

Bebauungsplan Nr. 137.09.00
“Westlich der Dudweiler Landstraße“

Satzung
09.02.2010

Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 137.09.00 "Westlich der Dudweiler Landstraße"

Bearbeitet im Auftrag der

Landeshauptstadt Saarbrücken

in Zusammenarbeit mit der

Cosmos Grundstück- und Vermögensverwaltung
Gesellschaft mit beschränkter Haftung „Handelscenter Südwest“

Gutenbergstraße 21

68167 Mannheim

Verfahrensbetreuung:

ARGUS concept GmbH

Am Homburg 3

66123 Saarbrücken

Tel.: 0681 / 38916-60

Fax: 0681 / 38916-70

E-Mail: info@argusconcept.com

Internet: www.argusconcept.com



Projektleitung:

Dipl. – Ing. Patrik Henschel

Projektbearbeitung:

Dipl. – Ing. Patrik Henschel

Dipl.-Geogr. Ilka Minnerath

09.02.2010

Inhaltsverzeichnis	Seite
<u>1</u> <u>VORBEMERKUNGEN ZUR PLANAUFSTELLUNG</u>	<u>3</u>
1.1 Ziele und Zwecke der Planung	3
1.2 Gründe für die Standortwahl	4
<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 und vorhandene Nutzungen	5
3.4 Besitz- und Eigentumsverhältnisse	5
<u>4</u> <u>VORGABEN FÜR DIE PLANUNG</u>	<u>6</u>
4.1 Vorgaben der Raumordnung	6
4.2 Landschaftsplan	11
4.3 Fachbeiträge und Gutachten	11
4.4 Restriktionen für die Planung	19
<u>5</u> <u>ERLÄUTERUNGEN ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN/ BEGRÜNDUNG DER PLANINHALTE</u>	<u>23</u>
5.1 Städtebauliche Konzeption	23
5.2 Baugebiete und Nutzungen	25
5.3 Verkehr	32
5.4 Ver- und Entsorgung	35
5.5 Grün- und Landschaftsplanung	36
5.6 Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 Abs. 4 LBO	38
5.7 Hinweise	39
5.8 Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6 BauGB	41
<u>6</u> <u>UMWELTBERICHT</u>	<u>41</u>

6.1	Einleitung	41
6.2	Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile	44
6.3	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	49
6.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	49
6.5	Wechselwirkungen unter Beachtung der Auswirkungen und Minderungsmaßnahmen	56
6.6	Beschreibung der Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen	56
6.7	Prüfung von Planungsalternativen	57
6.8	Schwierigkeiten oder Lücken bei der Zusammenstellung der Angaben	57
6.9	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	57
6.10	Zusammenfassung	57
7	<u>ABWÄGUNG AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</u>	58
7.1	Auswirkungen der Planung	59
7.2	Gewichtung des Abwägungsmaterials	62
7.3	Fazit	63
8	<u>PLANVERWIRKLICHUNG UND BODENORDNUNG</u>	63
9	<u>KOSTEN UND WIRTSCHAFTLICHKEIT</u>	63
10	<u>ANLAGEN</u>	64
10.1	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern	64
10.2	Bestandsaufnahme Biotoptypen– Artenliste (STAND Mai 2008)	64

1 Vorbemerkungen zur Planaufstellung

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Saarbrücken hat in seiner Sitzung 26.06.2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 137.09.00 „Westlich der Dudweiler Landstraße“ beschlossen, mit dem die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur städtebaulichen Neuordnung und Nutzung der aufgelassenen Güterbahnhofsflächen westlich der Dudweiler Landstraße geschaffen werden sollen.

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

1.1 Ziele und Zwecke der Planung

Städtebauliche Neuordnung

Die Flächen des ehemaligen Güterbahnhofes Saarbrücken unterliegen bereits seit mehreren Jahren in großen Teilen keiner konkreten Nutzung mehr. Gleisanlagen wurden teilweise bereits zurückgebaut. Lediglich im Süden des Plangebietes werden noch einzelne Hallengebäude für Dienstleistungszwecke genutzt bzw. sind durch Transportunternehmen angemietet.

Das damit in großen Teilen untergenutzte Flächenareal wirkt sich zusehends negativ auf das städtebauliche Erscheinungsbild des nördlichen Stadteingangs von Saarbrücken aus. Mit der Planung wird das Ziel verfolgt, die Stadteingangssituation im Norden der Landeshauptstadt langfristig aufzuwerten und die derzeit überwiegend brachliegenden Flächen durch die städtebauliche Neuordnung wieder einer konkreten Nutzung zuzuführen.

Verlagerung eines bestehenden Marktstandortes

Der Standort des bereits in Saarbrücken ansässigen BAUHAUS-Marktes in der Mainzer Straße im Stadtteil St. Johann – Bezirk Mitte befindet sich in einer „baumarkt-atypischen“ Lage innerhalb eines Mischgebietes mit kleinteiliger Baustruktur. Diese kleinräumige Situation erschwert eine werbewirksame Präsentation des Standortes. Zusammen mit dem geringen Anteil an Außenbereichsflächen, die als Verkaufsfläche genutzt werden können, beläuft sich die gesamte Baumarktverkaufsfläche auf lediglich ca. 4.000 m². Aufgrund der unmittelbar angrenzenden umgebenden Bebauung, besteht kein weiterer Raum für eine sortimentsgerechte Präsentation bzw. eine Flächenexpansion an diesem Standort.

Hierunter leidet die Wettbewerbsfähigkeit des Betriebes, was zwangsläufig auch Auswirkungen auf den Erhalt des Betriebsstandortes Saarbrücken und damit auch auf das örtliche Arbeitsplatzangebot haben wird. Die derzeitige Lage innerhalb eines Blockinnenbereiches bringt zusätzliche Belastungen für die angrenzenden Wohnbauflächen mit, was die Konfliktrichtigkeit des momentanen Betriebsstandortes unterstreicht.



(Quelle: Google Earth)

Mit der Planumsetzung wird dem Unternehmen ermöglicht, am Betriebsstandort Saarbrücken festzuhalten und ein den heutigen Markterfordernissen angepasstes Marktkonzept zu verwirklichen. Damit verbunden ist die Sicherung bestehender und die Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze innerhalb der Landeshauptstadt.

Schaffung innerstädtischer Gewerbeflächen

Im südlichen Teil des Geltungsbereiches sollen durch die Schaffung gewerblicher Bauflächen zusätzliche Ansiedlungsmöglichkeiten für mittelständische Gewerbebetriebe geschaffen werden. Die hervorragende Verkehrsanbindung an das überörtliche Straßennetz (BAB A 623 „Saarbrücken-Rodenhof“ in ca. 2,4 km Entfernung) sorgt hier für günstige Standortvoraussetzungen.

1.2 Gründe für die Standortwahl

Sinnvolle Revitalisierung innerstädtischer Brachflächen

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

Verkehrsgünstige Lage

Das Plangebiet zeichnet sich durch seine hervorragende verkehrsgünstige Lage aus, die durch den unmittelbaren Anschluss an die L.I.O 125 („Dudweiler Landstraße“) gekennzeichnet ist. Über diese Straßenverbindung kann der anfallende Verkehr unmittelbar z.B. in nördlicher Richtung an das überörtliche Verkehrsnetz (BAB A 623 „Saarbrücken-Rodenhof“ in ca. 2,4 km Entfernung) abgeführt werden. Dies stellt insbesondere für den anfallenden Zu- und Ablieferverkehr einen entscheidenden Standortvorteil - z.B. im Falle des Bau- und Gartenfachmarktes - im Vergleich zum bisherigen Standort in der Mainzer Straße dar. Eine Belastung von empfindlichen Wohnbauflächen kann hierdurch weitestgehend vermieden werden. In südlicher Richtung stellt der Anschluss zur BAB A 620 (Stadtautobahn) in ca. 1,5 km Entfernung die nächstmögliche Anschlussmöglichkeit dar. Infolge der Durchfahrung der Innenstadt wird diese Relation für den angesprochenen An- und Ablieferverkehr eine geringere Bedeutung besitzen.

2 Verfahrensverlauf/ Rechtsgrundlagen

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 137.09.00 „Westlich der Dudweiler Landstraße“ erfolgt nach den gesetzlichen Vorschriften des BauGB. Seit der BauGB-Novelle im Jahr 2004 bedürfen grundsätzlich alle Bauleitpläne einer Umweltprüfung einschließlich Umweltbericht. Nach § 4 Abs. 1 BauGB sind die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufzufordern. An diesem sog. „Scoping-Verfahren“ schließt sich das bekannte Bebauungsplanverfahren an. 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. 7,8 ha große Plangebiet befindet sich im Norden des Stadtteils St. Johann an einer der zentralen Stadteingangssituationen der Landeshauptstadt Saarbrücken. Das Umfeld des Plangebietes ist im Westen durch die bestehenden Bahnanlagen (u.a. Bahnstrecke Saarbrücken-Mainz) und im Osten durch Mischgebietsnutzungen im Bereich der Dudweiler Landstraße geprägt.

3.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich wird im Norden durch die Betriebsflächen des bestehenden Containerterminals der Deutschen Bahn, im Osten durch die Randbebauung der Dudweiler Landstraße, im Süden durch den Bahndamm und im Westen durch die Bahnstrecke Saarbrücken-Mainz begrenzt.

3.3 Derzeitige Situation und vorhandene Nutzungen

Das Gelände umfasst die Flächen des ehemaligen Haupt-Güterbahnhofes von Saarbrücken, der 1894 errichtet und zwischen den Jahren 1969 und 1974 erweitert und umgebaut wurde. In Folge zahlreicher Umstrukturierungsprozesse innerhalb der Deutschen Bahn AG und geänderter Rahmenbedingungen innerhalb des europäischen Güterfernverkehrs wurde die Nutzung des Areals als Umschlagplatz für den schienengebundenen Güterverkehr deutlich reduziert. Der überwiegende Teil der Gebäude und Freiflächen steht seit längerem leer bzw. wird nicht mehr genutzt. Ein Großteil des Plangebietes bilden ehemalige Gleisflächen, wobei die eigentlichen Gleisanlagen, d.h. Gleise und Schwellen, bereits vollständig rückgebaut sind. Ein Großteil der am nördlichen Stadteingang gelegenen Fläche liegt bereits seit mehreren Jahren brach, was letztlich auch negative Auswirkungen auf die dortige Stadteingangssituation hat.

Einzig im südlichen Teil des Plangebietes unterliegen die vorhandenen Lagerhallen derzeit noch einer Nutzung durch Speditionsunternehmen.

3.4 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich im Eigentum der Cosmos Grundstück- und Vermögensverwaltung Gesellschaft mit beschränkter Haftung „Handelscenter Südwest“. Seitens der Deutschen Bahn, der vorherigen Grundstückseigentümerin, wurde im Rahmen der Vertragsverhandlungen signalisiert, dass die Flächenareale, mit Ausnahme des Zufahrtsbereichs zum weiterhin betriebenen Containerterminal, kurzfristig aus der Bahnaufsicht entlassen und demzufolge entwidmet werden können. Das zugehörige Verfahren läuft parallel zum vorliegenden Bebauungsplanverfahren durch das Eisenbahnbundesamt.

4 Vorgaben für die Planung

4.1 Vorgaben der Raumordnung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Vorgaben der Raumordnung bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Die Ziele der Raumordnung werden im Saarland durch die Landesentwicklungspläne (LEP) "Siedlung" und "Umwelt" festgelegt.

4.1.1 Zielfestlegungen und Vorgaben des Landesentwicklungsplanes hier: Teilabschnitt „Siedlung“ (vom 04.07.2006)

Der LEP Teilabschnitt „Siedlung“ legt textliche Ziele und Grundsätze der Raumordnung für das gesamte Landesgebiet fest, die die Siedlungsentwicklung unmittelbar oder mittelbar zum Planungsgegenstand haben oder diese berühren. Diese textlich festgelegten Ziele und Grundsätze werden durch zeichnerische Festlegungen konkretisiert und veranschaulicht.¹

Räumliche Struktur des Landes

Um den besonderen raumordnerischen Erfordernissen der unterschiedlich strukturierten Teilräume des Landes durch spezifische Zielsetzungen Rechnung zu tragen, sind innerhalb des LEP Teilabschnitt „Siedlung“ folgende Raumkategorien festgelegt:

- Ordnungsraum (Kernzone und Randzone des Verdichtungsraumes)
- Ländlicher Raum

Die Landeshauptstadt Saarbrücken liegt innerhalb der Kernzone des Verdichtungsraumes. In Ziffer 15 des LEP „Siedlung“ wird die Kernzone als ein Raum mit einer erheblich über dem Landesdurchschnitt liegenden Konzentration von Wohn- und Arbeitsstätten, Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen sowie einer hochwertigen Infrastrukturausstattung beschrieben.

Neben den generellen Aussagen zur räumlichen Struktur und den dort definierten Raumkategorien, werden zusätzliche Vorgaben zum Zentrale-Orte-Konzept gemacht.

Im Saarland werden drei unterschiedliche Kategorien von zentralen Orten einschl. der entsprechenden Verflechtungs- bzw. Versorgungsbereiche unterschieden:

- Oberzentrum mit zugehörigem Oberbereich,
- Mittelzentrum mit zugehörigem Mittelbereich,
- Unterzentrum mit zugehörigem Nahbereich.

¹ Siehe LEP „Siedlung“, Kapitel 1.2



Quelle: LEP „Siedlung“, Auszug Anlage 4, Amtsblatt des Saarlandes 2006, Seite 999

Im Saarland erfüllt lediglich die Landeshauptstadt Saarbrücken die Kriterien eines Oberzentrums, das lt. Definition die Bevölkerung ihres Oberbereiches mit Gütern und Dienstleistungen des höheren spezialisierten Bedarfs versorgt. Der Verflechtungsbereich von Saarbrücken erstreckt sich über das gesamte Saarland und umfasst alle saarländischen Mittel- und Nahbereiche.

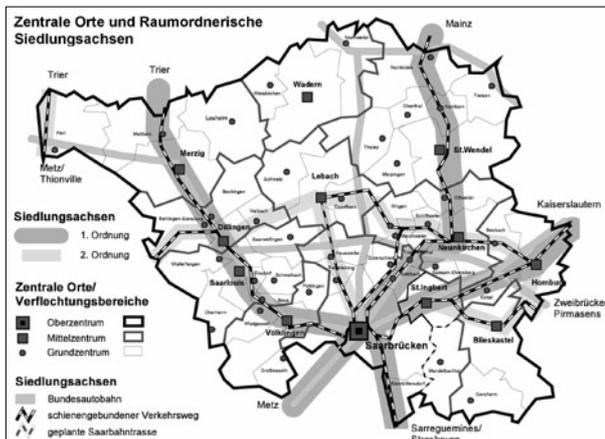
Die Landeshauptstadt Saarbrücken liegt darüber hinaus im Kreuzungsbereich mehrerer raumordnerische Siedlungsachsen 1. Ordnung:

- Saarbrücken – Völklingen – Saarlouis – Dillingen – Merzig,
- Saarbrücken - St. Ingbert – Homburg,
- Saarbrücken – Neunkirchen - St. Wendel,

und 2. Ordnung:

- Saarbrücken – Riegelsberg – Heusweiler,

was die zentralörtliche Bedeutung des Oberzentrums widerspiegelt.



Quelle: LEP „Siedlung“, Auszug Anlage 4, Amtsblatt des Saarlandes 2006, Seite 1000

Großflächige Einzelhandelseinrichtungen

Einzelhandelsbetriebe sind großflächig im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO, wenn sie eine Verkaufsfläche von 800 m² überschreiten.²

Der LEP Teilabschnitt „Siedlung“ definiert in Kapitel 2.5.2 Ziele und Grundsätze für die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben.

Gem. dem **Konzentrationsgebot** in Ziffer 42 sind diese nur im Oberzentrum sowie in den Mittel- und Grundzentren zulässig. Darüber hinaus müssen sie sich bezüglich Größenordnung und Warensortiment funktional in die vorgegebene zentralörtliche Versorgungsstruktur einfügen. Der Einzugsbereich der entsprechenden Einzelhandelseinrichtung darf den Verflechtungsbereich des betreffenden zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten (**Kongruenzgebot**). Des Weiteren darf das Zentrale-Orte-Gefüge des Landes sowie die Funktionsfähigkeit des jeweiligen, zentralen, innerörtlichen Versorgungsbereiches des zentralen Ortes (Standortgemeinde) sowie der benachbarten zentralen Ortes (Nachbargemeinden) nicht beeinträchtigen (**Beeinträchtigungsverbot**).

Hinsichtlich des Standortes sind sie im engen räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem zentralen, innerörtlichen Versorgungsbereich (integrierter Standort) des jeweiligen zentralen Ortes innerhalb des Siedlungszusammenhangs zu errichten (**städtebauliches Integrationsgebot**).

Da das Flächenangebot in den zentralen Ortslagen und Kernbereichen oftmals sehr eingeschränkt ist, großflächige Einzelhandelseinrichtungen aber im Besonderen auf ein umfangreiches Flächenangebot und gute Erreichbarkeitsverhältnisse - vor allem auch für den An- und Ablieferverkehr – angewiesen sind, trifft der LEP Teilabschnitt „Siedlung“ eine entsprechende **Ausnahmeregelung**. Danach können, unter Beachtung der landeplanerischen Zielsetzungen, in Ausnahmefällen auch außerhalb integrierter Standorte des jeweiligen zentralen Ortes in Sondergebieten (gem. BauNVO) großflächige Einzelhandelseinrichtungen ausgewiesen werden.³ Beschränkt sind solche Nutzungen allerdings auf Einzelhandelseinrichtungen mit nichtzentrenrelevanten Warensortimenten, d.h. Warensortimente außerhalb der in Anlage 7 zum LEP Teilabschnitt „Siedlung“ aufgelisteten Sortimentsgruppen. Des weiteren wird aufgeführt, dass diese Ausnahmeregelung dahingehend beschränkt ist, dass die angesprochenen Warensortimente zusätzlich aufgrund ihrer Vertriebsform und der fachlichen Spezialisierung hauptsächlich auf große ebenerdige Ausstellungs- und Verkaufsflächen angewiesen sind, wie z.B. Möbelhäuser, **Bau- und Gartenfachmärkte**.

In diesen Sondergebieten ist durch geeignete Bebauungsplan-Festsetzungen die Bündelung zulässiger, nicht-zentrenrelevanter Warensortimente zu ermöglichen. Auf die genannten Beschränkungen wird im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens reagiert.

Das geplante Vorhaben - die Errichtung eines Bau- und Gartenfachmarktes an der Dudweiler Landstraße – steht den Zielsetzungen des LEP Teilabschnitt „Siedlung“ nicht entgegen. Die Anforderungen an Flächengröße und logistische Abläufe erlauben im vorliegenden Fall zwar keine Ansiedlung innerhalb der Kernstadt von Saarbrücken. Das städtebauliche Umfeld ist jedoch geprägt von umgebender Bebauung des Wohngebietes „Am Homburg“, der straßenbegleitenden Bebauung entlang der Dudweiler Landstraße, den bestehenden Bahnanlagen und den weiter westlich anschließenden Wohnnutzungen im Bereich „Rodenhof. Zusammen mit der guten Ein-

² Urteil des 4. Senats vom 24. November 2005 BVerwG 4 C 8.05

³ LEP „Siedlung“, Ziffer 47

bindung zur City durch die geringen Wegedistanzen (Entfernung ca. 1,8 km, Fahrzeit ca. 3 Minuten) ist hier zweifelsohne der räumlich-funktionale Zusammenhang mit den innerörtlichen Versorgungsbereichen ableitbar. Damit entspricht das Vorhaben dem städtebaulichen Integrationsgebot nach Ziffer 46 des LEP Teilabschnitt „Siedlung“.

Da es sich bei dem auf einer Teilfläche des Bebauungsplanes vorgesehenen Bau- und Gartenfachmarkt um den baurechtlichen Typus eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes handelt, war nach § 15 des Raumordnungsgesetzes (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Dritten Gesetzes zur Änderung des Energieeinsparungsgesetzes vom 28. März 2009 (BGBl. I S. 643), sowie § 9 des Saarländischen Landesplanungsgesetzes (SLPG) vom 12. Juni 2002 (Amtsbl. S. 1506), zuletzt geändert durch Art. 10 Abs. 3 des Gesetzes vom 21. November 2007 (Amtsbl. S. 2393), i.V.m. § 1 Nr. 19 der Bundes-Raumordnungsverordnung vom 13. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 b des Gesetzes vom 18. Juni 2002, und Ziffer 51 des Landesentwicklungsplanes (LEP), Teilabschnitt „Siedlung“ vom 4. Juli 2006, die Durchführung eines Raumordnungsverfahrens (ROV) erforderlich.

Im Rahmen des Raumordnungsverfahrens ist gem. § 15 ROG i. V. m. §§ 9-11 SLPG unter überörtlichen Gesichtspunkten zu prüfen,

- ob das Vorhaben Erfordernissen der Raumordnung übereinstimmt oder
- wie das Vorhaben unter den Gesichtspunkten der Raumordnung durchgeführt und auf andere raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen abgestimmt werden kann (Raumverträglichkeitsprüfung).

Mit Abschlussbescheid über das Vorhaben „Großflächiger Bau- und Gartenfachmarkt im Bereich westlich der Dudweiler Landstraße in der Landeshauptstadt Saarbrücken – Stadtteil St. Johann“ vom 03.11.2009 (Az.: C/2-119-32/09 Gr) wurde das Verfahren seitens des Ministeriums für Umwelt positiv beschieden, wodurch die raumordnerische Beurteilung (Abschlussbescheid) vom 24.11.2008 (Az.: C/2 -67-24/08 Gr) ersetzt wird.

Für das Einzelhandelsvorhaben wurde bereits im Jahre 2008 ein Raumordnungsverfahren durchgeführt und mit der Raumordnerischen Beurteilung vom 24. November 2008 (Az.: C/2 – 67-24/08 Gr) abgeschlossen. Die erneute Durchführung eines Raumordnungsverfahrens war erforderlich, da sich die der Raumordnerischen Beurteilung vom 24. November 2008 zu Grunde liegende Vorhabenplanung hinsichtlich der geplanten einzelhandelsrelevanten Verkaufsflächengrößen geändert hat und die raumordnerische Verträglichkeit des Vorhabens daher nochmals zu prüfen war. In diesem Zusammenhang war insbesondere die raumordnerische Verträglichkeit des nun auch für den Endkunden zugänglichen Drive-In-Bereiches und der dadurch vergrößerte einzelhandelsrelevante Verkaufsfläche dieses Bereiches zu überprüfen.

