

Landeshauptstadt Saarbrücken

Bebauungsplan

Nr. 135.06.04 „Osthafen“

Begründung mit Umweltbericht

Satzungsfassung

Stand: 20.11.2018

Auftraggeber:
Landeshauptstadt Saarbrücken
66104 Saarbrücken



| | | |
|------------|---|------------|
| I | RECHTSGRUNDLAGEN..... | 3 |
| II | VERFAHREN..... | 5 |
| 1 | Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) | 5 |
| 2 | Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)..... | 5 |
| 3 | Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) | 5 |
| 4 | Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) | 5 |
| 5 | Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) und der Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB)..... | 5 |
| 6 | Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB) | 5 |
| 7 | Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB) | 6 |
| III | WESENTLICHE INHALTE, ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG..... | 6 |
| 1 | Erfordernis der Planung, Planungsziele und -grundsätze | 7 |
| 2 | Plangebiet..... | 7 |
| 3 | Anpassung an die Ziele der Raumordnung..... | 17 |
| 4 | Landschaftsplanung | 20 |
| 5 | Vorhandene planungsrechtliche Darstellungen und Festsetzungen | 22 |
| 6 | Planinhalte..... | 23 |
| 7 | Voraussichtliche wesentliche Auswirkungen der Planung..... | 44 |
| IV | UMWELTBERICHT | 59 |
| 1 | Gesetzliche Grundlagen | 59 |
| 2 | Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes, Beschreibung der Planfestsetzungen, Standort, Art und Umfang des Vorhabens, Bedarf an Grund und Boden..... | 59 |
| 3 | Planfall sowie vorhandene umweltrelevante Informationen | 60 |
| 4 | Methodik der Umweltprüfung..... | 60 |
| 5 | Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung..... | 61 |
| 6 | Umweltschutzziele in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung bei der Planaufstellung | 64 |
| 7 | Ermittlung, Beschreibung und Bewertung des Umweltzustands und der Umweltauswirkungen | 65 |
| 8 | Wechselwirkungen der Umweltbelange | 99 |
| 9 | Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen..... | 102 |
| 10 | Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativenprüfung)..... | 107 |
| 11 | Zusätzliche Angaben | 107 |
| 12 | Allgemeinverständliche Zusammenfassung | 107 |
| 13 | Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)..... | 109 |
| V | VERWENDTE GUTACHTEN / UNTERLAGEN | 110 |



I RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.07.2017 (BGBl. I S. 3634).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – Baunutzungsverordnung - (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057, Nr.25).

Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S.2808).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434).

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771).

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundesbodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465).

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.09.2017 (BGBl. I S. 3370).

Straßenverkehrsgesetz (StVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2003 (BGBl. I S. 310, 919), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 17.08.2017 (BGBl. I S.3202).

Saarländisches Landesplanungsgesetz (SLPG) vom 18.11.2010 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 2599), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Oktober 2015 (Amtsbl. I S. 790)

Kommunaleselbstverwaltungsgesetz (KSVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.06.1997 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 682), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15.06.2016 (Amtsbl. |, S. 840).

Gesetz zum Schutz der Natur und Heimat im Saarland (**Saarländisches Naturschutzgesetz** SNG) vom 05.04.2006 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 726), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13.10.2015 (Amtsbl. I S. 790).

Saarländisches Wassergesetz (SWG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.07.2004 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 1994), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 03.12.2013 (Amtsbl. | S. 2 2014).



Landesbauordnung (LBO), in der Fassung des Gesetzes Nr. 1544 zur Neuordnung des Saarländischen Bauordnungs- und Bauberufsrechts vom 18.02.2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 822), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13.06.2018 (Amtsbl. I S. 632).

Saarländisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (**Saarländisches Bodenschutzgesetz** – SBodSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.03.2002 (Amtsbl. | S. 990), zuletzt geändert durch Art. 10 Abs. 3 des Gesetzes vom 21.11.2007 (Amtsbl. | 2393).

Saarländisches Straßengesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.1977 (Amtsblatt des Saarlandes S. 969), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 21.11.2007 (Amtsblatt des Saarlandes S. 2393).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Saarland (SaarIUVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.10.2002 (Amtsbl. | S. 2494), zuletzt geändert am 13.06.2018 (Amtsbl. I S. 632).

Saarländisches Abfallwirtschaftsgesetz (SAWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.11.1997 (Amtsbl. | S. 1352), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 30.11.2016 (Amtsbl. | S. 1150).

Verordnung über die Versickerung von Niederschlagswasser in Wasserschutzgebieten vom 6. Dezember 2000 in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. November 1996 (BGBl. I S. 1695), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25. August 1998 (BGBl. I S. 2455).

Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDschG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.06.2018 (Amtsbl. | S. 358).



II VERFAHREN

1 **Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)**

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Saarbrücken hat in seiner Sitzung am 05.10.2016 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 135.06.04 „Osthafen“ beschlossen. Zudem wurde der Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB gefasst.

Der Beschluss wurde im Wochenspiegel, Ausgabe 42, Saarbrücken am 19.10.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

2 **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)**

Die Öffentlichkeit wurde im Rahmen einer Bürgerinformationsveranstaltung am 28.06.2017 über die Planungen informiert. Der Termin der Bürgerinformationsveranstaltung wurde ortsüblich bekannt gemacht.

3 **Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)**

Die Behörden, die Träger öffentlicher Belange und sonstige Stellen sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 06.04.2017 über die Planung unterrichtet und zur Äußerung bis zum 12.05.2017 aufgefordert.

4 **Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)**

Die Öffentlichkeit wurde im Rahmen einer öffentlichen Auslegung im Zeitraum vom 12.10. bis 13.11.2017 über die Planungen informiert. Der Zeitraum der Auslegung wurde ortsüblich bekannt gemacht.

5 **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) und der Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB)**

Die Behörden, die Träger öffentlicher Belange und sonstiger Stellen sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 11.10.2017 über die Planung unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.

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

Die Öffentlichkeit sowie ausgewählte Behörden, Träger öffentlicher Belange und sonstige Stellen wurden im Rahmen einer erneuten, verkürzten Offenlage gem. § 4 a Abs. 3 BauGB im Zeitraum vom 04.04.2018 bis 30.04.2018 beteiligt. Die Frist zur Auslegung und zur Stellungnahme wurde auf 26 Tage verkürzt. Zudem wurde gem. § 4a Abs. 3 BauGB bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden



können. Die geänderten und ergänzten Teile wurden in den Unterlagen zum o.g. Bebauungsplan kenntlich gemacht.

7 Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Die fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen wird der Stadtrat in öffentlicher Sitzung am 18.06.2019 geprüft. Nach Abwägung wird der Stadtrat in gleicher Sitzung diesen Bebauungsplan nach § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschliessen.

8 Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Der Satzungsbeschluss durch den Stadtrat und der Ort, an dem der Plan während der Dienststunden eingesehen werden kann, wird nach Zustimmung der Landesbehörde zur FNP-Änderung ortsüblich bekannt gemacht .

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft



III WESENTLICHE INHALTE, ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1 Erfordernis der Planung, Planungsziele und -grundsätze

1.1 Planungsanlass, Planungserfordernis (§ 1 Abs. 3 BauGB) / Ziele und Zwecke der Planung

Das Planungserfordernis ergibt sich aus der geplanten Errichtung eines neuen Einrichtungshauses in Saarbrücken-St. Johann im Bereich des bisherigen Großmarktes. Der neue Standort mit einer geplanten Verkaufsfläche von ca. 30.000 m² liegt in geringer Entfernung zur bestehenden Verkaufsstätte mit lediglich ca. 5.000 m² Verkaufsfläche und soll diese zukünftig ersetzen. Der Bedarf nach einem großflächigen Einrichtungshaus im Stadtgebiet wurde im aktuellen Einzelhandelskonzept der Landeshauptstadt Saarbrücken (LHS) bereits gutachterlich festgestellt.

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

Im Vorentwurf sah der Bebauungsplan das auch die Überplanung der Flächen südlich der Straße „An der Römerbrücke“ bis zur heute dort liegenden Bahntrasse, östlich des geplanten Standorts entlang der Saar bis zum Naturschutzgebiet „Daarler Wiesen“ und nördlich der Straße „An der Römerbrücke“ bis zum Bahndamm vor. Im Ergebnis des durchgeführten Wettbewerbs wurde nach der frühzeitigen Beteiligung entschieden, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes in 2 Teilbereiche aufzuteilen..

2 Plangebiet

Aufgrund differenter Zeitachsen zur Realisierung der unterschiedlicher Bauprojekte innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sowie wegen Ausarbeitung zukünftiger Projekte im südlichen Bereich des Bebauungsplans soll der bestehende Geltungsbereich in die Teilbereiche 1 und 2 unterteilt werden und in 2 unterschiedlichen Verfahren fortgeführt werden.

Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplanes für den Teilbereich 1 der Sondergebietsfläche ist der Planentwurf des Einrichtungshauses durch das Berliner Büro Müller und Reimann Architekten. Dieses Büro hat bei dem beschränkten Wettbewerb zur Fassadengestaltung/Gebäudekonfiguration den 1. Preis erhalten.

Gemeinsam mit den Landschaftsarchitekten Bierbaum – Aichele wurde eine Grünordnungsplanung erarbeitet, die die Grundlage der planungsrechtlichen Festsetzungen sowie der grünordnerischen Maßnahmen im Textteil des BBP trifft.

Für die von der Landeshauptstadt Saarbrücken durchgeführte Mehrfachbeauftragung zur Standortentwicklung des Osthafenbereiches wurden Ende Juni 2017 die Arbeiten der beauftragten Büros abgegeben und prämiert.



Das Ergebnis des prämierten 1. Entwurfes zeigt auf, mit welchem Potential die Weiterentwicklung der stadträumlichen Kante entlang des Flusses vorangetrieben werden kann und welche Möglichkeiten bestehen, städtebaulich an die Nutzungen am Hafenbecken und das neu entstehende Einrichtungshaus anzuknüpfen. Dabei ist allerdings nicht zu verkennen, dass es sich dabei um Bausteine mit einem näheren Umsetzungs-Zeithorizont als auch um visionäre Perspektiven handelt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird abgegrenzt:

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

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

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



Tabelle 1: Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans¹

| Ganzheitlich im Geltungsbereich | | | |
|---------------------------------|------|-----------|------|
| Flurstück | Flur | Flurstück | Flur |
| | | | |
| 39/157 | 10 | 7/27 | 11 |
| 39/155 | 10 | 7/28 | 11 |
| 39/198 | 10 | 7/30 | 11 |
| 39/156 | 10 | 7/53 | 11 |
| 39/163 | 10 | 7/54 | 11 |
| 39/162 | 10 | 7/49 | 11 |
| 39/158 | 10 | 7/50 | 11 |
| 39/159 | 10 | 7/51 | 11 |
| 39/160 | 10 | 7/52 | 11 |
| 15/3 | 10 | 7/35 | 11 |
| 282/19 | 10 | 7/36 | 11 |
| 58/9 | 10 | 7/37 | 11 |
| 62/6 | 10 | 7/38 | 11 |
| 62/7 | 10 | 7/39 | 11 |
| 65/16 | 10 | 7/40 | 11 |
| | | 7/41 | 11 |

| Teilweise im Geltungsbereich | | | |
|------------------------------|------|-----------|------|
| Flurstück | Flur | Flurstück | Flur |
| 39/164 | 10 | 7/42 | 11 |
| 39/153 | 10 | 150/7 | 11 |
| 39/213 | 10 | 169/7 | 11 |
| 15/2 | 10 | 7/25 | 11 |
| 44/8 | 10 | 7/26 | 11 |
| 58/10 | 10 | 156/7 | 11 |
| 39/82 | 10 | 157/7 | 11 |
| | | 143/7 | 11 |
| | | 7/23 | 11 |
| | | 7/12 | 11 |
| | | 7/14 | 11 |
| | | 7/33 | 11 |
| | | 7/34 | 11 |
| | | 10/5 | 11 |
| | | 10/6 | 11 |
| | | 10/7 | 11 |
| | | 10/8 | 11 |
| | | 10/9 | 11 |
| | | 10/10 | 11 |
| | | 10/11 | 11 |
| | | 10/12 | 11 |
| | | 10/13 | 11 |
| | | 10/15 | 11 |
| | | 10/16 | 11 |
| | | 10/14 | 11 |
| | | 7/5 | 11 |

2.1 Vorhandene Nutzungen im Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung der Stadt Saarbrücken im Stadtteil St. Johann. Im Westen wie Norden verläuft die Bundesstraße B51 mit direkter Anbindung an die Bundesautobahn A620 im Süden. Über die Straßen „An der Römerbrücke“ und „Am Römerkastell“ ist der Standort an das überörtliche wie örtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Im Westen befinden sich hinter der Ostspange unterschiedliche gewerbliche Gebäude und Anlagen bis hin zum Fernheizwerk Römerbrücke. In unmittelbarer südlicher Nachbarschaft befindet sich die Saar mit weiteren Uferflächen und dem früher als Schutzhafen genutzten Altarm der Saar. Dahinter erstreckt sich das FFH-Gebiet St. Arnualer Wiesen. Im Osten befindet sich die Schienentrasse der Saarbahn zwischen Saarbrücken und Saargemünd.

Der Untersuchungsraum selbst wird durch unterschiedliche bestehende Nutzungen geprägt. Die bislang dominierende Nutzung ist der Großmarkt. Des Weiteren existiert entlang der Ostspange eine untergeordnete Gastronomienutzung, die erhalten bleiben soll. Im Südosten umfasst das Plangebiet die denkmalgeschützte Anlage des Römerkastells, die ebenfalls be-

¹ Wiedergabe, maßgebend sind die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans, (Mit * bezeichnete Flurstücke liegen nur teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplans)



stehen bleiben soll. Im Süden schließen ehemals industriell genutzte bauliche Anlagen (u.a. Silo) an, die derzeit durch verschiedene Akteure mit unterschiedlichem Hintergrund genutzt werden. Neben Kunst und Kultur, existiert hier auch eine gastronomische Nutzung. Diese Flächen befinden sich nicht mehr im Geltungsbereich des Teilbereiches 1 des Bebauungsplans.

Die Zufahrt erfolgt, wie zuvor beschrieben, von der Ostspange über die Straße „An der Römerbrücke“. Die Straße „Am Römerkastell“ dient zur Erschließung von Grundstücken entlang der Ostspange, hier insbesondere zur Erschließung der Gewerbegebiete GE1 und GE2 sowie zur Erschließung des Sondergebietes im Hinblick Anlieferungsverkehr. Daneben verläuft ein Fuß- und Radweg von der Ostspange entlang der Bahngleise in Richtung Osthafen.

Der 6,5 ha große Standort ist komplett in den Siedlungskörper integriert und von unterschiedlichen Nutzungen umgeben.

2.2 Planungs- und Standortalternativen

Für ein zeitgemäßes Einrichtungshaus in der geplanten Größenordnung entstehen aus Betreiberseite städtebauliche sowie betriebswirtschaftliche Anforderungen:

Ein geeigneter Standort erfordert eine Grundstücksfläche von rd. 50.000 m² bei idealem Zuschnitt und ebenem Gelände, die sich aus einer erforderlichen Verkaufsfläche im Erdgeschoss von mindestens rd. 10.000 m² (weitere 20.000 m² in den Obergeschossen), mindestens rd. 600 ebenerdigen PKW-Stellplätzen sowie Flächen für den Kundenabholbereich, die Anlieferung/ Logistik und das Warenlager ergibt.

Diese Anforderungen werden durch den geplanten Standort am Osthafen erfüllt. Durch die vergleichbar kurze Distanz zur Innenstadt (Hauptzentrum) von weniger als 3 km Wegstrecke und weniger als 10 Min. Fahrzeit mit PKW oder ÖPNV kann von einem integrierten Standort gesprochen werden.

Die Aspekte der Lagegunst (zentrale Lage innerhalb der Kernstadt, gute Erreichbarkeit/ Anbindung für PKW (Autobahnanschluss) sowie für ÖPNV (Saarbahn/ Bus) bestehen auch von Betreiberseite und decken sich somit mit der städtebaulichen Zielsetzung zur Ansiedlung eines Möbel- und Einrichtungshauses mit einem überörtlichen Einzugsbereich.

Der Standort am Osthafen erfüllt die städtebaulichen und betriebswirtschaftlichen Anforderungen zur Ansiedlung eines Möbel- und Einrichtungshauses mit einem überörtlichen Einzugsbereich optimal.

Anhand der nachfolgend aufgeführten größeren Potenzialflächen in Saarbrücken wird untersucht, ob alternative Flächen zum Vorhabenstandort am Osthafen innerhalb von Saarbrücken zur Verfügung stehen, die der städtebaulichen Zielsetzung als auch den betriebswirtschaftlichen Anforderungen für ein Einrichtungshaus entsprechen sowie einer Erschließung zugeführt werden können und kurz- bis mittelfristig verfügbar sind. Die folgende Abbildung gibt einen Überblick über die Verteilung der am ehesten geeigneten Standorte im Stadtgebiet der Landeshauptstadt.

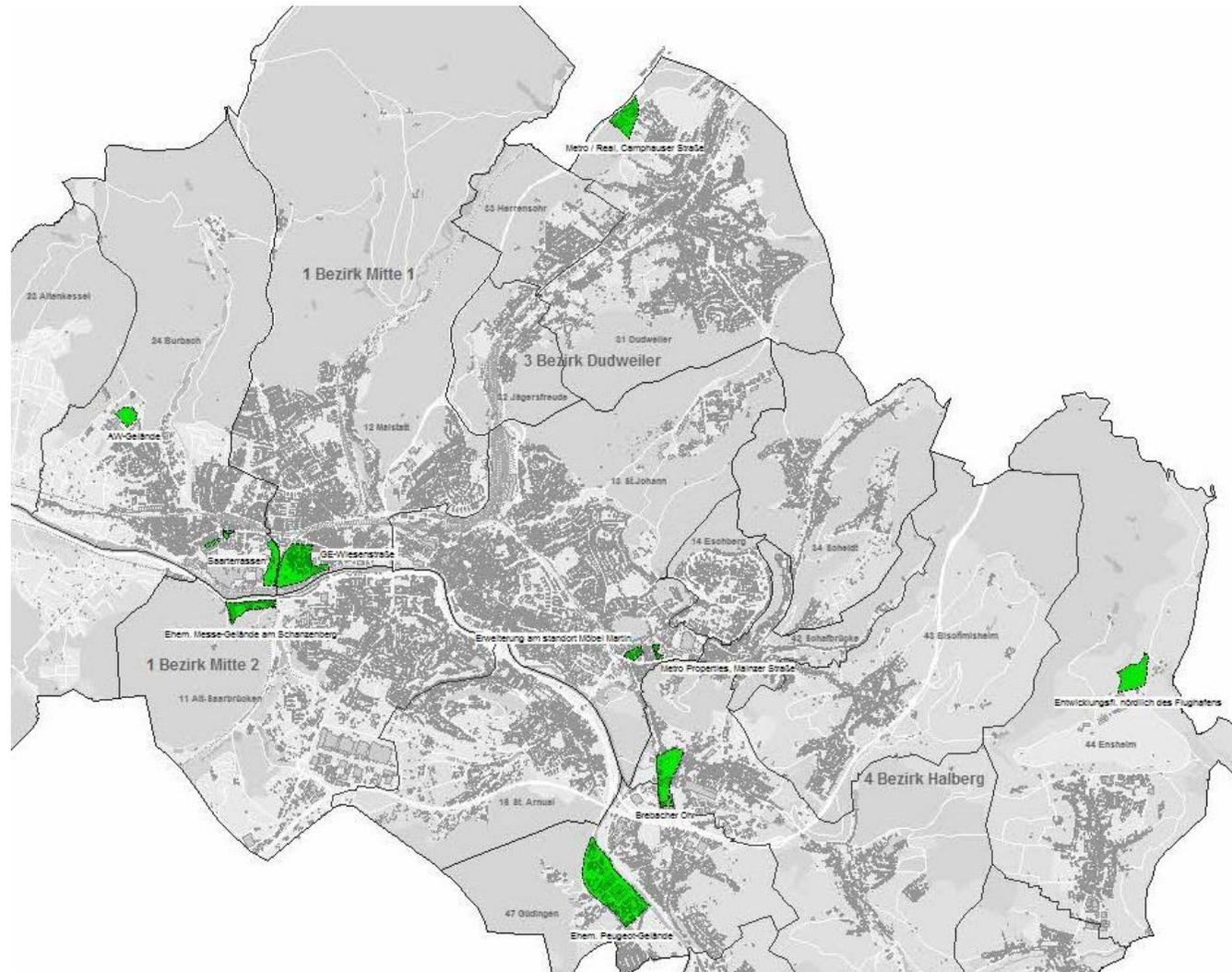
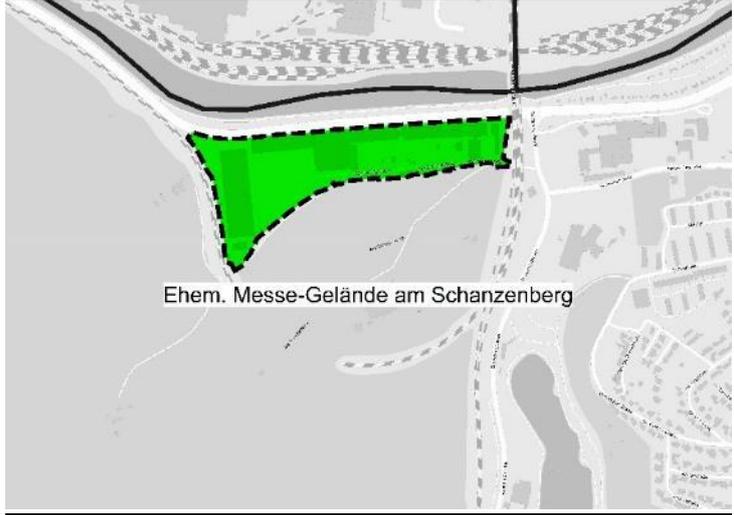
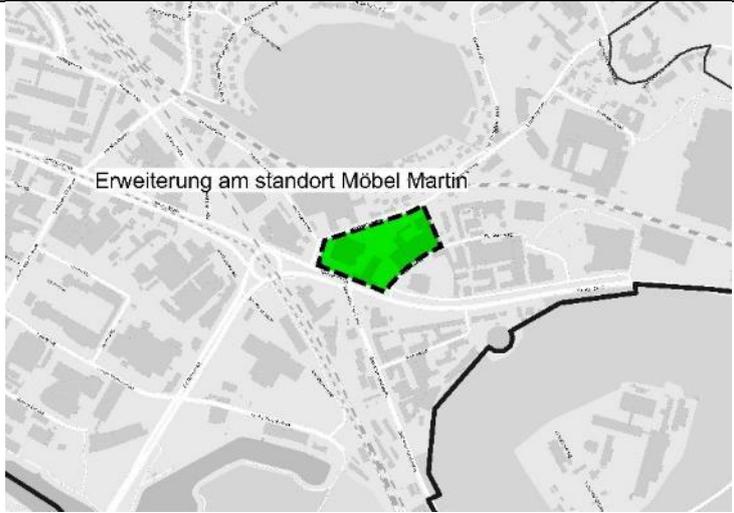


Abbildung 2: Übersicht zu den weiteren Potenzialflächen

Zunächst werden Potenzialflächen, die nicht als Vorrangfläche für Gewerbe und Industrie gemäß LEP Umwelt benannt wurden, diskutiert und anschließend weitere Potenzialflächen aufgezeigt, die jedoch als Vorrangfläche für Gewerbe und Industrie im LEP ausgewiesen wurden.

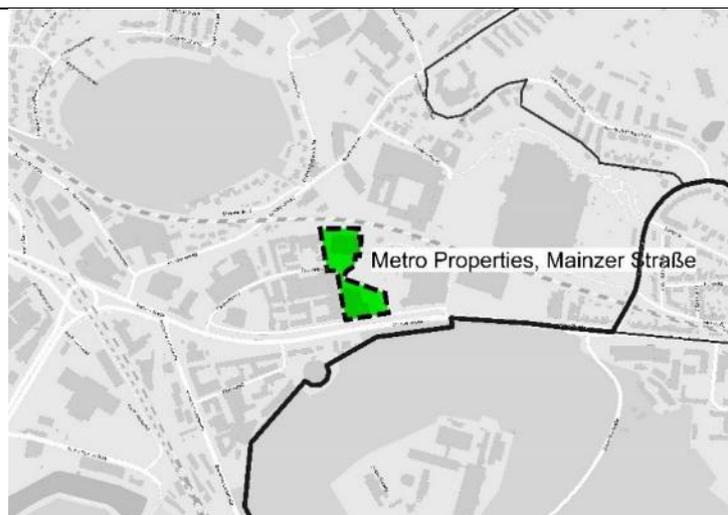
2.3 Flächen außerhalb von Vorranggebieten für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungen

| | |
|---|--|
| <p><u>Ehem. Messe-Gelände am Schanzenberg, Alt-Saarbrücken:</u></p> <ul style="list-style-type: none">▪ Fläche mit ungeeignetem Zuschnitt▪ unzureichende verkehrliche Anbindung (kein Vollanschluss, keine optimale ÖPNV-Anbindung)▪ Bahndamm als städtebauliche Barriere |  |
| <p><u>Erweiterung am Standort Möbel Martin, Eschberger Weg, St. Johann:</u></p> <ul style="list-style-type: none">▪ Fehlende Flächenverfügbarkeit angrenzender Grundstücke für erforderliche Größe und Zuschnitt |  |



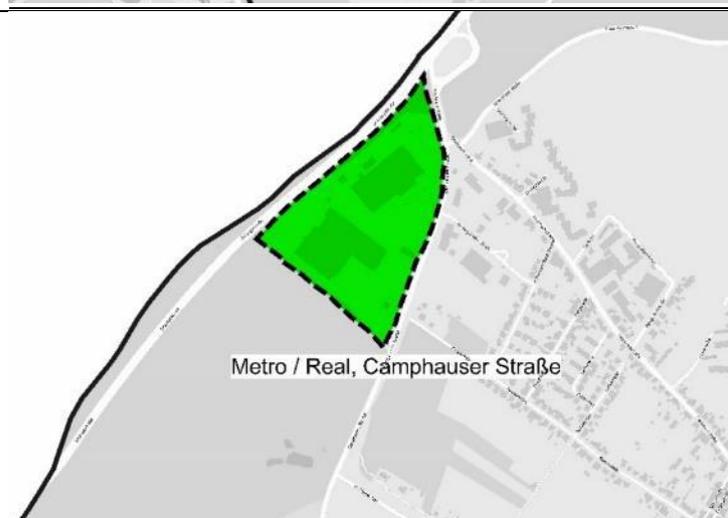
Metro Properties, Mainzer Straße, St. Johann:

- Flächenverfügbarkeit mit rd. 30.000 m² nicht ausreichend
- Verkehrlich schwierige Verhältnisse durch bestehende Verkehrsbeziehungen zum Bau- und Gartenmarkt (Hornbach)



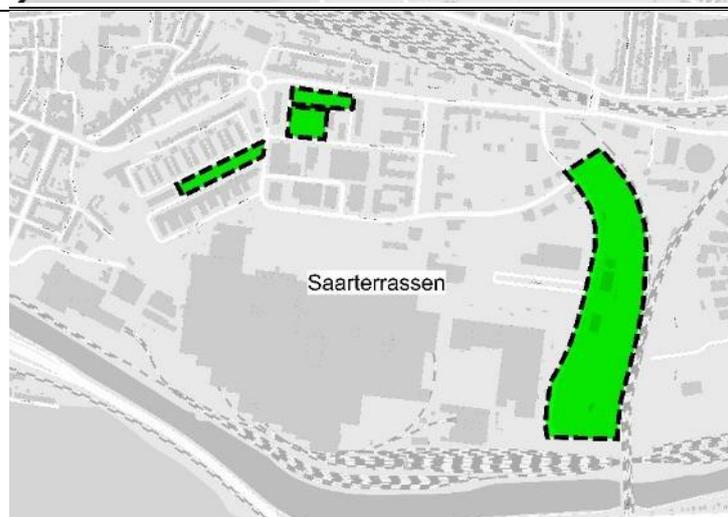
Metro/ Real, Camphauser Straße, Dudweiler:

- Fehlende Flächenverfügbarkeit
- Standort außerhalb des Kernstadtbereichs
- Gute Autobahnanbindung, jedoch Erreichbarkeit für französische Kunden unkomfortabel, keine optimale ÖPNV-Anbindung



Saarterrassen, Burbach:

- verfügbare Flächen zu klein und ungeeigneter Zuschnitt
- unzureichende verkehrliche Anbindung (derzeit kein Vollanschluss vorhanden und zeitlich nicht absehbar, keine optimale ÖPNV-Anbindung)



