

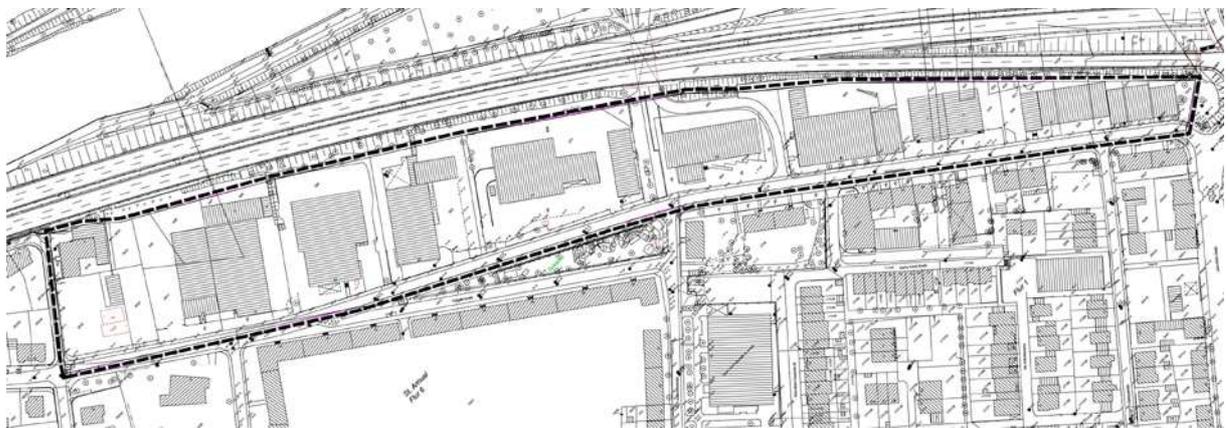
Anlage 1

Landeshauptstadt Saarbrücken

Begründung zur 1. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 162.04.01

“Elsässer Straße – B 406 – Koßmannstraße“

im Stadtteil St. Arnual



Stand:

Satzung

i.V.m. § 13a BauGB

Bearbeitet für die
Landeshauptstadt Saarbrücken

Saarbrücken, im August 2010



Inhaltsverzeichnis		Seite
<u>1</u>	<u>VORBEMERKUNGEN ZUR PLANAUFSTELLUNG</u>	<u>3</u>
1.1	Ziel und Zweck der Planung	3
<u>2</u>	<u>VERFAHRENSVERLAUF/ RECHTSGRUNDLAGEN</u>	<u>4</u>
<u>3</u>	<u>INFORMATIONEN ZUM PLANGEBIET</u>	<u>5</u>
3.1	Lage des Plangebiets	5
3.2	Räumlicher Geltungsbereich	5
3.3	Derzeitige Situation, vorhandene Nutzungen und Umgebungsnutzung	5
3.4	Vorhandener Rechtskräftiger Bebauungsplan	5
3.5	Besitz- und Eigentumsverhältnisse	6
3.6	Grünordnerische Bestandsaufnahme	6
<u>4</u>	<u>VORGABEN FÜR DIE PLANUNG</u>	<u>7</u>
4.1	Vorgaben der Raumordnung	7
4.2	Flächennutzungsplan	8
4.3	Landschaftsplan	9
4.4	Fachbeiträge und Gutachten	9
4.5	Restriktionen für die Planung	9
<u>5</u>	<u>ERLÄUTERUNGEN ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN/ BEGRÜNDUNG DER PLANINHALTE</u>	<u>11</u>
5.1	Planungskonzeption	11
5.2	Baugebiete und Nutzungen	11
5.3	Verkehr	17
5.4	Ver- und Entsorgung	19
5.5	Grün- und Landschaftsplanung	19
5.6	Lärmschutz	20
5.7	Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 Abs. 4 LBO	20
5.8	Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB	21
5.9	Hinweise	22
<u>6</u>	<u>ABWÄGUNG/ AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</u>	<u>23</u>
6.1	Auswirkungen der Planung	23
6.2	Gewichtung des Abwägungsmaterials	27
6.3	Fazit (Abwägungsergebnis)	27
<u>7</u>	<u>PLANVERWIRKLICHUNG UND BODENORDNUNG</u>	<u>27</u>
<u>8</u>	<u>ANHANG</u>	<u>27</u>

1 VORBEMERKUNGEN ZUR PLANAUFSTELLUNG

Der Stadtrat der Stadt Saarbrücken hat am 19.05.2009 das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 162.04.01 „Elsässer Straße – B 406 – Koßmannstraße“ eingeleitet, mit der die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Weiterentwicklung der vorhandenen Nutzungen (insbesondere Standortverlagerung und Vergrößerung Lebensmittel-Markt) geschaffen werden sollen.

Das Plangebiet ist Bestandteil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 162.04.01 „Elsässer Straße – B 406 – Koßmannstraße“ aus dem Jahre 1968. Die Standortverlagerung und die geplante Vergrößerung des Lebensmittel-Marktes sowie die Anpassung der damaligen Bebauungsplanung an den heutigen Bestand machen eine Teiländerung der vorhandenen Bebauungsplanung erforderlich. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 162.04.01 „Elsässer Straße – B 406 - Koßmannstraße“ tritt dann mit der Rechtskraft der 1. Änderung in dem betroffenen Bereich außer Kraft.

Mit den Planungsarbeiten wurde die ARGUS concept – Ingenieurgesellschaft für angewandte Raum-, Grün-, Umwelt- und Stadtplanung, Am Homburg 3, 66123 Saarbrücken – beauftragt.

1.1 Ziel und Zweck der Planung

Anpassung der Bebauungsplanung an die bestehenden Nutzungen

Das Plangebiet ist Bestandteil des seit 28.02.1968 rechtskräftigen Bebauungsplanes. Der damalige Bebauungsplan wurde unter Zugrundelegung der Baunutzungsverordnung aus dem Jahre 1962 erstellt. Insbesondere die damaligen Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung werden durch die heutige vorhandene Bebauung nicht eingehalten. Mit der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes wird eine Übereinstimmung des tatsächlich vorhandenen Bestandes mit den derzeit gültigen Vorschriften der aktuellen Baunutzungsverordnung hergestellt.

Stärkung der Steuerungsmöglichkeit der Landeshauptstadt Saarbrücken für den Bereich des Einzelhandels innerhalb des Plangebietes

Ausgehend von der weiterhin gebotenen Anwendung der BauNVO von 1962 hat die Stadt innerhalb des Mischgebietes keine Steuerungs- bzw. Einschränkungsmöglichkeit, um negative Entwicklungen im Bereich des großflächigen Einzelhandels zu regeln. Mit der Teiländerung des Bebauungsplanes wird die aktuell gültige Baunutzungsverordnung zugrunde gelegt, wonach großflächige Einzelhandelseinrichtungen ausschließlich in entsprechend festgesetzten Sondergebieten zulässig sind. In einem Mischgebiet sind hiernach ausschließlich Einzelhandelsbetriebe zulässig, die sich aufgrund ihrer Größe unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit befinden. Die Teiländerung des Bebauungsplanes definiert einen Bereich, in dem großflächiger Einzelhandel zulässig ist, im weiteren Plangebiet ist er zukünftig ausgeschlossen.

Der bisher rechtsverbindliche Bebauungsplan trifft keine einschränkende Regelung zu den zulässigen Sortimenten. Hiernach bestehen für die Stadt nach geltendem Recht somit ebenfalls keine Steuerungsmöglichkeiten. Durch die Bebauungsplanänderung wird eine einschränkende Regelung für den Bereich der zulässigen Warensortimente getroffen. So sind künftig innerhalb des Mischgebietes ausschließlich die in der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung aufgeführten Sortimente zulässig. Alle anderen Sortimente sind ausgeschlossen.

Standortverlagerung und Vergrößerung des vorhandenen Lebensmittel-Marktes

In der Mitte des Planungsgebietes befindet sich ein Lebensmittel-Markt, der jedoch nicht mehr den heutigen Ansprüchen an einen Lebensmittelmarkt genügt. Daher ist ein Neubau eines Vollsortimentmarktes im nordwestlichen Teil des Plangebietes geplant. Mit der geplanten Größenordnung

von ca. 1.500 qm Verkaufsfläche ist ein solcher Markt ausschließlich innerhalb eines Sonstigen Sondergebietes zulässig und widerspricht somit der derzeitigen Festsetzung eines Mischgebietes. Am geplanten Standort des Vollsortimenters werden mit der vorliegenden Teiländerung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau geschaffen.

2 VERFAHRENSVERLAUF/ RECHTSGRUNDLAGEN

Das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 162.04.01 „Elsässer Straße – B 406 - Koßmannstraße“ erfolgt nach den gesetzlichen Vorschriften des BauGB.

Zum 1. Januar 2007 ist eine Novelle des BauGB in Kraft getreten. Ziel der Gesetzesnovelle war es unter anderem, die Verfahren für die Aufstellung von Bebauungsplänen, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, wesentlich zu beschleunigen. Im § 13a BauGB, der neu ins Gesetz aufgenommen wurde, wird das so genannte „beschleunigte Verfahren“ geregelt. In diesem „beschleunigten Verfahren“ können Bebauungspläne aufgestellt werden, „wenn in ihnen eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs.2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird

1. von insgesamt weniger als 20.000 m²
2. 20.000 m² bis weniger als 70.000 m², wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs.4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären

Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage des Saarbrücker Stadtteils St. Arnual. Der Bebauungsplan dient der Anpassung des Bestandes an geltendes Planungsrecht sowie der Sicherung der Weiterentwicklungsmöglichkeiten des Lebensmittel-Marktes.

Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird mit dem Bebauungsplan nicht begründet.

Die zulässige Grundfläche innerhalb des Bebauungsplanes liegt mit ca. 18.000 qm unter dem in § 13a Abs. 1 BauGB genannten Schwellenwert von 20.000 qm, sodass eine Vorprüfung des Einzelfalls nicht erforderlich ist.

Damit sind die in § 13a BauGB definierten Voraussetzungen erfüllt, um die Teiländerung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 BauGB aufzustellen. Es sind keine Gründe gegeben, die gegen die Anwendung dieses Verfahrens sprechen.

Gemäß den Regelungen des § 13a BauGB gelten für das beschleunigte Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen sinngemäß die Vorschriften des § 13 BauGB.

Nach § 13 Abs.3 Satz 1 BauGB wird im vereinfachten Verfahren „... von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.“

Einen vollständigen Überblick über den Verfahrensablauf gibt die Planzeichnung zum Bebauungsplan unter der Rubrik „Verfahrensvermerke“.

3 INFORMATIONEN ZUM PLANGEBIET

3.1 Lage des Plangebiets

Das ca. 4,6 ha große Plangebiet befindet sich im Stadtteil St. Annual, in unmittelbarer Nähe zur Anschlussstelle St. Annual der Stadtautobahn Saarbrücken. Das Plangebiet erstreckt sich parallel zur Stadtautobahn.

3.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Teiländerung des Bebauungsplanes befindet sich zwischen der „Kossmannstraße“ und der Stadtautobahn.

Das Plangebiet wird, wie folgt, begrenzt:

- im Norden: durch die südliche Begrenzungslinie der BAB A 620
- im Westen: durch die Straßenachse der Verlängerung der „Gneisenaustraße“
- im Süden: durch die Straßenachse der „Kossmannstraße“
- im Osten: durch die westliche Grenze der „Julius-Kiefer-Straße“

Das Plangebiet umfasst den gewerblich genutzten Bereich nördlich der „Kossmannstraße“.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches sind dem Bebauungsplan selbst zu entnehmen.

3.3 Derzeitige Situation, vorhandene Nutzungen und Umgebungsnutzung



Das Planungsgebiet wird derzeit in erster Linie durch Einzelhandelseinrichtungen sowie durch gewerbliche Nutzungen geprägt.

Angrenzend an das Planungsgebiet schließt sich die gemischte Nutzungsstruktur, die überwiegend durch Wohnnutzung geprägt ist, an.

3.4 Vorhandener Rechtskräftiger Bebauungsplan

Das Plangebiet ist Bestandteil eines im Jahr 1968 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplanes. Innerhalb des vorliegenden Geltungsbereiches tritt der vorhandene Bebauungsplan mit der Rechtskraft der Teiländerung außer Kraft.



Abb. 1: Planzeichnung des rechtskräftigen Bebauungsplanes aus dem Jahre 1968

3.5 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Die Flächen des Plangebietes befinden sich überwiegend in Privatbesitz.

3.6 Grünordnerische Bestandsaufnahme

- Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Naturraums „Saarbrücker Talweitung“ (197.1), welcher dem Hauptnaturraum „Mittleres Saartal“ (197) angehört.
- Da das Plangebiet sich entlang der Stadtautobahn bzw. der Saar erstreckt, ist das Gelände nahezu eben ausgebildet.
- Das Plangebiet liegt im Bereich der von der Saar abgelagerten Auenlehme und –sande. Naturnahe Böden sind jedoch im Plangebiet aufgrund vorangegangener Geländemodellierungen bzw. bereits bestehender Versiegelung nicht mehr vorhanden.
- Das Klima im Plangebiet kann anhand der Klimakarte des Stadtverbandes Saarbrücken als mittel belastetes Siedlungsklima eingestuft werden. Hitzestress und Schwüle treten hier zeitweilig auf. Nachts tritt aufgrund der noch relativ dichten Bebauung nur eine mäßig Abkühlung ein.
- Die lufthygienische Situation im Plangebiet ist insbesondere aufgrund des Verkehrsaufkommens im Bereich der unmittelbar angrenzenden Stadtautobahn deutlich vorbelastet.
- Natürliche Oberflächengewässer treten im Plangebiet nicht auf. Die Saar, welche jenseits der Stadtautobahn verläuft, stellt das nächstgelegene Fließgewässer dar. Das Gebiet liegt innerhalb eines mit Verordnung vom 22. Juni 2009 vorläufig festgesetzten Überschwemmungsgebietes an der Saar.
- Der Untergrund im Plangebiet wird auf der Hydrogeologischen Karte des Saarlandes als Lockergestein von hohem Wasserleitvermögen eingestuft. Das Plangebiet liegt innerhalb des durch Verordnung vom festgesetzten Wasserschutzgebietes „St. Arnual“. Am nordwestlichen Rand des Plangebietes befindet sich ein Brunnen und demnach im unmittelbaren Umfeld Wasserschutzzone I. Daran schließt sich Wasserschutzzone II und im östlichen Teilbereich des Gebietes Wasserschutzzone III an.
- Die Bestandsaufnahme der Biotoptypen wurde im März 2010 durchgeführt.

Das Plangebiet ist überwiegend durch versiegelte Flächen in Form von Gebäuden, Zufahrten, Wegen, Stell- und Parkplätzen sowie Lagerflächen geprägt. Grünstrukturen beschränken sich auf kleine Vorgärten oder Einzelgehölze entlang der „Koßmannstraße“ oder teilweise auch in den rückwärtigen Bereichen. Zwischen Plangebiet und Autobahn erstreckt sich ein schmaler Gehölzgürtel, welcher von Laubbäumen aufgebaut wird und nicht mehr im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt.

- Das Stadtbild wird durch die dichte Bebauung in der „Koßmannstraße“ geprägt. Nördlich des Plangebietes stellt die Stadtautobahn ein prägendes Element dar, welche nur durch einen schmalen Gehölzstreifen von der Bebauung getrennt wird. Im Nordwesten, im Umfeld des Brunnens, wird das Stadtbild durch ungeordnete Ruderalflächen mit Containerstellplätzen und Lagerflächen beeinträchtigt. Entlang der Straße wird das Stadtbild durch Einzelbäume und –gruppen mäßig durchgrünt.
- Im Plangebiet findet weder land- noch forstwirtschaftliche Nutzung statt.

4 VORGABEN FÜR DIE PLANUNG

4.1 Vorgaben der Raumordnung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitplänen den Vorgaben der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung werden im Saarland durch die Landesentwicklungspläne (LEP) „Siedlung“ und „Umwelt“ festgelegt.

4.1.1 LEP Teilabschnitt „Siedlung“

(i.d.F. der Bekanntm. vom 04.07.2006, Amtsbl. des Saarlandes, S.962)

Die Landeshauptstadt Saarbrücken wird im LEP Siedlung als Oberzentrum eingestuft. Im Saarland erfüllt lediglich die Landeshauptstadt Saarbrücken die Kriterien eines Oberzentrums. Oberzentren sollen als Schwerpunkte von überregionaler Bedeutung die Bevölkerung ihres Oberbereichs mit Gütern und Dienstleistungen des höheren spezialisierten Bedarfs versorgen.

Die Landeshauptstadt Saarbrücken befindet sich zudem in der Kernzone des Verdichtungsraumes sowie im Knotenpunkt der raumordnerischen Siedlungsachsen.

Der LEP-Siedlung legt weiterhin die Ziele für die Ansiedlung, Erweiterung und Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen fest. Grundsätzlich soll damit in allen Landesteilen eine bedarfsorientierte Warenversorgung der Bevölkerung durch eine ausgewogene und breit gefächerte, nach Zentralörtlichkeit differenzierte Einzelhandelsstruktur sichergestellt werden.

Nach dem LEP-Siedlung vom Juli 2006 sind großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit mehr als 700 m² Verkaufsfläche nur im Oberzentrum, sowie in den Mittel- und Grundzentren zulässig. Sie müssen sich bzgl. Größenordnung und funktional in die vorgegebene zentralörtliche Struktur einfügen. Der Einzugsbereich darf den Verflechtungsbereich des zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten. Großflächige Einzelhandelseinrichtungen sind weiterhin in engem räumlich funktionalem Zusammenhang mit dem zentralen, innerörtlichen Versorgungsbereich innerhalb des Siedlungszusammenhangs zu errichten (integrierter Standort).

Die genannten Zielfestlegungen werden bei der vorliegenden Festsetzung eines Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.500 m² und einer Sortimentsbeschränkung beschränkt auf Lebensmittel erfüllt. Bedenken von Seiten der Landesplanung wurden nicht geäußert.

4.1.2 LEP Teilabschnitt „Umwelt“ (Fassung vom 13.07.2004)

Nach Landesentwicklungsplan „Umwelt“ liegt das Plangebiet innerhalb eines Vorranggebietes für Grundwasserschutz sowie innerhalb eines Vorranggebietes für Hochwasserschutz. Hier ist das Grundwasser im Interesse der öffentlichen Wasserversorgung vor nachteiligen Einwirkungen zu schützen. Aus Gründen des Hochwasserschutzes sind jegliche Siedlungserweiterungen und –neuplanungen unzulässig, es sei denn, eine Beanspruchung erfolgt aus überwiegenden Gründen des Wohls der Allgemeinheit. In diesem Fall sind das Retentionsvermögen und der schadlose Hochwasserabfluss nachweislich zu sichern.

Die Ziele des LEP Umwelt wurden hier bereits durch die Ausweisung eines Wasserschutzgebietes sowie die vorläufige Festsetzung eines Überschwemmungsgebietes umgesetzt.

