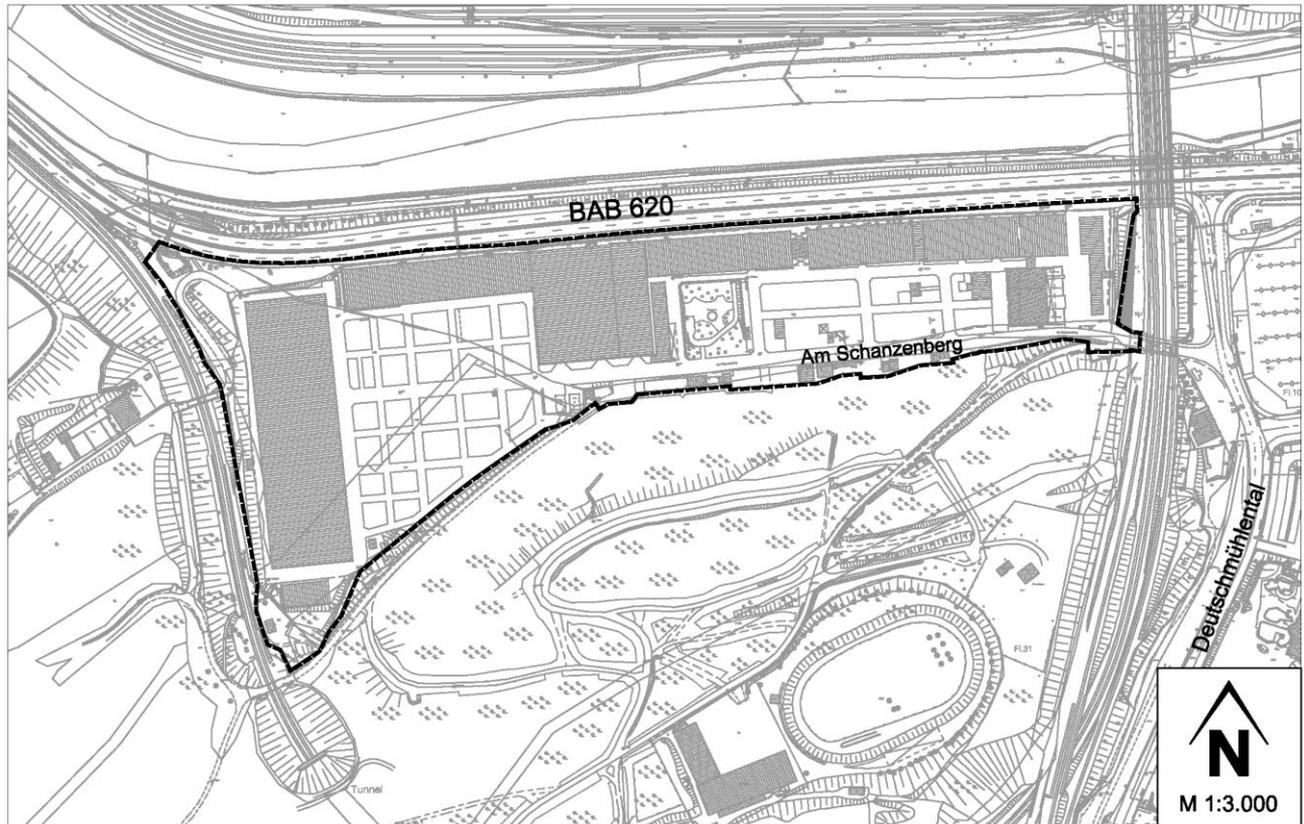


# LANDESHAUPTSTADT SAARBRÜCKEN

## Begründung zum Bebauungsplan NR. 113.05.00 „Gewerbegebiet am Schanzenberg“

im Verfahren gem. § 13a BauGB



Stand:  
Satzung gem. § 10 BauGB

Bearbeitet  
im Februar 2020  
für die Landeshauptstadt Saarbrücken

**agsta**  
UMWELT

## 1.0 VORBEMERKUNGEN

### *Verfahren*

Der Rat der Landeshauptstadt Saarbrücken hat am 05.10.2016 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 113.05.00 „Gewerbegebiet am Schanzenberg“ gefasst.

Ursprünglich wurde der Beschluss für den Bebauungsplan im regulären Verfahren gefasst. Da es sich bei dem Standort um eine Fläche handelt, auf die die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB zutreffen, wurde das Verfahren des Bebauungsplans zwischenzeitlich in ein beschleunigtes Verfahren geändert.

Die Vorprüfung des Einzelfalls ergibt keine Beeinträchtigungen bzgl. der Kriterien aus Anlagen 2 BauGB. Der Bebauungsplan bewirkt darüber hinaus weder die Zulässigkeit von Vorhaben mit der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung, noch sind Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter gegeben.

Die Arbeitsgruppe Stadt- und Umweltplanung GmbH, Saarbrücker Straße 178, 66333 Völklingen, wurde mit der Erarbeitung des Bebauungsplanes beauftragt.

Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten die in der Planzeichnung bzw. im Textteil genannten Gesetze und Verordnungen.

### *Erfordernis /*

### *Ziel der Planung*

Die Nutzung des Messegeländes zwischen dem Schanzenberg und der BAB 620 wurde aufgegeben.

Daher soll der ca. 8,7 ha große Bereich städtebaulich neu geordnet und einer Gestaltung und Nutzung zugeführt werden, die dem exponierten Standort und der Lage im Stadtgefüge entspricht.

Die Schanzenberg GmbH möchte am Standort eine Nutzungsmischung insbesondere aus Dienstleistungen und standortverträglichem Gewerbe entwickeln. Das Gelände eignet sich aufgrund der unmittelbaren Lage an der Autobahn und Lage im gesamtstädtischen Siedlungsgefüge gut für die geplanten gewerblichen Nutzungen. Zudem ist der Standort prädestiniert für eine städtebauliche Entwicklung, die eine neue Eingangssituation aus Richtung Saarlouis nach Saarbrücken von der A 620 aus entstehen lässt.

Die 14 auf dem Gelände stehenden Hallengebäude sollen teilweise erhalten werden, werden größtenteils aber langfristig durch Neubauten ersetzt bzw. ergänzt werden. Da die späteren Nutzer noch nicht feststehen, muss der Plan ein breites künftiges Entwicklungsspektrum ermöglichen, welches es unter Beachtung aller relevanten Rahmenbedingungen erlaubt, flexibel auf die künftige Nachfrage zu reagieren und dabei den hohen gestalterischen und funktionalen Anforderungen, die der Standort stellt, gerecht zu werden.

Um den besonderen Standortanforderungen gerecht zu werden, wurde im Vorhinein eine Mehrfachbeauftragung durchgeführt. Insgesamt wurden fünf Planerteams zur Einreichung von Konzepten eingeladen, deren Siegerentwurf in einen Bebauungsplan übersetzt wird.

## 2.0 PLANGEBIET

### *Abgrenzung und Erschließung*

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rund 8,7 ha.



Das Gebiet ist über die Straße „Deutschmühlental“, welche von der Autobahn A 620 aus direkt angefahren werden kann, erschlossen.

Die Hauptzufahrt und zugleich die einzige Zufahrt zu dem Gelände erfolgt durch eine Bahnunterführung an der Ostseite des Geländes, durch die auch Fußgänger und Radfahrer das Gelände erreichen können.

Fußgänger und Radfahrer können parallel zur Saar entlangfahren bzw. -laufen und direkt an der östlichen Grenze des Plangebiets über die Eisenbahnbrücke die Saar queren. Es gibt eine direkte Verbindung durch eine Unterführung, welche den Saarradweg mit dem Messegelände verbindet. Von dem parallel zur Autobahn bzw. der Saar verlaufenden Weg, der durch die unmittelbare Nähe zur Autobahn wenig Aufenthaltsqualität besitzt, besteht derzeit keine Möglichkeit, in das Gebiet zu gelangen.

Bedingt durch die Lage neben der Autobahn, durch die Bahntrasse und die Topographie besitzt die Fläche eine Insellage. Unmittelbare Nachbarn im Sinne von Baugebieten hat das ehemalige Messegelände nicht. Es ist umschlossen von der A 620 und der Saar im Norden, von einer Waldfläche des Schanzenbergs im Süden und im Westen. Im Süden wird das Gelände durch die Straße „Am Schanzenberg“ sowie die Hangkante des Schanzenbergs begrenzt. Im Osten begrenzt der Bahndamm das Gelände.

Die exakten Geltungsbereichsgrenzen sind der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu entnehmen.

### *Umgebende Nutzungen*

Im weiteren Umfeld (nördlich und östlich) sind gewerbliche Nutzungen und Sondernutzungen vorhanden, die wenig störanfällig sind. Dazu zählen u.a. ein Möbelmarkt, der jenseits der Bahntrasse und des Autobahnzubringers anschließt, und ein Fachmarktzentrum jenseits der Saar. Im Südosten grenzen das Freizeit-

bad Calypso und der Deutsch-Französische-Garten an, der jedoch topographisch durch den Schanzenberg abgetrennt ist. Fährt man durch das Deutschmühlental erreicht man die Grenze zu Frankreich. Auf dem Schanzenberg - Plateau liegt eine ehemalige Radrennbahn, die als Reitplatz genutzt wird, langfristig aber zurückgebaut werden soll.

*Siedlungs-/  
Nutzungsstruktur*

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das ehemalige Messegelände mit seinen 13 Hallen, einer Entréehalle, einzelnen Funktionsgebäuden im Bereich einer Vorfläche und einer inneren Erschließungsstraße und weist darüber hinaus zwei größere Freiflächen auf, die als nicht überdachte Ausstellungs- und Aktionsflächen des Messegeländes gedient haben.

Die Hallengrößen reichen von ca. 1.000 bis 3.000 qm und haben eine Höhe von durchschnittlich 8,5 m.

*Verkehr*

Die Einfahrtssituation definiert sich durch eine Tunneldurchfahrt auf das Gelände. Diese ist prägend für das Gebiet und kann künftig noch stärker als solche wahrgenommen und entsprechend durch gestalterische Maßnahmen betont werden. Die Durchfahrtshöhe beträgt mindestens 5,3 m bei einer Länge von 32 m und einer Gesamtbreite von 10 m. Über diese Zufahrt erfolgt auch die Erschließung eines Schießstandes, der westlich des Geltungsbereichs liegt. Eine Erschließung des Schießstandes über das Gelände hinweg muss auch im Rahmen der künftigen Überplanung sichergestellt werden.

Die Straße „Am Schanzenberg“ führt im Süden über das Gelände.

Auf dem Gelände selbst sind ansonsten keine weiteren Erschließungsflächen ausgewiesen. Die Erschließung der Hallen erfolgt über die vorgelagerten Freiflächen.

*Naturraum/ Geologie*

Das Plangebiet liegt im Naturraum „Mittleres Saartal (Süd) - NE 197.3“. Der Untergrund wird durch die Terrassen der Saar (Kiesel/Lehm) gebildet, die in der Saarbrücker Talaufweitung den ausgeräumten Schichten des Mittleren Buntsandsteins aufliegen.

*Boden*

Laut Bodenübersichtskarte des Saarlandes wird der Boden des Plangebietes den Siedlungsbereichen zugeordnet. Durch die intensive anthropogene Nutzung ist der Boden der stark veränderten und versiegelten Bodeneinheit zuzuordnen. Natürliche oder naturnahe Böden sind nicht mehr anzutreffen. Die Böden der vorhandenen Grünflächen stellen Hortisole / Kultisole dar, die durch bodenverbessernde Maßnahmen (u.a. Düngung, Beigabe von Torf, Mulchmaterial etc.) stark verändert sind.

*Hydrologie*

Unmittelbar innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Oberflächengewässer. Die Saar verläuft nördlich des Geltungsbereiches. Sie dient auch als Vorfluter für die Ableitung der Oberflächenwässer des Plangebietes.

*Altlasten-  
Verdachtsflächen*

Das Kataster für Altlasten und altlastverdächtige Flächen weist für die Fläche folgende Verdachtsflächen aus:

Flur	Flurstück	ALKA-Aktenzeichen
11,	19/8,	SB_3942, SB_3943
11,	5/19,	Flurstück nicht auffindbar
31,	1/28,	SB_3942, SB_3943, SB_3944
31,	142/1,	SB_3944
31,	1/55,	SB_3943, SB_3944

31, 9/2, SB\_3943, SB\_3944  
31, 9/3, SB\_3943

Erläuterung zu den im Kataster erfassten Flächen:

- SB\_3942: Ziegelei und diverse Standorte dto.: Messegelände (Altlastenverdachtsfläche)
- SB\_3943: Berliner-Blau-Fabrik / Messegelände, Cyanid (Altlastenverdachtsfläche)
- SB\_3944: Trumpf-Ass Hügel, Motorrad- und Fahrradfabrik 1920-1932, von 1950-1960 (Altlastenverdachtsfläche)

*Klima/Lufthygiene*

In der „Planungshinweiskarte für den Bereich Innenstadt / St. Johann“<sup>1</sup> wird der Geltungsbereich aus bioklimatischer Sicht als „ungünstig“ eingestuft, insbesondere durch das Zusammenspiel hoher Verkehrsbelastung und starkem Versiegelungsgrad.

Als Planungshinweise und -empfehlungen werden in der stadtklimatischen Gesamtanalyse der Landeshauptstadt Saarbrücken insbesondere aufgeführt:

- keine weitere Verdichtung
- Verbesserung der Durchlüftung
- Erhöhung des Vegetationsanteils
- Erhalt aller Freiflächen,
- Entsiegelung und ggf. Begrünung von Blockinnenhöfen, sowie Dach- und Fassadenbegrünung
- Bei Verkehrseinfluss Emissionen reduzieren<sup>2</sup>

Das Plangebiet ist bereits im Bestand nahezu vollständig baulich genutzt, so dass von einer weiteren Verdichtung als Folge der Planung nicht auszugehen ist. Aufgrund der intensiven Nutzung sind auch die Blockinnenbereiche nahezu vollständig baulich genutzt. Eine Entsiegelung kann daher in diesen Bereichen planerisch nicht herbeigeführt werden. Es ist davon auszugehen, dass die geplanten Entwicklungen keine Verschlechterung bewirken. Vielmehr werden Festsetzungen getroffen, die aus klimatischer Sicht zu einer Verbesserung beitragen.

*Biotopstruktur*

Die Bestandsaufnahme im Rahmen der Grünordnung erfolgte auf Basis vorhandener Luftbilder und örtlicher Begehungen.

<sup>1</sup> <http://www.saarbruecken.de/media/download-532af4b78f43a>

<sup>2</sup> <http://www.saarbruecken.de/media/download-532af4b6b59e1>



Abbildung

Biotopstrukturen, Erfassung 2017

Ökologisch höherwertige bzw. für die Fauna bedeutsame Flächen und Bereiche gibt es innerhalb des Geltungsbereiches aufgrund der nahezu vollständigen Versiegelung bzw. baulichen Nutzung praktisch kaum. Es ist lediglich eine unversiegelte Fläche mit einigen Gehölzen auf der Fläche vorhanden, die aber aufgrund ihres Vegetationsbestandes und der intensiven Nutzungen der Fläche selbst und des Umfeldes keine nennenswerte Bedeutung für die Umgebung oder besondere Arten hat. Die wenigen vorhandenen angelegten Grünflächen sind nach Aufgabe der Nutzung und Pflege verbracht und teilweise verbuscht. Höhlenbäume sind nicht vorhanden.

In den südwestlichen Randbereichen sind einige Saumstrukturen zu verzeichnen, die jedoch vielmehr zu den umliegenden Biotopstrukturen (angrenzender Wald) zählen. Weitere nennenswerte unversiegelte Freiflächen sind nicht vorhanden. Im Umfeld außerhalb des Plangebietes definieren sich die Biotopstrukturen durch topographisch stark ansteigende Felsstrukturen mit Waldbestand nach Süden zum Schanzenberg hin.

#### Fauna

Aus faunistischer Sicht stellen lediglich die höher gewachsenen Laubbäume des angrenzenden Waldes am Schanzenberg Brut- und Nahrungshabitate für die Avifauna dar. Im Zuge der örtlichen Erhebungen wurden im Geltungsbereich nur „Allerwelts“-Vogelarten erfasst (vgl. Anhang 1).

Die gut besonnten Flächen und Randbereiche werden allerdings durch Mauereidechsen (Anh. IV-Art FFH-RL, jedoch keine Rote Liste-Art) besiedelt.

Für Insekten können die einzelnen Baumbestände einheimischer Baumarten als

Lebensraum von Bedeutung sein. Vorhandene Ziergehölze bieten jedoch kaum Habitatbedingungen für einheimische Insektenarten.

Nähere Angaben zu den durchgeführten faunistischen Untersuchungen (Brutvögel, Reptilien) und der Beurteilung weiterer Tiergruppen sind dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (siehe Anhang 1) zu entnehmen.

*Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung*

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) wird ist als Anhang 1 beigefügt.

*Schutzgebiete*

Der im Vorangegangenen beschriebenen Situation entspricht auch die Tatsache, dass keine Schutzgebiete oder schützenswerten Strukturen vorhanden sind: Im Planbereich sind keine gemäß § 30 BNatSchG zu schützenden Strukturen vorhanden. Das ABSP<sup>3</sup> formuliert keine Maßnahmen und Zielvorgaben für das Bebauungsplangebiet. Gemeldete bzw. geplante Gebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung (Flora-Fauna-Habitat- bzw. EU-Vogelschutz-Richtlinie) sind nicht betroffen. Das Plangebiet liegt weder in einem SPA-Gebiet (Special Protection Area, im Rahmen Natura 2000) noch in einem IBA-Gebiet (International Bird Area). Naturschutzschutzgebiete sind nicht betroffen. Naturnahe Strukturen oder besonders schutzbedürftige Arten sind nicht vorhanden. Lediglich schließt das Landschaftsschutzgebiet (Alt Saarbrücker Stadtwald) an die Fläche an bzw. reicht geringfügig in den Geltungsbereich hinein. Die Fläche wird aber entsprechend gekennzeichnet und erhalten. Sollte das LSG in seinen Strukturen durch Arbeiten an den Leitungstrassen angegriffen werden, sind die Strukturen nach Abschluss der Arbeiten wiederherzustellen.