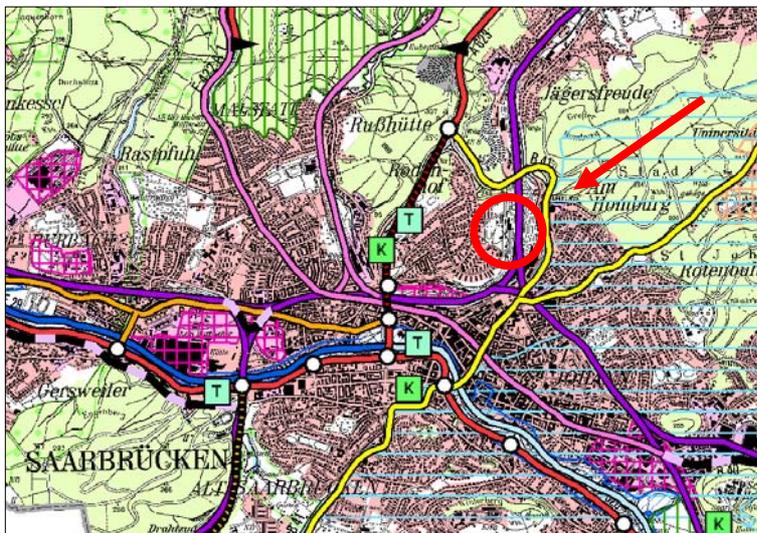
Die innerhalb des o.g. Abschlussbescheides getroffenen Maßgaben sind in den Bebauungsplan eingeflossen. Unter anderem wurde hierbei die maximal zulässige einzelhandelsrelevante Verkaufsfläche des Vorhabens „Bau- und Gartenfachmarkt“ einschließlich aller Freiverkaufsflächen auf 19.840 m² begrenzt. Gleichzeitig wurden die innenstadtrelevanten Sortimente (gem. Anlage 7 zu Landesentwicklungsplan Teilabschnitt „Siedlung“) auf maximal 800 m² Verkaufsfläche begrenzt.

Die geplante Gewerbenutzung im Süden des Plangebietes widerspricht ebenfalls nicht den Ziel festlegungen des LEP „Teilabschnitt Siedlung“.

4.1.1.1 Zielfestlegungen und Vorgaben des Landesentwicklungsplanes hier: Teilabschnitt „Umwelt“ (vom 13.07.2004)

Der LEP Teilabschnitt „Umwelt“ (LEP „Umwelt“) hat die Aufgabe, die Flächenansprüche an den Raum und die räumliche Verteilung der einzelnen Nutzungen unter Abwägung überörtlicher Gesichtspunkte zu koordinieren und zu sichern. Die Ziele der Raumordnung werden hierbei durch textliche und zeichnerische Festlegungen bestimmt.

Mit der westlichen Abgrenzung des Wasserschutzgebietes (Dudweiler Landstraße) fällt die Grenze eines Vorranggebietes für Grundwasserschutz (VW) zusammen, das im Landesentwicklungsplan Teilabschnitt „Umwelt, Vorsorge für Flächennutzung, Umweltschutz und Infrastruktur“ (LEP-Umwelt) vom 13. Juli 2004 dargestellt ist. In diesem außerhalb des eigentlichen Geltungsbereiches gelegenen VW ist das Grundwasser im Interesse der öffentlichen Trinkwasserversorgung vor nachteiligen Einwirkungen zu schützen. Bei unausweichlichen Baumaßnahmen innerhalb eines VW ist durch entsprechende Auflagen eine Beeinträchtigung der Trinkwasserversorgung zu verhindern. Beeinträchtigungen des Grundwassers sind im Zuge der vorliegenden Planung nicht zu erwarten. Für das Plangebiet selbst weist der LEP Umwelt Teilbereiche als Siedlungsfläche aus. Die Dudweiler Landstraße ist als Straßenverbindung des Tertiärnetzes ausgewiesen. Demnach widerspricht der vorliegende Bebauungsplan nicht den landesplanerischen Vorgaben.



4.1.1.2 Flächennutzungsplan Regionalverband Saarbrücken

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan des Regionalverbandes Saarbrücken, zu dem die Landeshauptstadt gehört, stellt für das Plangebiet „Flächen für Bahnanlagen“ gem. § 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB dar. Demnach wird das o.g. Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB nicht erfüllt und die Teiländerung des Flächennutzungsplanes ist im Parallelverfahren erforderlich. Dieser Verfahrensschritt wird seitens des Regionalverbandes durchgeführt.



Quelle: FNP Regionalverband Saarbrücken

4.2 Landschaftsplan

Der genehmigte Landschaftsplan der Landeshauptstadt Saarbrücken trifft für das Plangebiet folgende Zielaussagen:

Der innerhalb des Plangebietes verlaufende „Sulzbach“ ist hinsichtlich seines Zustandes als „verrohrter Gewässerzustand“ eingestuft. Der Landschaftsplan definiert als Ziel, die Gewässergüte in diesem Bereich zu sanieren. Darüber hinaus ist das Areal als „Angebotsfläche für die Siedlungsentwicklung“ dargestellt, wonach die vorliegende Planung nicht den Aussagen des Landschaftsplanes widerspricht.



Quelle: Landschaftsplan Regionalverband Saarbrücken

4.3 Fachbeiträge und Gutachten

Für die im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens erforderliche landesplanerische Beurteilung waren folgende Fachgutachten bzw. Fachinformationen notwendig, deren Ergebnisse in den vorliegenden Bebauungsplan mit einfließen:

- „Alter Güterbahnhof an der Dudweiler Landstraße in Saarbrücken – Beurteilung der Belastungen im Boden und der Bausubstanz“ – Ingenieurbüro für Geotechnik, Belzgasse 8, 67550 Worms, November 2007

- Gutachtliche Stellungnahme zu den Geräuschimmissionen in der Nachbarschaft durch den geplanten BAUHAUS-Baumarkt an der Dudweiler Landstraße in Saarbrücken, SGS-TÜV Saarland GmbH, Am TÜV 1, 66280 Sulzbach, 01. September 2009
- Auswirkungsanalyse für die Ansiedlung eines Baumarktes an der Dudweiler Landstraße in Saarbrücken, BulwienGesa AG, Nymphenburger Straße 5, 80335 München, 30. März 2009
- Nachweis der Verkehrsverträglichkeit für die geplante Ansiedlung eines Bauhauses an der Dudweiler Landstraße in Saarbrücken, Planungsteam Jakobs Gänssle GmbH, Hochstraße 57, 66115 Saarbrücken, März 2008
- Nachweis der Verkehrsverträglichkeit für die geplante Ansiedlung eines Bauhauses an der Dudweiler Landstraße in Saarbrücken, Planungsteam Jakobs Gänssle GmbH, Hochstraße 57, 66115 Saarbrücken, September 2009

4.3.1 Verkehr

Das Fachbüro „Planungsteam Jakobs Gänssle GmbH, Hochstraße 57, 66115 Saarbrücken“ wurde beauftragt, die Verkehrsablaufqualität an den heutigen und zukünftigen relevanten Knotenpunkten im betroffenen Straßenabschnitt der Dudweiler Landstraße für die maßgebenden Belastungszeiträume zu beurteilen.

Im Folgenden werden die wesentlichen Aussagen des Verkehrsgutachtens dargestellt. Ausführlichere Informationen sind dem kompletten Ergebnisbericht zu entnehmen, der der vorliegenden Begründung zum Bebauungsplan beigelegt wird.

4.3.1.1 Verkehrsbelastungen⁴

Kundenverkehre

Die Abschätzung des möglichen Kundenpotenzials ergibt über den Ansatz der Verkaufsfläche von rund 15.000 m² (nach Abzug der Freiflächen) eine Spanne von 2.250 bis 6.754 Kunden pro Tag. Die von der Auftraggeber (COSMOS Grundstück- und Vermögensverwaltung GmbH) erwarteten 1.800 Kunden pro Tag liegen somit unter dem Abschätzungswert, basieren jedoch auf Daten vergleichbarer Bauhausobjekte im Bundesgebiet. Der weiteren Berechnung werden die Angaben des Auftraggebers zu Grunde gelegt.

Eine Vergleichsberechnung über die geplante Anzahl von 360 Kundenstellplätzen für das Bauhaus mit den folgenden Ansätzen:

- Umschlagrate < 60 Minuten
- Besetzungsgrad der Fahrzeuge von 1,2
- MIV-Anteil von 95 %
- Spitzenstundenanteil (18:00 bis 19:00 Uhr) von 14 %

⁴ Nachweis der Verkehrsverträglichkeit für die geplante Ansiedlung eines Bauhauses an der Dudweiler Landstraße in Saarbrücken, Planungsteam Jakobs Gänssle GmbH, Hochstraße 57, 66115 Saarbrücken, September 2009, Seite 7 ff

Ergab ein rechnerisches Potenzial von rund 3.250 Kunden pro Tag.

Mit den vorstehenden Ansätzen von 1.800 Kunden Pro Tag werden 1.425 Kundenfahrten pro Tag und Richtung ermittelt.

Beschäftigtenverkehre

Für die Ermittlung der Beschäftigtenanzahl wird von einem Beschäftigten pro 125 m² Verkaufsfläche (VKF-Gesamt = 19.840 m²) ausgegangen. Somit werden 160 Beschäftigte für das geplante BAUHAUS berechnet.

Die Beschäftigtenfahrten werden bei einem MIV-Anteil von 95 %, einem Besetzungsgrad von 1,1, einem Anwesenheitsgrad von 90 % und einer Wegehäufigkeit von 2,0 mit rund 300 Fahrten pro Tag und Richtung ermittelt.

Der Belegungsanteil der Beschäftigtenverkehre des geplanten Bauhauses in den zu betrachtenden Stundenzeiträumen liegt deutlich unter 5 % und wird somit nicht weiter als berechnungsrelevant angesehen.

Lieferverkehre

Mit dem gewählten Ansatz von 0,20 bis 0,25 Fahrten pro 100 m² Verkaufsfläche (VKF-Gesamt = 19.840 m²) wird das Lieferverkehrsaufkommen mit rund 50 Fahrten pro Tag und Richtung ermittelt. Der Spitzenstundenanteil liegt unter Anwendung der Tagesganglinien für diese Verkehrsgruppe zwischen 4,50 und 8,00 %. Somit ergeben sich rechnerische Belastungen von jeweils 4 Fahrten pro Richtung in den betrachteten Stundenbereichen.

Für die weiteren Berechnungen wird dieser geringe Verkehrsanteil im Rahmen der Prognosetoleranzen gesehen und nicht weiter angesetzt.

4.3.1.2 Verkehrsverträglichkeit

Mit dem Verkehrsgutachten, Stand 03/2008 wurde die Verkehrsverträglichkeit unter dem Ansatz von 3.600 Kunden pro Tag positiv nachgewiesen.

Die Diskrepanz zu den aktuellen Vorgaben resultierte aus einer missverständlichen Interpretation von Kundenanzahl und Kundenfahrten (Kundenfahrten entspricht grob 2* Kundenanzahl). Somit wurde der Nachweis damals für eine deutlich höhere Kundenanzahl geführt, wobei die Angaben der Bauhaus AG zu den Kundenzahlen (aus vergleichbaren Objekten) unter dem Ansatz der Verkaufsflächenzahl mittels einschlägiger Fachliteratur reflektiert wurden.

Von einer aufwändigen Neuberechnung der einzelnen Leistungsfähigkeitsberechnungen wird aktuell abgesehen, da sich durch die Halbierung des Verkehrserzeugers Bauhaus in Bezug auf die Kundenverkehre kein negativeres Ergebnis gegenüber der Untersuchung vom März 2008 einstellen wird.⁵

4.3.2 Lärm

Als Beurteilungsgrundlage für die landesplanerische Überprüfung des geplanten Vorhabens wurde seitens der SGS-TÜV Saarland GmbH eine gutachtliche Stellungnahme zu den Ge-

⁵ Ebenda, Seite 9

räuschemissionen in der Nachbarschaft zum geplanten BAUHAUS-Baufachmarkt an der Dudweiler Landstraße erstellt.

Im Folgenden werden die wesentlichen Aussagen des Lärmgutachtens dargestellt. Ausführlichere Informationen sind dem kompletten Ergebnisbericht „Gutachterliche Stellungnahme zu den Geräuschemissionen in der Nachbarschaft durch den geplanten BAUHAUS-Baufachmarkt an der Dudweiler Landstraße in Saarbrücken, SGS-TÜV Saarland GmbH, Am TÜV 1, 66280 Sulzbach“ zu entnehmen, der der vorliegenden Begründung zum Bebauungsplan beigelegt wird.

4.3.2.1 Immissionsorte und zulässige Geräuschemissionen⁶

Die dem Vorhaben nächstgelegenen Wohnhäuser befinden sich im Osten in der Dudweiler Landstraße sowie im Bereich zwischen Homburgtreppe, An der Homburger Höh und Daimlerstraße im Stadtteil Am Homburg. Auch im Stadtteil Rodenhof wurden zwei Immissionsorte betrachtet (Leharstraße und Kalmanstraße).

Nach Auskunft des Stadtplanungsamtes kann unter Berücksichtigung der städtebaulichen Struktur von der Gebietsausweisung Mischgebiet entlang der Dudweiler Landstraße ausgegangen werden. Die östlich an die Dudweiler Landstraße anschließende Wohnbebauung im Stadtteil Am Homburg sowie die Bebauung im Bereich der Immissionsorte im Stadtteil Rodenhof ist als Allgemeines Wohngebiet einzustufen. Der Flächennutzungsplan sieht hier Wohnbauflächen vor.

Nach Nummer 6.1 der TA Lärm gelten gemäß der Gebietsausweisung die folgenden Immissionsrichtwerte:

- Kern-, Dorf- und Mischgebiete:

Tags	60 dB(A)
Nachts	45 dB(A)

- Allgemeine Wohngebiete und Kleinsiedlungsgebiete:

Tags	55 dB(A)
Nachts	40 dB(A)

Entsprechend der TA Lärm [1] gilt als Beurteilungszeitraum tagsüber der gesamte Zeitraum von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr (16 Stunden), nachts die lauteste Stunde zwischen 22:00 Uhr und 06:00 Uhr.

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die genannten Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Die Immissionsrichtwerte gelten gemäß TA Lärm für die Summe der Geräuschemissionen von gewerblichen Anlagen. Eine an den Immissionsorten vorhandene Vorbelastung ist bei der Beurteilung der hinzukommenden Geräuschemissionen daher mit zu berücksichtigen.

⁶ „Gutachterliche Stellungnahme zu den Geräuschemissionen in der Nachbarschaft durch den geplanten BAUHAUS-Baumarkt an der Dudweiler Landstraße in Saarbrücken, SGS-TÜV Saarland GmbH, Am TÜV1, 66280 Sulzbach“ zu entnehmen, der dem vorliegenden Bericht zum ROV „Westlich der Dudweiler Landstraße“, September 2009, Seite 5

4.3.2.2 Ermittlung der Geräuschemissionen⁷

Folgende Geräuschemissionen wurden im Rahmen der Begutachtung untersucht:

- Kundenparkplatz
- Drive-In / Handwerkerbereich
- Warenanlieferung des Baumarktes / Austausch Container
- Stationäre Geräuschquellen

Die konkreten Untersuchungsergebnisse sind dem kompletten Ergebnisbericht der SGS-TÜV Saarland GmbH zu entnehmen.

4.3.2.3 Qualität der Prognose⁸

Bei der Ermittlung der zu erwartenden Geräuschemissionen wurden soweit möglich Maximalbetrachtungen durchgeführt.

Die Emissionsansätze in den herangezogenen Studien zu den Geräuschen von Parkplätzen sowie von Lkw- und Ladegeräuschen basieren auf Maximalabschätzungen, so dass die tatsächlichen Geräuschemissionen im Normalfall niedriger liegen.

Die für die stationäre Anlagen festgesetzten Geräuschemissionen (Schalleistungspegel) sind unter Beachtung des Standes der Lärminderungstechnik einhaltbar.

Die Eingangsgrößen der Schallausbreitungs- und Abschirmberechnung (Bodendämpfung, Geländekanten etc.) wurden so gewählt, dass sich eine Maximalabschätzung der tatsächlich zu erwartenden Geräuschemissionen ergibt.

Insgesamt sind daher in der Praxis tendenzielle geringere Geräuschemissionen zu erwarten, als in der vorliegenden Untersuchung berechnet, sofern die festgesetzten Schalleistungspegel eingehalten werden.

Die Wände der Halle Drive-In sowie die östliche und nördliche Wand der Freifläche Drive-In sollen als geschlossene Wände aus Trapezblech errichtet werden und wurden in der Schallausbreitungsberechnung als abschirmende Bauteile betrachtet. Es ist darauf zu achten, dass die Wände und das Dach des Drive-In Bereiches fugendicht ausgeführt werden.

4.3.2.4 Zusammenfassung und Ergebnis der Untersuchung⁹

Auf dem Gelände des ehemaligen Hauptgüterbahnhofes in der Dudweiler Landstraße in Saarbrücken soll ein großflächiger Baumarkt angesiedelt werden. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist die Vorlage einer Prognose zu den von dem geplanten Baumarkt auf die Nachbarschaft einwirkenden Geräuschemissionen erforderlich.

⁷ Ebenda, Seite 7 ff

⁸ Ebenda, Seite 19

⁹ Ebenda, Seite 20 ff

Von der SGS-TÜV Saarland GmbH wurde dazu ein entsprechendes schalltechnisches Gutachten mit der Auftragsnummer 6030 7A 0367 vom 13.03.2008 erstellt. Zwischenzeitlich hat sich die Lage und Größe des Kundenparkplatzes und der geplanten Gebäude geändert. Des Weiteren liegen neuere Untersuchungen zu den verkehrlichen Auswirkungen (z.B. erwartete Kunden- und Mitarbeiterbverkehre) des geplanten Baumarktes vor.

Die SGS-TÜV GmbH wurde von der Cosmos Grundstück- und Vermögensverwaltung GmbH mit der Überarbeitung des schalltechnischen Gutachtens unter Berücksichtigung der neuen Planungen und Ergebnisse der Untersuchungen beauftragt.

Im Baumarkt soll das übliche Baumarktsortiment für Privatkunden angeboten werden. Zusätzlich soll ein „Handwerker Drive-In“ Handwerkern die Möglichkeit geben Baustoffe und Baumaterialien direkt im Lagerbereich auf ihre Fahrzeuge (Transporter) aufladen zu können. Die Baumaterialien werden mit Staplern auf die Handwerkerfahrzeuge verladen.

Auf dem östlichen Teil des Grundstückes ist ein Kundenparkplatz mit 359 Stellplätzen vorgesehen.

Der Anlieferungsbereich für den Baumarkt befindet sich auf der Gebäudewestseite. Hier sind auch Stellplätze für Container und eine Presse vorgesehen.

Zur Be- und Entlüftung des Baumarktes ist eine Lüftungsanlage vorgesehen, bei der sich die Lüftungsaggregate auf dem Dach befinden.

Maßgeblich für die von dem Vorhaben ausgehenden Geräuschemissionen und –immissionen sind die folgenden Vorgänge und Anlagen:

- Parkverkehr durch die Privatkunden des Baumarktes
- Ein- und Ausfahrten von Fahrzeugen in den Drive-In-Bereich
- Beladung von Handwerkerfahrzeugen im Drive-In-Bereich
- Lieferverkehr für den Baufachmarkt durch LKW
- Be- und Entladung von LKW; Aufnahme und Absetzen von Containern
- Stationäre Geräuschquellen: Be- und Entlüftung des Baufachmarktes

Als Öffnungszeit des Baumarktes wurde von der BAUHAUS AG mit werktags von 08:00 Uhr bis 20:00 Uhr angegeben.

In den nachfolgenden Tabellen sind die in der vorliegenden Untersuchung für den geplanten Baumarkt an der Dudweiler Landstraße in Saarbrücken ermittelten Geräuschimmissionen den gemäß TA Lärm geltenden Immissionsrichtwerten tags gegenübergestellt.

Beurteilungspegel tags

Immissionsort		Beurteilungspegel	Immissionsrichtwert tags
Nr.	Bezeichnung	L _{r, Tag} in dB(A)	dB(A)
1	Dudweiler Landstraße 99	54	60
2	Dudweiler Landstraße 87	57	60
3	Dudweiler Landstraße 63	51	60
4	Homburgtreppe 1	52	55
5	Dudweiler Landstraße 105	51	60
6	Daimlerstraße 5	51	55
7	Leharstraße	43	55
8	Kalmanstraße	43	55

Wie der Vergleich zeigt, werden die an de Immissionsorten geltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm [1] an den betrachteten Immissionsorten um 3 bis 12 dB unterschritten.

Die zulässigen Spitzenpegel werden durch den Betrieb des geplanten Baumarktes nicht überschritten.

Es kann davon ausgegangen werden, dass auch unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch die bestehenden Gewerbebetriebe die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den betrachteten Immissionsorten nicht überschritten werden.

4.3.3 Sozioökonomie

Die Firma BulwienGesa AG wurde auf Veranlassung der stadt eigenen Saarbrücker Gesellschaft GIU Flächenmanagement KG mit der Erarbeitung einer Wirkungsanalyse beauftragt, die insbesondere die Auswirkungen auf den Einzelhandelsbesatz im Stadtzentrum und die verbraucher-nahe Versorgung auf der Grundlage der geltenden Bundes- und Landesregelungen nach städtebaulichen und landesplanerischen Kriterien beurteilen sollte. Die Ergebnisse waren Grundlage für das im Vorfeld zum Bebauungsplanverfahren erforderliche Raumordnungsverfahren.

Im Folgenden werden die zusammenfassenden Aussagen der Wirkungsanalyse der Firma BulwienGesa AG wiedergegeben, ausführliche Informationen sind dem kompletten Ergebnisbericht zu entnehmen, der der vorliegenden Begründung zum Bebauungsplan beigefügt wird. Die Betrachtungen wurden bereits innerhalb des vorgeschalteten Raumordnungsverfahrens ausführlich behandelt und waren letztlich auch Grundlage für den Abschlussbescheid zum Raumordnungsverfahren.