4.2 Flächennutzungsplan



Abb. 2: Auszug aus dem derzeit wirksamen Flächennutzungsplan des Regionalverbandes Saarbrücken

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan des Regionalverbandes Saarbrücken stellt für das Plangebiet zusammenhängend eine gemischte Baufläche gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dar, aus der die für den größten Teil des Plangebiets vorgesehene Übernahme einer Mischgebietsfestsetzung direkt entwickelt werden kann. Die geplante Festsetzung eines Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel für ein Teilgebiet kann damit jedoch nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. BauGB kann im, im vorliegenden Fall angewandten, beschleunigten Verfahren ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Voraussetzung dazu ist, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt werden darf. Der Flächennutzungsplan ist dann im Wege der Berichtigung anzupassen.

Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens und damit für die Aufstellung eines von den Darstellungen des Flächennutzungsplans teilweise abweichenden Bebauungsplans werden als gegeben gesehen.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird durch die Festsetzung des Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel nicht beeinträchtigt. Es handelt sich um die Verlagerung und Vergrößerung eines in diesem Bereich bisher schon betriebenen Einkaufsmarkts, der auch in Hinblick auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung bisher funktionierte. Die zusätzlichen Auswirkungen durch Verlagerung und Vergrößerung werden im Bebauungsplanverfahren mit untersucht und die Verträglich-

keit entsprechend sichergestellt. Der Bebauungsplan greift dazu die sich aus der gewachsenen gemeindlichen Entwicklung ergebende Situation auf.

Es wird davon ausgegangen, dass unter den gegebenen Bedingungen auch eine „reguläre“ Änderung des Flächennutzungsplans planbar wäre. Auch der Bebauungsplan muss nach den Vorgaben des § 1 BauGB den städtebaulichen Ordnungsprinzipien entsprechen. Ein Bebauungsplan, der die städtebauliche Ordnung des Gemeindegebiets beeinträchtigen würde, kann auch sonst nicht rechtmäßig sein.

4.3 Landschaftsplan

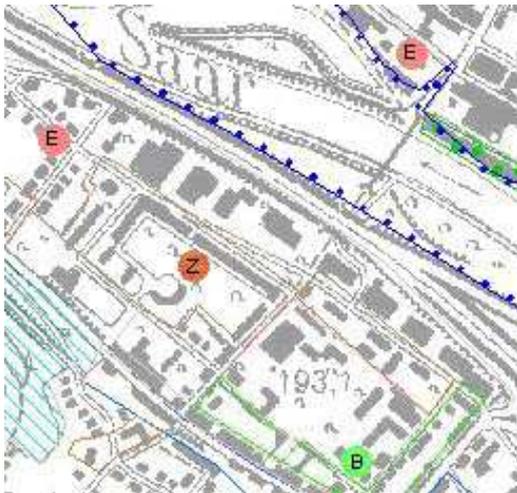


Abb. 3: Auszug aus dem derzeit gültigen Landschaftsplan des Regionalverbandes Saarbrücken

Der Landschaftsplan des Regionalverbandes Saarbrücken trifft für das Planungsgebiet keine planungsrelevanten Aussagen. Für die angrenzende Bebauung erfolgt lediglich eine Bestandsdarstellung der Einzel- und Reihenhausbebauung sowie der Zeilen und der sonstigen Gebäudegroßformen. Die Sicherung der Auen sowie Klima- und Hochwasserschutz wird für die nördlich der Stadtautobahn liegende Saaraue festgelegt.

4.4 Fachbeiträge und Gutachten

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

- Gutachterliche Stellungnahme zu den Geräuschemissionen und –immissionen durch den geplanten Neubau eines Vollsortimentmarktes auf den Grundstücken Koßmannstraße 15 und 19 in Saarbrücken, SGS TÜV GmbH, Sulzbach, Stand: Oktober 2009

4.5 Restriktionen für die Planung

Wasserschutzgebiet St. Arnual

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Wasserschutzgebietes. Das Wasserschutzgebiet wurde mit der Wasserschutzgebietsverordnung St. Arnual vom 13.12.1989 festgesetzt. Diese Verordnung ist bei allen Vorhaben innerhalb des Plangebietes zu beachten. Innerhalb des Plangebietes sind alle Schutzzonen (I bis III) vorhanden. Die Schutzzone I der Brunnenanlage C befindet sich auf dem der Brunnenanlage zugehörigen Grundstück. Die Schutzzone II schließt sich an das Grundstück an und bedeckt den nordwestlichen Teil des Plangebietes. Die noch verbleibende Fläche des

Plangebietes befindet sich innerhalb der Schutzzone III. Die Anlage von Stellplätzen hat somit im gesamten Planungsgebiet wasserundurchlässig zu erfolgen.

Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich eine nicht genau lokalisierbare Altablagerung. Diese ist im Altlastenkataster des Landesamtes für Umwelt- und Arbeitsschutz mit dem Az.: SB_3165 (Ecke Gneisenau/Koßmannstraße) registriert. Vom Büro Dr. Marx, Spiesen — Elversberg gibt es dazu ein Gutachten vom 24.11.1993. Dabei konnte nachgewiesen werden, dass zum damaligen Zeitpunkt kein akuter Handlungsbedarf bestand.

Nach Aussagen des Landesamtes für Umwelt- und Arbeitsschutz kann nach heutigen Maßstäben das Gutachten nicht als ausreichend betrachtet werden. Die damaligen Analysen entsprechen nicht den heutigen Mindestanforderungen; eine Nachuntersuchung wird gefordert

Im Bereich der altlastverdächtigen Fläche besteht derzeit nur gewerbliche Nutzung. Die Bebauungsplanänderung sieht vor, dass nach Abriss von Gebäuden in einem Teilbereich auch wieder eine gewerbliche Nutzung (Einkaufsmarkt) entsteht. Mittelfristig ist die Entwicklung von in Hinblick auf mögliche Altlasten empfindlicheren Nutzungen wie Wohnen oder Freizeitnutzung nicht vorgesehen. Mit der gewerblichen Nutzung verbunden sind umfangreiche Versiegelungen des Bodens, die mögliche Gefahren durch die Altlast zumindest in Bezug auf den Menschen verringern.

Aufgrund der bisher schon lange Jahre bestehenden Nutzungen im Bebauungsplangebiet sind keine Anhaltspunkte bekannt, dass durch die Altlast gesunde Arbeitsverhältnisse beeinträchtigt werden könnten. Das vorliegende Gutachten bestätigt grundsätzlich, dass zum damaligen Zeitpunkt kein akuter Handlungsbedarf bestand.

In den vorliegenden Änderungsbebauungsplan wurde bereits die Festsetzung aufgenommen, dass zukünftige Baumaßnahmen in diesem Bereich unter bodengutachterlicher Begleitung in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde und der unteren Wasserbehörde erfolgen müssen. In absehbarer Zeit soll die durch die Bebauungsplanänderung ermöglichte Neuansiedlung eines Einkaufsmarktes innerhalb des Altlastenbereichs realisiert werden. D.h. damit greift die Festsetzung der bodengutachterlichen Begleitung, bei der nach aktuellem technischen Stand und Wissen entsprechende Untersuchungen durchzuführen sind.

Unter Beachtung der oben genannten Gesichtspunkte kann realistischerweise davon ausgegangen werden, dass im Zusammenhang mit dem Neubau des Marktes das Problem des veralteten Standes des Altlastengutachtens von 1993 gelöst werden kann.

Vorläufig festgesetztes Überschwemmungsgebiet

Das komplette Plangebiet ist Bestandteil des vorläufig festgesetzten Überschwemmungsgebietes Saar, Abschnitt D, Staustufe Güdingen bis Staustufe Burbach (Saarkilometer 93,00 bis 82,570). Grundsätzlich ist in Überschwemmungsgebieten die Ausweisung neuer Baugebiete unzulässig, wenn die oberste Wasserbehörde hiervon keine Ausnahme erteilt. Die Errichtung und Erweiterung einer baulichen Anlage bedarf generell der Genehmigung der obersten Wasserbehörde. Die vorliegende Bebauungsplanteiländerung sieht jedoch in erster Linie eine Festschreibung des Bestandes vor. Die Neuanlage des Verbrauchermarktes erfolgt erst im Anschluss an einen umfangreichen Abriss von Gebäudebestand. Ein Vergleich der überbaubaren Grundstücksflächen des ursprünglichen Bebauungsplanes mit denen der aktuellen Teiländerung zeigt, dass mit der aktuellen Planungskonzeption sogar weniger überbaubare Grundstücksfläche zulässig ist (vgl. Pläne im Anhang).

Geräuschemissionen und -immissionen

Für den Neubau des Verbrauchermarktes ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die Vorlage eines schalltechnischen Gutachtens zur Abschätzung der zu erwartenden Geräuschemissionen

und –immissionen erforderlich. Ein entsprechendes Gutachten liegt bereits für die Ebene der Bebauungsplanung vor. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass durch den geplanten Vollsortimentmarkt keine unzulässig hohen Geräuschimmissionen im Sinne der TA Lärm zu erwarten sind, sofern die bei der Berechnung getroffenen Annahmen (Umfang des Lieferverkehrs nach den Angaben der Betreibergesellschaft des Lebensmittel-Marktes zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung, keine Warenanlieferung zur Nachtzeit, Asphaltierung der Fahrgassen des Parkplatzes) eingehalten werden. Zur Warenanlieferung wurde ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan übernommen. Die Asphaltierung der Fahrgassen wurde als Lärmschutzfestsetzung in den Festsetzungskatalog aufgenommen.