*Stadtbild*

Das Stadtbild des Standorts und seines Umfelds wird stark durch die Insellage an der Autobahn bestimmt. Durch den direkten Anschluss an die A 620 hat das Gelände und die Bestandshallen einen prägenden Stellenwert für Saarbrücken, da es die Eingangssituation in die Stadt aus Richtung Saarlouis darstellt. Die Mehrfachbeauftragung und der Bebauungsplan haben das Ziel, dass sich der Geltungsbereich neu darstellt, etabliert und einen architektonisch anspruchsvollen Akzent setzt.

*Erholung*

Das Plangebiet erfüllt keine Freizeit- und Erholungsfunktionen, da es seit einigen Jahren brach liegt.

*Denkmäler*

Es sind keine denkmalwürdigen Hochbauten auf dem Messegelände vorhanden. Zu berücksichtigen sind jedoch die Stolleneingänge im Fels des Schanzenbergs. Die Bunkeranlage befindet sich im Eigentum der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BlmA).

Die Eingänge der Bunker sind frei und zugänglich zu halten, der Zugang ist grundbuchlich zu sichern. Die BlmA plant, eine der Bunkeranlagen zu verfüllen.

*Hochwasser*

Das o.a. Gewerbegebiet wird durch die Autobahn 620 von der Saar, einem Gewässer erster Ordnung getrennt. Die Saar ist gem. § 73 WHG als Gewässer mit signifikantem Hochwasserrisiko bewertet, für das gem. § 76 Abs. 2 WHG ein Überschwemmungsgebiet für ein 100-jährliches Hochwasserereignis auszuweisen ist. Die Autobahn bildet die Grenze des Überschwemmungsbereiches, der Geltungsbereich des B-Plans ist damit bis HQ100 hochwasserfrei.

<sup>3</sup> Gutachten „Daten zum Arten- und Biotopschutz“ (Arten- und Biotopschutzprogramm), Ministerium für Umwelt, Saarbrücken 1997

Im Zuge der Erstellung der Hochwassergefahrenkarten wurden auch die Risikogebiete nach § 78b WHG ermittelt, also solche Bereiche, die bei extremen Hochwasserereignissen bzw. im Versagensfall vorhandener Hochwasserschutzanlagen überflutet werden können. Bei HQextrem wird die Autobahn überströmt, so dass sich etwa die östliche Hälfte des Geltungsbereiches innerhalb eines Risikogebietes befindet. Es stellen sich Wasserstände um 190,40 m ü NN ein, laut HWGK entspricht dies Höhen bis 0,5 m über GOK.

### 3.0 BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE / ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

*Bestehende*

*Rechtsverhältnisse*

Aktuell gibt es keinen rechtskräftigen Bebauungsplan für den Geltungsbereich.

*FNP*

Der Flächennutzungsplan des Regionalverbandes Saarbrücken stellt das Plangebiet komplett als Sonderbaufläche „Messegelände“ dar.

Der Bebauungsplan mit der Festsetzung von Gewerbegebietsflächen wird mit seinen Festsetzungen somit nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt. Der FNP wird im Zuge der Berichtigung angepasst.

*Landschaftsplan*

Der Landschaftsplan trifft für den Geltungsbereich keine Aussage.

*Landesplanung*

Laut LEP Siedlung befindet sich das Plangebiet im Oberzentrum Saarbrücken innerhalb der Kernzone des Verdichtungsraumes und liegt im Bereich einer Siedlungsachse 1. Ordnung.

Auch der LEP Umwelt enthält keine Vorgaben, denen die Festsetzungen des Bebauungsplans widersprechen.

Der Bebauungsplan entspricht damit den Vorgaben und Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

### 4.0 PLANUNGSKONZEPTION

Dem Plangebiet kommt aufgrund seiner Lage im Eingangsbereich der Stadt von der A 620 aus kommend ein hoher Stellenwert und eine besondere städtebauliche und funktionelle Bedeutung zu. Es prägt den ersten Eindruck Saarbrückens von Saarlouis aus. Weiterhin ist das Gelände überschaubar von Bahnreisenden, die mit dem Zug von Saarbrücken Richtung Paris fahren. Darum ist es wichtig, das ehemalige Messegelände architektonisch hochwertig zu entwickeln und langfristig zu stärken. Dem Bauleitplanverfahren vorgeschaltet war daher eine Mehrfachbeauftragung mehrerer Architekturbüros, die mit der Ideenfindung für eine künftige Nutzung beauftragt werden. U.a. war eine schrittweise Realisierbarkeit eine der Rahmenbedingungen der Planung. Nun ist es Ziel, das ausgewählte Konzept bauplanungsrechtlich zu sichern.

Es soll ein zukunftsfähiges, modernes Gewerbegebiet entstehen, das einen Mix an Nutzungen aus Gewerbe, Einzelhandel, Büro- und Dienstleistungsnutzungen bietet. Die zulässigen Nutzungen der Hallen und der Neubauten sollen das innerstädtische Angebot ergänzen, insbesondere durch Nutzungen, die sonst im Stadtgefüge aufgrund von Emissionen etc. nicht zulässig sind. Für die Nutzungen sind auf dem Gelände im späteren Verlauf entsprechende Stellplätze nachzuweisen. Das war auch Ziel der Mehrfachbeauftragung.

An den beiden Polen des Quartiers im Osten und im Westen sollen städtebauliche Hochpunkte entstehen, die das Gebiet fassen und eine hohe Außenwirkung besitzen. Dazu sind max. XII bzw. XVI Geschosse zulässig. Die weiteren möglichen Gebäudekomplexe sind so ausgerichtet, dass sowohl kleinteilige Strukturen, als auch große Einzelmieter Platz auf dem Gelände finden. Es ist wichtig, möglichst flexible Strukturen im Bebauungsplan vorzusehen, wie es auch schon Aufgabe in der Mehrfachbeauftragung war. Die Baufenster sind entsprechend unterteilt und lassen beispielsweise einen sukzessiven Abriss bzw. die Nachnutzung der Bestandshallen zu. Die Ausrichtung des Plangebietes ist so zu gestalten, dass kein standardisiertes Gewerbegebiet entsteht, sondern ein Wohlfühlort, der auch zu abendlichem Verweilen einlädt wie bspw. durch die Etablierung einer Skylounge o.ä.. Dazu soll auch der Schanzenberg als Grünoase ins Gebiet hineingezogen werden, sodass Synergie- und Erholungseffekte für die späteren Nutzer entstehen.

Die Erschließung des Geländes sieht eine zweiläufige Trassierung vor, die eine Umfahrung der rückwärtigen Gebäude erlaubt. Primär ist eine Umfahrung des westlichsten Blocks vorgesehen, wobei auch eine Schleife um den gesamten mittleren Block möglich wäre. Dies ist konzept- und mieterabhängig, ähnlich wie die Gebäudestrukturen und deren Ausmaße. Wichtig ist, dass im Rahmen des Erschließungssystems eine spätere Erweiterung bis zu dem maximal zulässigen Maß der Bebauung jederzeit möglich ist ohne die Erschließung zu gefährden. Dazu sollen auch Tiefgaragen unter jedem Gebäude zulässig sein, um flexibel auf die Bedarfe reagieren zu können. Die Haupteerschließung bleibt über die Tunnelzufahrt bestehen.

Vorgesehen ist eine Rhythmisierung der Fassaden entlang der Autobahn bei einem Neubau der Hallen. Die Hallen müssen gemäß Abstimmung mit dem LfS von der Grundstücksgrenze einen Abstand von mindestens 5 m zur Autobahn einhalten, im Kurvenbereich sogar mindestens 15 m. Um den Verkehr in Richtung Saarbrücken zu entschleunigen, sollen die Fassaden unterbrochen und aufgelockert werden ohne dass eine Unterbrechung des durchgehenden Lärmschutzes erfolgt. Dazu sollen säulenartige Bäume in Rücksprünge angepflanzt werden. Durch die Reduktion der Baumanzahl in Richtung Stadtmitte wird der Verkehr entschleunigt und die lange Straßenflucht rhythmisiert.

## 5.0 FESTSETZUNGEN / PLANINHALTE

- Art der baul. Nutzung* Der Bebauungsplan regelt die Art der baulichen Nutzung durch Festsetzung von Gebietstypen der Baunutzungsverordnung. Ziel ist es, auf der Fläche ein attraktives Gewerbegebiet zu entwickeln, das gestalterisch der exponierten Lage gerecht wird. Der Gewerbestandort soll Gewerbe und Dienstleistungen miteinander kombinieren. Seine besondere Eignung für eine gewerbliche Nutzung ist durch seine spezielle Lage ohne unmittelbare störende Nachbarnutzungen sehr gut für die geplante Entwicklung geeignet.
- GE* Auf der gesamten Fläche werden dazu Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Diese lassen sich durch unterschiedliche Gebäudehöhen und Bauweisen differenzieren. Es ist notwendig, ein Gewerbegebiet festzusetzen, um alle Nutzungen wie den Gewerbebetrieben, Verwaltungsgebäude, Einzelhandel und die verträglichen Dienstleistungen zuzulassen. Unzulässig sind Vergnügungstätten und Bordelle, um keine falsche Impression im grenznahen Raum zu schaffen.

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Gewerbebetrieben aller Art, Lagerhäusern, Geschäfts- und Büroräumen sowie Verwaltungsgebäuden.

**Zulässige Nutzungen:**

In den Gewerbegebieten sind gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

**Ausnahmsweise zulässige Nutzungen:**

Ausnahmsweise sind folgende Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO zulässig:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen
- Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und soziale Zwecke.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO werden als zulässig in den Gewerbegebieten ferner festgesetzt:

- Gastronomiebetriebe, Beherbergungsbetriebe u.ä.
- Einzelhandelseinrichtungen, deren Verkaufsfläche einem Handwerks- oder Gewerbebetrieb räumlich zugeordnet ist, die angebotenen Waren aus eigener Herstellung auf dem Betriebsgrundstück stammen oder im Zusammenhang mit den hier hergestellten Waren oder mit den angebotenen Handwerksleistungen stehen, die Verkaufsfläche und der Umsatz dem Hauptbetrieb deutlich untergeordnet sind und die Verkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebes eine Obergrenze von 500 m<sup>2</sup> nicht überschreitet.
- Einzelhandelseinrichtungen mit einer Verkaufsfläche unter 50 m<sup>2</sup> und ausschließlich nahversorgungsrelevantem Kernsortiment.
- Parkhäuser und Tiefgaragen.

**Unzulässige Nutzungen:**

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO werden als nicht zulässig in den Gewerbegebieten festgesetzt:

- Tankstellen. Von der Unzulässigkeit ausgenommen können ausnahmsweise Betriebstankstellen oder Elektrotankstellen werden.
- Einzelhandelseinrichtungen (mit Ausnahme der oben genannten Verkaufsstätten)

Dieser Nutzungskatalog dient dazu, den gestalterischen Nutzungsmix zu ermöglichen. Die Zulässigkeit von Gastronomiebetrieben dient zum einen der Versorgung der Beschäftigten und Besucher, zum anderen kann dadurch eine Belebung des Gebiets auch außerhalb der üblichen Geschäftszeiten erreicht werden. Bei den Einzelhandelseinrichtungen unter 50 qm ist sich am Kernsortiment zu orientieren, welches Saarbrücken im Einzelhandels- und Zentrenkonzept definiert. Beherbergungsbetriebe können das Angebot im Gebiet bereichern und müssen dabei nicht zwangsläufig nur auf das Zielpublikum des Gewerbegebiets beschränkt sein. Tagungsmöglichkeiten können das Angebot zum Beispiel abrunden. Die Unzulässigkeit von Tankstellen entspricht der Lage des Gebiets, dass aufgrund seiner Erschließung wohl nur Ziel- und Quellverkehr, jedoch keinen Durchgangsverkehr erfahren wird.

Einzelhandel insbesondere großflächiger Einzelhandel soll im Gebiet nicht zulässig sein.

sig sein, da das vorrangige Entwicklungsziel eine gewerbliche Nutzung ist. Einzelhandel, der dicht mit Gewerbebetrieben zusammenhängt (z.B. Verkaufsflächen, die bestimmte Produkte herstellenden Handwerksbetrieben zugeordnet sind), sollen jedoch in begrenztem Umfang möglich sein.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden als nicht zulässig festgesetzt:

- Vergnügungsstätten,
- Anlagen für kirchliche Zwecke.

Anlagen für kirchliche Zwecke entsprechen nicht dem Ziel einer gewerblichen Nutzung für das Gebiet und sollen mit gewerblichen Nutzungen nicht um Flächen innerhalb des Gebiets konkurrieren.

Festgesetzt wird gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO, dass Bordelle und bordellartige Betriebe unzulässig sind. Betriebe, deren beabsichtigte Nutzung auf die Ausübung sexueller Handlungen innerhalb der Betriebsflächen ausgerichtet sind oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen ein betriebliches Wesensmerkmal darstellt wie Videoshows mit erotischen Inhalten, Striptease-Lokale, Swinger-Clubs und Nachtlokale mit erotischem Inhalt sind ebenfalls unzulässig.

Vergnügungsstätten entsprechen nicht dem Entwicklungsziel für den Standort, konkurrieren hinsichtlich Flächenbedarf mit gewerblichen Nutzungen und lassen überdies die Entwicklung eines Umfeldcharakters befürchten, der zu einem Trading Down Effekt führen kann. Erfahrungsgemäß besteht ein diesbezüglicher Ansiedlungsdruck insbesondere in grenznahen Gebieten.

Diese Ausführungen gelten, was den zu befürchtenden Trading Down Effekt angeht sogar in besonderem Maße, durch die Bordelle und bordellartige Betriebe, die aus diesem Grund ausgeschlossen werden. In anderen Stadtvierteln sind diese Nutzungen zulässig, sodass es aufgrund des Ausschlusses nicht zu einer Negativplanung kommt.

Es wird ferner festgesetzt, dass Anlagen, die der Genehmigung nach § 4 BImSchG und der Störfallverordnung nach BImSchG bzw. der EU-Richtlinie RL 96/82/EG (Seveso III Richtlinie) unterliegen, ausgeschlossen sind.

Dies dient dem Schutz der umliegenden Wohnquartiere aber auch dem Schutz von potenziellen neuen Arbeitsstätten. Die einzuhaltenden Abstände würden zu einer zu strikten Reglementierung anderer Nutzungen führen, wodurch Konflikte zwischen den einzelnen Nutzern entstehen können.

*Maß der baul. Nutzung* Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. §§ 17, 19 BauNVO wird die Obergrenze der GRZ für die Gewerbegebiete festgesetzt. Dabei reichen die GRZ von 0,4 bis 1,0 innerhalb der GE 1 – GE 7.

Die Überschreitung der GRZ auf ein Maß von 1,0 gem. § 17 Abs. 2 BauNVO ist städtebaulich so zu begründen, dass der Geltungsbereich bereits vorher stark anthropogen geprägt und überbaut war. In dem neuen Konzept ist es aufgrund der Baufelddefinition ebenso notwendig, die GRZ in einzelnen Bereichen auf 1,0 zu erhöhen, um die städtebaulichen Dominanten im Gebiet genau definieren zu können. An anderen Stellen unterschreitet die GRZ die Grenze um 0,2, sodass nicht von negativen Umweltauswirkungen ausgegangen werden kann. Die GRZ von 1,0 definiert sich nur in den Bereichen, die aus städtebaulichen Gründen

(Dominanten und Landmarks an den Eingängen des Gebiets) oder lärmschutztechnischen Gründen (geschlossene Fassade zur Autobahn hin) notwendig sind. Daraus ergeben sich keine Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter, auch aus dem Grund, dass bereits vorher ein Großteil der Flächen vollständig bebaut waren. Dies wird zudem an anderen Stellen wieder ausgeglichen, die deutliche Unterschreitungen der GRZ von 0,4 zulassen. Dies führt zu einer Kompensation der städtebaulich erforderlichen Definition der Hochpunkte.

Die Gebäudehöhen werden innerhalb des Plangebietes durch die Angabe von Vollgeschossen festgesetzt. In den GE 1-7 sind IV bis V Geschosse vorgeschrieben, wobei für die städtebaulichen Dominanten VII-XII bzw. XII-XVI Geschosse vorgeschrieben sind. Dies in Zusammensetzung mit der Obergrenzenüberschreitung nach § 17 BauNVO wird durch das Ergebnis der städtebaulichen Konzeption und deren Übersetzung in den Bebauungsplan rechtfertigt.

Ziel der Mehrfachbeauftragung war es bereits ein urbanes Quartier mit einer angemessenen baulichen Dichte für Saarbrücken zu konzipieren. Daraus sind die 4-5 geschossigen Gebäudekomplexe entstanden, die mit den zwei städtebaulich verträglichen Hochpunkten vereint werden und zukünftig als modernes Gewerbegebiet wahrgenommen werden sollen. Insgesamt dienen die Höhenfestsetzungen auch der Rekultivierung und Neunutzung einer ehemals ungenutzten Fläche.

*Überbaubare  
Grundstücksflächen*

Gem. § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. Sind Baulinien festgesetzt, so dürfen diese unterbrochen werden, wenn zwischen einzelnen Baukörpern Abstände oder Lücken vorgesehen sind. Rücksprünge (z.B. für Eingänge) können ebenfalls zugelassen werden.

Baulinien werden entlang des Boulevards festgesetzt, um dort klare Raumkanten zu definieren. Ebenso werden Baulinien an den Kanten festgesetzt, die eine klare Ausrichtung wie bspw. an den städtebaulichen Dominanten haben sollen. Zur Autobahn hin wird eine Baugrenze festgesetzt, die durch den 5 m Rücksprung (bzw. 15 m Rücksprung) definiert ist, um städtebaulich das Konzept der Mehrfachbeauftragung mit den Rücksprüngen umsetzen zu können.