Die Auswirkungen des Vorhabens lassen sich wie folgt beschreiben¹⁰:

¹⁰ Auswirkungsanalyse für die Ansiedlung eines Baumarktes an der Dudweiler Landstraße in Saarbrücken, BulwienGesa AG, Nymphenburger Straße 5, 80335 München, 30. März 2009, Seite 42

- Die Modellrechnungen zur Binnenwirkung des Markteintritts des untersuchten Bauhaus-Fachzentrums (neu) zeigten aus gutachtlicher Sicht die Verträglichkeit des Planvorhabens. Die Umsatzverteilung in Höhe von rd. 10.284 Mio. Euro (rd. 857 Tsd. € monatlich) entspricht akzeptablen Umsatzverteilungseffekten in einer freien und sozialen Marktwirtschaft. Bei den typgleichen Wettbewerbern (Bau- und Heimwerkermärkten) sind die Umverteilungsquoten am höchsten. Diese haben in der Vergangenheit dem bestehenden, nicht mehr marktgerechten Bauhaus-Altstandort Umsätze und Marktanteile abgenommen, die sich Bauhaus mit einem modernen Baumarkt wieder zurückholen kann. Zu beachten ist zudem, dass Die Umsatzumverteilung in Höhe von rd. 10.284 Mio. Euro jährlich (rd. 857 Tsd. Euro monatlich) entspricht akzeptablen Umsatzumverteilungseffekten in einer freien und sozialen Marktwirtschaft. Bei den typgleichen Wettbewerbern (Bau- und Heimwerkermärkten) sind die Umverteilungsquoten am höchsten. Diese haben in der Vergangenheit dem bestehenden, nicht mehrmarktgerechten Bauhaus-Altstandort Umsätze und Marktanteile abgenommen, die sich Bauhaus mit einem modernen Baumarkt wieder zurückholen kann. Zu beachten ist zudem, dass im Rahmen dieser Analyse eine "Worst-Case"-Betrachtung der Umverteilungseffekte erfolgte. Das heißt, auch die mit Gewerbetreibenden bzw. Handwerkern getätigten Umsätze insbesondere im Segment Baustoffe im angedachten Drive-In-Bereich des Bauhaus-Fachzentrums sind im Rahmen der Modellrechnung als Verdrängung gegenüber den Wettbewerbern eingerechnet worden. Aus Gutachtersicht werden diese kaum in der errechneten Größe eintreten, zumal bspw. Hornbach bedingt auch aufgrund der geringen Größe nur ein reduziertes Sortiment führt und auch die anderen beiden Baumärkte keinen Drive-In-Bereich führen.
- Die Umverteilungsquoten gegenüber der Innenstadt Saarbrückens und den Zentren benachbarter zentraler Orte liegen deutlich unter 10 %. Insgesamt ist somit in diesem Bereich von einer raumordnerischen Verträglichkeit auszugehen.
- Die Umsatzumverteilung und die Gesamt-Abschöpfung des Vorhabens liegen im unkritischen Bereich und sind für die Dimensionierung des Vorhabens marktüblich und wettbewerbsverträglich. Die von der Firma Bauhaus beabsichtigten Randsortimentsanteile in Höhe von rund 800 qm VKF werden nach den Berechnungen nur marginale und betriebswirtschaftlich verträgliche Umsatzrückgänge bei bestehenden branchen- und sortimentsgleichen Anbietern erzeugen. Wir sehen Spielräume für eine moderate Anhebung der Randsortimentsflächen. ¹¹
- Im Kernsortiment wird der Wettbewerb im Wesentlichen zwischen den bestehenden Anbietern Hela, Praktiker und Hornbach verschärft, aber marktüblich. Diese Wettbewerbsverschärfung ist innerhalb der Baumarktbranche seit Jahren vorhanden, die Profilierung der Betreiber und die Generierung von Umsatzanteilen zielt deshalb auf spezielle Zielgruppen mit betreiberspezifischen Werbeaussagen. Dies ist auch vor dem Hintergrund zu werten, dass Bauhaus seit Jahren Umsätze an die neu hinzugekommenen typgleichen Wettbewerber verloren hat.
- Negative städtebauliche Effekte für das Umfeld des neuen Standortes sind nicht zu erwarten. Es ist davon auszugehen, dass generell der Mikrostandort eine Aufwertung er-

¹¹ Ebenda, Seite 46

fahren wird und gegenüber dem derzeitigen Erscheinungsbild die Einfahrtssituation nach Saarbrücken deutlich verbessert wird. Die Planungen sehen ansonsten keine weiteren Einzelhandelsnutzungen am Standort vor. Der benachbarte Lebensmitteldiscounter Aldi und ein Rewe Supermarkt decken die Nahversorgung im Stadtteil gut ab, sie werden durch das Vorhaben nicht tangiert.

- Gemäß Landesentwicklungsplan, Teilabschnitt Siedlung, galt auch zu überprüfen, in wie weit Ziele und Grundsätze des LEP's Teilabschnitts Siedlung durch die Ansiedlung des Baumarktprojektes in der vorliegenden Größe berührt bzw. verletzt werden. Bei der Vereinbarkeitsprüfung ergaben sich keine signifikanten Verletzungen bestehender Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung. Das Vorhaben bewegt sich innerhalb des raumordnerischen (Rechts-)Rahmens und genügt in seinen Auswirkungen den raumordnerischen Belangen.
- Die Dimensionierung des anzunehmenden Einzugsgebietes und die darin zu prognostizierende Kaufkraftbindung liegen unterhalb der Obergrenze des zentralörtlichen Verflechtungsbereiches der Stadt Saarbrücken. Erhebliche Auswirkungen auf das zentralörtliche Versorgungsgefüge benachbarter Kommunen, die über das Maß normaler Wettbewerbseffekte hinausgehen, sind nicht zu erwarten.

4.4 Restriktionen für die Planung

4.4.1 Altlasten

Im Vorfeld des Grundstückserwerbs einer Teilfläche des ehemaligen Haupt-Güterbahnhofs durch die BAUHAUS AG wurde das Ingenieurbüro für Geotechnik „IBG“ beauftragt, die Belastungen im Boden und der Bausubstanz zu ermitteln.

Eine wesentliche Erkenntnis und Basis der weitergehenden Untersuchungen war die Tatsache, dass anhand der vorliegenden Unterlagen und Informationen im betrachteten Bereich nur Stückgüter und keine Massengüter umgeschlagen und gelagert wurden. Insbesondere ein Umschlag mit flüssigen, umwelt- oder wassergefährdenden Stoffen fand niemals statt. Auf dem gesamten Gelände gibt es keinerlei Tanks oder Lagerflächen für Treibstoffe oder Heizöl.¹²

Darüber hinaus hat das Büro auf Auszüge von Untersuchungsberichten zurückgegriffen, die im Auftrag der Bundesbahn in den Jahren 1998 und 2000 für den gesamten Bereich des Saarbrücker Güterbahnhofs erstellt wurden. Darüber hinaus gab es weitergehende / detailliertere Untersuchungen im Jahr 2007.

Im Folgenden werden die Untersuchungsergebnisse des Büros „IBG“ in kompakter Form wiedergegeben, ausführliche Informationen sind dem kompletten Ergebnisbericht zu entnehmen, der der vorliegenden Begründung beigelegt wird.

4.4.1.1 Bausubstanz

Im Hinblick auf die geplante Neubebauung wurden die rückzubauenden Gebäude hinsichtlich der Belastungen in der Bausubstanz untersucht. Die Gebäude weisen vielfach Belastungen durch

¹² „Alter Güterbahnhof an der Dudweiler Landstraße in Saarbrücken – Beurteilung der Belastungen im Boden und der Bausubstanz“ – Ingenieurbüro für Geotechnik, Belzgasse 8, 67550 Worms, November 2007, Seite 5

Asbest auf, das sich in Fassadenverkleidungen, Kunststeinfensterbänken und alten Dachabdeckungen (z.B. Kunstschieferbeläge, Wellzement u.ä.) feststellen lässt. Ein weiteres Problem im Bereich der bestehenden Bausubstanzen zeigt sich bei verwendeten Gummifugenmassen zur Abdichtung unterschiedlicher Betonfertigteile. Hier wurden teilweise deutlich erhöhte Gehalte der Schadstoffe Polychlorierte Biphenyle (PCB).

Des Weiteren finden sich vielfach Dämmungen alter Dampfrohre oder sonstiger Rohrisolierungen mit alter Glaswolle, die ebenfalls einer umfangreichen Entsorgung bedürfen. Im Falle einer Lagerhalle sind neben den Heizungsrohren auch die Dachflächen mit Glaswolle gedämmt. Das Material wurde auf den Kanzerogenitätsindex (KI) für künstliche Mineralfasern (KMF) untersucht. Hierbei wurde eine Einstufung des Materials in die EU-Kategorie K2 „krebserzeugend“ vorgenommen. Damit sind beim Rückbau dieser Isolierungen aus Glaswolle, ähnlich wie bei Asbestprodukten, spezielle Schutzmaßnahmen bzw. Vorschriften (TRGS 521) einzuhalten.

Die innerhalb der Gebäude in den meisten Fällen verwendeten PVC-Bodenbeläge wurden in erster Linie mit asbest- oder teerhaltigen Klebern versehen.

Beim Rückbau der Gebäude müssen alle innerhalb des Ergebnisberichts genannten schadstoffhaltigen Bauteile unter Einhaltung der einschlägigen Arbeitssicherheitsvorschriften repariert und einer ordnungsgemäßen Entsorgung zugeführt werden. Hierbei ist mit erhöhten Kosten zu rechnen (u.a. Gesamtfläche der asbesthaltigen Eternitdächer der Lagerhallen, Vordächer und überdachten Gleisbereiche ca. 22.000 m²).¹³

4.4.1.2 Verkehrsflächen / Schwarzdecken

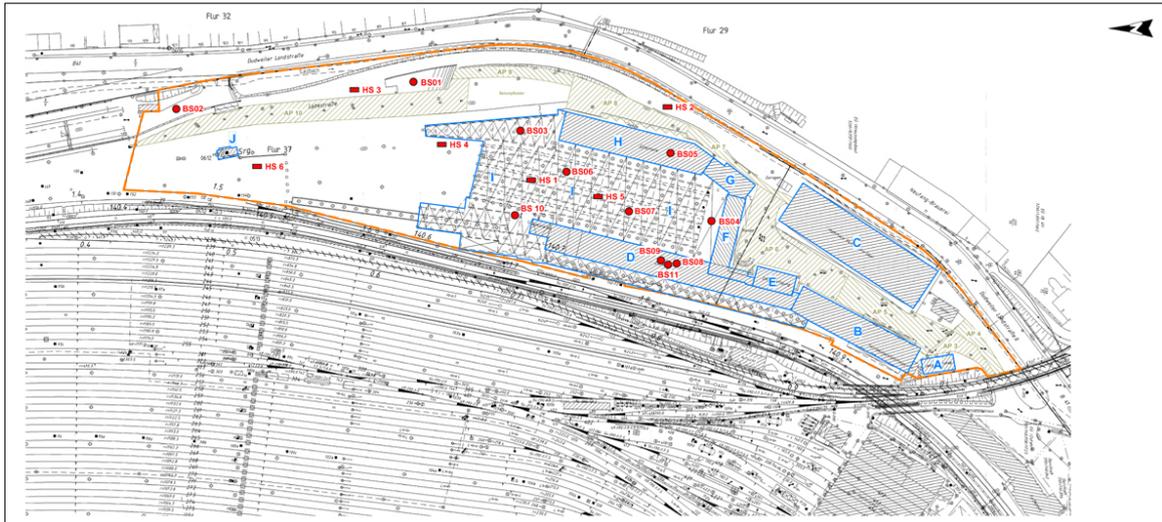
Die Hof- und Verkehrsflächen sind überwiegend mit Schwarzdecken befestigt. In Hinblick auf die spätere ordnungsgemäße Verwertung/Entsorgung des beim Rückbau dieser Flächen anfallenden Materials wurden aus den Schwarzdecken Proben entnommen. Von den untersuchten 10 Proben lagen 6 Proben oberhalb des Grenzwertes von 25 mg/kg und sind damit als teerhaltig einzustufen. Teerhaltiger Straßenaufbruch (kohlenteeerhaltige Bitumengemische AVV 170301) zählt zu den gefährlichen Abfällen und ist entsprechend zu entsorgen. Für dessen Ausbau, Transport und Verwertung bestehen besondere Anforderungen seitens des Arbeits- und Umweltschutzes (ca. 13.800m² teerhaltige Decken). Die restlichen 4 Proben lagen unterhalb des Grenzwertes, sodass diese Materialien einer Wiederverwertung zugeführt werden können.¹⁴**Bodenuntersuchungen**

Die auf dem Gelände befindlichen Verdachtsflächen für mögliche Untergrundverunreinigungen waren, wie eingangs bereits erwähnt, im Auftrag der Bundesbahn erkundet worden.

Dabei ergab eine Bohrung im Bereich des ehemaligen Lokabstellplatzes in unmittelbarer Nähe zum ehemaligen Stellwerk, eine bis maximal ca. 1,5 m reichende, lokal begrenzte Bodenverunreinigung mit Mineralölkohlenwasserstoffen (max. 22.036mg/kg MKW). Oberflächennah wurden in den Gleisschottern leicht erhöhte Schwermetallgehalte z.T. auch erhöhte PAK-Gehalte festgestellt. Gleiches gilt für den Bereich der überdachten Gleisanlagen infolge lokal oberflächennaher Verunreinigungen des Gleisschotters durch Schmierstoffe (MKW-Gehalte max. 23.851 mg/kg).

¹³ Ebenda, Seite 8 ff

¹⁴ Ebenda, Seite 11 ff



(Quelle: „Alter Güterbahnhof an der Dudweiler Landstraße in Saarbrücken – Beurteilung der Belastungen im Boden und der Bausubstanz“ – Ingenieurbüro für Geotechnik, Belgasse 8, 67550 Worms, November 2007, Anlage 1.2)

Das Büro „IBG“ hat weitere Ortsbegehungen durchgeführt und dabei innerhalb der überdachten Gleisbereiche mehrere lokale Verunreinigungen durch Schmierstoffe auf den Gleisbereichen festgestellt. Ebenso wurden zur Beurteilung der Auffüllungen im Bereich der Verloaderampen insgesamt 10 Rammkernsondierungen (BS 1 bis BS 10, siehe Übersichtsplan) bis in maximal 4 m Tiefe niedergebracht. Des Weiteren wurden im Bereich der Gleisanlagen insgesamt 6 etwa 0,5 m tiefe Handschürfungen (HS 1 bis HS 6, siehe Übersichtsplan) zur Entnahme von Proben aus dem Gleisschotter und den Schlackenauffüllungen angelegt und mittels Bohrungen auf 2 m vertieft.¹⁵

Die Bohrungen trafen alle auf weitgehend vergleichbare Untergrundverhältnisse. Die erbohrten Auffüllungen unterhalb der Verloaderampen bestanden aus bauschutführenden Sanden. Organoleptische Hinweise auf Schadstoffbelastungen oder schadstoffverdächtige Bestandteile in diesen Auffüllungen ergaben sich bei den Bohrungen nicht.

Ausgewählte Proben aus den genannten Aufschlüssen wurden im Labor auf mögliche Schadstoffbelastungen untersucht. Bauschutführende Proben aus den aufgefüllten Böden unterhalb der Rampen wurden auf polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK), Arsen (AS) und die Schwermetalle Blei (Pb), Cadmium (Cd), Chrom (Cr), Kupfer (Cu), Nickel (Ni), Quecksilber (Hg) und Zink (Zn) untersucht. Ebenso wurde mit den Schlackeproben aus den Handschürfen HS 3 bis HS 6 verfahren. Die Reststoffe wurden anhand von Zuordnungswerten in sogenannte Einbauklassen eingeteilt und Kriterien für deren Verwertung festgelegt:

- Einbauklasse Z 0 → Materialien gelten als völlig unbelastet und können frei verwertet werden
- Einbauklasse Z 1 → Materialien können im Wiedereinbau (außerhalb von Sonderflächen wie z.B. Wasserschutzgebiete) wiederverwendet werden
- Einbauklasse Z 2 → Mineralische Reststoffe können nur noch eingeschränkt wiederverwertet werden, erhöhte Kosten entstehen

¹⁵ Ebenda, Seite 13

- Einbauklasse Z 3 und höher → stärker belastetes Material, Entsorgung auf einer hierfür entsprechend zugelassenen Deponie

Die Untersuchungsergebnisse zeigen in den Gleisschotterproben (HS 1 und HS 5) sehr hohe Kohlenwasserstoffgehalte. Die Menge an so belastetem Gleisschotter und Boden wird auf ca. 100 t geschätzt. Im Rahmen der Neubebauung müssen diese separiert und einer entsprechenden Entsorgung zugeführt werden. Gemäß LAGA muss die untersuchte Probe HS 5 voraussichtlich der Einbauklasse Z 4 entsprechend Deponieklasse II der Abfall-Ablagerungsverordnung eingestuft werden. Sonstige Gleisschotter können einer Wiederverwertung in der Einbauklasse Z 1 zugeführt werden. Die untersuchten Schlacken können in die Einbauklasse Z 1 eingestuft und damit einer Wiederverwertung zugeführt werden. Die Proben aus dem Bereich der Verladerrampen ergaben sehr unterschiedliche Schadstoffbelastungen:

- Probe aus BS 2 – Einbauklasse Z 0
- Proben aus BS 1 und BS 3 → Einbauklasse Z 2
- Proben aus BS 4 → Einbauklasse Z 3
- Probe aus BS 11 → kann einer Verwertung zugeführt werden

Im Zuge der Neubebauung sind die Bodenbelastungen zu entfernen und die anfallenden Materialien einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Mehrkosten sind hierfür zu berücksichtigen.

Detailliertere Informationen sind dem Untersuchungsbericht „Alter Güterbahnhof an der Dudweiler Landstraße in Saarbrücken – Beurteilung der Belastungen im Boden und der Bausubstanz“ – Ingenieurbüro für Geotechnik, Belzgasse 8, 67550 Worms, November 2007 zu entnehmen.

4.4.2 Gewidmete Bahnflächen

Das Plangebiet befand sich aufgrund der Vornutzung als Güterbahnhofsgelände für die Landeshauptstadt Saarbrücken noch unter Bahnaufsicht. Bis zur Freistellung des betreffenden Eisenbahnbetriebsgeländes nach § 23 AEG erlangt die kommunale Bauleitplanung keine Rechtswirksamkeit. Die Cosmos Grundstück- und Vermögensverwaltung Gesellschaft mit beschränkter Haftung „Handelscenter Südwest“ ist zwischenzeitlich der neue Grundstückseigentümer. Seitens der Deutschen Bahn wurde im Rahmen der Vertragsverhandlungen signalisiert, dass die Flächenareale kurzfristig aus der Bahnaufsicht entlassen und demzufolge freigestellt werden können. Das zugehörige Verfahren läuft parallel zum vorliegenden Raumordnungsverfahren durch das Eisenbahnbundesamt.

Mit Freistellungsbescheid vom 02. Oktober 2009 (Az.: 55170-09-1823 e – 551pf/122-2009#044) hat das Eisenbahnbundesamt (EBA) – Außenstelle Frankfurt / Saarbrücken die betreffenden Vorhabenflächen gem. § 23 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) auf Antrag der Deutschen Bahn AG vom 28. Mai 2009 inzwischen von Bahnbetriebszwecken freigestellt („Entwidmung“), da für diese Flächen kein Verkehrsbedürfnis mehr besteht und langfristig eine Nutzung der Infrastruktur im Rahmen der Zweckbestimmung nicht mehr zu erwarten ist.

Die Freistellung gilt für folgende Flächen:

Gemarkung St. Johann, Flur 037, Flurstücke Nr. 25/18 und 25/20, gelegen an der Strecke 3511 Bingen Hbf – Saarbrücken, Bahn – Km 140,995 – 141,060 sowie Flurstücke Nr. 25/24, 25/25, gelegen an der Strecke 3262 Saarbrücken Rbf – Saarbrücken Hbf, Bahn Km 1,422 – 1,583 (gesamt 62.932 m²). Mit dieser Freistellung fallen die Flächen in die Planungshoheit der Landeshauptstadt Saarbrücken zurück.

Die Zufahrt von der „Dudweiler Landstraße“ zum Umschlagbahnhof (Ubf), der in seiner Funktion erhalten bleibt, ist als Bahnanlage zu erhalten und kann daher nicht freigestellt werden. Die Fläche wird als „Bahngelände“ nachrichtlich übernommen.

Die weitere nachrichtliche Übernahme „Bahnbetriebsgelände“ informiert zusätzliche über das derzeit noch gewidmete Bahngelände innerhalb des Geltungsbereiches.

4.4.3 Verrohrter Sulzbach

Im Bereich der Dudweiler Landstraße verläuft der verrohrte Sulzbach. Nach Auskunft der ZKE ist in der Achse der Verrohrung ein Schutzstreifen von 10,00 m beidseits der Leitungssachse einzurichten. Die Zugänglichkeit ist für Unterhaltungszwecke jederzeit zu gewährleisten. Die Zugänge sind freizuhalten und dürfen nicht zugestellt, überbaut oder zu anderen Zwecken versperrt sein. Eine Überbauung ist grundsätzlich auszuschließen. Eine veränderte statische Belastung ist mittels eines geprüften Standsicherheitsnachweises zu belegen. Vor diesem Hintergrund wird eine entsprechende Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Entsorgungsträgers sowie ein Schutzstreifen, der von Bebauung freizuhalten ist, in die Planung aufgenommen.

4.4.4 Schutzbunker

Innerhalb des Plangebiets befindet sich eine unterirdische Bunkeranlage aus der Zeit des 2. Weltkriegs. Die Bunkeranlage muss erhalten bleiben und darf nicht überbaut werden. Aus diesem Grund wird per Festsetzung ein entsprechender Schutzstreifen, der von jeglicher Bebauung freizuhalten ist, in die Planung aufgenommen

5 Erläuterungen zu den Planfestsetzungen/ Begründung der Planinhalte

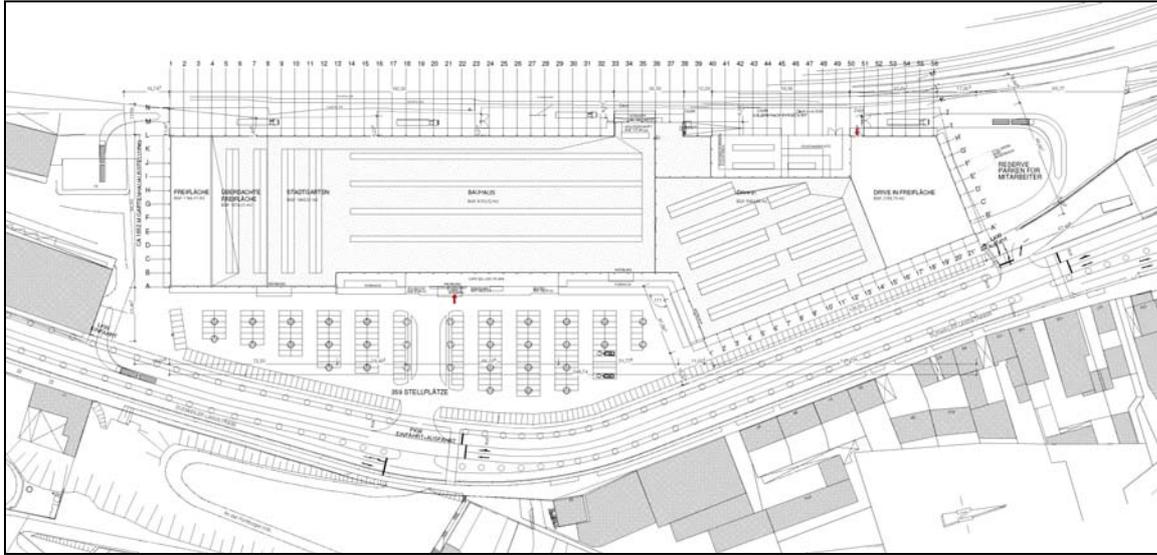
5.1 Städtebauliche Konzeption

Das Planvorhaben sieht im Bereich des Sondergebietes die Errichtung eines Bau- und Gartenfachmarktes entlang der Dudweiler Landstraße vor, dem ca. 360 PKW-Stellplätze vorgelagert sind.

Im Baufachmarkt soll das übliche Bau- und Gartenmarktsortiment für Privatkunden angeboten werden.

Die Anlieferungsbereiche befinden sich auf der Gebäuderückseite, d.h. entlang der in Betrieb befindlichen Bahnstrecke Saarbrücken-Mainz.

Das architektonische Konzept für den Baufachmarkt wurde durch die Bauhaus AG in Zusammenarbeit mit dem Architekturbüro „M.+B. Kiwiter Architekten“ aus Saarbrücken, entwickelt.