5 ERLÄUTERUNGEN ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN/ BEGRÜNDUNG DER PLANINHALTE

5.1 Planungskonzeption

Die vorliegende Bebauungsplanung soll neben der planungsrechtlichen Sicherung des heutigen Bestandes den Neubau eines Vollsortimentmarktes ermöglichen.

5.2 Baugebiete und Nutzungen

5.2.1 Art der baulichen Nutzung

Festsetzung

Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Zulässige Arten von Nutzungen

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, jedoch mit ausschließlich folgenden Sortimenten:
 - Baustoffe, Bauelemente, Installationsmaterial, Beschläge
 - Eisenwaren und Werkzeuge, Artikel aus dem Bereich der Vermessungstechnik
 - Badeinrichtungen und –ausstattungen, Sanitär/ Fliesen
 - Rollläden, Gitter, Rollos, Markisen
 - Möbel, Küchen, Büromöbel
 - Teppiche und Bodenbeläge, Farben, Lacke, Tapeten, Malereibedarf
 - Elektrogroßgeräte, Herde, Öfen, Elektroeinbaugeräte, Haustechnik
 - Campingartikel
 - Kfz und Kfz-Zubehör, Motorrad- und Fahrradzubehör, Rasenmäher
 - Antennen, Satellitenanlagen
 - Unterhaltungs- und Haushaltselektronikgeräte sowie Geräte der Telekommunikation
 - Babyartikel und Babybedarf
- Schank- und Speisewirtschaften, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässige Arten von Nutzungen bzw. baulichen Anlagen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr.2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Nicht zulässige Arten von Nutzungen bzw. baulichen Anlagen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO

- Bordellbetriebe
- SB-Autowaschanlagen

Nicht zulässige Arten von Nutzungen bzw. baulichen Anlagen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebietes

Erklärung/ Begründung

Der überwiegende Teil des Geltungsbereiches wird in Anlehnung an den bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplan als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung werden ganz bestimmte Ziele (großflächiger Einzelhandel, Sortimentsbeschränkung) verfolgt, die die grundsätzliche Festsetzung der zulässigen Art der baulichen Nutzung außerhalb des Sondergebiets nicht berühren. Eine grundsätzliche Änderung der bisherigen zulässigen Art der baulichen Nutzung wird auch bei inzwischen vorwiegend stattgefundenener gewerblicher Entwicklung nicht für erforderlich gehalten. Mit der Mischgebietsfestsetzung wird die Zulässigkeit von Gewerbebetrieben auf solche beschränkt, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Damit wird ein Immissionschutz der angrenzenden Gebiete gewahrt. Die Entwicklung von Wohnnutzung innerhalb des Bebauungsplangebiets bleibt grundsätzlich weiterhin möglich.

In Anlehnung an den Nutzungskatalog des § 6 Abs. 2 BauNVO wurde die oben dargestellte Festsetzung bzgl. der zulässigen Nutzungen getroffen.

Einzelhandelsbetriebe sind unter Berücksichtigung des vorhandenen Bestandes sowie aufgrund der vorherrschenden Planungsvorstellungen der Landeshauptstadt Saarbrücken ausschließlich mit den dargestellten Sortimenten zulässig. Alle anderen nicht genannten Sortimente sind unzulässig. So wird die für das Gebiet typische Nutzungsstruktur beibehalten und unerwünschte Konkurrenzsituationen mit den Sortimenten des Stadtteilzentrums vermieden. Das Stadtteilzentrum von St. Arnual befindet sich in der „Saargemünder Straße“. Im derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan wird keine Einschränkung bzgl. der Sortimente getroffen. Insbesondere im Bereich der Sortimente für Nahversorgung gibt es derzeit keine Steuerungsmöglichkeit. Sollten in der „Koßmannstraße“ – wie es derzeit rechtlich zulässig wäre – zusätzliche Nahversorgungsstandorte entstehen, würde dies erhebliche Auswirkungen auf das Stadtteilzentrum mit sich bringen. Die vorliegende Teiländerung des Bebauungsplanes lässt daher innerhalb des Mischgebietes ausschließlich die oben genannten Sortimente zu und sichert somit langfristig die heutige Funktion des Stadtteilzentrums.

Für Gartenbaubetriebe, also Betriebe, die den Anbau von Obst, Gemüse, Züchtung von Blumen o.ä. betreiben, ist ein hoher Platzbedarf charakteristisch. Des Weiteren besitzen Gartenbaubetriebe im Regelfall bauliche Anlagen, wie Gewächshäuser, die sich nicht in die beabsichtigte Ortsgestalt einfügen. Sie werden daher in der vorliegenden Teiländerung des Bebauungsplanes ausgeschlossen.

Tankstellen implizieren in der Regel ein hohes Verkehrsaufkommen. Auch diese werden daher ausgeschlossen, da der hierdurch verursachte Kundenverkehr zu weiteren Störungen der unmittelbar angrenzenden Wohnnutzung führen würde. Zudem lassen sich Tankstellen nicht sinnvoll in das städtebauliche und gestalterische Konzept integrieren bzw. bergen aufgrund der Lage des Plange-

bietet innerhalb eines Wasserschutzgebietes nicht unerhebliche Risiken. Gleiches gilt für SB-Autowaschanlagen.

Vergnügungsstätten wie Nachtlokale, Varietés, Spielhallen, Wettbüros oder Diskotheken werden als zulässige Nutzung ausgeschlossen. Als mittelbare Auswirkungen der Ansiedlung von Vergnügungsstätten ist im Bebauungsplangebiet mit einer Niveauabsenkung und einer damit verbundenen Strukturveränderung zu rechnen. Damit verbunden ist die Sorge um einen Attraktivitätsverlust der zwischenzeitlich hier entstanden Betriebe. Mit einem Ausschluss soll das bestehende Angebot gesichert und die sonstigen mischgebietsverträglichen Gewerbenutzungen gestärkt werden. Darüber hinaus werden Vergnügungsstätten in der Regel auch in den späteren Abend- und Nachtstunden betrieben. Damit verbunden ist ein mitunter erhebliches Verkehrsaufkommen. Dies führt einerseits zu vermehrten Lärmbelastigungen durch Motorengeräusche, Öffnen und Schließen der Fahrzeugtüren usw. Dies kann aufgrund der vorherrschenden Wohnnutzung im Anschluss an das Plangebiet zu Immissionsbeeinträchtigungen führen.

Auch dem Ausschluss von Bordellbetrieben liegt das Ziel zugrunde, von vorne herein einem „Trading-down-Effekt“ entgegen zu wirken. Neben der Gefahr der Entstehung einer ungünstigen Wettbewerbssituation ist mit solchen Betrieben eine Erschwernis bei der Entstehung und Erhaltung einer hochwertigen Gebietsstruktur zu erwarten. Bordellbetriebe sind bei einer typisierenden Betrachtungsweise mit der Zweckbestimmung eines Mischgebiets unverträglich und stehen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Planbereich entgegen.

Festsetzung

Sonstiges Sondergebiet Einzelhandel (§ 11 BauNVO)

Zulässig sind:

- Großflächiger Einzelhandelsbetrieb (Vollsortimenter) bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 1.500 qm. Davon sind max. 10 % der Verkaufsfläche für Randsortimente zulässig, ansonsten wird das zulässige Warensortiment auf Lebensmittel und Getränke begrenzt.
- Stellplätze
- der Zweckbestimmung dienende Büro-, Sozial- und Lagerräume sowie Nebenanlagen gemäß §§ 16-21 BauNVO

Erklärung/ Begründung

Mit der Ansiedlung eines Vollsortimentmarktes wird das Ziel verfolgt, die Nahversorgungssituation im Stadtteil St. Arnual zu stärken. Gemäß einer Studie zur Nahversorgung in Saarbrücken (Leitlinien zur Beurteilung der Versorgungssituation und von Ansiedlungs- und Umbauvorhaben, Landeshauptstadt Saarbrücken, Juni 2008) wird zum Stadtteil St. Arnual folgende Aussage getroffen:

„Das Umsatzvolumen der Lebensmittelgeschäfte (>200 qm VKF) in St. Arnual bindet mit 45 % nicht einmal die Hälfte der im Stadtteil vorhandenen nahversorgungsrelevanten Kaufkraft. Mehr als die Hälfte der Lebensmittel besorgen sich die Bewohner St. Arnuals außerhalb ihres Stadtteils. (...) Eine Kapazitätsausweitung des Angebots trüge dazu bei, unnötige Fahrten für den Lebensmitteleinkauf zu vermeiden.“

Die Ansiedlung des Vollsortimentmarktes leistet daher einen hohen Beitrag zur Verbesserung der Kaufkraftbindung innerhalb des Stadtteiles. Zugunsten des neuen Marktes wird der vorhandene Lebensmittel-Markt inmitten des Plangebietes aufgegeben bzw. in den neuen Markt integriert. Aufgrund der heute vorherrschenden Marktbedingungen und des wachsenden Konkurrenzdruckes kann somit die Attraktivität des Lebensmittel-Marktes am neuen Standort in der „Kößmannstraße“ erheblich ver-

bessert werden. Die derzeit auf dem Grundstück des geplanten Marktes vorhandenen Gebäude werden abgerissen.

