe- und Verkehrsflächen intensiv genutzten Raumes. Damit befindet sich die Fläche innerhalb eines anthropogen gestörten Umfeldes, das hinsichtlich der Biotopausstattung für die meisten Arten der Fledermausfauna keine geeigneten Habitate bietet. Insofern sind im Plangebiet und dessen Umfeld lediglich wenig störungsempfindliche und vor allem Siedlungsstrukturen nutzende Arten dieser Tiergruppe zu erwarten. Innerhalb des Plangebietes fehlen für Fledermäuse geeignete Quartierstrukturen. Alte, wertgebende Laubgehölze, d.h. Höhlenbäume oder aber entsprechende Gebäude fehlen. Die Fläche wird möglicherweise von störungsunempfindlichen synanthropen Arten der Fledermausfauna als Nahrungsraum genutzt. Allerdings werden durch die Anlage von durch Gehölzen strukturierten Grünflächen im Umfeld der neuen Bebauung Ersatzstrukturen geschaffen, die auch zukünftig Nahrungshabitate für synanthrope Fledermausarten bieten. Insgesamt sind Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG im Hinblick auf die Fledermausfauna nicht zu erwarten.

Avifauna

Betrachtungsrelevant für die ASP sind grundsätzlich alle europäischen Vogelarten, wobei für das Saarland die hier regelmäßig vorkommenden Brut- und Rastvögel zu betrachten sind. Von diesen teils besonders, teils streng geschützten Arten der Avifauna sind innerhalb des Plangebietes keine an besondere Habitatstrukturen gebundene Arten zu erwarten. Vielmehr ist aufgrund der Habitat-ausstattung sowie des hohen Nutzungsdruckes im Plangebiet und dessen Umfeld mit einer Brutvogelzönose aus weitverbreitenden ubiquitären ungefährdeten Arten der Siedlungszönose zu rechnen. Grundsätzlich ist allerdings die Bedeutung der Fläche als Bruthabitat aufgrund der überwiegend jungen Gehölze im Randbereich der Fläche sowie der hohen Störungsintensität gering. Eine Eignung des Plangebietes als Rastgebiet ist aufgrund der Lage im Stadtgebiet nicht gegeben. Horste sowie Baumhöhlen fehlen. Weiterhin sind innerhalb der Fläche keine besonderen Biotopstrukturen zu finden, zusätzlich sind die Störeinflüsse im gesamten Geltungsbereich sehr hoch. Ein Vorkommen streng geschützter oder gefährdeter Arten der Avifauna ist hier daher nicht zu erwarten. Gleichzeitig sind für die das Plangebiet als Teillebensraum und hier vor allem Nahrungsraum nutzenden Arten der Avifauna im Umfeld des Plangebietes im Umfeld anderer Gebäude oder aber nördlich liegender Gartenbereiche mindestens gleichwertige Lebensräume vorhanden. Weiterhin werden durch die getroffenen Grünfestsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und die damit festgelegte Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB Ersatzlebensräume zumindest für störungstolerante Arten der Avifauna geschaffen.

Insgesamt können unter Berücksichtigung entsprechender Hinweise zum Rodungszeitpunkt und dem Fehlen streng geschützter Arten der Avifauna im Plangebiet Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Herpetofauna

Im Saarland werden in o.g. Papier des LUA drei Reptilienarten (Mauereidechse, Schlingnatter und Zauneidechse) sowie acht Amphibienarten (Geburtshelferkröte, Gelbbauchunke, Kammolch, Kleiner Wasserfrosch, Kreuzkröte, Laubfrosch, Springfrosch und Wechselkröte) als artenschutzrechtlich relevante Arten genannt.

In den folgenden Tabellen sind die Habitatsprüche der im Rahmen des § 44 BNatSchG für das Saarland relevanten Arten der Herpetofauna angeführt.

Tabelle 1: Habitatsprüche der § 44 BNatSchG-relevanten Amphibienarten

Artnamen	Habitats
Geburtshelferkröte	Abgrabungen, Bergbaugelände, Gewässernähe
Gelbbauchunke	Abgrabungen, Gewässernähe, Wald
Kreuzkröte	Abgrabungen, Sandgelände, vegetationsarme Bereiche
Springfrosch	Wald, Feuchtgrünland

Das Plangebiet bietet aufgrund seiner Biotopausstattung keine geeigneten Habitatstrukturen für Amphibien, so dass Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht zu erwarten sind.

Tabelle 2: Habitatsprüche der § 44 BNatSchG-relevanten Reptilienarten

Artnamen	Habitats
Mauereidechse	Blockhalden und Felsen aus Taunusquarzit im Nordwestsaarland, entlang von Bahndämmen, Mauern, vegetationsarmen Flächen und Abgrabungen
Zauneidechse	Felsen und Blockhalden, Mauern, Halbtrockenrasen und Abgrabungen
Schlingnatter	Halbtrockenrasen, Hecken, Gebüsch, Waldrand, Abgrabungen

Aufgrund der Nähe zum Bahndamm sowie der Erkenntnisse aus dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag aus dem Jahr 2014 (siehe oben) ist mit dem Vorkommen von Mauereidechsen im Plangebiet zu rechnen. Aufgrund der aktuellen Biotopausstattung der Fläche, der inzwischen aufkommenden Verbuschung durch Schmetterlingsflieder sowie dem Fehlen von für eine Eiablage geeigneten Biotopstrukturen, besitzt die Fläche im Vergleich zu 2014 allerdings derzeit lediglich eine Bedeutung als Sonnenplatz und Nahrungsraum. Da Verbotstatbestände für die Mauereidechse durch das geplante Vorhaben nicht ausgeschlossen werden können, erfolgt an dieser Stelle eine vertiefende Prüfung der Art.