Lageplan „Bau- und Gartenfachmarkt, Quelle: Architekturbüro „M.+B. Kiwitter Architekten“, Saarbrücken, Oktober 2009

5.2 Baugebiete und Nutzungen

5.2.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans (siehe Planzeichnung) festgesetzt:

Festsetzung

gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO , **Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ – Zweckbestimmung „Bau- und Gartenfachmarkt“**

Zulässig sind:

- ein Bau- und Gartenfachmarkt mit einer zulässigen einzelhandelsrelevanten Verkaufsfläche einschließlich aller Freiverkaufsflächen von 19.840 m², davon mit maximal 800 m² innenstadtrelevanter Sortimente im Sinne der Anlage 7 zum Landesentwicklungsplan, Teilabschnitt „Siedlung“,
- der Zweckbestimmung und zur Aufrechterhaltung der Nutzungen dienende Nebenanlagen,
- Stellplätze,
- dem Sondergebiet zugeordnete Büro-, Sozial-, Lager- und Ausstellungsräume, Lagerflächen, Treppenhäuser, Flure, Passagen, Verwaltungsräume, sonstige Nebenanlagen,
- Werbeanlagen,
- ein zweiseitiger Werbepylon,
- Schank- und Speisewirtschaften.

Erklärung/ Begründung

Mit der Verlagerung des bestehenden Baufachmarktes auf das Gelände des ehemaligen Güterbahnhofs wird es ermöglicht, den Marktstandort Saarbrücken an die angebots- und nachfrageseitige Entwicklung in diesem Segment anzupassen und diesen damit auf Dauer zu erhalten. Die avisierte Fläche verfügt über den geeigneten Flächenzuschnitt und bietet durch ihre Lage am nördlichen Stadteingang hervorragende Voraussetzungen zur Etablierung des Standortes.

Generelle Voraussetzung für die Ansiedlung des Baufachmarktes ist eine Festsetzung als „Sonstiges Sondergebiet – großflächiger Einzelhandel“ mit Zweckbestimmung „Baufachmarkt“. Gem. § 11 Abs. 1 BauNVO 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 für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig.“

Nach der Rechtsprechung ist für die Beurteilung der Großflächigkeit nicht das Verhältnis des angebotenen Warensortimentes zum Platzbedarf maßgebend, sondern eine absolute Geschossfläche von 1200 qm. Dies entspricht einer Verkaufsfläche von ca. 700 qm, was im vorliegenden Fall mit einer Gesamtverkaufsflächengröße von ca. 19.840 m² deutlich überschritten wird.

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.

Infolge der Sortimentszusammensetzung, die teilweise auch aus innenstadtrelevanten Warengruppen besteht, sind Kaufkraftabflüsse und Umsatzumverteilungen zu Lasten des innerstädtischen Einzelhandels zu befürchten. Dies hätte gleichzeitig negative Folgen für die zentralörtliche Einzelhandels- und Versorgungsstruktur der Innenstadt von Saarbrücken sowie die städtebauliche Struktur und Entwicklung der zentralen Kernbereiche anderer betroffener zentraler Orte im Umfeld der Landeshauptstadt. Aus diesem Grund wurde im Rahmen des Abschlussbescheides zum Zielabweichungs- und Raumordnungsverfahren eine Reglementierung der innenstadtrelevanten Warensortimente (gem. Anlage 7 zum Landesentwicklungsplan, Teilabschnitt „Siedlung“) auf einen aus raumordnerischer Sicht vertretbaren Anteil von maximal 800 m² an der zulässigen einzelhandelsrelevanten Verkaufsfläche von 19.840 m² vorgenommen, um seitens der Landesplanung den Abweichungen von den Festlegungen des LEP Siedlung (Kapitel III, Ziffer 3) zustimmen zu können.

Als Verkaufsfläche gelten hierbei alle Flächen, auf denen der Verkauf abgewickelt wird und die dem Kunden zugänglich sind (einschließlich Kassen- und Packzonen, Gänge, Treppen innerhalb der Verkaufsräume, Standflächen für Warenträger und Einrichtungsgegenstände). Zur Verkaufsfläche zählen auch Freiflächen, die nicht nur vorübergehend für Verkaufszwecke genutzt werden sowie Lagerräume, die gleichzeitig dem Verkauf dienen („Verkauf ab Lager“).

Die Festsetzungen zu den maximal zulässigen Verkaufsflächen innerhalb des Sondergebietes beruhen auf den innerhalb des Raumordnungsbescheids formulierten Maßgaben.

Alle übrigen laut Nutzungskatalog im Sondergebiet zulässigen Nutzungsarten stehen im engen Zusammenhang mit der Nutzung des Bau- und Gartenfachmarktes und sind für dessen Funktionalität unabdingbar.

Festsetzung

gemäß § 8 BauNVO: **Gewerbegebiet (GE):**

Zulässige Arten von Nutzungen gem. § 8 Abs. 2 BauNVO:

- Gewerbebetriebe aller Art, mit Ausnahme von Bordellbetrieben,
- Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässige Arten von Nutzungen gem. § 8 Abs. 3 BauNVO:

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

Nicht zulässige Arten von Nutzungen gem. § 1 Abs. 4, Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO:

- Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind „Bordellbetriebe“, die unter den Begriff „Gewerbebetriebe aller Art“ fallen und die gem. § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig wären, nicht zulässig
- Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind Betriebsstätten, bei denen die Lagerung von Werkstoffen, Materialien, Rohstoffen, Maschinen u.ä. alleiniger Betriebszweck ist (selbstständige Lagerplätze und Lagerhäuser) nicht zulässig.
- Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.
- Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Erklärung/ Begründung

Der Zulässigkeitskatalog für das Gewerbegebiet sieht die laut BauNVO allgemein bzw. ausnahmsweise Nutzungen vor, um eine größtmögliche Flexibilität bei der Ansiedlung von Betrieben zur Verfügung zu stellen. Die Zulässigkeit von Anlagen für sportliche Zwecke, von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden sowie von Tankstellen soll ebenfalls eine größtmögliche Flexibilität bei der Befriedigung unterschiedlicher Ansiedlungswünsche bereitstellen. Das gleiche Ziel verfolgen die ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Der Ausschluss von Betriebsstätten, bei denen die Lagerung von Werkstoffen, Materialien, Rohstoffen, Maschinen u.ä. alleiniger Betriebszweck ist, erfolgt vor dem Hintergrund der städtebaulichen Aufwertung dieses Siedlungsbereiches.

„Bordellbetriebe“ passen nicht zu dem angestrebten Nutzungscharakter des Plangebietes, weshalb sie aus dem Nutzungskatalog ausgeschlossen werden.

Mit dem Bebauungsplan soll dazu beigetragen werden, das Arbeitsplatzangebot im Bereich „Gewerbe“ innerhalb der Landeshauptstadt zu erhalten bzw. zu ergänzen. Vor diesem Hintergrund erfolgt der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben, um eine Massierung dieser Nutzungen an dieser Stelle des Stadtgebietes zu verhindern. Das gleiche Ziel wird mit dem Ausschluss von Vergnügungsstätten verfolgt.

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 Grundflächenzahl innerhalb des Plangebietes wird wie folgt festgesetzt:

- GE: GRZ 0,8
- SO: GRZ 0,9

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind die Grundflächen von:

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen.

Erklärung/ Begründung

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter überbaute Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf und dient daher der Einhaltung der Mindestfreifläche auf den Baugrundstücken.

Die jeweiligen Obergrenzen für die Festsetzung der Grundflächenzahl sind in § 17 Abs. 1 BauNVO reglementiert. Sie betragen für Sonstige Sondergebiete und Gewerbegebiete 0,8. Im vorliegenden Fall wird die Obergrenze durch die Festsetzung einer GRZ von 0,9 innerhalb des Sonstigen Sondergebietes überschritten. Nach § 17 Abs. 3 BauNVO können die Obergrenzen der GRZ in Gebieten überschritten werden, die am 01. August 1962 überwiegend bebaut waren, städtebauliche Gründe dies erfordern und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Die Landeshauptstadt Saarbrücken macht von der Möglichkeit der Überschreitung der GRZ aus folgenden Gründen Gebrauch:

- Das Plangebiet - das infolge der Vornutzung als Güterbahnhofsgelände für die Stadt Saarbrücken bereits am 01. August 1962 überwiegend bebaut war - zeichnet sich bereits heute durch einen sehr hohen Überbauungs- bzw. Versiegelungsgrad der Grundstücke aus, was aus den im Laufe der Jahre gewachsenen Strukturen resultiert. Die Flächen des vorliegenden Bebauungsplanes unterliegen heute in weiten Teilen keiner konkreten Nutzungen mehr. Dies wiegt umso schwerer durch die Tatsache, dass das Areal an einem der zentralen Städteingangsbereiche der Landeshauptstadt Saarbrücken liegt. Die Planungen sehen sowohl die funktionale als auch stadtgestalterische Aufwertung der Flächen vor, was im Interesse der Öffentlichkeit liegt, da sich das Erscheinungsbild der Landeshauptstadt an dieser Stelle positiv verändern wird. Um bei der Flächenbelegung des Areals eine größtmögliche Flexibilität zu besitzen, wird von den Überschreitungsmöglichkeiten des § 17 Abs. 3 BauNVO Gebrauch gemacht.
- Zum gegenwärtigen Zustand zeigt sich das Areal in einem, aus ökologischer Sicht, minderwertigen Zustand. In Verbindung mit der funktionalen und stadtgestalterischen Aufwertung der Flächen am nördlichen Städteingang von Saarbrücken sind auch grünordnerische Maßnahmen (z.B. Stellplatzbegrünungen etc.) verbunden, die in der Summe zu einer Aufwertung der gegenwärtigen Situation führen. Somit wird auch den Anforderungen des § 17 Abs. 2 BauNVO entsprochen.

- Zusätzlich wird zum Ausgleich der erhöhten Grundflächenzahl und des damit verbundenen erhöhten Versiegelungsgrades innerhalb des Sondergebietes eine extensive Dachbegrünung festgesetzt.

Geschossflächenzahl

Festsetzung

Die Geschossflächen innerhalb des Plangebietes wird wie folgt festgesetzt:

- GE: GFZ 2,0
- SO: GFZ 0,7

Erklärung/ Begründung

Die Geschossflächenzahl gibt das Verhältnis der zulässigen Geschossfläche zur anrechenbaren Fläche des Baugrundstücks an. Die Festsetzung erlaubt die flexible Ausnutzung der Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Höhe baulicher Anlagen

Festsetzung

maximale Gebäudehöhe: siehe Einschrieb

Innerhalb des **Sonstigen Sondergebietes** wird als Gebäudehöhe das Abstandsmaß zwischen Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (201,75 m üNN) und dem Schnittpunkt der Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks mit der obersten Dachbegrenzungskante bestimmt.

Innerhalb des **GE** wird als Gebäudehöhe das Abstandsmaß zwischen der eingemessenen Höhenlage des Geländes (202,51 m üNN) und dem Schnittpunkt der Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks mit der obersten Dachbegrenzungskante bestimmt.

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes ist der Bezugspunkt zur Ermittlung der Gebäudehöhe durch die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (201,75 m üNN) definiert.

Bezugspunkt zur Ermittlung der Gebäudehöhe innerhalb des Gewerbegebietes ist die gem. § 9 Abs. 3 BauGB durch Planeinschrieb festgesetzte Höhenlage des Geländes (202,51 m üNN gem. Geländeeinmessung).

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes sind Dachaufbauten zur natürlichen Belichtung des Marktgebäudes bis zu einer maximalen Höhe von 2,50 m, gemessen ab Oberkante Dachhaut, zulässig.

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

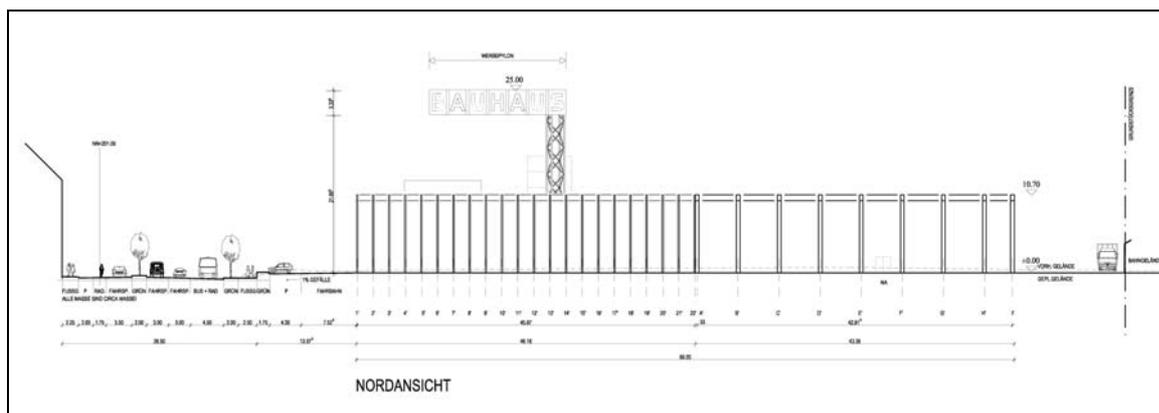
Werbeaufbauten dürfen die OK Attika maximal 3,50 m überragen.

Die maximale Höhe des zweiseitigen Werbefylons beträgt 30 m bzw. 231,75 m üNN. Die OK der zugehörigen Schrifttafel darf eine Höhe von 25 m bzw. 226,75 m üNN nicht überschreiten. Der Bezugspunkt zur Ermittlung der jeweils maximal zulässigen Höhe ist die Oberkante des Fertigfußbodens (201,75 m üNN).

Erklärung/ Begründung

Die Festsetzung unterschiedlicher Gebäudehöhen innerhalb des Sonstigen Sondergebietes und des Gewerbegebietes wird als adäquates Instrument angesehen, die bauliche Höhenentwicklung

gen der künftigen Bebauung verbindlich festzusetzen. Die jeweils festgesetzten Gebäudehöhen erlauben einerseits eine größtmögliche Flexibilität der späteren Bauausführung, vermeiden andererseits allerdings auch die Entstehung unmaßstäblicher Baukörper, was die Einpassung in das städtebauliche Umfeld gewährleistet. Dieses ist im Osten durch mehrgeschossige Wohnungs- und Dienstleistungsbebauungen, im Westen und Süden durch die Bahnanlagen des Saarbrücker Hauptbahnhofes und im Norden durch den Containerterminal mit Krananlage geprägt. Für das Sondergebiet liegen bereits konkrete Planungen für den Baufachmarkt vor, die für die Höhenfestsetzungen zugrunde gelegt wurden.



Schnitt „Dudweiler Landstraße“ in Richtung Innenstadt, Quelle: Architekturbüro „M.+B. Kiwitter Architekten“, Saarbrücken, Oktober 2009

Die jeweiligen Bezugspunkte zur Ermittlung der zulässigen Gebäudehöhe sind eindeutig definiert. Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes ist der Bezugspunkt die Oberkante des Fertigfußbodens (201,75 m üNN) und innerhalb des Gewerbegebietes die gem. § 9 Abs. 3 BauGB durch Planeinschrieb festgesetzte Höhenlage des Geländes (202,51 m üNN gem. Geländeeinmessung). Hieraus ergeben sich letztlich maximale Gebäudehöhen von 11,75m bis 15,75m innerhalb des Sonstigen Sondergebietes (siehe Planeinschrieb) und 11,49m (GE).

5.2.3 Bauweise

Festsetzung

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs.4 BauNVO festgesetzt. Die Gebäude können bis auf die Grundstücksgrenzen herangebaut werden, es gilt keine Längenbeschränkung.

Erklärung/ Begründung

Die Bauweise legt fest, in welcher Art und Weise die Gebäude auf den Grundstücken in Beziehung zu den seitlichen Grundstücksgrenzen angeordnet werden. Die abweichende Bauweise erlaubt eine vergleichsweise flexible Positionierung künftiger Baukörper auf dem Grundstück. Gebäudelängen über 50m sind zulässig. Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise gewährleistet eine größtmögliche Flexibilität innerhalb der Baugebiete.

5.2.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Festsetzung

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

- Baulinien (§ 23 Abs.2 BauNVO). Ein Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß (bis max. 0,3 m) kann gestattet werden.
- Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO). Ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß (bis maximal 0,5 m) kann gestattet werden.

Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Zufahrten, Anlieferungsbereiche und Nebenanlagen, die zur Aufrechterhaltung der Nutzungen notwendig sind, zulässig.

Nebenanlagen einschließlich ihrer Zufahrten, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung der Abwässer dienen, sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nebenanlagen wie Zufahrten, Umfahrten und Anlieferbereiche, sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche (siehe Plan) ist ein zweiseitiger Werbepylon mit einer maximalen Breite von 20,0 m und unter Aufnahme der Gebäudeflucht zulässig.

Erklärung/Begründung

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden zur Definition von eindeutigen Raumkanten, die in direkter Korrespondenz zu den vorhandenen Baustrukturen der Mehrfamilienhausbebauung entlang der Dudweiler Landstraße künftig einen eindeutigeren bzw. wahrnehmbaren Stadteingangsbereich formulieren, Baulinien festgesetzt. Ein geringfügiges Zurücktreten hinter die Baulinie wurde zugelassen, um eine gewisse Flexibilität bei der späteren Bauausführung zu gewährleisten. Dies betrifft sowohl Bereiche innerhalb des Sondergebietes als auch innerhalb des Gewerbegebietes. Dort wird die im Norden des Plangebietes definierte Bauflucht aufgegriffen und sorgt künftig dafür, dass aus Richtung Süden kommend, dass der Straßenraum konsequent gefasst wird.

In den übrigen Bereichen des Bebauungsplanes wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt, wobei die Baugrenze durch das Gebäude nicht bzw. allenfalls in geringfügigem Maße überschritten werden darf. Geringfügige Abweichungen werden im vorliegenden Bebauungsplan zugelassen.

Durch die Festsetzung der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksfläche kann die Verteilung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück geregelt bzw. gesteuert werden. Die Baugrenzen wurden im Sonstigen Sondergebiet entsprechend der vorliegenden Planungen des Architekturbüros abgegrenzt bzw. im Bereich des Gewerbegebietes so dimensioniert, dass bei der Bebauung des Geländes den zukünftigen Bauherren ausreichend Spielraum für die spätere Realisierung verbleibt.

5.2.5 Flächen für Nebenanlagen, Flächen für Stellplätze und Garagen

Festsetzung

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Stellplätze sind im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans auf dem Baugrundstück nur innerhalb der dafür in der Planzeichnung abgegrenzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

In Anwendung des § 12 Abs. 6 BauNVO sind Garagen und Carports grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie Ableitung von Abwasser dienen, können ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien soweit nicht Abs. 1 Satz 1 Anwendung findet.

Nebenanlagen wie Zufahrten, Umfahrungen und Anlieferbereiche, sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Erklärung / Begründung

Hinsichtlich der Stellplätze erlauben die getroffenen Festsetzungen ausreichenden Spielraum für die Nutzungsverteilung innerhalb der Baugebiete. Um eine unkontrollierte Anordnung von Garagen und Carports innerhalb des Geltungsbereiches zu vermeiden, wurde die Zulässigkeit solcher Anlagen auf die überbaubaren Grundstücksflächen beschränkt.

Im Übrigen gewährleisten die Festsetzungen zu den zulässigen Nebenanlagen eine flexible Anordnung erforderlicher Anlagen für die Ver- und Entsorgung der Baugebiete.

5.2.6 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Festsetzung

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

S-Verbot: Die Flächen innerhalb des festgesetzten 10m-Streifens dürfen nicht zu Ausstellungs- oder Werbezwecken genutzt werden.

Erklärung / Begründung

Die getroffene Festsetzung verhindert, dass eines der zentrale Planungsziele, die stadtgestalterische Aufwertung des nördlichen Städteingangsbereiches der Landeshauptstadt Saarbrücken, durch die Nutzung der unmittelbar an die Straßenverkehrsfläche angrenzenden Bereiche für Ausstellungs- oder Werbezwecke konterkariert wird. Die Aufstellung von z.B. Gartenhäusern, Mustertafeln für Verbundsteinsystem, Campingartikeln etc. wird auf diese Weise ausgeschlossen bzw. auf weiter zurückliegende Bereiche gelenkt.

5.3 Verkehr

Verkehrsanbindung des Plangebietes

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt direkt über die Dudweiler Landstraße, der Bundesstraße B 41, die die Verbindung der im Norden gelegenen BAB 623 über das Stadtgebiet von Saarbrücken mit der BAB 620 im Süden herstellt.

Die künftige Anbindung des Sondergebietes erfolgt über einen Hauptanschluss für Kundenverkehre in Gegenüberlage der Anbindung der Straße „An der Homburger Höh“ (ca. 35 m südlich des Gebäudes Dudweiler Landstraße Nr. 59). Ein zusätzlicher „Ersatzanschluss“ für Kundenverkehre ist auf Höhe des Gebäudes Dudweiler Landstraße Nr. 87 geplant, der jedoch keine Links- und –einbiegerelationen erhält. Für die Lieferverkehre ist eine betriebsinterne Umfahrungsstraße (Einbahnstraße) geplant, die im Süden auf Höhe des Gebäudes Dudweiler Landstraße Nr. 11 mit der Zufahrt anbindet. Die Ausfahrt wird mit dem bestehenden Anschluss der Containerverlade- stelle integriert. Die Zufahrt zu den weiterhin unter Bahnaufsicht verbleibenden Flächen wird durch einen gemeinsamen „Ein- und Ausfahrtsbereich“ (E 1) planungsrechtlich gesichert (siehe Planzeichnung).

Die Hauptzufahrt des künftigen Baufachmarktes (Sondergebiet) für die Kundenverkehre ist als Vollanschluss vorgesehen. Die zweite Anbindung für die PKW-Verkehre ist ohne Linksein- und - abbieger vorgesehen, so dass nur von Norden angefahren und nur in Richtung Süden abgefah- ren werden kann. Ebenso ist die Zufahrt für LKW's nur aus Richtung Norden vorgesehen. Das Ausfahren der LKW's erfolgt in beide Richtungen. Nach momentanem Planungsstand ist vorge- sehen, den Hauptanschluss für die Kundenverkehre mit einer Linksabbiegespur und lichtsignal- gesteuert anzulegen. Die LKW-Ausfahrt soll ebenfalls lichtsignalgesteuert ausgebildet werden.¹⁶

Für die geplante Einmündung des BAUHAUS-Kundenparkplatzes an die Dudweiler Landstraße sind die Anlage einer Lichtsignalanlage sowie die Anmarkierung einer Linksabbiegespur erforder- lich. In wie weit hierbei, für den Zwischenzeitraum bis zur Realisierung der Umgestaltung der Dudweiler Landstraße, die vorhandenen Fläche für die Busspur stadteinwärts für den erforderlichen Querschnitt genutzt werden kann, ist im weiteren Planungsprozess abzustimmen.

Das Gewerbegebiet wird über eine eigene Zufahrt im Süden des Plangebietes erschlossen. Die bereits beschriebene Zufahrt für den Lieferverkehr des Baufachmarktes kann optional auch zur Anlieferung des Gewerbegebietes genutzt werden.