Ein solcher Vollsortimentmarkt in der geplanten Größenordnung von 1.500 m² Verkaufsfläche ist innerhalb eines Mischgebietes nicht zulässig, da der geplante Markt den Schwellenwert zur Großflächigkeit überschreitet. Voraussetzung für die Umsetzung ist daher die Festsetzung eines Sondergebietes gemäß § 11 Abs.1 BauNVO. Danach sind solche Baugebiete als sonstige Sondergebiete festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 wesentlich unterscheiden. Absatz 2 des § 11 BauNVO gibt eine beispielhafte Auflistung möglicher Sondergebiete und nennt dabei auch Gebiete für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe. In § 11 Abs.3 führt die BauNVO weiter aus:

„Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, sonstige großflächige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den in Nummer 2 bezeichneten Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind, sind außer in Kerngebieten nur in sie festgesetzten Sondergebieten zulässig.“

Nach der Rechtsprechung ist für die Beurteilung der Großflächigkeit nicht das Verhältnis des angebotenen Warensortiments zum Platzbedarf maßgebend, sondern eine absolute Geschossfläche von 1.200 m². Dies entspricht nach der neuesten Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts einer Verkaufsfläche von ca. 800 m². Unter Verkaufsfläche ist diejenige Fläche zu verstehen, die dem Verkauf dient bzw. auf der der Verkauf abgewickelt wird. Eingeschlossen in der maximalen Verkaufsfläche sind Gänge, Treppen innerhalb der Verkaufsräume, Standflächen für Einrichtungsgegenstände bzw. Warenträger, Kassenzonen, Konsumbereiche sowie dem Kunden zugängliche sonstige Verkaufs- und Serviceflächen. Des Weiteren schließt die Verkaufsfläche auch Freiflächen, die nicht nur vorübergehend für Verkaufszwecke genutzt werden, mit ein.



ÜBERSICHTSPLAN_p 247

MÜLLER + HUBER ARCHITECTURBÜRO | Entwurf _VE 4 | a. 10260 | plot. 004 | datum: 22.09.2009 / nl | messtab. 1/500 | projekt. Saarbrücken St. Arnual, NB Lebensmittelmarkt

Abb. 4: Planungen für den Bereich den neuen Lebensmittel-Marktes, Quelle: Müller + Huber

Da im Falle einer Sondergebietsfestsetzung die BauNVO die Art der zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht exakt definiert, enthält die Festsetzung zum Sondergebiet einen entsprechenden Nutzungskatalog, der die zulässigen Nutzungen im Sinne einer Positivliste wiedergibt. Ein Ausschluss anderer Nutzungen, wie bei den Festsetzungen nach §§ 2 – 9 BauNVO üblich, erübrigt sich daher. Außer dem eigentlichen Markt sind daher nur die zugehörigen Stellplätze, Büro-, Sozial- und Lagerräume sowie Nebenanlagen zulässig.

5.2.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Grundflächenzahl

Festsetzung

Die maximale Grundflächenzahl (siehe Planeinschrieb) wird, wie folgt, festgesetzt:

Im Mischgebiet: 0,4 bis 0,8

Im sonstigen Sondergebiet: 0,4

Die zulässige Grundfläche innerhalb des sonstigen Sondergebietes darf durch Stellplätze bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

Erklärung/ Begründung

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

Im Mischgebiet wird, entsprechend des vorhandenen Gebäudebestandes, eine Grundflächenzahl von 0,4 bis 0,8 festgesetzt.

Im sonstigen Sondergebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Diese basiert auf der Vorlage der aktuellen Planungsgrundlagen für den neuen Lebensmittel-Markt. Um eine zweckentsprechende Grundstücksnutzung zu ermöglichen ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Anlage von Stellplätzen für den Markt bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig.

Gebäudehöhe

Festsetzung

Maximale Gebäudehöhe:

Im Mischgebiet: 15 m

Im sonstigen Sondergebiet: 7 m

Oberer Bezugspunkt der Höhenfestsetzungen ist der obere Abschluss des Daches. Unterer Bezugspunkt ist die Höhe der angrenzenden Koßmannstraße, gemessen an der straßenseitigen Gebäudemitte.

Technische Anlagen und Dachaufbauten (z.B. Fahrstuhlanlagen, Solaranlagen, Klimageräte) können die festgesetzte Gebäudehöhe ausnahmsweise, soweit funktional erforderlich, überschreiten.

Erklärung/ Begründung

Zur eindeutigen Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung in einem Bebauungsplan ist stets eine dreidimensionale Maßfestsetzung erforderlich. Die Festsetzung von maximal zulässigen Vollgeschossen ist für die vorhandene Nutzungsstruktur wenig dazu geeignet, um die dritte Dimension im Städtebau zu bestimmen. In Mischgebieten können zudem aufgrund der unterschiedlichen möglichen Arten von Nutzungen die lichten Raumhöhen in den Gebäuden stark differieren.

Für die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen sind gem. § 18 BauNVO eine untere und eine obere Bezugshöhe erforderlich, um die Höhe der baulichen Anlagen eindeutig bestimmen zu können. Als unterer Bezugspunkt wird die angrenzende „Kößmannstraße“ an der straßenseitigen Gebäudemitte definiert. Der obere Bezugspunkt wird auf den oberen Abschluss des Daches begrenzt. Technische Anlagen und Dachaufbauten können die festgesetzte Gebäudehöhe ausnahmsweise überschreiten.

Zahl der Vollgeschosse

Festsetzung

siehe Planeinschrieb im Baufenster

hier: maximal I bis IV Vollgeschosse

Erklärung/ Begründung

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

Vollgeschosse sind nach § 2 Abs. 4 LBO:

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

Die Festsetzung der maximal zulässigen Vollgeschosse im Mischgebiet orientiert sich an der Festsetzung innerhalb des bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplanes.

5.2.3 Bauweise

Abweichende Bauweise

Festsetzung

Sowohl im Mischgebiet sowie im sonstigen Sondergebiet wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es sind Gebäude mit einer Länge über 50 m und seitlichem Grenzabstand zulässig.

Erklärung / Begründung

Mit der Bauweise wird festgelegt, wie bauliche Anlagen auf den Grundstücksflächen anzuordnen sind. Die BauNVO unterscheidet dabei folgende Bauweisen:

- offene Bauweise: Gebäude mit einer Länge bis 50 m sind mit Grenzabstand zu errichten
- geschlossene Bauweise: Gebäude werden ohne seitlichen Grenzabstand errichtet
- abweichende Bauweise: Bauweise ist weder als offen noch als geschlossen zu bezeichnen

Die innerhalb der Teiländerung des Bebauungsplanes festgesetzte abweichende Bauweise ist aufgrund der vorhandenen Bebauungsstruktur (zahlreiche Gebäude mit einer Gebäudelänge über 50 m) erforderlich.

5.2.4 Überbaubare und nicht überbaubare Flächen

Baugrenze

Festsetzung

Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen im vorliegenden Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt, die dem Plan zu entnehmen sind.

Erklärung / Begründung

Die überbaubare Grundstücksfläche ist eine Teilfläche der Grundstücksfläche, die in der vorgeschriebenen Art und bis zu dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung bebaut werden darf.

Gem. § 23 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen – und damit im Umkehrschluss auch die nicht überbaubaren Grundstücksflächen – im vorliegenden Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baugrenzen. Zu den Baugrenzen heißt es in § 23 Abs. 3 der BauNVO:

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

Die Baugrenzen werden im gesamten Planungsgebiet anhand der vorhandenen Bebauung sowie eines zusätzlich möglichen Entwicklungsspielraumes abgegrenzt. Hierbei erfolgt eine Orientierung an der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb des bisherigen rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Aufgrund der Thematik der Lage des Plangebietes innerhalb eines Überschwemmungsgebietes darf die Teiländerung des Bebauungsplanes nicht mehr überbaubare Grundstücksflächen ausweisen als der derzeit gültige Bebauungsplan. Die Planung für die vorliegende Teiländerung wurde daher so konzipiert, dass zukünftig sogar weniger überbaubare Grundstücksfläche ausgewiesen wird.

5.3 Verkehr

5.3.1 Verkehrliche Konzeption

Straßenverkehr

Das Plangebiet ist durch die „Koßmannstraße“, die an die Ostspange und die Julius-Kieferstraße anbindet, sehr gut in das städtische Verkehrsnetz und direkt an die BAB A 620 angebunden. Eine besondere Verkehrssituation besteht an der am westlichen Rand des Bebauungsplangebiets gelegenen Kreuzung Koßmannstraße/Gneisenaustraße/Elsässer Straße. Dort besteht derzeit von der

Koßmannstraße aus kommend eine Verengung des Straßenraums durch Ausbuchtungen, auf denen jeweils ein Baum gepflanzt ist. Von Seiten der Stadt ist hier vorgesehen, durch verkehrsrechtliche Regelungen die Durchfahrt für PKW / LKW- Verkehr zu sperren und nur noch für Fußgänger und Radfahrer zuzulassen. Im Bereich der Sperrung erfolgt dann eine Teileinziehung, d.h. die abzusperrende Fläche wird dem PKW / LKW- Verkehr entzogen.

Die Berücksichtigung der Verkehrssituation im direkt angrenzenden Wohngebiet zwischen Saargemünder Straße und Hindenburgstraße, das seit 1981 über eine Erhaltungssatzung besonderen Schutz genießt, ist mit ein Grund, die geplante Sperrung zu vollziehen.

Im Bebauungsplan gibt es aber keine Möglichkeit, die beabsichtigte Sperrung planungsrechtlich festzusetzen. Zur Sicherstellung der optischen Markierung des Straßenbereichs besteht allerdings die Möglichkeit, den Erhalt der bestehenden Straßenbäume innerhalb der Verkehrsfläche zeichnerisch und textlich festzusetzen.

ÖPNV-Anschluss

Das Plangebiet ist durch die in der „Saargemünder Straße“ verkehrenden Linien der SaarBahn & Bus GmbH in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden.