**Gewerbegebiet Wiesenstraße,
Malstatt:**

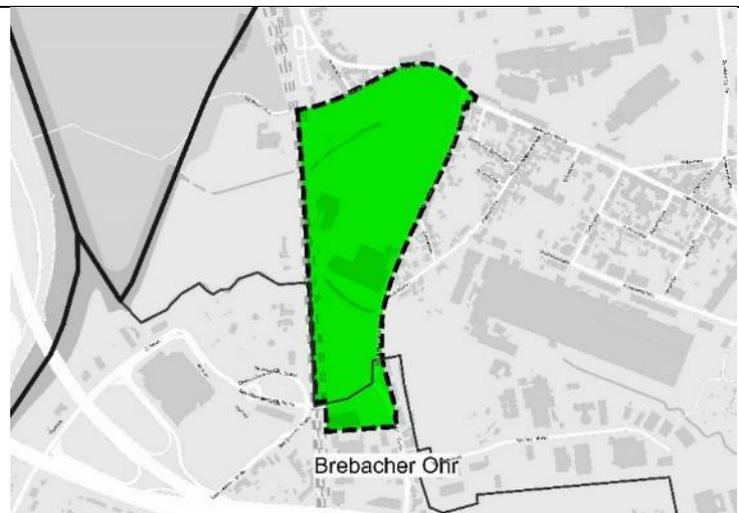
- verfügbare Flächen zu klein und ungeeigneter Zuschnitt
- unzureichende verkehrlichen Anbindung (kein Vollanschluss an die BAB 620, keine optimale ÖPNV-Anbindung)
- neuer Bebauungsplan mit Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben



2.4 Flächen innerhalb von Vorranggebieten für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungen

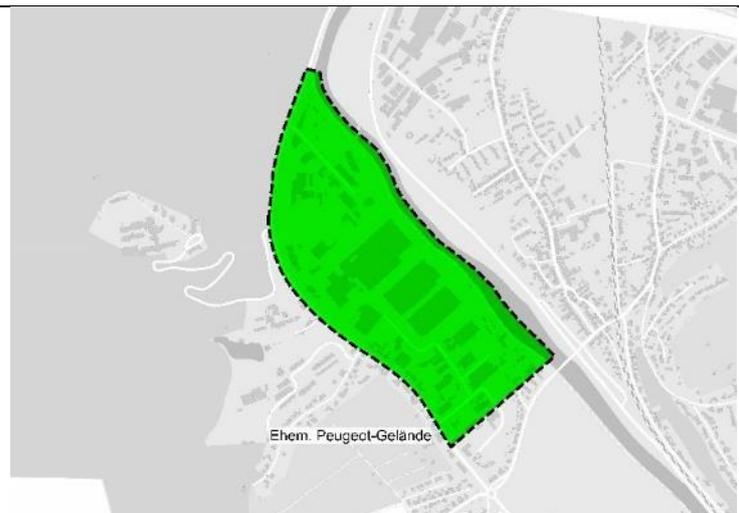
**„Brebacher Ohr“, Brebach-
Fechingen/ Güdingen:**

- Schwierige verkehrliche Verhältnisse mit nur geringen Verbesserungsoptionen (Autobahnabfahrt Güdingen)
- Standort außerhalb des Kernstadtbereichs
- Fläche in Privateigentum

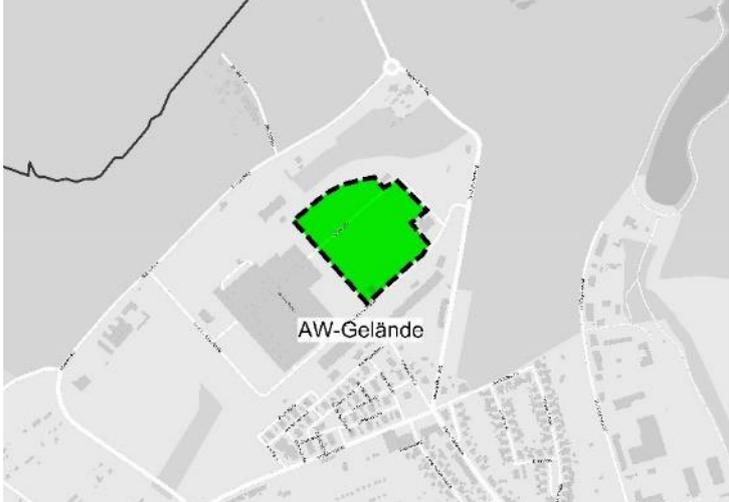


**Ehem. Peugeot-Gelände, Groß-
blittersdorfer Straße, Güdingen:**

- fehlende Flächenverfügbarkeit
- unzureichende verkehrliche Anbindung (kein Vollanschluss, keine ÖPNV-Anbindung)
- Standort außerhalb des Kernstadtbereichs
- geplante Sicherung und Stärkung der gewerblichen Nutzungen





| | |
|--|--|
| <p><u>Ehem. Ausbesserungswerk (AW-Gelände), Burbach:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Geplante Sicherung und Stärkung der gewerblichen Nutzungen ▪ unzureichende verkehrliche Anbindung (kein Autobahnanschluss, keine ÖPNV-Anbindung) ▪ Standort außerhalb des Kernstadtbereichs ▪ Erreichbarkeit für französische Kunden unkomfortabel |  <p>AW-Gelände</p> |
| <p><u>Ensheim, Entwicklungsflächen nördlich des Flughafens, Ensheim:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Geplante Sicherung und Stärkung der gewerblichen Nutzungen ▪ unzureichende verkehrliche Anbindung (kein Autobahnanschluss, keine ÖPNV-Anbindung) ▪ Standort außerhalb der Kernstadt ▪ Erreichbarkeit für französische Kunden unkomfortabel |  <p>Entwicklungsfl. nördlich des Flughafens</p> |

2.5 Ergebnis der Standortalternativenprüfung

Das geplante Einrichtungshaus Möbel Martin am Standort Osthafen entspricht den städtebaulichen Zielsetzung hinsichtlich der Maßgabe eines überörtlichen Einzugsbereichs, der Verbesserung der Bindungsquote für die Sortimentsgruppe Möbel, der Generierung von Kaufkraftzuflüssen für das Oberzentrum sowie dem ermittelten Bedarf im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Saarbrücken². Die Zielerreichung ist jedoch nicht allein von einem entsprechenden Betriebskonzept, sondern insbesondere auch von der Lagegunst des geplanten Standorts abhängig. Zudem ist das Einrichtungshaus geeignet die Anforderungen eines überörtlichen Einzugsbereichs, zum einen durch das Betriebskonzept (Verkaufsflächenumfang, Warenangebot/ Sortimentsstruktur, Marktdurchdringung des Anbieters, Parkplatzangebot etc.) sowie zum anderen durch die Lagegunst (zentrale Lage innerhalb der Kernstadt, sehr gute Erreichbarkeit/ Anbindung für PKW (Autobahnanschluss) sowie für ÖPNV (Saarbahn/ Bus)) zu erfüllen..

² Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Landeshauptstadt Saarbrücken, Junker + Kruse, Oktober 2015.



Bezogen auf die städtebaulichen und betriebswirtschaftlichen Anforderungen hinsichtlich der Lagegunst (zentrale Lage innerhalb der Kernstadt, gute Erreichbarkeit/ Anbindung für PKW (Autobahnanschluss) sowie für ÖPNV (Saarbahn/ Bus)) und der erforderlichen Flächengröße konnten keine geeigneten, verfügbaren Alternativstandorte in Saarbrücken gefunden werden, die den Anforderungen zur Ansiedlung eines Möbel- und Einrichtungshauses mit einem überörtlichen Einzugsbereich genügen.

Bei den geplanten Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes handelt es sich teilweise um bereits bestehende gewerbliche Nutzungen, die nunmehr im Zuge der Planaufstellung mit überplant und gesichert werden.

3 Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Im Landesentwicklungsplan Umwelt des Saarlandes ist das Areal am Osthafen als *Vorranggebiet* für Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen dargestellt:

„Die Vorranggebiete (VG) für Gewerbe, Industrie und Dienstleistung dienen der Sicherung und Schaffung von Dienstleistungs- und Produktionsstätten und den damit verbundenen Arbeitsplätzen. In VG sind Betriebe des industriell-produzierenden Sektors, des gewerblichen Bereiches sowie des wirtschaftsorientierten Dienstleistungsgewerbes zulässig. Daher sind im VG in größtmöglichem Umfang gewerbliche Bauflächen, Industrie- und Gewerbegebiete bzw. Dienstleistungs- Technologieparks oder Gründerzentren auszuweisen. Die Ansiedlung aller Formen von Einzelhandel mit mehr als 700 m² Verkaufsfläche sowie alle den v. g. Zielsetzungen entgegenstehende Nutzung sind in VG nicht zulässig.“³

Unmittelbar südlich angrenzend und noch teilweise das Plangebiet betreffend sind überlagernde Vorranggebiete Hochwasserschutz und Grundwasserschutz festgelegt.

Davon abweichende Nutzungsabsichten erfordern daher die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens (ZAV) nach § 6 Abs. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) i.V.m. § 5 des Saarländischen Landesplanungsgesetz (SLPG). Antragsgegenstand des Zielabweichungsverfahrens ist dementsprechend der gesamte Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans "Osthafen", BBP. Nr. 135.06.04.

Für die in der jeweils gültigen Raumordnungsverordnung (RoV) genannten Vorhaben ist ein Raumordnungsverfahren durchzuführen, wenn die Vorhaben im Einzelfall raumbedeutsam und von überörtlicher Bedeutung sind. Diese Regelung bezieht sich gemäß § 1 Nr. 19 RoV auch auf Planungen und Maßnahmen, die die Errichtung von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben oder sonstigen großflächigen Handelsbetrieben zum Gegenstand haben.

Der Landesentwicklungsplan, Teilabschnitt „Siedlung“ vom 04. Juli 2006, Ziel 51 konkretisiert diese Vorgaben dahingehend, dass für die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen über 5.000 m² Verkaufsfläche in der Regel die Durchführung eines Raumordnungsverfahrens erforderlich ist. Die Entscheidung hierüber obliegt der Landesplanungsbehörde.

³ Landesentwicklungsplan, Teilabschnitt Siedlung, Ziel 52, 04.07.2006.



Da es sich bei den Planungen um ein Vorhaben mit insgesamt 30.000 m² Verkaufsfläche handelt, ist zur Umsetzung der Entwicklungsabsichten der Investoren gemäß Abstimmung mit der Landesplanungsbehörde ein Raumordnungsverfahren durchzuführen und es sind die relevanten Belange zu untersuchen.

Nach § 6 Abs. 1 des saarländischen Landesplanungsgesetzes (SLPG) erfolgt die Einleitung eines Raumordnungsverfahrens nach § 15 des Raumordnungsgesetzes (ROG) auf Antrag des Trägers der Planung oder Maßnahme oder von Amts wegen.

3.1 Raumordnungsverfahren

3.1.1 Raumordnerische Beurteilung

Im Ergebnis der Raumordnerischen Beurteilung⁴ im Rahmen des Raumordnungsverfahren für das Vorhaben "Einrichtungshaus Möbel Martin / Bebauungsplan „Osthafen“ (BBP 135.06.04)" in der Landeshauptstadt Saarbrücken stellt das Ministerium für Inneres, Bauen und Sport als Landesplanungsbehörde fest, dass der von der Landeshauptstadt Saarbrücken, Rathausplatz 1, 66111 Saarbrücken, mit Schreiben vom 15. Februar 2017 (ohne Az.) beantragten Abweichung von der im Landesentwicklungsplan, Teilabschnitt „Umwelt“ (Ziffer 70) und Teilabschnitt „Siedlung“ (Ziffer 52) festgelegten raumordnerischen Zielsetzungen im betreffenden Vorranggebiet für Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen für die im Rahmen des Bebauungsplan-Entwurfes „Osthafen“ (BBP 135.06.04) bauleitplanerisch vorgesehene Verlagerung des Einrichtungshauses Möbel Martin und die damit verbundene Ansiedlung einer großflächigen Einzelhandelseinrichtung mit einer Verkaufsfläche von ca. 30.000 qm sowie die Umstrukturierung und Weiterentwicklung des Bereiches am Osthafen innerhalb des in den Antragsunterlagen (S. 17) abgegrenzten Vorhabenbereiches (deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplan-Entwurfes „Osthafen (BBP 135.06.04)“ der Landeshauptstadt Saarbrücken; Verfahrensstand § 4 Abs. 1 BauGB) zugestimmt wird.

Das Ministerium für Inneres, Bauen und Sport als Landesplanungsbehörde stellt fest, dass die Zielabweichung gemäß § 6 Abs. 2 des Raumordnungsgesetzes (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808), i.V.m. § 5 des Saarländischen Landesplanungsgesetzes (SLPG) vom 18. November 2010 (Amtsbl. I S. 2599), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Oktober 2015 (Amtsbl. I S. 790), unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und die Grundzüge des Landesentwicklungsplanes, Teilabschnitte "Umwelt (Vorsorge für Flächen-nutzung, Umweltschutz und Infrastruktur)" vom 13. Juli 2004 und „Siedlung“ vom 4. Juli 2006, nicht berührt.

Das Ministerium für Inneres, Bauen und Sport als Landesplanungsbehörde stellt im Rahmen des von der Landeshauptstadt Saarbrücken, Rathausplatz 1, 66111 Saarbrücken, mit Schreiben vom 15. Februar 2017 (ohne Az.) beantragten Raumordnungsverfahrens fest, dass die im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans „Osthafen“ (BBP 135.06.04) vor-

⁴ Zwischeninformation zum Stand des Zielabweichungs- und Raumordnungsverfahren für das Vorhaben „Einrichtungshaus Möbel Martin / Bebauungsplan „Osthafen“ (BBP 135.06.04)“ in der Landeshauptstadt Saarbrücken, per E-Mail vom 28.07.2017



gesehene Verlagerung des großflächigen Einzelhandelsvorhabens „Einrichtungshaus Möbel Martin“ unter Berücksichtigung der in Kapitel 5 dieser raumordnerischen Beurteilung getroffenen Bestimmungen gemäß § 15 Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808), i. V. m. § 6 Saarländisches Landesplanungsgesetz (SLPG) vom 18. November 2010 (Amtsbl. I S. 2599), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Oktober 2015 (Amtsbl. I S. 790), mit den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung sowie mit den raumordnerisch relevanten Umweltbelangen in Einklang gebracht werden kann. Die in Kapitel 5 getroffenen Maßgaben und Hinweise sind in den nachfolgenden Bauleitplan- bzw. Genehmigungsverfahren zu berücksichtigen und durch entsprechende Festlegungen, Auflagen oder Bedingungen weiter zu konkretisieren.

Die getroffenen Maßgaben lauten wie folgt:

1. Die Gesamtverkaufsfläche des Vorhabens „Einrichtungshaus Möbel Martin“ wird auf maximal 30.000 qm begrenzt. Der Anteil des zentrenrelevanten Randsortiments ist bauleitplanerisch auf insgesamt maximal 15 % (4.500 qm) dieser Gesamtverkaufsfläche festzusetzen.
2. Die maximal zulässigen Verkaufsflächen für die jeweiligen zentrenrelevanten Randsortimente sind bauleitplanerisch wie folgt zu beschränken:
 - a. Haushaltswaren (inkl. Geschenkartikel): 1.500 qm
 - b. Glas, Porzellan, Keramik: 700 qm
 - c. Haus- und Heimtextilien: 1.600 qm
 - d. Kunstgewerbe, Bilder (inkl. Geschenkartikel): 700 qm

Als Hinweise und Empfehlungen werden zudem benannt:

1. Im Hinblick auf die im Zuge einer Vorhabenrealisierung notwendige Optimierung der Verkehrsabläufe im Bereich der Knotenpunkte K1 (Kreisverkehrsplatz „Am Römerkastell“), K2 (Knotenpunkt „Zur Ostspange“/„An der Römerbrücke“) und K3 (Kreisverkehrsplatz „St. Arnual“; hier insbesondere hinsichtlich der Beseitigung des vorhandenen Sichthindernisses) und vor dem Hintergrund der Stellungnahmen der Fachreferate D/3 und D/5 (Oberste Straßenbaubehörde) des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit, Energie und Verkehr vom 29. Mai 2017 (Az.: E/1-M05 Sch/Sc) sowie des Landesbetriebs für Straßenbau vom 18. Juli 2017 (Az.: STR-600#17-91 III) wird der nachgeordneten Bauleitplanung eine enge fachliche Abstimmung mit dem Landesbetrieb für Straßenbau als Straßenbaulastträger empfohlen.
2. Entsprechend der Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt- und Arbeitsschutz vom 12. Juni 2017 (Az.: 01 / 1311 / 1205 / Sto) werden für der dem ROV nachgeordneten Bauleitplanung folgende Prüf- bzw. Vorsorge- und Schutzmaßnahmen empfohlen bzw. Hinweise gegeben:
 - a. **Bodenschutz:** Für den Bereich der teilsanierte Altlast „Aral Tanklager Raab Karcher, SB_649“ sind die unter den noch bestehenden Gebäuden befindlichen Teilflächen bislang nicht ausreichend auf Bodenkontaminationen untersucht worden. Entsprechende Untersuchungen sind nach Gebäudeabriss durchzuführen. Auf



Grundlage dieser Untersuchungen ist das weitere Vorgehen gemeinsam mit dem LUA festzulegen.

- b. Grundwasserschutz: Aufgrund des geringen Grundwasserflurabstandes im Vorhabenbereich von ca. 2,40 m – 4,50 m unter Geländeoberkante stellen Baumaßnahmen, die in diesen Grundwasserhorizont reichen, einen Benutzungstatbestand im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 4 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) dar, der gemäß § 8 Abs. 1 WHG der Erlaubnis des zuständigen Ministerium für Umwelt und Verbraucherschutz als Oberste Wasserbehörde nach § 10 WHG i.V.m. § 103 Abs. 2 Nr. 1 SWG bedürfe. Erdwärmesondenanlagen werden in diesem Bereich als nicht genehmigungsfähig betrachtet, da Geothermiebohrungen einen mit dem Trinkwasserschutz nicht zu vereinbarenden Eingriff in den Untergrund darstellen.
 - c. Entwässerung: Für die Einleitung des gesammelten Niederschlagswassers der Verkehrs- und Parkplatzflächen in ein Gewässer (Saar bzw. Kieselbach) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gem. § 10 WHG erforderlich.
3. Der fachgutachterlichen Ausführungen und der Stellungnahme des BUND Saarland e.V. 22. Mai 2017 (ohne Az.) folgend wird der nachgeordneten Bauleitplanung die Prüfung geeigneter klimaökologischer Maßnahmen sowie eine Planungsoptimierung hinsichtlich der Belange des Hochwasserschutzes sowie ggf. die bauleitplanerische Festsetzung entsprechender Maßnahmen empfohlen.
 4. Entsprechend der Stellungnahme des Landesdenkmalamtes vom 24. Mai 2017 (ohne Az.) wird der nachgeordneten Bauleitplanung eine frühzeitige und enge Abstimmung mit dem LDA hinsichtlich des weiteren Untersuchungsbedarfes und Verfahrensablaufes empfohlen. Vorsorglich wird auf den Umgebungsschutz des § 8 Abs. 2 Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDschG) hingewiesen.
 5. Der nachgeordneten Bauleitplanung wird eine enge Abstimmung mit der Deutsche Bahn AG – DB Immobilien – insbesondere hinsichtlich der in der Stellungnahme (ohne Datum; Az.: Pz (TÖB-KAR-17-11011 St. Johann) der DB AG genannten Maßgaben (insbesondere Schutzvorkehrungen und Einfriedungen, Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen, Ab- und Niederschlagswasserableitung, Neuanpflanzungen) empfohlen.
 6. Das Landespolizeipräsidium (LPP) weist in seiner Stellungnahme vom 10. Mai 2017 (Az.: LB 141/2017) darauf hin, dass bei Kampfmittelfunden (Zufallsfunde) der Kampfmittelbeseitigungsdienst über die zuständige
 7. Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen ist. Anfragen zu Kampfmitteln sollten so rechtzeitig gestellt werden, dass die Beauftragung gewerblicher Firmen zur Detektion der Baufläche rechtzeitig vor Baubeginn durch den Bauherrn bzw. Auftraggeber erfolgen kann.

4 Landschaftsplanung

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

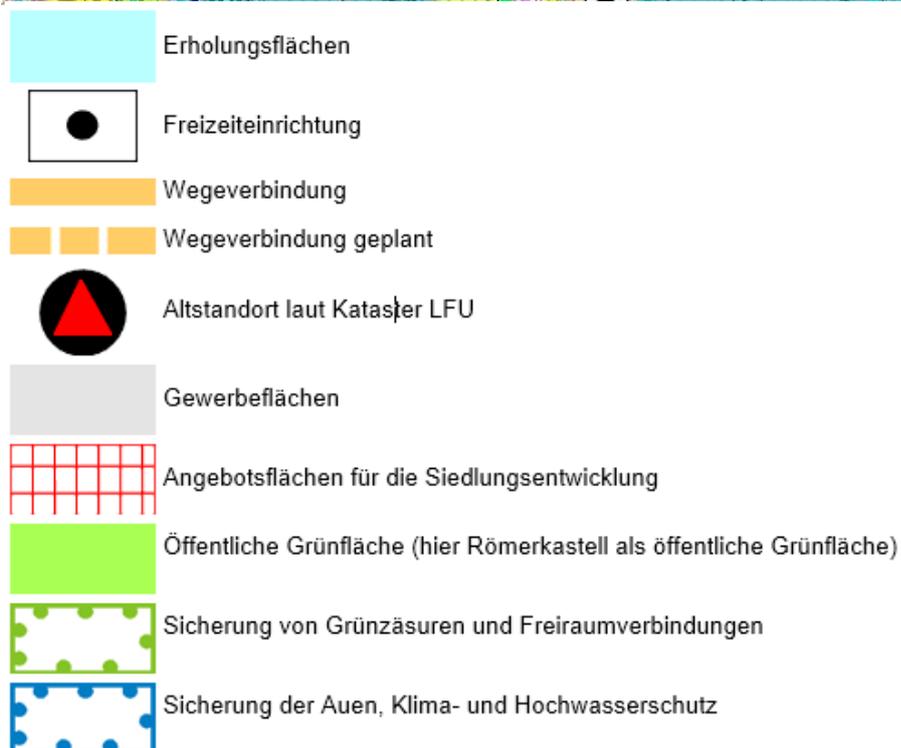
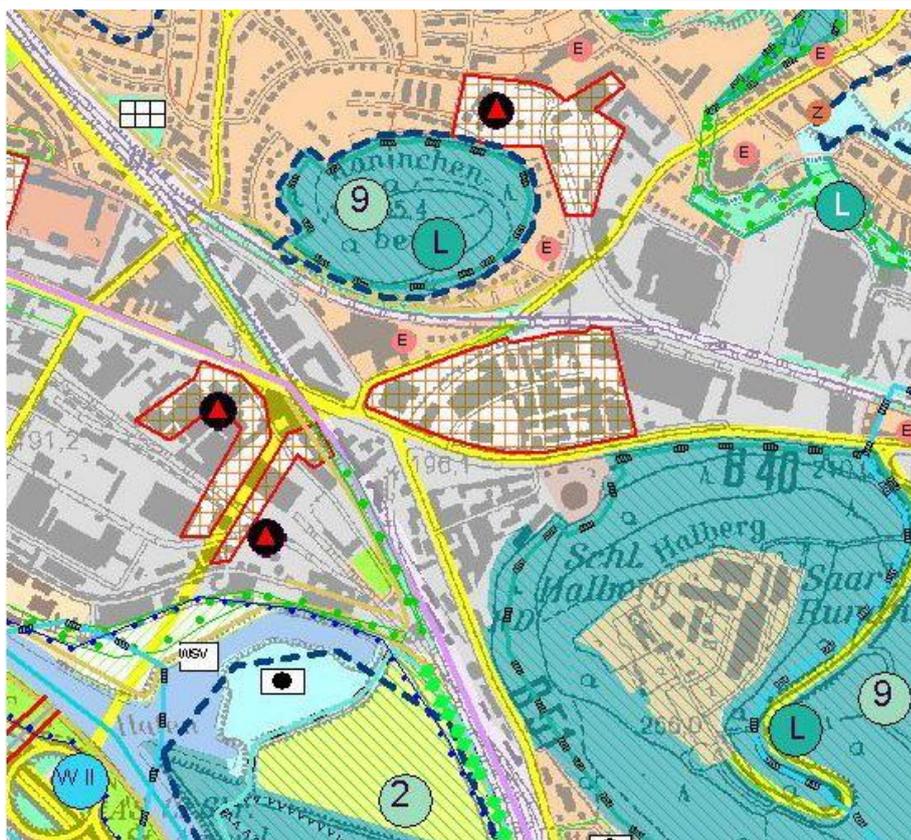


Abbildung 3: Auszug aus der Entwicklungskarte des Landschaftsplans

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



5 Vorhandene planungsrechtliche Darstellungen und Festsetzungen

5.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan des Regionalverbands Saarbrücken (§ 8 Abs. 2 und 3 BauGB)

Zur Realisierung des Vorhabens ist es erforderlich den Flächennutzungsplan des Regionalverbands für das Plangebiet zu ändern. Im aktuell gültigen Flächennutzungsplan (Abbildung 4) sind die Flächen des Geltungsbereiches des BBP „Ostspange“ überwiegend als gewerbliche Bauflächen ausgewiesen. Der Bereich des Römerkastells wurde bislang als Sonderbaufläche „Denkmal“ gekennzeichnet. Des Weiteren umfasst das Plangebiet bzw. der Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplanes Straßenverkehrsflächen der B51 sowie im Süden eine Teilfläche eines Überschwemmungsgebietes (vorläufige Ausweisung, Ausweisung geplant).

In der Umgebung des Plangebiets finden sich neben den bereits angesprochenen Verkehrsinfrastruktureinrichtungen unterschiedliche gewerbliche Flächen sowie Grünflächen.

Die Flächen des Einzelhandelsbetriebes sollen nach der Teiländerung des Flächennutzungsplanes als Sonderbaufläche dargestellt werden. Der Bereich des Römerkastells wird künftig als Grünfläche mit der Kennzeichnung des Bodendenkmals „Römerkastell“ dargestellt, Die bislang als Gewerbefläche dargestellte Fläche südlich des Denkmals wird künftig als Grünfläche dargestellt werden. Das Überschwemmungsgebiet wird unverändert übernommen.

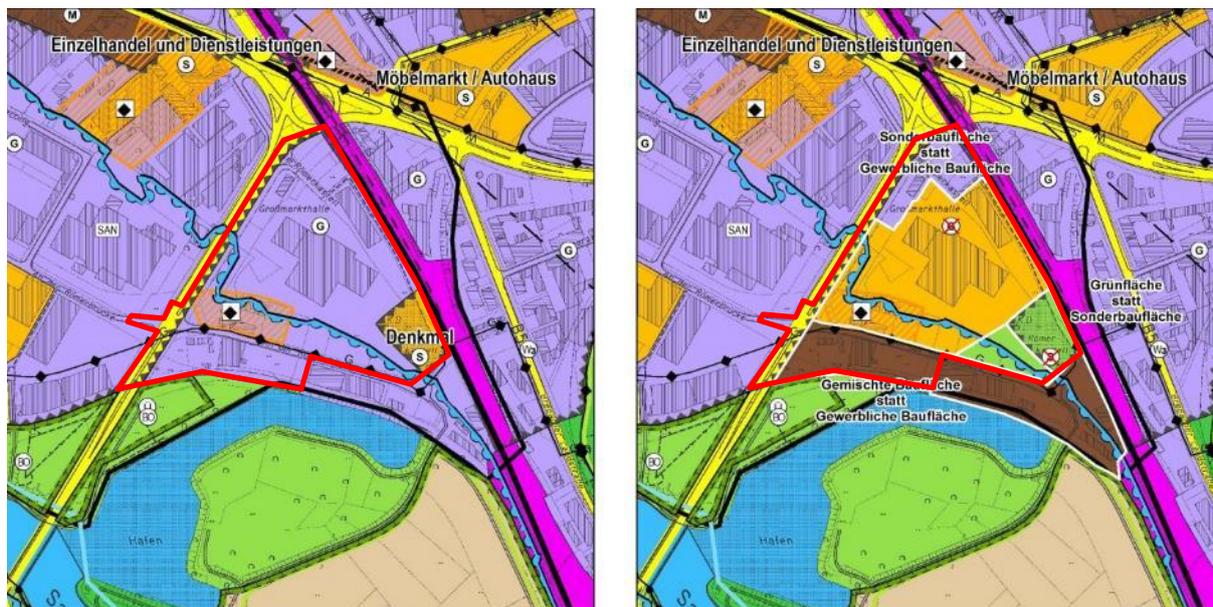


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan (links) und der Änderung des Parallelverfahrens (rechts, das Plangebiet ist jeweils rot umrandet)

Die Teiländerung des Flächennutzungsplanes, unter Berücksichtigung der o.g. Belange, erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Ostspange“ für die Gesamtentwicklung.



5.2 Bestehende Baurechte

Die Flächen des Plangebietes liegen komplett im rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ostspange“ BBP Nr. 135.06.00



Abbildung 5: Rechtskräftiger Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ostspange“ BBP Nr. 135.06.00

Der Teilbereich für das geplante Einrichtungshaus umfasst in dem bestehenden Planwerk Gewerbe- und Sondergebietsflächen (Denkmalschutzanlage Römerkastell), Verkehrsflächen sowie öffentliche Grünflächen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ostspange“ BBP Nr. 135.06.00 ist entsprechend zu ändern. Somit werden die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Ostspange“ BBP Nr. 135.06.00 im Verfahren durch den Bebauungsplan Nr. 135.06.04. „Osthafen“ und dessen Festsetzungen ersetzt.