Die Dimensionierung der festgesetzten Straßenverkehrsfläche beruht auf den Planungen der Verkehrsabteilung der Landeshauptstadt Saarbrücken (LHS). Diese sehen mittel- bis langfristig eine komplette Umgestaltung des Straßenraumes vor. Neben getrennten Busspuren, wird ein mit dem Radfahrbeauftragten der LHS abgestimmten gesonderter Radweg zur Verbesserung des Radwegenetzes innerhalb der Landeshauptstadt beitragen. Hinzu kommen umfangreiche Begrü- nungsmaßnahmen innerhalb des Straßenraumes durch attraktives Hochgrün, die in der Summe zu einer weiteren gestalterischen Aufwertung des nördlichen Stadteingangs führen.

Nach Fertigstellung des Bereichs „Dicke Buche“, bei der die Verknüpfung A 623/ Johannisbrücke/ Camphauser Straße in alle Richtungen befahren werden kann, tritt eine Entlastung des Bereichs Dudweiler Landstraße ein, die dort die Qualität des Verkehrsablaufs tendenziell verbessern wird.¹⁷

Nach der im Herbst 2008 erfolgten Fertigstellung des Ludwigsbergkreisels, die dort eine wesent- liche Kapazitätserhöhung bewirkte, fanden bereits Umverteilungen des Verkehrs statt mit einer Entlastung der Fahrbeziehung A 623/ Johannisbrücke/ Dudweiler Landstraße und einer Höherbe-

¹⁶ Nachweis der Verkehrsverträglichkeit für die geplante Ansiedlung eines Bauhauses an der Dudweiler Landstraße in Saarbrücken, Planungsteam Jakobs Gänssle GmbH, Hochstraße 57, 66115 Saarbrücken, März 2008, Seite 3

¹⁷ Angabe der LH Saarbrücken, Abteilung „Verkehrsplanung“, 01/2009

lastung der Achse A 623/ Camphauser Straße; diese Umverteilungen wirken sich ebenfalls positiv auf die Qualität des Verkehrsablaufs in der Dudweiler Landstraße aus.“¹⁸

ÖPNV-Anbindung

Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt unmittelbar an der Dudweiler Landstraße durch die Haltestellen „Krämersweg“ (nächstgelegene, ca. 6 Gehminuten), „Verladebahnhof“ und „Hauptgüterbahnhof“ mit den Linien 103 (Klarenthal Jägerpfad – Spiesen Am Beckerwald / Spiesen Markt) und 104 (Klarenthal Weidenstraße / Spiesen Markt) der SaarBahn&Bus. Entsprechende Zuwegungen zur B 41 werden im Rahmen der Projektrealisierung geschaffen, sodass die ÖPNV-Anbindung des Plangebietes künftig als sehr gut zu bezeichnen ist, da die Nutzung mehrerer Haltestellenpunkte gewährleistet wird.

5.3.1 Verkehrsflächen, Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- Die Dudweiler Landstraße wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als „Straßenverkehrsfläche“ festgesetzt.
- Die Zufahrten zur „Dudweiler Landstraße“ werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als „Ein- und Ausfahrtsbereiche“ (E1, E2, E3, E4) festgesetzt.
 - E1: Ausfahrtsbereich LKW sowie Ein- und Ausfahrt für das angrenzende Bahngelände
 - E2: Ein- und Ausfahrtsbereich PKW
 - E3: Einfahrtsbereich LKW
 - E4: Ein- und Ausfahrtsbereich PKW/ LKW
- Im festgesetzten Bereich entlang der Dudweiler Landstraße (siehe Plan) sind keine Ein- und Ausfahrten zulässig.

Erklärung/ Begründung

Die Festsetzung der Straßenverkehrsfläche im Bereich der Dudweiler Landstraße erfolgt auf Grundlage der Verkehrsplanung der Landeshauptstadt Saarbrücken, die als Ziel mittel- bis langfristig eine komplette Neuordnung dieses Straßenraums verfolgt.

Die Festsetzung der Ein- und Ausfahrtsbereiche erfolgt sowohl auf Grundlage der Architektenplanung für den Bereich des Bau- und Gartenfachmarktes (Sondergebietsfläche) als auch auf o.g. Verkehrsplanung der Landeshauptstadt Saarbrücken. Die Unterscheidung in verschiedene Ein- und Ausfahrtsbereiche dient der Transparenz der Planung. Die Festsetzung zu E1 dient darüber hinaus der langfristigen Sicherung der Zufahrt zu den Flächen des Containerterminals der Bahn.

Die Ein- und Ausfahrtsbereiche wurden durch eine entsprechende Festsetzung lediglich auf die o.g. vier Bereiche beschränkt, um den Verkehrsfluss innerhalb der Dudweiler Landstraße dauerhaft sicherzustellen. Die übrigen Bereiche sind aus diesem Grund auch als „Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt“ festgesetzt.

¹⁸ ebenda

5.4 Ver- und Entsorgung

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

Wasser-, Strom- und Gasversorgung

Träger der Wasser- Strom- und Gasversorgung ist die Stadtwerke Saarbrücken AG. Eine Versorgung des Plangebietes über das Ortsnetz ist prinzipiell möglich; ggfs. müssen Leitungsanpassungen erfolgen bzw. sind Trafostationen zu erreichen, um den erforderlichen Bedarf abdecken zu können. Die getroffenen Festsetzungen zu Nebenanlagen erlauben hier eine flexible Handhabung des Sachverhalts.

Abwasser/ Entwässerung

Träger der Abwasserentsorgung in der Landeshauptstadt Saarbrücken ist der ZKE (Zentraler Kommunalen Entsorgungsbetrieb).

Das Plangebiet wird durch Anschlüsse an das bestehende Mischsystem der ZKE entwässert.

Aufgrund der Tatsache, dass das Plangebiet bereits vor dem 01. Januar 1999 erstmals befestigt und an die öffentliche Kanalisation angeschlossen war, ist § 49 a SWG (Saarländisches Wassergesetz) nicht anzuwenden, d.h. der Nachweis über die getrennte Ableitung der anfallenden Abwasser ist nicht erforderlich.

Das Umfeld des Plangebietes sowie das Plangebiet selbst sind derzeit bereits durch die getrennte Ableitung der Schmutz- und Niederschlagswasser an das städtische Abwassernetz angeschlossen. Demzufolge werden auch die künftigen Abwässer getrennt erfasst, d.h. die Schmutzwasser werden an den vorhandenen SW-Kanal in der Dudweiler Landstraße angeschlossen und die Niederschlagswasser über einen Regenwasserkanal dem Sulzbach direkt zugeführt.

Im Bereich der Dudweiler Landstraße verläuft der verrohrte Sulzbach (Gewässer III.Ordnung). Nach Auskunft der ZKE ist in der Achse der Verrohrung ein Schutzstreifen von 10,00 m beidseits der Leitungssachse einzurichten. Die Zugänglichkeit ist für Unterhaltungszwecke jederzeit zu gewährleisten. Die Zugänge sind freizuhalten und dürfen nicht zugestellt, überbaut oder zu anderen Zwecken versperrt sein. Eine Überbauung ist grundsätzlich auszuschließen. Eine veränderte statische Belastung ist mittels eines geprüften Standsicherheitsnachweises zu belegen. Vor diesem Hintergrund wird ein entsprechendes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Entsorgungsträgers sowie ein Schutzstreifen, der von Bebauung freizuhalten ist, in die Planung aufgenommen bzw. nachrichtlich übernommen.

Im Vorfeld der vorliegenden Planung wurde seitens der Landeshauptstadt Saarbrücken auch thematisiert, inwiefern ggf. eine Offenlegung bzw. Renaturierung des Sulzbachs möglich ist. Bereits die ersten Kostenschätzungen zeigen auf, dass eine solche Maßnahme in keiner Relation zum angestrebten Nutzen steht. Der Sulzbach „stürzt“ im Bereich von Jägersfreude 6m tief ab und wird von dort aus in einer Verrohrung bis zur Berliner Promenade in der Saarbrücker Innenstadt geführt. Vor dem o.g. Absturz müsste der Sulzbach aufwendig gefasst und in der vorhandenen Höhenlage bis zum nördlichen Stadteingang geführt werden. Teile des Sulzbachs würden somit auch an der KA Jägersfreude vorbeigeführt werden, der Sulzbach könnte in diesem Moment nicht mehr seine Funktion als Vorfluter übernehmen. Hinzu kommen kostenintensive Verkehrsicherungsmaßnahmen innerhalb der Dudweiler Landstraße. Spätestens in Höhe der Bahnüberführung im Süden des Plangebietes müsste der Sulzbach wieder einer Verrohrung zugeführt werden, da er im weiteren Verlauf nicht innerhalb des öffentlichen Straßenraumes offen weitergeführt werden

könnte. Insofern steht der Kosten-Nutzen-Aufwand für eine solche Maßnahme in keiner ausgewogenen Relation.

5.4.1 Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen

Festsetzung

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

- Hier: Achse der Verrohrung des Sulzbachs

5.4.2 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Festsetzung

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- Die entsprechend in der Planzeichnung gekennzeichnete Fläche (hier: Bachparzelle). ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des Entsorgungsträgers in einer Breite von beidseits 1,50m gemessen ab der Achse der Verrohrung des Sulzbachs zu belasten

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.

5.5.1 Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen

Festsetzung

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Stellplatzbegrünung: Die Stellplätze innerhalb des Sonstigen Sondergebietes sind gemäß der FFL-Richtlinie zu begrünen. Hierzu ist pro 4 Stellplätze mindestens ein standortgerechter Laubbaumhochstamm gemäß Pflanzliste (Pflanzqualität: 3 xv., StU 12-14 cm) anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen: Alle Grundstücksflächen innerhalb des Sonstigen Sondergebietes und des Gewerbegebietes, die nicht für Gebäude, Zufahrten, Stellplätze und sonstige bauliche Anlagen benötigt werden, sind gärtnerisch anzulegen. Pro 100 m² Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Laubbaumhochstamm oder drei standortgerechte Sträucher in Gruppen anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Dachbegrünung im Sonstigen Sondergebiet: 9.500 m² der Dachflächen innerhalb des Sonstigen Sondergebietes sind extensiv zu begrünen.

Grünstreifen: Der bestehende Grünstreifen entlang der Dudweiler Landstraße ist, soweit er durch die nach Bebauungsplan zulässigen Baumaßnahmen in Anspruch genommen wird, beim Ausbau der Dudweiler Landstraße durch entsprechende Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern zu ersetzen.

Sonstige Gehölze sind bei Verlust gleichwertig zu ersetzen.

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

Pflanzliste Hochstämme, Heister (Beispiele):

Berg-Ahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>)	Spitz-Ahorn (<i>Acer platanoides</i>)
Trauben-Eiche (<i>Quercus petraea</i>)	Stiel-Eiche (<i>Quercus robur</i>)
Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)	Rot-Buche (<i>Fagus sylvatica</i>)
Erle (<i>Alnus glutinosa</i>)	Gemeine Esche (<i>Fraxinus excelsior</i>)
Winter-Linde (<i>Tilia cordata</i>)	Sommer-Linde (<i>Tilia platyphyllos</i>)
Hänge-Birke (<i>Betula pendula</i>)	Eberesche (<i>Sorbus aucuparia</i>)
Traubenkirsche (<i>Prunus padus</i>)	Vogel-Kirsche (<i>Prunus avium</i>)

Pflanzliste Sträucher (Beispiele):

Hasel (<i>Corylus avellana</i>)	Schlehe (<i>Prunus spinosa</i>)
Schwarzer Holunder (<i>Sambucus nigra</i>)	Eingrifflicher Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>)
Zweigrifflicher Weißdorn (<i>Crataegus laevigata</i>)	Berberitze (<i>Berberis vulgaris</i>)
Kornelkirsche (<i>Cornus mas</i>)	Roter Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>)
Wolliger Schneeball (<i>Viburnum lantana</i>)	Gemeiner Schneeball (<i>Viburnum opulus</i>)
Hunds-Rose (<i>Rosa canina</i>)	Essig-Rose (<i>Rosa gallica</i>)
Pfaffenhütchen (<i>Euonymus europaeus</i>)	

Pflanzliste Stellplatzbegrünung (Beispiele):

Spitz-Ahorn (<i>Acer platanoides</i>)	Gemeine Esche (<i>Fraxinus excelsior</i>)
Winter-Linde (<i>Tilia cordata</i>)	

Pflanzmaterial und –qualität: Zur schnelleren Wirksamkeit der Pflanzmaßnahmen werden folgende Mindest-Qualitätsstandards an das zu verwendende Pflanzenmaterial gestellt:

Hochstämme: 2xv., StU 10-12 cm

Sträucher: 3 Tr., 100-125 cm

Heister: 2xv., 100-150 cm

Erklärung / Begründung

Die Eingrünung des Plangebiets durch verschiedene Gehölzstrukturen ist eine wichtige grünordnerische Maßnahme zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes und für den Ausgleich des Naturhaushaltes. Aufgrund des hohen Bedarfs für Stellplatz - und Bauflächen bleibt nur wenig Raum für die Begrünung im Plangebiet. Die verbleibenden nicht überbaubaren Flächen sollen jedoch dauerhaft begrünt werden, um positive Aspekte im Hinblick auf Orts- und Landschaftsbild zu erzielen. Gleichzeitig wird zumindest für wenige störungsunempfindliche Arten neuer Lebensraum geschaffen.

Dieses Ziel der harmonischen Einbindung der bebauten Flächen in das Stadtbild wird vor allem mit der intensiven Durchgrünung der Stellflächen und der nicht überbaubaren Grundstücksfläche erreicht. Es entstehen innerhalb des Sonstigen Sonder- und des Gewerbegebietes Gehölzstrukturen, die für störungstolerante Arten neuen Lebensraum bilden. Gleichzeitig erfolgt durch die Bepflanzung eine Aufwertung des Landschaftsbildes.

Bei der FLL-Richtlinie handelt es sich um die Richtlinie „Empfehlungen bei Baumpflanzungen“ der Forschungsgesellschaft Landentwicklung Landschaftsbau.

Die Laubbaumhochstamm-Pflanzungen innerhalb der Stellfläche sollen mit Bäumen erfolgen, die an diese besonderen Standorte angepasst sind. Hierfür bieten sich verschiedenen Sorten der heimischen Laubbaumarten an, die besonders für diese Standortansprüche geeignet sind. Damit soll der dauerhafte Bestand der Bepflanzung gewährleistet werden.

Aufgrund des hohen Flächenbedarfs im Sonstigen Sondergebiet für Gebäude, Zufahrten und Stellflächen ist hier der Versiegelungsgrad sehr hoch. Als Beitrag zum Ausgleich bietet sich eine Begrünung der Dachflächen an. Der Bedarf der Fläche für die Dachbegrünung ergibt sich aus der mit dem Faktor 2 belegten Differenz zwischen der versiegelbaren Fläche im Sonstigen Sondergebiet bei einer GRZ von 0,8 (38.030 m²) und 0,9 (42.780 m²). Hierbei ergibt sich ein Wert von 9.500 m².

Alle Gehölzstrukturen im Plangebiet tragen zusätzlich zur Ausfilterung von Luftschadstoffen sowie zur Verbesserung des Mikroklimas durch Windschutz, Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und Herabsetzung sommerlicher Temperaturen um mehrere Grad Celsius durch Beschattung und Transpirationskühlung bei.

Für sämtliche Pflanzmaßnahmen wird festgesetzt, dass standortgerechte Gehölze zu verwenden sind. Diese sind optimal angepasst an die besonderen Standortbedingungen im Stadtbiotop. Wenn möglich sollten überwiegend heimische Arten verwendet werden, denn diese sind in der Regel weniger anfällig gegenüber Schädlingen und Frost wie fremdländische Arten, benötigen keine Düngemittel und stehen in enger Wechselbeziehung zu den hier natürlicherweise vorkommenden Tierarten. Durch die Pflanzqualitäten werden Mindeststandards für die anzupflanzenden Gehölze vorgegeben, um die beabsichtigten Wirkungen schnellstmöglich zu erzielen.

In die Textfestsetzungen wurde für die verschiedenen Pflanzmaßnahmen jeweils eine Pflanzliste mit standortgerechten Gehölzarten aufgenommen. Diese Liste ist nicht abschließend zu sehen, sondern kann durchaus mit weiteren standortgerechten heimischen Arten ergänzt werden. Sie gibt jedoch einen guten Überblick über geeignete Gehölzarten.

5.6 Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 Abs. 4 LBO

5.6.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 85 Abs.1 Nr.1 LBO)

Im Sonstigen Sondergebieten sind für die Gebäude Flachdächer und geneigte Dächer mit einer Neigung zwischen 0° und 20° zulässig.

5.6.2 Werbeanlagen (§ 85 Abs.1 Nr.2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und dürfen insgesamt maximal 15 % der straßenseitigen Fassadenfläche einnehmen. Flächen von Werbeanlagen oberhalb der Attika werden bei der Flächenermittlung einbezogen.

Unzulässig sind blinkende Leuchtreklamen sowie zeitweise oder ständig sich bewegende Werbeanlagen.

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche (siehe Plan) ist ein zweiseitiger Werbepylon mit einer maximalen Breite von 20,0 m und unter Aufnahme der Gebäudeflucht zulässig. Die maximale Höhe des Werbepytons beträgt 30 m bzw. 231,75 m üNN. Die OK der zugehörigen Schrifttafel darf eine Höhe von 25 m bzw. 226,75 m üNN nicht überschreiten. Der Bezugspunkt zur Ermittlung der jeweils maximal zulässigen Höhe ist die Oberkante des Fertigfußbodens (201,75 m üNN).

5.6.3 Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke (§ 85 Abs.1 Nr.3 LBO)

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen, sofern sie nicht als Verkehrsflächen benötigt werden.

5.6.4 Sonstige bauliche Anlagen

Die Lichtmasten und sonstigen Lichtquellen sind so auszurichten, dass von ihnen keine störenden Wirkungen auf die angrenzende bebaute Ortslage östlich des Plangebietes ausgehen.

5.6.5 Stellplatzbefestigung

Die Stellplatzflächen sind nicht versickerungsfähig auszubilden.

5.6.6 Ordnungswidrigkeiten (§ 87 LBO)

Gemäß § 87 Abs.1 LBO handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig diesen, nach § 85 LBO erlassenen, Örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu einer Höhe von 250.000,- € geahndet werden (§ 87 Abs.3 LBO).

5.7 Hinweise

5.7.1 Erhaltung Grenzabstände

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

5.7.2 Baumstandorte/ Unterirdische Versorgungsanlagen

Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist bei den Baumpflanzungen zu beachten.

Bei Durchführung von Pflanzarbeiten sind die Bestimmungen des DVGW Arbeitsblattes GW 125 vom März 1989 (Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen) zu beachten.

5.7.3 Bodendenkmäler

Die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot bei Bodenfunden nach dem saarländischen Denkmalschutzgesetz sind zu beachten.

5.7.4 Umweltfreundliche Außenbeleuchtung

Im Plangebiet sollten aus Gründen des Insektenschutzes zur Außenbeleuchtung Natriumdampf-Hochdruck (Vialux, NAV E 70 W 7F bzw. 50 W/E Standard) oder Natrium-Niederdrucklampen (NA/SOX 35 W) installiert werden. Die Lichtwirkung der Beleuchtungskörper sollte durch Lichtblenden auf den zu beleuchtenden Bereich beschränkt werden.

5.7.5 Umweltfreundliche Energieträger

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

5.7.6 Flächen, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Im Geltungsbereich sind Bodenverunreinigungen festgestellt worden, die unterschiedlichen Einbauklassen zugeordnet wurden und an deren Verwertung/ Entsorgung besondere Anforderungen gestellt werden. Nähere Angaben hierzu sind dem Gutachten des Ingenieurbüros für Geotechnik „IBG“, Belzgasse 8, 67550 Worms vom 12.11.2007 zu entnehmen (Projekt-Nr.138-07).

5.7.7 Bodengutachtliche Begleitung der Baumaßnahmen

Die Baumaßnahmen im Vorhabenbereich sind bodengutachtlich zu begleiten. Einzelheiten sind mit dem Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz (LUA) abzustimmen. Kontaminierte Massen sind sachgerecht mit Nachweis zu entsorgen.

5.7.8 Munitionsgefahren

Im Planungsbereich sind Munitionsgefahren nicht auszuschließen. Eine vorsorgliche Überprüfung durch den Kampfmittelräumdienst wird empfohlen. Die Anforderung des Kampfmittelräumdienstes sollte frühzeitig vor Beginn der Erdarbeiten erfolgen.

5.7.9 Eisenbahnbetrieb während der Baumaßnahmen

Durch die Baumaßnahmen darf der Eisenbahnbetrieb weder gestört noch behindert werden. Im Einzelnen:

- darf die Entwässerung des Bahnkörpers nicht beeinträchtigt werden,
- die Standsicherheit des Bahndammes muss gewährleistet sein,
- die Sicht auf Signale muss gewährleistet sein,
- bei einer eventuellen Bepflanzung der Böschung ist die DS 800 01 zu beachten (u.a. Mindestabstand der Pflanzen von Gleisachse 5,00 — 7,00 m).

5.7.10 Bauanträge

Bauanträge für Bauvorhaben im Bebauungsplanbereich, die gewidmetes Bahngelände betreffen oder berühren, sollen mindestens 8 Wochen vor Baubeginn der DB Bahn AG Service Immobilien GmbH, Karlsruhe, zur Stellungnahme vorgelegt werden..

5.7.11 Vorhandene Versorgungsleitungen

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes befinden sich Niederspannungs- und Fernwärmehausanschlussleitungen. Vor den Erschließungs- oder Abbrucharbeiten bedarf es einer Abstimmung mit dem zuständigen Versorgungsträger (derzeit: Stadtwerke Saarbrücken AG).

5.8 Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6 BauGB

5.8.1 Eisenbahn-Betriebsgelände

Die Zufahrt von der Dudweiler Landstraße zum Umschlagbahnhof (Ubf), der in seiner Funktion erhalten bleibt, muss als Bahnanlage erhalten bleiben und wird nicht von Bahnbetriebszwecken freigestellt. Die hiervon betroffenen Flächen werden als „Bahnanlage“ nachrichtlich übernommen.

5.8.2 Bahngelände – für das Planvorhaben nutzbar

Gewidmetes Eisenbahn-Betriebsgelände, das dauerhaft nicht von der Bahnaufsicht freigestellt werden kann. Eine Nutzung der Flächen im Sinne des Planvorhabens ist dennoch möglich (Schutzbunker und Leitungen unterirdisch, Ein- und Ausfahrtsbereich bereits vorhanden bzw. wird auch in Verbindung mit dem Planvorhaben benötigt).

5.8.3 Bahngelände – befristet

Die derzeit als Bahngelände gewidmete Fläche südlich der Eisenbahnbrücke muss beim Ausbau der Dudweiler Landstraße freigestellt werden.

5.8.4 S-SUL (Schutzabstand Sulzbach):

In einem Schutzabstand von 10m, gemessen ab der Achse der Verrohrung der Achse des Sulzbachs sind bauliche Anlagen im Sinne von Hochbauten unzulässig. Die Zugänglichkeit des Schutzstreifens für Unterhaltungszwecke muss jederzeit gewährleistet sein. Eine veränderte statische Belastung ist mittels eines geprüften Standsicherheitsnachweise zu belegen.