Ruhender Verkehr

Für den ruhenden Verkehr stehen innerhalb des Plangebietes auf den jeweiligen Grundstücken der einzelnen Betriebe ausreichend Stellplätze für Besucher sowie für Mitarbeiter zur Verfügung. Im Bereich der Neuplanung des Vollsortimentmarktes wird entsprechend der vorliegenden Planungsunterlagen eine Stellplatzfläche ausgewiesen.

Fußwegeverbindungen

Innerhalb des Plangebietes verläuft der fußläufige Verkehr über die parallel zur „Koßmannstraße“ angelegten Gehwege. Auf Höhe des Einmündungsbereiches „Scharnhorststraße/ Koßmannstraße“ verläuft eine Fußwegeverbindung zwischen den Stadtteilen St. Arnual und St. Johann.

5.3.2 Flächen für Stellplätze und Garagen

Festsetzung

Stellplätze und zugehörige Zufahrten sind in allen Baugebieten innerhalb und außerhalb der überbaubaren Fläche sowie auf der dafür vorgesehenen Stellplatzfläche zulässig. Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen in den jeweiligen Baugebieten zulässig.

Innerhalb des Plangebietes sind aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet alle Stellplätze sowie Zu- und Umfahrungen wasserundurchlässig zu befestigen.

5.3.3 Verkehrsflächen

Festsetzung

Der innerhalb des Plangebietes gelegene Bereich der „Koßmannstraße“ wird als Verkehrsfläche festgesetzt.

Der vorhandene Fußweg innerhalb des Plangebietes wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fußgängerbereich festgesetzt.

5.3.4 Ein- und Ausfahrten

Festsetzung

An der im Plan gekennzeichneten Stelle ist eine Ein- und Ausfahrt zulässig.

5.4 Ver- und Entsorgung

Wasser-, Strom- und Gasversorgung

Alle Versorgungsanlagen wie Strom, Wasser und Gas sind bereits vorhanden. Da das Plangebiet bereits komplett erschlossen ist, besteht nicht die Notwendigkeit zur Errichtung neuer Erschließungsanlagen.

Abwasser/ Entwässerung

Die Entsorgungsanlagen sind ebenfalls vorhanden. Die Entsorgung der anfallenden Abwässer kann über die vorhandenen Anschlusspunkte an das Ortsnetz erfolgen.

5.5 Grün- und Landschaftsplanung

Wesentliche Aufgabe des vorliegenden Bebauungsplans ist es auch, die Belange von Umwelt- und Naturschutz sowie der Ökologie und Landschaftspflege ausreichend zu berücksichtigen. Aus diesem Grund werden folgende Festsetzungen getroffen:

5.5.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

M1:

Wasserundurchlässige Befestigung der Stellplätze:

Die neu anzulegenden Stellplätze im Sondergebiet sind aus Gründen des Grundwasserschutzes (Lage in Wasserschutzzone II) wasserundurchlässig zu befestigen. Grünflächen oder Baumstandorte im Bereich der Stellplätze sind durch geeignete Maßnahmen vor Versickerung von Oberflächenwässern von den Stellplätzen zu sichern.

Erklärung/Begründung

Durch diese Maßnahmen wird der Eintrag von Schadstoffen ins Grundwasser im Wasserschutzgebiet unterbunden.

5.5.2 Flächen für das Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Festsetzung

P1:

Nicht überbaubare Grundstücksflächen im Sonder- und Mischgebiet:

Die Flächen im Sonder- und Mischgebiet, die nicht für Gebäude, Zufahrten, Stell- und Parkplätze und sonstige bauliche Anlagen benötigt werden, sind dauerhaft zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten. Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten.

P2:**Stellplatzbegrünung im Sondergebiet:**

Die Stellplätze innerhalb des sonstigen Sondergebietes sind gem. FLL-Richtlinie (Empfehlungen für Baumpflanzungen) zu begrünen. Hierzu ist pro 4 Stellplätze mindestens ein standortgerechter Laubbaumhochstamm gemäß Pflanzliste (Pflanzqualität 3xv., StU 14/16) anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Zur optimalen Entfaltung der Funktionalität sind zur Anpflanzung nur standortgerechte Arten zu verwenden. Die folgende Artenliste stellt eine Auswahl der zu pflanzenden Baumarten dar:

Pflanzliste Hochstämme:

Plantane

Stieleiche

Esche

Gefülltblühende Rosskastanie (*Aesculus hippocastanum* „Baumannii“)

Erklärung/Begründung

Die Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen dient insbesondere der Aufwertung des Stadtbildes. Darüber hinaus wird durch Gehölzpflanzungen die klimaökologische Situation verbessert. Sämtliche Gehölzstrukturen im Plangebiet tragen zur Ausfilterung von Luftschadstoffen sowie zur Verbesserung des Mikroklimas durch Windschutz, Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und Herabsetzung sommerlicher Temperaturen um bis zu 6 °C durch Beschattung und Transpirationskühlung bei.

Durch die Stellplatzbegrünung wird insbesondere eine gestalterische Aufwertung des Sondergebietes erreicht. Darüber hinaus tragen sie auch dazu bei, eine Aufheizung der Stellplatzfläche zu minimieren sowie eine zumindest teilweise Verschattung des Parkplatzes zu erreichen. Nicht zuletzt tragen die vorgesehenen Pflanzmaßnahmen auch zu einer Verbesserung des Stadtklimas bei. Durch die Festlegung der Pflanzqualitäten wird sichergestellt, dass die Bäume ihre ökologischen und gestalterischen Funktionen möglichst schnell übernehmen können. Durch die Auswahl standortgerechter, an das Stadtklima angepasster Arten, wird die Wüchsigkeit und Langlebigkeit der Bäume sichergestellt.

5.6 Lärmschutz

Für den Standort der Neuerrichtung des Verbrauchermarktes wurde eine gutachterliche Stellungnahme erarbeitet (vgl. Kapitel 4.5 Restriktionen für die Planung). Entsprechend des Untersuchungsergebnisses wird folgende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

5.6.1 Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**Festsetzung**

Aus Lärmschutzgründen sind die Fahrgassen des Parkplatzes im Bereich des sonstigen Sondergebietes zu asphaltieren.

5.7 Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 Abs. 4 LBO**Örtliche Bauvorschriften**

Festsetzungen:**Grundstückseinfriedungen**

Als Einfriedungen sind, wo notwendig, in Hecken oder Gehölzen geführte Zäune und leichte Stahlgitterkonstruktionen zulässig. Einfriedungen sind mit einer Höhe von 0,80 m bis 1,20 m zulässig.

Dachform und –neigung; Materialien zur Dacheindeckung

Zulässig sind Flachdächer und flach geneigte Dächer (max. 20 °)

Kupfer und Blei sowie glasierte und reflektierende Materialien sind zur Dacheindeckung nicht zulässig, ausgenommen sind Anlagen zur Nutzung von Solarenergie.

Flachdächer sind zu mind. 80 % extensiv zu begrünen.

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie sind nach Aufgabe der Stätte der Leistung zu entfernen. Ausnahme sind Werbeanlagen an dafür genehmigten Säulen, Tafeln und Flächen im öffentlichen Raum.

Eigenständige Plakatanschlagtafeln sowie Werbeanlagen mit Laserprojektionen auf Dächern und/oder Fassaden sind grundsätzlich unzulässig. Ausnahme: Innerhalb des sonstigen Sondergebietes sind Plakatwände und Großflächentafeln, die mit Papierplakaten bestückt werden, im Eingangsbereich des Einzelhandelsbetriebes zulässig.

Die Höhe der Werbeanlage darf die Höhe des zugehörigen Hauptgebäudes nicht überschreiten. Eigenständige Werbeanlagen in Form von Pylonen oder ähnlichem sind nur bis zu einer Höhe von 10 m zulässig.

Grundsätzlich sind Werbeanlagen und Bauteile so zu gestalten, dass sie in Form, Größe, Material und Farbe eine harmonische, architektonische Gliederung erkennen lassen und das Straßenbild nicht stören. So muss die Größe der Werbung im ausgewogenen Verhältnis zur Gebäudehöhe und Gebäudebreite stehen. Die Höhe der Werbeanlage darf die Höhe des zugehörigen Hauptgebäudes nicht überschreiten.

Erklärung/Begründung

Die Festsetzungen in Verbindung mit der Landesbauordnung zielen insgesamt auf die Sicherung einer ansprechenden Gestaltung des Stadtbildes. Dazu werden die insbesondere auf den öffentlichen Raum wirksamen Anlagen in Maß und Gestaltung eingeschränkt. Insbesondere das Aufstellen von Werbeanlagen, die durch massives Auftreten das Stadtbild stark beeinträchtigen können, soll in diesem Stadtbereich, der durch ein Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe geprägt ist, grundsätzlich auf die ansässigen Betriebe beschränkt werden.

5.8 Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB**Wasserschutzgebiet St. Arnual**

Innerhalb des Plangebietes befindet sich die Brunnenanlage C mit der zugehörigen Schutzzone I des Wasserschutzgebietes der Landeshauptstadt Saarbrücken, St. Arnual, ausgewiesen durch Verordnung vom 13.12.1989 (Amtsblatt 1990, Nr. 4, S. 57 ff.).

Das Plangebiet befindet sich darüber hinaus teilweise innerhalb der Schutzzone II bzw. III. Die in dieser Verordnung festgelegten Verbote und genehmigungspflichtigen Handlungen sind zu beachten.