Für das Baugebiet GE 2 wird festgesetzt, dass entlang der Autobahn eine Gliederung der autobahnseitigen Fassade durch Rücksprünge vorgesehen werden muss. Auf die Baugrenze gebaute Abschnitte von Fassaden dürfen maximal eine Länge von 70 m aufweisen bevor ein Rücksprung erfolgt. Die Rücksprünge von der nördlichen Baugrenze sind hinsichtlich ihrer Tiefe so zu dimensionieren, dass sie zur Bepflanzung mit säulenartigen Gehölzen möglich ist, ohne einen 5 m Abstand zur Autobahn einzuschränken. Dazu ist eine Tiefe von mindestens 4 m einzuhalten. Die Breite der Rücksprünge soll 30 m nicht unterschreiten. Dadurch entsteht eine Rhythmisierung entlang der Autobahn, die die Fassade auflockert und einer Monotonie der Autofahrer entgegenwirkt. Die Rücksprünge sind zu begrünen, sodass die Abgase und Feinstäube des Verkehrs gebunden werden können.

Entlang der Autobahn wird festgesetzt, dass die Baugrenze durch vorgehängte Fassadenverkleidungen um maximal 0,30 m überschritten werden dürfen, wenn diese auf der gesamten Fassadenlänge entlang der Autobahn vorgesehen werden.

Sind Baulinien festgesetzt, so ist ferner zulässig, dass das oberste Geschoss als Staffelgeschoss ausgeführt werden darf, welches hinter der Baulinie zurücktritt, unabhängig davon, ob es sich dabei um ein Vollgeschoss handelt.

Vorhandene Gebäude genießen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Bestandsschutz. Der Bestandsschutz schließt bestandserhaltende Maßnahmen mit ein.

Im GE3 (VII-XII) ist von der westlichen Baugrenze zum Platz hin in den unteren 2 Geschossen um 3 m zurückzuspringen, um einen überdachten Vorbereich zu entwickeln. Gleiches gilt für das GE4 (XII-XVI). Hier haben die unteren 3 Geschosse zugunsten der Platzfläche um 4 m von der östlichen Baugrenze zum Platz zurückzuspringen. Dies ermöglicht es den Platz größer wahrzunehmen und eine gewisse Leichtigkeit des Gebäudes zu erzeugen. Vorteil dabei ist auch, dass ein überdachter Vorbereich entsteht.

#### *Bauweise*

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2, 3, 4 BauNVO werden für die Baugebiete geschlossene, offene und abweichende Bauweisen festgesetzt. Auch diese Festsetzung dient insbesondere dem Ziel homogener Baufluchten entlang des öffentlichen Straßenraumes. Die genehmigte Bauweise entspricht dem städtebaulichen Konzept, das dem Bebauungsplan zugrunde liegt.

Für die Baugebiete GE 5, 7 wird gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO eine offene Bauweise festgesetzt.

Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird für die Baugebiete GE 1, 2, 4 eine abweichende Bauweise festgesetzt, die dadurch definiert ist, dass die Gebäudelänge von 50 m überschritten werden darf. Die Errichtung von Gebäuden mit einer Gebäudelänge < 50 m ist ebenfalls zulässig. Zulässig ist ferner eine einseitige Grenzbebauung. Da es sich bei den GE 3 und 4 um städtebauliche Dominanten handelt, die eine stadtbildprägende Höhe aufweisen, kann es notwendig sein eine mehrseitige Grenzbebauung vorzunehmen. Dies ist ebenfalls zulässig.

Gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO wird eine geschlossene Bauweise für die städtebauliche Dominante im Eingangsbereich des Geländes festgesetzt.

#### *Stellplätze/ Nebenanlage*

Stellplätze sind innerhalb der Baugebiete in Form von Tiefgaragen und oberirdischen Stellplätzen allgemein zulässig. Im Bereich des westlichen GE1 sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der eigens dafür festgesetzten Fläche (Rot markiert) zulässig. Grund dafür, ist die Überschreitung der überbaubaren Fläche in den Vorplatz hinein.

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind innerhalb des Geltungsbereichs allgemein zulässig. Gemäß § 14 Abs. 3 BauNVO sind baulich untergeordnete Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an und auf Dach- und Außenwandflächen und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen in Gebäuden zulässig, auch wenn die erzeugte Energie vollständig oder überwiegend in das öffentliche Netz eingespeist wird. Auf eine gestalterische Einbindung der Anlage Gebäude und Umfeld muss geachtet werden.

Garagen und Carports als freistehende Anlagen sind nur zulässig, wenn die Dachfläche zu 80 % mit Photovoltaik genutzt wird. Eine Garagennutzung ist zulässig, wenn die Abstellung von Fahrzeugen innerhalb von Gebäuden (z.B. Park-

haus, in Werkshallen) oder in Tiefgaragen erfolgt. Tiefgaragen sind in den gekennzeichneten Bereichen (s. Plan) als auch unter den gesamten überbaubaren Flächen zulässig. Dies dient der Flexibilität späterer Vermietungsprozesse und ist laut der Aussage des geologischen Gutachtens möglich. Außerdem mindert ein dezentrales Parken die Notwendigkeit eines großen zentralen Parkhauses.

*Verkehrsflächen*

Gemäß § 9 Abs. 11 BauGB werden im Geltungsbereich Verkehrsflächen der besonderen Zweckbestimmung „private Verkehrsfläche“ festgesetzt. Zulässig sind neben Flächen für den Fahr- und Fußgängerverkehr auch Parkplätze und Straßenbegleitgrün. Innerhalb des Boulevards (Haupterschließung des Gebiets) ist auch ein Radverkehrsstreifen vorgesehen, der den Radverkehr von der Saar nach Alt Saarbrücken leitet. Dieser ist im Zuge der Detailplanung näher zu konkretisieren.

Festgesetzt werden ferner öffentliche Verkehrsflächen zur Autobahn hin und „Fuß-/ Radwege“. Die Radwegeverbindung von der Tunneleinfahrt bis zur Westseite des Geltungsbereiches muss im gekennzeichneten Bereich sichergestellt werden. Sie darf auch innerhalb der Baugebiete im Bereich von Erschließungsflächen vorgesehen werden, wenn sichergestellt wird, dass die Radwegeverbindung auf direktem Wege und ungehindert das Gebiet durchqueren kann. Zudem werden die vorhandenen Radverkehrswege (z.B. zur bestehenden Eisenbahnbrücke über die Saar) gesichert.

*Ver-/Entsorgung*

Das Plangebiet ist eine bereits nahezu vollständig bebaute und erschlossene Fläche. Für Um- oder Neubaumaßnahmen erfolgt ein Anschluss an die bereits vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen. Die gemeldeten Leitungen sind in der Planzeichnung grob verortet, jedoch nicht eingemessen.

Im Bebauungsplan wird ferner eine Fläche für Versorgungsanlagen, hier: Elektrizität festgesetzt. Darüber hinaus sind Versorgungsanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO in den Baugebieten zulässig. Diese Versorgungsleitungen müssen von Bebauung freibleiben, da es sich um Hauptversorgungsleitungen von Saarbrücken handelt. Ein permanenter Zugang besonders von Leitungskästen und Versorgungsschächten und der Versorgungsfläche ist zu gewährleisten.

*Geh-, Fahr- und  
Leitungsrechte*

Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind in der Planzeichnung dargestellt. Es besteht ein Leitungsrecht im Bereich der privaten Straßenfläche und ein Geh- und Fahrrecht für Fußgänger und Radfahrer von der Eisenbahnbrücke im Osten des Gebiets. Auch die Radanbindung zur Saar hin soll gesichert werden und in den mit einem Geh- und Fahrrecht überlagerten Bereich durch das Gebäude führen. Dort soll er an die Verbindung über den Boulevard angeschlossen werden. Der Durchgang soll eine Dimension von mindestens 4m Breite und 3 m Höhe haben, sodass kein Angstrum entstehen kann. Die Radwege sind in einem späteren Planungsschritt näher zu konkretisieren. Darüber hinaus werden die Bestandsleitungen nachrichtlich durch Leitungsrechte gesichert. Sollten diese verändert werden müssen ist dies mit dem zuständigen Leitungsträger abzuklären. Grundsätzlich müssen die Leitungen sowie deren Schachtbauwerke für Versorgungsfahrzeuge erreichbar bleiben.

*Vorkehrungen zum Schutz vor  
schädlichen Umwelteinwirkungen*

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird für den Rand der Baugebiete entlang der Autobahn festgesetzt, dass ein durchgehender Schallschutz (z.B. durch Bebauung, Lärmschutzwand, o.ä.) in Höhe der der Autobahn zugewandten Gebäude geschaffen werden muss. Dies ist notwendig, um die dahinterliegenden Nutzungen vor Emissionen zu schützen.

Gebäude, die die Schallschutzmaßnahme mit ihrer Höhe überragen, müssen durch geeignete passive Maßnahmen (z.B. Schallschutzverglasung) in den betreffenden überragenden Geschossebenen sicherstellen, dass die Grenzwerte der 16. BImSchV für Gewerbegebiete eingehalten werden. Dies ist im Zuge der Baugenehmigungsphase zu gewährleisten.

*Grünordnerische  
Festsetzungen,  
Klimagerechtes Bauen*

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB werden im Bebauungsplan öffentliche und private Grünflächen festgesetzt. Diese dienen der Aufnahme von Ausgleichsmaßnahmen und zum Aufenthalt. Die Schaffung von Anlagenwegen sowie die Freiflächenmöblierung sind zulässig. Die Flächen dienen der Schaffung von Aufenthaltsqualität im Quartier und sorgen für ein gesundes lokales Stadtklima.

Ferner werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 12 Nr. 20 BauGB festgesetzt. Hinsichtlich der Art „Mauereidechse“ wird dazu festgesetzt, dass im Bereich der Grünfläche Saumstrukturen mit Habitatementen für die Eidechse zu schaffen sind, die als FCS-Maßnahme („favorable conservation status“ = arterhaltende Ausgleichsmaßnahmen) vor Baubeginn fertiggestellt sein müssen. Diese Kleinstrukturen bestehen aus Sand-/ Steinhäufen bzw. locker überschütteten Totholzhaufen. Bei der Anlage dieser Lebensräume ist auf eine ausreichende Sonneneexposition zu achten. Detaillierte Beschreibungen sind dem Anhang 1 zu entnehmen.

Zum Zeitpunkt der Planrealisierung länger leerstehende Gebäude, die beseitigt oder umgebaut werden sollen, sind unmittelbar vor dem Abriss auf mögliche Fledermausvorkommen / Brutvogelvorkommen (Gebäudebrüter) zu kontrollieren. Dies gilt für alle Hallengebäude, die sukzessiv abgerissen und durch Neubauten ersetzt werden sollen.

Das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ist eine wichtige Maßnahme im Rahmen des Klimaschutzes für Saarbrücken. Bereits in der Mehrfachbeauftragung war neben der Etablierung eines Wirtschaftsstandorts wichtig, dass das Lokalklima und die Aufenthaltsqualität im Quartier wesentliche Handlungsschwerpunkte bei der Entwicklung darstellen werden. Neben den bereits erörterten Erhaltungsmaßnahmen dient die Festsetzung von Grünflächen und zu begrünen Quartiersplätzen der Verbesserung des Lokalklimas. Dadurch können sich die Flächen nicht gesteigert aufheizen und das Mikroklima in dem Umfang wie es eine vollversiegelte Fläche macht, verfälschen. Diese sollen durch die Anpflanzung von Saumstrukturen mit Habitatementen in einer Breite von 50 cm an der Grenze zur Bahn auf der privaten Grünfläche verstärkt werden.

Während der Bauzeit ist auf einen sachgemäßen Einsatz von Baugeräten zu achten, sodass keine Öle oder Ähnliches die Umwelt verunreinigen. Auch die nachfolgenden Festsetzungen dienen dem Ziel des klimaangepassten Bauens. Die nicht baulich (also z.B. Gebäude, Stellplätze, Zugänge, Zufahrten) genutzten Flächen der Grundstücke sind zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten. Je 150

qm baulich nicht genutzter Flächen ist mindestens 1 standortgerechter Hochstamm (Laubbäume, Baumqualität 3x verpflanzt mit einem Stammumfang von mindestens 14/16 cm) zu pflanzen.

Je 4 Stellplätze ist ein standortgerechter Hochstamm (Laubbaum) zu pflanzen. Die Baumgrube muss mindestens 12 cbm Inhalt haben und eine Tiefe von 1,50 m aufweisen. Die Größe der wasser- und luftdurchlässigen offenen Baumscheiben muss 6 qm betragen. Die Standorte der zu pflanzenden Bäume können konzeptabhängig bestimmt werden.

Entlang der Verkehrsfläche, die den Boulevard im rückwärtigen Bereich zum Schanzenberg darstellt, ist eine Alleebepflanzung vorzunehmen. Dazu wird die Anzahl der Bäume auf 90 Bäume festgesetzt. Diese sind konzeptabhängig so anzuordnen (z.B. Einfahrten), dass der Alleecharakter gewahrt bleibt. Daneben dient dem schonenden Umgang mit der Umwelt auch die Festsetzung von insektenverträglicher Straßenbeleuchtung in LED Ausführung.

Auf einer Teilfläche der nicht überbaubaren Flächen des GE1 sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB Baumpflanzungen (standortgerechte Laubbäume, Pflanzqualität wie oben) festgesetzt. Die Standorte der Baumpflanzungen dürfen innerhalb der dort festgesetzten Fläche zum Anpflanzen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB variieren, sofern die Anzahl der festgesetzten Einzelbäume (20 Bäume) nicht unterschritten wird. Daneben sind in der Anpflanzfläche Stadtmobiliar, Mülleimer, Bänke, gestalterische Elemente sowie Fußwege zulässig.

Gehölzliste (nicht abschließend):

Bäume: Acer platanoides (Spitzahorn), Carpinus betulus „Fastigiata“ (Pyramiden-Hainbuche), Linden (Tilia sp.), Kirsche (Prunus avium), Eichen (Quercus sp.)

Heister/Sträucher (2xv, H 60-80 cm): Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Hasel (Corylus avellana), Hartriegel (Cornus sanguinea), Holunder (Sambucus nigra), Weiden (Salix sp.), Rosen (Rosa sp.), Weißdorn (Crataegus sp.), Schlehe (Prunus spinosa)

Beim Einsatz von Kletterpflanzen wird empfohlen, insektenfreundliche blühende Pflanzen zu verwenden, z.B. Kletterrosen, Blauregen, Wilder Wein, Clematis. Als selbsthaftende Pflanze ist auch die heimische Art Efeu denkbar.

Für die Bepflanzung entlang der Autobahn werden folgende schmalkronige Bäume empfohlen, die einen maximalen Habitus von 5 m haben, um nicht in die 5 m Zone zur Autobahn hineinzuwachsen:

- Spitzahorn, Acer platanoides „Olmsted“ (Breite 2-3 m)
- Schmalkroniger Rotahorn, Acer rubrum „Scanlon“ (Breite 3-4 m)
- Säulen-Hainbuche, Carpinus betulus „Frans Fontaine“ (Breite 4-5 m)
- Kugelesche, Fraxinus Excelsior „Globosa“ (Breite 3-5 m)
- Amberbaum, Liquidambar styracifula „Paarl“ (Breite 2-4 m)
- Zierkirsche, Prunus x schmittii (Breite 3-5 m)
- Schmale Pyramideneiche, Quercus robur „Frastigiata Koster“ (Breite 3-5 m)
- Thüringische Säulen-Mehlbeere, Sorbus X thuringiaca „Fastigiata“ (Breite 4-5 m)

In den Baugebieten ist eine extensive Dachbegrünung auf allen Dachflächen vorzusehen, soweit diese nicht von Technikanlagen (z.B. Photovoltaikanlagen oder thermische Solaranlagen), Oberlichtern oder aus anderen technischen Gründen

benötigt werden. Dabei ist ein Begrünungssystem zu wählen, welches das dauerhafte und vitale Wachstum der Bepflanzung auch während länger andauernder Hitze-/Trockenheitsperioden gewährleistet.

Mit dieser Festsetzung wird bewirkt, dass ein großer Teil der versiegelten Flächen, auch im Vergleich mit dem vorherigen Versiegelungsgrad des Geländes, zur Rückhaltung von Niederschlagswasser dienen kann und Spitzenabflüsse gemindert werden. Die Festsetzung dient insbesondere auch dem Ziel des Klimaschutzes, indem eine wärmedämmende Wirkung entfaltet wird, Luftschadstoffe gefiltert werden können, CO<sub>2</sub> gebunden wird und sich außerdem das gespeicherte Wasser durch Verdunstung positiv auf das umgebende Mikroklima auswirkt. Die belebten Oberflächen bieten Lebensraum für Tiere und wirken sich nicht zuletzt auch gestalterisch, insbesondere bei einsehbaren Dachflächen, positiv auf das Arbeitsumfeld aus.

Alle im Geltungsbereich durchgeführten Pflanzungen sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen, um langfristig ein nachhaltiges Gewerbegebiet entwickeln und sicherstellen zu können.

Weitere Maßnahmen, die dem Klimaschutz dienen, sind den Hinweisen und gestalterischen Festsetzungen zu entnehmen.

*Festsetzungen  
nach § 9 (2)*

Der Bebauungsplan ermöglicht, die Bestandshallen sukzessiv abzureißen und teilweise vorerst mit Zwischennutzungen zu belegen. Darum wird eine Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 BauGB getroffen, die dazu dient die Bestandshallen und deren Zwischennutzung in dem Bereich der künftigen Verkehrsflächen und außerhalb der Baugrenzen zu sichern. Die Gebäude bzw. deren Gebäudeteile genießen Bestandsschutz in ihrer Kubatur und gewerblichen Nutzung bis zu dem Zeitpunkt, zu dem sie abgerissen werden. Dies gilt auch für Teilabrissmaßnahmen. Im Bereich der Verkehrsfläche und des westlichen GE 1 darf die Vornutzung erhalten bleiben, soweit die Umfahrung bzw. verkehrliche Erschließung sichergestellt ist. Die Folgenutzung ergibt sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplans.