5.8.5 S-BUN (Schutzabstand Bunkeranlage):

In einem Schutzabstand von 1,50m um die bestehende Bunkeranlage sind bauliche Anlagen im Sinne von Hochbauten unzulässig. Die Zugänglichkeit des Schutzstreifens für Unterhaltungszwecke muss jederzeit gewährleistet sein.

6 Umweltbericht

6.1 Einleitung

6.1.1 Angaben zum Standort

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes befindet sich innerhalb des Stadtgebiets von Saarbrücken. Es handelt sich um Flächen im Nordwesten von Saarbrücken im Bereich des Güterbahnhofes. Der vorgesehene Bereich ist heute zum größten Teil aus der Nutzung ge-

nommen. In den nicht mehr von der Deutschen Bahn genutzten Flächen wurden die Gleise und Schwellen rückgebaut, die Gleisschotter wie auch inzwischen teilweise verfallenen Betriebsgebäude sind noch vorhanden. In südlichen Abschnitt werden einzelne Gebäude noch von einer Speditionsfirma genutzt.

Nach Westen grenzen an das sich von Norden nach Süden erstreckende Plangebiet aktuell in Betrieb befindliche Anlagen der Deutschen Bahn an. Im Osten wird das Plangebiet von der Bebauung an der Dudweiler Landstraße eingerahmt.

Die frühere intensive Nutzung des Plangebietes hat ein sehr hohes Maß an Versiegelung zur Folge. 70 % der 7,8 ha großen Fläche sind durch die Anlage von Gebäuden und Straßen vollständig versiegelt, Geschotterte Bereiche, zu denen auch die inzwischen punktuell von Vegetation eingenommenen Gleisbereiche zu rechnen sind, nehmen 23 % der Gesamtfläche ein.

Im Plangebiet sind von dem hier vorbereiteten Eingriff ausschließlich anthropogen überformte, teilweise künstlich geschaffenen Lebensräume betroffen. In den hier flächenmäßig dominierenden Schotterbereichen hat sich eine sehr lückige Vegetationsschicht mit überwiegend jungen bis sehr jungen Pioniergehölzen und Ruderalarten in der Krautschicht entwickelt. Eine geschlossene Vegetationsschicht wird nur von den angepflanzten Gehölzen an der Dudweiler Landstraße gebildet.

6.1.2 Art des Vorhabens / Umweltrelevante Festsetzungen

Die Stadt Saarbrücken beabsichtigt mit dem vorliegenden Bebauungsplan die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung von Einzelhandel und Gewerbe. Dazu wird im nördlichen Teil des Plangebietes ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Bau- und Gartenfachmarkt“ und im südlichen Abschnitt ein Gewerbegebiet festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), hier 0,8 im Gewerbegebiet und 0,9 im Sonstigen Sondergebiet definiert, und durch die Festsetzung der maximalen Höhe der Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen.

Die grünordnerischen Festsetzungen, die im Bereich der Stellplätze und der nicht überbaubaren Grundstücksflächen wirksam werden, arbeiten auf eine möglichst intensive Durchgrünung des Plangebietes hin. Details bezüglich der grünordnerischen Festsetzungen können dem Kapitel 5.5 (Grün- und Landschaftsplanung) entnommen werden.

6.1.3 Ergebnisse des Raumordnungsverfahrens / Maßgaben des Abschlussbescheides

Im Zuge der Durchführung der Umweltprüfung im Rahmen des Raumordnungsverfahrens über das Vorhaben zum Bau eines großflächigen Fachmarktes an der Dudweiler Landstraße wurden keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter festgestellt. Die Durchführung des Vorhabens wird vielmehr zu einer Verbesserung des Zustandes einzelner Naturgüter führen.

Naturgut	Auswirkungen des Vorhabens	Bewertung der Auswirkungen
Boden	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mehrversiegelung von 20 % im Vergleich zum Bestand mit Verlust der Bodenfunktionen in diesen Bereichen ▪ Entsorgung von belasteten Bodenschichten 	Nicht erheblich vor dem Hintergrund der Vorbelastungen
Grundwasser / Oberflächengewässer	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mehrversiegelung im Vergleich zum Bestand mit Verlust von potentiell versickerungsfähigen 	Nicht erheblich vor dem Hintergrund der

	<p>Flächen</p> <ul style="list-style-type: none"> Entsorgung von belasteten Bodenschichten führt zur Vermeidung einer Gefährdung des Grundwassers 	Vorbelastungen
Klima / Lufthygiene	<ul style="list-style-type: none"> Mehrversiegelung im Vergleich zum Bestand mit einer sich kleinräumig auswirkenden Veränderung einzelner Klimafaktoren Änderung der Gebäudeanordnung 	Nicht erheblich vor dem Hintergrund der Vorbelastungen
Arten / Biotope	<ul style="list-style-type: none"> Verlust für den Arten- und Biotopschutz geringwertiger, stark anthropogen überformter Lebensräume (geringe Artenvielfalt, Dominanz von Ubiquisten) 	Vernachlässigbar gering
Orts- / Landschaftsbild	<ul style="list-style-type: none"> Verlust der landschaftsbildwirksamen Gehölze an der Dudweiler Landstraße Neuordnung einer bisher überwiegend ungenutzten, teilweise verwahrlosten Fläche mit dem Ziel einer attraktiven Begrünung 	Vernachlässigbar gering
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> Gem. dem Lärmgutachten keine wesentliche Änderung der Geräuschsituation infolge der Planungsumsetzung 	unproblematisch

Die im Abschlussbescheid dargestellten Maßgaben werden bei Durchführung der Umweltprüfung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens berücksichtigt bzw. umgesetzt.

Maßgabe ROV	Umsetzung im Bebauungsplan
<ul style="list-style-type: none"> Detaillierte Prüfung der schutzbedürftigen Umweltgüter Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens unter Beachtung der §§ 21a und 42 BNatSchG 	Berücksichtigt bei Ausarbeitung des Umweltberichtes
Bodengutachterliche Begleitung der Baumaßnahme	Aufnahme als Hinweis in den Bebauungsplan
Einhaltung des Gewässerschutzabstandes von 5 m für den Sulzbach	Festsetzung eines 10 m Schutzabstandes
Erhalt der Baumreihe an der Dudweiler Landstraße	Aufgrund der Neuordnung des Straßenraumes nicht möglich, doch spätere intensive Begrünung der Straße durch die Landeshauptstadt

Ausnahme bildet der Erhalt der Gehölze entlang der Dudweiler Landstraße. Die Neuordnung des Straßenraumes im Bereich der Dudweiler Landstraße hat den Verlust der bestehenden Gehölze zur Folge, allerdings wird im Zuge der Neugestaltung eine möglichst intensive Begrünung von Seiten der Stadt angestrebt.

6.1.4 Bedarf an Grund und Boden

Der Bedarf an Grund und Boden im Planungsgebiet lässt sich wie folgt tabellarisch zusammenfassen (Flächenermittlung auf CAD-Basis):

- Gesamtes Plangebiet : 78.785 m²
- Verkehrsfläche: 18.640 m²
- Überbaubare Grundstücksflächen im Sonstigen Sondergebiet: 42.780 (47.535 m² x 0,9)
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen im Sonstigen Sondergebiet: 4.755 m² (47.535 m² x 0,1)
- Fläche zur Dachbegrünung im Sonstigen Sondergebiet: 9.500 m²

- Überbaubare Grundstücksflächen im Gewerbegebiet: 9.305 m² (11.630 m² x 0,8)
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen im Gewerbegebiet: 2.325 m² (11.630 m² x 0,2)
- Bahngelände (nachrichtliche Übernahme): 975 m²

Damit sind im Plangebiet, bei einer maximalen Ausnutzung der GRZ, 70.725 m² versiegelbar. Dies entspricht 90 % des Plangebietes. Derzeit ist das Plangebiet zu 70 % (54.775 m²) versiegelt.

6.1.5 Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Scoping)

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufzufordern. Im Rahmen eines Scoping-Termines im Januar 2009 hatten die betroffenen Behörden und sonstigen Träger die Möglichkeit zur Stellungnahme. Die an dieser Stelle vorgebrachten Äußerungen wurden in den weiteren Planungsprozess eingebunden.

6.1.6 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes gemäß Fachgesetzen und Fachplänen

Geschützte Teile von Natur und Landschaft (Schutzgebiete nach Naturschutzrecht oder Wasserrecht, pauschal geschützte Biotope nach § 22 SNG, Schutzgebiete der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie bzw. Vogelschutzrichtlinie) sind im Plangebiet und daran angrenzend nicht vorhanden. Die nächstgelegenen Schutzgebiete befinden sich östlich des Plangebietes unmittelbar angrenzend an die Dudweiler Landstraße (Wasserschutzgebiet). Es handelt sich um das durch die Verordnung vom 28.12.1993 festgesetzte „Wasserschutzgebiet Saarbrücken / Scheidter Tal“ Nr. C 30. Es handelt sich in diesem Teil des Wasserschutzgebietes um die Schutzzone III.

Mit der westlichen Abgrenzung des Wasserschutzgebietes (Dudweiler Landstraße) fällt die Grenze eines Vorranggebietes für Grundwasserschutz (VW) zusammen, das im Landesentwicklungsplan Teilabschnitt „Umwelt, Vorsorge für Flächennutzung, Umweltschutz und Infrastruktur“ (LEP-Umwelt) vom 13. Juli 2004 dargestellt ist. In diesem außerhalb des eigentlichen Geltungsbereiches gelegenen VW ist das Grundwasser im Interesse der öffentlichen Trinkwasserversorgung vor nachteiligen Einwirkungen zu schützen. Bei unausweichlichen Baumaßnahmen innerhalb eines VW ist durch entsprechende Auflagen eine Beeinträchtigung der Trinkwasserversorgung zu verhindern. Beeinträchtigungen des Grundwassers sind im Zuge der vorliegenden Planung nicht zu erwarten. Für das Plangebiet selbst weist der LEP Umwelt Teilbereiche als Siedlungsfläche aus. Die Dudweiler Landstraße ist als Straßenverbindung des Tertiärnetzes ausgewiesen. Demnach widerspricht der vorliegende Bebauungsplan nicht den landesplanerischen Vorgaben.

Flächen, die im Rahmen des Arten- und Biotopschutzprogramms des Saarlandes oder der Biotopkartierung II erfasst und bewertet wurden, treten im Plangebiet nicht auf.

6.2 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile

6.2.1 Abgrenzung des Untersuchungsraumes

In räumlicher Hinsicht muss sich die Beschreibung der Umwelt auf den Einwirkungsbereich des Vorhabens erstrecken. Dieser ist abhängig von der Art der Einwirkungen (z.B. Luftverunreinigungen, Geräusche) und den betroffenen Schutzgütern.

Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb des Stadtgebietes sind hier bereits Vorbelastungen durch Abgas- und Lärmimmissionen (stark befahrenen B 41, angrenzenden Bahnbetriebsflä-

chen) gegeben. Gleichzeitig liegt im Plangebiet als Folge der früheren Nutzung als Bahnbetrieb eine Beeinträchtigung der Schutzgüter vor. Daher kann sich die Betrachtung der Umwelt bezüglich der Auswirkungen durch das Vorhaben auf den Geltungsbereich selbst beschränken.

6.2.2 Naturraum und Relief

Der Untersuchungsraum gehört zur naturräumlichen Einheit „Saarbrücker Talweitung“ (197.1), welcher Teil des Mittleren Saartales (197) ist. Dieser Raum stellt sich als von bewaldeten Höhen umgebenes und klimatisch begünstigtes Talbecken dar, das durch die Einmündung zahlreicher Seitentäler der Saar mit den umliegenden Naturräumen eng verzahnt ist.

Die breite Sohle und die ausgedehnten Flachhänge der rechten Talseite werden fast ganz von Siedlungs- und Industrieflächen der Stadt Saarbrücken, wo sich auch das Plangebiet befindet, eingenommen.

Das Plangebiet befindet sich auf einem Niveau von ca. 200 m bis 210 m über NN.

6.2.3 Geologie und Böden

Das Plangebiet liegt im Bereich der Sulzbachau, in der quartäre Talfüllungen des Gewässers die darunter liegenden Sedimente des Bundsandstein überdeckt haben. Es handelt sich in der Regel um Kiesablagerungen der Gewässer, die teilweise von Auenlehmen überdeckt sind.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich ausschließlich anthropogen überformte Siedlungsböden. Durch die frühere Nutzung des Plangebietes als Güterbahnhof ist der Untergrund stark überformt. So sind die Böden im Plangebiet durch Auffüllungen verändert, die die hier ursprünglich anstehenden fluvialen Ablagerungen überdecken. Im Bereich der Gleise wurden so großflächig Schlacken und Schotter eingebracht.

Die Auffüllungen im Plangebiet haben eine Veränderung des Bodenaufbaus zur Folge, wodurch die physikalischen und chemischen Eigenschaften der Böden verändert worden sind. Versickerungsfähigkeit und die ökologischen Funktionen der Böden als Wasserspeicher, zur Bindung und zum Um- bzw. Abbau organischer oder anorganischer Schadstoffe sind durch Versiegelung und Einbringung von standortfremdem Material vollständig unterbunden oder beeinträchtigt.

Da eine Belastung der Böden mit Schadstoffen durch die frühere Nutzungsform nicht ausgeschlossen werden konnte, wurde ein Fachbüro mit der Untersuchung der Böden im Geltungsbereich beauftragt. Ziel der Untersuchung des „Ingenieurbüros für Geotechnik“ (IBG) war die Beurteilung der Belastungen der Böden und der Bausubstanz vor allem im Hinblick auf die Notwendigkeit einer fachgerechten Entsorgung/Sanierung von Bodenmaterial und Bausubstanz. Im Bezug auf die Böden wurden je nach Lage im Untersuchungsgebiet (Bereich Verladerrampen, Gleisbereiche u.a.) und der damit verbundenen Art der Nutzung unterschiedliche Stoffe in jeweils variierendem Mengen nachgewiesen. Die Bodenproben wurden untersucht auf Mineralölkohlenwasserstoffe (Schmierstoffe), Schwermetalle und Polyzyklische Aromatische Kohlenwasserstoffe. Die Gehalte der untersuchten Stoffe an den einzelnen Probeentnahmestellen variieren zwischen unauffälligen und erhöhten Konzentrationen. Die genauen Werte und die daraus resultierende Art der Entsorgung, d.h. die Einordnung in Einbauklassen, sind den Ausführungen des Fachgutachtens zu entnehmen. Als Konsequenz dieser Untersuchung wird in den Bebauungsplan ein Hinweis zur bodengutachtlichen Begleitung der Baumaßnahmen, verbunden mit einer fachgerechten Entsorgung von belasteter Bodenschichten, aufgenommen.

6.2.4 Klima und Lufthygiene

Da das Plangebiet bereits größtenteils versiegelt und bebaut ist, wird es auf der Klimakarte des Regionalverbandes als mittel belastetes Siedlungsklimatop eingestuft. Hier treten zeitweilig und besonders in den Tallagen Hitzestress und Schwüle auf. Nachts tritt eine nur mäßige Abkühlung

auf. Aufgrund der Tallage liegt das Gebiet im Bereich einer Ventilationsbahn, welche entstehende Kalt- und Frischluft Richtung Stadtgebiet transportiert. Diese Funktion wird jedoch durch die bereits vorhandene Vorbelastung (Anlage von Gebäuden, Voll-/Teilversiegelung) deutlich eingeschränkt. Die klimaökologische Bedeutung des Plangebietes für das Stadtgebiet von Saarbrücken ist als gering zu bewerten.

Im Hinblick auf die Lufthygiene sind im Plangebiet Vorbelastungen durch Abgasimmissionen, die von der stark befahrenen Dudweiler Landstraße ausgehen, zu erwarten. Die angrenzenden Betriebsflächen der Bahn sind gleichfalls Emissionsquellen für Abgase, die zur Vorbelastung im Plangebiet beitragen.

6.2.5 Oberflächengewässer / Grundwasser

Innerhalb des Plangebietes sind keine offenen Gewässer vorhanden. Randlich, im Bereich der Dudweiler Landstraße, verläuft der hier vollständig verrohrte Sulzbach, ein Gewässer II. Ordnung. Im südlichen Abschnitt des Plangebietes verläuft der Bach teilweise unter den bestehenden Gebäuden.

Gemäß der Hydrogeologischen Karte des Saarlandes liegt das Plangebiet aufgrund der geologischen Bedingungen innerhalb von Festgesteinen mit hohem Wasserleitvermögen. Infolge der anthropogenen Überformung und des daraus resultierenden hohen Versiegelungsgrades bzw. einer Kontaminierung ist die Funktionsfähigkeit der Böden als Bestandteil des Wirkungsgefüges innerhalb des Wasserkreislaufes deutlich reduziert. Die Bedeutung des Plangebietes für die Grundwasserneubildung muss daher als gering bewertet werden.

6.2.6 Arten und Biotope

Potenziell natürliche Vegetation

Als potenzielle natürliche Vegetation wird die Vegetation bezeichnet, die sich ohne die Einwirkungen des Menschen unter regulären Klimabedingungen auf einem Standort schlagartig einstellen würde, und die sich im Gleichgewicht mit den aktuellen Geoökofaktoren ihrer Lebensumwelt befindet. Die potenziell natürliche Vegetation ist Ausdruck des biotischen Potenzials einer Landschaft.

Im Planungsgebiet sind als potenzielle natürliche Vegetation Auewälder zu erwarten.

Biotoptypen

Die Kartierung der Biotoptypen erfolgte im Mai 2008 im Rahmen von Bestandsaufnahmen im Plangebiet. Die festgestellten Pflanzenarten sind in einer Artenliste, getrennt nach Biotoptypen, im Anhang aufgeführt. Bezüglich der Biotopausstattung des Plangebietes macht sich der Einfluss der früheren Nutzung bemerkbar, denn es sind hier ausschließlich anthropogen überformte, teilweise künstlich geschaffenen Biotoptypen zu finden.

Vollversiegelte Fläche

Innerhalb des Geltungsbereiches ist ein großer Teil der Flächen (54.775 m², entspricht 70 % des Geltungsbereiches) infolge Bebauung und der Anlage von Verkehrsflächen vollständig versiegelt. Diese Flächen sind vegetationslos ausgebildet.

Teilversiegelte Fläche

1.455 m² des Plangebietes sind infolge der Anlage von Stellflächen an der Dudweiler Landstraße und kleineren Flächen innerhalb der ehemaligen Betriebsfläche mit Schotter oder Splitt gedeckt. Aufgrund der Dichte der Schotterdecke bzw. der intensiven Nutzung als Stellfläche sind diese Flächen ohne eine nennenswerte Vegetationsschicht ausgebildet.



Abb. 1: Teilversiegelte Stellflächen (Splittbelag) an der Dudweiler Landstraße

Ruderale Pioniervegetation

Neben den vollversiegelten Flächen haben die ehemaligen Gleisanlagen am Geltungsbereich den größten Fläche im Geltungsbereich (17.280, 22 %). Die inzwischen rückgebauten Gleisanlagen, die Gleise und Schwellen sind entfernt, stellen sich heute als Schotterflächen dar, die stellenweise bereits von einer Vegetationsschicht eingenommen werden. Dieser innerhalb der ehemaligen Gleisbetten noch sehr lückige, aus einer Krautschicht bestehende Bewuchs ist in den Randbereichen der früheren Gleise bereits dichter, teilweise auch mit Gehölzen entwickelt. Je nach Entwicklungszeitraum haben sich hier bis zu 3 m hohe Gehölze entwickelt. Hierbei handelt es sich ausschließlich um für solche Standorte typische Pioniergehölze (Birke, Schmetterlings-Flieder, Sal-Weide, Robinie). Die Krautschicht wird ebenfalls von typischer Flora aus Ruderalarten, die an solche trockenen, warmen Schotterflächen angepasst sind, eingenommen (Weißer Gänsefuß, Frühlings-Greiskraut, Jakobs-Greiskraut, Gewöhnliche Felsen-Fetthenne, Großblütige Königskerze, Gemeine Nachtkerze u.a.).

Abb. 2: Pioniervegetation der ehemaligen Gleisanlage



Gehölzgruppen

In den Randbereichen der früheren Gleisanlage und in unmittelbarer Nähe zu den noch bestehenden Gebäuden haben sich aufgrund besserer Bodenverhältnisse (keine Schotterdecke) und der ausbleibenden Störung beim Rückbau der Gleise größere Gehölzgruppen etabliert. Hierbei handelt es sich meist um die genannten Pioniergehölze, die allerdings aufgrund einer ungestörten und längeren Entwicklungszeit Höhen von bis zu 6 m erreichen und teilweise bereits dichte Bestände bilden. Zu Birke und Schmetterlings-Flieder kommen hier auch Hunds-Rose, Esche, Brombeere hinzu. In der Nähe des ehemaligen Schalthauses ist innerhalb einer solchen Gehölzgruppe auch eine Blautanne anzutreffen, die zu Zwecken der Gestaltung im Umfeld des Gebäudes gepflanzt wurde.

Baumhecken

Am Ostrand der Fläche erstreckt sich von Norden nach Süden eine Baumhecke, deren Ausprägung sich allerdings von Norden nach Süden leicht ändert, da die Hecke nach Süden mit der entlang der Dudweiler Landstraße verlaufende Allee verschmilzt. Während die Hecke im Norden noch größtenteils von Sal-Weide, Esche, Robinie, Berg- und Spitzahorn, Weißdorn, Hasel, die diesen Bereich vermutlich sukzessive eingenommen haben, gebildet wird, sind die südlicheren Abschnitte der Baumhecke von der unmittelbar angrenzenden Allee geprägt. Demnach sind hier nicht nur die oben genannten Arten anzutreffen, sondern es sind zunehmend Arten, teilweise auch Ziergehölze, aus der Alleepflanzung beigemischt (Liguster, Geißblatt, Forsythie, Roter Hartriegel u.a.). Unterwuchs hat sich nur vereinzelt in den gehölzfreien Abschnitten entwickelt. Hier sind typische Wiesen- (Storchschnabel, Wiesen-Labkraut, Glatthafer, Knäuelgras, Jakobs-Greiskraut, aber auch Ruderalarten (Löwenzahn, Spitz-Wegerich) anzutreffen.



Abb. 3: Baumhecke an der Dudweiler Landstraße

Allee

Entlang der Dudweiler Landstraße wurde eine Allee von Laubbaumhochstämmen (Sommer-Linde) angepflanzt, deren Unterwuchs typische Wiesenarten und Ruderalarten vergleichbar mit denen der Baumhecke enthält. (Vgl. Abb. 1). Wie oben bereits erwähnt verschmelzen Allee und die Baumhecke nach Süden zu einer dichten Gehölzstruktur und werden dann als Baumhecke dargestellt.

6.2.7 Immissionssituation

Innerhalb des Plangebietes sind Vorbelastungen bezüglich Lärm- und Abgasimmissionen infolge der stark befahrenen Dudweiler Landstraße und den an den Geltungsbereich angrenzenden Betriebsflächen der Deutschen Bahn gegeben. In den Kapiteln 4.3.1 und 4.3.2 wird die Bestandsituation zusammenfassend dargestellt, ausführliche Angaben sind den jeweiligen Gutachten zu entnehmen.