Tabelle 3: Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG

Mauereidechse (Podarcis muralis)	
1. Schutz- und Gefährdungsstatus	
<input type="checkbox"/> RL Saarland / * = ungefährdet <input checked="" type="checkbox"/> RL Deutschland : V = Vorwarnliste <input checked="" type="checkbox"/> geschützte Arten nach Anhang IV FFH-Richtlinie 92/43/EWG <input type="checkbox"/> Arten nach Anhang II FFH-Richtlinie 92/43/EWG <input checked="" type="checkbox"/> besonders und streng geschützte Arten nach § 7 BNatSchG	
2. Charakterisierung	
2.1 Allgemeine Lebensraumsprüche und Verhaltensweisen Die Mauereidechse hat ihren Namen infolge ihres guten Klettervermögens erhalten. Sie ist flink und in der Lage an senkrechten Felswänden und Mauern zu klettern. Sie besiedelt offene, wärmebegünstigte Lebensräume wie Stein- und Felshänge, Schotterbetten von Gleisanlagen, daneben Weinberge, die geprägt sind durch ein kleinräumiges Mosaik an Sonnen-, Versteck- und Eiablageplätzen, Nahrungsgründen sowie Winterquartieren. (BfN, 2018). Als Lebensraum besiedeln sie wärmebegünstigte Stein- und Felslebensräume, die eine kleinräumige Gliederung an geeigneten Sonnen-, Versteck- und Eiablageplätzen sowie Nahrungsgründen und Winterquartieren aufweisen. So findet man die Art in Deutschland insbesondere auch in von Menschen geprägten Gebieten wie Weinberglagen, Bahndämmen, alten Gemäuern, Steinbrüchen und Kiesgruben. (BfN, 2018).	
2.2 Empfindlichkeit / Gefährdungsfaktoren Sie ist besonders gefährdet durch Flächenverlust, Verlust an kleinräumig gegliederten Lebensräumen sowie der Nutzungssteigerung im Weinbau. (BfN, 2018)	
3. Verbreitung	
3.1 Verbreitung in Deutschland / im Saarland Während die Art in Europa mit einer Besiedlung des nördlichsten Teils der Iberischen Halbinsel, Frankreich, die Kanalinseln, großen Teile des italienischen Festlandes und der Balkanhalbinsel weit verbreitet ist, beschränkt sich das natürliche Verbreitungsgebiet der Mauereidechse in Deutschland auf den Süden bzw. Südwesten des Landes. Sie ist in Baden-Württemberg, Rheinland-Pfalz, dem Saarland und in Teilen des südlichen Nordrhein-Westfalens sowie im Westen bzw. Süden von Hessen verbreitet. In Bayern ist sie nur im Inntal an der Österreichischen Grenze in natürlich begründeten Beständen zu finden. Daneben findet sich eine Vielzahl angesiedelter Vorkommen u.a. in Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen, Hessen, Sachsen und Bayern. Die Siedlungsschwerpunkte liegen in den wärmebegünstigten Hanglagen von Rhein, Neckar, Nahe, Lahn, Mosel und Ahr sowie am Hardtrand der Pfalz. (BfN, 2018)	
3.2 Verbreitung im Untersuchungsraum <input type="checkbox"/> nachgewiesen <input checked="" type="checkbox"/> potenziell möglich	

Mauereidechse (Podarcis muralis)

Untersuchungen wurden im Zuge des vorliegenden Bebauungsplanes nicht durchgeführt. Infolge der unmittelbaren Nähe zum Bahndamm sowie unter Berücksichtigung früherer Untersuchungen ist jedoch mit dem Vorkommen von Individuen der Mauereidechse innerhalb der Fläche zu rechnen. Infolge des hohen Störeinflusses im Plangebiet sowie dem Fehlen geeigneter Biotopstrukturen sind Fortpflanzungsstätten innerhalb der Fläche nicht zu erwarten. Eine Nutzung der Fläche als Sonnenplatz und Nahrungsraum ist wahrscheinlich. Es ist insgesamt davon auszugehen, dass die im Plangebiet vorkommenden Mauereidechsen dieses lediglich als Teilhabitat nutzen und ihr Hauptvorkommen im Bereich der Bahnanlagen besitzen, da diese Fläche eine Vielzahl an geeigneten Biotopstrukturen wie Sonnen-, Versteck- und Eiablageplätzen sowie Nahrungsräumen bieten. Die Flächen unterliegen weiterhin einem trotz der Lage an den Schienentrassen geringeren Störeinfluss als im Plangebiet selbst.

Zum Ausschluss von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG wurde mit der ökologischen Baubegleitung ein faunistischer Gutachter beauftragt. Begehungen vor Ort durch diesen bestätigen die obige Annahme, dass es in der Fläche keine Fortpflanzungsstätten gibt, sondern diese lediglich als Teilhabitat zur Nahrungssuche und als Sonnenplatz genutzt wird. Infolge der in Abstimmung mit dem faunistischen Gutachter sowie dem LUA festgelegten Artenschutzmaßnahmen (siehe Kapitel Hinweise 7.8.10 und siehe nachfolgende Punkte in der Tabelle) kann der Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG vermieden werden.

3.3 Erhaltungszustand

Region/Naturraum

Bundesland/Biogeogr. Region

A günstig / hervorragend

A günstig / hervorragend

B günstig / gut

B günstig / gut

C ungünstig / mittel-schlecht

C ungünstig / mittel-schlecht

unbekannt

unbekannt

Der Erhaltungszustand der Zauneidechse wird im nationalen FFH-Bericht 2013 für Süddeutschland als günstig mit ansteigendem Trend angegeben (BfN, 2018).

Ältere Untersuchungen im Stadtgebiet (ecorat Umweltberatung & Freilandforschung 2012) geben an, dass die Mauereidechse im Stadtgebiet von Saarbrücken an verschiedenen Orten insbesondere im Bereich von Bahnanlagen entlang des Saartales verbreitet ist und hier teils hohe Individuenzahlen auftreten.

4. Prognose und Bewertung der Schädigungen und Störungen nach § 44 BNatSchG

Artspezifische Vermeidungsmaßnahmen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen

Vermeidungsmaßnahmen

A1 Reptiliensichere Abzäunung des Eingriffsbereich mit Fluchtmöglichkeit; Vergrämung im Zuge einer schonenden Räumung der Fläche; Anfang noch verbleibender Tiere vor Beginn der Arbeiten im Geltungsbereich

Ausgleichsmaßnahmen bzw. CEF-Maßnahmen

4.1 Schädigungstatbestände

4.1.1 Fang, Verletzung, Tötung (§ 44 Abs. 1, Nr. 1 BNatSchG)

Anlage- oder baubedingte Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen (§ 44 Abs.1, Nr. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG)

Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen mit signifikant negativer Auswirkung auf die lokale Population?