*Gestalterische  
Festsetzungen*

Da das Vorhaben in seiner exponierten Lage dem Anspruch einer repräsentativen und zeitgemäßen Silhouette eines urbanen Eingangs in die Landeshauptstadt derzeit nicht gerecht wird, ist es wichtig, eine Reihe an gestalterischen Vorgaben zu formulieren. Ergänzend zu den nachfolgenden Festsetzungen des Bebauungsplans wird ein Gestaltungshandbuch angefertigt, das die gestalterischen Rahmenbedingungen für die bauliche Vermarktung des Geländes definiert. Ziel ist es, eine homogene Fassadengestaltung zur Autobahn zu ermöglichen, gleichzeitig aber auch potenzielle Mieter nicht zu stark einzuschränken.

Um die positive Entwicklung des Geländes zu bewirken, werden im Bebauungsplan gemäß § 85 Abs. 1 Nr. 1, 3 und 5 LBO i.V.m. § 9 Abs. 4 und 6 BauGB insbesondere folgende gestalterischen Festsetzungen getroffen, die zur erforderlichen gestalterischen Aufwertung des gesamten Plangebietes und insbesondere auch zur Förderung des Gewerbebestandes dienen.

- Dachflächen sind als Flachdächer oder flachgeneigte Dächer (bis maximal 7°) auszuführen.
- Antennen oder Satellitenschüsseln können zugelassen werden, wenn sie so in die Gesamtgestaltung der Gebäude integriert werden, dass sie vom öffentlichen Raum aus nicht einsehbar sind.

- Mülleimer- oder Containerstandorte sind ausschließlich innerhalb der Gebäude zulässig, soweit sie nicht eingehaust werden.
- Technische Dachaufbauten sind einzuhausen und gestalterisch einzubinden.
- Nisthilfen für Brutvögel und Fledermäuse sind an Gebäudefassaden vorzusehen.

#### **Werbeanlagen:**

Zur Gestaltung der Werbeanlagen ist das Gestaltungshandbuch zum Schanzenberg der Stadt Saarbrücken zu beachten und einzuhalten. Die Werbeanlagen sind im Einvernehmen der Stadt zu gestalten und zu errichten. Zur Autobahn hin sind folgende Regelungen maßgeblich:

- Es ist im Rahmen des Gestaltungshandbuchs auf eine einheitliche Fassadengestaltung zu achten.
- In den Baugebieten sind Werbeanlagen nur am Ort der Leistung zulässig. Fremdwerbungen sind unzulässig.
- In den Baugebieten sind freistehende Werbeanlagen zulässig, diese dürfen eine maximale Höhe von 6,00 m nicht überschreiten.
- Werbeanlagen auf Dachflächen dürfen die Gebäudeoberkante um maximal 2 m überragen.
- Unzulässig sind: Lichtsäulen, Videowände, blinkende Werbung, grelle Farb-anstriche, glänzende bzw. reflektierende Flächen, Skybeamer, u.ä.
- Zur Autobahn hin sind Schaufenster unzulässig.
- Werbeanlagen sind an Gebäuden auf max. 15 % der jeweiligen Fassadenfläche zu begrenzen.
- Innerhalb des 40 m Abstands zur Autobahn hin, sind die Warnanlagen auf und an den Gebäuden im Einvernehmen mit dem LfS abzustimmen und zu errichten.
- Ausnahmen von den Bauvorschriften zu Werbeanlagen können zugelassen werden, wenn ein ganzheitliches Werbeanlagekonzept im Einvernehmen mit der Stadt erstellt und in einem städtebaulichen Vertrag fixiert wird.

Auch die Eingangssituation auf das Gelände ist aus werbetechnischer Sicht zu beleuchten und zu untermalen. Die Tunneldurchfahrt soll in Szene gesetzt werden und dem Besucher das Gewerbegebiet am Schanzenberg direkt von außen vermitteln. Näheres dazu wird im Gestaltungshandbuch festgelegt, da der Bereich außerhalb des eigentlichen Geltungsbereichs liegt.

#### *Nachrichtliche Übernahmen*

Das Landschaftsschutzgebiet, das im Süden geringfügig in den Geltungsbereich hineinragt, wird nachrichtlich übernommen.

#### *Dienstbarkeiten*

Folgende Dienstbarkeiten sind zur Sicherung der Leitungen auf den entsprechenden Grundstücken einzutragen.

### **Leitungsrecht der Telekom Deutschland GmbH**

„Die Telekom Deutschland GmbH ist berechtigt, die auf dem belasteten Grundstück vorhandenen Telekommunikationslinien/-anlagen (TK-Linien/-Anlagen) nebst Zubehör zu belassen und neu zu betreiben und innerhalb der bestehenden Leitungstrasse zu ändern, zu erweitern, auszuwechseln und zu erhalten sowohl für betriebsinterne Zwecke als auch für die Durchführung von Telekommunikationsleistungen für die Öffentlichkeit. Die Gestattung umfasst auch das spätere Einziehen von Telekommunikationskabeln in Kabelrohranlagen bzw. Kabel-

schutzrohre sowie die Auswechslung und/oder Erneuerung der TK-Linie insgesamt und von Teilen derselben. Der Telekom Deutschland GmbH steht das Recht zu, die errichtete TK-Linie oder Teile derselben Dritten zur Verfügung zu stellen, insbesondere sie weiter zu vermieten.

Die Telekom Deutschland GmbH ist berechtigt, das belastete Grundstück zur Beseitigung von Störungen sowie zur Vornahme aller mit den vorgenannten Nutzungsrechten im Zusammenhang stehenden Maßnahmen nach vorheriger Terminabsprache zu betreten und alle dafür erforderlichen Arbeiten – auch Aufgrabungen – vorzunehmen. Ein Betretungsrecht zur Unzeit (z.B. gesetzlicher Feiertag, Wochenende, früher Morgen) besteht ausnahmsweise dann, wenn es zur Störungsbeseitigung unvermeidbar ist und diese keinen Aufschub duldet.

Über und in einem Schutzstreifen von 50 cm beiderseits der TK-Linie/-Anlage dürfen ohne Zustimmung der Dienstbarkeitsberechtigten keine Einwirkungen auf Grund und Boden vorgenommen werden, durch die die TK-Linie gefährdet oder beschädigt werden kann. Eingriffe in den Schutzstreifen sind ohne Zustimmung des Berechtigten zulässig, wenn durch bautechnische Maßnahmen sichergestellt ist, dass eine Beeinträchtigung der Telekommunikationslinien/-anlagen nicht erfolgt.

Der Eigentümer des belasteten Grundstücks kann von Dienstbarkeitsberechtigten die Verlegung der TK-Linien/-Anlagen auf eine andere, für den Berechtigten ebenso geeignete Stelle des belasteten Grundstücks verlangen, sofern durch die Verlegung die Ausübung der Dienstbarkeit für den Berechtigten gewährleistet bleibt. Die Kosten der Verlegung hat der Eigentümer zu tragen und vorzuschließen.

Das Recht kann einem Dritten überlassen werden.“

### **Leitungsrecht der Creos Deutschland GmbH**

„Dauernde Beschränkung dahin, dass die Creos Deutschland GmbH berechtigt ist, in einem Grundstücksstreifen von 6m Breite (Schutzstreifen) eine Gasleitung mit Kabeln und Zubehör zu betreiben, zu unterhalten, Instand zu setzen, zu erneuern und dauerhaft zu belassen und das Grundstück zum Zwecke der Errichtung, des Betriebes, der Unterhaltung und Instandsetzung der Anlagen jederzeit zu benutzen.

Auf dem Schutzstreifen des in Anspruch genommenen Grundstücks dürfen für die Dauer des Bestehens der Anlagen keine Gebäude errichtet oder sonstige Einwirkungen vorgenommen oder geduldet werden, die den Bestand, den Betrieb, die Unterhaltung und die Instandsetzung der Anlagen beeinträchtigen oder gefährden.

Die Außengrenzen des Schutzstreifens werden bestimmt durch die Lage der Gasleitung, deren Achse grundsätzlich unter der Mittellinie des Schutzstreifens liegt.

Die Ausübung kann einem Dritten überlassen werden.“

### **Leitungsrecht der Creos Deutschland Stromnetz GmbH**

„Die Creos Deutschland Stromnetz GmbH ist berechtigt, die auf dem belasteten Grundstück vorhandenen Telekommunikationsleitungen und –anlagen nebst Zubehör zu belassen und zu betreiben und innerhalb der bestehenden Leitungstrasse zu ändern, zu erweitern, auszuwechseln und zu erhalten. Sie darf zur Vornahme dieser Handlungen das Grundstück nach vorheriger Terminabsprache – bei unaufschiebbaren Maßnahmen (z.B. Entstörungen) jederzeit – betreten und bei Bedarf befahren.

Über und in einem Schutzbereich von 2m, rechts und links der Leitungsmittelpunkt je 1m, dürfen ohne Zustimmung der Dienstbarkeitsberechtigten keine Einwirkungen auf den Grund und Boden, gleich welcher Art und zu welchem Zweck, vorgenommen werden, durch die die Telekommunikationsleitungen und –anlagen gefährdet oder beschädigt werden können. Eingriffe in den Schutzstreifen sind ohne Zustimmung des Berechtigten zulässig, wenn durch bautechnische Maßnahmen sichergestellt ist, dass eine Beeinträchtigung der Telekommunikationslinien/-anlagen nicht erfolgt. Die Leitungstrasse darf nicht über- oder unterbaut werden. Der Zugang der Leitungstrasse muss jederzeit gewährleistet sein.

Der Eigentümer des belasteten Grundstücks kann von Dienstbarkeitsberechtigten die Verlegung der TK-Linien/-Anlagen auf eine andere, für den Berechtigten ebenso geeignete Stelle des belasteten Grundstücks verlangen, sofern durch die Verlegung die Ausübung der Dienstbarkeit für den Berechtigten gewährleistet bleibt. Die Kosten der Verlegung hat der Eigentümer zu tragen und vorzuschließen.

Das Recht kann einem Dritten überlassen werden.“

### **Leitungsrecht der Stadtwerke Saarbrücken Netz AG**

„Die Stadtwerke Saarbrücken Netz AG ist berechtigt, auf dem belasteten Grundstück technische Versorgungsanlagen (hier: Mittelspannungskabel 10-kV und 35-kV, Niederspannungskabel, Signalkabel, Gasleitungen sowie Wasserleitungen) zu haben und das Grundstück zum Zwecke des Betriebes und zur Unterhaltung der vorgenannten Versorgungsanlagen zu benutzen. Zur Sicherung der Anlagen ist ein Schutzstreifen von 2m erforderlich. Die Außengrenze des Schutzstreifens wird bestimmt durch die Lage der Versorgungsanlagen, deren Achse unter der Mittellinie des 2 Meter breiten Schutzstreifens liegt.

Die Stadtwerke Saarbrücken Netz AG ist insbesondere berechtigt, die Grundstücke zum Zwecke des Betriebes und der Unterhaltung der technischen Anlagen zu betreten und zu befahren. Die Trasse der Versorgungsanlagen muss jederzeit zu Reparatur- und Instandhaltungszwecken zugänglich sein. Die bestehenden Leitungen und Anlagen einschließlich des Schutzstreifens dürfen ohne Punkt- und Linienbelastung überbaut werden mit der Maßgabe, dass die Leitungen und Anlagen weiterhin jederzeit zu Reparatur- und Instandhaltungszwecken zugänglich sein müssen und der Berechtigte vorher schriftlich zugestimmt hat. Der Eigentümer hat die Kosten für die Maßnahmen zu tragen, die vor der Überbauung der Leitungen und Anlagen notwendig sind, um die Zugänglichkeit für Reparatur- und Instandhaltungszwecke zu gewährleisten, wie beispielsweise durch den Einbau von Schutzrohrsystemen.

Auf dem in Anspruch genommenen Grundstück einschließlich Schutzstreifen dürfen für die Dauer des Bestehens der vorgenannten Anlagen keine Einwirkun-

gen, die den Bestand der Anlagen gefährden, vorgenommen oder geduldet werden. Eingriffe in den Schutzstreifen sind ohne Zustimmung des Berechtigten zulässig, wenn durch bautechnische Maßnahmen sichergestellt ist, dass eine Beeinträchtigung der Versorgungsanlagen nicht erfolgt.

Der Eigentümer des belasteten Grundstücks kann von Dienstbarkeitsberechtigten die Verlegung der TK-Linien/-Anlagen auf eine andere, für den Berechtigten ebenso geeignete Stelle des belasteten Grundstücks verlangen, sofern durch die Verlegung die Ausübung der Dienstbarkeit für den Berechtigten gewährleistet bleibt. Die Kosten der Verlegung hat der Eigentümer zu tragen und vorzuschließen.

Das Recht kann einem Dritten überlassen werden.“

### **Nutzungsrecht für das Umspannwerk (UW34)**

„Die Stadtwerke Saarbrücken Netz AG ist berechtigt, auf dem Grundstück technische Anlagen (hier: 35/10kV Umspannwerk) inklusive Zubehör zu haben und das Grundstück zum Zwecke des Betriebes und der Unterhaltung der vorgenannten Anlagen zu benutzen, zu betreten und zu befahren. Zur Sicherung des Umspannwerkes ist ein Schutzstreifen von 4m um das Gebäude erforderlich.

Die Stadtwerke Saarbrücken Netz AG ist insbesondere berechtigt, das Grundstück zum Zwecke des Betriebes und der Unterhaltung der technischen Anlagen jederzeit zu betreten und zu befahren. Auf dem in Anspruch genommenen Grundstück einschl. Schutzstreifen dürfen für die Dauer des Bestehens der vorgenannten Anlagen keine Einwirkungen, die den Bestand der Anlagen gefährden, vorgenommen oder geduldet werden.

Die Ausübung der Dienstbarkeit kann einem Dritten überlassen werden.“

### **Stromversorgungsleitungen der Bundesrepublik Deutschland – Bundesstraßenverwaltung**

„Die Bundesrepublik Deutschland – Bundesfernstraßenverwaltung – ist berechtigt, auf einem Grundstücksstreifen von einem Meter Breite Versorgungsanlagen (bereits vorhanden) zu haben und das Grundstück zum Zwecke des Betriebes und der Unterhaltung der Anlagen zu benutzen. Auf dem ein Meter breiten Schutzstreifen des in Anspruch genommenen Grundstücks dürfen für die Dauer des Bestehens der vorgenannten Versorgungsanlagen keine Einwirkungen, die den Bestand der Anlagen gefährden, vorgenommen oder geduldet werden. Eine Bepflanzung mit Bäumen sowie tiefwurzelnden Pflanzen und das Überbauen der Anlagen ist nicht zulässig.

Die Trasse der Versorgungsanlagen muss jederzeit für Reparatur- und Instandhaltungszwecke zugänglich sein. Die Außengrenze des jeweiligen Schutzstreifens wird bestimmt durch die Lage der Versorgungsanlagen, deren Achse unter der Mittellinie des ein Meter breiten Schutzstreifens liegt.

Bei Bauarbeiten im Bereich der Leitung, die vom Eigentümer beauftragt oder ausgeführt werden, muss die ausführende Firma Pläne bei dem Dienstbarkeitsbe-

rechtigten einsehen. Die Kosten für durch Baumaßnahmen des Eigentümers erforderlichen Leitungsverlegungen oder –sicherungen gehen zu Lasten des Eigentümers.

Eingriffe in den Schutzstreifen sind ohne Zustimmung des Berechtigten zulässig, wenn durch bautechnische Maßnahmen sichergestellt ist, dass eine Beeinträchtigung der Versorgungsanlagen nicht erfolgt.

Der Eigentümer des belasteten Grundstücks kann vom Dienstbarkeitsberechtigten die Verlegung der vorgenannten Leitungen und Anlagen auf eine andere, für den Berechtigten ebenso geeignete Stelle des belasteten Grundstücks verlangen, sofern durch die Verlegung die Ausübung der Dienstbarkeit für den Berechtigten gewährleistet bleibt. Die Kosten der Verlegung hat der Eigentümer zu tragen und vorzuschießen.

Die Ausübung der Dienstbarkeit kann einem Dritten überlassen werden.“

### **Bauliche Anlagen der Bundesrepublik Deutschland – Bundesstraßenverwaltung**

„Die Bundesrepublik Deutschland – Bundesstraßenverwaltung – ist berechtigt, das Fundament sowie den Überbau einer Schilderbrücke und das Fundament eines Vorwegweisers auf dem belasteten Grundstück zu belassen und das Grundstück zum Zwecke des Betriebes und der Unterhaltung der Anlagen zu benutzen. Für evtl. erforderliche Instandsetzungsarbeiten gestattet der Eigentümer dem Dienstbarkeitsberechtigten die Lagerung von Baustoffen auf dem belasteten Grundstück. Nach Beendigung der Bauarbeiten wird die Fläche wieder ordnungsgemäß hergestellt.

Der Eigentümer verpflichtet sich, keine baulichen Veränderungen vorzunehmen, die den Bestand der Anlagen gefährden. Evtl. eigene Bauarbeiten in diesem Bereich sind dem Dienstbarkeitsberechtigten rechtzeitig anzuzeigen, um ggfls. erforderliche Sicherungsmaßnahmen abzustimmen.

Die Ausübung der Dienstbarkeit kann einem Dritten überlassen werden.“

### **Beleuchtungskabel der Landeshauptstadt Saarbrücken**

„Die Landeshauptstadt Saarbrücken ist berechtigt, auf dem belasteten Grundstück Beleuchtungskabel und –anlagen zu haben und das Grundstück zum Zwecke des Betriebes und der Unterhaltung dieser Kabel und Anlagen zu benutzen. Zur Sicherung der Kabel ist ein Schutzstreifen von 2m erforderlich. Die Außen- grenze des Schutzstreifens wird bestimmt durch die Lage der Kabel, deren Achse unter der Mittellinie des zwei Meter breiten Schutzstreifens liegt.