Bauvorhaben bedürfen vor Realisierung u.a. der wasserrechtlichen Genehmigung gem. Wasserschutzgebietsverordnung sowie § 80 SWG. Für alle Vorhaben innerhalb des Plangebietes gilt die Ausnahmegenehmigung des § 4 der Wasserschutzgebietsverordnung.

Vorläufig festgesetztes Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb eines vorläufig festgesetzten Überschwemmungsgebietes.

Die Verordnung betreffend die vorläufige Anordnung der Anwendung des § 80 Saarländisches Wassergesetz für die beabsichtigte Festsetzung eines Überschwemmungsgebietes an der Saar im Bereich der Landeshauptstadt Saarbrücken vom 22.06.2009 (Amtsblatt des Saarlandes 2009, Nr. 26, S. 1027) ist anzuwenden.

Hiernach bedarf die Errichtung und die Erweiterung einer baulichen Anlage nach den §§ 30, 34 und 35 BauGB der Genehmigung der obersten Wasserbehörde.

Altablagerungen

Auf den Grundstücken Flur 6, Fl.St. 30/11, 30/16, 30/23, 30/22, 30/21 und 30/20 befindet sich eine nicht genau lokalisierbare Altablagerung. Die Erkundung durch Gutachten (730/0993 des Ing.büro Dr. Marx vom 24.11.1993) hat ergeben, dass es keinen aktuellen Handlungsbedarf gibt. Zukünftige Baumaßnahmen in diesem Bereich haben unter bodengutachterlicher Begleitung in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde zu erfolgen. Die untere Wasserbehörde ist dabei zu beteiligen.

5.9 Hinweise

Bodendenkmäler

Bei Bodenfunden besteht Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot gemäß § 12 des Gesetzes Nr. 1554 zur Neuordnung des saarländischen Denkmalrechts, Artikel 1 Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDSchG) vom 19. Mai 2004.

Munitionsgefahren

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können Munitionsgefahren nicht ausgeschlossen werden. Eine vorsorgliche Überprüfung durch den Kampfmittelräumdienst wird empfohlen.

Die Anforderung des Kampfmittelräumdienstes sollte frühzeitig vor Beginn der Erdarbeiten erfolgen.

Baumschutzsatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Saarbrücker Baumschutzsatzung – BSchS, Satzung über den Schutz der Bäume in der Landeshauptstadt Saarbrücken vom 23.04.2008

Altstandort

Im Geltungsbereich des BBP befindet sich ein Altstandort, der im Kataster des Landesamtes für Umwelt- und Arbeitsschutz erfasst ist.

Zeiten für die Anlieferung der zulässigen Einzelhandelsbetriebe in den jeweiligen Baugebieten

In den Nachtstunden zwischen 22:00 Uhr und 06:00 Uhr hat eine Anlieferung zu unterbleiben.

6 ABWÄGUNG/ AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

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

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

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

6.1 Auswirkungen der Planung

Hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung bzw. der natürlichen Lebensgrundlagen (im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB) sind insbesondere folgende mögliche Auswirkungen beachtet und in die Teiländerung des Bebauungsplanes eingestellt:

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

Die Bauleitplanung soll dafür sorgen, dass die Bevölkerung bei der Wahrung ihrer Grundbedürfnisse gesunde Bedingungen vorfindet. Das Wohn- und Arbeitsfeld soll so gestaltet werden, dass gegenseitige Beeinträchtigungen vermieden werden. Vor diesem Hintergrund ist das Plangebiet unter dem Aspekt einer größtmöglichen Verträglichkeit mit angrenzenden Nutzungen zu konzipieren.

Die Teiländerung des Bebauungsplanes hat in erster Linie die Festschreibung der bestehenden Nutzungen zum Ziel, so dass hier keine zusätzlichen Auswirkungen von der Planung ausgehen.

In Höhe des Einmündungsbereiches in die „Lützowstraße“ ist die Errichtung eines neuen Verbrauchermarktes zur Verbesserung der Nahversorgungssituation im Stadtteil St. Arnual vorgesehen. Eventuelle Auswirkungen des Marktes wurden bereits im Vorfeld in einem entsprechenden Gutachten untersucht. Der Anlieferungsbereich des Lebensmittel-Marktes ist im Nordosten im Bereich des Lagers und der Metzgerei geplant und befindet sich somit völlig durch das Markt-Gebäude abgeschirmt von der Wohnbebauung der „Kößmannstraße“. Eine Warenanlieferung in den Nachtstunden (zwischen 22:00 Uhr und 06:00 Uhr) ist nicht vorgesehen. Den Berechnungen des Gutachtens zu Folge, wird der zulässige Immissionswert von 55 dB(A) tagsüber nicht überschritten. Auch der tagsüber zulässige Spitzenpegel von 85 dB(A) wird demnach nicht überschritten. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis: *„Durch den geplanten Vollsortimentmarkt sind somit keine im Sinne der TA Lärm unzulässig hohen Geräuschemissionen zu erwarten, sofern die bei der Berechnung getroffenen Annahmen eingehalten werden.“*

Von der umgebenden Nutzung sind ebenfalls keine negativen Auswirkungen auf das Plangebiet zu erwarten.

Auswirkungen auf die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche

Der Bebauungsplan leistet einen Beitrag zum Erhalt der vorhandenen Nutzungen insbesondere im Bereich des Einzelhandels. Die Teiländerung des Bebauungsplanes schafft zudem die planungs-

rechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines großflächigen Verbrauchermarktes, der somit zu einer Steigerung der Kaufkraftbindung beitragen wird. Durch die geplante Standortverlagerung des Verbrauchermarktes innerhalb des Plangebietes kann zudem eine Anpassung an die heute vorherrschenden Anforderungen an einen Verbrauchermarkt gewährleistet werden. Die Ansiedlung des großflächigen Lebensmittelmarktes steht auch grundsätzlich in Einklang mit den „Leitlinien zur Beurteilung der Versorgungssituation und von Ansiedlungs- und Umbauvorhaben“, die von der Projektgruppe Nahversorgung der Landeshauptstadt Saarbrücken im Juni 2008 verfasst wurden.

Die Teiländerung des Bebauungsplanes trägt mit der konkreten Regelung zu den zulässigen bzw. nicht zulässigen Sortimenten zu einer Stärkung des Versorgungsbereiches an der „Saargemünder Straße“ bei und verhindert somit eine potenziell zukünftig entstehende Konkurrenzsituation zu den Nutzungen in der „Koßmannstraße“.

Auswirkungen auf die Gestaltung des Ortsbildes

Das Planungsgebiet wird durch die vorhandenen Nutzungen geprägt, das Ortsbild wird somit in den überwiegenden Bereichen keine Veränderung erfahren. Die beabsichtigte Höhenentwicklung des Lebensmittel-Marktes liegt mit 7 m weit unter der Höhenentwicklung der vorhandenen Nutzungen sowie der Wohngebäude auf der gegenüberliegenden Seite, so dass keine negativen Auswirkungen auf das Ortsbild zu erwarten sind.

Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Auswirkungen auf die Umwelt

Gemäß den Regelungen des § 13a BauGB gelten für das beschleunigte Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen sinngemäß die Vorschriften des § 13 BauGB.

Nach § 13 Abs.3 Satz 1 BauGB wird im vereinfachten Verfahren „... von der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs.2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs.5 Satz 3 und § 10 Abs.4 abgesehen.“

Dennoch gilt selbstverständlich auch für Bauleitpläne, die im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, die Verpflichtung, dass die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sachgerecht bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind.

Durch die Planung werden größtenteils bestehende Nutzungen gesichert. Im Nordosten des Plangebietes ist der Neubau eines Verbrauchermarktes (Verlagerung des bestehenden Lebensmittel-Marktes in der „Koßmannstraße“) mit zugehörigen Stellplätzen geplant. Da die Fläche jedoch derzeit bereits voll versiegelt bzw. bebaut ist, ist hierdurch nicht mit Auswirkungen auf die Umwelt zu rechnen. Lebensräume für Tiere und Pflanzen gehen durch Realisierung der Planung nicht verloren. Auswirkungen auf die Naturgüter Boden, Klima und Lufthygiene sind nicht zu erwarten, da es sich um einen deutlich vorbelasteten Standort handelt und die Versiegelung sich nicht erhöht. Es gehen auch keine klimaökologisch wertvollen Gehölzstrukturen verloren.

Aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet und Überschwemmungsgebiet ist ein besonderes Augenmerk auf den Grundwasser- und Hochwasserschutz zu richten. Schädliche Auswirkungen auf das Grundwasser werden durch die wasserundurchlässige Befestigung der Stellplätze im Sondergebiet verhindert. Hierdurch wird ein Eintrag von Schadstoffen ins Grundwasser vermieden. Auch die Belange des Hochwasserschutzes werden durch die Realisierung der Planung nicht negativ betroffen. Der Retentionsraum wird durch die Beschränkung der Baugrenzen und des Versiegelungsgrades, welche nicht über den derzeit festgesetzten Werten im rechtskräftigen Bebauungsplan liegen, sogar vergrößert.

Von dem innerhalb des Geltungsbereiches vorhandenen Altstandort geht gemäß einem Gutachten kein akuter Handlungsbedarf aus. Weitere Untersuchungen müssen erfolgen, sobald bauliche Maßnahmen auf den entsprechenden Grundstücken vorgesehen sind.

Artenschutzrechtliche Belange

Gemäß § 42 BNatSchG ist es verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten erheblich zu stören. Eine erhebliche Störung liegt hiernach vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Darüber hinaus ist es verboten wild lebenden Tieren der streng geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten.