6 Planinhalte

6.1 Art der baulichen Nutzung

6.1.1 Sondergebiet „Einrichtungshaus“ (SO)

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 135.06.04 „Osthafen“ erfolgt die Festsetzung eines Sondergebietes "Einrichtungshaus" (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 BauN-VO).

Das festgesetzte Sondergebiet dient der Unterbringung eines Einrichtungshauses mit bis zu 30.000 m² Verkaufsfläche sowie ergänzenden und untergeordneten Nutzungen im Sinne von



Nebenräumen, Büroflächen, Technikräumen und Lagerflächen. Zusätzlich sind gastronomische Betriebe zulässig, sofern sie in einem funktionalen Zusammenhang mit dem Einrichtungshaus stehen und zu diesem lediglich ein ergänzendes Angebot darstellen. Darüber hinaus sind jahreszeitlich begrenzte, temporäre Verkaufsstände (Verkaufszelt) zulässig. Die Größe dieser Verkaufsfläche muss sich hierbei im Rahmen der festgesetzten Obergrenze der Verkaufsflächen bewegen und darf diese nicht überschreiten. Damit wird gewährleistet, dass das Einrichtungshaus auch auf den ihm zugehörigen Stellplatzflächen temporär und nur zeitlich befristet ein Verkaufszelt für Saisonwaren aufstellen kann, die nicht im eigentlichen Einrichtungshaus aufgrund etwa der Art und Größe verkauft werden können. Die Festsetzung, wonach diese Verkaufsflächen sich innerhalb der festgesetzten Verkaufsfläche wieder spiegeln müssen, stellt sicher, dass die definierte Verkaufsflächenobergrenze nicht überschritten wird.

An Kernsortimenten und nicht zentrenrelevanten Randsortimenten sind die nachfolgenden Verkaufsflächenobergrenzen vorgesehen und festgesetzt:

| Nicht-zentrenrelevante Randsortimente | Verkaufsflächenobergrenze |
|--|----------------------------------|
| Teppiche | bis zu 1.000 m ² |
| Lampen und Leuchten | bis zu 1.200 m ² |
| Kinderwagen und Kinderautositze | bis zu 500 m ² |

Zur Sicherstellung der städtebaulichen Verträglichkeit wird festgesetzt, dass an zentrenrelevanten Randsortimenten lediglich die nachfolgenden Verkaufsflächen zulässig sind.

| Zentrenrelevante Randsortimente (zusammen max. 15% der Gesamtverkaufsfläche) | Verkaufsflächenobergrenze |
|---|----------------------------------|
| Haushaltswaren | bis zu 1.500 m ² |
| Glas, Porzellan, Keramik | bis zu 700 m ² |
| Haus- und Heimtextilien | bis zu 1.600 m ² |
| Kunstgewerbe, Bilder | bis zu 700 m ² |

Mit den vorgesehenen Festsetzung wird somit auch den Vorgaben des Raumordnerischen Bescheides⁵ Rechnung getragen (vgl. hierzu Pkt. 3.1.1).

In diesem Zusammenhang wird darauf verwiesen, dass der Verkaufsflächenanteil der zentrenrelevanten Randsortimente von 15% der Gesamtverkaufsfläche höher ist als im Saarbrü-

⁵ Zwischeninformation zum Stand des Zielabweichungs- und Raumordnungsverfahren für das Vorhaben „Einrichtungshaus Möbel Martin / Bebauungsplan „Osthafen“ (BBP 135.06.04)“ in der Landeshauptstadt Saarbrücken, per E-Mail vom 28.07.2017



cker Einzelhandelskonzept vorgegeben, dies kann aber aus gutachterlicher Sicht im Einzelfall von Saarbrücken akzeptiert werden, da die Besonderheiten der Standortlage, der Absatzform des Vorhabens, des Einzugsbereiches und des Ausgabenverhaltens der französischen Verbraucher dies rechtfertigen. Folgende Aspekte sind in diesem Zusammenhang hervorzuheben:

- Die Betriebsform des Vorhabens: Die erforderliche Verkaufsflächengrößenordnung von insgesamt 30.000 qm und die damit verbundene außergewöhnlich große räumliche Reichweite ist Wesensmerkmal der Betriebsform „Einrichtungshaus“. Die Realisierung dieses Betriebstyps ist gleichzeitig aufgrund der insgesamt begrenzten Potenziale, auch wenn aktuell Möbelkaufkraft abfließt, eine auf viele Jahre gesehen einmalige Ansiedlung in Saarbrücken.
- Die große räumliche Reichweite des Vorhabens: Die Abhängigkeit der Betriebsform von einer großen räumlichen Reichweite und die Erfordernis der Frequenzerzeugung aufgrund der Langfristigkeit der Bedarfsstufe des Kernsortiments, in Verbindung mit der großräumigen Erschließungsmöglichkeit des französischen Marktes begründet diese Festsetzung.
- Die Bereitschaft der französischen Kunden, mehr Geld für Randsortimente auszugeben: Städtebaulich ist der Umsatz der französischen Kunden mit zentrenrelevanten Randsortimenten weniger relevant, da er in geringerem Umfang aus den umliegenden deutschen Zentralen Versorgungsbereichen umgelenkt wird.
- Der hohe Umsatzanteil aus Frankreich (ca. 40%): Die absatzwirtschaftliche Bedeutung eines höheren Anteiles zentrenrelevanter Randsortimente zeigt sich im besonderen Einkaufsverhalten der französischen Kunden. Dieser Sondereffekt aus französischen Umsätzen kann aber nur dann entstehen, wenn eine ausreichende Anziehungskraft zu einer entsprechenden räumlichen Reichweite nach Frankreich führt.

Entscheidend für die Behandlung des Vorhabens ist, dass für andere Fachmärkte oder Möbelabsatzformen solche abweichenden Bedingungen nicht abzuleiten sind. Aus der Bedarfsermittlung für Verkaufsflächen mit Möbeln und Einrichtungsbedarf im Einzelhandelskonzept der Landeshauptstadt Saarbrücken ergibt sich eine Begrenzung, die die Ansiedlung eines so großen Einrichtungshauses in Saarbrücken auf viele Jahre hin zu einem Einzelfall macht.

Für den Fall, dass das Vorhaben in Saarbrücken keinerlei zentrenrelevante Randsortimente führen würde, ergäbe sich eine Verkaufsfläche von maximal 30.000 qm mit Möbeln, Korb- und Flechtwaren sowie den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten Lampen und Leuchten, Kinderwagen und Autokindersitze sowie Teppiche. Damit stiege die Worst Case Umsatzerwartung im nicht-zentrenrelevanten Sortiment von 54,7 Mio. € auf 72,0 Mio. €. Der zusätzliche Umsatz im nicht-zentrenrelevanten Sortiment betrüge 17,3 Mio. € und würde zu höheren Umsatzumverteilungen sowohl in den zentralen Versorgungsbereichen, als auch an den Fachmarktstandorten und nicht integrierten Lagen in den untersuchten Gemeinden führen. Die Umsatzumlenkungen in den zentralen Versorgungsbereichen der Untersuchungsregion würden von 0,6 auf 0,8 Mio. € insgesamt ansteigen. Auf die explizit betroffenen Kommunen Lebach und St. Ingbert werden prozentual gesehen höhere Umsatzumlenkungen im Kernsortiment entfallen. Für Lebach wäre eine Zunahme von 5% auf 5,9% und für St. Ingbert von



6% auf 7,4% zu erwarten. Damit wäre die jeweilige Schädlichkeitsschwelle für die zentralen Versorgungsbereiche von Lebach und St. Ingbert knapp erreicht, bzw. unterschritten. Deshalb sind negative städtebauliche Auswirkungen nicht zu erwarten, zumal es sich um nicht-zentrenrelevantes Sortiment handelt.

Die Umsatzumlenkungen in Frankreich stiegen von 11,1 Mio. € auf 16,7 Mio. €, die Umsatzumlenkungen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche in den Gemeinden des deutschen Einzugsbereiches stiegen von 32,9 Mio. € auf 44,5 Mio. €. Die Umlenkungsquoten in den untersuchten Gemeinden würden im Schnitt 16,5% an Umsatz betragen. Ursprünglich, mit einer Verkaufsfläche im Kernsortiment von 22.800 qm lag diese Umlenkungsquote bei durchschnittlich bei 11,2%. Die Wettbewerbswirkung würde demnach durch die um 7.800 qm höherer Verkaufsfläche mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten deutlich ansteigen. Allerdings lägen die Umlenkungsquoten noch deutlich unterhalb von potenziellen städtebaulichen Auswirkungen.

Träte der unwahrscheinliche Fall ein, dass Möbel Martin in Saarbrücken die gesamte Verkaufsfläche von 30.000 qm ausschließlich mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten belegen würde, erreichten sowohl in den zentralen Versorgungsbereichen als auch außerhalb der integrierten Lagen die zu erwartenden Umsatzumlenkungen nicht die im Gutachten definierten städtebaulichen Schädlichkeitsschwellenwerte.

Aus gutachterlicher Sicht wäre eine Verkaufsflächengröße von 30.000 qm im geplanten Einrichtungshaus von Möbel Martin in Saarbrücken, ausschließlich mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten belegt, städtebaulich als verträglich im Sinne der BauNVO und des BauGB zu bewerten. Da dieser Fall als unwahrscheinlich einzustufen ist, stellt er eine Worst Case Rechnung dar, die in der Realität kaum eintreffen dürfte.

Vor diesem Hintergrund und dem Nachweis der städtebaulichen Verträglichkeit eines Randsortimentsanteiles von 15% sind die Voraussetzungen zur Abweichung von den Festlegungen des Saarbrücker Einzelhandelskonzepts und des Integrationsgebotes des LEP gegeben.

Insgesamt soll sich das geplante Einrichtungshaus über vier Vollgeschosse erstrecken. An das Verkaufsgebäude schließt sich an der Nordostseite das dreigeschossige Lagergebäude an, das mit dem Hochregallager parallel zum Bahndamm seinen Abschluss findet. Neben Hochregallager, Plattenlager und Technikräumen befinden sich im Erdgeschoss im Südosten die Anlieferung und im Nordwesten die Warenausgabe.

Über der Anlieferungshalle im südöstlichen Gebäudebereich liegen in den beiden Obergeschossen die Büro-, Verwaltungsräume und Werkstätten.

Zur Anlieferung der Einrichtungshauslager dient die Zufahrt in die Straße „Am Römerkastell“ von der Ostspange aus, mit der Möglichkeit das Haus nördlich zu umfahren und dabei die beiden Betriebshöfe im Nordwesten und Südosten des Lagergebäudes zu erreichen.

Unter Berücksichtigung der infrastrukturellen Anforderungen soll der umgebende Landschaftsraum bis zum neuen Gebäude reichend weiterentwickelt werden. Anstelle von konventioneller Begleitpflanzung, die als regelmäßige Einzelbaumpflanzung dem Stellplatzraster folgt, wird über eine gezielte Setzung von Baumgruppen das landschaftliche Thema weitergeführt. Hierbei werden größeren Stellplatzflächen größere Vegetationsflächen zugeordnet, die Platz für mehrere Bäume bereitstellen. Für eine bessere Orientierung auf dem großflä-



chigen Parkplatz markieren diese Baumgruppen zudem die Durchwegung für die Fußgänger durch die Stellplatzreihen, schmale Wege können hier problemlos integriert werden.

Der Außenbewirtschaftungsbereich des Restaurants liegt im Südosten des Gebäudes orientiert zur öffentlichen Grünfläche Römerkastell. Hier ist es möglich Bezüge herzustellen und das Römerkastell in den Fokus der Öffentlichkeit zu stellen. Die Pflanzflächen werden pflegeextensiv und robust gestaltet z.B. mit bodendeckenden Gehölzen, extensiven Stauden/Gräsermischpflanzungen oder blumenreicher Wiesenansaat.

6.1.2 Gewerbegebiete (GE1, GE2 und GE3)

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt auch die Festsetzung von Gewerbegebieten (§ 9 Abs. Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO und i.V.m. § 12 Abs. 4 BauGB).

In den Gewerbegebieten sind Gewerbebetriebe aller Art, und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig.

Hierbei ist darauf zu verweisen, dass in dem Gewerbegebiet GE3 nur solche Gewerbebetriebe zulässig sind, die nach ihrem Störgrad im Mischgebiet zulässig sind. Somit wird im Bereich des GE3 ein eingeschränktes Gewerbegebiet bezogen auf den Störgrad von Gewerbebetrieben festgesetzt. Die Nutzungskontingentierung erfolgt mit Blick die geplanten Nutzungen östlich des GE3. Hier sollen mittel- bis langfristig neben kulturellen und kreativen Nutzungen auch störanfälligere Freizeit- und ggf. Wohnnutzungen in attraktiver Lage am Osthafen entstehen können. Der städtebauliche Ideenwettbewerb „Entwicklung am Osthafen“ hat die Potenziale des Standortes aufgezeigt, die nun mit den Beteiligten zur Umsetzung weiter entwickelt werden müssen. Darüber hinaus werden im GE3 explizit auch solche Stellplätze als zulässig festgesetzt, die dem SO „Einrichtungshaus“ dienen. Somit ist sichergestellt, dass das GE3 im Bedarfsfall auch für zusätzliche Stellplatzflächen herangezogen werden kann (Überlaufparkplatz), sollten die notwendigen Stellplätze gem. Stellplatzsatzung auf dem Grundstück des Sondergebietes selbst nicht umgesetzt werden können.

Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und im gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind zugelassen werden.

In diesem Zusammenhang werden Gewerbebetriebe ohne Verkaufsflächen beziehungsweise mit Verkaufsflächen unter der Großflächigkeit für nicht zentren- oder nahversorgungsrelevante Sortimente der „Saarbrücker Sortimentsliste“ als zulässig festgesetzt. Damit wird dem Flächeneigentümer eine Nutzungsmöglichkeit eingeräumt, die einerseits eine wirtschaftlich gute Ausnutzung und Verwertung der Immobilie ermöglicht und andererseits das Flächenangebot für die genannten Nutzungen in verkehrsgünstiger Lage erhält bzw. erweitert.

Die Gewerbegebiete befinden sich entlang der Straße „Zur Ostspange“ in einem repräsentativen Stadteinfahrtsbereich. Vor diesem Hintergrund sollen dort vorwiegend Nutzungen angesiedelt werden, die diesen Qualitätsanspruch in funktionaler und gestalterischer Weise erfüllen. Lagerhäuser und Lagerplätze, Tankstellen, Vergnügungstätten sowie Bordelle, Sexshops o.ä. werden aus städtebaulich-gestalterischen und -funktionalen Gründen in diesem zentralen Bereich ausgeschlossen, Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und



sportliche Zwecke werden nur als ausnahmsweise zulässig festgesetzt. Denn durch seine verkehrsgünstige Lage besitzt das Gebiet auch eine Attraktivität und Standortgunst für Vergnügungsstätten sowie für Betriebe, deren beabsichtigte Nutzung auf die Ausübung sexueller Handlungen innerhalb der Betriebsflächen ausgerichtet ist oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen ein betriebliches Wesensmerkmal darstellt. Somit besteht die Gefahr eines so genannten „Abwärtsentwicklungstrend-Effektes“, wodurch die erwünschte gewerbliche Nutzungsstruktur mit der Zeit beeinträchtigt oder sogar verdrängt werden könnte. Um zudem mögliche Störungen der Betriebswohnungen insbesondere zu Abend- oder Nachtstunden zu vermeiden, werden Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Diese Festsetzungen wurden nötig, nachdem nach Inkrafttreten des Prostitutionsgesetzes im Jahre 2001 die Nachfrage nach Standorten zur Ansiedlung von Bordellen, Laufhäusern, Sexshops und ähnlichen Etablissements und die Anzahl von konkreten Bauanträgen deutlich gestiegen war.

Bordelle und bordellähnliche Betriebe sind in der Folge des Prostitutionsgesetzes von der Rechtsprechung als eine Unterart der in der Baunutzungsverordnung festgelegten gewerblichen Nutzung eingestuft worden und sind somit in Gewerbe- und Industriegebieten allgemein zulässig (§ 8 und 9 Abs. 2 Baunutzungsverordnung).

Bei der Ansiedlung von Bordellen und bordellähnlichen Betrieben, Sexshops etc. kann üblicherweise von folgenden städtebaulich relevanten Negativfaktoren ausgegangen werden:

- Äußere Auffälligkeiten bei Fassadengestaltung (grelle, auffallende Farben),
- Anbringung auffälliger Werbeanlagen und Leuchtreklame,
- Absenkung des geschäftlichen Niveaus durch Verlust der Kaufkraft bei Nachbarbetrieben,
- „Niveauabsenkung“ in den angrenzenden Gebieten (Abwärtsentwicklungstrend-Effekts),
- Verdrängungseffekt anderer Firmen bzw. Gewerbebranchen mit schwächerer Finanzkraft, schlechter bzw. vernachlässigter baulicher Zustand im Umfeld,
- Verschmutzungen im Umfeld.

Aufgrund der autogerechten Lage am Stadtrand ist eine starke Frequentierung durch Besucher vorhanden. Bei einer Ansiedlung von Betrieben mit sexuellem Bezug wäre eine Milieuveränderung zu befürchten, die die Attraktivität des Gebiets für die angesiedelten Gewerbebetriebe sowie die Einzelhandelsnutzungen beeinträchtigt.

Insbesondere bei Gewerbebetrieben mit hoher Besucherfrequenz ist zu erwarten, dass Kunden das Umfeld von Bordellen oder ähnlichen Betrieben meiden, um nicht in Verbindung mit solchen "Etablissements" gebracht zu werden. Dies kann unter anderem zu Kaufkraftverlusten führen und folglich zu erheblichen finanziellen Einbußen. Meist ist ein Standortwechsel die einzige Möglichkeit, diese Probleme zu lösen. Dies kann in der Folge zu Gebäudeleerständen führen, wobei die Gebäude dann nur schwer weitervermietet werden können, was letztlich zur Vernachlässigung der Bausubstanz führt und städtebauliche Fehlentwicklungen verursachen kann.

Aber auch innerhalb des GE-Gebiets ist eine weitere Ausbreitung von „Betrieben mit sexuellem Bezug“ mit einer zielgerichteten städtebaulichen Entwicklung nicht verträglich, da sich



für die vorhandenen, sich im Umfeld befindenden mittelständigen Betriebe eine Milieuveränderung und -schwächung („Abwärtsentwicklungstrend-Effekt“) einstellt.

6.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Das Sondergebiete und die Gewerbegebiete betreffend wird zum Maß der baulichen Nutzung die Grundflächenzahl (GRZ), die Höhe baulicher Anlagen, die Bauweise und soweit erforderlich auch die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

In den Baugebieten GE 1 - 3 richtet sich die festgesetzte Grundflächenzahl nach der Obergrenze der BauNVO und ermöglicht damit eine adäquate Ausnutzbarkeit der Gebiete.

Im geplanten Sondergebiet SO „Einrichtungshaus“ wird die Grundflächenzahl mit 0,8 festgesetzt. Bei der Ermittlung der Grundflächen sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Im SO „Einrichtungshaus“ kann die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der ebenerdigen Stellplätze mit ihren Zufahrten im Sinne des § 14 BauNVO nach § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 i.V.m. § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden. Die nicht bebaute Geländeoberfläche ist dauerhaft zu begrünen.

Die Überschreitung der GRZ im Plangebietsteil SO „Einrichtungshaus“ zielt darauf ab, bei der Größe des Baufeldes die zugehörigen Stellplätze und Erschließungsflächen umzusetzen zu können. Für die Überschreitung der GRZ durch die genannten baulichen Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO werden folgende städtebaulichen Gründe angeführt, zugleich wird dargelegt, dass sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen:

Wie bereits erläutert, ergeben sich keine Standortalternativen, da für das Vorhaben spezifische Standortvoraussetzungen aus städtebaulicher und raumordnerischer Sicht bestehen.

1. Durch das Vorhaben wird der Bedarf nach einem großflächigen Einrichtungshaus im Stadtgebiet gem. dem aktuellen Einzelhandelskonzept der Landeshauptstadt Saarbrücken (LHS) umgesetzt und gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB berücksichtigt. Darüber hinaus ist das Sondergebiet „Einrichtungshaus“ eine Teilfläche der Mehrfachbeauftragung, Standortentwicklung Saarbrücken Osthafen, deren Ergebnisse ebenfalls eingeflossen sind.
2. Im Rahmen der Standortalternativenprüfung (Kap. III.2.2) konnte nachgewiesen werden, dass bezogen auf die städtebaulichen und betriebswirtschaftlichen Anforderungen hinsichtlich der Lagegunst (zentrale Lage innerhalb der Kernstadt, gute Erreichbarkeit/ Anbindung für PKW (Autobahnanschluss) sowie für ÖPNV (Saarbahn/ Bus)) und der erforderlichen Flächengröße keine geeigneten, verfügbaren Alternativstandorte in Saarbrücken gefunden werden konnten, die der Zielsetzung zur Ansiedlung eines Möbel- und Einrichtungshauses mit einem überörtlichen Einzugsbereich genügen. Des Weiteren stellen die sofortige Verfügbarkeit der Fläche sowie die städtebauliche Eignung für das geplante Vorhaben in Kombination mit der Flächengröße einen gewichtigen Faktor dar. Die Fläche befindet sich außerdem integriert im Siedlungszusammenhang. Dadurch kann eine Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich verhindert werden und dem Ziel der vorrangigen Innenentwicklung Rechnung getragen werden.



3. Es ist nicht anzunehmen, dass die Überschreitung nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt hervorruft. Mögliche Auswirkungen auf die Umwelt insgesamt wurden durch die vorliegenden Untersuchungen des Planwerks sorgfältig untersucht (vgl. hierzu IV). Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden durch grünordnerische Festsetzungen (Randbereiche, Stellplatzbegrünung) vermindert und vermieden. Die lokalen lufthygienischen Verhältnisse werden durch die geplante Bebauung nicht wesentlich verändert.
4. Die gewählte Dichte entspricht auch dem Grundsatz, die Ressourcen zu schonen, die Inanspruchnahme neuer Flächen zu reduzieren und dazu angemessene Dichtewerte zu entwickeln. Im Vergleich zum bislang rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 135.06.00 „Gewerbegebiet Ostspange“ ergibt sich durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 135.06.04. „Osthafen“ in der Gesamtbilanz kein höheres Maß der baulichen Nutzung, da bislang südlich des Römerkastells als Gewerbegebiet „Großmarkt“ ausgewiesene Flächen künftig als öffentliche Grünfläche festgesetzt werden.
5. Das Areal des Sondergebietes „Einrichtungshaus“ wird zudem durch historisch gewachsene Faktoren, in Form von angrenzenden, überörtlichen Verkehrsanlagen sowie denkmalgeschützten Anlagen, eingeschränkt, deren Berücksichtigung und Würdigung eine Vergrößerung der Fläche nicht ermöglichen.
6. Mit der Begrenzung der Überschreitungsmöglichkeiten für ebenerdigen Stellplätzen mit ihren Zufahrten wird zudem vermieden, dass zusätzliche bauliche Anlagen entstehen, welche negative Auswirkungen auf das Überschwemmungsgebiet haben, im Hinblick auf den erforderlichen Retentionsraum. Für baulichen Anlagen im Sinne von Hochbauten, gilt die bereits heute zulässige GRZ von 0,8.

Vor diesem Hintergrund ist es aus städtebaulichen Gründen gerechtfertigt, die vorgesehene Überschreitung durch die genannten baulichen Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauN-VO vorzunehmen.

Die Höhe der baulichen Anlagen ist so festgesetzt, dass diese der umgebenden Baustruktur entspricht und gleichzeitig Spielräume schafft, um eine sinnvolle Ausnutzbarkeit der Grundstücke zu ermöglichen. Die Höhe wird als maximale Gebäudehöhe über Normalnull festgesetzt.

Im Hinblick auf das Teilgebiet GE 2 wird eine höhere Höhenentwicklung zugelassen, um eine städtebauliche Dominante im diesem Teilgebiet zu ermöglichen. Die maximale Gebäudehöhe wird somit auf 230,00 m üNN festgesetzt, dies entspricht einer maximalen Höhe von ca. 35 m.

Die Bauweise wird als abweichende Bauweise festgesetzt, wobei hier die offene Bauweise gilt und Gebäudelängen über 50 m zulässig sind. Diese Festsetzung dient der Flexibilisierung zur Umsetzung der geplanten Nutzungen.

Darüber hinaus wird die überbaubare Grundstücksfläche mittels Baulinien und Baugrenzen definiert. Entlang der Straße „Zur Ostspange“ wurden in den Gewerbegebieten Baulinien festgesetzt, um die Bildung einer städtebaulichen Raumkante sicherzustellen. Entlang der Schienentrasse bzw. dem öffentlichen Rad-/Fußweg und der Böschung kann auf die Einhaltung von Abstandsflächen gem. Landesbauordnung auf dem eigenen Grundstück verzichtet werden, soweit nicht Abstandsregeln der DB betroffen sind (siehe örtliche Bauvorschriften). In diesem Zusammenhang wurde auch im GE2 entlang des nördlich verlaufenden öffentli-



chen Fußweges eine Baulinie festgesetzt. Die erforderliche 3m Tiefe der Abstandsfläche kann auf der angrenzenden öffentlichen Fläche nachgewiesen werden.

Die Festsetzungen für die einzelnen Teilgebiete ergeben sich aus dem jeweiligen Planeinschrieb.

6.3 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Die Festsetzungen zu Standorten von Stellplätzen und Garagen regeln das städtebauliche Erscheinungsbild des Standortes und tragen zu einer sinnvollen Grundstücksausnutzung bei. Hierbei wird festgesetzt, dass Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der in der Planzeichnung hierfür festgesetzten Flächen zulässig sind. Zusätzlich sind im Teilgebiet GE2 Tiefgaragen zulässig. Damit ist zum einen gewährleistet, dass ausreichend flexible Umsetzungsmöglichkeiten bestehen und gleichzeitig die Anordnung von Stellplätzen und Garagen städtebaulich verträglich erfolgt.

Ergänzend wird festgesetzt, dass auf den Stellplatzflächen des Sondergebietes jahreszeitlich begrenzte, temporäre Verkaufsstände (Verkaufszelt) zulässig sind. Damit wird gewährleistet, dass ein Einrichtungshaus auch auf den ihm zugehörigen Stellplatzflächen temporär und nur zeitlich befristet ein Verkaufszelt bspw. für Saisonwaren aufstellen kann, die nicht im eigentlichen Einrichtungshaus aufgrund etwa der Art und Größe verkauft werden können. Die Festsetzung, wonach diese Verkaufsflächen sich innerhalb der festgesetzten Verkaufsfläche widerspiegeln müssen, stellt sicher, dass die definierte Verkaufsflächenobergrenze nicht überschritten wird.

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

6.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsflächen werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes im erforderlichen Umfang festgesetzt. Es handelt sich hierbei um die Festsetzung von Flächen für öffentliche Straßenverkehrsflächen sowie einen Fuß- und Radweg im Norden des Plangebietes zur Erschließung und Vernetzung des Stadtgebietes mit den Freizeitflächen.

6.5 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die schalltechnische Untersuchung⁶ kommt zu dem Ergebnis, dass auf Grund der Überschreitungen der Orientierungswerte durch den Verkehrslärm für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorgesehenen schutzbedürftigen Nutzungen geeignete Maßnahmen zur

⁶ FIRU Gfl mbH, Schalltechnische Untersuchung – Raumordnungsverfahren/ Zielabweichungsverfahren – Bebauungsplan „Ostspange“ in Saarbrücken, Bericht-Nr.: P16-073/2, Stand: 01.08.2017



Konfliktminimierung erforderlich sind. Auch wenn die DIN 18005 nur Orientierungswerte vorgibt, die im Rahmen der städtebaulichen Planung der Abwägung unterliegen, können die im konkreten Fall zu erwartenden, großräumigen und erheblichen Orientierungswertüberschreitungen nicht gegenüber anderen städtebaulichen Belangen zurückgestellt werden. Es besteht daher das Erfordernis, geeignete Schutzvorkehrungen für die geplante Bebauung vorzusehen.

Grundsätzlich ist anzustreben, schutzwürdige Nutzungen durch aktive Schallschutzmaßnahmen, d.h. durch Abschirmmaßnahmen an der relevanten Schallquelle, zu schützen. Hierfür ist die Errichtung von Lärmschutzwänden oder -wällen erforderlich. Im vorliegenden Fall ist jedoch die Errichtung aktiver Schallschutzmaßnahmen mit dem städtebaulichen Konzept nicht vereinbar und daher aus städtebaulichen Gründen nicht möglich. Ein ausreichender Schallschutz wird daher durch die Festsetzung passiver Maßnahmen in Form von baulichen Vorkehrungen am Gebäude gewährleistet.