Die Landeshauptstadt Saarbrücken ist insbesondere berechtigt, die Grundstücke zum Zwecke des Betriebes und der Unterhaltung der technischen Anlagen zu betreten und zu befahren. Die Trasse der Versorgungsanlagen muss jederzeit zu Reparatur- und Instandhaltungszwecken zugänglich sein. Auf dem in Anspruch genommenen Grundstück einschließlich Schutzstreifen dürfen für die Dauer des Bestehens der vorgenannten Anlagen keine Einwirkungen, die den Bestand der Anlagen gefährden, vorgenommen oder geduldet werden. Eingriffe in den Schutzstreifen sind ohne Zustimmung des Berechtigten zulässig, wenn durch

bautechnische Maßnahmen sichergestellt ist, dass eine Beeinträchtigung der Beleuchtungskabel und –anlagen nicht erfolgt.

Die bestehenden Leitungen und Anlagen einschließlich des Schutzstreifens dürfen ohne Punkt- und Linienbelastung überbaut werden mit der Maßgabe, dass die Leitungen und Anlagen weiterhin jederzeit zu Reparatur- und Instandhaltungszwecken zugänglich sein müssen und der Berechtigte vorher schriftlich zugestimmt hat. Der Eigentümer hat die Kosten für die Maßnahmen zu tragen, die vor der Überbauung der Leitungen und Anlagen notwendig sind, um die Zugänglichkeit für Reparatur- und Instandhaltungszwecke zu gewährleisten, wie beispielsweise durch den Einbau von Schutzrohrsystemen.

Der Eigentümer des belasteten Grundstücks kann vom Dienstbarkeitsberechtigten die Verlegung der Beleuchtungskabel und –anlagen auf eine andere, für den Berechtigten ebenso geeignete Stelle des belasteten Grundstücks verlangen, sofern durch die Verlegung die Ausübung der Dienstbarkeit für den Berechtigten gewährleistet bleibt. Die Kosten der Verlegung hat der Eigentümer zu tragen und vorzuschließen.

Die Ausübung der Dienstbarkeit kann einem Dritten überlassen werden.“

### **Kanalrecht zu Gunsten der Landeshauptstadt Saarbrücken**

„Die Landeshauptstadt Saarbrücken hat das dauernde Recht

- a) die in dem belasteten Grundstück vorhandenen Kanäle zu benutzen, zu unterhalten, bei Bedarf zu erneuern sowie zu diesem Zwecke die Grundstücke betreten und befahren zu lassen und
- b) das belastete Grundstück zur Vornahme von künftigen Unterhaltungs-, Reinigungs- und Instandsetzungsarbeiten an den vorgenannten Kanälen sowie deren Kontrolle im Bereich der Kanaltrasse betreten und die Schächte MER020, MER155, MER365, MER510, MER800, MER900, MER410, MER330, MER325, MER405A, MER130, MER005, MER320, MER315, MER310, MER305 und MER300 anfahren zu lassen.

Der durch die künftig erforderlichen Unterhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten an der vorgenannten Kanalleitung auf dem belasteten Grundbesitz nachweisbar entstandene Schaden ist von dem Begünstigten der Dienstbarkeit zu beseitigen bzw. abzugelten.

Zur Sicherung der Anlagen ist ein Schutzstreifen erforderlich, welcher bei Abwasserkanälen der Größe DN250, DN300 und DN400 zwei Meter beträgt, darüber hinaus 2,50m. Die Außengrenze des Schutzstreifens wird bestimmt durch die Lage der Versorgungsanlagen, deren Achse unter der Mittellinie des Schutzstreifens liegt.

Die bestehende Abwasseranlage einschließlich des Schutzstreifens darf ohne Punkt- und Linienbelastung für den Kanal überbaut werden. Im Bereich des Kanals und des Schutzstreifens dürfen keine tiefwurzelnden Bäume oder Sträucher, die den Bestand der Kanalleitungen gefährden, angepflanzt werden. Die Schachtbauwerke dürfen nicht überbaut werden und müssen jederzeit zugänglich sein.

Eingriffe in den Schutzstreifen sind ohne Zustimmung des Berechtigten zulässig, wenn durch bautechnische Maßnahmen sichergestellt ist, dass eine Beeinträchtigung der Versorgungsanlagen nicht erfolgt.

Der Eigentümer des belasteten Grundstücks kann vom Dienstbarkeitsberechtigten die Verlegung der Kanäle und Schächte auf eine andere, für den Berechtigten ebenso geeignete Stelle des belasteten Grundstücks verlangen, sofern durch die Verlegung die Ausübung der Dienstbarkeit für den Berechtigten gewährleistet bleibt. Die Kosten der Verlegung hat der Eigentümer zu tragen und vorzuschließen.

Die Ausübung der Dienstbarkeit darf auch Dritten überlassen werden.“

### **Nutzungsrecht zu Gunsten der Landeshauptstadt Saarbrücken**

„Die Landeshauptstadt Saarbrücken ist berechtigt, forstliche Arbeiten von der Hangseite aus auf dem belasteten Grundstück im Bereich des in Ziffer 1 bezeichneten, rot umrandeten Grundstücksareals durchzuführen und dazu das Grundstück mit Kraftfahrzeugen zu befahren. Die Landeshauptstadt Saarbrücken ist verpflichtet, entstandene Schäden auf ihre Kosten zu beseitigen und den ursprünglichen Zustand wieder herzustellen.

Die Ausübung der Dienstbarkeit kann auch Dritten überlassen werden.“

### **Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Landeshauptstadt Saarbrücken**

„Die Landeshauptstadt Saarbrücken erhält auf Dauer ein Geh- und Fahrrecht am belasteten Grundstück. Die Unterhaltung und Verkehrssicherungspflicht der Wegflächen obliegt dem jeweiligen Eigentümer der Flächen alleine. Die Ausübung der Dienstbarkeit ist auf die vorhandene ausgebaute Wegfläche entlang der südlichen Grundstücksgrenze zur Nutzung für Fußgänger, Radfahrer und Kraftfahrzeuge beschränkt.

Der jeweilige Eigentümer trägt die Verkehrssicherungs-, Instandhaltungs- und Instandsetzungsverpflichtung. Inhalt der Verkehrssicherungspflicht ist auch die Verpflichtung zur ordnungsgemäßen Beleuchtung der Wegfläche nach den Standards der Landeshauptstadt Saarbrücken und in Abstimmung mit dem städtischen Straßenamt. Alle im Zusammenhang stehenden Kosten (auch Stromkosten) trägt der Eigentümer des Grundstücks.

Die Ausübung der Dienstbarkeit kann auch Dritten überlassen werden.“

### **Zivilschutzanlagenrecht für die Landeshauptstadt Saarbrücken**

„Die Landeshaupt Saarbrücken ist berechtigt, über das belastete Grundstück zu gehen und zu fahren, um zu dem Luftschutzstollen auf dem Nachbargrundstück der Landeshauptstadt Saarbrücken und zurück zu gelangen, um Unterhaltungs- und Sicherungsmaßnahmen an der vorhandenen Zivilschutzanlage durchzuführen. Der jeweilige Eigentümer des belasteten Grundstücks trägt die Verkehrssicherungs-, Instandhaltungs- und Instandsetzungsverpflichtung.

Die Ausübung der Dienstbarkeit kann auch Dritten überlassen werden.“

### Grunddienstbarkeit (Waldschadenersatzverzicht)

„Der jeweilige Eigentümer des dienenden Grundstückes hat die forstwirtschaftliche Nutzung des herrschenden Grundstückes entschädigungslos zu dulden und insoweit auf Schadensersatzansprüche aus dem Eigentum zu verzichten, und zwar einschließlich sämtlicher Einwirkungen jeglicher Art, welche von dem auf Grund der Bewaldung des herrschenden Grundstückes von Bäumen und Sträuchern durch das Eindringen von Wurzeln, Überhang, umstürzende Bäume, herabfallende Zweige, Äste und Blätter, Eis- und Schneebruch usw., ausgehen.“

### Grunddienstbarkeit zur Sicherung eines Dachüberstandes

„Der jeweilige Eigentümer des dienenden Grundstückes hat den vorhandenen Dachüberstand der Halle auf dem herrschenden Grundstück entschädigungslos zu dulden. Die Verkehrssicherungspflicht obliegt dem Eigentümer des herrschenden Grundstückes. Der jeweilige Eigentümer des herrschenden Grundstückes ist befugt, das dienende Grundstück zum Zwecke der Unterhaltung, Instandhaltung und etwaigen Erneuerung des Dachüberstandes zu betreten und zu befahren bzw. von beauftragten Personen betreten und befahren zu lassen, jedoch nur in Abstimmung und nach Vorgabe des Eigentümers des dienenden Grundstückes. Hierbei ist insbesondere eine etwaige künftige Nutzung des dienenden Grundstückes als Teil einer öffentlichen Verkehrsfläche – ggfls. Der Stadtautobahn A620 – angemessen zu berücksichtigen. Der durch die künftig erforderlichen Unterhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten an dem Dachüberstand nachweisbar entstandene Schaden am dienenden Grundstück ist von dem Dienstbarkeitsberechtigten zu beseitigen bzw. abzugelten.“

*Hinweise*

Die Hinweise sind der Planzeichnung zu entnehmen.

*Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung*

Da in die verschiedenen Umweltpotenziale / Schutzgüter im Rahmen der Neugestaltung des Gebietes eingegriffen wird, wird im Folgenden eine verbal-argumentative Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung durchgeführt, die zeigt, dass die Schutzgüter weitgehend positive Auswirkungen erfahren werden, insbesondere durch neue Grüngestaltung und die Schaffung neuer Strukturen.

*Tabelle:*

*Eingriffe in die Naturraumpotenziale (Schutzgüter) und Ausgleichsmaßnahmen*

Schutzgut	Eingriff	Vermeidung / Ausgleich / Ersatz
Topographie Relief	kein Eingriff, da die bereits genutzte Geländeform erhalten bleibt	-
Geologie	kein Eingriff	-
Boden	<ul style="list-style-type: none"> <li>Versiegelung durch baulichen Nutzung: GRZ 0,4 bis 1,0 =&gt; (max. rd. 48.420 qm)</li> <li>Vorbelastung durch ehemalige Messenutzung mit einem höheren Versiegelungsgrad.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>grundsätzlich ist die Versiegelung nicht vermeidbar und ausgleichbar</li> <li>Begrenzung der GRZ (Vermeidung) je nach GE auf 0,4 (max. 40 % Überbauung plus Zufahrten) bis 1,0 in den beiden Eingangsportalen.</li> <li>Hinweis auf schonenden Umgang mit</li> </ul>

Schutzgut	Eingriff	Vermeidung / Ausgleich / Ersatz
		Oberboden (u.a. ordnungsgemäße Herstellung von Bodenmieten, Lageweise Wiedereinbau im Bereich der späteren Grünflächen / nicht überbaubaren Flächen) • Beseitigung von Altlasten
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>• reduzierte Versickerung durch Versiegelung</li> <li>• Vorbelastung durch ehemalige Messenutzung mit einem höheren Versiegelungsgrad.</li> <li>• kein Grundwassereinzugsgebiet, keine versickerungsfähigen Böden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Auswirkungen gering</li> <li>• Durch geringeren Versiegelungsgrad (siehe Boden) erhöht sich die Versickerungsrate</li> <li>• Trennsystem =&gt; Nutzung bestehender AW-/RW-Leitungen =&gt; Rückführung des Wassers in den natürlichen Kreislauf (Vorfluter Saar)</li> </ul>
Klima Lufthygiene	<ul style="list-style-type: none"> <li>• geringfügige Beseitigung der Vegetationsdecken (Ruderalflächen, Gehölze) in Randbereichen</li> <li>• zusätzlicher Verkehr ist vernachlässigbar</li> <li>• Kaltluftbahnen / Kaltluftsammelgebiete nicht betroffen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• höherer Anteil an gärtnerisch gestalteten und damit klimawirksamen Flächen als im Bestand, (Vermeidung)</li> <li>• Pflanzvorgaben (1 Hochstamm / 150 qm) für nicht überbaute Flächen</li> <li>• Stellplatzbegrünung (1 Baum / 4 Stellplätze)</li> <li>• Festsetzung von Dachbegrünung</li> </ul>
Landschaftsbild Ortsbild	<ul style="list-style-type: none"> <li>• kein negativer Eingriff, sondern Verbesserung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• gestalterische Vorgaben für die baulichen Anlagen</li> </ul>
Erholung	kein Eingriff / nicht betroffen	
Kultur-/ Sachgüter	kein Eingriff / nicht betroffen	
Biotisches Potential	<ul style="list-style-type: none"> <li>• keine Biotope gem. § 30 BNatSchG betroffen,</li> <li>• keine Schutzgebiete nach SNG / BNatSchG / EU-Vorgaben</li> <li>• Verlust von ökologisch geringwertigen Ruderal-/ Brachstrukturen (ehemalige Grünanlage)</li> <li>• Betroffenheit der Anh. IV-Art Mauereidechse</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Keine Inanspruchnahme ökologisch besonders hochwertiger und einzigartiger Flächen</li> <li>• gärtnerische Gestaltung der Grün-/ Freiflächen, (Ausgleich),</li> <li>• Hochstammpflanzungen: 1 Baum / 150 qm nicht bebauter Fläche</li> <li>• Stellplatzbegrünung (1 Baum/ 4 St.)</li> <li>• Dachbegrünung</li> <li>• Schaffung von Kleinstrukturen als FCS-Maßnahmen für die Mauereidechse -&gt; keine negativen Auswirkungen auf den Erhaltungszustand</li> </ul>

Da der Versiegelungsgrad im Bestand höher ist als in der Neuplanung vorgesehen, wird auf eine rechnerische Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung verzichtet.

Maßgeblich ist in diesem Zusammenhang, dass durch die Inanspruchnahme einer bereits erschlossenen Fläche dem Grundsatz des sparsamen Umganges mit Grund und Boden Rechnung getragen wird.

Der funktionale Ausgleich ist gewährleistet, da keine erheblichen oder nachteiligen funktionalen Beeinträchtigungen der natürlichen Schutzgüter zu erwarten sind. Externe Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

## 6.0 PLANUNGALTERNATIVEN / NULLVARIANTE

Da es sich um die Konversion des bestehenden ehemaligen Messestandorts handelt, entfällt eine Standort-Alternativen-Betrachtung. Die Fläche eignet sich aufgrund der Standortfaktoren, der Lage zur Autobahn und der Insellage optimal für ein Gewerbegebiet. Grund dafür ist auch, dass es keine lärmempfindlichen Umgebungsnutzungen gibt. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden die Voraussetzungen für künftige Entwicklungen auf dem Gelände geschaffen.

Würde der vorliegende Bebauungsplan nicht aufgestellt werden, würden die Messehallen weiterhin ohne Nutzung brach liegen und die Bausubstanz langsam verfallen. Die beabsichtigte Steuerung der Nutzungsarten im Plangebiet, insbesondere der wirtschaftliche Aufschwung könnte nicht erfolgen. Eine negative Entwicklung des Plangebiets wäre zu befürchten.

## 7.0 AUSWIRKUNGEN UND ABWÄGUNG

Mit Realisierung des Bebauungsplanes sind Auswirkungen auf einzelne der in § 1 Abs. 5 BauGB genannten Belange zu erwarten. Diese Auswirkungen werden im Folgenden erläutert und in die Abwägung mit eingestellt. Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Dadurch, dass eine bestehende Brachfläche bzw. gering genutzte Fläche rekultiviert wird, wird dem Ziel des flächenschonenden Umgangs mit Grund und Boden entsprochen.

Die Planung bezieht sich auf eine bereits baulich genutzte Bestandslage. Fast der gesamte Planbereich war bereits anthropogen geprägt und bebaut, sodass kaum zusätzliche Verdichtungen bzw. Versiegelungen möglich sind. Vielmehr werden grünstrukturelle Potenziale genutzt und Flächen wieder reaktiviert. Insofern ist von einer möglichen weiteren Verdichtung, die wesentliche Auswirkungen auf das Raumgefüge haben wird, nicht auszugehen.

Die Festsetzung unterschiedlicher GRZ von 0,4 bis 1,0 für die Gewerbegebiete entspricht der Intention, die Gewerbegebiete zum Schanzenberg hin offener zu gestalten und mehr Grünflächen im Gebiet zu schaffen. Zwar wird mit einer teilweise ausgewiesenen GRZ von 1,0 die Obergrenze des § 17 Abs.1 BauNVO überschritten, negative Auswirkungen auf die Umwelt, das Ortsbild oder gesunde Arbeits- und Lebensverhältnisse werden dadurch jedoch nicht verursacht. An anderer Stelle des Quartiers wird die GRZ von 0,8 deutlich unterschritten.

Von einer Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist nicht auszugehen, da keine Wohnnutzungen auf der Fläche bzw. im direkten Umfeld vorhanden sind. Wohnnutzung ist auch nicht innerhalb des Geltungsbereichs ausgeschlossen. Arbeitsplätze hingegen werden durch die Ansiedlung eines Gewerbequartiers geschaffen, was sich positiv auf die Arbeitsverhältnisse auswirkt. Die grünordnerischen Festsetzungen sorgen ebenfalls für eine angenehmere Arbeitssituation. Durch die Ansiedlung wird die Attraktivität Saarbrückens gestärkt.

Die vorhandene altlastenverdächtige Fläche ist bei zukünftigen baulichen Maßnahmen, insbesondere wenn in den Boden eingegriffen wird, durch den Bauherrn zu untersuchen und ggf. Maßnahmen zu treffen, wodurch eine Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse ausgeschlossen werden kann.

Durch die mit dem Bebauungsplan einhergehende Umnutzung des Geländes, ist von einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens auszugehen. Dieses Verkehrsaufkommen beeinträchtigt aber durch die konfliktarmen Nutzungen im Umfeld

und die vorhandene gut ausgebaute Infrastruktur keine infrastrukturellen Belange. Der Verkehr kann schnell über die Autobahn abfließen

Auch die vorhandenen Leitungen auf dem Gelände werden von der Planung und den Festsetzungen berücksichtigt. Das Versorgungs- und Erschließungssystem auf dem Gelände ist bereits komplett vorhanden bzw. bereits versiegelt, so dass auch hierfür keine neuen Flächen versiegelt werden müssen.