6.2.8 Kultur- und Sachgüter

Landwirtschaft / Forstwirtschaft

Von der vorliegenden Planung sind keine land- oder forstwirtschaftlichen Flächen betroffen.

Gewerbe / Wohnen

Unmittelbar angrenzend an das Plangebiet befindet sich an der Dudweiler Landstraße neben gewerblichen Gebäuden auch Wohnbebauung. Östlich der Dudweiler Landstraße und westlich des Geltungsbereiches liegen in ca. 400 m Entfernung Wohngebiete (Rodenhof). Bei Betrachtung der Auswirkungen des Planvorhabens hinsichtlich Lärm werden diese Bereiche mit berücksichtigt. Im Plangebiet selbst befindet sich keine Wohnbebauung.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich als einzige aktuelle gewerbliche Nutzung eine Spedition.

Landschaftsbild / Erholung

Unter Landschaftsbild versteht man die äußeren, sinnlich wahrnehmbaren Erscheinungsformen von Natur und Landschaft. Generell gilt, je schöner und abwechslungsreicher eine Landschaft sich gestaltet, desto wertvoller wird sie empfunden.

Das Landschafts- bzw. Stadtbild im Geltungsbereich ist stark geprägt durch die Vornutzung. Die beinahe vollständige Überformung der Fläche mit betrieblichen Anlagen (Gleise) und Gebäude bewirkt eine Ausprägung des Landschafts-/Stadtbildes als rein funktionalen Standort ohne ästhetische Bedeutung. Nach Nutzungsaufgabe sind diese betrieblichen Anlagen heute weitgehend im Verfall begriffen. Die Vegetation, die sich hier seit Nutzungsaufgabe etabliert hat, ist noch relativ jung, teilweise nur als Krautschicht ausgebildet. Die jungen Pioniergehölze haben noch keine Landschaftsbild wirksame Funktion, können keine positive Wirkung erzielen. Unstrukturiert und verwahrlost hat das Plangebiet für das Landschaftsbild im Randbereich der Stadt Saarbrücken keine nennenswerte Funktion.

Als lineares Element sind lediglich die Gehölze an der Dudweiler Landstraße von Bedeutung für den Stadteingangsbereich. Sie haben bisher strukturierende Funktion, schirmen gleichzeitig zumindest teilweise aufgrund ihrer Höhe die brach gefallenen bzw. teilweise genutzten Bereiche ab.

Das Plangebiet hat keine Funktion im Hinblick auf Erholungs- oder Freizeitnutzung.

6.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Bei Nichtdurchführung der Planung ist mit keiner wesentlichen Änderung der vorhandenen Nutzungsstruktur zu rechnen. Vielmehr ist davon auszugehen, dass sich die nicht mehr unter Nutzung stehenden Flächen weiter durch Verfall und Sukzession verändern würden. Die jungen Pioniergehölze würden weiter reifen, die Fläche insgesamt zunehmend verbuschen.

6.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Die Auswirkungen des Bebauungsplans auf die umweltbezogenen Schutzgüter sowie die Kultur- und Sachgüter einschließlich ihrer Wechselwirkungen lassen sich wie folgt beschreiben:

6.4.1 Auswirkungen auf die Schutzgüter

Untergrund / Boden

Die vorliegende Planung wird im Hinblick auf die Böden im Plangebiet folgende Auswirkungen haben:

- Versiegelung im Bereich der Gebäude und Parkplatzflächen

- Bodenverdichtung in bebauten Flächen und zusätzlich während der Bauphase im Bereich von Zufahrten und Lagerflächen

In Anbetracht der Vorbelastungen im Plangebiet, das bereits zu einem großen Anteil versiegelt ist (Vollversiegelung durch Gebäude und Verkehrsflächen, Teilversiegelung durch Gleisanlagen), sind die Auswirkungen durch die hier vorbereitete Planung als gering zu betrachten. Grund hierfür ist die bereits deutliche Einschränkung bzw. der vollständige Verlust der Funktionen der Böden als

- Lebensraum für Pflanzen und Tiere
- Nährstoff- und Wasserquelle
- Puffer, Transformator und Filter.

Gleichzeitig sind in den ehemals als Güterbahnhof genutzten Flächen betriebsbedingte Vorbelastungen der Böden vorhanden. Eine Kontaminierung durch betriebsgebundene Stoffe (vgl. Kapitel 6.2.3) verringert die Bedeutung der Böden zusätzlich.

Nur innerhalb der bisher nicht durch die Vornutzung beeinträchtigten Flächen, wobei es sich im Grunde nur um die Bereiche der Baumhecken und Allee entlang der Dudweiler Landstraße handelt, sind die Funktionen der Böden am wenigsten beeinflusst. In diesen Bereichen sind jedoch ebenfalls anthropogen überformte Siedlungsböden mit für den Naturhaushalt ohnehin verhältnismäßig geringer Bedeutung vorhanden.

Mit der vorliegenden Planung wird eine Erhöhung des Versiegelungsgrades vorbereitet. Im Plangebiet ist durch Festsetzung der GRZ mit 0,8 bzw. 0,9 eine zusätzliche Versiegelung im Vergleich zum Bestand (54.775 m²) von 15.950 m² möglich. Durch Begrenzung der Gesamtversiegelung auf ein baulich unbedingt notwendiges Maß und einen genau definierten Raum durch Festlegung der Baugrenzen sollen negative Auswirkungen auf die Böden im Plangebiet minimiert werden. Gleichzeitig wird für die Umsetzung der Planung die Entfernung belasteter Bausubstanz und belasteter Boden- bzw. Schotter-schichten notwendig, was eine Verbesserung der Bodenverhältnisse bewirkt.

Bei Beurteilung der negativen Auswirkungen auf die Böden durch die Planung muss bei Ermittlung der Art und des Maßes der Beeinträchtigungen die aktuelle Ausbildung des Naturgutes Boden berücksichtigt werden. Die Veränderungen der Böden im Plangebiet (Aufschüttungen, Kontaminierung) aufgrund der ehemaligen Nutzung bedingen eine Beeinträchtigung der Bodenprofile und –struktur wie auch ihrer physikalischen und chemischen Eigenschaften. Die Böden innerhalb der bereits versiegelten Flächen sind durch Verlust ihrer ökologischen Funktionen beeinträchtigt. Bei den nicht von der früheren Nutzung beeinträchtigten Böden im Randbereich des Plangebietes handelt es sich um keine naturnahen Böden, sondern ebenfalls um anthropogen geprägte Siedlungsböden, die eine geringe Bedeutung im Naturhaushalt dieses Raumes haben.

Somit sind nachhaltige Auswirkungen der vorliegenden Planung auf die Böden im Plangebiet nicht zu erwarten.

Grundwasser / Oberflächengewässer

Innerhalb des Plangebietes ist als Oberflächengewässer der verrohrte Sulzbach von der vorliegenden Planung tangiert. Infolge der Einhaltung eines Gewässerrandstreifens von beidseitig 10 m, der von Bebauung frei zu halten sein wird, ist keine zusätzliche Beeinträchtigung des ohnehin maximal überformten Gewässers durch die vorliegende Planung zu erwarten. Gleichzeitig ist potentieller Raum zur Entwicklung des Gewässers gegeben.

Im Hinblick auf das Naturgut Grundwasser sind mit der vorliegenden Planung negative auswirkende Veränderungen verbunden. Dies ist in erster Linie die Versiegelung von Flächen, die folgende Konsequenzen für den Wasserhaushalt im Plangebiet hat:

- Reduzierung der unversiegelten, versickerungsfähigen Flächen
- Reduzierung der Grundwasserneubildung
- Potentielle Absenkung des Grundwasserspiegels
- Potentieller Schadstoffeintrag ins Grundwasser während der Bauphase durch Baufahrzeuge und nach Fertigstellung durch Fahrzeuge der Fachmarktkunden und -zulieferer

Eine Minimierung der negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser wird gleichermaßen durch Reduzierung der Versiegelung auf ein baulich absolut erforderliches Maß erreicht. Durch die getroffenen Festsetzungen wird die Versickerung von unverschmutzten Oberflächenwässern auf 10 % bzw. 20 % der Grundstücksflächen des Sonstigen Sonder- bzw. Gewerbegebietes gesichert. Die Auswirkungen der Planungen auf Oberflächengewässer bzw. das Grundwasser durch Erhöhung des Versiegelungsgrades bleiben in Anbetracht der Vorbelastungen im Plangebiet gering. Es ist im Gegenteil mit einer Verbesserung der Grundwassersituation bzw. des Sulzbach zu rechnen, da infolge der Entfernung kontaminierter Bausubstanz und Bodenschichten auch eine Auswaschung von Schadstoffen ins Grundwasser im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen verhindert wird.

Eine Gefährdung des Grundwassers durch Eintrag von Schadstoffen durch die hier angestrebte Nutzung (Fachmärkte mit Parkflächen) ist nicht zu erwarten. Durch Versiegelung der Parkflächen und damit Rückhaltung von potentiell durch die Kunden- oder Zulieferfahrzeuge abgegebenen Schadstoffen wird ein Versickern dieser verunreinigten Oberflächenwässer, die über die Kanalisation entsorgt werden, in den Bodenkörper verhindert.

Eine getrennte Ableitung der Niederschlagswasser und verschmutzten Abwässer nach § 49a SWG für Grundstücke, die nach dem 01.01.1999 bebaut wurden, ist für den Geltungsbereich nicht erforderlich. Die Entwässerung der bereits vor 1999 bebauten Fläche erfolgt heute schon über das vorhandene Trennsystem, an das angeschlossen wird.

Insgesamt sind demnach aufgrund des hier geplanten Eingriffs vor dem Hintergrund der Minimierungsmaßnahmen und den Vorbelastungen im Plangebiet keine nachhaltigen Veränderungen des Wasserhaushaltes zu erwarten.

Klima / Lufthygiene

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sind Veränderungen im Plangebiet verbunden, die sich auf das Klima im Geltungsbereich und seiner Umgebung auswirken können.

- Versiegelung von Flächen
- Anlage von Gebäuden an anderer Stelle
- Zerstörung von Vegetation

Infolge der Festsetzungen des Bebauungsplanes wird versucht, eine Minimierung der negativen Auswirkungen zu erreichen:

- Begrenzung des Versiegelungsgrades auf eine baulich absolut notwendiges Maß durch Festsetzung der GRZ mit 0,8 (GE) und 0,9 (SO)
- Begrenzung der Höhenentwicklung der Gebäude durch Festsetzung der Gebäudehöhe

Es verbleiben dennoch Beeinträchtigungen des klimaökologischen Wirkungsgefüges im Plangebiet infolge der Planungsumsetzung. So sind kleinräumige Veränderungen der Klimafaktoren infolge der Entstehung neuer, an anderer Stelle positionierter Gebäude bzw. zusätzlich versiegelter Flächen im Plangebiet nicht auszuschließen. Eine Veränderung der Wind- und Temperaturverhältnisse in einem sehr kleinen Maßstab sind daher zu erwarten. Erhebliche Beeinträchtigungen des Untersuchungsgebietes als Stadtklimatop mit entsprechenden Belastungsfaktoren und damit verbundene Änderungen seiner raumübergreifenden Klimafunktion als Ventilationsbahn sind allerdings nicht zu erwarten. In Anbetracht der Vorbelastungen können erhebliche Beeinträchtigungen der klimatischen Verhältnisse im und über das Plangebiet ausgeschlossen werden.

Aufgrund der Art der geplanten, nicht emissionsreichen Nutzung hinsichtlich Abgasen kann ein vermehrter Eintrag von Schadstoffen in die Luft ausgeschlossen werden. Zusätzliche Emissionen durch Kunden und Zulieferer, die wesentlich über die vorhandenen, durch die Bundesstraße und die Betriebsflächen der Bahn verursachten hinausgehen, sind nicht zu erwarten.

Arten und Biotope

Durch Umsetzung der vorliegenden Planung wird es im Geltungsbereich zu folgenden Auswirkungen auf Arten und Biotope kommen:

- Zusätzliche Versiegelung von Flächen und damit verbundener Verlust von Lebensraum für Fauna und Flora
- Lärm- und Schadstoffemissionen durch Kunden- und Zuliefererverkehr

Aufgrund seiner deutlich durch die Vornutzung geprägten Standortfaktoren hat sich im Plangebiet ausschließlich eine anthropogen geprägte und wenig ökologisch wertvolle Vegetation entwickelt. Es handelt sich um Ruderalgesellschaften oder stark ruderalisierte Vegetationsgemeinschaften mit meist geringem Deckungsgrad, die nur von geringer ökologischer Wertigkeit sind. Die Ruderalfluren, teilweise mit Gehölzen bewachsen, sind nur für wenig anspruchsvolle und störungstolerante Arten als Lebensraum von Bedeutung.

In der folgenden Tabelle werden die Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Biotoptypen zusammengefasst dargestellt.

Planungsbedingte Auswirkungen auf die Biotoptypen	Vollversiegelte Fläche	Teilversiegelte Flächen	Pflanzbeet	Straßenbegleitgrün	Ruderales Pioniervegetation	Gehölzgruppen	Baumhecken	Allee
Inanspruchnahme durch die Planung	ja							
Erhalt/Sicherung	nein							
Verlust der Bodenfunktionen (→ Vollversiegelung)	Verlust bereits beeinträchtigter Bodenfunktionen							
Verlust/Beeinträchtigung klimawirksamer Strukturen/Elemente	Verlust von ausschließlich lokal wirksamen Elementen und Strukturen							
Verlust/Beeinträchtigung Landschaftsbild prägender Strukturen/Elemente	nein						ja	
Zerschneidung von Jahres-/Saisonlebensräumen anspruchsvoller Tier-	Aufgrund der Vorbelastung des Plangebietes lediglich Verbreitung wenig sensibler Arten							

arten		
Verlust/Beeinträchtigung von Lebensräumen	nein	ja
Verlust/Beeinträchtigung von Bewegungskorridoren	nein	ja
Artenverlust-/rückgang	Zeitlich begrenzter Arten-/Individuenrückgang infolge baubedingter Störungen	
Abgasimmissionen	Bau- und betriebsbedingte Zunahme (insgesamt nicht über das Maß der Vorbelastungen hinausgehend)	
Lärmimmissionen	Zeitlich begrenzte Zunahme während der Bauphase; betriebsbedingte Zunahme durch Kunden- und Zuliefererverkehr (insgesamt nicht über das Maß der Vorbelastungen hinausgehend)	

Infolge der Anlage des Sonder- und Gewerbegebietes werden die genannten Flächen verloren gehen, der Erhalt der bestehenden Biotoptypen ist nicht möglich. Es handelt sich überwiegend um geringwertige erheblich gestörte Vegetationsgemeinschaften (Ruderalgesellschaften der Schotterbereiche). Die teilweise dichten Baumhecken an der Dudweiler Landstraße sind grundsätzlich nicht von großer ökologischer Wertigkeit. Relativ artenreich haben sie jedoch einen großen Anteil an Zierarten. Ihre Bedeutung als Lebensraum ist aufgrund ihrer schmalen Ausprägung und dem unmittelbar angrenzenden Straßenraum jedoch verhältnismäßig gering. Innerhalb des zu großen Teilen versiegelten und gehölzfreien Plangebietes sind sie jedoch als Rückzugsbiotop für Arten der Fauna von großer Bedeutung. Der Erhalt dieser auch im Hinblick auf das Landschafts- bzw. Ortsbild für diesen Raum wichtigen Struktur kann im Rahmen der Planung zwar nicht realisiert werden. Doch zu einem späteren Zeitpunkt plant die Stadt Saarbrücken die intensive Begrünung der Dudweiler Landstraße mit randlichen Gehölzpflanzungen und einem begrünten Mittelstreifen. Vor allem aus gestalterischer Sicht bedeutet dies eine Aufwertung im Vergleich zur heutigen nur einseitigen Begrünung.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes arbeiten darauf hin, eine möglichst intensive Durchgrünung des Plangebietes zu erreichen. Die relativ intensive Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Gehölzen trägt zur Schaffung von Ersatzstrukturen für störungsempfindliche Arten bei. Für diese Arten entsteht neuer Lebensraum, der als Nahrungsquelle oder zur Deckung genutzt werden kann. Weniger störungstolerante Arten finden in der Umgebung des Plangebietes mit dem heutigen Bestand vergleichbare Biotoptypen. Ein Ausweichen in wenig genutzte oder aus der Nutzung genommene Bahndammflächen ist für mobile Arten möglich.

Durch die geplanten Maßnahmen innerhalb des Plangebietes können so nachhaltige Auswirkungen auf die wenigen hier vorkommenden Pflanzen und Tiere deutlich minimiert werden, so dass der Eingriff im Hinblick auf Arten und Biotope als gering zu bewerten ist. In Anbetracht der positiven Neustrukturierung dieser bisher verwahrlosten innerstädtischen Fläche durch die intensive Begrünung mit Gehölzstrukturen, die aufgrund ihrer Seltenheit im städtischen Raum von großer Bedeutung sind, kann der Verlust der Biotope als ausgeglichen betrachtet werden.

Artenschutzrechtliche Belange

Aufgrund der Biotopausstattung des Plangebiets, den Vorbelastungen bzw. Störungen durch aktuelle oder frühere Nutzungen sind von den Auswirkungen des durch die vorliegende Planung vorbereiteten Eingriffs ausschließlich Biotoptypen mit geringer ökologischer Wertigkeit und keine streng oder besonders geschützten Arten oder deren Lebensräume betroffen. Schäden an Arten oder Lebensräumen des Anhang I der Richtlinie 79/409/EWG bzw. der Anhänge II und IV der Richtlinie 92/43/EWG sind durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten, so dass die Belange der §§ 21a und 42 des Bundesnaturschutzgesetzes nicht tangiert werden. Gleichzeitig sind für Arten mindestens gleichwertige Ersatzstrukturen im direkten Umfeld des Eingriffs vorhanden, so dass mit einem Ausweichen dieser Arten zu rechnen ist.

Die grünordnerischen Festsetzungen zielen auf die Schaffung von Ersatzstrukturen innerhalb des Geltungsbereiches zumindest für störungsunempfindliche, urbane Arten ab. Gleichzeitig bietet das Umfeld des Plangebietes bereits im Vorfeld der Baumaßnahme vergleichbare Biotoptypen bzw. Lebensräume wie im Geltungsbereich selbst (Bahndämme), so dass funktionale Ersatzstrukturen für Fauna und Flora vorhanden sind und betroffene Arten die Möglichkeit haben, auszuweichen.

6.4.2 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

Bezüglich der Auswirkungen des Planvorhabens auf den Menschen sind in erster Linie negative Beeinträchtigungen durch Immissionen zu betrachten. Unmittelbar betroffen von dem Vorhaben sind in erster Linie die Anwohner der Dudweiler Landstraße (einzustufen als Mischgebiet), die jedoch im Vorfeld bereits durch die stark befahrene Dudweiler Landstraße und die Betriebsflächen der Bahn durch Abgase und Lärm beeinträchtigt sind.

Im Hinblick auf Abgase ist nicht davon auszugehen, dass die Auswirkungen der hier angestrebten, nicht emissionsreichen Nutzung nicht über die bestehenden Vorbelastungen hinausgehen. Infolge der Planung wird es zwar durch Kunden- und Zuliefererverkehr zu einer Zunahme des Verkehrsaufkommens im Bereich des Plangebietes kommen. Eine extreme Zunahme der Beeinträchtigung der Anwohner durch Abgase ist jedoch aufgrund des ohnehin sehr hohen Verkehrsaufkommens der B 41 und der damit bereits relativ hohen Immissionswerte in diesem Raum nicht zu erwarten.

Um die Auswirkungen der Planung detailliert bewerten zu können, wurde eine gutachtliche Stellungnahme hinsichtlich der Geräuschemissionen durch die SGS-TÜV Saarland GmbH erstellt. Betrachtet wurde die Bebauung an der und östlich der Dudweiler Landstraße, verschiedene Bereiche im Stadtteil Am Homburg und im Stadtteil Rodenhof. Die genauen Ergebnisse der Stellungnahme sind dem Kapitel 4.3.2 zu entnehmen. Kernaussage der gutachtlichen Stellungnahme ist, dass im Rahmen des Planvorhabens die Immissionsrichtwerte (tags) der TA Lärm eingehalten und die zulässigen Spitzenpegel nicht überschritten werden. Auch bei Betrachtung der Gesamtbelastung durch Geräusche, hervorgerufen durch die Vorbelastung bestehender Gewerbebetriebe und die Zusatzbelastung des geplanten Baufachmarktes, werden die Immissionsrichtwerte an den untersuchten Immissionsorten nicht überschritten. Unzumutbare Lärmbelastungen und eine Verschlechterung der Wohnqualität der Anwohner im Bereich der betrachteten umliegenden Bebauung infolge der Umsetzung des Vorhabens sind demnach nicht zu erwarten.

6.4.3 Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter

Gewerbe / Wohnen

Im Plangebiet befindet sich zurzeit eine Spedition, die im Zuge der Planung ihren bisherigen Standort verlassen muss. Mit Umsetzung der Planung wird jedoch neben der Anlage eines Sonstigen Sondergebietes auch die Errichtung eines Gewerbegebietes vorbereitet. Damit geht der bisherige Standort für Gewerbebetrieb nicht dauerhaft verloren, sondern wird vielmehr durch Neustrukturierung von Zufahrten und Flächen optimiert.

Wohnbebauung ist im Plangebiet selbst nicht von der vorliegenden Planung betroffen, sondern nur im unmittelbaren und weiteren Umfeld des Plangebietes. Wie im Kapitel 6.4.2 bereits ausführlich dargelegt, sind negative Auswirkungen auf die Wohngebiete, d.h. vor allem eine Verschlechterung der Wohnqualität, durch das geplante Vorhaben nicht zu erwarten.

Landschaftsbild / Erholungsnutzung

Das Plangebiet, das aus stillgelegten Betriebsflächen des Güterbahnhofes besteht, befindet sich in einem durch weitere bahnbetriebliche Nutzungen und andere gewerbliche Nutzungen geprägten Raum. Die Gleisanlagen (Gleise und Schotter) wurden rückgebaut, aus der Nutzung genommene Gebäude blieben bestehen und sind heute im Verfall begriffen.

Infolge der Planungsumsetzung wird das Plangebiet vollständig neu geordnet werden. Ein Großteil der Fläche wird aufgrund der Nutzungsanforderungen durch die Anlage von Gebäuden, Stellflächen und Zufahrten versiegelt werden. Die grünordnerischen Festsetzungen arbeiten dennoch auf eine möglichst intensive Durchgrünung des Plangebietes hin. Durch die intensive Stellplatzbegrünung, Dachbegrünung im Sondergebiet und die Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mit Gehölzen werden Landschaftsbild wirksame Strukturen geschaffen, die zur Aufwertung der heute verwahrlosten Fläche beitragen. Gleichzeitig wird durch Festsetzung der Gebäudehöhen die Höhenentwicklung reguliert, was zusammen mit der intensiven Durchgrünung des Plangebietes eine harmonische Einbindung der Gebäude und Betriebsflächen im Sonder- und Gewerbegebiet führt.