Die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten wird im räumlichen Zusammenhang gewahrt

Betriebsbedingte Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen (§ 44 Abs.1, Nr. 1 BNatSchG)

Mauereidechse (*Podarcis muralis*)

Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen mit signifikant negativer Auswirkung auf die lokale Population?

vereinzelt Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen führt nicht zu signifikant negativer Auswirkung auf die lokale Population

Da die festgelegten Vermeidungsmaßnahmen A1 zu Beginn der Aktivitätsphase erfolgen und so angelegt sind, dass die sich im Plangebiet aufhaltenden Tiere vor Beginn der Baumaßnahmen aus der Fläche durch entsprechende Vergrämungsmaßnahmen wie das Räumen der Fläche gedrängt werden sollen, ist bei Baubeginn nur noch mit dem Vorkommen einzelner Tiere zu rechnen. Diese werden dann abgefangen und in die angrenzenden Flächen des Bahndamms verbracht. Insofern können vorhabenbedingte Tötungen ausgeschlossen werden.

Der Verbotstatbestand „Fangen, Töten, Verletzen“ tritt ein? ja nein

4.1.2 Entnahme, Beschädigung, Zerstörung ... von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1, Nr. 3 BNatSchG)

Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten, ökologische Funktion wird im räumlichen Zusammenhang nicht gewahrt

ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten wird im räumlichen Zusammenhang gewahrt

Im Zuge der Umsetzung der Planung kommt es zu keiner Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Mauereidechse.

Der Verbotstatbestand „Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten“ tritt ein?

ja nein

4.2 Störungstatbestände (§ 44 Abs. 1, Nr. 2 BNatSchG)

Die Störung führt zur Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population

Die Störung führt zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population

Es kommt vorhabenbedingt zu keinen Störungen des Lebensraumes der Mauereidechse. Im Plangebiet potenziell vorkommende Tiere sind als Teil der Mauereidechsen-Population des angrenzenden Bahndamms zu werten. Eine Störung dieser für die Tiere hochwertiger ausgebildeten und bedeutenderen Flächen durch das Vorhaben ist aufgrund des Erhalts der Böschungsstrukturen (Gehölze) im Übergang zu den Flächen des Bahndamms nicht gegeben.

Der Verbotstatbestand „erhebliche Störung“ tritt ein? ja nein

5. Zusammenfassende Einschätzung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände

Die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG

treffen zu → Erteilung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG in Verbindung mit Art. 16 FFH-RL erforderlich

treffen nicht zu → keine Erteilung einer Ausnahme erforderlich

treffen nicht zu unter Berücksichtigung der folgenden Maßnahmen: **A1**

→ keine Erteilung einer Ausnahme erforderlich (Prüfung endet hiermit)

Libellen

In o.g. Papier des Landesamtes für Umwelt- und Arbeitsschutz werden drei Libellenarten als artenschutzrechtlich relevant eingestuft. Dabei handelt es sich mit der Zierlichen Moosjungfer (*Leucorrhinia caudalis*), der Grünen Flussjungfer (*Ophiogomphus cecilia*) und der Helm-Azurjungfer

(*Coenagrion mercuriale*) ausnahmslos um Arten, die eng an stehende und fließende Gewässer wie Teiche, Weiher, Quellen, Bäche und Wiesengräben gebunden sind.

Tabelle 4: Habitatsprüche der § 44 BNatSchG-relevanten Arten der Libellenfauna

Artnamen	Habitatsprüche
Zierliche Moosjungfer	Teiche, Weiher
Grüne Flussjungfer	Bäche, Gräben, Flüsse
Helm-Azurjungfer	Bäche, Gräben, Flüsse und Quellen

Ein Vorkommen wassergebundener streng geschützter Arten der Libellen ist aufgrund der Biotopeausstattung im Plangebiet nicht zu erwarten. Innerhalb des Plangebietes fehlen geeignete Habitatsprüche. Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind daher nicht zu erwarten.

Tag- und Nachtfalter

Neben den sechs Tagfalterarten Thymian-Ameisenbläuling (*Maculinea arion*), Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling (*Maculinea nausithos*), Großer Feuerfalter (*Lycaena dispar*), Brombeer-Perlmutterfalter (*Brenthis daphne*), Spätsommer-Würfelfalter (*Pyrgus crassus*) und Zweibrütiger Würfelfalter (*Pyrgus amandus*), werden neun Nachtfalterarten wie Augsburger Bär (*Pericallia matronula*), Espen-Frühlingsspanner (*Epirranthis diversata*), Felshalden-Flechtenbärchen (*Setina roscida*), Gamander-Kleinbärchen (*Nola subchlamyda*), Genetzter Dostspanner (*Scopula tessellaria*), Mauer-Flechtbär (*Paidia rita*), Schwarzer Bär (*Arctia villica*), Totholz-Flechtenspanner (*Tephronia sepiaria*) und dem Nachtkerzenschwärmer (*Proserpinus proserpinus*) als artenschutzrechtlich relevant betrachtet.

Tabelle 5: Habitatsprüche der § 44 BNatSchG-relevanten Arten der Tag- und Nachtfalter

Artnamen	Habitatsprüche
Thymian-Ameisenbläuling	Halbtrockenrasen, Mauern, warme Säume
Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling	Feucht- und Nassgrünland
Großer Feuerfalter	Feucht- und Nassgrünland und deren Brachen, ruderales Staudenfluren
Brombeer-Perlmutterfalter	Waldrand und Waldlichtungen
Spätsommer-Würfelfalter	Halbtrockenrasen, Felsen, Blockhalden
Zweibrütiger Würfelfalter	Halbtrockenrasen
Nachtkerzenschwärmer	Feucht- und Nassbrachen, ruderales Staudenfluren, Ufer-Staudenfluren, Waldlichtungen
Augsburger Bär	Halbtrockenrasen, Waldrand und -lichtungen, warme Säume
Espen-Frühlingsspanner	Wald
Felshalden-Flechtenbärchen	Halbtrockenrasen, Felsen, Blockhalden
Gamander-Kleinbärchen	Halbtrockenrasen, warme Säume
Genetzter Dostspanner	Halbtrockenrasen, Mauern, warme Säume
Mauer-Flechtbär	Felsen, Blockhalden, Mauern

Schwarzer Bär	Halbtrockenrasen, Waldrand und –lichtungen
Totholz-Flechtenspanner	Wald

Aufgrund der Lage der Fläche im Stadtgebiet von Saarbrücken, der damit verbundenen hohen Störeinflüsse sowie der Habitatausstattung besitzt die Fläche keine besondere Bedeutung für streng geschützte Arten der Tag- und Nachtfalter. Die genannten Arten sind aufgrund ihrer Lebensraumansprüche und vor allem aufgrund des Fehlens geeigneter Habitatstrukturen und Nahrungsräume sowie der Störungsintensität im Plangebiet nicht zu erwarten.