Passive Schallschutzmaßnahmen sind bauliche Anforderungen an die Umfassungsbauteile schutzbedürftiger Räume, insbesondere an Fenster, Türen, Wände und Dächer. Die Dimensionierung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm erfolgt hierbei in Abhängigkeit von der Raumart oder Raumnutzung und von der Raumgröße. Die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen erfolgt nach den Anforderungen der DIN 4109. Für die Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm werden verschiedene Lärmpegelbereiche zu Grunde gelegt, deren Einstufung nach dem jeweils zu erwartenden maßgeblichen Außenlärmpegel erfolgt.

Für die Dimensionierung des passiven Schallschutzes werden die in der schalltechnischen Untersuchung dargestellten Geräuscheinwirkungen bei freier Schallausbreitung herangezogen. Durch die Festsetzungen zum Schallschutz muss sichergestellt sein, dass zu jedem Stadium der Besiedlung alle Baukörper einen ausreichenden Schallschutz aufweisen, also auch dann, wenn abschirmende Baukörper in der Umgebung noch nicht errichtet sind. Da sich auf Grund tatsächlicher Baustrukturen jedoch möglicherweise geringere Geräuscheinwirkungen einstellen, erlauben die Festsetzungen Abweichungen, sofern nachgewiesen wird, dass geringe Schalldämm-Maße ausreichend sind. Zur Sicherstellung des Schutzes der vorgesehenen schutzbedürftigen Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird daher wie folgt festgesetzt:

Für die Baugebiete sind zum Schutz vor Außenlärm für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Ausgabe Juli 2016, einzuhalten. Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109-1 (Juli 2016) aus den in der Tabelle aufgeführten Lärmpegelbereichen. Die Abgrenzung der Lärmpegelbereiche ist der Planzeichnung zu entnehmen. Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Räumen sind so auszuführen, dass sie die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße aufweisen:



| Lärmpegelbereich | erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ des Außenbauteils in dB | | |
|-------------------------|---|--|--------------------------------|
| | <i>Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien</i> | <i>Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches</i> | <i>Büroräume und ähnliches</i> |
| IV | 45 | 40 | 35 |
| V | 50 | 45 | 40 |
| VI | <i>b</i> | 50 | 45 |

b Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Die Tabelle ist ein Auszug aus der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Juli 2016, Tabelle 7 (Hrsg.: DIN Deutsches Institut für Normung e.V.)

Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche des Raumes nach DIN 4109-2 (Juli 2016), Gleichung 33 zu korrigieren.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass – insbesondere gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere Schalldämm-Maße erforderlich sind.



6.6 Grünordnerische Festsetzungen

6.6.1 Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Im Plangebiet werden öffentliche Grünflächen im Bereich des Römerkastells und entlang der Bahnlinie festgesetzt. Damit werden wichtige Grün- und Wegeverbindungen im Plangebiet gesichert. Es wird eine gute Durchgrünung des Plangebiets und eine hohe Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum erreicht.

Die öffentliche Grünfläche G1 ‚Römerkastell‘ soll im Zuge der Entwicklung des Stadtquartieres langfristig gesichert, aufgewertet und erweitert werden. Sie ist Teil der Grün- und Fußwegeverbindung zwischen Saarbahn-Haltestelle und den Naherholungs- und Naturschutzgebieten am Saaraltarm und in den St. Arnualer Wiesen und soll stärker in den Focus der Öffentlichkeit rücken. Die Parkanlage wird so gestaltet, dass sie für das Stadtquartier vielfältige Funktionen erfüllt. Die Parkanlage ermöglicht Naherholung, kleine Veranstaltungen und Feste, wertet das Stadtbild auf und ist gleichzeitig robust und pflegeextensiv ausgestaltet. Die Überlagerung der Grünfläche mit dem denkmalgeschützten Ensemble ‚Römischer Vicus und Kastellanlage‘ stellt besondere Anforderungen an die Gestaltung. Es gilt archäologische Ausgrabungen und Reste des Römerkastells und römischer Siedlung zu schützen und zu präsentieren.

Die öffentliche Grünfläche G2 sichert als Grünachse die Grün- und Wegebeziehung zwischen Saarbahn-Haltestelle und den Naherholungs- und Naturschutzgebieten am Saaraltarm und in den St. Arnualer Wiesen. Die Grünfläche entlang der Saarbahn-Gleise ist außerdem Lebensraum der streng geschützten Mauereidechse und ein Verbreitungsschwerpunkt der lokalen Population. Die Vorgaben zu Baumpflanzungen vermeiden die Verschattung der Gleisanlagen und Säume und resultieren aus den Lebensraumansprüchen der Art. Maßnahmen zur Aufwertung des Eidechsenhabitats sind innerhalb der Grünfläche zulässig.

6.6.2 Begrünung von Stellplätzen

Stellplatzanlagen für mehr als 4 Kraftfahrzeuge sind mit Bäumen zu begrünen und zu gliedern. Hierzu ist je angefangene 4 Pkw-Stellplätze mindestens ein standortgerechter Baum mit einem Stammumfang von 16-18 cm gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Bäume in den angrenzenden begrüneten Grundstücksflächen können angerechnet werden. Ausnahmsweise darf die Mindestbegrünung von einem Baum je 4 Stellplätze unterschritten werden, wenn als Ausgleich eine Baumpflanzung an anderer Stelle im Stadtgebiet für jeden nicht gepflanzten Baum nachgewiesen wird. Die Abstimmung dazu hat mit dem Amt für Stadtgrün und Friedhöfe zu erfolgen und ist vertraglich zu vereinbaren.

Begründung:

Bäume sorgen für eine visuelle Aufwertung und innere Durchgrünung der Ansiedlungsflächen und unterstützen somit die Einbindung des Plangebietes in den umgebenden Siedlungs- und Freiraum. Durch die allgemeine Erhöhung des Grünanteils wird auch eine Verbesserung des Ortsbildes und des lokalen Klimas durch Verschattung und Verminderung der Aufheizung von versiegelten Flächen erreicht. Die Maßnahme dient damit auch dem Ausgleich von Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbilds. Ferner besitzen Bäume eine bedeutende ökologische Funktion als Verbindungselement und Trittsteinbiotope innerhalb der Ansiedlungsflächen.



Die Pflanzstandorte der Bäume sind den örtlichen Gegebenheiten anzupassen und bei einem Aufeinandertreffen mit Einrichtungen der technischen Infrastruktur (z.B. Leitungen, Beleuchtung, Zufahrten) oder Grenzveränderungen entsprechend anzupassen. Die Anzahl der Bäume ist jedoch beizubehalten.

Es wird eine Ausnahme von der Mindestbegrünung zugelassen, um auf die besonderen Anforderungen zu reagieren, die sich an diesem speziellen Standort aus Gründen des Trink- und Grundwasserschutzes ergeben. Diese Ausnahme wird entsprechend vertraglich geregelt und kann unter Umständen über einen finanziellen Ausgleich kompensiert werden.

Da kein Eintrag von Niederschlagswasser der Fahrbahnen und Stellplätze in angrenzende Grünflächen erfolgen darf, ist die übliche Anordnung von Grünflächen in einem regelmäßigen Raster zu prüfen.

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

6.6.3 Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

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

Begründung

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



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

Begrünung der Baugrundstücke

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

Pflanzfläche P1

Die im Plan gekennzeichnete Pflanzfläche P1 ist außerhalb der erforderlichen Zuwegungen und untergeordneten Nebenanlagen vollständig mit Rasen, Wiesen, Staudenflächen oder niedrigen, geschnittenen Hecken mit Arten der Pflanzenliste zu begrünen. Je 50 m² begrünter Fläche ist ein Baum gemäß Pflanzenliste anzupflanzen.

Pflanzfläche P2

Die im Plan gekennzeichnete Pflanzfläche P2 ist vollständig mit Rasen, Wiesen, Staudenflächen oder niedrigen, geschnittenen Hecken mit Arten der Pflanzenliste zu begrünen. Je 50 m² begrünter Fläche ist ein Baum gemäß Pflanzenliste anzupflanzen. Innerhalb der Pflanzfläche sind Zuwegungen auf einer Breite von insgesamt maximal 6 m und ein unbefestigter Überhang mit Anfahrschutz der Bäume für Stellplätze zulässig.

Pflanzfläche P3

Die im Plan gekennzeichnete Pflanzfläche P3 im SO ‚Einrichtungshaus‘ und im GE3 ist außerhalb der zulässigen Zufahrten vollständig mit Rasen, Wiesen, Staudenflächen oder niedrigen, geschnittenen Hecken mit Arten der Pflanzenliste zu begrünen. Je 50 m² begrünter Fläche ist ein Baum gemäß Pflanzenliste anzupflanzen. Innerhalb der Pflanzfläche sind Zuwegungen auf einer Breite von insgesamt maximal 8 m und ein unbefestigter Überhang für Stellplätze mit Anfahrschutz für Bäume zulässig.

Pflanzfläche P4

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

Pflanzqualitäten

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



Begründung:

Die Festsetzungen stellen eine Mindestbegrünung der Baugrundstücke sicher.

Dachbegrünung

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

Begründung:

Die Dachbegrünung unterstützt

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

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

Der Passus, wonach auf eine Dachbegrünung verzichtet werden kann, dient der Flexibilität im Rahmen der Umsetzung der gewerblichen Nutzung, sofern eine Dachbegrünung in begründeten Ausnahmen nicht umgesetzt werden kann. Die begründete Ausnahme muss dementsprechend nachgewiesen werden und mit der Stadt abgestimmt werden. Es muss dann ein Ausgleich in Form einer Entsiegelung von bereits versiegelten Flächen oder unter Umständen auch durch zusätzliche Baumpflanzungen oder Ausgleichszahlungen zur Herstellung eines gleichwertigen Ersatzes innerhalb der Stadt erfolgen. Dieser Sachverhalt ist dann dem Bebauungsplan nachgeordnet zu behandeln.



6.6.5 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB)

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

Begründung:

Zeichnerisch festgesetzt wird der Erhalt der Baumreihe aus Linden entlang der Straße ‚Zur Ostspange‘. Die Baumreihe ist Teil der 4reihigen Baumallee zur Einbindung des öffentlichen Straßenraumes der Ostspange und aus stadtgestalterischen und klimatischen Gründen zu erhalten. Zur Gestaltung eines qualitätvollen Ortsbildes sind diese prägenden Einzelbäume zu erhalten. Die Sicherung von bereits vorhandenem Baumbestand trägt dazu bei eine schnelle Durchgrünung zu erreichen. Eingriffe in das Landschaftsbild, in die Lebensraumfunktion und das örtliche Klima können vermieden werden.

6.7 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Festsetzungen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden im erforderlichen Umfang vorgenommen. Insbesondere wird hiermit den Forderungen der Leitungsträger und Netzbetreiber entsprochen, sodass die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gesichert werden. Sofern sich Leitungen in öffentlichen Straßenverkehrs- und Wegeflächen befinden, wird auf die Festsetzung entsprechender Leitungsrechte verzichtet.

6.8 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 LBO)

6.9 Werbeanlagen

Durch Festsetzungen zu Werbeanlagen wird eine städtebaulich verträgliche Steuerung von Werbeanlagen im Plangebiet verfolgt. Mit den getroffenen Festsetzungen wird diesem Voratz Rechnung getragen. Die Zulässigkeit von Werbeanlagen wird in einem Maß begrenzt, das für die geplanten Nutzungen und das angrenzende Stadtquartier angemessen ist. Der Charakter und die Qualität des Stadtbildes werden gesichert insbesondere in Hinblick auf angrenzende wenig verdichtete Grün- und Freiräume entlang der Saar. Der Ausschluss von Skybeamern und Lichteffekten trägt auch zum Schutz von Tierarten (u.a. Vögeln und Insekten) bei.

Die Ausnahmeregelung soll besonderen Bedarfen Rechnung tragen, die zum Zeitpunkt des Aufstellungsverfahrens nicht berücksichtigt werden können, und z.B. gesamtheitliche Konzepte ermöglichen. Größen- und Mengenbeschränkungen dienen dem Schutz des Ortsbildes.

6.10 Dachform

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



6.11 Abstandsflächen

Im Bereich des GE2a wird in Verbindung mit § 85 Abs. 1 LBO auf die Einhaltung von Abstandsflächen entlang der festgesetzten Baulinien verzichtet. Im GE2a wird im Zusammenhang mit § 85 Abs. 1 Nr. 5 LBO auf die Einhaltung von Abstandsflächen verzichtet. In allen Fällen muss die Tiefe der Abstandsfläche mindestens 3 m betragen. Entlang der Schienentrasse bzw. dem öffentlichen Rad-/Fußweg und der Böschung kann auf die Einhaltung von Abstandsflächen gem. Landesbauordnung auf dem eigenen Grundstück verzichtet werden, soweit nicht Abstandsregeln der DB betroffen sind. (siehe örtliche Bauvorschriften). In diesem Zusammenhang wurde auch im GE2 entlang des nördlich verlaufenden öffentlichen Fußweges eine Baulinie festgesetzt. Die erforderliche 3m Tiefe der Abstandsfläche kann auf der angrenzenden öffentlichen Fläche nachgewiesen werden.

6.12 Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Kennzeichnungen

6.12.1 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich Anlagen, die dem Denkmalschutz (Bereich römischer Vicus- und Kastellanlage) unterliegen.

Vor diesem Hintergrund sind im Bebauungsplan die nachfolgenden Hinweise aufgenommen und die Abgrenzung des Bodendenkmals nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Baubegleitend sind Erdarbeiten nur unter Aufsicht eines Archäologen / Grabungstechnikers vor Ort und/oder durch die städtische Denkmalpflege in Absprache mit dem Landesdenkmalamt (LDA) zulässig.

Vorab sollten geophysikalische Untersuchungen in einem Teilbereich der Fläche durchgeführt werden (Kastellanlage, Vicus). Sofern die Ergebnisse zielführend sind, kann die Untersuchung fortgeführt werden. Für den Fall, dass sie keine brauchbaren Ergebnisse liefert, muss mit Baggerschnitten fortgefahren werden.

Sollten sich Befunde einstellen, ist die Unterbrechung oder Umstellung der Arbeitsweise nach Vorgabe des LDA zu ermöglichen – bis hin zur Umstellung auf eine reguläre archäologische Ausgrabung.

Somit sind auf Ebene des Bebauungsplanes die Belange des Denkmalschutzes berücksichtigt.

Der Plangeberin ist bewusst, dass die römische Vicus- und Kastellanlage teilweise über die im Bebauungsplan gekennzeichneten Bereiche hinausgehen. Die Kennzeichnungen im Bebauungsplan bilden den zentralen Bereich der Anlage ab. Zum Schutz weiterer Anlagen wurden die oben benannten Festsetzungen übernommen.

6.12.2 Überschwemmungsgebiet

Der südliche Teilbereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes befindet sich in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet (HQ100).

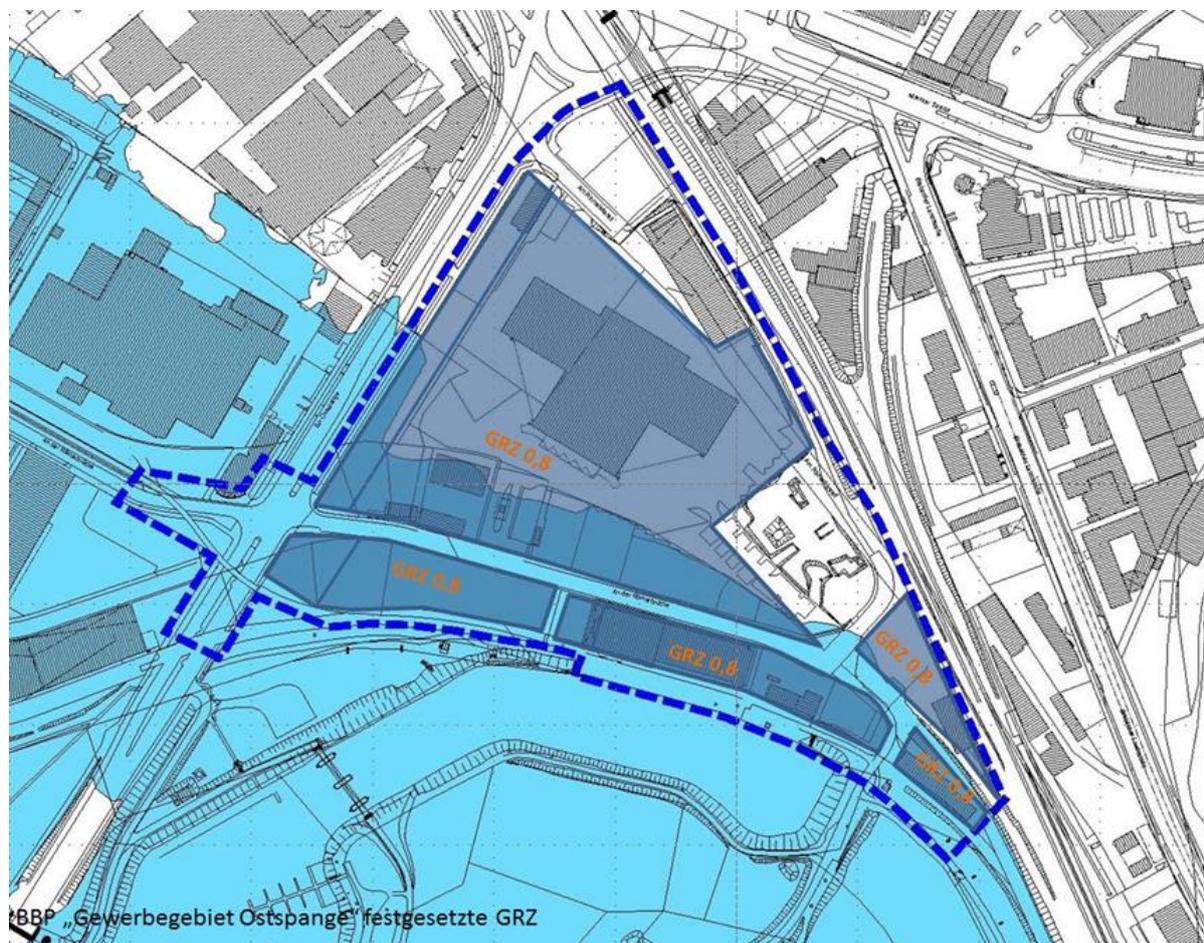
Auf Grundlage des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes 135.06.00 „Gewerbegebiet Ostspange“ kann bereits heute in den vom HQ100 betroffenen Gebieten eine Bebauung erfolgen.



Der Bebauungsplan 135.06.00 „Gewerbegebiet Ostspange“ setzt für alle GE-Gebiete im aufzustellenden Bebauungsplan eine GRZ von 0,8 fest.



Abbildung 6: Überlagerung der rechtskräftig festgesetzten Baugebiete (GE) (alter Stand) mit dem Überschwemmungsgebiet (Quelle: Landeshauptstadt Saarbrücken)



Dies bedeutet, dass bereits heute 80% der Grundfläche der jeweiligen Baugebiete bebaut werden dürften.

Betrachtet man konkret die HQ100-Flächen, so ist in den Gebieten südlich der Straße „An der Römerbrücke“, eine GRZ von 0,8 zulässig. Da das Bauveld nördlich der Straße „An der Römerbrücke“ nur teilweise durch die ISO-Linie des HQ 100 überlagert wird, wäre grundsätzlich eine komplette Überbauung der HQ-100-Flächen möglich, so dass die Auswirkungen auf die Hochwasserrückhaltung maximal wären.

Es ist nicht geplant, dass der derzeit in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 135.06.04 „Osthafen“ für die o.g. Gebiete eine dichtere Bebauung ausweist und hierdurch größere Auswirkungen auf die Hochwasserrückhaltung entstehen, als durch den derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan.

Demnach ist auch eine zusätzliche Verdrängung von Retentionsraum durch die Bebauung nach den geplanten Festsetzungen nicht zu erwarten, ggf. wird sich sogar eine Verbesserung einstellen, da die geplante Bebauung des Einrichtungshauses außerhalb der HQ100-Zone liegen wird und somit für das Bauveld keine maximalen Auswirkungen zu erwarten sind.



Hier ist im Besonderen auf § 78 Abs. 3 WHG zu verweisen. Nach diesem kann die Errichtung oder Erweiterung von baulichen Anlagen nur genehmigt werden, wenn im Einzelfall das Vorhaben die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum zeitgleich ausgeglichen wird, den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert, den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und hochwasserangepasst ausgeführt wird.

6.12.3 Wasserschutzgebiet ‚St. Annual‘

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in Zone III des Wasserschutzgebiets ‚St. Annual‘. Es gelten die Vorschriften der Wasserschutzgebietsverordnung St. Annual vom 13. Dezember 1989 zuletzt geändert durch die Verordnung vom 24. Januar 2006. Eine Versickerung von belastetem Niederschlagswasser der Verkehrsflächen ist unzulässig, ebenso Erdaufschlüsse, die zur Verminderung der Deckschichten und Beeinträchtigungen des Grundwassers führen. In den Bebauungsplan wird ein Hinweis auf die Regelungen dieser Verordnung aufgenommen wonach die Vorgaben der Wasserschutzgebietsverordnung St. Annual vom 13.12.1989, zuletzt geändert durch die Verordnung vom 24. Januar 2006 (Amtsbl. S. 174), im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu beachten ist.

Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass für die geplante bauliche Nutzung die Erteilung einer Ausnahme oder Befreiung von den Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung rechtlich möglich ist, sofern dies erforderlich sein sollte, weil objektiv eine Ausnahme- oder Befreiungslage gegeben ist und einer Überwindung der wasserrechtlichen Verbotsregelungen auch sonst nicht entgegensteht, da sich das Wasserschutzgebiet fast über den gesamten Innenstadtbereich der LHS erstreckt und somit eine bauliche Entwicklung gänzlich verwehrt würde, sodass eine unbillige Härte angeführt werden könnte. Zudem sind im Plangebiet bereits bauliche Anlagen vorhanden, sodass auch für Nachnutzungen und Umnutzungen davon ausgegangen werden kann, dass eine Ausnahme- oder Befreiungslage grundsätzlich gegeben ist. Darüber hinaus besteht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes bereits Planungsrecht, an welchem sich, bezogen auf das Maß der baulichen Nutzungen der hier aufzustellende Bebauungsplan orientiert.

6.12.4 Bodenbelastungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Die durchgeführten umwelttechnischen Untersuchungen auf den Flächen beidseitig der Straße „An der Römerbrücke“ lassen aufgrund der angetroffenen, nur sehr lokal angesiedelten Schadstoffsituation keine akute Umweltgefährdung ableiten. Lokal treten räumlich eng begrenzte Verunreinigungen auf („Hot Spots“), hier kann es stellenweise zu tiefer reichenden Verunreinigungen kommen.

Aus gutachterlicher Sicht sind in den nicht sanierten Grundstücksbereichen Nutzungen möglich, die nicht im Zusammenhang mit einer dauerhaften Überbauung durch Gebäude stehen (z.B. Parkplatznutzung).



Im Rahmen der Bauausführung ist zudem eine fachgutachtliche Begleitung der Baumaßnahme vorgesehen, bei der entsprechende Maßnahmen wie Bodenaustausch/ Bodenaushub berücksichtigt werden.

6.12.5 Allgemeiner Artenschutz

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

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

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

Begründung

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



7 Voraussichtliche wesentliche Auswirkungen der Planung

7.1 Umweltauswirkungen

Die Umweltauswirkungen werden im Umweltbericht unter Kapitel IV7 beschrieben und bewertet.

Daher erfolgt an dieser Stelle lediglich eine kurze Zusammenfassung der relevanten Umweltauswirkungen.

7.1.1 Biototypen, Pflanzen und Tiere

Von der städtebaulichen Neuordnung im Bebauungsplangebiet sind überwiegend Biotope mit geringer Wertigkeit für den Arten- und Biotopschutz in den bestehenden Gewerbeflächen betroffen. Die Grünanlage „Römerkastell“ bleibt aus denkmalrechtlichen Gründen erhalten. Durch grünordnerische Festsetzungen im künftigen Bebauungsplan „Osthafen“ BBP Nr. 135.06.04 wird die Gestaltung und Mindestbegrünung der Baugrundstücke sowie der öffentlichen Verkehrs- und Freiflächen sichergestellt. Die Biotop- und Freiraumausstattung im Siedlungsraum wird durch das geplante Vorhaben nicht verschlechtert.

Die faunistischen Erfassungen und die artenschutzrechtliche Prüfung gemäß § 44 BNatSchG werden durch ÖKO-LOG FREILANDFORSCHUNG (2016) durchgeführt. Wesentliches Ergebnis aus den Kartierungen im Jahr 2016 ist das Vorkommen der Mauereidechse im Plangebiet als streng geschützte Art des Anhang IV der FFH-Richtlinie.

Das Vorkommen der Mauereidechse im Plangebiet wird im weiteren Verfahren berücksichtigt.⁷

Weitere Kartierungen zu Fledermäusen, Vögeln, Amphibien und Tagfaltern wurden in den geeigneten Erfassungszeiträumen 2017 durchgeführt. Aufgrund des unmittelbaren räumlichen Zusammenhangs zum Vorhaben wurde im Rahmen des Raumordnungsverfahrens mit integriertem Zielabweichungsverfahren eine FFH-Vorprüfung nach § 34 BNatSchG durchgeführt mit dem Ergebnis, dass die Schutz- und Erhaltungsziele des FFH- und Naturschutzgebietes „St. Arnualer Wiesen“ durch die geplante Entwicklung nach dem derzeitigen Kenntnisstand der Wirkfaktoren nicht erheblich beeinträchtigt werden.

7.1.2 Geologie und Boden

Das Vorhaben trägt dem Grundsatz der Bauleitplanung Rechnung, die bauliche Inanspruchnahme von Freiflächen durch vorrangige Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung von Flächen zu verringern. Die zulässigen Nutzungen und das Maß der baulichen Nutzung im Bebauungsplan „Osthafen“ gehen nicht über die bislang bereits rechtskräftig festgesetzten Nutzungsmaße hinaus. Erforderliche Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von Bodenversiegelungen und Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen werden unter vorrangiger Berücksichtigung des Grundwasserschutzes im Bebauungsplan im weiteren Verfahren festgesetzt.

⁷ (Bierbaum.Aichele.landschaftsarchitekten, 08.2017)



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

Durch das Vorhaben sind bei Umsetzung der erforderlichen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.⁸

7.1.3 Wasser

Zur Bewirtschaftung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers ist ein Konzept zu entwickeln, das unter den Maßgaben des vorrangigen Grundwasserschutzes Maßnahmen zur Rückhaltung, Versickerung und Ableitung des Regenwassers vorsieht. Hierbei sind vor allem die vorhandenen Grundwasser- und Bodenbelastungen entsprechend zu berücksichtigen. Im festgesetzten Überschwemmungsgebiet sind die Schutzvorschriften des § 78 Wasserhaushaltsgesetz im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.

Durch das Vorhaben sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten, wenn die mit den Fachämtern abgestimmten Vorgaben zum Umgang mit Boden- und Grundwasserbelastungen, der Hochwasserschutz und weitere Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen im Bauleitplanverfahren umgesetzt werden.⁹

7.1.4 Klima und Luft

Im Vergleich zu den rechtskräftigen Vornutzungen ist durch das Planungsvorhaben keine weitere Verschlechterung der klimaökologischen Situation im Stadtquartier zu erwarten. Die klimaökologischen Zielsetzungen werden im Rahmen des Grünordnungsplans zum Bebauungsplan berücksichtigt.

Durch das Vorhaben sind bei Umsetzung der erforderlichen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten.¹⁰

7.1.5 Stadt- und Landschaftsbild, Erholungsfunktion

Die städtebauliche Neuordnung des teilweise durch Leerstand und Zwischennutzungen geprägten Gewerbegebiets führt zu einer Aufwertung des Stadtquartiers. Zum Bebauungsplan wird ein Grünordnungskonzept erarbeitet, das die Begrünung und qualitätvolle Einbindung der geplanten Vorhaben sowie die örtlichen Grün- und Wegevernetzungen sichert.

Durch das Vorhaben sind bei Umsetzung der erforderlichen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen keine erheblichen Auswirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild zu erwarten.¹¹

⁸ (Bierbaum.Aichele.landschaftsarchitekten, 08.2017)

⁹ (Bierbaum.Aichele.landschaftsarchitekten, 08.2017)

¹⁰ (Bierbaum.Aichele.landschaftsarchitekten, 08.2017)

¹¹ (Bierbaum.Aichele.landschaftsarchitekten, 08.2017)



7.1.6 Auswirkungen auf den Verkehr

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde ein Verkehrsgutachten¹² erstellt. Im Ergebnis der Untersuchungen wird zur Ist-Situation festgestellt, dass der beobachtete und erfasste Verkehrsablauf in der Straße „Zur Ostspange“ eine deutliche Belegung zeigt, die aber die Kapazitätsgrenze nie überschreitet.