Da es sich künftig um einen zentralen Arbeits- und Dienstleistungsstandort handeln wird, der wirtschaftlichen Aufschwung in die Region bringt, wird den Belangen zur Entwicklung von Ortsteilen und Gewerbe- und Dienstleistungsstandorten entsprochen. Die Region wird ebenso durch die Gewerbeparkstrukturen gestärkt.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Änderung der Nutzung eines bestehenden bebauten Geländes, das aufgrund seiner Strukturen kaum nennenswerte biologische Funktionen aufweist, sei es Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft oder Klima. Die Belange der Umwelt werden berücksichtigt und durch die Planung gestärkt. Der Schanzenberg und die Waldfläche an sich zählen als Frischluftentstehungsgebiet. Die Belange des Klimas werden kaum tangiert. Es wird nicht in den Wald eingegriffen, durch die bereits bestehende Bebauung ergibt sich keine Verschlechterung der Kaltluftströme. Durch die grünordnerischen Festsetzungen wie Dachbegrünung, Freiraumbegrünung etc. wird den o.g. Belangen ausreichend Rechnung getragen. Diese werden bei Realisierung der Bauvorhaben vielmehr gestärkt, bspw. durch die Anlage von Gründächern oder durch das Anpflanzen von Bäumen etc. Die Festsetzung, dass die unbebauten Grundstücksflächen zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten sind, soll zur Verbesserung des Kleinklimas beitragen.

Aufgrund der innerhalb des Plangebietes vorwiegend voll-, bzw. teilversiegelten Flächen und insbesondere aufgrund der intensiven Vornutzung sind die wenigen vorhandenen Grünstrukturen als ökologisch geringwertig einzustufen. Höherwertige Biotopstrukturen sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Ungeachtet dessen wurden Mauereidechsen (Anh. IV-FFH-RL, im Saarland ungefährdet) festgestellt. Für diese vorkommende Art werden Ersatzhabitats auf dem Gelände selbst innerhalb der markierten Flächen hergestellt. Dies bezieht sich insbesondere auf die Art, die die bestehenden versiegelten Flächen des Plangebiets nutzt. Weitere Maßnahmen zum Ausgleich oder zum Ersatz von Eingriffen erübrigen sich somit.

Die nur in sehr geringem Umfang vorhandenen Freiflächen innerhalb des Plangebietes stellen für verschiedene europäische Vogelarten („Allerwelts“-Arten) Lebensräume dar. Diese stehen weiterhin zur Verfügung bzw. werden sogar deutlich vergrößert. Somit kann eine Beeinträchtigung der Fauna und damit eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes ausgeschlossen werden. Es ist allerdings nicht auszuschließen, dass sich in Gebäudenischen, Ritzen, hinter Verkleidungen etc. Gebäudebrüter oder Zwergfledermäuse temporär aufhalten. Vor Abriss- bzw. Sanierungsarbeiten ist dies zu überprüfen. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten, wenn entsprechende Kontrollen vor Sanierungs- bzw. Abrissarbeiten erfolgen.

Die Entwässerungssituation bleibt bestehen. In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befindet sich die Saar. Diese wird durch die Änderungen der Festsetzungen nicht berührt. Im Hinblick auf das Schutzgut Wasser sind keine sich negativ auswirkenden Veränderungen zu erwarten. Die Begrünung von Dachflächen dient insbesondere auch der Rückhaltung von Niederschlagswasser.

Das Plangebiet erfüllt künftig als subzentraler Bereich wichtige Arbeitspotenziale für die Bevölkerung von Alt-Saarbrücken. Dem Belang der Wirtschaft wird somit Rechnung getragen. Die Etablierung eines Gewerbeplatzes dient unmittelbar der Ansiedlung von Arbeitsplätzen und des wirtschaftlichen Aufschwungs von Saarbrücken.

Die Reglementierung der Zulässigkeit von Einzelhandel dient dem Schutz der umliegenden Quartiere. Versorgungsmärkte sind nicht vorgesehen. Zulässig sind Nutzungen, die der täglichen Versorgung der Mitarbeiter in Form von Cafés Restaurants, Kiosken und Bars etc. innerhalb des Gebiets. Versorgungsfunktionen innerhalb der angrenzenden Gebiete in Alt Saarbrücken werden davon nicht beeinträchtigt, da ihre Funktion bestehen bleibt. Zentrenrelevante Sortimente sind ausgeschlossen.

Beeinträchtigungen des Ortsbildes sind nicht zu erwarten. Vielmehr ist von einer deutlichen Aufwertung des Stadtbildes aus o.g. Gründen auszugehen.

Negative Beeinträchtigungen der Erholungsfunktion sind nicht zu erwarten, da das Gebiet selbst keine Erholungsfunktion besitzt. Die Anbindung an den Schanzenberg und dessen Waldfläche bleibt erhalten.

Schutzgebiete, Rohstoffvorkommen, Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes, des Küstenschutzes, Belange von Flüchtlingen, kirchliche Belange, forst- oder landwirtschaftliche Flächen, Kultur- oder Sachgüter bzw. Einzeldenkmäler sind von der Planung nicht betroffen. Da die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches bereits genutzt wurden, ergeben sich aus der Lage innerhalb des Risikogebietes keine erheblichen Auswirkungen zum Schutz für Leben und Gesundheit und der Vermeidung erheblicher Sachschäden. Es ist davon auszugehen, dass durch die Umnutzung der Flächen dieser Belang zukünftig stärker Berücksichtigung findet.

## ANHANG 1: SPEZIELLE ARTENSCHUTZRECHTLICHE PRÜFUNG (SAP)

### Gesetzliche Grundlage

Gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG ist die artenschutzrechtliche Prüfung im Zuge der Aufstellung von Bauleitplänen (§ 18 Abs. 1 BNatSchG) auf streng geschützte Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie sowie auf europäische Vogelarten zu beschränken. Gem. § 44 Abs. 5 Satz 4 BNatSchG liegt bei der Betroffenheit anderer besonders geschützter Arten gem. BArtSchV durch die Durchführung eines Eingriffs / eines Vorhabens kein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG vor.

Der Prüfung müssen solche Arten nicht unterzogen werden, für die eine Betroffenheit durch das jeweilige Projekt mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann. Hierzu wird die potenzielle Betroffenheit der einzelnen relevanten Artengruppen der FFH-RL bzw. der VS-RL anhand der derzeit bekannten Verbreitung (Auswertung von Verbreitungskarten, Atlanten, Literatur), anhand der innerhalb des Plangebiets vorhandenen Habitatstrukturen und deren Lebensraumeignung für die jeweilige relevante Art einer Tiergruppe, anhand eines konkreten Nachweises im Plangebiet sowie unter Berücksichtigung ggf. durchzuführender Maßnahmen (Vermeidungs-, Minimierungs-, Ausgleichmaßnahmen) bewertet und tabellarisch aufbereitet. Dazu reicht i.d.R. eine bloße Potenzialabschätzung aus (BayVerfGH, Entscheidung v. 03.12.2013 - Vf.8-VII-13, BayVBl. 2014, 237 (238)).

Im konkreten Fall erfolgten jedoch zusätzlich zur Auswertung vorhandener Daten in Abstimmung mit dem Umweltamt der LHS örtliche Untersuchungen folgender Artgruppen :

- Avifauna (Brutvogelkartierung)
- Reptilien (Punkttaxierung und Sichtbeobachtung)
- Gebäudekontrolle auf Fledermausspuren (äußerlich)

### Brutvögel

In Abstimmung mit dem Umweltamt der Stadt Saarbrücken wurde im Rahmen von 5 Begehungen eine Erfassung der vorkommenden Vogelarten durchgeführt.

### Methode

Die Erfassung der Vögel im Untersuchungsgebiet erfolgte durch Verhören und Sichtbeobachtung. Im vorliegenden Fall erfolgten insgesamt 5 Begehungen zwischen Juni und August 2017. Die Begehungen fanden nach Möglichkeit in den frühen Morgenstunden sowie bei geeigneten Witterungsbedingungen (kein/wenig Wind, kein Niederschlag) statt.

### Ergebnis

Im Zuge der Begehungen konnten insgesamt 33 Vogelarten festgestellt werden, die jedoch nur teilweise einen konkreten Bezug zur Fläche aufweisen. 14 der festgestellten Arten sind lediglich als Nahrungsgäste im Plangebiet festgestellt worden.

Mit Hausperling, Star und der Mehlschwalbe wurden drei Arten der Roten Liste (SL oder D) festgestellt, wobei die Mehlschwalbe lediglich als Nahrungsgast festgestellt wurde.

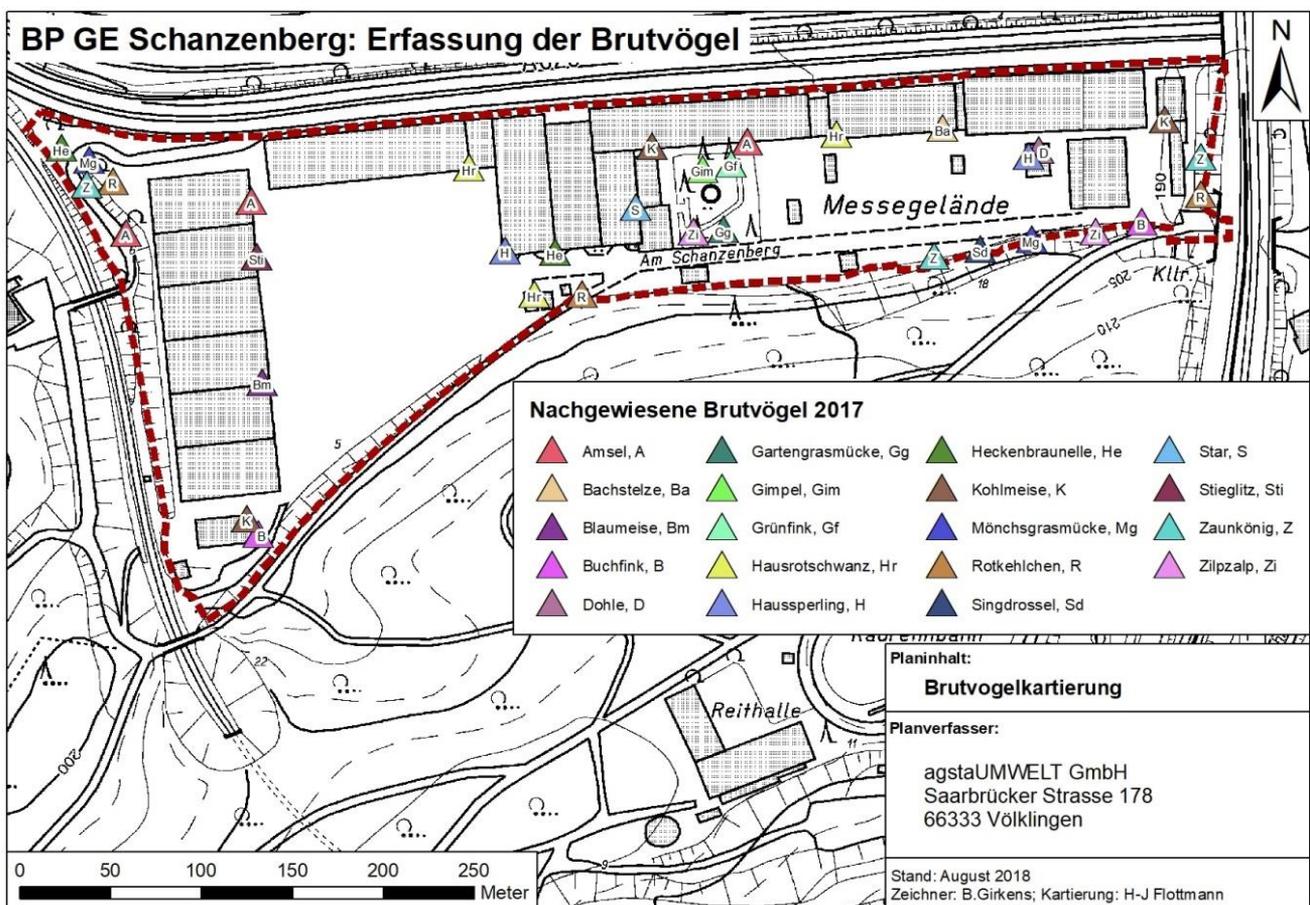
Im Plangebiet wurden keine Brutnachweise planungsrelevanter Vogelarten des Anhangs 1 der VS-RL erbracht. Die Arten, für die ein Brutstatus festgestellt wurde, sind vorwiegend störungstolerante Arten. Diese synanthropen Arten sind in der Regel nicht gefährdet und können lokale Habitatverluste gut ausgleichen.

Tabelle 1: Festgestellte Vogelarten

Art	Status	Rote Liste			SPEC	VSch RL Anh.I	BArt  Anl. 1 Spalte	EG- VO Anh.
		SL	D	E				
Mäusebussard <i>Buteo buteo</i>	NG/DZ	-	-	LC	-	-	-	A
Turmfalke <i>Falco tinnunculus</i>	NG	-	-	LC	3	-	-	A
Straßentaube <i>Columba livia f. domestica</i>	NG	Neoz	n.b.	LC	-	-	-	-
Ringeltaube <i>Columba palumbus</i>	NG	-	-	LC	E	-	-	-
Mauersegler <i>Apus apus</i>	NG	-	-	LC	-	-	-	-
Buntspecht <i>Dendrocopos major</i>	NG	-	-	LC	-	-	-	-
Elster <i>Pica pica</i>	NG	-	-	LC	-	-	-	-
Eichelhäher <i>Garrulus glandarius</i>	NG	-	-	LC	-	-	-	-
Dohle <i>Coloeus monedula</i>	B6	-	-	LC	E	-	-	-
Rabenkrähe <i>Corvus corone</i>	NG	-	-	LC	-	-	-	-
Blaumeise <i>Parus caeruleus</i>	B4	-	-	LC	E	-	-	-
Kohlmeise <i>Parus major</i>	B6	-	-	LC	-	-	-	-
Sumpfmeise <i>Parus palustris</i>	NG	-	-	LC	3	-	-	-
Mehlschwalbe <i>Delichon urbica</i>	NG	V	3	LC	3	-	-	-
Zilpzalp <i>Phylloscopus collybita</i>	B4	-	-	LC	-	-	-	-
Mönchsgrasmücke <i>Sylvia atricapilla</i>	B4	-	-	LC	E	-	-	-
Gartengrasmücke <i>Sylvia borin</i>	B4	-	-	LC	E	-	-	-
Kleiber <i>Sitta europaea</i>	NG	-	-	LC	-	-	-	-
Gartenbaumläufer <i>Certhia brachydactyla</i>	NG	-	-	LC	E	-	-	-
Zaunkönig <i>Troglodytes troglodytes</i>	B4	-	-	LC	-	-	-	-
Star <i>Sturnus vulgaris</i>	B6	-	3	LC	3	-	-	-
Amsel <i>Turdus merula</i>	B4	-	-	LC	E	-	-	-
Wacholderdrossel <i>Turdus pilaris</i>	NG	-	-	LC	(EW.)	-	-	-
Singdrossel <i>Turdus philomelos</i>	B4	-	-	LC	E	-	-	-
Rotkehlchen <i>Erithacus rubecula</i>	B4	-	-	LC	E	-	-	-

Hausrotschwanz <i>Phoenicurus ochruros</i>	B6	-	-	LC	-	-	-	-
Heckenbraunelle <i>Prunella modularis</i>	B4	-	-	LC	E	-	-	-
Hausperling <i>Passer domesticus</i>	B6	V	V	LC	3	-	-	-
Bachstelze <i>Motacilla alba</i>	B6	-	-	LC	-	-	-	-
Buchfink <i>Fringilla coelebs</i>	B4	-	-	LC	E	-	-	-
Gimpel <i>Pyrrhula pyrrhula</i>	B4	-	-	LC	-	-	-	-
Grünfink <i>Carduelis chloris</i>	B4	-	-	LC	E	-	-	-
Stieglitz <i>Carduelis carduelis</i>	C13	-	-	LC	-	-	-	-

Abbildung: Nachweiskarte der Brutvögel 2017



**Reptilien** In Abstimmung mit dem Umweltamt der Stadt Saarbrücken wurde im Rahmen von 4 Begehungen überprüft, ob Reptilien (insbesondere Mauereidechen) im Gebiet geeigneten Lebensraum finden bzw. vorkommen.

**Methode**

Die Begehungen fanden im Zeitraum Juni bis August 2017 statt. Die Erfassung erfolgte durch Absuchen geeigneter Geländestrukturen und vorhandener Strukturelemente (z.B. Sonnplätze, Versteckmöglichkeiten).