Käfer

In Tabelle C der o.g. Unterlage des LUA sind vier Käferarten genannt, die als streng geschützte Arten artenschutzrechtlich relevant sind. Es handelt sich dabei um den Großen Goldkäfer (*Protaetia aeruginosa*), den Kurzschrüter (*Aesalus scarabaeoides*), den Mattschwarzen Maiwurmkäfer (*Meloe rugosus*) sowie um den Veränderlichen Edelscharrkäfer (*Gnorimus variabilis*). Mit Ausnahme des in blumenreichen Magerwiesen vorkommenden Maiwurmkäfers sind die drei anderen Käferarten typische Vertreter älterer Laubwälder. Da weder in blütenreiche Magerwiesen noch in ältere Laubwälder eingegriffen wird, können vorhabenbedingte Auswirkungen auf die o.g. vier Käferarten ausgeschlossen werden.

Tabelle 6: Habitatsprüche der § 44 BNatSchG-relevanten Käferarten

Artname	Habitate
Großer Goldkäfer	Ältere Laubwälder
Kurzschrüter	
Veränderlicher Edelscharrkäfer	
Mattschwarzen Maiwurmkäfer	Blumenreiche Magerwiesen

Fazit:

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemäß der Liste des Landesamtes für Umwelt- und Arbeitsschutz untersuchten, gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten wurden im Rahmen der Artenschutzprüfung ermittelt und dargestellt. **Die Prüfung kommt unter Berücksichtigung der getroffenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen durch Hinweise und Festsetzungen des Bebauungsplanes zu dem Ergebnis, dass für alle genannten und untersuchten Arten das Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht zu erwarten ist.**

Umweltschäden gemäß § 19 BNatSchG

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

Erhebliche Schäden an oben genannten Lebensräumen durch die Planung sind nicht zu erwarten. Ebenso kann als Ergebnis der Artenschutzprüfung eine Betroffenheit von genannten Arten infolge der festgelegten Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden.

8.1.6 Auswirkungen auf die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

Bei der Bauleitplanung sind die Belange der Wirtschaft vor allem durch ein ausreichendes, den wirtschaftlichen Bedürfnissen entsprechendes Flächenangebot zu berücksichtigen. Durch die Schaffung der planungsrechtlichen Bedingungen für Gewerbeansiedlungen wird der vorliegende Bebauungsplan dieser Notwendigkeit gerecht. Auch die Schaffung neuer Arbeitsplätze wird so gewährleistet.

8.1.7 Auswirkungen auf die Belange der Versorgung

Eine Versorgung des Plangebietes mit Strom und Wasser sowie die Entsorgung des Abwassers sind über bestehende Einrichtungen möglich, so dass die o.g. Belange durch die Planung nicht berührt werden.

Im Plangebiet vorhandene Leitungen werden planungsrechtlich gesichert.

8.1.8 Auswirkungen auf die Belange des Personenverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des ÖPNV und des nicht motorisierten Verkehrs, unter Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung

Die Anbindung des Plangebiets an das inner- und überörtliche Verkehrsnetz ist sichergestellt. Über die Hochstraße (B 51) wird der anfallende Verkehr zügig an das örtliche bzw. überörtliche Straßennetz abgegeben.

Die Verkehrserzeugung durch die zukünftige Nutzung ist nicht mit erheblichen Auswirkungen verbunden.

Das Plangebiet ist über Bus und Bahn in direkter Nähe sehr gut angebunden. Die Belange von ÖPNV, Fußgänger- und Radverkehr werden nicht berührt.

Somit sind keine erheblichen Auswirkungen auf die verkehrlichen Belange zu erwarten.

Der notwendige Freistellung der Fläche von Bahnbetriebszwecken wird mit der bedingten Festsetzung gem. § 9 Abs. 2 BauGB Rechnung getragen. Sämtliche Festsetzungen in Teil A und Teil B werden erst und nur insoweit wirksam, sobald und soweit für die Flächen in Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Freistellung von Bahnbetriebszwecken nach § 23 AEG erfolgt.

8.1.9 Auswirkungen auf die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung

Auswirkungen auf die unter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB genannten Belange werden nicht berührt. Flächen oder Räumlichkeiten, die der Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden vorbehalten sind, werden an anderer Stelle des Stadtgebietes vorgehalten.

8.1.10 Auswirkungen auf alle sonstigen Belange

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

8.2 GEWICHTUNG DES ABWÄGUNGS MATERIALS

Gemäß dem im Baugesetzbuch verankerten Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 6 BauGB) wurden die bei der Abwägung zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belange, wie sie im Rahmen der Ermittlung der Auswirkungen erfasst wurden, gegeneinander und untereinander gerecht abgewägt und entsprechend ihrer Bedeutung in den Bebauungsplan eingestellt. Für die Abwägung wurden insbesondere folgende Aspekte beachtet:

8.2.1 Argumente für die Verwirklichung des Bebauungsplanes

Folgende Argumente sprechen für die Verwirklichung des Bebauungsplanes:

- Ergänzung der vorhandenen umliegenden Gewerbe- und Büronutzung
- Schaffung von Arbeitsplätzen
- Wiedernutzungsbarmachung von Brachfläche
- Schaffung einer klaren städtebaulichen Raumkante

8.2.2 Argumente gegen die Verwirklichung des Bebauungsplanes

Nach der Erbringung des Unbedenklichkeitsnachweises für die Altlastenverdachtsfläche durch einen Sachverständigen sowie der notwendigen Freistellung der Fläche von Bahnbetriebszwecken sind keine weiteren Argumente bekannt, die gegen die Realisierung des Bebauungsplanes sprechen. Entsprechende Argumente werden anhand der im Beteiligungsverfahren eingehenden Stellungnahmen ergänzt.