Der Verkehr im östlichen Abschnitt der Straße „An der Römerbrücke“ ist unerheblich und derzeit am intensivsten durch das Gewerbe im und um den Großmarkt geprägt. Der westliche Teil hingegen ist in den Feierabend- bzw. Schichtwechselzeiten mitunter komplett zugestaut. Dieses Phänomen tritt jeweils 10 bis 15 Minuten lang auf, die Auflösung des Staus erfolgt jedoch nicht immer vollständig. Grund ist das eingeschränkte Verkehrsangebot der einstreifigen Zufahrt zur Ostspange und die Lichtsignal (LSA)-Steuerung der Kreuzung K2 (Abbildung 7). Sie ist primär auf den Durchlass der Ostspange als übergeordnete Verkehrsachse ausgerichtet.

Fußgänger- und Radfahrverkehr wird entlang der Ostspange auf komfortablen, vom fließenden Fahrzeug-Verkehr getrennten Wegen geführt und in den signalgesteuerten Knotenpunkten über entsprechend gesicherte Querungsmöglichkeiten geleitet. In K3 ist die Verkehrsführung für Fußgänger und Radfahrer sehr unbefriedigend -, da diese über Treppenbauwerke mitunter mehrfach die Ebene wechseln müssen und damit auch keine barrierefreie Verbindung vorhanden ist (Abbildung 7).

In der Straße „An der Römerbrücke“ läuft der Fahrradverkehr auf der Fahrbahn in der jeweiligen Richtung mit. Fußgänger werden parallel zur Fahrbahn gesichert geführt. Der Knotenpunkt K1 ist ein mit Bypässen versehener dreiarmer und zweistreifiger, signalisierter Kreisverkehrsplatz, der eng mit der Einmündung des „Eschbergerweg“ in die „Mainzer Straße“ verknüpft ist. Der Fuß- und Radverkehr wird hier getrennt vom Kfz-Verkehr im Seitenraum geführt. Die LSA-Anlage wird über den Verkehrsrechner der Stadt Saarbrücken gesteuert. Die Programme sind verkehrabhängig, wobei der Stadtbahnverkehr gegenüber dem Kfz-Verkehr priorisiert wird. Solange die Stadtbahn nicht anfordert, läuft die LSA festzeitgesteuert.

Der Knotenpunkt K2 ist eine vierarmige Kreuzung, die in der Hauptrichtung („Zur Ostspange“) jeweils zweistreifig mit zusätzlichen Linksabbiegerstreifen eingerichtet ist. Die untergeordneten Zufahrten sind jeweils einstreifig ohne zusätzliche Einbiegestreifen. Die Kreuzung ist ebenfalls über den Verkehrsrechner LSA-gesteuert. Die Steuerung versorgt den fließenden Fahrzeug-Verkehr und die gesichert geführten querenden/abbiegenden Radfahrer und Fußgänger. Die Festzeitsteuerung ist mit der von K1 koordiniert, sodass zwischen den beiden Knotenpunkten nur unsignifikante Rückstaus und Wartezeiten entstehen können.

Der Knotenpunkt K3 ist ein zweistreifig angelegter Kreisverkehrsplatz mit Bypässen ohne LSA-Steuerung. Bypässe sind von der Ostspange in Richtung BAB A620 und von der nördlichen BAB A620 in die Julius-Kiefer-Straße angelegt. Diese Bypässe funktionieren problemlos. Vor dem Eintreffen der BAB-Rampe aus Richtung Süden wird die Kreisfahrbahn von

¹² Dr. Wilhelm Stüttgen in Kooperation mit dem Ingenieurbüro Schaller SARL, Verkehrsgutachten, Stand: 12/2016.



zwei auf einen Streifen reduziert. Dadurch kann der von der Autobahn aus Richtung Süden eintreffende Verkehr zweistreifig einfließen. Der rechts liegende Streifen übernimmt dabei eine Bypass-Funktion des Verkehrs in Richtung Ostspange. Allerdings finden auf dem innen liegenden Streifen auf kurzer Strecke Verflechtungen zwischen zufahrendem und Kreisverkehr statt. Dieser Tatbestand kann zusammen mit kurzen Sichtweiten und eingeschränkter Begreifbarkeit zu kritischen Verkehrssituationen führen.



Abbildung 7: Lage im Netz und Darstellung der Knotenpunkte

Das erfasste Verkehrsgeschehen ist fachtechnisch über eine mikroskopische, multi-modale Verkehrsfluss-Simulation zu verarbeiten. Die wechselnde Mehrstreifigkeit in den KVP's (K1 und K3), die Signalisierung in K1 und K2 sowie die geringen Knotenpunktabstände mit gegenseitigem Beeinflussungspotenzial verhindern eine klassische Bewertung der drei Knotenpunkte nach HBS (Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen).

Ein Verkehrsmodell liefert nach Eingabe von lage- und funktionsgenauer Geometrie, Betrieb und erfassten Belastungen an Hand von standardisierten Steuerparametern eine Simulation des Verkehrsgeschehens. Nach Kalibrierung und Validierung gibt das Modell den Ist-Zustand bestmöglich wieder und erlaubt zusätzliche Auswertungen.

Zur Bewertung liegen im Modell Messstrecken und Messquerschnitte fest:

Messstrecken:

- Alle Teilanschnitte der Straße „Zur Ostspange“.
- Westliche Straße „An der Römerbrücke“ auf ca. 400m Länge.
- Östliche Straße „An der Römerbrücke“ auf ca. 150m Länge.

Mit Hilfe der Messeinrichtungen können aus der Simulation Bewertungsinformationen entnommen werden:

1. Anzahl der Fahrzeuge gemäß Bestand (s. Spalte 1, folgende Tabelle)
2. auftretende Rückstaulängen als mittlere und Maximal-Werte (s. Spalte 2 und 3, folgende Tabelle).

3. Anzahl der staubedingten Halte aller Fahrzeuge (s. Spalte 4, folgende Tabelle)
4. Mittlere Verlustzeiten (s. Spalte 5, folgende Tabelle).

Zusätzlich werden die Qualitätsstufen gemäß HBS (Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen), abgeleitet aus der mittleren Verlustzeit, angegeben (s. Spalte 6, folgende Tabelle).

Tabelle 2: Bewertungsaussagen einer werktäglichen Spitzenstunde

| Zufahrt | Strom | Fzg | mittl. Stau | max. Stau | Stauhalte | mittl. Verlust | Qualität |
|-------------------------------|---------------|---------|--|-----------|-----------|----------------|----------|
| | | [Kfz/h] | [m] | [m] | [gesamt] | [sec] | [LOS] |
| | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| K1: KVP Römerkastell | | | | | | | |
| 1 ^(*) | links | 798 | Keine Aussagekraft da vorgelagerte Lichtsignalanlage | | | | |
| | gerade | 363 | | | | | |
| 2 | gerade | 447 | 18 | 64 | 364 | 27 | B |
| | rechts | 224 | 11 | 66 | 172 | 18 | A |
| 3 | gerade/links | 1038 | 12 | 79 | 690 | 12 | A |
| K2: Knoten Römerbrücke | | | | | | | |
| 1 | links | 19 | 86 | 237 | 1530 | 63 | D |
| | gerade/rechts | 1007 | | | | | |
| 2 | alle | 486 | 195 | 388 | 1343 | 199 | F |
| 3 | links | 277 | 23 | 86 | 746 | 23 | B |
| | gerade/rechts | 779 | | | | | |
| 4 | alle | 42 | 2 | 18 | 28 | 7 | A |
| K3: KVP St. Annual | | | | | | | |
| 1 | einfahrend | 669 | 50 | 226 | 754 | 31 | D |
| 2 | einfahrend | 366 | 46 | 255 | 478 | 48 | E |

Wie die Bewertungstabelle ausweist, läuft der Verkehr in K1 (KVP „Am Römerkastell“) gut bis sehr gut (Qualitätsstufe „B“ und „A“).

Dem hingegen weist die Kreuzung K2 Überlastungen aus westlicher Richtung aus. Zusammen mit dem zukünftig zu erwartenden kompletten Kundenverkehr des neuen Einrichtungshauses aus östlicher Richtung ist ein Ausbau dieses Knotenpunktes unumgänglich.

Die Abbildung 9 zeigt einen Ausbauvorschlag der Kreuzung K2 gegenüber dem Ist-Zustand (Abbildung 8). Durch Einrichten jeweils eines zusätzlichen Einbiegestreifens kann die Abflussmenge beider Zufahrten deutlich gesteigert werden. Die neue Geometrie ermöglicht verschiedene Varianten der Phaseneinteilung und damit der gesamten Signalsteuerung.

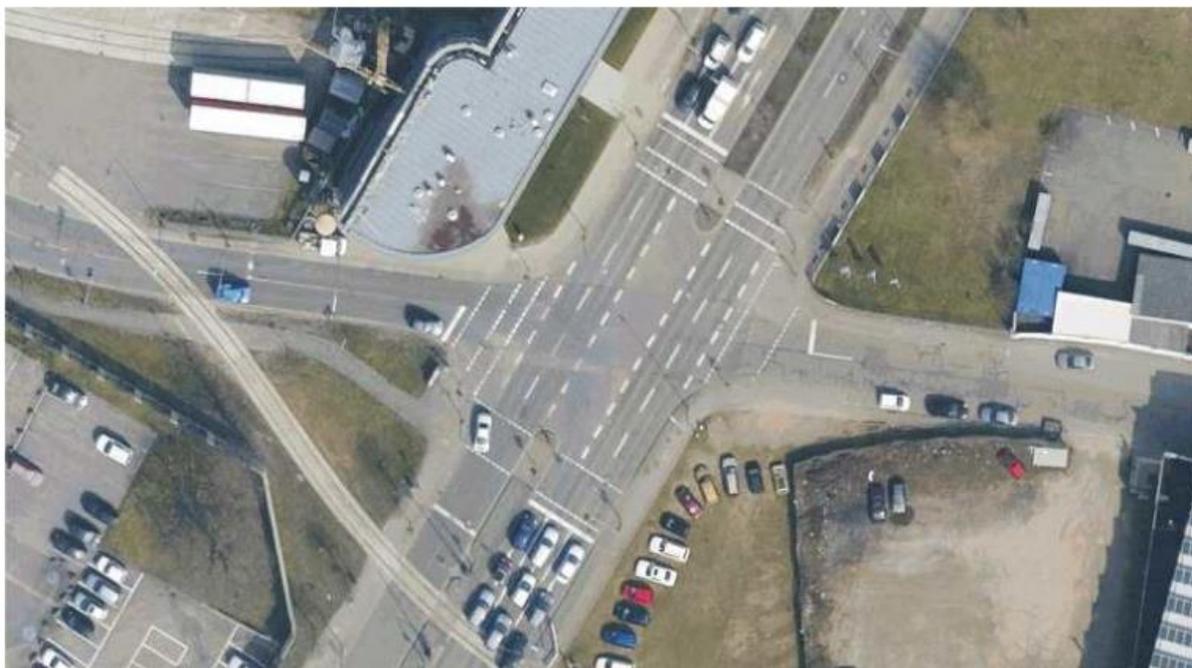


Abbildung 8: Ist-Zustand der Kreuzung K2



Abbildung 9: Ausbauzustand der Kreuzung K2

Des Weiteren ist bei der Auswertung der Simulation am Knoten K3 der relativ hohe Rückstau auf der nördlichen Abfahrtsrampe der BAB A620 (aus Fahrtrichtung Luxemburg in Richtung Ostspange) aufgefallen. Aufgrund der besonderen Situation an dieser Stelle (hohe Geschwindigkeiten im Kreis bei gleichzeitig eingeschränkten Sichtbeziehungen) werden hier größere Zeitlücken zum Einfahren in den Kreisverkehr benötigt.

Nach eingehender Prüfung im Verkehrsmodell und vor Ort wurde als Grund hierfür eine Einschränkung der Sicht auf den bevorrechtigten Kreisverkehr festgestellt. Die in der folgenden Abbildung mit roten Pfeilen gekennzeichnete Schutzeinrichtung behindert die Sichtweite einfahrender Fahrzeuge (grün). Diese Einschränkung der Sicht wurde vom Baulastträger be-

wusst zur Behebung einer Unfallhäufung an diesem Punkt installiert. Eine Auflösung dieses Sichthindernisses (z.B. durch Transparenz) würde den Zufluss über diese wieder Rampe verbessern, was mit dem Prognosemodell nachgewiesen wurde.



Abbildung 10: Sichthindernis KVP St. Annual

Zur Darstellung und Bewertung des per Prognose festgestellten zukünftigen Verkehrsablaufs in einer wöchentlichen Spitzenstunde werden im Verkehrsmodell neben den Prognosewerten und verschiedenen Anpassungen in den Signalprogrammen folgende bauliche Veränderungen gegenüber dem Ist-Zustand vorgeschlagen:

1. Ausbau der Kreuzung K2 (Abbildung 9) mit einem entsprechenden Phasenplan.
2. Auflösung des Sichthindernisses im KVP „St. Annual“ (Abbildung 10), hierzu wird in einer Stellungnahme des Landesbetrieb für Straßenbau festgestellt, dass dieser Vorschlag zu den Optimierungen im Hinblick auf die vorhandenen Sichtblenden mit der Unfallkommission nochmals besprochen und das weitere Vorgehen abgestimmt wird.¹³

Prognose und Bewertung

Die zukünftig zu erwartende quantitative Veränderung des allgemeinen Verkehrsgeschehens wird in der Regel (so auch hier) durch den Prognosefaktor P_{AV} [%] festgelegt. Der Faktor P_{AV} beschreibt die prozentuale Veränderung der zukünftig zu erwartenden Verkehrsmengen gegenüber dem erhobenen Ist-Zustand.

In Absprache mit der Fachplanung der Stadt Saarbrücken und entsprechend der der Stadt vorliegenden Langzeitbeobachtungen im Rahmen des Verkehrsmodells wird der Prognosefaktor p_{AV} auf

$$P_{AV} = 0\%$$

festgelegt, d.h. eine allgemeine Verkehrszunahme wird nicht erwartet. Diese Annahme wird auch durch die aktuelle Verkehrsprognose aus dem Verkehrsentwicklungsplan 2030 gestützt.

¹³ Stellungnahme Landesbetrieb für Straßenbau vom 18.07.2017

Veränderungen im Untersuchungsraum:

1. Osthafen-Verkehr:

Die Stadt Saarbrücken beabsichtigt, den Bereich des Osthafens zukünftig städtebaulich zu entwickeln und attraktiver zu machen. Da derzeit keine konkreten Planungen vorliegen und keine eindeutigen Nutzungsabsichten erkennbar sind, wird in Absprache mit der Fachplanung in Saarbrücken der im März 2014 an einem Donnerstag erhobene Verkehr im östlichen Teil der Straße „An der Römerbrücke“ für die Prognose verdoppelt. Demnach werden neben dem zu erwartenden Kundenverkehr des neuen Einrichtungshauses) zusätzlich 48 einfahrende und 84 ausfahrende Fahrzeuge in der Bemessungsbelastung angesetzt.

2. Derzeitiger Möbel-Martin-Verkehr:

Der heute schon bestehende Möbel-Martin-Verkehr am Standort Mainzer Straße mit ca. 35 Fz/Sp.h. ist bereits in der Erhebung erfasst. Er wäre vom generierten Neuverkehr abzuziehen, da diese Kunden auch zukünftig das Einkaufsangebot nutzen werden. Darauf wird in Absprache mit der Fachplanung der Stadt Saarbrücken verzichtet. Dadurch sind verkehrliche Auswirkungen einer zukünftigen Umnutzung dieser Flächen in der heutigen Größenordnung berücksichtigt.

3. Umsiedelung des Großmarkt-Areals; Erweiterung der Fa. Bard GmbH:

Der Großmarkt siedelt von seiner heutigen Lage auf Flächen westlich der Straße „Zur Ostspange“ um. Hierbei handelt es sich um Areale des ehemaligen Höll-Gelände sowie der ehemaligen Fa. Schummer – VOG. Auf dem ehemaligen Gelände der Fa. Höll GmbH wird auch die Fa. Bard GmbH betrieben, die ihrerseits erweitert wird. Beide Unternehmen haben detaillierte Angaben über das zukünftig zu erwartende Verkehrsaufkommen (Mitarbeiter, Kunden, Lieferanten) gemacht, die aufbereitet und über Menge sowie zeitliche Verteilung an einem Spitzentag als Prognosewerte aufbereitet sind. Demnach treten durch diese beiden Firmen keine zusätzlichen Belastungen in der Spitzenstunde auf.

Veränderungen im Planungsraum:

Der Verkehr im Planungsraum wird hauptsächlich durch den zu erwartenden Kundenverkehr verursacht. Er wird nach fachtechnisch gesicherten Ansätzen gemäß Tabelle 3 generiert.



Tabelle 3: Generierung des Kundenverkehrsaufkommens

| | Tag | Geplantes Haus | Bestehendes Haus |
|--|------------|-----------------------|-------------------------|
| Verkaufsfläche VK [m ²] | | ca. 30 000 | ca. 5 000 |
| Kunden/d u. m ² VK | wochentags | 0,10 → 3 000 Kd. | 0,10 → 500 Kd. |
| | samstags | 0,13 → 3 900 Kd. | 0,13 → 650 Kd. |
| Miv-Anteil der Kunden | wochentags | 90% → 2 700 Kd. | 90% → 450 Kd. |
| | samstags | 90% → 3 510 Kd. | 90% → 585 Kd. |
| Besetzungsgrad Pkw | wochentags | 1,6 → 1 688 Pkw | 1,6 → 282 Pkw |
| | samstags | 1,8 → 1 950 Pkw | 1,8 → 325 Pkw |
| Verbund- /Mitnahmeeffekt | wochentags | -10% → 1 519 Pkw | -10% → 254 Pkw |
| | samstags | -10% → 1 755 Pkw | -10% → 293 Pkw |
| Fahrten/d (ge- rundet) | wochentags | → 1 520 Pkw | → 255 Pkw |
| | samstags | → 1 760 Pkw | → 295 Pkw |
| Fahrten/Sp.-h | wochentags | 11% → 167 Pkw | 11% → 28 Pkw |
| | samstags | 11% → 194 Pkw | 11% → 33 Pkw |

Neben den Kundenverkehren werden in der Verkehrsprognose auch die Mitarbeiter- und Lieferverkehre berücksichtigt. Die prognostizierten Verkehrsmengen werden anschließend auf das vorhandene Straßennetz umgelegt.

Im Ergebnis der Untersuchung ist festzustellen, dass im Knotenpunkt K1 (KVP „Am Römerkastell“) wegen der relativ geringen Belastungszunahmen kaum signifikante Veränderungen auf treten. Die Verbesserungen in Zufahrt 3 resultieren aus einer besseren Koordinierung der „grünen Welle“ zwischen K1 und der Kreuzung K2. Die Qualitätsstufen gemäß HBS (Handbuch der Bemessung von Straßenverkehrsanlagen) bleiben unverändert gut.

Durch den Ausbau der Kreuzung K2 und ein dementsprechend angepasstes Signalprogramm wird K2 zufriedenstellend bis gut leistungsfähig sein. Die Hauptrichtung entlang der Ostspange hat sich durch Verlängerung der Grünzeiten leicht verbessert und verändert sich in Richtung Süden sogar von „D“ auf „C“. Der Querverkehr vom Lyonerring verbessert sich durch den Ausbau von „ungenügend“ auf „gut“ (Qualitätsstufe „F“ auf „B“). Der zukünftig zu erwartende Kundenverkehr des Einrichtungshauses kann mit Qualitätsstufe „B“ ins Netz abgegeben werden.

Der Knotenpunkt K3 (KVP „St. Annual“) erfährt neben K2 die stärkste Belastungszunahme und weist dementsprechend auch die stärksten Veränderungen in den Bewertungskriterien aus. Die Qualitätsstufe in Kreisel-Zufahrt von der Ostspange verschlechtert sich von „D“ nach „E“ und gerät damit in den Bereich der Leistungsgrenze. Die Kreisel-Zufahrt von der Autobahn BAB A620 befindet sich weiterhin an der Leistungsgrenze. Die beiden jeweils zweiten Fahrsteifen beider Zufahrten bleiben als Bypässe unproblematisch.



| Zufahrt | Strom | Fzg | mittl. Stau | max. Stau | Stauhalte | mittl. Verlust | Qualität |
|-------------------------------|---------------|---------------|--|---------------|----------------|----------------|--------------------------|
| | | [Kfz/h] | [m] | [m] | [gesamt] | [sec] | [LOS] |
| | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| K1: KVP Römerkastell | | | | | | | |
| 1 ^(*) | links | 819 (+21) | Keine Aussagekraft da vorgelagerte Lichtsignalanlage | | | | |
| | gerade | 363 | | | | | |
| 2 | gerade | 447 | 17 (-1) | 67 (+3) | 357 (-7) | 26 (-1) | B (B) |
| | rechts | 243 (+19) | 12 (+1) | 70 (+4) | 190 (+18) | 19 (+1) | A (A) |
| 3 | gerade/links | 1089 (+51) | 6 (-6) | 70 (-9) | 271 (-419) | 4 (-8) | A (A) |
| K2: Knoten Römerbrücke | | | | | | | |
| 1 | links | 59 (+40) | 83 (-3) | 247 (+10) | 1035 (-495) | 49 (-14) | C (D) |
| | gerade/rechts | 1007 | | | | | |
| 2 | gerade/links | 45 (+9) | 2 | 22 | 813 (-530) | 31 (-168) | B (F) |
| | rechts | 450 | 23 | 143 | | | |
| 3 | links | 277 | 30 (+7) | 105 (+19) | 844 (+98) | 22 (-1) | B (B) |
| | gerade/rechts | 927 (+148) | | | | | |
| 4 | links | 167 (+150) | 9 | 53 | 133 (+105) | 33 (+25) | B (A) |
| | gerade/rechts | 85 (+60) | 4 | 39 | | | |
| K3: KVP St. Arnual | | | | | | | |
| 1 | einfahrend | 728 (+59) | 105 (+55) | 370 (+144) | 1315 (+561) | 50 (+19) | E (D) |
| 2 | einfahrend | 454 (+88) | 55 (+9) | 241 (-14) | 588 (+110) | 46 (-2) | E (E) |

Abbildung 11: Bewertungsaussagen einer zukünftigen werktäglichen Spitzenstunde

Zur Behebung der bestehenden und zukünftigen Einschränkungen der Leistungsfähigkeit strebt der LfS als Baulastträger des Knotens K3 eine Optimierung des Verkehrsflusses am Knoten an und hat hierfür eine Verkehrsuntersuchung beauftragt.

Zusammengefasst stellt sich die Verkehrssituation wie folgt dar:

Der Kreisverkehrsplatz „Am Römerkastell“ weist mit den Qualitätsstufen „A“ und „B“ eine ausreichende Leistungsfähigkeit bei guter bis sehr guter Verkehrsqualität aus.

Die Kreuzung „Zur Ostspange“/„An der Römerbrücke“ ist in der westlichen Zufahrt überlastet (Qualitätsstufe „F“). Da zukünftig von/nach Osten der Verkehr des geplanten Möbel-Martin-Einrichtungshauses mit versorgt werden muss, wird dieser Knotenpunkt nicht mehr leistungsfähig sein. Da er bereits signalisiert ist, muss er geometrisch ausgebaut werden.



Jeweils ein zusätzlicher Einbiegestreifen in der östlichen und westlichen Zufahrt werden die Kapazität dieser Zufahrten deutlich erhöhen und erlauben zudem eine Optimierung der Signalsteuerung. Dabei wird die Koordinierung mit der Signalanlage des Kreisverkehrsplatzes „Am Römerkastell“ aufrechterhalten. Ein möglicher Entwurf der neuen Knotenpunktgeometrie (Abbildung 9) und der Signalsteuerung (s. Abb. 24, S. 19, im Verkehrsgutachten) werden in das Simulationsmodell eingearbeitet und für die Prognose verwendet.

Der Kreisverkehrsplatz „St. Annual“ ist derzeit noch leistungsfähig, hat aber in der Zufahrt von der Ostspange nur noch Qualitätsstufe „D“ und tritt in der westlichen Zufahrt der Autobahn BAB „A620“ in den Grenzbereich der Stufe „E“ ein. Er ist in der werktäglichen Spitzenstunde als „deutlich belastet“ zu bezeichnen.

Zur Behebung der bestehenden und zukünftigen Einschränkungen der Leistungsfähigkeit strebt der LfS als Baulastträger des Knotens K3 eine Optimierung des Verkehrsflusses am Knoten an und hat hierfür eine Verkehrsuntersuchung beauftragt.¹⁴

Gemäß Stellungnahme des Landesbetriebes für Straßenbau (LfS) vom 18.07.2017 im Rahmen des Raumordnungsverfahrens stellt der LfS fest, dass

1. Der Landesbetrieb hat gegen die Ansiedlung von „Möbel Martin“ auf Ebene der Raumordnung keine grundsätzlichen Bedenken. Die Restriktionen werden im weiteren Verfahren der Bauleitplanung berücksichtigt.
2. Die derzeit vorhandenen verkehrlichen Defizite sollen nach Möglichkeit bis zur Fertigstellung und Inbetriebnahme des Möbelmarktes verbessert werden. Die zugehörigen Planungen sind bereits beauftragt und angelaufen.
3. Die in dem Gutachten von Prof. Stüttgen angeregten Optimierungen im Hinblick auf die vorhandenen Sichtblenden werden mit der Unfallkommission nochmals besprochen und das weitere Vorgehen abgestimmt.

7.1.7 Schalltechnische Belange

7.1.7.1 Gewerbelärm

Gewerbelärm durch geplantes Einrichtungshaus:

Die durch den geplanten Möbelmarkt zu erwartenden Geräuscheinwirkungen wurden auf der Grundlage des vorliegenden Planungskonzepts, Ansätzen aus der einschlägigen Fachliteratur sowie Erfahrungswerten prognostiziert. Den Prognosen wurden die in der Untersuchung aufgeführten Betriebsvorgänge mit entsprechenden Emissionsansätzen zugrunde gelegt.

An dem für die Beurteilung der Gewerbelärmeinwirkungen durch den geplanten Möbelmarkt nächstgelegenen maßgeblichen Immissionsort östlich des Vorhabens am Gebäude Brebacher Landstraße 8 außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird in beiden Untersuchungsfällen (Parkplatzfläche verteilt + Parkplatzfläche nur im SO) ein Beurteilungsspiegel von bis zu 58,1 dB(A) im Tagzeitraum berechnet. Im Flächennutzungsplan ist dieses Ge-

¹⁴ Dr. Wilhelm Stüttgen in Kooperation mit dem Ingenieurbüro Schaller SARL, Verkehrsgutachten, Stand: 12/2016.



biet als gewerbliche Fläche dargestellt. Der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Gewerbegebiete am Tag von 65 dB(A) wird um mehr als 6 dB(A) unterschritten.

Auf der Fläche südöstlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans („Silodom“) sollen zukünftig urbane Flächen entstehen. Der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Gewerbelärmeinwirkungen in Urbanen Gebieten (MU) wird in beiden Untersuchungsfällen um mindestens 6 dB(A) unterschritten.

Im FFH-Gebiet südlich des Hafenbeckens betragen die prognostizierten Gewerbelärmeinwirkungen weniger als 50 dB(A) und liegen damit unter dem Immissionsrichtwert der TA Lärm für Reine Wohngebiete am Tag.

Im überwiegenden Teil der geplanten Gewerbegebiete GE1, GE2 und GE3 innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Mischgebiete von 60 dB(A) eingehalten. Der Immissionsrichtwert für Gewerbegebiete von 65 dB(A) am Tag wird in den geplanten Gewerbegebieten nicht erreicht (vgl. Isophonendarstellung der schalltechnischen Untersuchung). Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte in den Gewerbegebieten durch Betriebsvorgänge des geplanten Möbelmarkts ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.¹⁵

7.1.7.2 Verkehrslärm

Auswirkungen innerhalb des Plangebiets

Die Verkehrslärmeinwirkungen im Plangebiet werden anhand der Orientierungswerte der DIN 18005 beurteilt.

Im Plangebiet werden am **Tag** in einer Höhe von 4 m über Grund entlang der Bahnstrecke im Nordosten sowie entlang der Straße An der Römerbrücke Osthafen (bis zu westlichsten Einfahrt des geplanten Möbelmarktes) und entlang der Ostspange Verkehrslärmeinwirkungen von bis zu 70 dB(A) prognostiziert. Der Orientierungswert der DIN 18005 für Verkehrslärmeinwirkungen in Gewerbegebieten von 65 dB(A) wird ab einem Abstand von rund 30 m zu den Verkehrslärmquellen (Straßen/Schiene) eingehalten.

Im **Nachtzeitraum** werden im Plangebiet entlang der Bahnstrecke im Nordosten Verkehrslärmeinwirkungen von bis zu 70 dB(A) prognostiziert. Entlang der Straßen Ostspange betragen die Verkehrslärmeinwirkungen bis zu 65 dB(A). Entlang des westlichen Abschnitts der Straße An der Römerbrücke werden Verkehrslärmeinwirkungen im geplanten Gewerbegebiet GE3 und im geplanten Sondergebiet von bis zu 63 dB() prognostiziert. Der Orientierungswert für Verkehrslärmeinwirkungen in Gewerbegebieten in der Nacht von 55 dB(A) wird im gesamten Plangebiet überschritten.