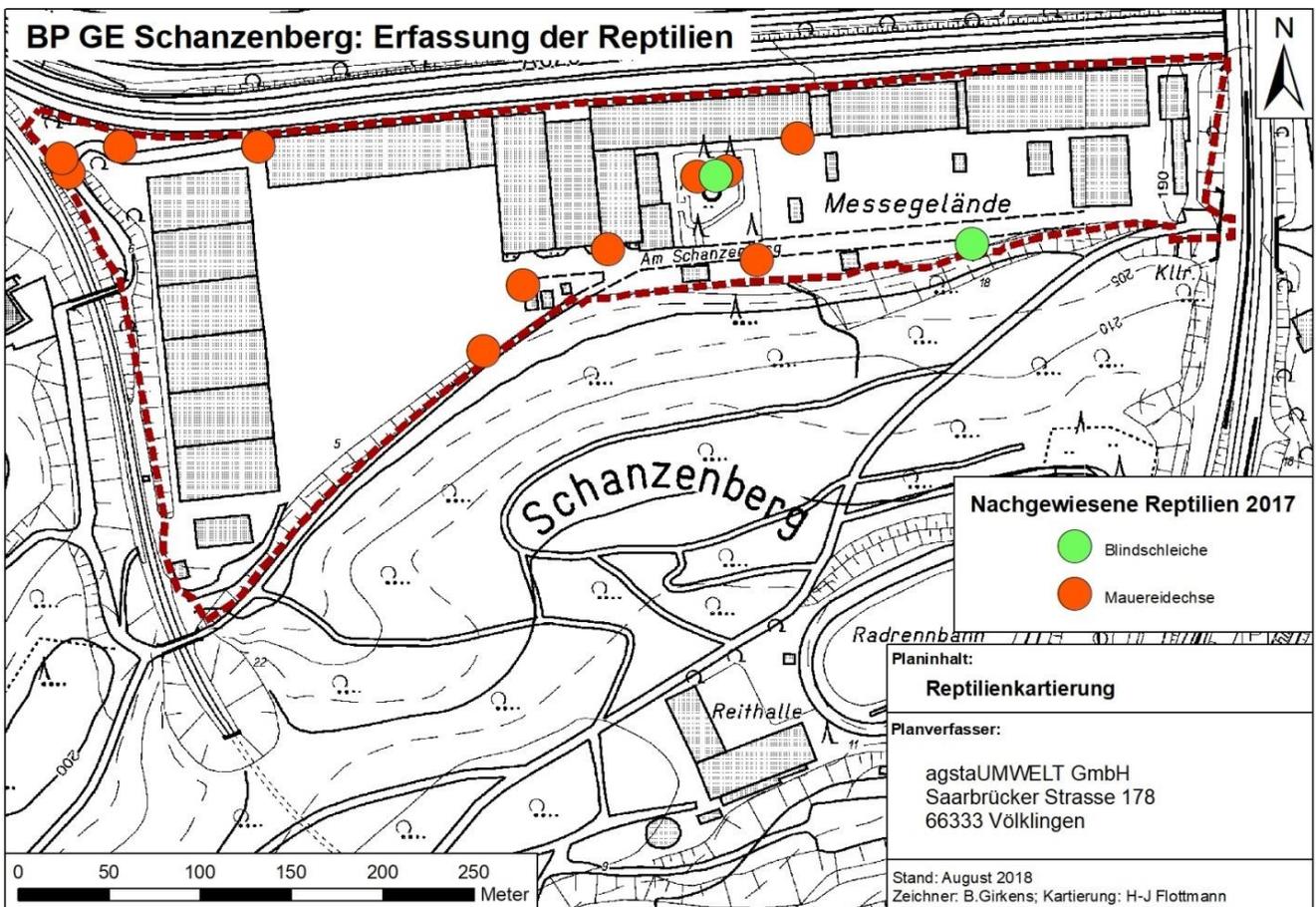
**Ergebnis**

Im Rahmen der Begehungen wurden mehrere Exemplare der Mauereidechse

nachgewiesen.

Das Plangebiet besitzt mit seinen weitläufigen teilversiegelten oder vollversiegelten Flächen und vorhandenen Versteckmöglichkeiten eine gute Habitateignung für die nachgewiesene Mauereidechse. Die Nachweise beschränken sich vorwiegend auf die Randbereiche, wo zumindest rudimentäre Grünstrukturen vorhanden sind, sowie auf die zentrale Grünfläche. Es ist anzunehmen, dass angrenzenden Bahnstrecken als Einwanderungskorridor für die Art dienen, sodass es sich bei den vorgefundenen Individuen sehr wahrscheinlich nicht um eine isolierte Population handelt. Die vergleichsweise geringen Fundzahlen deuten darauf hin, dass sich die Art erst kürzlich auf der Fläche etabliert hat. Aufgrund der vorwiegend randlichen Vorkommen und der geringen Zahl von Individuen, wären geeignete Ersatzhabitate bzw. Strukturelemente eventuell in den BPlan integrierbar.

Abbildung: Nachweiskarte der Reptilien 2017



*Fledermäuse*

Um möglichen Besatz der Gebäude durch Fledermäuse auszuschließen, wurde im Rahmen der örtlichen Kartierungen eine augenscheinliche Kontrolle auf Einflugmöglichkeiten oder sonstige Spuren (z.B. Kot) durchgeführt. Dabei konnten keine konkreten Hinweise auf potenzielle Fledermausquartiere festgestellt werden. Hier sollte vor Abriss der Gebäude jedoch eine weitere Kontrolle durchgeführt werden.

*saP*

Das Plangebiet verfügt aufgrund der Vornutzung und des hohen Versiegelungsgrades insgesamt nur über eine geringe ökologische Wertigkeit für die meisten

relevanten Artgruppen. Entsprechend sind vorwiegend synanthrope und störungstolerante Arten zu erwarten.

Nach Auswertung der vorhandenen Daten sind derzeit planungsrelevante Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie bzw. des Anhang I der VS-Richtlinie im übergeordneten Planungsraum bekannt.

Jedoch lediglich für Reptilien des Anhang IV der FFH-RL sind geeignete Habitatstrukturen vorhanden und im Rahmen der örtlichen Erhebungen auch Nachweise erbracht worden.

Nachfolgende Tabelle fasst die Habitatbewertung zusammen.

Tabelle: *Kurze tabellarische artenschutzrechtliche Prüfung*

Gruppen	Relevanz / Betroffenheit	Anmerkungen
<i>Gefäßpflanzen</i>	Keine Betroffenheit.	Keine Vorkommen planungsrelevanter Arten im Plangebiet bekannt.
<i>Weichtiere, Rundmäuler, Fische</i>	Keine Betroffenheit.	Keine geeigneten Lebensraumstrukturen im Plangebiet bzw. im direkten Umfeld.
<i>Käfer</i>	Keine Betroffenheit.	Keine geeigneten Lebensraumstrukturen (Mulm-/Totholzbäume) im Plangebiet bzw. im direkten Umfeld.
<i>Libellen</i>	Keine Betroffenheit.	Keine geeigneten Lebensraumstrukturen im Plangebiet bzw. im direkten Umfeld.
<i>Schmetterlinge</i>	Keine Betroffenheit.	Keine geeigneten Lebensraumstrukturen im Plangebiet bzw. im direkten Umfeld.
<i>Amphibien</i>	Keine Betroffenheit.	Keine geeigneten Lebensraumstrukturen und Laichhabitate im Plangebiet.
<i>Reptilien</i>	Auswirkungen auf nachgewiesene Art des Anh IV der FFH-RL.	Potenziell geeignete Lebensraumstrukturen im Plangebiet bzw. im direkten Umfeld. Mit der <u>Mauereidechse</u> konnte eine Art des Anh. IV der FFH-RL nachgewiesen werden.
<i>Säugetiere (Fledermäuse)</i>	Keine erheblichen negativen Auswirkungen.	Mögliche Nutzung der leerstehenden Gebäude als Quartier. Potenzielle Nutzung als Jagdhabitat für synanthrope Arten.
weitere Säugetierarten Anh. IV FFH-RL	Keine Betroffenheit.	Keine geeigneten Lebensraumstrukturen im Plangebiet bzw. im direkten Umfeld.
<i>Geschützte Vogelarten Anh. 1 VS-RL</i>	Keine Betroffenheit.	Im Rahmen aktueller Kartierungen konnten keine Arten des Anh I der VS-RL nachgewiesen werden.
<i>Sonst. europäische Vogelarten</i>	Keine erheblichen negativen Auswirkungen auf europäische Vogelarten.	Im Plangebiet und den daran angrenzend vorhandenen Lebensraumstrukturen sind allgemein häufige und weit verbreitete europäische Vogelarten zu erwarten, die i.d.R. lokale Habitatverluste gut ausgleichen können.

Im Rahmen aktueller Kartierungen ist mit der Mauereidechse eine Art des Anhang IV der FFH-RL innerhalb des Plangebietes nachgewiesen worden. Die Art ist im Saarland ungefährdet und breitet sich derzeit stark aus.

Die Nachweise beschränken sich vorwiegend auf die Randbereiche, wo zumindest rudimentäre Grünstrukturen vorhanden sind, sowie auf die zentrale Grünfläche.

Aufgrund der vorwiegend randlichen Vorkommen und der geringen Zahl von Individuen kann durch geeignete Ersatzhabitate bzw. Strukturelemente der Erhaltungszustand der Teilpopulation des Hauptvorkommens entlang der Bahnlinie gesichert werden.

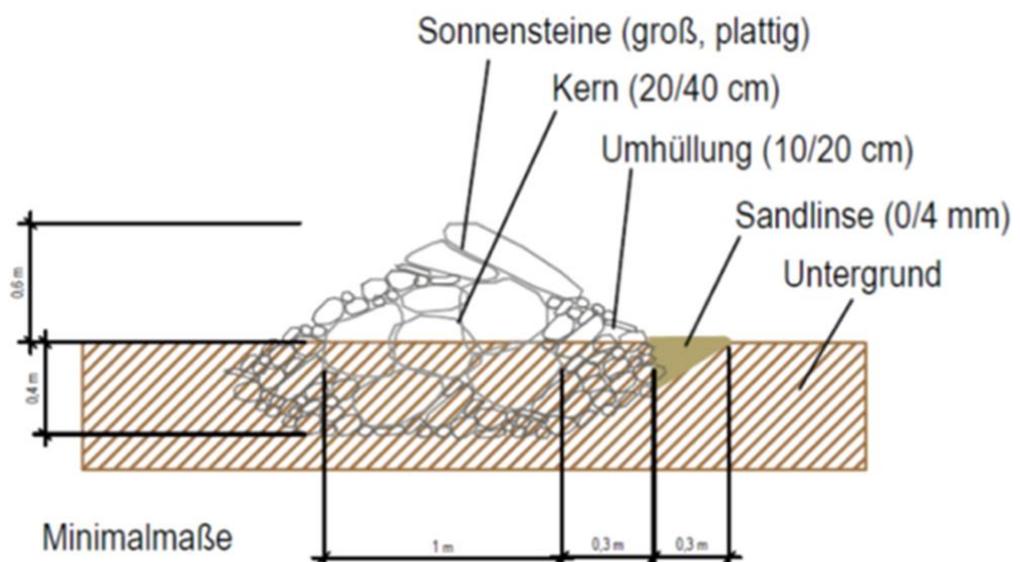
Deshalb ist hinsichtlich der Art „Mauereidechse“ als Artenschutzmaßnahme gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festzusetzen, dass in den Randbereichen des Gewerbegebiets und in den Randbereichen der Grünflächen Saumstrukturen mit Habitatelementen für die Eidechse zu schaffen sind, die als FCS-Maßnahmen<sup>4</sup> vor Baubeginn fertiggestellt sein müssen. Diese Kleinstrukturen bestehen aus Sand- / Steinhaufen bzw. locker überschütteten Totholzhaufen. Bei der Anlage dieser Lebensräume ist auf eine ausreichende Sonnenexposition zu achten.

Zur Herstellung der Steinhaufen wird eine Mulde ausgehoben, die anschließend mit Steinen aufgefüllt wird. Bei den Steinhaufen ist eine Tiefe der Mulde von mind. 60 cm erforderlich, damit der Haufen auch als Winterquartier genutzt werden kann. Der Aushub kann im Umfeld modelliert werden. Die Mulde wird mit einer etwa 10 cm hohen Schicht aus Sand und Kies gepolstert und dann mit Steinen aufgefüllt. Es werden flache/ plattige Steine ziegelartig übereinander geschichtet, so dass darunter flache und trockene Hohlräume entstehen. Eine Höhe der Steinhaufen von 60 - 80 cm ab GOK ist ausreichend. Wenn möglich, lässt man den freien Rand des Haufens ausfransen, um einen möglichst breiten Übergang zwischen Vegetation und Steinen zu erreichen (mehrjähriger Krautsaum, mit Steinen durchsetzt).

Zur Herstellung von Sandlinsen wird eine kleine Mulde hergestellt, die mit Sand befüllt wird. Es besteht die Möglichkeit Steine mit beizumischen.

Die Maßnahme erfordert keinen hohen Aufwand zur Unterhaltung. Wichtig ist, dass die Randbereiche der Steinhaufen einen extensiven Ruderal-, Kraut- oder Altgrassaum aufweisen, welcher nach Bedarf von aufkommendem Gehölzjungwuchs befreit wird. Die Saumbreite kann variieren, sollte jedoch mind. eine Breite von 50 cm aufweisen.

Abbildung: schematische Darstellung eines Steinhaufens mit vorgelagerter Sandlinse (ohne Maßstab)



Eine erhebliche Verschlechterung des Erhaltungszustands der Mauereidechsen-Population (lokal und angrenzend) ist bei erfolgreich besiedelten Ersatzhabitaten unwahrscheinlich.

<sup>4</sup> artenerhaltende Ausgleichsmaßnahmen (FCS-Maßnahmen = „favorable conservation status“)

*Fazit*

Nach Auswertung der Datenlage sind Arten des Anhangs IV FFH-RL bzw. des Anhangs I der VS-RL im übergeordneten Planungsraum und im Plangebiet bekannt und auch im Rahmen der örtlichen Erfassungen nachgewiesen worden (Mauereidechse).

Durch die Neuordnung und Baumaßnahmen im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes können Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG einschlägig werden.

Hinsichtlich des Artenschutzes sind des Weiteren die Rodungszeiten gem. § 39 BNatSchG zu beachten. Sollten dennoch Rodungen/ Rückschnittmaßnahmen in diesem Zeitraum notwendig werden, die über einen geringfügigen Rückschnitt hinausgehen, ist durch vorherige Kontrolle sicherzustellen, dass keine besetzten Fortpflanzungs-/ Ruhestätten vorhanden sind. Bei Überschreitung der Geringfügigkeit ist ein Befreiungsantrag gem. § 67 BNatSchG zu stellen. Außerdem sind Gebäude unmittelbar vor dem Abriss auf mögliche Fledermausvorkommen / Brutvogelvorkommen (Gebäudebrüter) zu kontrollieren.

Eine Kontrolle der geplanten Bauflächen auf Vorkommen der Mauereidechse vor Freistellung sowie ggf. eine Vergrämung oder Absammeln ist notwendig, um Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden. Durch die Errichtung von Reptilienzäunen kann eine erneute Einwanderung während der Bauphasen vermieden werden. Nach Fertigstellung der Bauvorhaben können die Freiflächen wieder als Lebensraum der Mauereidechse zur Verfügung stehen.

Bei Beachtung der o.g. Maßnahmen sind erhebliche Beeinträchtigungen des Erhaltungszustandes einer lokalen Population relevanter Arten nicht zu erwarten.

Eine Ausnahmegenehmigung gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG<sup>5</sup> ist nach derzeitigem Kenntnisstand deshalb nicht erforderlich. Für die Art Mauereidechse werden Ausgleichsmaßnahmen (FCS-Maßnahmen) durchgeführt, die zur Aufrechterhaltung der Population beitragen.

---

<sup>5</sup> § 45 Abs. 7 BNatSchG:

(7) Die für Naturschutz und Landschaftspflege zuständigen Behörden sowie im Fall des Verbringens aus dem Ausland das Bundesamt für Naturschutz können von den Verboten des § 44 im Einzelfall weitere Ausnahmen zulassen

1. zur Abwendung erheblicher land-, forst-, fischerei-, wasser- oder sonstiger erheblicher wirtschaftlicher Schäden,
2. zum Schutz der natürlich vorkommenden Tier- und Pflanzenwelt,
3. für Zwecke der Forschung, Lehre, Bildung oder Wiederansiedlung oder diesen Zwecken dienende Maßnahmen der Aufzucht oder künstlichen Vermehrung,
4. im Interesse der Gesundheit des Menschen, der öffentlichen Sicherheit, einschließlich der Verteidigung und des Schutzes der Zivilbevölkerung, oder der maßgeblich günstigen Auswirkungen auf die Umwelt oder
5. aus anderen zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art.

Eine Ausnahme darf nur zugelassen werden, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Populationen einer Art nicht verschlechtert, soweit nicht Artikel 16 Absatz 1 der Richtlinie 92/43/EWG weitergehende Anforderungen enthält. Artikel 16 Absatz 3 der Richtlinie 92/43/EWG und Artikel 9 Absatz 2 der Richtlinie 2009/147/EG sind zu beachten. Die Landesregierungen können Ausnahmen auch allgemein durch Rechtsverordnung zulassen. Sie können die Ermächtigung nach Satz 4 durch Rechtsverordnung auf andere Landesbehörden übertragen.