8.3 FAZIT

Die Landeshauptstadt Saarbrücken hat die zu beachtenden Belange in ihrer Gesamtheit gegeneinander und untereinander abgewägt. Da die Argumente für die Realisierung eindeutig überwiegen, kommt die Landeshauptstadt Saarbrücken zu dem Ergebnis, den Bebauungsplan Nr. 241.19.00 „Hochstraße 50“ zu realisieren.

9 ANHANG

9.1 BESTANDSAUFNAHME BIOTOPTYPEN IM PLANGEBIET – ARTENLISTEN (STAND JANUAR 2018)

Tabelle 7: Baumhecken (1.8.3)

Wissenschaftlicher Artname	Deutscher Artname
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer Pseudoplatanus	Bergahorn
Buddleja davidii	Schmetterlingsflieder
Chaenomeles spec.	Zierquitte
Cirsium arvense	Acker-Kratzdistel
Cirsium oleraceum	Kohldistel
Clematis vitalba	Gewöhnliche Waldrebe
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Forsythia	Forsythie
Hedera helix	Efeu
Juglans regia	Walnußbaum
Ligustrum vulgare	Liguster Heckenzuchtform
Picea abies	Rotfichte
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Reynoutria japonica	Japan-Knöterich
Rhus typhina	Essigbaum
Rosa canina	Hecken-Rose
Rubus fruticosus	Brombeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Solidago canadensis	Kanadische Goldrute
Sorbus aria	Echte Mehlbeere
Tanacetum vulgare	Rainfarn
Urtica dioica	Große Brennnessel

Tabelle 8: Ruderalfläche (3.6)

Wissenschaftlicher Artname	Deutscher Artname
Achillea millefolium	Gewöhnliche Schafgarbe
Artemisia vulgaris	Gewöhnlicher Beifuß
Bellis perennis	Gänseblümchen
Buddleja davidii	Schmetterlingsflieder
Cirsium oleraceum	Kohldistel
Cirsium vulgare	Gewöhnliche Kratzdistel

Hypochoeris radicata	Gewöhnliches Ferkelkraut
Linaria vulgaris	Gewöhnliches Leinkraut
Oenothera biennis	Gewöhnliche Nachtkerze
Plantago lanceolata	Spitzwegerich
Plantago media	Mittlerer Wegerich
Rosa canina	Hecken-Rose
Rumex acetosa	Wiesen-Sauerampfer
Sedum acre	Scharfer Mauerpfeffer
Solidago canadensis	Kanadische Goldrute
Tanacetum vulgare	Rainfarn
Taraxacum officinale agg.	Löwenzahn
Trifolium repens	Weißklee
Vicia angustifolia	Schmalblättrige Futter-Wicke

9.2 QUELLENVERZEICHNIS UMWELTBETRACHTUNG

- (1) ARK Umweltplanung und –consulting (Dr. Friedrich Wilhelmi): Fachbeitrag Artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 BNatSchG zum Projekt Bebauung „Alter Bahnhof“ an der Hochstraße in Saarbrücken-Burbach (30.05.2014)
- (2) BAUER, H.-G.; BEZZEL, E. und FIEDLER, W. (2012): Das Kompendium der Vögel Mitteleuropas.
- (3) BELLMANN, H. (2016): Der Kosmos Schmetterlingsführer.
- (4) BfN: Internethandbuch zu den Arten der FFH-Richtlinie Anhang IV: <https://ffh-anhang4.bfn.de/> (Stand: 22.03.2018).
- (5) BfN: Ergebnisse des FFH-Berichts 2013: https://www.bfn.de/fileadmin/MDB/documents/presse/2014/Ergebnisse_FFH_Bericht_2013_Arten_EHZ_Trend.pdf (Stand: 22.03.2018)
- (6) GARNIEL, A. & MIERWALD, Dr. U. (2010): Arbeitshilfe Vögel und Straßenverkehr.
- (7) GEOLOGISCHES LANDESAMT DES SAARLANDES (Hrsg.) (1981): Geologische Karte des Saarlandes, Maßstab 1 : 50.000.
- (8) GEOLOGISCHES LANDESAMT DES SAARLANDES (Hrsg.) (1989): Erläuterungen zur Geologischen Karte des Saarlandes, 1 : 50.000.
- (9) GEOLOGISCHES LANDESAMT DES SAARLANDES (Hrsg.) (1987): Hydrogeologische Karte des Saarlandes, Karte 1 Wasserleitvermögen des Untergrundes, Maßstab 1 : 100.000.
- (10) GEOPORTAL DES SAARLANDES: Bodenübersichtskarte des Saarlandes: http://geoportal.saarland.de/mapbender/frames/index_ext.php?gui_id=Template_GDZ&WMC=3023 (Stand: 22.03.2018)
- (11) GEOPORTAL DES SAARLANDES: Offenland-Biotopkartierung III und Arten- und Biotopschutzprogramm des Saarlandes : [http://geoportal.saarland.de/mapbender/geoportal/mod_index.php?mb_user_myGui=Geoportal-SL&LAYER\[id\]=38472&call-type=category&callId=Biotopkartierung_mbwms384725&page=1&path-name=%2Fportal%2Fde%2Fstartseite%2Fnatur-und-landschaft.html](http://geoportal.saarland.de/mapbender/geoportal/mod_index.php?mb_user_myGui=Geoportal-SL&LAYER[id]=38472&call-type=category&callId=Biotopkartierung_mbwms384725&page=1&path-name=%2Fportal%2Fde%2Fstartseite%2Fnatur-und-landschaft.html) (Stand: 22.03.2018)
- (12) GEOPORTAL DES SAARLANDES: Schutzgebietskataster: http://geoportal.saarland.de/mapbender/frames/index_ext.php?gui_id=Template_GDZ&WMC=2988 (Stand: 22.03.2018)
- (13) LBA Labor für Beprobung und Anwendungsentwicklung GmbH (23.05.2006): Ergebnisse der Bodenuntersuchungen der Abstellfläche Saarbrücken, Hochstraße, Flur 15, Parzelle 3/5
- (14) LANDESAMT FÜR UMWELT UND ARBEITSSCHUTZ (Fassung mit Stand 09/2011): Hinweis zur Aufstellung der naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP).
- (15) MINISTERIUM FÜR UMWELT (Hrsg.) (2001): Leitfaden Eingriffsbewertung.
- (16) MINISTERIUM FÜR UMWELT (Hrsg.) (2009): Landschaftsprogramm des Saarlandes
- (17) MINISTERIUM FÜR UMWELT (Hrsg.) (2013): Landschaftsprogramm des Saarlandes
- (18) MINISTERIUM FÜR UMWELT (Hrsg.) (2011): Landesentwicklungsplan Teilabschnitt Umwelt in der Fassung vom 27.09.2011
- (19) MINISTERIUM FÜR UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ: ZENTRUM FÜR BIODOKUMENTATION: ABDS 2013, ABSP 2005.
- (20) OBERDORFER, E. (1994): Pflanzensoziologische Exkursionsflora.