Zum Schutz vor den Verkehrslärmeinwirkungen im Plangebiet sind für schutzbedürftige Nutzungen (z.B. betriebsbezogenes Wohnen) entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan zu formulieren. Es wird die Festsetzung passiver Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz vor den Verkehrslärmeinwirkungen empfohlen.

¹⁵ (GfI Gesellschaft für Immissionsschutz, August 2017)



Die DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ (Juli 2016) definiert Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen von Gebäuden unter Berücksichtigung unterschiedlicher Raumarten oder Nutzungen. Die Anforderungen sind abhängig von den Lärmpegelbereichen, in denen die zu schützenden Nutzungen liegen. Die Lärmpegelbereiche werden vom „maßgeblichen Außenlärmpegel“ abgeleitet. Dieser maßgebliche Außenlärmpegel ist gemäß Punkt 4.4.5 der DIN 4109-2 „Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise zur Erfüllung der Anforderungen“ (Juli 2016) unter Berücksichtigung der verschiedenen Lärmarten (u.a. Straßenverkehr, Schienenverkehr, Gewerbe- und Industrieanlagen) zu ermitteln. Bezogen auf den Verkehrslärm wird der „maßgebliche Außenlärmpegel“ ermittelt, in dem zu dem errechneten Verkehrslärmbeurteilungspegel 3 dB(A) zu addieren sind. Beträgt die Differenz der Beurteilungspegel zwischen Tag minus Nacht weniger als 10 dB(A), so ergibt sich der maßgebliche Außenlärmpegel zum Schutz des Nachtschlafes aus einem 3 dB(A) erhöhten Beurteilungspegel für die Nacht und einem Zuschlag von 10 dB(A). Bezogen auf den Gewerbelärm wird nach DIN 4109-2 im Regelfall als „maßgeblicher Außenlärmpegel“ der nach der TA Lärm für die jeweilige Gebietskategorie geltende Immissionsrichtwert angesetzt. In dem im Bebauungsplan vorgesehenen Sondergebiet wird der Immissionsrichtwert von 65 dB(A) für Gewerbegebiete berücksichtigt.

Auswirkungen außerhalb des Plangebiets

Für eine erste Abschätzung erfolgt die Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf die Verkehrslärmeinwirkungen in der Umgebung des Plangebiets emissionsseitig durch einen Vergleich der Emissionspegel L_{mE} der Straßenabschnitte im Null- und Planfall. In der folgenden Tabelle sind die Emissionspegel der Straßenabschnitte im Null- und Planfall einander gegenübergestellt.

Tabelle 4: Vergleich Emissionspegel Nullfall/Planfall L_{mE} in dB(A)

| Straße | Nullfall | Planfall | Differenz |
|-------------------------------|----------|----------|-----------|
| Mainzer Straße West | 62,9 | 63,0 | 0,1 |
| Mainzer Straße Ost | 66,6 | 66,7 | 0,1 |
| Ostspange 1 | 65,6 | 65,8 | 0,2 |
| Ostspange 2 | 65,2 | 65,4 | 0,2 |
| Ostspange 3 | 66,8 | 67,3 | 0,5 |
| Ostspange 4 | 66,8 | 67,3 | 0,5 |
| An der Römerbrücke Osthafen | 54,0 | 62,3 | 8,3 |
| An der Römerbrücke Lyonerring | 63,5 | 63,6 | 0,1 |
| BAB 620 West | 73,8 | 74,1 | 0,3 |
| BAB 620 Ost | 73,5 | 73,7 | 0,2 |

Der planbedingte Zusatzverkehr führt am Tag auf den Straßenabschnitten in der Umgebung des Plangebiets zu Emissionspegelerhöhungen zwischen 0,2 dB(A) und 0,5 dB(A) auf den Straßenabschnitten Ostspange, von bis zu 0,1 dB(A) auf den Straßenabschnitten der Mainzer Straße und von bis zu 0,3 dB(A) auf den Straßenabschnitten der BAB 620.

Verkehrslärmemissionspegelerhöhungen von mehr als aufgerundet 3 dB(A) sind lediglich auf dem Straßenabschnitt An der Römerbrücke Osthafen zu erwarten, da sich hier die Zufahrt zum geplanten Möbelmarkt befindet. Die Bebauung entlang dieses Straßenabschnitts befin-



det sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Ostspange“. Die erforderlichen Maßnahmen zum Schutz vor den Verkehrslärmeinwirkungen sind im Bebauungsplan festzusetzen.

Gemäß Punkt 7.4 der TA Lärm sollen Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs auf öffentlichen Straßen in einem Abstand von bis zu 500 m von dem Betriebsgrundstück in Gebieten nach Nummer 6.1 Buchstaben c bis f der TA Lärm (Mischgebiete, Wohngebiete) durch Maßnahmen organisatorischer Art soweit wie möglich vermindert werden, sofern

- sie den Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche am Tag oder in der Nacht um mindestens 3 dB(A) erhöhen,
- keine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgt ist **und**
- die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) erstmals oder weitergehend überschritten werden.

Bei gleichen Schallausbreitungsbedingungen erhöhen sich die Verkehrslärmbeurteilungspegel an bestehenden Gebäuden entlang der untersuchten Straßenabschnitte im Planfall gegenüber dem Nullfall um den gleichen Betrag wie die entsprechenden Emissionspegel der Straßenabschnitte (vgl. Tabelle 4). Planbedingte Verkehrslärmpegelerhöhungen an bestehenden schutzbedürftigen Nutzungen außerhalb des Plangebiets entlang der untersuchten Straßenabschnitte von aufgerundet 3 dB(A) oder mehr können ausgeschlossen werden.

Spätestens an den Knotenpunkten KVP Römerkastell im Norden und KVP St. Annual im Süden ist eine Vermischung des planbedingten Zusatzverkehrs mit dem übrigen Verkehr erfolgt.

Für die Gebäude innerhalb der im Flächennutzungsplan dargestellten, dem Vorhaben nächstgelegenen, bestehenden Mischbauflächen entlang der Mainzer Straße werden exemplarisch die Verkehrslärmeinwirkungen am Tag im Null- und Planfall berechnet und einander gegenübergestellt. Die Verkehrslärmeinwirkungen erhöhen sich um den gleichen Betrag wie die Verkehrslärmemissionspegel auf der Mainzer Straße um 0,1 dB(A) (vgl. Tabelle 4). Der Verkehrslärmbeurteilungspegel am Tag erhöht sich durch den planbedingten Zusatzverkehr nicht um mindestens 3 dB(A). Es ist davon auszugehen, dass sich der planbedingte Verkehr auf diesem Straßenabschnitt bereits mit dem übrigen Verkehr vermischt hat. Der Sanierungswert der 16. BImSchV von 70 dB(A) am Tag wird auch im Planfall nicht erreicht oder überschritten.

Maßnahmen organisatorischer Art zur Verminderung der Verkehrslärmbelastung nach Punkt 7.4 der TA Lärm sind aus den o.g. Gründen nicht erforderlich.¹⁶

¹⁶ (GfI Gesellschaft für Immissionsschutz, August 2017)



7.2 Flächenbilanz (gerundet)

| | Fläche in ha |
|--|-----------------|
| Sondergebiet „Einrichtungshaus“ | Ca. 3,5 |
| Gewerbegebiet 1 | Ca. 0,18 |
| Gewerbegebiet 2 | Ca. 0,20 |
| Gewerbegebiet 3 | Ca. 0,55 |
| Straßenverkehrsflächen | Ca. 0,85 |
| Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fußweg) | Ca. 0,1 |
| Öffentliche Grünfläche | Ca. 0,95 |
| Maßnahmenfläche | Ca. 0,06 |
| Geltungsbereich | Ca. 6,50 |



IV UMWELTBERICHT

1 Gesetzliche Grundlagen

Nach § 2 Abs. 4 Satz 1 des neu gefassten BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht entsprechend der Anlage zum BauGB beschrieben und bewertet werden.

In welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist, ist für jeden Bauleitplan (d. h. Flächennutzungs- und Bebauungsplan) von der Gemeinde festzulegen (§ 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB). Hierzu werden im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert (Scoping).

Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann (§ 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB). Liegen Landschaftspläne oder Pläne des Wasser-, Abfall- oder Immissionsschutzrechts vor, sind deren Bestandsaufnahmen und Bewertungen heranzuziehen (§ 2 Abs. 4 Satz 6 BauGB).

Die Umweltprüfung soll in einem zeitlich nachfolgend oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden, wenn für das Plangebiet oder für Teile davon in einem Raumordnungs-, Flächennutzungs- oder Bebauungsplanverfahren eine Umweltprüfung durchgeführt wird (§ 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB, sog. Abschichtungsregelung).

Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen (§ 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB).

Nach Abschluss des Planverfahrens überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Sie nutzen dabei die im Umweltbericht angegebenen Überwachungsmaßnahmen und die Informationen der Behörden (§ 4c BauGB). Dazu unterrichten die Behörden die Gemeinde, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat (§ 4 Abs. 3 BauGB).

2 Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes, Beschreibung der Planfestsetzungen, Standort, Art und Umfang des Vorhabens, Bedarf an Grund und Boden

Die wesentlichen Ziele und Inhalte des vorliegenden Plans sowie das Erfordernis zur Aufstellung wurden in der Begründung im Kapitel III1.1 bereits ausführlich dargestellt. An dieser Stelle erfolgt deshalb lediglich eine kurze Zusammenfassung; für weitere Informationen wird deshalb auf die benannte Stelle verwiesen.



Der Bebauungsplan dient in erster Linie der Wahrung einer hohen städtebaulichen Qualität in einem innerstädtischen Randbereich. Über Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung, der Höhe der baulichen Anlagen sowie zukünftig auch der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen soll die zukünftige Bebauung möglichst gut an bereits vorhandene Bebauung anschließen und keine städtebaulichen Brüche verursachen. Der Bebauungsplan soll der Umsetzung eines Nutzungskonzepts aus den Komponenten Einzelhandel (Einrichtungshaus), Gewerbe (inkl. betriebsbezogenem Wohnen) und Dienstleistung dienen.

Als Grundlage für die städtebauliche Entwicklung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Im Bebauungsplan werden unter anderem festgesetzt:

- Ein Sondergebiet „Einrichtungshaus“ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO, Gesamtgröße ca. 3,5 ha,
- Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO, Gesamtgröße ca. 0,9 ha,
- Öffentliche Straßenverkehrsflächen,
- Grünflächen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden folgende Ziele angestrebt:

- Ausnutzung der besonderen Lagegunst,
- Baurechtschaffung für ein umfängliches Nutzungskonzept aus den Komponenten Einzelhandel, Gewerbe und Dienstleistung,
- Schaffung einer optimierten Erschließung,
- Berücksichtigung der Umweltbelange (insb. Immissionsschutz),
- Gestaltung des Städteingangs und gestalterische Einbindung der geplanten Nutzungen und Gebäudestrukturen.

3 Planfall sowie vorhandene umweltrelevante Informationen

Im Plangebiet sollen ein Sondergebiete und drei Gewerbegebiete zur Entwicklung eines neuen Standortes für ein Einrichtungshaus sowie ergänzende gewerbliche Nutzungen entstehen. Des Weiteren werden alle weiteren infrastrukturell erforderlichen Flächen, z.B. für Verkehr und Grün festgesetzt.

Um eine Beurteilungsgrundlage im Rahmen der Bebauungsplan- Umweltverträglichkeitsprüfung zur Verfügung zu stellen, soll ein möglicher Endausbauzustand der Fläche definiert werden, der im Folgenden als größter anzunehmender Planungsfall (GAP) bezeichnet wird. Durch die Umsetzung des Geplanten soll eine maximal vertretbare Nutzung und Ausnutzung des Plangebietes ermittelt werden.

4 Methodik der Umweltprüfung

Die Ergebnisse der Untersuchungen zum Bebauungsplan werden hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die Durchführbarkeit der beabsichtigten Nutzungen, den sog. Planfall, bewertet. Maßgebend für die Bauleitplanung ist dabei die Bewertung des Umweltzustands nach Verwirklichung des Vorhabens („Planfall“) im Vergleich zum Ist-Zustand bzw. zum Zustand bei Nichtdurchführung der Planung (Prognosenufall). Berücksichtigt werden dabei auch eventuell vorhandene Vorbelastungen.



Im Rahmen der Gesamtabwägung über den Bebauungsplan wird auch über die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange und ihre Berücksichtigung bzw. Nicht-Berücksichtigung in der Planung entschieden. Die Darlegung dieser Entscheidungen erfolgt im Rahmen der zusammenfassenden Erklärung zum Bebauungsplan.

5 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sind von der Gemeinde für jeden Bauleitplan festzulegen, soweit eine Ermittlung der Umweltbelange für die Abwägung erforderlich ist. Ziel der Umweltprüfung und somit Maßstab für deren Erforderlichkeit ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung. Das heißt, der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung reicht nur soweit, als durch die Planung überhaupt erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind und zwar bezogen auf jeden der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB aufgeführten Umweltbelange.



Tabelle 5: Umfang der Umweltprüfung

| BauGB | Umweltbelang | erhebliche Auswirkungen möglich | Gegenstand der Umweltprüfung |
|---------------------|--|--|-------------------------------------|
| § 1 Abs. 6 Nr. 7 a) | Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt | ja | Ja |
| § 1 Abs. 6 Nr. 7 b) | Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes | ja | Ja |
| § 1 Abs. 6 Nr. 7 c) | umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt | ja | Ja |
| § 1 Abs. 6 Nr. 7 d) | umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter | ja | Ja |
| § 1 Abs. 6 Nr. 7 e) | Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern | ja | Ja |
| § 1 Abs. 6 Nr. 7 f) | Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie | ja | ja |
| § 1 Abs. 6 Nr. 7 g) | Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionschutzrechts | ja | ja |
| § 1 Abs. 6 Nr. 7 h) | Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden | ja | ja |



| | | | |
|------------------------|---|--|----|
| § 1 Abs. 6 Nr. 7 i) | Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d | ja | ja |
| § 1a Abs. 2 | zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen, zusätzliche Bodenversiegelungen, Umnutzung von landwirtschaftlichen, als Wald oder für Wohnzwecke genutzten Flächen | nein, da nicht über das derzeitige Maß der baulichen Nutzung hinaus (aber keine Umnutzung von landwirtschaftlichen, als Wald oder für Wohnzwecke genutzten Flächen) | ja |
| § 1a Abs. 3 | zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft | ja, allerdings nicht über das derzeitige Maß der baulichen Nutzung hinaus | ja |

Der Detaillierungsgrad der Umweltprüfung ergibt sich wie folgt:

Tabelle 6: Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

| BauGB | Umweltbelang | Prüfmethode und Detaillierungsgrad |
|------------------------|---|---|
| § 1 Abs. 6 Nr. 7 a) | Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, (Grund-) Wasser , Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt | Landschaftsplanerischer Fachbeitrag, insbesondere: Bewertung der Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden (Grund-) Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge |
| § 1 Abs. 6 Nr. 7 c) | umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, hier Geräusche | Schalltechnische Untersuchungen, insbesondere: Bewertung der Geräuschauswirkungen der Planung auf schutzwürdige Nutzungen in der Nachbarschaft ib. anhand der Bewertungsmaßstäbe der DIN 18005 und der TA Lärm |
| § 1 Abs. 6 Nr. 7 d) | umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter | Gutachterliche Abprüfung |



| | | |
|---------------------|---|---|
| § 1 Abs. 6 Nr. 7 e) | Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern | Verkehrskonzept, Gutachten Boden/ Grundwasser/ Altlasten, Erschließungsplanung werden erstellt, insbesondere umweltverträgliche Optimierung beabsichtigt. |
| § 1 Abs. 6 Nr. 7 i) | Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d | Gutachterliche Abprüfung |
| § 1a Abs. 2 | zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen, zusätzliche Bodenversiegelungen, Umnutzung von landwirtschaftlichen, als Wald oder für Wohnzwecke genutzten Flächen | Landschaftsplanerischer Fachbeitrag (wird erstellt) Bewertung und Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung (Berücksichtigung des derzeitigen möglichen Maßes der baulichen Nutzung) |
| § 1a Abs. 3 | zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft | Landschaftsplanerischer Fachbeitrag (wird erstellt) Bewertung und Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung (Berücksichtigung des derzeitigen möglichen Maßes der baulichen Nutzung) |

6 Umweltschutzziele in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung bei der Planaufstellung

Für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind insbesondere die in folgenden Fachgesetzen sowie sonstigen Vorschriften und Regelwerken festgesetzten Umweltschutzziele von Bedeutung.

6.1 Belange von Natur und Landschaft

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a) BauGB Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt

§ 1a Abs. 1 bis 4 BauGB ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz

§ 18 BNatSchG Sind auf Grund der Aufstellung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist gemäß § 18 BNatSchG über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden.

§§ 1 und 2 BNatSchG sind nachfolgend aufgeführt.

Zu den Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist im Detail auf das Bundesnaturschutzgesetzes zu verweisen.



6.2 Auswirkungen auf Boden- und Grundwasser

| | |
|---------------------------|---|
| § 1 Abs. 6 Nr. 7 a) BauGB | Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf den Boden und das Grundwasser. |
| § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB | Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind |
| § 1 BBodSchG | Vorsorge gegen nachhaltige Einwirkungen auf den Boden und Sanierung von Altlasten. |
| BBodSchV | Anforderungen an die Untersuchung und Bewertung von altlastenverdächtigen Flächen. |

6.3 Auswirkungen auf den Menschen durch Geräusche

| | |
|---------------------------|--|
| § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB | Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. |
| § 1 Abs. 6 Nr. 7 c) BauGB | Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit. |
| § 50 BImSchG | Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch geeignete Zuordnung von Nutzungen bei der Planung. |
| DIN 18005 | Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung. |
| TA Lärm | Immissionsrichtwerte für gewerbliche Anlagen. |

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans ist es, die städtebauliche Lärmvorsorge zu optimieren, den Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen sicherzustellen und gleichzeitig die planungsrechtliche Zulässigkeit des geplanten Vorhabens unter Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen herzustellen.

7 Ermittlung, Beschreibung und Bewertung des Umweltzustands und der Umweltauswirkungen

7.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Ist-Zustand)

7.1.1 Mensch

7.1.1.1 Einwirkungen auf den Menschen durch Geräusche (Ist-Situation)

Gewerbelärm

Im Ist-Zustand gehen vom Plangebiet relevanten schalltechnischen Emissionen bezogen auf die bestehenden Nutzungen aus. Auf relevante Gewerbelärmvorbelastung an den maßgeblichen Emissionsorten, die in Zusammenwirken mit der Zusatzbelastung durch das geplante



Gewerbegebiet zu einer Überschreitung der Immissionsgrenzwerte nach TA Lärm führen können, wird im Rahmen des Fachgutachtens¹⁷ eingegangen.

Verkehrslärm

In Bezug auf den Verkehrslärm gehen vom Plangebiet zum aktuellen Zeitpunkt schalltechnisch relevanten Emissionen bezogen auf den Verkehr, resultierend aus den bestehenden Nutzungen aus.

7.1.2 Landwirtschaft

Eine landwirtschaftliche Nutzung findet im Untersuchungsraum nicht statt.

7.1.3 Forstwirtschaft

Eine forstwirtschaftliche Nutzung findet im Untersuchungsraum nicht statt.

7.1.4 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

7.1.4.1 Tiere

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

Fledermäuse

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

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

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

Im erweiterten Untersuchungsraum an den Gehölzstrukturen des Saaraltarms und im südlich gelegenen Naturschutzgebiet kommen außerdem Rauhaufledermaus, Wasserfledermaus und Mückenfledermaus vor. Der Saaraltarm mit seinen begleitenden Gehölzen ist im Unter-

¹⁷ (GfI Gesellschaft für Immissionsschutz, August 2017)



suchungsraum der wertvollste Teillebensraum für Fledermäuse (ÖKO-LOG Freilandforschung 2017).

Vögel

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

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

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

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

Reptilien

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

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

Die Mauereidechse hat im Untersuchungsraum drei Schwerpunktlebensräume (siehe Abbildung 12), davon zwei im Plangebiet des Bebauungsplans „Osthafen“:

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

Außerhalb des Plangebiets:

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

Zwischen den drei Teilbereichen besteht ein Austausch von Tieren. Am 31.07.2017 wurde mit 71 gezählten Tieren die höchste Anzahl Mauereidechsen im gesamten Untersuchungsraum kartiert (siehe Abbildung 12). Nach Ansatz eines Korrekturfaktors wird die Größe der lokalen Population im Gebiet auf rund 300 Tiere geschätzt.



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

Abbildung 12: Höchste Individuenanzahl der Mauereidechse, Begehung 31.07.17 (aus ÖKO-LOG FREILANDFORSCHUNG 2017; Quelle: Google Earth, modifiziert).

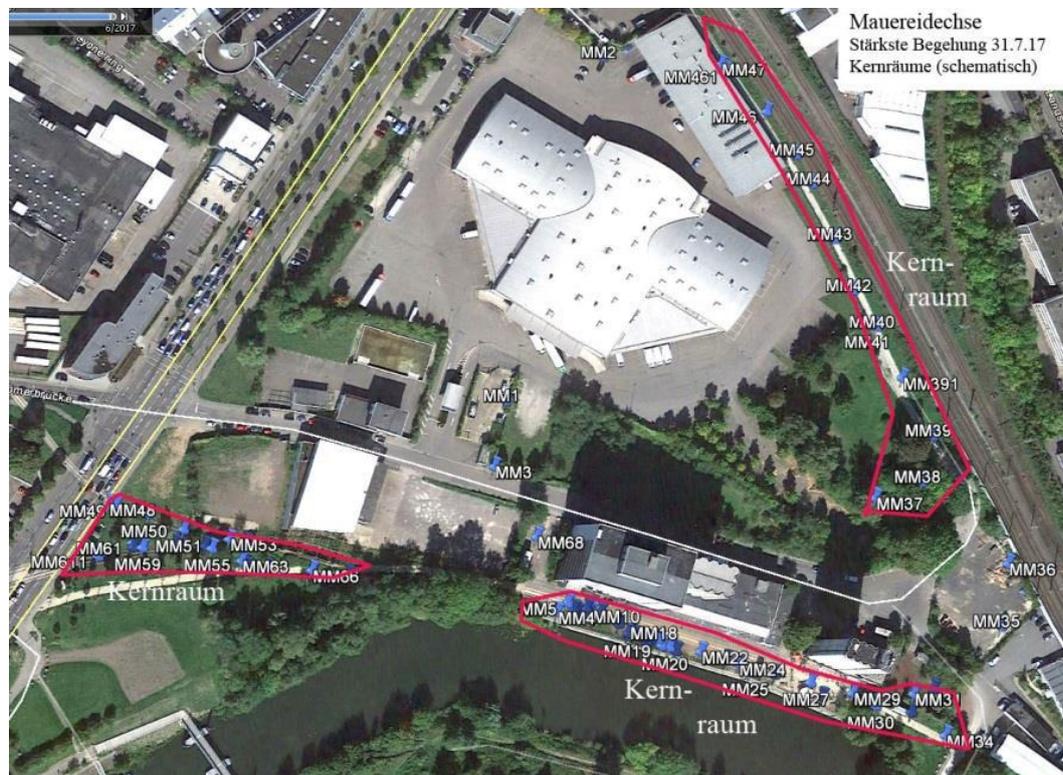




Abbildung 13: Fundpunkte der Mauereidechse im Jahr 2016 überlagert mit einem Vorentwurf des Bebauungsplans (alter Planstand)



Auch außerhalb der aufgezeigten Kernlebensräume kommen sporadisch Einzeltiere innerhalb des Plangebiets vor (siehe Abbildung 12 Abbildung 13). Die Nachweise in den Jahren 2016 und 2017 lagen in den geplanten Gewerbegebieten GE2 (heutige Brachfläche nördlich BurgerKing) und GE3 (Gewerbebrache südlich „An der Römerstraße“) sowie in den Flächen des Römerkastells. Darüber hinaus fanden sich 2017 auch Einzeltiere in Ruderalflächen des Großmarktgeländes und in den Säumen zur nordwestlichen Grundstücksgrenze.

Amphibien

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

Tagfalter

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



7.1.4.2 Pflanzen

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

Abbildung 14: Grünfläche Römerkastell mit Baumbestand, Rasenflächen und freigelegten Resten der Kastellanlage



Abbildung 15: Straßenraumbegrünung an der Ostspange mit drei Lindenreihen



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



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

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

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

7.1.4.3 Boden, Geologie und Relief

Altstandorte und Altablagerungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Die durchgeführten umwelttechnischen Untersuchungen auf den Flächen beidseitig der Straße „An der Römerbrücke“ lassen aufgrund der angetroffenen, nur sehr lokal angesiedelten Schadstoffsituation keine akute Umweltgefährdung ableiten. Lokal treten räumlich eng begrenzte Verunreinigungen auf („Hot Spots“), hier kann stellenweise zu tieferreichenden Verunreinigungen kommen.

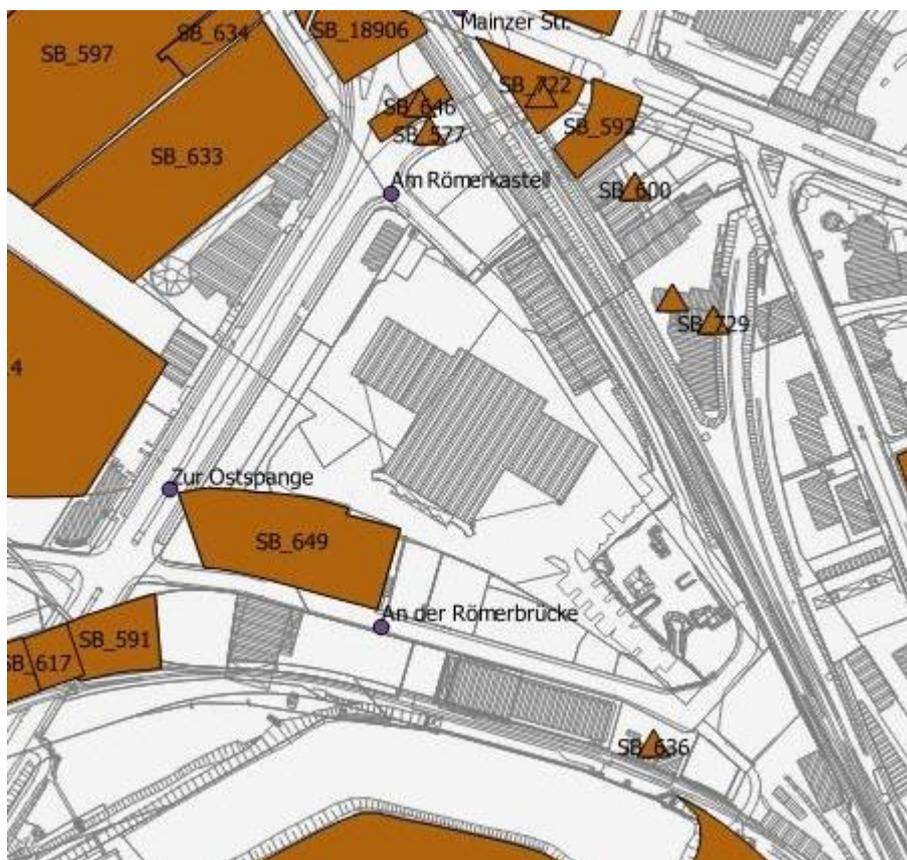
Aus gutachterlicher Sicht sind in den nicht sanierten Grundstücksbereichen Nutzungen möglich, die nicht im Zusammenhang mit einer dauerhaften Überbauung durch Gebäude stehen (z.B. Parkplatznutzung).

Im Rahmen der Bauausführung ist zudem eine fachgutachtliche Begleitung der Baumaßnahme vorgesehen, bei der entsprechende Maßnahmen wie Bodenaustausch/ Bodenaushub berücksichtigt werden.

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



Abbildung 16: Altlastenverdachtsflächen im Plangebiet des Bebauungsplans und seiner Umgebung (Quelle: #)



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

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

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

Ergänzend wurden 2017 die unter den bestehenden Gebäuden gelegenen Bereiche auf Bodenkontaminationen untersucht, da hier auch keine Sanierung stattgefunden hat. Die ergänzenden Untersuchungen erstreckten sich auf den Bereich des ehemaligen Bürogebäudes der Firma Knipper. Es wurden zwei Bohrsondierungen unterhalb der Bodenplatte des Gebäudes vorgenommen. Mit den vorliegenden Feststoffergebnissen werden geringe [...] Kon-



zentrationen einzelner standorttypischer Schadstoffparameter im Boden unterhalb des „Knippergebäudes“ nachgewiesen. Diese stellen keine Umweltgefährdung über den Emmisionspfad Boden-Mensch und Boden-Grundwasser nach den Vorgaben der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) dar. (Dr. Jung und Lang Ingenieure 2017b).

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

Für die übrigen Flächen im Plangebiet insbesondere östlich und südöstlich des Großmarktgeländes liegt eine Überprüfung der Altlastensituation als historische Erhebung von Dr. Jung + Lang Ingenieure GmbH (2016b) vor. Demnach lassen keine konkreten und spezifischen Gefährdungen für Schutzgüter aus der vergangenen Nutzungshistorie ableiten.