Im Bereich des Plangebietes sind keine Vorkommen streng geschützter Arten bekannt. Aufgrund der Bebauung und Versiegelung sind keine bedeutsamen Lebensräume für Tiere vorhanden. Sie beschränken sich auf Einzelbäume und –gruppen und sind als Lebensraum höchstens für stark an Siedlungen angepasste Arten von Bedeutung. Eine Beeinträchtigung lokaler Populationen europäischer Vogelarten durch Umsetzung des Planvorhabens kann daher ebenfalls ausgeschlossen werden.

§ 21a BNatSchG regelt die Haftung für Schäden durch nachteilige Auswirkungen auf Tier- und Pflanzenarten (nach den Anhängen II und IV der FFH-RL und nach Art. 4 Abs. 2 und Anhang I der Vogelschutzrichtlinie) und Lebensräume (Lebensräume der vorgenannten Arten, Lebensräume nach Anhang I der FFH-RL sowie Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Anhang IV-Arten der FFH-RL), die nach EU-Recht geschützt sind, und zwar innerhalb und außerhalb von FFH- und Vogelschutzgebieten.

Die Verantwortlichen (Bauherren, Betreiber) werden nur dann von der Haftung für Schäden freigestellt, wenn die Auswirkungen des Vorhabens auf die geschützten Arten und Lebensräume ermittelt und die erforderlichen Maßnahmen zur Verminderung und zum Ausgleich verbindlich festgesetzt werden. Notwendige funktionale Ausgleichs- und Kohärenzmaßnahmen sind zwingend durchzuführen und lassen keine Abwägung zu.

Innerhalb des Plangebietes existieren keine Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie. Vorkommen von besonders geschützten Arten nach FFH- oder Vogelschutzrichtlinie sind nicht bekannt und nicht zu erwarten (siehe oben). Umweltschäden nach § 21a BNatSchG durch die Realisierung der Planung können daher ausgeschlossen werden.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Nach dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte – „Novelle 2007“ handelt es sich bei der vorliegenden Planung um einen nicht ausgleichspflichtigen Eingriff, da hier das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB angewandt werden kann.

Für den durch die Teiländerung des Bebauungsplanes „Elsässer Straße – B 406 - Koßmannstraße“ vorbereiteten Eingriff in Natur und Landschaft ist daher kein Ausgleich erforderlich.

Auswirkungen auf die Belange der Wirtschaft sowie die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

Durch die Verlagerung des Lebensmittel-Marktes werden zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen bzw. vorhandene langfristig gesichert. Mit der Beschränkung der zulässigen Sortimente wird eine zusätzliche Stärkung des neuen Verbrauchermarktes und gleichzeitig eine Stärkung des Stadtteilzentrums an der „Saargemünder Straße“ verfolgt, da im gesamten Planungsgebiet weitere Einzelhandelsbetriebe aus dem Bereich der Nahversorgung ausgeschlossen sind. Die zulässigen Sortimente innerhalb des Mischgebietes sind auf nicht innenstadtrelevante Sortimente beschränkt, so dass auch hier keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten sind.

Nach dem vorliegenden rechtsverbindlichen Bebauungsplan wären großflächige Einzelhandelsbetriebe innerhalb des festgesetzten Mischgebietes zulässig. Mit der Teiländerung, die nach der aktuell gültigen Baunutzungsverordnung erstellt wird, sind solche Betriebe innerhalb des Mischgebietes zukünftig ausgeschlossen, was eine potenzielle Einschränkung für die Eigentümer der Grundstücke bedeuten kann. Aufgrund der vorherrschenden Nutzungsstruktur (sehr spezialisierter Einzelhandel) kann jedoch davon ausgegangen werden, dass eine derartige Vergrößerung der Verkaufsfläche in den vorhandenen Betrieben ohnehin nicht angestrebt wird, so dass es auch hier zu keinen nachteiligen Auswirkungen kommen wird.

Auswirkungen auf die Belange der Ver- und Entsorgung

Die Anforderungen des § 49a SWG finden bei der vorliegenden Planung keine Anwendung.

Eine Versorgung des Planungsgebietes sowie die Entsorgung des Abwassers sind über bestehende Einrichtungen möglich. Alle bestehenden Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen wurden in den Bebauungsplan übernommen.

Die Stadtwerke Saarbrücken AG weisen in diesem Zusammenhang darauf hin, dass alle im Bebauungsplangebiet befindlichen Versorgungsanlagen jederzeit frei zugänglich und die Trassen mit Baustellenfahrzeugen befahrbar sein müssen. Ein Überbauen mit Gebäuden oder befestigten Oberflächen, sowie die Bepflanzung von Bäumen und Buschwerk ist unzulässig.

Kabel Deutschland weist darauf hin, dass sich im Planbereich Telekommunikationsanlagen ihres Unternehmens befinden. Diese Anlagen sind bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern, dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen dürfen nicht verringert werden. „Sollte eine Umverlegung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, werden mindestens drei Monate vor Baubeginn ein Auftrag benötigt, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.“

Auch von der Deutschen Telekom AG befinden sich Telekommunikationslinien im Bebauungsplangebiet. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) jederzeit der ungehinderte Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden über die zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG bei der zentralen Planauskunft über die Lage informieren. Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG ist zu beachten.

Direkt nördlich des Bebauungsplangebiets verläuft ein Fernmeldekabel der VSE AG, das einen Schutzstreifens von jeweils 1 m beiderseits der Kabeltrasse benötigt. Bei konkreten Planungen in diesem Bereich sollten die dementsprechenden Planunterlagen frühzeitig der VSE zu einer Stellungnahme vorgelegt werden. Eventuell erforderliche Sicherungs- und Umverlegungsmaßnahmen gehen zu Lasten des Veranlassers.

Auswirkungen auf die Belange des Hochwasserschutzes

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb eines vorläufig festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Die in der entsprechenden Verordnung festgelegten Verbote und genehmigungspflichtigen Handlungen sind zu beachten. Mit der vorliegenden Planung werden gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan keine zusätzlichen Flächen in Anspruch genommen. Ein Vergleich der überbaubaren Fläche in beiden Plänen zeigt, dass die aktuelle Teiländerung sogar ca. 4.000 m² weniger überbaubare Fläche beinhaltet (Pläne der Flächengegenüberstellung befinden sich im Anhang).

Da die bereits bestehenden Bebauungspläne vor dem In-Kraft-Treten der WHG-Novelle vom 11. November 1996 Rechtskraft erlangt haben, sind sie mit ihren damals festgestellten Inhalten gegenüber „neueren“ Regelungen des Wasserrechts - hier des Verbots der Bauleitplanung in Über-

schwemmungsgebieten - grundsätzlich bestandsgeschützt. Auch die nun vorgesehenen Überplanungen erstrecken sich weitestgehend innerhalb der Baufenster der Ursprungsplanungen.

Da insgesamt keine wesentliche Erweiterung oder Verdichtung des Bestandes bzw. des bisher zulässigen Rahmens erfolgen soll, handelt es sich vorliegend nicht um die Ausweisung „neuer Baugebiete“ im Sinne von § 78 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WHG, so dass wasserrechtliche Regelungen den Planungen nicht entgegenstehen.

Auswirkungen auf alle übrigen in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Belange

Alle übrigen Belange werden nach jetzigem Kenntnisstand durch die vorliegende Planung nicht betroffen.

6.2 Gewichtung des Abwägungsmaterials

Gemäß dem im Baugesetzbuch verankerten Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 6 und 7 BauGB) wurden die bei der Abwägung zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewägt und entsprechend ihrer Bedeutung in den vorliegenden Bebauungsplan eingestellt. Für die Abwägung wurden insbesondere Aspekte beachtet:

Argumente für die Verwirklichung der Teiländerung des Bebauungsplanes

- Sicherung der im Plangebiet vorhandenen Nutzungen
- Steuerung von Einzelhandelseinrichtungen durch die festgesetzte Sortimentsbeschränkung
- Stärkung der Nahversorgungssituation durch planungsrechtliche Vorbereitung der Ansiedlung eines großflächigen Vollsortimentmarktes
- Nutzung vorhandener Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Argumente gegen die Verwirklichung der Teiländerung des Bebauungsplanes

Derzeit sind keine Gründe bekannt, die gegen eine Realisierung der Teiländerung des Bebauungsplanes sprechen.

6.3 Fazit (Abwägungsergebnis)

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens hat die Stadt Saarbrücken die bei der Teiländerung des Bebauungsplanes zu beachtenden Belange in ihrer Gesamtheit gegeneinander und untereinander abgewägt.

Da die Argumente für die Realisierung des Bebauungsplanes derzeit eindeutig überwiegen, kommt die Stadt zu dem Ergebnis die Teiländerung zu realisieren.

7 PLANVERWIRKLICHUNG UND BODENORDNUNG

Die Entwicklungsflächen befinden sich in Privatbesitz. Bodenordnerische Maßnahmen sind mit Ausnahme im Bereich des Standortes für den neuen Verbrauchermarkt voraussichtlich nicht erforderlich.

8 ANHANG

Gegenüberstellung der überbaubaren Grundstücksflächen rechtskräftiger Bebauungsplan – aktuelle Teiländerung

Vergleich der überbaubaren Grundstücksflächen



Legende

- ⊙ Nichtbaufähige Flächen (§ 6 BauNVO)
- ⊙ Baufähige Flächen, die nicht überbaubar sind, aber einwandfrei (§ 11 BauNVO)
- ⊙ Baufähige, rechtskräftig besorgene Flächen
- ⊙ Baufähige, geplant

**Baufläche
Rechtskräftiger
Bebauungsplan:** ca. 29 290 m²

**Baufläche
geplant:** ca. 25 185 m²

Differenz: ca. 4 105 m²