Tabelle Liste der im Zuge der saP zu prüfenden Arten des Anh. IV FFH-RL und Anh 1 VS-RL

BP GE Schanzenberg Artspezifische saP-Tabelle		FFH-/ VS- Richtlinie	EU- Code	RL-S	RL-D	Aufgrund der bekannten Verbreitung im Saarland ist ein Vorkommen im Planungsraum möglich.	Habitatstrukturen im Plangebiet vorhanden	Art im Plangebiet nachgewiesen
* = prioritäre Arten								
<b>Moose</b>								
<i>Dicranum viride</i>	Grünes Borstenmoos	Anh. II	1381	3	3	nein	-	nein
<i>Meesia longiseta</i>	Langstieliges Schwanenhalsmoos	Anh. II	1389	0	0	im Saarland ausgestorben	-	nein
<i>Orthotrichum rogeri</i>	Rogers Kapuzenmoos	Anh. II	1387	1	2	nein	-	nein
<b>Gefäß- und Blütenpflanzen</b>								
<i>Apium repens</i>	Kriechender Sellerie	Anh. II, IV	1614	0a	1	keine Vorkommen im Saarland	-	nein
<i>Bromus grossus</i>	Dicke Trespe	Anh. II, IV	1882	0a	1	keine Vorkommen im Saarland	-	nein
<i>Cypripedium calceolus</i>	Frauenschuh	Anh. II, IV	1902	-	3+	keine Vorkommen im Saarland	-	nein
<i>Liparis loeselii</i>	Sumpf-Glanzkraut	Anh. II, IV	1903	-	-	keine Vorkommen im Saarland	-	nein
<i>Trichomanes speciosum</i>	Prächtiger Dünnfarn	Anh. II, IV	1421	R	*	ja	nein	nein
<b>Weichtiere</b>								
<i>Unio crassus</i>	Gemeine Flussmuschel	Anh. II, IV	1032	1	1	nein	-	nein
<b>Krebse</b>								
<i>*Austropotamobius torrentium</i>	Steinkrebs	Anh. II	1083	1	k.A.	nein	-	nein
<b>Käfer</b>								
<i>Lucanus cervus</i>	Hirschkäfer	Anh. II	1083	k.A.	k.A.	ja	nein	nein
<i>Limonicus violaceus</i>	Veilchenblauer Wurzelhals-Schnellkäfer	Anh. II	1079	k.A.	k.A.	-	nein	nein
<i>Cerambyx cerdo</i>	Großer Eichenbock	Anh. II, IV	1088	-	1	-	nein	nein
<i>*Osmoderma eremita</i>	Eremit	Anh. II, IV	1084	-	2	-	nein	nein
<b>Libellen</b>								
<i>Coenagrion mercuriale</i>	Helm-Azurjungfer	Anh. II	1044	2	1	nein	nein	nein
<i>Leucorrhinia caudalis</i>	Zierliche Moosjungfer	Anh. IV		R	1	nein	nein	nein
<i>Ophiogomphus cecilia</i>	Grüne Flussjungfer	Anh. II, IV	1037	R	2	nein	nein	nein
<b>Tagfalter</b>								
<i>Coenonympha hero</i>	Waldvögelchen	Anh. IV		0	1	im Saarland ausgestorben	-	nein
<i>Euphydryas aurinia</i>	Abiss-/Skabosien-Schreckenfaller	Anh. II	1065	3	2	nein	nein	nein
<i>Lycaena dispar</i>	Großer Feuerfalter	Anh. II, IV	1060	*	2	ja	nein	nein
<i>Maculinea arion</i>	Schwarzfleckiger Feuerfalter	Anh. IV		3	2	ja	nein	nein
<i>Maculinea nausithous</i>	Schwarzblauer Bläuling	Anh. II, IV	1061	2'	3	nein	-	nein
<i>Maculinea teleius</i>	Großer Moorbläuling	Anh. II, IV	1059	0	2	im Saarland ausgestorben	-	nein
<i>Parnassius apollo</i>	Apollofalter	Anh. IV		-	1	nein	-	nein
<b>Nachtfalter</b>								
<i>*Euplagia quadripunctaria</i>	Spanische Flagge / Russischer Bär	Anh. II	1078	*	V	ja	nein	nein
<i>Proserpinus proserpina</i>	Nachtkerzenschwärmer	Anh. IV		*	V	ja	nein	nein
<b>Neunaugen / Fische</b>								
<i>Lampetra planeri</i>	Bachneunauge	Anh. II	1096	3	2	-	nein	nein
<i>Rhodeus sericeus amarus</i>	Bitterling	Anh. II	1134	3	2	-	nein	nein
<i>Cottus gobio</i>	Groppe	Anh. II	1163	3	2	-	nein	nein
<i>Cobitis taenia</i>	Steinpicker / Dorngrundel	Anh. II		3	2	-	nein	nein
<b>Amphibien</b>								
<i>Alytes obstetricans</i>	Geburtshelferkröte	Anh. IV		3	2	ja	nein	nein
<i>Bombina variegata</i>	Gelbbauchunke	Anh. II, IV	1193	2	2	ja	nein	nein
<i>Bufo calamita</i>	Kreuzkröte	Anh. IV		2	3	ja	nein	nein
<i>Bufo viridis</i>	Wechselkröte	Anh. IV		3	2	ja	nein	nein
<i>Pelobates fuscus</i>	Knoblauchkröte	Anh. IV		0	2	im Saarland ausgestorben	-	nein
<i>Hyla arborea</i>	Laubfrosch	Anh. IV		1	2	nein	-	nein
<i>Rana arvalis</i>	Moorfrosch	Anh. IV		0	2	im Saarland ausgestorben	-	nein
<i>Rana dalmatina</i>	Springfrosch	Anh. IV		D	3	nein	-	nein
<i>Rana lessonae</i>	Kleiner Wasserfrosch	Anh. IV		D	G	nein	-	nein
<i>Rana temporaria</i>	Grasfrosch	Anh. IV		-	-	ja	nein	nein
<i>Triturus cristatus</i>	Kammolch	Anh. II, IV	1166	3	3	ja	nein	nein
<b>Reptilien</b>								
<i>Coronella austriaca</i>	Schlingnatter	Anh. IV		G	2	ja	nein	nein
<i>Lacerta agilis</i>	Zauneidechse	Anh. IV		3	3	ja	ja	nein
<i>Podarcis muralis</i>	Mauereidechse	Anh. IV		2	*	ja	ja	ja
<b>Säugetiere</b>								
<i>Castor fiber</i>	Biber	Anh. II, IV	1337	0	3	ja	nein	nein
<i>Felis silvestris</i>	Wildkatze	Anh. IV		2	2	nein	nein	nein
<i>Muscardinus avellanarius</i>	Haselmaus	Anh. IV		2	2	ja	nein	nein

BP GE Schanzenberg Artspezifische saP-Tabelle		FFH-/ VS- Richtlinie	EU- Code	RL-S	RL-D	Aufgrund der bekannten Verbreitung im Saarland ist ein Vorkommen im Planungsraum möglich.	Habitatstrukturen im Plangebiet vorhanden	Art im Plangebiet nachgewiesen
* = prioritäre Arten								
<b>Fledermäuse</b>								
<i>Barbastella barbastellus</i>	Mopsfledermaus	Anh. II, IV	1308	0	1	nein	-	nein
<i>Eptesicus nilssonii</i>	Nordfledermaus	Anh. IV		-	2	ja	nein	nein
<i>Eptesicus serotinus</i>	Breitflügel-Fledermaus	Anh. IV		G	V	ja	nein	nein
<i>Myotis bechsteinii</i>	Bechsteinfledermaus	Anh. II, IV	1323	G	3	nein	-	nein
<i>Myotis brandtii</i>	Große Bartfledermaus	Anh. IV		-	2	nein	-	nein
<i>Myotis daubentonii</i>	Wasserfledermaus	Anh. IV		G	2	ja	nein	nein
<i>Myotis emarginatus</i>	Wimpernfledermaus	Anh. II, IV	1321	-	1	nein	-	nein
<i>Myotis myotis</i>	Großes Mausohr	Anh. II, IV	1324	G	3	ja	nein	nein
<i>Myotis mystacinus</i>	Kleine Bartfledermaus	Anh. IV		G	3	nein	-	nein
<i>Myotis nattereri</i>	Fransenfledermaus	Anh. IV		G	3	ja	nein	nein
<i>Nyctalus leisleri</i>	Kleiner Abendsegler	Anh. IV		G	G	ja	ja	nein
<i>Nyctalus noctula</i>	Großer Abendsegler	Anh. IV		G	3	ja	nein	nein
<i>Pipistrellus nathusii</i>	Rauhautfledermaus	Anh. IV		G	G	ja	nein	nein
<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Zwergfledermaus	Anh. IV		-	D	ja	ja	nein
<i>Pipistrellus pygmaeus</i>	Mückenfledermaus	Anh. IV		-	D	nein	-	nein
<i>Plecotus auritus</i>	Braunes Langohr	Anh. IV		G	V	ja	ja	nein
<i>Plecotus austriacus</i>	Graues Langohr	Anh. IV		G	2	ja	nein	nein
<i>Vespertilio murinus</i>	Zweifelfledermaus	Anh. IV		-	G	ja	ja	nein
<i>Rhinolophus ferrumequinum</i>	Große Hufeisennase	Anh. II, IV	1304	G	1	nein	-	nein

BP GE Schanzenberg Artspezifische saP-Tabelle		FFH-/ VS- Richtlinie	EU- Code	RL-S	RL-D	Aufgrund der bekannten Verbreitung im Saarland ist ein Vorkommen im Planungsraum möglich.	Habitatstrukturen im Plangebiet vorhanden	Art im Plangebiet nachgewiesen
* = prioritäre Arten								
<b>Vögel</b>								
<b>Brutvögel, Anh. I</b>								
<i>Aegolius funereus</i>	Raufußkauz	Anh. I VS	A223	R	-	nein	-	nein
<i>Alcedo atthis</i>	Eisvogel	Anh. I VS	A229	V	V	nein	nein	nein
<i>Anthus campestris</i>	Brachpieper	Anh. I VS	A255	0	2	im Saarland ausgestorben	-	nein
<i>Bonasa bonasia</i>	Haselhuhn	Anh. I VS	A104	1	2	nein	-	nein
<i>Botaurus stellaris</i>	Rohrdommel	Anh. I VS		0	1	im Saarland ausgestorben	-	nein
<i>Bubo bubo</i>	Uhu	Anh. I VS	A215	V	3	nein	-	nein
<i>Caprimulgus europaeus</i>	Ziegenmelker	Anh. I VS	A224	1	2	nein	-	nein
<i>Ciconia ciconia</i>	Weißstorch	Anh. I VS	A031	1	3	nein	-	nein
<i>Circaetus gallicus</i>	Schlangenadler	Anh. I VS		0	0	im Saarland ausgestorben	-	nein
<i>Circus aeruginosus</i>	Rohrweihe	Anh. I VS	A081	1	-	nein	-	nein
<i>Circus cyaneus</i>	Kornweihe	Anh. I VS	A082	0	1	im Saarland ausgestorben	-	nein
<i>Circus pygargus</i>	Wiesenweihe	Anh. I VS	A084	1	2	nein	-	nein
<i>Crex crex</i>	Wachtelkönig	Anh. I VS	A122	0	2	im Saarland ausgestorben	-	nein
<i>Dendrocopos medius</i>	Mittelspecht	Anh. I VS	A238	*	V	ja	nein	nein
<i>Dryocopus martius</i>	Schwarzspecht	Anh. I VS	A236	*	-	ja	nein	nein
<i>Falco peregrinus</i>	Wanderfalke	Anh. I VS	A103	*	3	ja	nein	nein
<i>Ficedula albicollis</i>	Halsbandschnäpper	Anh. I VS	A321	R	1	ja	nein	nein
<i>Ixobrychus minutus</i>	Zwergdrommel	Anh. I VS		0	1	im Saarland ausgestorben	-	nein
<i>Lanius collurio</i>	Neuntöter	Anh. I VS	A338	V	V	ja	nein	nein
<i>Lanius minor</i>	Schwarzstirnwürger	Anh. I VS		0	0	im Saarland ausgestorben	-	nein
<i>Lullula arborea</i>	Heidelerche	Anh. I VS	A246	2	3	nein	-	nein
<i>Luscinia svecica</i>	Blaukehlchen	Anh. I VS		0	3	im Saarland ausgestorben	-	nein
<i>Milvus migrans</i>	Schwarzmilan	Anh. I VS	A073	*	-	nein	-	nein
<i>Milvus milvus</i>	Rotmilan	Anh. I VS	A074	*	V	ja	nein	nein
<i>Pernis apivorus</i>	Wespenbussard	Anh. I VS	A072	-	V	ja	nein	nein
<i>Picus canus</i>	Grauspecht	Anh. I VS	A234	3	V	ja	nein	nein
<i>Porzana porzana</i>	Tüpfelsumpfhuhn	Anh. I VS	A119	D	1	nein	-	nein
<i>Tetrao tetrix</i>	Birkhuhn	Anh. I VS		0	1	im Saarland ausgestorben	-	nein
<i>Tetrao urogallus</i>	Auerhuhn	Anh. I VS		0	1	im Saarland ausgestorben	-	nein
<b>Rast- und Zugvögel</b>								
keine Vorkommen/Nachweise von Zug-/Rastvögeln im Plangebiet								

## ANHANG 2: VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS NACH ANLAGE 2 BAUGB

Gemäß § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan im sog. beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn die zulässige Grundfläche im Sinne § 19 Abs. 2 BauNVO nicht mehr als 20.000 qm beträgt oder der Bebauungsplan (bei einer zulässigen Grundfläche von 20.000 bis 70.000 qm) nach überschlägiger Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen haben wird.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet am Schanzenberg“ - umfasst insgesamt eine Fläche von rd. 77.000 qm. Bei einer durchschnittlichen GRZ von 0,8 in Gewerbegebieten ist mit einer überbaubaren Fläche von rd. 60.000 qm zu rechnen (was hier durch die tatsächlich festgesetzte GRZ aber noch unterschritten wird). Somit wird der untere Schwellenwert von 20.000 qm überschritten, so dass es einer Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 zum BauGB bedarf.

Die Vorprüfung des Einzelfalls wird im Rahmen des Verfahrens gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ausgelegt und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB den zuständigen Fachbehörden zugeschickt, die somit gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB an der Vorprüfung des Einzelfalls beteiligt werden.

### Prüfbogen gem. Anlage 2

Ziffer	Kriterium	Bemerkung	Erheblichkeit
<b>1.</b>	<b>Merkmale des Bebauungsplanes, insbesondere in Bezug auf</b>		
1.1	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 35 Abs. 3 UVPG setzt;	Trifft für den Bebauungsplan nicht zu. Keine SUP-Pflicht	unerheblich
1.2	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst;	Pläne und Programme werden nicht beeinflusst; der Bebauungsplan entspricht den Zielsetzungen des Landesentwicklungsplans. Abweichungen zum Flächennutzungsplan werden im Zuge einer Berichtigung angepasst.	unerheblich
1.3	die Bedeutung des Bebauungsplanes für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung;	Der Bebauungsplan stellt keinen neuen Eingriff dar, vielmehr ist nahezu die gesamte Fläche heute bereits bebaut und intensiv baulich genutzt.	unerheblich
1.4	die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme;	Da die Flächen im Ist-Zustand bereits überwiegend versiegelt sind, sind weitere umweltbezogene Probleme nicht zu erwarten. Umwelt- und gesundheitsbezogene Faktoren werden sich gegenüber der ehemaligen Nutzung nur geringfügig	unerheblich

Ziffer	Kriterium	Bemerkung	Erheblichkeit
		ändern. Möglichen Emissionsbelastungen (z.B. Lärm) werden durch entsprechende Gutachten und Festsetzungen Rechnung getragen	
1.5	die Bedeutung des Bebauungsplanes für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften.	Hinsichtlich des europäischen Artenschutzes (Anh. IV-Art Mauereidechse) werden FCS-Maßnahmen festgesetzt, die gewährleisten, dass keine erhebliche Verschlechterung der Populationen eintreten werden.	unerheblich
<b>2.</b>	<b>Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf</b>		
2.1	die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen;	Aufgrund der bereits bestehenden Bebauung und ehemaligen Nutzung sind durch die Aufstellung des BPlans keine neuen Auswirkungen zu erwarten.	unerheblich
2.2	den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen;	Durch die Planung, die keinen kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter hat, sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten, als diejenige, die bereits von den ehemaligen Nutzungen ausgingen.	unerheblich
2.3	die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen);	Durch die getroffenen Festsetzungen sind keine erheblichen Umwelteinwirkungen/ -risiken, insbesondere hinsichtlich der menschlichen Gesundheit, zu erwarten. Vorhaben, die UVP-pflichtig sind, insbesondere nach Seveso III-RL, werden ausgeschlossen.	unerheblich
2.4	den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen;	Die in den Gewerbegebieten festgesetzten Grundflächenzahlen ermöglichen folgende Überbauungen: GE1 und GE6 (0,8): rd. 23.720 qm, GE2 bis GE4 (1,0): rd. 19640 qm, GE5 (0,6): rd. 1.520 qm, GE7 (0,4): rd. 3.580 qm. Damit sind von den insgesamt 60.680 qm Gewerbeflächen maximal 48.420 qm baulich nutzbar. Da der Versiegelungsgrad im Bestand deutlich höher ist, sind positive Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten. Durch umfangreiche grünordnerische Festsetzungen (u.a. Stellplatzbegrünung, Dachbegrünung) werden positive Auswirkungen auf das Kleinklima erwartet. Diese Festsetzungen wirken sich auch positiv auf das Schutzgut Flora/Fauna/Biotopschutz	unerheblich

Ziffer	Kriterium	Bemerkung	Erheblichkeit
		aus. Das Schutzgut Wasser ist nicht betroffen.	
2.5	die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebietes aufgrund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebietes jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten;	Durch die bereits im Bestand baulich intensive Nutzung ergibt sich durch die Neuplanung keine Verschlechterung hinsichtlich Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten. Bei ordnungsgemäßigem Betrieb der späteren Nutzungen wird es keine Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten geben.	unerheblich
2.6	<b>folgende Gebiete:</b>		
2.6.1	Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes	Trifft für den Bebauungsplan nicht zu.	unerheblich
2.6.2	Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,	Trifft für den Bebauungsplan nicht zu.	unerheblich
2.6.3	Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,	Trifft für den Bebauungsplan nicht zu.	unerheblich
2.6.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes	Das LSG L 5.08.07 „Alt-Saarbrücker Stadtwald“ ragt geringfügig in den südlichen Geltungsbereich hinein. Die Fläche wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Negativen Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Sollte das LSG in seinen Strukturen angegriffen durch Arbeiten an den Leitungstrassen werden, sind die Strukturen nach Abschluss der Arbeiten wiederherzustellen.	unerheblich
2.6.5	gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes,	Trifft für den Bebauungsplan nicht zu.	unerheblich
2.6.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 19 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes,	Trifft für den Bebauungsplan nicht zu.	unerheblich
2.6.7	Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,	Trifft für den Bebauungsplan nicht zu.	unerheblich
2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte	Trifft für den Bebauungsplan nicht zu.	unerheblich

Ziffer	Kriterium	Bemerkung	Erheblichkeit
	im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes,		
2.6.9	in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.	Trifft für den Bebauungsplan nicht zu.	unerheblich

**Fazit:**

Aus den o.a. Darlegungen und der Beschreibung der Kriterien zur ökologischen Empfindlichkeit des Planungsgebietes kann nach derzeitigem Kenntnisstand abgeleitet werden, dass unter Berücksichtigung der Vorbelastung des Plangebietes und der Vornutzungen durch die hier zu prüfende Maßnahme **keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen** zu erwarten sind.

Somit kann der Bebauungsplan nach derzeitigem Kenntnisstand im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.