Bewertung

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

7.1.4.4 Grundwasser

Oberflächennahes Grundwasser steht im Saartal in den Terrassensanden und -kiesen als gespanntes bzw. teilgespanntes Grundwasser an. Oberhalb der Auelehme kann gebietsweise geringmächtiges Schichtwasser auftreten. Im Rahmen der Bodenuntersuchungen wurden durch Dr. Jung und Lang Ingenieure (2015) Grundwassermess-Stellen im westlichen Plangebiets-Teil ausgebaut, die teileingespiegeltes Schicht-/Grundwasser zwischen 2,39 m und 4,55 m unter Geländeoberfläche ergaben. Bezogen auf die Höhe über NN steht das Grundwasser im nordwestlichen Plangebietsteil zu den Stichtagsmessungen zwischen 191,61 mNN und 187,75 mNN an (Dr. Jung und Lang Ingenieure 2017A). „Es ist davon auszugehen, dass es sich hierbei um zusammenhängendes Schichtwasser handelt, das sich aus Sickerwasseranreicherungen auf der Auelehmoberfläche bildet und somit jahreszeitlichen und klimatischen Schwankungen unterliegt. Die Grundwasserstände können somit durchaus flacher anstehen. Im Südwesten des Untersuchungsgebietes, [...], wurde vermutlich das in den Terrassenablagerungen auftretende Grundwasser festgestellt, das, bedingt durch die überlagernden Auenlehme, teilweise gespannt ist und über die Terrassensande mit dem Wasserstand der Saar korreliert (Dr. Jung und Lang Ingenieure 2015, S. 10).“

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

Vorbelastungen

Untersuchungen des Grundwassers durch Dr. Jung und Lang Ingenieure (2015) bestätigen den Verdacht, dass der westliche Teil des Plangebiets im Bereich einer Grundwasserbe-



lastungsfähne durch leichtflüchtige chlorierte Kohlenwasserstoffe (LHKW) liegt. Die Belastungen resultieren aus einer bekannten Schadstoffquelle nördlich des Plangebiets.

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

Weitere Schadstoffeinträge in das Grundwasser wurden im Plangebiet nicht festgestellt. Im östlichen Bereich des Plangebiets sowie im erweiterten Untersuchungsraum des Stadtquartiers am Osthafen sind nach historischen Recherchen und Akteneinsicht bei den Fachbehörden keine Grundwasserbelastungen oder Schadstoffeinträge aus Altlasten bekannt Dr. Jung + Lang Ingenieure GmbH (2016b).

Bewertung

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

Die Grundwasserverschmutzungsempfindlichkeit im Plangebiet ist aufgrund der vorhandenen Bodenbelastungen und der geringen Grundwasserflurabstände hoch. Im Bestand sind alle Verkehrsflächen, Zufahrten und Stellplatzflächen als Auflagen aus der Wasserschutzgebietsverordnung zum Schutz des Trinkwassers bereits versiegelt. Deshalb ist die Bedeutung hinsichtlich der Grundwasserneubildung sehr gering. Offene versickerungsfähige Flächen mit Bedeutung für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser gibt es großflächig nur in der Grünfläche Römerkastell und südlich des Parkplatzes am Großmarkt. Aufgrund der Lage in der Schutzzone III des Wasserschutzgebiets ergeben sich im Plangebiet Restriktionen gemäß der Wasserschutzgebietsverordnung.

7.1.4.5 Oberflächengewässer

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

Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Saar (Verordnung vom 22.06.2009) reicht bis in den südlichen Teilbereich des festgesetzten SO ‚Einrichtungshaus‘, dem derzeitigen Großmarktgelände (siehe Abbildung 17). Der Wasserstand bei HQ100 entspricht 192,02 m üNN. Das heißt, im Plangebiet können sich Wassertiefen zwischen 0,5 bis 2 m einstellen.

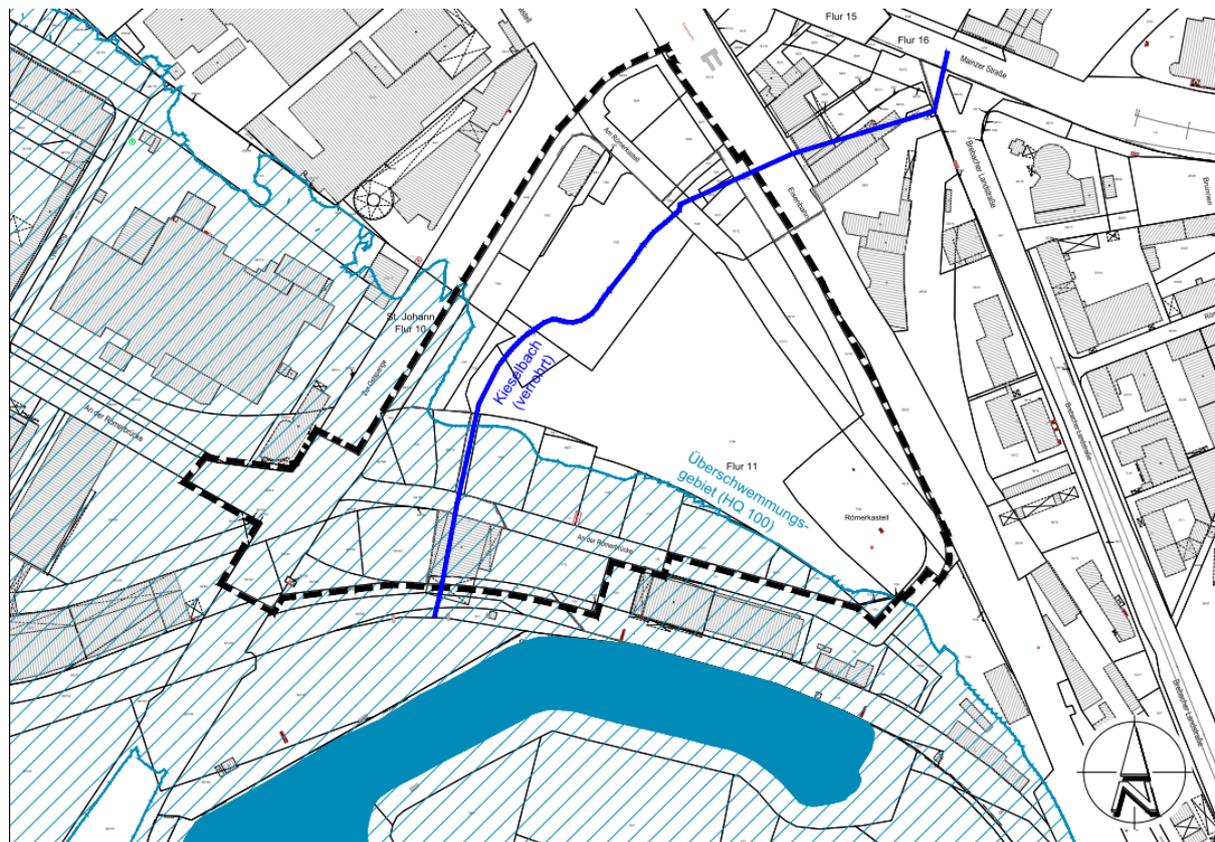
Im westlichen Gebietsteil des heutigen Großmarkts verläuft unterirdisch in einer Tiefe von ca. 4,30 m bis 5,10 m unter Geländeoberfläche der Kieselbach als kanalisiertes Fließgewässer



III. Ordnung (siehe Abbildung 17). Dieser ist auf einer Strecke von weit mehr als 2 km von der Ecke Kobenhüttenweg/Weimarer Straße bis zur Mündung in die Saar verrohrt und intensiv überbaut. Eine Rückführung in einen naturnahen Zustand durch eine Offenlegung des Gewässers ist ausgeschlossen.

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

Abbildung 17: Oberflächengewässer im Untersuchungsraum



Vorbelastungen

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

Bewertung

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

7.1.4.6 Klima

Im Auftrag der Landeshauptstadt Saarbrücken wurde im Jahr 2012 eine ‚Stadtklimatische Gesamtanalyse der Landeshauptstadt Saarbrücken‘ (GEO-NET Umweltconsulting GmbH



2012) erarbeitet. Anhand der Klimafunktionskarte (siehe Abbildung 18: lassen sich für das Plangebiet und die nähere Umgebung die folgenden klimaökologischen Funktionen ableiten:

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Siedlungsraum mit einer ‚weniger günstigen‘ bioklimatischen Situation. Die Einstufung erfolgt in Stufe 3 auf einer vierstufigen Bewertungsskala von sehr günstig (1) bis ungünstig (4). Gemäß Landschaftsplan der Stadt Saarbrücken handelt es sich um ein Siedlungsklimatop mit starker Oberflächenversiegelung und geringem Luftaustausch, in dem Hitzestress und Schwüle häufig auftreten.

Die kleinflächigen Grünflächen im Plangebiet haben lediglich eine geringe klimatische Ausgleichswirkung.

Die südlich angrenzenden Grün- und Freiflächen, insbesondere die St. Arnualer Wiesen, sind lokal bedeutsame, klimaökologische Ausgleichsräume mit hoher bis sehr hoher Kalt- und Frischluftproduktion für die angrenzenden Siedlungsgebiete. Die in Richtung West bis Nordwest abfließende Kalt- und Frischluft führt zur Entlastung vor allem bei austauscharmen Wetterlagen mit sommerlicher Überwärmung.

Das Plangebiet liegt am Rand einer klimatisch wirksamen Luftleitbahn zwischen St. Arnualer Wiesen und Innenstadt.

Vorbelastungen

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

Abbildung 18: Auszug aus der Klimafunktionskarte, Stadtklimaanalyse Saarbrücken (GEO-NET UMWELTCONSULTING GMBH (2012





Bewertung

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

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

7.1.5 Landschaft und Erholung

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

- Erhaltenswerte und prägende Elemente des Stadt- und Landschaftsbildes sind:
- die denkmalgeschützte Anlage und Grünfläche „Römerkastell“,
- wertvoller, älterer Baumbestand unter anderem am „Römerkastell“ und im Umfeld des Silos,
- Baumallee zur Einbindung der Straße „An der Ostspange“,

Alte Gleisanlagen als Relikt früherer Hafennutzung am südlichen Rand des Plangebiets. Für die stadtnahe Erholung sind folgende Freiräume und Vernetzungsstrukturen von Bedeutung:

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

Abbildung 19: Prägende Elemente für Stadt und Landschaftsbild (Alte Gleisanlagen, Silo)



Vorbelastungen

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

Bewertung

Natürliche Strukturen, die die Eigenart des Landschaftsbildes prägen, gibt es im Plangebiet nicht. Die Eigenart des Stadt- und Landschaftsbilds wird wesentlich bestimmt durch den südlich angrenzenden Saaraltarm mit dem Osthafen und seinen ehemaligen Nutzungen, durch kulturhistorische Bezüge. Das Plangebiet selbst hat eine geringe Wertigkeit für die wohnortnahe Erholung im Stadtgebiet. Wichtige Freiräume für die stadtnahe Erholung grenzen jedoch unmittelbar südlich daran. Aufgrund der angrenzenden naturnahen Flächen südlich des Osthafens hohe Empfindlichkeit der angrenzenden Landschaftsräume in Bezug auf Wirkfaktoren mit größerer Reichweite, die das Landschaftsbild beeinträchtigen.

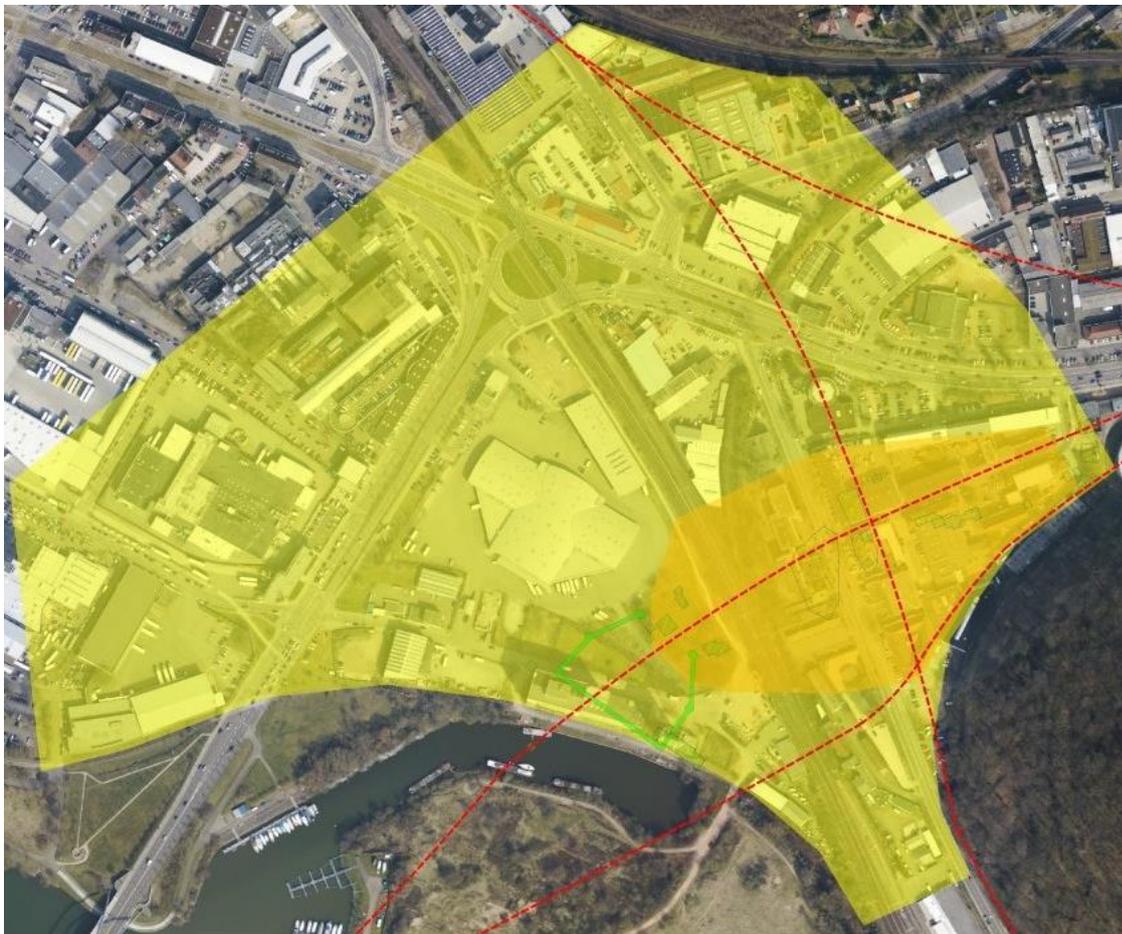
7.1.6 Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich Anlagen die dem Denkmalschutz (Bereich römischer Vicus- und Kastellanlage) unterliegen. Vor diesem Hintergrund sind im Bebauungsplan entsprechende Hinweise nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Somit sind auf Ebene des Bebauungsplanes die Belange des Denkmalschutzes berücksichtigt (vgl. hierzu auch Ausführungen unter Kapitel 7.3.8).

Der Plangeberin ist bewusst, dass die römische Vicus- und Kastellanlage teilweise über die im Bebauungsplan gekennzeichneten Bereich hinausgehen. Die Kennzeichnungen im Bebauungsplan bilden somit den zentralen Bereich der Anlage ab. Zum Schutz weiterer Anlagen wurden die oben benannten Festsetzungen übernommen.

Das Plangebiet liegt im Bereich einer römischen Siedlung (Vicus) an der Kreuzung der Römerstraßen Straßburg-Trier und Metz-Worms mit einer vermuteten Brücke über die Saar (Abbildung 20). Im 4. Jahrhundert n. Chr. wurde zum Schutz der Siedlung ein spätkaiserzeitliches, befestigtes Militärlager in der Nähe des Vicus unmittelbar an der Saar errichtet. Die heute als ‚Römerkastell‘ bezeichnete Anlage ist in Abbildung 20 grün eingetragen. Über einem unregelmäßigen polygonalen Grundriss stand eine drei Meter dicke, auf einem Pfahlrost gegründete Kastellmauer mit vier Rundtürmen von 6,40 bis 6,80 m Durchmesser (Mildenberger 2016).

Abbildung 20: Übersicht Römerkastell, Vicus und Römerstraßen (gelb: erweiterter Vicus-Bereich, orange: engerer Vicus-Bereich, rot: Römerstraßen, grün: spätkaiserzeitliches Kastell) (Quelle: Mildenberger 2016)



Im gesamten Plangebiet ist daher mit römischen Funden zu rechnen, die zu der Vicus-Besiedlung gehören. Die Besiedlung ist durch die Freilegung römischer Hausreste, von Teilen der Römerstraße, von Grabstätten und durch diverse Funde (Münzen, Keramik etc.) belegt und dokumentiert. Flächendeckende bodendenkmalpflegerische Untersuchungen liegen für das Plangebiet bislang nicht vor.

Ein bereits vor einigen Jahren freigelegter Rundturm des Römerkastells, Kastellmauerfundamente und Hausreste sind in der Grünfläche „Römerkastell“ sichtbar (Abbildung 21).

Abbildung 21: Freigelegter Rundturm der spätkaiserzeitlichen Kastellanlage in der Grünanlage Römerkastell 2015



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

Das Römerkastell ist in der Denkmalliste des Saarlands¹⁸ vom 16.12.2013 als Einzeldenkmal „Am Römerkastell, Reste des spätrömischen Kastells“ geführt und unterliegt damit einschließlich seiner Umgebung dem Schutz gemäß § 2 Abs. 7 Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDschG).

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

Abbildung 22: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan BBP-Nr. 135.06.00 „Gewerbegebiet Ostspange“

¹⁸ Denkmalliste des Saarlands, Teildenkmalliste Landeshauptstadt Saarbrücken. Hrsg. Ministerium für Bildung und Kultur. Stand 16.12.2013



Vorbelastungen

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

Bewertung

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

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

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

7.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Prognose-Nullfall)

7.2.1 Mensch

7.2.1.1 Einwirkungen auf den Menschen durch Geräusche (Prognose-Nullfall)

Gewerbelärm



Von der aktuellen Situation des Plangebietes gehen relevante schalltechnische Emissionen bezogen auf die bestehenden Nutzungen aus. Somit ist davon auszugehen, dass auch in Bezug auf die Nichtdurchführung der Planung diese schalltechnisch relevanten Emissionen vom Plangebiet ausgehen würden.

Verkehrslärm

In Bezug auf den Verkehrslärm, kann bei einer Fortführung der Nutzung des Areals in der aktuellen Form, davon ausgegangen werden, dass keine Veränderungen gegenüber der Ist-Situation zu erwarten sind. Etwaige Vorbelastungen bleiben im Rahmen des Prognose-Nullfall identisch mit den Vorbelastungen des Ist-Zustandes.

7.2.1.2 Naturschutzfachliche Belange

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

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

7.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung (Planfall)

7.3.1 Schutzgut Mensch

7.3.1.1 Einwirkungen auf den Menschen durch Geräusche (Planfall)

Im Rahmen der städtebaulichen Planungen sind auch die Belange des Schallschutzes zu berücksichtigen.

Als Grundlage für die Abwägung der Belange des Schallschutzes im Bebauungsplanverfahren sind zu untersuchen und zu bewerten:

- die Auswirkungen der Planungen auf die Gewerbelärmverhältnisse an den nächstgelegenen störepfindlichen Nutzungen in der Umgebung; Gewerbelärmeinwirkungen in der Umgebung sind insbesondere zu erwarten durch Kfz-Verkehre auf dem Betriebsgelände, Parkvorgänge, Lkw-Andienung und Ladevorgänge sowie
- die direkten und indirekten Auswirkungen der Planungen auf die Verkehrslärmverhältnisse in der Umgebung des Plangebiets durch Vergleich der Verkehrslärmverhältnisse in den Untersuchungsfällen Prognose-Nullfall 2030 und Prognose-Planfall 2030.



Es ist davon auszugehen, dass an den maßgeblichen Immissionsorten in der Umgebung des Plangebiets die Immissionsrichtwerte der TA Lärm durch die bestehenden und planungsrechtlich zulässigen gewerblichen und industriellen Nutzungen bereits ausgeschöpft werden. Damit ist sicherzustellen, dass die Gewerbelärmzusatzbelastung durch das geplante Vorhaben die Immissionsrichtwerte der TA Lärm um mindestens 6 dB(A) unterschreitet.

Die Veränderung der Verkehrslärmverhältnisse wird anhand der Kriterien der TA Lärm (Punkt 7.4.) zur Berücksichtigung von betriebsbezogenen Verkehren auf öffentlichen Straßen beurteilt. Hierzu sind die Verkehrslärmemissionspegel der relevanten Straßenabschnitte im Prognose-Nullfall (ohne Vorhaben) denen im Prognose-Planfall (mit Vorhaben) gegenüberzustellen.

Die Ermittlung und Bewertung der zu erwartenden Gewerbelärmeinwirkungen und des planbedingten Zusatzverkehrs erfolgt nach:

- DIN 18005 Schallschutz im Städtebau, Juli 2002 [DIN 18005] in Verbindung mit Beiblatt 1 zur DIN 18005 Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung, Mai 1987;
- Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBI. S. 503) [TA Lärm].

Die Ermittlung und Bewertung der zu erwartenden Verkehrslärmeinwirkungen erfolgt nach:

- DIN 18005 Schallschutz im Städtebau, Juli 2002 [DIN 18005] in Verbindung mit Beiblatt 1 zur DIN 18005 Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung, Mai 1987.

Für die Emissions- und Schallausbreitungsberechnungen werden weiterhin die in der Verordnung und in sonstigen Erkenntnisquellen genannten Berechnungsvorschriften herangezogen.

Die Beurteilung der planbedingten Zunahme der Verkehrslärmbelastung auf bestehenden Straßen in der Umgebung erfolgt gemäß Punkt 7.4 der TA Lärm. Danach sollen Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs auf öffentlichen Straßen in einem Abstand von bis zu 500 m von dem Betriebsgrundstück in Gebieten nach Nummer 6.1 Buchstaben c bis f der TA Lärm (Mischgebiete, Wohngebiete) durch Maßnahmen organisatorischer Art soweit wie möglich vermindert werden, sofern

- sie den Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche am Tag oder in der Nacht um mindestens 3 dB(A) erhöhen,
- keine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgt ist und
- die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) erstmals oder weitergehend überschritten werden.

Die **Verkehrslärmeinwirkungen** innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans durch den Kfz-Verkehr auf den umliegenden Straßen und durch den Schienenverkehr auf der Bahnstrecke 3251 sowie auf der Strecke der Saarbahn (Straßenbahn) werden anhand der Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur **DIN 18005** beurteilt.



Tabelle 7: Orientierungswerte DIN 18005 Verkehr

| Gebietsart | in dB(A) | |
|--------------------|----------------|------------------|
| | Tag (6-22 Uhr) | Nacht (22-6 Uhr) |
| Gewerbegebiet (GE) | 65 | 55 |

Die Beurteilung der **planbedingten Zunahme der Verkehrslärmbelastung** auf bestehenden Straßen in der Umgebung erfolgt gemäß **Punkt 7.4 der TA Lärm**. Danach sollen Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs auf öffentlichen Straßen in einem Abstand von bis zu 500 m von dem Betriebsgrundstück in Gebieten nach Nummer 6.1 Buchstaben c bis f der TA Lärm (Mischgebiete, Wohngebiete) durch Maßnahmen organisatorischer Art soweit wie möglich vermindert werden, sofern

- sie den Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche am Tag oder in der Nacht um mindestens 3 dB(A) erhöhen,
- keine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgt ist **und**
- die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) erstmals oder weitergehend überschritten werden.

Gewerbelärm durch geplantes Einrichtungshaus

Die durch den geplanten Möbelmarkt zu erwartenden Geräuscheinwirkungen wurden auf der Grundlage des vorliegenden Planungskonzepts, Ansätzen aus der einschlägigen Fachliteratur sowie Erfahrungswerten prognostiziert. Den Prognosen wurden die in der schalltechnischen Untersuchung aufgeführten Betriebsvorgänge mit entsprechenden Emissionsansätzen zugrunde gelegt.

An dem für die Beurteilung der Gewerbelärmeinwirkungen durch den geplanten Möbelmarkt nächstgelegenen maßgeblichen Immissionsort östlich des Vorhabens am Gebäude Brebacher Landstraße 8 außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird in beiden Untersuchungsfällen (Parkplatzfläche verteilt + Parkplatzfläche nur im SO) ein Beurteilungspegel von bis zu 58,1 dB(A) im Tagzeitraum berechnet. Im Flächennutzungsplan ist dieses Gebiet als gewerbliche Fläche dargestellt. Der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Gewerbegebiete am Tag von 65 dB(A) wird um mehr als 6 dB(A) unterschritten.

Auf der Fläche südöstlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans („Silodom“) sollen zukünftig urbane Flächen entstehen. Der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Gewerbelärmeinwirkungen in Urbanen Gebieten (MU) wird in beiden Untersuchungsfällen um mindestens 6 dB(A) unterschritten.

Im FFH-Gebiet südlich des Hafenbeckens betragen die prognostizierten Gewerbelärmeinwirkungen weniger als 50 dB(A) und liegen damit unter dem Immissionsrichtwert der TA Lärm für Reine Wohngebiete am Tag.

Im überwiegenden Teil der geplanten Gewerbegebiete GE1, GE2 und GE3 innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Mischgebiete von 60 dB(A) eingehalten. Der Immissionsrichtwert für Gewerbegebiete von 65 dB(A) am Tag wird in den geplanten Gewerbegebieten nicht erreicht (vgl. Isophonendar-



stellung in der schalltechnischen Untersuchung). Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte in den Gewerbegebieten durch Betriebsvorgänge des geplanten Möbelmarkts ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Verkehrslärm

Auswirkungen innerhalb des Plangebiets

Die Verkehrslärmeinwirkungen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans durch den Kfz-Verkehr auf den umliegenden Straßen, durch den Bahnverkehr auf der Bahnstrecke 3251 sowie durch den Bahnverkehr der Saarbahnstrecke nördlich des Plangebiets ist zu prognostizieren und zu beurteilen.

Die Berechnung der Verkehrslärmeinwirkungen erfolgt gemäß RLS-90 für die Straßen und gemäß Schall 03 für die Schiene auf der Grundlage der o.a. Emissionspegel durch Simulation der Schallausbreitung in einem digitalen Geländemodell (DGM). Das DGM enthält alle für die Berechnung der Schallausbreitung erforderlichen Angaben (Lage von Schallquellen und Immissionsorten, Höhenverhältnisse, Schallhindernisse im Ausbreitungsweg, schallreflektierende Objekte usw.).

Die Verkehrslärmeinwirkungen werden in einem Raster flächig in 4 m über Grund für den Tag- und Nachtzeitraum unter Berücksichtigung der voraussichtlich zu erhaltenden Gebäude im Plangebiet berechnet (vgl. Karte 2 und 3 der schalltechnischen Untersuchung¹⁹).

Die Verkehrslärmeinwirkungen im Plangebiet werden anhand der Orientierungswerte der DIN 18005 beurteilt.

Im Plangebiet werden am **Tag** in einer Höhe von 4 m über Grund entlang der Bahnstrecke im Nordosten sowie entlang der Straße An der Römerbrücke Osthafen (bis zu westlichsten Einfahrt des geplanten Möbelmarktes) Verkehrslärmeinwirkungen von bis zu 70 dB(A) prognostiziert. Der Orientierungswert der DIN 18005 für Verkehrslärmeinwirkungen in Gewerbegebieten von 65 dB(A) wird nahezu im gesamten Plangebiet eingehalten. Der Orientierungswert für Verkehrslärmeinwirkungen in Mischgebieten von 60 dB(A) wird lediglich in Teilen des westlichen Plangebiets und im Zentrum des Geltungsbereichs des Bebauungsplans (SO Einrichtungshaus) eingehalten.

Im **Nachtzeitraum** werden im Plangebiet entlang der Bahnstrecke im Nordosten Verkehrslärmeinwirkungen von bis zu 70 dB(A) prognostiziert. Im überwiegenden Teil des Plangebiets betragen die Verkehrslärmeinwirkungen 60 dB(A). Die Orientierungswerte für Verkehrslärmeinwirkungen in Gewerbegebieten in der Nacht von 55 dB(A) und für Mischgebiete von 50 dB(A) werden nahezu im gesamten Plangebiet überschritten.

Zum Schutz vor den Verkehrslärmeinwirkungen im Plangebiet sind für schutzbedürftige Nutzungen (z.B. betriebsbezogenes Wohnen) als auch Arbeitsplätze entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan aufgenommen worden (siehe Kap. IV9.2).

Auswirkungen außerhalb des Plangebiets

¹⁹ (GfI Gesellschaft für Immissionsschutz, August 2017)



Für eine erste Abschätzung erfolgt die Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf die Verkehrslärmeinwirkungen in der Umgebung des Plangebiets emissionsseitig durch einen Vergleich der Emissionspegel L_{mE} der Straßenabschnitte im Null- und Planfall. In der folgenden Tabelle sind die Emissionspegel der Straßenabschnitte im Null- und Planfall einander gegenübergestellt.