- (21) ORNITHOLOGISCHER BEOBACHTERRING SAAR (Hrsg.): BOS, J., BUCHHEIT, M., AUSTGEN, M. und ELLE, O. (2005): Atlas der Brutvögel des Saarlandes
- (22) RICHAZ, Dr. K., HORMANN, M. et al. (Juni 2013): Leitfaden zur Beachtung artenschutzrechtlicher Belange beim Ausbau der Windenergienutzung im Saarland.
- (23) ROTHMALER, W. (2000): Exkursionsflora von Deutschland, Gefäßpflanzen: Atlasband.
- (24) SAARLAND LANDESBETRIEB FÜR STRASSENBAU (2010): Verkehrsmengenkarte des Saarlandes.
- (25) SAUER, E. (1993): Die Gefäßpflanzen des Saarlandes, Sonderband 5.
- (26) SCHNEIDER, H. (1972): Die naturräumliche Gliederung auf Blatt 159 Saarbrücken.

9.1 BAUVORANFRAGE – STELLUNGNAHME DER DB AG, DB IMMOBILIEN,
REGION SÜDWEST VOM 29.07.2016



DB AG, DB Immobilien, Region Südwest, Bahnhofstr. 5, 76137 Karlsruhe

ARGUS CONCEPT GmbH
Gerberstr. 25
66424 Homburg

ENTWURF

12. AUG. 2016

Deutsche Bahn AG
DB Immobilien
Region Südwest
Bahnhofstr. 5
76137 Karlsruhe
www.deutschebahn.com

Heidrun Polsz
Tel.: 0721 938-3464
Fax: 069 26091-3386
heidrun.polsz@deutschebahn.com
Zeichen: FS.R-SW-L(A) Pz

Pz (BA-KAR-16-1094 Malstatt-Burbach)

29.07.2016

Ihr Zeichen Sylvia Schlicher / Ihr Schreiben vom 22.06.2016

Bauvoranfrage - Stellungnahme

Bauvorhaben: Neuplanung Boardinghaus
Antragsteller: Architekturbüro Baumeister, Max-Pechstein-Str. 8, 66424 Homburg
Baugrundstück: Hochstr. 50, Flur 15, Flst. 3/5
Gemarkung: Malstatt-Burbach

Rechts der Bahnlinie Saarbrücken - Karthaus (Strecken Nr. 3230) bei km 0,15 - 0,2

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Frau Schlicher,

die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zum o.g. Bauvorhaben.

Gegen das o.g. Bauvorhaben bestehen aus Sicht der DB Netz AG keine grundsätzlichen Einwendungen. Es sind jedoch vorab folgende Bedingungen bei der Bauausführung zu beachten:

Die Abstandsflächen erstrecken sich auf eine Fläche mit Kabellage.
Für die Entscheidung, ob der Unterschreitung der Abstandsflächen zugestimmt werden kann, ist eine erneute Prüfung dafür auf jeden Fall mit den endgültigen Bauantragsunterlagen erforderlich. Bitte beachten Sie dazu den Kabellageplan in der Anlage.

Der angefragte Bereich enthält angrenzend die beiden erdverlegten Streckenfernmeldekanäle **F 4320** der DB Netz AG (s. Anlage). Einzelheiten entnehmen Sie bitte beigefügtem Lageplanausschnitt.

Vor Beginn der Baumaßnahme ist eine örtliche Einweisung durch einen Mitarbeiter der DB Kommunikationstechnik GmbH durchzuführen (Übergabe Kabelmerkblatt der DB AG). Bitte

Deutsche Bahn AG
Sitz: Berlin
Registergericht:
Berlin-Charlottenburg
HRB: 50 000
USt-IdNr.: DE 811569869

Vorsitzender des
Aufsichtsrates:
Prof. Dr. Utz-Hellmuth Felcht

Vorstand:
Dr. Rüdiger Grube,
Vorsitzender

Berthold Huber
Dr.-Ing. Volker Kefer
Dr. Richard Lutz
Ronald Pofalla
Ulrich Weber

Unser Anspruch:



Profitabler Qualitätsführer
Top-Arbeitgeber
Umwelt-Vorreiter



2/6

teilen Sie uns schriftlich (mindestens 7 Arbeitstage vorher und unter Angabe unserer **Bearbeitungs-Nr. KA 1013-16** bzw. der **Bahnstrecken-Nr. 3230** und der **Bahn-Kilometrierung 0,15 – 0,2 r.d.B.**) den Termin (Datum, Uhrzeit, Treffpunkt) zur Kabeleinweisung mit:

DB Kommunikationstechnik GmbH
Netzadministration
Lammstr. 19
76133 Karlsruhe
E-Mail: netzadministration-sw@deutschebahn.com

Falls dann für die Baumaßnahme Vorbereitungsarbeiten und Sicherungsvorkehrungen zum Schutz der Fernmeldekabel oder TK-Anlagen notwendig sind, empfehlen wir die baldige Beauftragung dieser Arbeiten bei dem zuständigen vertrieblichen Ansprechpartner.