Tabelle 8: Vergleich Emissionspegel Nullfall/Planfall L_{mE} in dB(A)

| Straße | Nullfall | Planfall | Differenz |
|-------------------------------|----------|----------|-----------|
| Mainzer Straße West | 62,9 | 63,0 | 0,1 |
| Mainzer Straße Ost | 66,6 | 66,7 | 0,1 |
| Ostspange 1 | 65,6 | 65,8 | 0,2 |
| Ostspange 2 | 65,2 | 65,4 | 0,2 |
| Ostspange 3 | 66,8 | 67,3 | 0,5 |
| Ostspange 4 | 66,8 | 67,3 | 0,5 |
| An der Römerbrücke Osthafen | 54,0 | 62,3 | 8,3 |
| An der Römerbrücke Lyonerring | 63,5 | 63,6 | 0,1 |
| BAB 620 West | 73,8 | 74,1 | 0,3 |
| BAB 620 Ost | 73,5 | 73,7 | 0,2 |

Der planbedingte Zusatzverkehr führt am Tag auf den Straßenabschnitten in der Umgebung des Plangebiets zu Emissionspegelerhöhungen zwischen 0,2 dB(A) und 0,5 dB(A) auf den Straßenabschnitten Ostspange, von bis zu 0,1 dB(A) auf den Straßenabschnitten der Mainzer Straße und von bis zu 0,3 dB(A) auf den Straßenabschnitten der BAB 620.

Verkehrslärmemissionspegelerhöhungen von mehr als aufgerundet 3 dB(A) sind lediglich auf dem Straßenabschnitt An der Römerbrücke Osthafen zu erwarten, da sich hier die Zufahrt zum geplanten Möbelmarkt befindet. Die Bebauung entlang dieses Straßenabschnitts befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Osthafen“.

Gemäß Punkt 7.4 der TA Lärm sollen Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs auf öffentlichen Straßen in einem Abstand von bis zu 500 m von dem Betriebsgrundstück in Gebieten nach Nummer 6.1 Buchstaben c bis f der TA Lärm (Mischgebiete, Wohngebiete) durch Maßnahmen organisatorischer Art soweit wie möglich vermindert werden, sofern

- sie den Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche am Tag oder in der Nacht um mindestens 3 dB(A) erhöhen,
- keine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgt ist **und**
- die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) erstmals oder weitergehend überschritten werden.

Bei gleichen Schallausbreitungsbedingungen erhöhen sich die Verkehrslärmbeurteilungspegel an bestehenden Gebäuden entlang der untersuchten Straßenabschnitte im Planfall gegenüber dem Nullfall um den gleichen Betrag wie die entsprechenden Emissionspegel der Straßenabschnitte (vgl. Tabelle 4). Planbedingte Verkehrslärmpegelerhöhungen an bestehenden schutzbedürftigen Nutzungen außerhalb des Plangebiets entlang der untersuchten Straßenabschnitte von aufgerundet 3 dB(A) oder mehr können ausgeschlossen werden.



Spätestens an den Knotenpunkten KVP Römerkastell im Norden und KVP St. Annual im Süden ist eine Vermischung des planbedingten Zusatzverkehrs mit dem übrigen Verkehr erfolgt.

Für die Gebäude innerhalb der im Flächennutzungsplan dargestellten, dem Vorhaben nächstgelegenen, bestehenden Mischbauflächen entlang der Mainzer Straße werden exemplarisch die Verkehrslärmeinwirkungen am Tag im Null- und Planfall berechnet und einander gegenübergestellt. Die Verkehrslärmeinwirkungen erhöhen sich um den gleichen Betrag wie die Verkehrslärmemissionspegel auf der Mainzer Straße um 0,1 dB(A) (vgl. Tabelle 4). Der Verkehrslärmbeurteilungspegel am Tag erhöht sich durch den planbedingten Zusatzverkehr nicht um mindestens 3 dB(A). Es ist davon auszugehen, dass sich der planbedingte Verkehr auf diesem Straßenabschnitt bereits mit dem übrigen Verkehr vermischt hat. Der Sanierungswert der 16. BImSchV von 70 dB(A) am Tag wird auch im Planfall nicht erreicht oder überschritten.

Maßnahmen organisatorischer Art zur Verminderung der Verkehrslärmbelastung nach Punkt 7.4 der TA Lärm sind aus den o.g. Gründen nicht erforderlich.

7.3.2 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

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

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

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

Durch die Umsetzung der zulässigen geplanten Nutzungen können temporär Lebensräume (Fortpflanzungs- und Ruhestätten, Jagd- und Nahrungshabitate) allgemein häufiger und un gefährdeter Tierarten verloren gehen. Es stehen aber Ersatzlebensräume vor allem in den Hauptlebensräumen südlich des Plangebiets und in der Grünfläche Römerkastell zur Verfügung. Die Funktion der Lebensstätten bleibt im räumlichen Zusammenhang gewährleistet. Die Auswirkungen des Vorhabens auf gemeinschaftsrechtlich geschützte Arten sind in Kapitel 7.3.2.1 dargestellt.

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



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

Fazit:

Durch das Vorhaben sind bei Umsetzung der erforderlichen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen keine erheblichen Auswirkungen für Pflanzen, Tiere und Biotope zu erwarten.

7.3.2.1 Artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 BNatSchG

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

Gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG ist es verboten:

„1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

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

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

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

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

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



- Allgemein häufige europäische Vogelarten
- Haussperling
- Mauereidechse.

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

Allgemein häufige europäische Vogelarten

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

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände:

- Baufeldfreimachung mit Rodung aller Gehölze vor der Brutsaison der Arten

Haussperling

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

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

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände:

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

Mauereidechse

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

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

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände:



- Vermeidung von Lebensraumverlusten durch Planungsanpassung: Die Kernlebensräume der Mauereidechse im Plangebiet können erhalten werden durch Festsetzung der öffentlichen Grünfläche öG1 entlang der Saarbahntrasse und an den Gleisanlagen der Hafenbahn südwestlich des GE3 durch Festsetzung einer Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung des Lebensraumes nach § 9 Abs. 1 Nr. 20.
- Vermeidungsmaßnahmen: Reptilienschutzzaun zur Vermeidung von Einwanderung und Beeinträchtigungen während der gesamten Bauphase. Der Zaun wurde bereits im Juli aufgestellt am nördlichen und nordöstlichen Rand des geplanten Sondergebiets sowie am südlichen, westlichen und östlichen Rand es GE3. Damit soll ein Einwandern von Tieren aus den Kernlebensräumen in die Baugrundstücke vermieden werden. Der Zaun hat von innen nach außen Überstiegshilfen für vereinzelt in den Baugrundstücken vorhandene Tiere. Sollten sich zum Zeitpunkt des geplanten Baubeginns einzelne Individuen in den Baugrundstücken befinden, so sind diese Individuen in sichere umliegende Bereiche zu vergrämen (siehe artenschutzrechtliche Anforderungen auf Zulassungsebene).
- CEF-Maßnahme: Zur Wahrung der ökologischen Funktion der Lebensstätten sind Trocken-/Mauerlebensräume (z. B. Gabionen) in einem Umfang von 90 m² zu errichten. Die CEF-Maßnahme wird als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Umsetzung und dauerhafte Sicherung wird vertraglich geregelt.

Begleitende Maßnahmen: ökologische Baubegleitung und ein Monitoring zur Funktionsfähigkeit der Maßnahmen

Fazit:

Durch die zulässigen Nutzungen des Bebauungsplans können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände für die Mauereidechse, ubiquitäre Vogelarten und den Haussperling nach §44 BNatSchG ausgelöst werden, die durch eine spezifische Planungsanpassung und Maßnahmenkonzeption überwunden werden können.

Unter Einbeziehung aller Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie empfohlener CEF-Maßnahmen verbleiben keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG.

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



7.3.3 Boden, Geologie und Relief

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

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

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

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

Großmarktgelände (geplantes SO gesamt):

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

Bereich Knippergelände (geplantes SO, gekennzeichnete Altlastenfläche):

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

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



- Aufnahme der festgestellten punktuellen Restbelastungen.

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

Insgesamt wird durch die Teilsanierung von Belastungen durch Bodenaushub insbesondere im Bereich Knippergelände und südlich der Straße „An der Römerbrücke“ (geplante Parkplätze) die Belastungssituation der Böden verbessert.

Fazit:

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

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

Durch das Vorhaben sind bei Umsetzung der erforderlichen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

7.3.4 Grundwasser

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

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

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

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



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

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

Fazit:

Durch das Vorhaben sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten, wenn die mit den Fachämtern abgestimmten Vorgaben zum Umgang mit Boden- und Grundwasserbelastungen, der Hochwasserschutz und weitere Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen umgesetzt werden.

Die Sanierung von Bodenverunreinigungen und damit einhergehender Grundwasserbelastungen im Bereich Knippergelände kann langfristig zu einer verbesserten Situation führen.

Im festgesetzten Überschwemmungsgebiet sind die Schutzvorschriften des § 78 Wasserhaushaltsgesetz sowie des § 80 SWG in zu beachten.

7.3.5 Oberflächengewässer

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

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

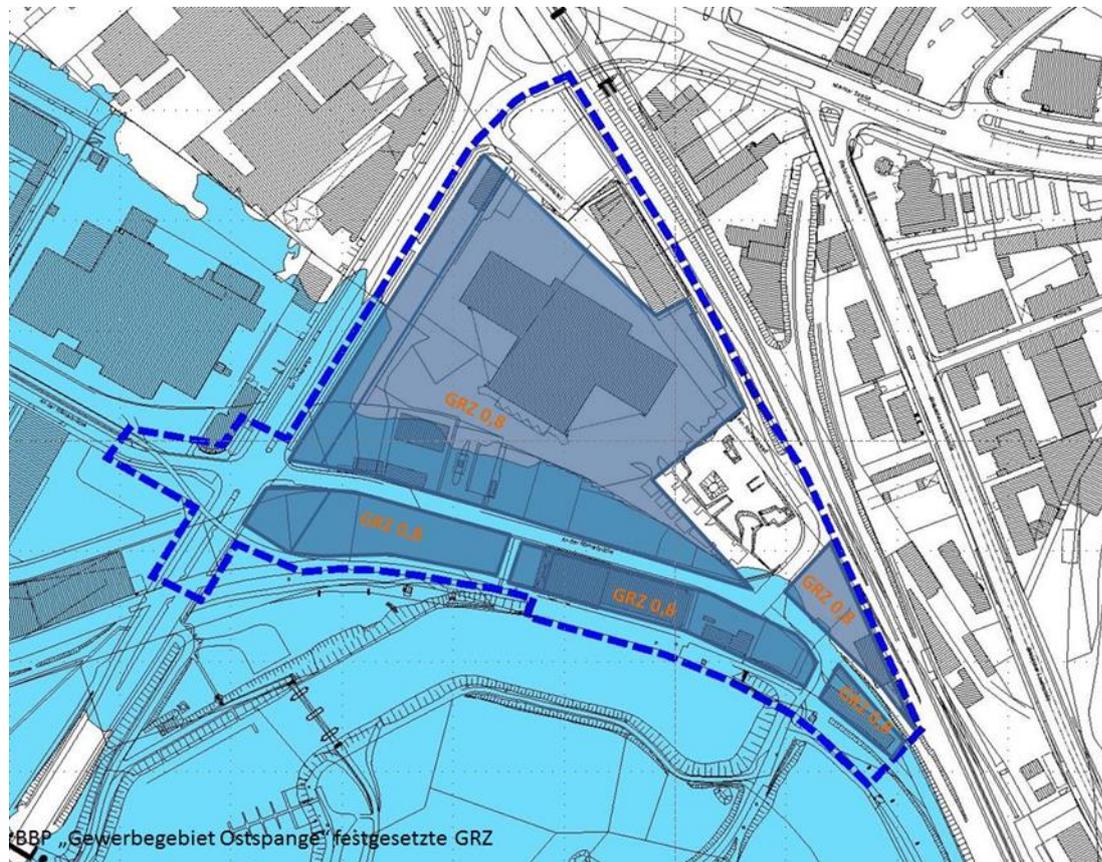
Aufgrund des bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Ostspange“ und dem gleichwertig festgesetzten Maß der überbaubaren Grundfläche im geplanten Bebauungsplan „Osthafen“ handelt es sich um in erster Linie um eine Änderung der baulichen Nutzungsart von Gewerbe- in Sondergebiet. Eine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

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



Der Bebauungsplan 135.06.00 „Gewerbegebiet Ostspange“ setzt für alle Gewerbegebiete (GE), die im aufzustellenden Bebauungsplan liegen, eine GRZ von 0,8 fest (Abbildung 16). Das bedeutet, dass bereits heute rechtmäßig 80 % der Grundfläche der jeweiligen Baugebiete mit mehrgeschossigen Gebäuden bebaut werden dürften.

Abbildung 16: Überlagerung der rechtskräftig festgesetzten Baugebiete (GE) (alter Stand) mit dem Überschwemmungsgebiet (Quelle: Landeshauptstadt Saarbrücken)



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

Im festgesetzten Überschwemmungsgebiet sind die Schutzvorschriften des § 78 Wasserhaushaltsgesetz sowie des § 80 SWG zu beachten. Hier ist im Besonderen auf § 78 Abs. 3



WHG zu verweisen. Nach diesem kann die Errichtung oder Erweiterung von baulichen Anlagen nur genehmigt werden, wenn im Einzelfall das Vorhaben

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

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

7.3.6 Klima

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

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

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

Die klimaökologischen Zielsetzungen werden im Bebauungsplan durch folgende Maßnahmen berücksichtigt:

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



- Eingrünung der Baugrundstücke zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen.



Fazit:

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

7.3.7 Landschaft und Erholung

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

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

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

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

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Plangebiet:

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



Fazit:

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

7.3.8 Kultur- und sonstige Sachgüter

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

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

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

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

Vermeidungsmaßnahmen im Plangebiet:

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

Fazit:

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans „Osthafen“ wird sowohl die planungsrechtliche als auch die reale Bestandssituation der denkmalgeschützten Anlagen nicht verschlechtert. Damit sind keine erheblichen Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter zu erwarten.



ten. In den nachgelagerten Zulassungsverfahren sind baubegleitende Maßnahmen in Abstimmung mit der Denkmalpflege zu berücksichtigen und ggf. Untersuchungen insbesondere zur Sicherung der archäologischen Befunde im Untergrund durchzuführen.

8 Wechselwirkungen der Umweltbelange

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

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

Die Anpflanzung von Bäumen und Gehölzen mit positiven Wirkungen auf Stadt- und Landschaftsbild, Kleinklima und Artenvielfalt verschlechtert die Habitatbedingungen der streng geschützten Mauereidechse durch Verschattung. Baumpflanzungen in den Hauptlebensräumen sollen deshalb nicht erfolgen.

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

8.1 Schutzgebiete

8.2 Schutzgebiete nach Bundesnaturschutzgesetz, NATURA 2000-Verträglichkeit

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

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

Rund 100 m südlich des Plangebiets liegt das FFH-Gebiet (FFH-N-6708-308) „St. Arnualer Wiesen“, das auch als Naturschutzgebiet (NSG N 6708-308) gemäß § 23 BNatSchG ausgewiesen ist. Es handelt sich um ein rund 38 ha großes Gebiet zwischen rezentem Saarlauf und Saaraltarm. In der Schutzgebietsverordnung²⁰ ist folgender Schutzzweck aufgeführt *„die Erhaltung, Wiederherstellung und Entwicklung eines günstigen Erhaltungszustands (Erhaltungsziele), einschließlich der räumlichen Vernetzung, des prioritären Lebensraumtyps:*

²⁰ Verordnung über das Naturschutzgebiet „St. Arnualer Wiesen“ (N 6708-308) vom 4. November 2015 veröffentlicht im Amtsblatt 2015, S. 842.



- 91E0 Auen-Wälder mit *Alnus glutinosa* und *Fraxinus excelsior* (*Alno-Padion*, *Alnion incanae*, *Salicion albae*),

der Lebensraumtypen:

- 3150 Natürliche eutrophe Seen mit einer Vegetation des Magnopotamions oder Hydrocharitons [Saaraltarm im südlichen Gebietsteil]
- 6510 Magere Flachland-Mähwiesen (*Alopecurus pratensis*, *Sanguisorba officinalis*) und des Lebensraumes der Art: 1060 Großer Feuerfalter (*Lycaena dispar*)“.

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

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

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

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

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

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



Eine Betroffenheit des Großen Feuerfalters in Bezug auf einen Flächen- oder Lebensraumverlust besteht nicht. Innerhalb der Planungsfläche gibt es keine Lebensräume und keine Nachweise des Großen Feuerfalters. Die für den günstigen Erhaltungszustand der lokalen Population der Art essentiellen Lebensräume und Flächen liegen innerhalb des FFH-Gebiets und somit außerhalb der Planung. Von den geplanten Nutzungen gehen keine Wirkfaktoren mit Fernwirkung aus, die die Lebensräume oder die Art im etwa 100 m entfernt liegenden FFH-Gebiet beeinträchtigen könnten. Geprüft wurden hier Schattenwurf, optische Reize durch Licht und Verkehr sowie Lärm.

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

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

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

Die Prüfung der FFH-Verträglichkeit ist Gutachten von Öko-Log Freilandforschung (2017), das dem Bebauungsplan als Anlage beiliegt, ausführlich dokumentiert.

8.3 Schutzgebiete nach Wasserrecht

Überschwemmungsgebiet

Der südliche Teilbereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befindet sich in dem mit Verordnung vom 22.06.2009 festgesetzten Überschwemmungsgebiet (ÜSG) der Saar (HQ100 entspricht 192,02 m üNN) (siehe Abbildung 17).

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

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

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



- den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und
- hochwasserangepasst ausgeführt wird.
- Die Anforderungen an eine hochwasserangepasste Bauweise nach § 78 Abs. 3 Nr. 4 WHG sind zu berücksichtigen.

Wasserschutzgebiet

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

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

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

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

9 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

9.1 Grünordnerische Maßnahmen und Festsetzungen

Auf Ebene des Bebauungsplanes werden die nachfolgenden Maßnahmen und Festsetzungen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen auf Basis der jeweils angeführten Begründung aufgenommen.

9.1.1 Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen

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

Begründung:

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



9.1.2 Öffentliche Grünflächen

9.1.2.1 Öffentliche Grünfläche (G1) – Römerkastell

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

Begründung:

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

9.1.2.2 Öffentliche Grünfläche (G2) – Grünverbindung

Gemäß Planeintrag wird eine öffentliche Grünfläche G2 festgesetzt. Die Anpflanzung von Bäumen ist aus artenschutzrechtlichen Gründen in einem Abstand bis zu 7 m von den Gleisanlagen unzulässig. Kleinflächige Schotterflächen oder Gabionenmauern sind aus artenschutzrechtlichen Gründen innerhalb der Grünfläche zulässig.

Begründung:

Die öffentliche Grünfläche G2 sichert als Grünachse die Grün- und Wegebeziehung zwischen Saarbahn-Haltestelle und den Naherholungs- und Naturschutzgebieten am Saaraltarm und in den St. Arnualer Wiesen.

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

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

9.1.3.1 Maßnahmenfläche M1

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



Begründung:

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

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

9.1.4.1 Begrünung der Baugrundstücke

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

9.1.4.2 Stellplatzbegrünung

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

9.1.4.3 Pflanzfläche P1

Die im Plan gekennzeichnete Pflanzfläche P1 ist außerhalb der erforderlichen Zuwegungen und untergeordneten Nebenanlagen vollständig mit Rasen, Wiesen, Staudenflächen oder niedrigen, geschnittenen Hecken mit Arten der Pflanzenliste zu begrünen. Je 50 m² begrünter Fläche ist ein Baum gemäß Pflanzenliste anzupflanzen.

9.1.4.4 Pflanzfläche P2

Die im Plan gekennzeichnete Pflanzfläche P2 ist vollständig mit Rasen, Wiesen, Staudenflächen oder niedrigen, geschnittenen Hecken mit Arten der Pflanzenliste zu begrünen. Je 50 m² begrünter Fläche ist ein Baum gemäß Pflanzenliste anzupflanzen. Innerhalb der Pflanzfläche sind Zuwegungen auf einer Breite von insgesamt maximal 6 m und ein unbefestigter Überhang mit Anfahrtschutz der Bäume für Stellplätze zulässig.

9.1.4.5 Pflanzfläche P3

Die im Plan gekennzeichnete Pflanzfläche P3 im SO ‚Einrichtungshaus‘ und im GE3 ist außerhalb der zulässigen Zufahrten vollständig mit Rasen, Wiesen, Staudenflächen oder nied-



rigen, geschnittenen Hecken mit Arten der Pflanzenliste zu begrünen. Je 50 m² begrünter Fläche ist ein Baum gemäß Pflanzenliste anzupflanzen. Innerhalb der Pflanzfläche sind Zuwegungen auf einer Breite von insgesamt maximal 8 m und ein unbefestigter Überhang für Stellplätze mit Anfahrschutz für Bäume zulässig.

9.1.4.6 Pflanzfläche P4

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

9.1.4.7 Pflanzqualitäten

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

Begründung:

Die Festsetzungen stellen eine Mindestbegrünung der Baugrundstücke sicher.

9.1.4.8 Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10 Grad Dachneigung sind extensiv zu begrünen mit einer Mindestsubstratstärke von 8 cm und dauerhaft zu unterhalten. Ausgenommen sind technische Aufbauten, Treppenhäuser, Oberlichter und zur Begehung vorgesehene Flächen wie Terrassen und Revisionswege. Die Ergänzung der Dachbegrünung durch Solar- und Photovoltaikanlagen ist zulässig, sofern die dauerhafte Begrünung der Dachfläche sichergestellt ist.

Begründung:

Die Dachbegrünung unterstützt

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



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

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

9.1.5.1 Erhaltung von Bäumen

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

Begründung:

Zeichnerisch festgesetzt wird die Baumreihe aus Linden entlang der Straße ‚Zur Ostspange‘. Die Baumreihe ist Teil der 4reihigen Baumallee zur Einbindung des öffentlichen Straßenraumes der Ostspange und aus stadtgestalterischen und klimatischen Gründen zu erhalten. Zur Gestaltung eines qualitätvollen Ortsbildes sind diese prägenden Einzelbäume zu erhalten. Die Sicherung von bereits vorhandenem Baumbestand trägt dazu bei die bereits vorhandene Durchgrünung zu sichern und somit eine schnelle Durchgrünung des Plangebietes zu erreichen. Eingriffe in das Landschaftsbild, in die Lebensraumfunktion und das örtliche Klima können vermieden werden.

9.2 Auswirkungen auf den Menschen durch Geräusche

Zum Schutz vor den Verkehrslärmeinwirkungen im Plangebiet sind für schutzbedürftige Nutzungen (z.B. betriebsbezogenes Wohnen) entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan aufgenommen worden.

Für die Baugebiete sind zum Schutz vor Außenlärm für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen“, Ausgabe Juli 2016, einzuhalten. Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109-1 (Juli 2016) aus den in der Tabelle aufgeführten Lärmpegelbereichen. Die Abgrenzung der Lärmpegelbereiche ist der Planzeichnung zu entnehmen. Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Räumen sind so auszuführen, dass sie die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße aufweisen:

| Lärmpegelbereich | erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ des Außenbauteils in dB | | |
|------------------|--|---|-------------------------|
| | Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien | Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches | Büroräume und ähnliches |
| IV | 45 | 40 | 35 |
| V | 50 | 45 | 40 |
| VI | b | 50 | 45 |



b Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Die Tabelle ist ein Auszug aus der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Juli 2016, Tabelle 7 (Hrsg.: DIN Deutsches Institut für Normung e.V.)

Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche des Raumes nach DIN 4109-2 (Juli 2016), Gleichung 33 zu korrigieren.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass – insbesondere gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere Schalldämm-Maße erforderlich sind.

10 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativenprüfung)

In der Begründung zum Bebauungsplan wird unter Kapitel III.2.2 eine ausführliche Standortalternativenprüfung beschrieben. In der Zusammenfassung lässt sich wie folgt feststellen:

Bezogen auf die städtebaulichen und betriebswirtschaftlichen Anforderungen hinsichtlich der Lagegunst (zentrale Lage innerhalb der Kernstadt, gute Erreichbarkeit/ Anbindung für PKW (Autobahnanschluss)) sowie für ÖPNV (Saarbahn/ Bus) konnten keine geeigneten alternativen Standorte in Saarbrücken gefunden werden, die der Zielsetzung zur Ansiedlung eines Möbel- und Einrichtungshauses mit einem überörtlichen Einzugsbereich genügen.

11 Zusätzliche Angaben

11.1 Verwendete technische Verfahren sowie etwaige Schwierigkeiten, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse

Bei der Ermittlung von Umweltauswirkungen wurden geeignete technische Verfahren angewandt. Grundlegende Informationsdefizite zu umweltrelevanten Sachverhalten waren nicht erkennbar. Die vorliegenden Erkenntnisse über die bestehenden Umweltsituation im Geltungsbereich und – soweit erforderlich – auch den darüber hinaus angrenzenden Untersuchungsraum sind ausreichend, um eine fundierte Ermittlung und Bewertung der Umweltauswirkungen durch die Planung vorzunehmen.

12 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Umweltprüfung kommt hinsichtlich des auf der Grundlage der zulässigen Nutzungen im Bebauungsplan definierten Planfalles, auch im Vergleich zur bestehenden Ist-Situation und zur Situation bei Nicht-Durchführung der Planung, zu folgenden Ergebnissen für die einzelnen untersuchten Umweltschutzgüter.

In Bezug auf die Auswirkungen auf **Tiere und Pflanzen** sind durch das Vorhaben bei Umsetzung der erforderlichen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen keine erheblichen Auswirkungen für Pflanzen, Tiere und Biotope zu erwarten. Durch die zulässigen Nutzungen des Bebauungsplans können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände für die Mauereidechse, ubiquitäre Vogelarten und den Haussperling nach §44 BNatSchG ausgelöst werden, die durch eine spezifische Planungsanpassung und Maßnahmenkonzeption überwunden



werden können. Unter Einbeziehung aller Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie empfohlener CEF-Maßnahmen verbleiben keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG.

Hinsichtlich des **Bodens** wird durch die zulässigen Nutzungen des Bebauungsplans kein erheblicher Eingriff in die Bodenfunktionen verursacht. Eine akute Umweltgefährdung durch Altlasten wurde gutachterlich geprüft und nicht festgestellt. Umlagerung und Wiedereinbau von Böden, die Verfüllung unterirdischer Gebäudeteile und die fachgerechte Entsorgung belasteter Böden sind im weiteren Verfahren durch ein Bodenmanagement in Abstimmung mit den Fachbehörden zu begleiten. Durch das Vorhaben sind bei Umsetzung der erforderlichen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

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

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

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

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

Als Grundlage für die Beurteilung der Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die **Geräuschverhältnisse** im Plangebiet und in der Umgebung wurden schalltechnische Untersuchungen durchgeführt. Im Ergebnis wurden die unter Kapitel III6.5 beschriebenen Maßnahmen ergriffen, um die Geräuschemissionen, soweit auf Ebene des Bebauungsplanes möglich, zu kompensieren.

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



13 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Gem. § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung des Bebauungsplanes eintreten, um insbesondere unvorhergesehenen nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Die Bestimmung der Überwachung relevanter Umweltauswirkungen liegt im planerischen Ermessen der Gemeinde.

Erhebliche und nicht ausgleichbare Umweltauswirkungen sind bei Beachtung der getroffenen Regelungen und Festsetzungen durch die Planung nicht zu erwarten. Die zuständigen Bauaufsichtsbehörden überprüfen und überwachen das Erfüllen der schalltechnischen Anforderungen.



V VERWENDTE GUTACHTEN / UNTERLAGEN

1. Auswirkungsanalyse

- a. Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH, Verträglichkeitsanalyse für die Erweiterung und Verlagerung des Einrichtungshauses Möbel Martin in der Landeshauptstadt Saarbrücken, Oktober 2016.

2. Natur und Umwelt

- a. Bierbaum.Aichele.landschaftsarchitekten, Landschaftsplanerischer Fachbeitrag Vorhaben Möbel Martin / Bebauungsplan „Osthafen“ BBP Nr. 135.06.04 im Stadtteil St. Johann in Saarbrücken, Stand: 28.08.2017.
- b. Öko-log Freilandforschung, FFH-Untersuchung und Artenschutz-Fachbeitrag, Stand: August 2017.

3. Boden und Baugrund

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

4. Verkehr

- a. Dr. Wilhelm Stüttgen in Kooperation mit dem Ingenieurbüro Schaller SARL, Verkehrsgutachten, Stand: 12/2016.

5. Schalltechnische Untersuchung

- a. FIRU Gfl mbH, Schalltechnische Untersuchung – Raumordnungsverfahren/ Zielabweichungsverfahren – Bebauungsplan „Ostspange“ in Saarbrücken, Bericht-Nr.: P16-073/3, Stand: 24.08.2017.