DB Kommunikationstechnik GmbH
Kundenmanagement
E-Mail: kundenmanagemen.west@deutschebahn.com

Es wird darauf hingewiesen, dass auf oder im unmittelbaren Bereich von DB Liegenschaften jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden muss.

Die Einfriedung ist innerhalb eines Bereiches von 4,00 m von mit Oberleitung bespannten Gleisen (gemessen von Gleismitte bis zur Einfriedung) gemäß DB Ril 997.0204 mit Kunststoffbeschichtung und bahngeerdetem Prelldraht zu versehen.
Die erforderlich werdende Bahnerdung ist mindestens 3 Wochen vor Baubeginn schriftlich unter folgender Adresse bei der DB Netz AG zu beantragen: **DB Netz AG, Regionalbereich Südwest, Produktionsdurchführung (PD) Saarbrücken, Fachdienst Oberleitung, Herr Patrick Glocker, Tel. 0681-908-2554, E-Mail: Patrick.Glocker@deutschebahn.com**

Da die Parkflächen teilweise in unmittelbarer Nähe zu den Gleisen geplant sind, könnte nach der Inbetriebnahme eine gewisse Gefahr durch von der Fahrbahn abkommende Straßenfahrzeuge (und ihrer Ladung) für die Bahnanlagen ausgehen.
Zur Vermeidung des Anpralls von Fahrzeugen gegen Eisenbahnbrücken, das Abirren von Straßenfahrzeugen auf die Schienenstrecke von Straßenbrücken herab oder von Straßen, die parallel zur Schiene verlaufen, sind daher **Schutzvorkehrungen gemäß RPS und Merkblatt UIC 777-1** zu treffen, z.B. die Einrichtung von Stahlschutzplanken, Betonschutzwänden, Anpralldämpfern etc. Die Schutzvorrichtung ist vom Bauherrn oder dessen Rechtsnachfolger kostenpflichtig zu errichten und auf dessen Kosten laufend instand zu setzen und ggf. zu erneuern. Bei Parallellage zwischen Straße und Bahngleise sind Sicherheitsabstände entsprechend DS 800.001 Anlage 11 einzuhalten.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der **Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten** und anderen auf



3/6

magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.

Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

„Alle Neuanpflanzungen im Nachbargbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen.

Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Richtlinie (Ril) 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“

zu beachten und über folgende Bestelladresse zu erwerben:

DB Kommunikationstechnik GmbH

Medien- und Kommunikationsdienste

Informationslogistik,

Kriegsstraße 136

76133 Karlsruhe

Tel. 0721 / 938-5965, Fax 0721 / 938-5509 zrwd@deutschebahn.com

Die gesamte Ril kann nur als Gesamtwerk bestellt werden. Der Großteil des Regelwerks beschäftigt sich mit verschiedenen Aspekten zu Bepflanzungen an Bahnstrecken. Die derzeit aktuellen Bestellkosten bitten wir bei der DB Kommunikationstechnik GmbH zu erfragen.

Wir weisen auf die Verkehrssicherungspflicht (§§ 823 ff. BGB) des Grundstückseigentümers hin. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebs und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die DB AG vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.

Der Bauherr ist angehalten, das Grundstück im Interesse der öffentlichen Sicherheit und auch im Interesse der Sicherheit der auf seinem Grundstück verkehrenden Personen und Fahrzeuge derart einzufrieden, dass ein gewolltes oder ungewolltes Betreten und Befahren von Bahngelände oder sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen verhindert wird. Die Einfriedung ist vom Bauherrn bzw. seinen Rechtsnachfolgern laufend instand zu halten und ggf. zu erneuern. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.

Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnbetriebsanlagen, insb. der Gleise und Oberleitungen und -anlagen, ist stets zu gewährleisten.

Bei Planungs- und Bauvorhaben in räumlicher Nähe zu Bahnbetriebsanlagen ist zum Schutz der Baumaßnahme und zur Sicherung des Eisenbahnbetriebs das Einhalten von **Sicherheitsabständen** zwingend vorgeschrieben.

Bei allen Arbeiten und festen Bauteilen in der Nähe unter Spannung stehender, der Berührung zugänglicher Teile der **Oberleitung** ist von diesen Teilen auf Baugeräte, Kräne, Gerüste und andere Baubehelfe, Werkzeuge und Werkstücke nach allen Richtungen ein Sicherheitsabstand von **3,50 m** einzuhalten (DIN EN 50122-1 (VDE 0115-3): 2011-09 und DB Richtlinien 997.0101 Abschnitt 4 und 132.0123A01 Abschnitt 1*). In diesem Bereich dürfen sich weder Personen aufhalten noch Geräte bzw. Maschinen aufgestellt werden.



4/6

Die Standfestigkeit der an den Geltungsbereich der vorgelegten Bauvoranfrage angrenzenden **Oberleitungsmasten** darf durch die Baumaßnahme nicht beeinträchtigt werden. Die Erdoberkante darf bei **Flachmasten bzw. Betontragsmasten** im Umkreis von 3,00 m sowie bei **Winkelmasten bzw. Betonabspannmasten** im Umkreis von 5,00 m nicht verändert werden. Bei Unterschreitung der geforderten Abstände ist vom Veranlasser ein statischer Nachweis vorzulegen.

Der Mindestabstand von Bauwerken zu den bahneigenen **15 / 20 kV-Speiseleitungen und zu Oberleitungsmastfundamenten** muss jeweils 5,00 m betragen.

Für Instandsetzungsarbeiten muss ein Arbeitsraum von 1,50 m um die **Oberleitungsmaste** freigehalten werden.

Bei Bauarbeiten in der Nähe von Oberleitungen / Oberleitungsanlagen sind die Veröffentlichungen der Gesetzlichen Unfallversicherung GUV-V A3, GUV-V D32 und DV 462 zu beachten.

Gleisbereich: Während der Bauarbeiten ist der **Gleisbereich** (Regellichtraum einschließlich Gefahrenbereich) im Abstand von 4,00 m zur Gleisachse immer freizuhalten.

Bei Bauarbeiten in Gleisnähe sind die Veröffentlichungen der Gesetzlichen Unfallversicherung GUV-V A1, GUV-V A3, GUV-V D6, GUV-V D30.1, GUV-V D33, GUV-R 2150, DV 462 und die DB Richtlinien 132.0118, 132.0123, 825 zu beachten.

Wenn Sicherheitsabstände zu Bahnbetriebsanlagen unterschritten werden müssen, sind nach Art der jeweiligen Gefährdung geeignete Maßnahmen mit der DB Netz AG abzustimmen und zu vereinbaren. Die erforderlichen Nachweise und Planungen sind vorher zur Prüfung der DB Netz AG vorzulegen. Die DB Netz AG legt die Schutzmaßnahmen und mögliche Standsicherheitsnachweise für Bauwerke fest, die dann bindend zu beachten sind.

Der Oberleitungstragwerksmast, der an die Parkplätze angrenzt, muss mit einem Anfahrtschutz (Schutzplanken oder Ähnlichem) gesichert werden. Die Schutzvorrichtung ist vom Bauherrn bzw. seinen Rechtsnachfolgern auf deren Kosten zu errichten, laufend instand zu setzen und ggf. zu erneuern.

Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnanlagen (insbesondere Bahndamm, Kabel- und Leitungsanlagen, Signale, Oberleitungsmasten, Gleise etc.) sind stets zu gewährleisten.

Der Eisenbahnbetrieb darf weder behindert noch gefährdet werden.

Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Dies gilt auch während der Bauzeit.

Die Erlaubniskarte für Dritte zum Betreten der Bahnanlagen für Vermessungsarbeiten, zur Entnahme von Bodenproben etc. wird gemäß DB Ril 135.0201 bei der

DB Netz AG

Herr Morgenstern

Tel. 0681-308-3108

Arno.Morgenstern@deutschebahn.com

beantragt.



5/6

Es wird hiermit auf § 64 EBO hingewiesen, wonach es verboten ist, Bahnanlagen, Betriebseinrichtungen oder Fahrzeuge zu beschädigen oder zu verunreinigen, Schranken oder sonstige Sicherungseinrichtungen unerlaubt zu öffnen, Fahrhindernisse zu bereiten oder andere betriebsstörende oder betriebsgefährdende Handlungen vorzunehmen.

Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer **Überschwenkbegrenzung** (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.

Werden bei einem Kraneinsatz ausnahmsweise Betriebsanlagen der DB überschwenkt, so ist mit der DB Netz AG eine schriftliche **Kranvereinbarung** abzuschließen, die mindestens 4 - 8 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB Netz AG zu beantragen ist. Auf eine ggf. erforderliche Bahnerdung wird hingewiesen.

Der Antrag zur Kranaufstellung ist mit Beigabe der Konzernstellungnahme der DB zum Vorhaben bei der

DB Netz AG

Herrn Morgenstern

Tel. 0681/308-3108

E-Mail: Arno.Morgenstern@deutschebahn.com

einzureichen.

Generell ist auch ein maßstäblicher Lageplan (M 1:1000) mit dem vorgesehenen Schwenkradius vorzulegen.

Werden feste Bauteile (Gebäude, Einfriedigungen usw.) sowie Baugeräte, Kräne usw. in einem Abstand von weniger als 5,00 m **zur Bahnanlage** errichtet bzw. aufgestellt, so sind diese **bahnzuerten**. Baumaschinen, Container, Leitplanken sowie metallische Zäune und andere leitfähige Anlagen sind mit einer Bahnerdung zu versehen, sofern der Mindestabstand von 4,00 m **zur Gleisachse** unterschritten wird.

Das Erfordernis der Bahnerdung kann auch durch die Art und Weise der Bauarbeiten ausgelöst werden, wenn die Gefahr der Berührung von unter Spannung stehenden Teilen trotz Einhaltung der Schutzabstände besteht. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.

Zu beantragen bei:

DB Netz AG

Herrn Patrick Glocker

Tel. 0681/308-2554

Patrick.Glocker@deutschebahn.com

Die Baustelle ist im Abstand von mindestens 3,00 m zur nächsten Gleisachse mit einem geerdeten Bauzaun zu sichern. Dieser Bauzaun ist gegen Windlast zu verankern. Die Erstellung des Zaunes darf nur unter der Aufsicht von Sicherungsposten erfolgen.

Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe / Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.



6/6

Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

Sollte sich nach Inbetriebnahme der Reklameeinrichtung herausstellen, dass es doch zu Beeinträchtigungen der Signalsicht kommt, ist DB seitig mit einem Widerruf der Zustimmung bzw. mit Einschränkungen oder Abänderungen zu rechnen.

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung

Entlang dem Grenzbereich dürfen keine Abgrabungen bzw. Aufschüttungen vorgenommen werden.

Die Baugruben müssen außerhalb des Druckbereiches von Eisenbahnverkehrslasten liegen. Ist dies nicht möglich, muss rechtzeitig vor Baubeginn eine geprüfte statische Berechnung für den Baugrubenverbau vorgelegt werden. Der Verbau ist gem. dieser Berechnung auszuführen. Erdarbeiten im Druckbereich von Gleisen dürfen nur in Abstimmung mit der Bauüberwachung der DB Netz AG ausgeführt werden.

Dachvorsprünge, Außenputz, Teile der Entwässerung (z.B. Dachrinnen, Fallrohre etc.) usw. dürfen nicht über die Bahngrenze ragen.

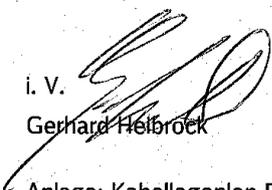
Sämtliche Kosten, die der DB AG aus der Baumaßnahme entstehen, sind vom Antragsteller zu tragen und werden gesondert in Rechnung gestellt. Die Abrechnung erfolgt nach den „Allgemeinen Vertragsbedingungen für außertarifliche Leistungen der DB AG (AVBL)“. Der Antragsteller hat hierzu dem zuständigen Netzbezirk eine entsprechende schriftliche Kostenübernahmeerklärung abzugeben.

Für sämtliche Schäden, die der Deutschen Bahn AG aus der Baumaßnahme entstehen, haftet der Antragsteller in vollem Umfang.

Der spätere Antrag auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich ist uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.

Mit freundlichen Grüßen

Deutsche Bahn AG

i. V. 
Gerhard Heibrock

i. A. 
Heidrun Polsz

Anlage: Kabellageplan DB Kommunikationstechnik