Die einzige im Bestand teilweise Landschaftsbild wirksame Struktur (Baumhecken, Allee) an der Dudweiler Landstraße wird im Zuge der Planungsumsetzung verloren gehen. Da die Stadt Saarbrücken in naher Zukunft jedoch die intensive Begrünung der Dudweiler Landstraße mit beidseitigen Baumreihen und einem begrünten Mittelstreifen plant, kann im Hinblick auf das Landschaftsbild von einer Kompensation dieses Verlustes ausgegangen werden.

Insgesamt betrachtet können negative Auswirkungen des Planvorhabens auf das Landschafts- bzw. Stadtbild ausgeschlossen werden. Vielmehr erfolgt durch die Neuordnung des Stadteingangsbereiches verbunden mit einer möglichst intensiven Begrünung eine Aufwertung eines bisher gestalterisch unattraktiven Bereiches.

Sonstige Nutzungen oder Sachgüter werden durch die Planung nicht betroffen.

6.4.4 Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung

Die durch das Planvorhaben in Anspruch genommene Fläche ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch als Eisenbahnbetriebsfläche gewidmet (das Freistellungsverfahren nach § 23 AEG (Allgemeines Eisenbahngesetz) läuft parallel zum vorliegenden Bebauungsplanverfahren). Damit ist eine Bebauung der Flächen bereits jederzeit zulässig. Nach § 1 a (3) BauGB ist „ein Ausgleich [...] nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor planerischer Entscheidung [...] zulässig waren.“ Demnach muss der mit dem vorliegenden Bebauungsplan auf dieser Fläche vorbereitete Eingriff nicht ausgeglichen werden. Eine rechnerische Bilanzierung ist nicht erforderlich.

Dennoch finden im Rahmen der vorliegenden Planung auch **eingriffsreduzierende und umweltentlastende Maßnahmen Berücksichtigung.**

In erster Linie ist in diesem Zusammenhang die Inanspruchnahme einer erheblich vorbelasteten Fläche zu nennen, wodurch eine Flächeninanspruchnahme im Außenbereich der Landeshauptstadt Saarbrücken vermieden werden kann. Eine Ausdehnung der Siedlungsfläche wird verhindert. Gleichzeitig können aufgrund der im Vorfeld bereits stattgefundenen starken Beeinträchtigung der Naturgüter und einer nur geringwertigen, nicht schutzwürdigen Ausprägung der Lebensräume im Plangebiet die mit dem Eingriff verbundenen Auswirkungen als vernachlässigbar betrachtet werden.

Stellt man die für die Planung beanspruchten Lebensräume und deren Flächengröße gegenüber, wird deutlich, dass überwiegend teil- oder aber vollständig versiegelte Flächen verbraucht werden. Diese haben insgesamt einen Anteil am Plangebiet von etwa 96 %.

Lebensraum	Flächengröße[m ²]	Anteil am Plangebiet [%]
------------	-------------------------------	--------------------------

Vollversiegelte Fläche (Gebäude, Asphalt)	54.775	70	
Teilversiegelte Fläche (Schotter, Splitt)	1.455	2	ca. 24
Ruderaler Pioniervegetation (auf Schotter)	17.280	22	
Gehölzgruppe	920	1	ca. 6
Baumhecke	3.930	5	
Allee	200	< 1	
Straßenbegleitgrün	20	< 0,1	
Pflanzbeet	5	< 0,1	

Maßnahmen wie die Entsorgung kontaminierter Boden- und Bausubstanz sowie die attraktive Neugestaltung des Stadtbildes führen vielmehr im Rahmen der vorliegenden Planung zu einer Aufwertung im Vergleich zur heutigen Situation.

6.5 Wechselwirkungen unter Beachtung der Auswirkungen und Minderungsmaßnahmen

Die Wechselwirkungen zwischen den Auswirkungen des Vorhabens und den betroffenen Schutz- und Sachgütern können als vernachlässigbar gering eingeschätzt werden, da auch die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter aufgrund der Vorbelastung gering ausfallen. Auf eine Darstellung der Wechselwirkungen wird weitgehend verzichtet, lediglich das Schutzgut Boden wird betrachtet (vgl. Kapitel 10.1)

6.6 Beschreibung der Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Ausgehend von der im vorangegangenen Kapitel beschriebenen Bestandssituation im Plangebiet und dem geplanten Vorhaben ist die Realisierung der Planung mit Auswirkungen auf die Schutzgüter verbunden. Im Rahmen der Planung werden daher auch Maßnahmen vorgesehen, die nachteilige Auswirkungen vermeiden, vermindern oder ausgleichen sollen.

Hierbei handelt es sich um folgende Maßnahmen:

- Inanspruchnahme einer bereits intensiv genutzten, ökologisch geringwertigen Fläche innerhalb des Siedlungsbereiches,
- Beschränkung der Gesamtgröße des Geltungsbereiches auf ein für das Planvorhaben unbedingt erforderliches Maß;
- Beschränkung des Versiegelungsgrades auf das notwendige Maß durch die Festlegung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 im Gewerbegebiet und 0,9 im Sonstigen Sondergebiet;
- Beschränkung der Höhenentwicklung der Gebäude durch die Festsetzung der Gebäudehöhe;
- intensive Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen durch Pflanzung standortgerechter Gehölze;
- intensive Stellplatzbegrünung durch Pflanzung von Laubbaumhochstämmen;
- Keine Versickerung der im Bereich der Parkflächen anfallenden Oberflächenwässer;

6.7 Prüfung von Planungsalternativen

Aufgrund der aus stadtplanerischen und ökologischen Sicht sehr guten Eignung des Standortes und der mit der Planung verbundenen Neuordnung und Umnutzung der brachliegenden Fläche wurden keine Alternativstandorte für das angestrebte Planvorhaben im Stadtgebiet von Saarbrücken untersucht.

6.8 Schwierigkeiten oder Lücken bei der Zusammenstellung der Angaben

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Anlage eines Sonstigen Sondergebietes und Gewerbegebietes geschaffen. Zur Abschätzung der Auswirkungen auf die sensiblen Wohnbereiche im Umfeld des Plangebietes wurde eine gutachtliche Stellungnahme zum Thema Lärm in Beurteilung miteinbezogen. Zudem ist die Ansiedlung von Betrieben oder Nutzungen mit erheblich störenden Lärm- oder Schadstoffemissionen nicht möglich, so dass die Auswirkungen des Planvorhabens im Rahmen des Umweltberichtes gut zu beurteilen waren. So gab es keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben zur Erstellung des Umweltberichtes. Es sind keine Lücken bekannt.

6.9 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Nach § 4c BauGB haben die Gemeinden die Verpflichtung, erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen. Hierdurch sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig erkannt und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden. Die geplanten Maßnahmen sind im Umweltbericht darzulegen. Die Informationen der Behörden nach § 4 Abs. 3 BauGB sind hierbei zu berücksichtigen. Die Überwachung soll sich hierbei auf die erheblichen und nicht genau vorhersehbaren Auswirkungen konzentrieren.

Die Überwachung soll sich hierbei auf die erheblichen und nicht genau vorhersehbaren Auswirkungen konzentrieren. Die Überwachung soll im Rahmen der Aufsicht der Fachbehörden erfolgen. Entsprechende Maßnahmen sollen diesbezüglich im Zusammenhang mit der Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange im weiteren Verfahren festgelegt werden.

6.10 Zusammenfassung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 137.09.00 „Westlich der Dudweiler Landstraße“ bereitet die Stadt Saarbrücken die Ansiedlung eines Bau- und Gartenfachmarktes und Gewerbebetrieben im Bereich von aufgelassenen Flächen des Güterbahnhofes vor. Hierzu wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel und ein Gewerbegebiet festgesetzt.

Teile des Plangebietes werden aktuell noch von einer Speditionsfirma genutzt. Der Großteil der Fläche ist jedoch seit längerer Zeit aus der Nutzung genommen. Die Gleisanlagen wurden rückgebaut, die verbleibenden Gleisschotter und die heute zum Teil verfallenen Gebäude blieben bestehen.

Auf den infolge der früheren Nutzung veränderten Flächen sind die Naturgüter im Bereich des Plangebietes vorbelastet.

Die **Böden** sind überformt und damit in ihren ökologischen Funktionen beeinträchtigt. Gleichzeitig bestätigt das Gutachten der IBG zur Beurteilung der Belastungen im Boden und der Bausubstanz eine Kontaminierung mit betriebsgebundenen Stoffen. Bezüglich der **klimaökologischen Funktion** des Plangebietes sind Auswirkungen über den Geltungsbereich hinaus nicht zu erwarten. Infolge des Planvorhabens ist lediglich mit lokal begrenzten Veränderungen der klimatischen Bedingungen zu rechnen. Bezüglich der Ausstattung des Plangebietes an **Arten und Biotopen**

macht sich auch hier der Einfluss der früheren Nutzung bemerkbar, denn es sind ausschließlich anthropogen überformte, teilweise künstlich geschaffene Biotoptypen im Plangebiet zu finden. In den hier flächenmäßig dominierenden Schotterbereichen hat sich eine sehr lückige Vegetationsschicht mit überwiegend jungen bis sehr jungen Pioniergehölzen und Ruderalarten in der Krautschicht entwickelt. Eine geschlossene Vegetationsschicht wird abschnittsweise nur von den angepflanzten Gehölzen an der Dudweiler Landstraße gebildet. Schutzgebiete oder geschützte Biotope nach SNG sind nicht vorhanden.

Die Auswirkungen der Planung auf die abiotischen Naturgüter können daher als nicht erheblich betrachtet werden. Infolge der Ausstattung des Raumes mit ausnahmslos anthropogen überformten oder künstlich geschaffenen Lebensräumen in einer aktuell gestörten Fläche und dem Fehlen geschützter oder besonders geschützter Arten und deren Lebensräume können auch die Auswirkungen auf Fauna und Flora als nicht erheblich angesehen werden.

Durch Umsetzung der Planung wird teilweise eine Verbesserung der heutigen Standortbedingungen im Plangebiet erreicht. Neben der Sanierung/Entsorgung von nutzungsbedingten Schadstoffbelastungen im Bereich der Böden führt eine intensive Durchgrünung des Plangebietes (Stellplatzbegrünung und attraktive gärtnerische Anlage der nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens; spätere intensive Begrünung der Dudweiler Landstraße durch die Stadt) zur deutlichen Aufwertung der heute verwahrlost wirkenden Flächen und damit des Stadtbildes. Gleichzeitig werden für die Stadtf fauna Ersatzstrukturen geschaffen, die innerhalb des Stadtgebietes Rückzugsraum und Nahrung bieten, kleinräumig auch positive Effekte für das Mikroklima des Plangebietes haben. Durch Festsetzung eines Schutzabstandes für den heute verrohrten Sulzbach ist potentieller Raum für eine Entwicklung gegeben.

Insofern kann der durch das Planvorhaben vorbereitete Eingriff in die dafür vorgesehene Fläche aufgrund der Vorbelastungen der Naturgüter durch die Vornutzung und ihre Lage im Stadtgebiet selbst als gering betrachtet werden. Da ein Eingriff innerhalb der Bahnflächen bereits vor dem hier vorliegenden Bebauungsplanverfahren zulässig war, ist nach § 1 a Abs. 3 BauGB kein Ausgleich erforderlich.

7 Abwägung Auswirkungen der Planung

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB von besonderer Bedeutung. Danach muss die Landeshauptstadt Saarbrücken als Planungsträger bei der Aufstellung des Bebauungsplanes die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung. Hier setzt die Gemeinde 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").

7.1 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 den Bebauungsplan 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. Hierbei ist v.a. von Bedeutung, dass Baugebiete einander so zugeordnet sind, dass gegenseitige Beeinträchtigungen vermieden werden.

Das Plangebiet grenzt im Norden, Westen und Süden an unsensible Bereiche an, die in erster Linie durch die weiterhin bestehenden Bahn Nutzungen geprägt sind. Einzig im Osten, entlang der Dudweiler Landstraße befindet sich eine Straßenrandbebauung, die nach Auskunft des Stadtplanungsamtes unter Berücksichtigung der städtebaulichen Struktur als Mischgebiet eingestuft werden kann. Hier finden sich neben einzelnen Dienstleistungs- und kleineren Gewerbeeinheiten, Mehrfamilienhausbebauungen, die einen gewissen Schutzanspruch entfalten. Die östlich an die Dudweiler Landstraße anschließende Wohnbebauung im Stadtteil „Am Homburg“ sowie die Bebauung im Bereich der Immissionsorte im Stadtteil Rodenhof ist als Allgemeines Wohngebiet einzustufen. Um die Verträglichkeit der vorliegenden Planungen mit diesen Nutzungen bereist im Vorfeld zu überprüfen und sicherzustellen, wurde ein Lärmgutachten in Auftrag gegeben.

Der Vergleich der ermittelten Beurteilungspegel mit den Immissionsrichtwerten tags zeigt, dass an allen Immissionsorten die geltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm [1] an den betrachteten Immissionsorten um 3 bis 12 dB unterschritten werden. Die zulässigen Spitzenpegel werden durch den Betrieb des geplanten Baumarktes nicht überschritten. Es kann davon ausgegangen werden, dass auch unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch die bestehenden Gewerbebetriebe die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den betrachteten Immissionsorten nicht überschritten werden.

Auch für die Flächen des Gewerbegebietes ist davon auszugehen, dass diese keine negativen Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld entfalten. Östlich dieser Fläche befinden sich Dienstleistungsnutzungen, im Vergleich zur gegenwärtigen Situation wird es zu keiner Verschlechterung der Geräuschkategorie kommen. Derzeit werden die Flächen durch Speditionsfirmen genutzt, die einen entsprechenden An- und Ablieferverkehr hervorrufen.

Gemessen an der Vornutzung des Plangebiets als Güterbahnhofsgelände wird sich die Geräuschkategorie generell durch die angestrebten Nutzungen deutlich verbessern.

Umgekehrt gehen von den umliegenden Nutzungen keine negativen Auswirkungen auf das Plangebiet aus.

Auswirkungen auf die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche

Eine wesentliche Aufgabe der Bebauungsplanung ist es, eine orts- und landschaftsbildverträgliche Baustruktur zu erwirken. Das Plangebiet ist anthropogen, d.h. durch bestehende bzw. ehemalige Flächennutzungen stark vorbelastet. Mit der Planung ist kein Eingriff in derzeit unberührte Flächen verbunden. Ein Großteil des Plangebietes zeigt sich momentan als städtebauliche Brache. Mit der Planrealisierung werden letztlich gestalterische und funktionale Aufwertungen ver-

bunden sein, die in der Folge die städtebauliche Qualität dieses Siedlungsbereiches deutlich verbessern und dazu beitragen, den nördlichen Stadteingangsbereich von Saarbrücken konsequenter räumlich zu fassen. Hierzu tragen sowohl die Baukörperstellung als auch die bauordnungsrechtlich festgesetzten Baulinien bei.

Die Festsetzungen zu den zulässigen Gebäudehöhen berücksichtigen einerseits die vorhandenen Baustrukturen entlang der Dudweiler Landstraße, erlauben andererseits jedoch eine gewissen Flexibilität bei der späteren Bauausführung. Sonderbauten, wie der Werbepylon innerhalb des Sonstigen Sondergebietes wurden auf eine maximale Höhe von 30,0m begrenzt, wobei die zugehörige Schrifftafel eine Höhe von 25,0m nicht überschreiten darf.

Bei der Fassadengestaltung werden aufgrund der Lage des Plangebietes am nördlichen Stadteingang seitens der Landeshauptstadt Saarbrücken (LHS) erhöhte Anforderungen an die künftigen Baukörper gestellt. Es wurden zusätzlich Ausstellungs- und Werbeflächen in einem 10m-Streifen entlang der Dudweiler Landstraße als unzulässig erklärt. In Verbindung mit flankierenden grünordnerischen Maßnahmen, wie beispielsweise einer konsequenten Stellplatzbegrünung werden die getroffenen Festsetzungen innerhalb des Bebauungsplanes dazu beitragen, das Areal des ehemaligen Güterbahnhofes in Saarbrücken funktional aufzuwerten und das Ortsbild an dieser Stelle des Stadtgebietes deutlich verbessern. Hierzu tragen zusätzlich die mittel- bis langfristigen seitens der LHS geplanten Umgestaltungsmaßnahmen im Straßenraum der Dudweiler Landstraße bei. Durch die Neuordnung der Verkehrsströme und die Integration von Hochgrün, wird es dauerhaft zur stadtgestalterischen Aufwertung dieses Stadteinganges kommen.

Die Ansiedlung des Bau- und Gartenfachmarktes wird darüber hinaus auch dazu beitragen, dass der Norden des Stadtgebietes funktional durch diese Nutzung aufgewertet wird. Durch die bereits im Umfeld bestehenden Einzelhandelsnutzungen wird es zusätzlich zu entsprechenden Synergieeffekten kommen.

Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt sowie die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB sind bereits im Umweltbericht (siehe Kapitel 6) abgehandelt.

Auf die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung

Mit der Planrealisierung werden die Belange der Wirtschaft positiv beeinflusst. Der Marktstandort „Saarbrücken“ kann innerhalb der Bauhaus AG erhalten bleiben. Gleichzeitig wird es dem Unternehmen ermöglicht, den neuen Standort an die aktuellen Anforderungen innerhalb der Bau- und Gartenmarktbranche bedarfsgerecht anzupassen. Die Ergebnisse der Wirkungsanalyse der Firma BulwienGesa AG zeigen, dass mit der Vorhabenrealisierung keine negativen Auswirkungen auf die sozioökonomischen Strukturen zu erwarten sind, weil es mit seinem angenommenen Einzugsgebiet und der darin berechneten Kaufkraftbindung unterhalb der Obergrenze des zentralörtlichen Verflechtungsbereiches der Stadt Saarbrücken liegt. Erhebliche Auswirkungen auf das zentralörtliche Versorgungsgefüge benachbarter Kommunen, die über das Maß normaler Wettbewerbseffekte hinausgehen, sind nicht zu erwarten. Bei der Vereinbarkeitsprüfung ergaben sich keine signifikanten Verletzungen bestehender Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Lan-

desplanung. Das Vorhaben bewegt sich innerhalb des raumordnerischen (Rechts-)Rahmens und genügt in seinen Auswirkungen den raumordnerischen Belangen.

Das Planvorhaben Baumarkt umfasst hauptsächlich nicht zentrenrelevante Sortimente aus den Bereichen Baustoffe, DIY (Do-it-Yourself) und Handwerk. Die Auswirkungen der Umsatzbindungen durch die baumarkteigenen Randsortimente auf die verbrauchernahe Versorgung sind marginal und betreffen zudem nur aperiodische Sortimente. Die Umlenkungen der Umsätze liegen in den zentralen Bereichen, dem Saarbrücker Stadtzentrum und in den untersuchten Städten und Gemeinden des Einzugsgebietes durchwegs unterhalb von 10 %, somit ergeben sich auch rein rechnerisch durch die Randsortimente keine als kritisch einzustufenden Umsatzabschöpfungen.

Zusammen mit den bereits vorhandenen großflächigen Einzelhandelsbetrieben entlang der Dudweiler Landstraße (Aldi, Rewe) kann durch die Realisierung des Planvorhabens die derzeit noch unzureichend nutzungsspezifische Versorgung im Norden der Stadt weiter ausgebaut werden. Eine weitere Ansiedlung von zusätzlichen Fachmärkten mit zentrenrelevanten Sortimenten wird per Festsetzung ausgeschlossen. Die Gefahr der Entwicklung eines Fachmarktzentrums mit Agglomerationswirkungen auf umliegende Versorgungsbereiche ist somit nicht gegeben.

Die Gewerbeflächen im Süden des Geltungsbereiches werden innenstadtnahe Gewerbeflächen für mittelständische Betriebe bereitstellen, was die Wirtschaftsstruktur innerhalb des Stadtgebietes ebenfalls positiv beeinflussen wird.

Auf die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

Mit der Planrealisierung ist auch die Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze verbunden, durch das Angebot wohnortnaher Arbeitsplätze innerhalb der Landeshauptstadt Saarbrücken langfristig verbessert wird.

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

Negative Auswirkungen auf das Verkehrsnetz, den Verkehrsfluss und die Immissionssituation sind durch die vorliegende Planung nicht zu befürchten, da die Ergebnisse des Verkehrsgutachtens in die Vorhabenrealisierung einfließen und entsprechende Optimierungsmaßnahmen im Bereich der betreffenden Knotenpunkten erfolgen. Der anfallende Zu- und Ablieferverkehr kann ohne Durchfahung des Innenstadtbereiches unmittelbar über den Anschluss an das überregionale Autobahnnetz zur BAB 623 erfolgen. Innerhalb des Plangebiets, entlang der Dudweiler Landstraße, befinden sich mehrere Bushaltestellen, sodass sowohl die Gewerbe- als auch Sonstigen Sondergebietsflächen optimal an das ÖPNV-Netz angebunden sind. Fußwegeverbindungen zum weiter östlich angrenzenden Wohngebiet „Am Homburg“ gewährleisten zusätzlich auch eine fußläufige Anbindung dieser Wohnbauflächen an den Geltungsbereich.

Auf die Belange der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser

Belange der Versorgung werden durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt, da das Plangebiet in großen Teilen bereits erschlossen ist. Leitungsanpassungen sind ggf. erforderlich.

Auswirkungen auf alle sonstigen Belange

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

7.1.1 Auswertung der Offenlage

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs in der Zeit vom 17.12.2009 bis 25.01.2010 wurden von Seiten der Bürger keine Anregungen und Bedenken vorgebracht.

Die DB Immobilien Services GmbH weist darauf hin, dass weitere Bahnanlagen im Bebauungsplan kenntlich zu machen sind. Dem entsprechend werden in Plan und Text die derzeit gewidmeten Bahnanlagen ergänzt, die als Brücke die Verkehrsflächen überlagern und die beim Ausbau der Dudweiler Landstraße noch freigestellt werden müssen. Darüber hinaus wurde eine Hinweis aufgenommen, dass Bauanträge von Bauvorhaben, die gewidmetes Bahngelände berühren, der DB AG zur Stellungnahme vorgelegt werden sollen.

Des Weiteren wurde die Festsetzung ergänzt, dass der bestehende Grünstreifen entlang der Dudweiler Landstraße, soweit er durch die nach Bebauungsplan zulässigen Baumaßnahmen in Anspruch genommen wird, beim Ausbau der Dudweiler Landstraße durch entsprechende Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern zu ersetzen ist.

In den Hinweisen wurde die Kabel Deutschland GmbH als Versorgungsträger ergänzt, dessen Telekommunikationsleitungen von Baumaßnahmen betroffen sein können.

Vom Amt für Umwelt- und Klimaschutz der Stadt Saarbrücken wurde angeregt eine zusätzliche Festsetzung aufzunehmen, dass zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch luftverunreinigende Stoffe die Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen nach untersagt wird. Auf Grund eines fehlenden Gesamtkonzepts und fehlender Grundlagen der relevanten Belastungssituation wurde eine solche Festsetzung als Einzelmaßnahme nicht für städtebaulich erforderlich gehalten und von einer entsprechenden Ergänzung des Bebauungsplans abgesehen.

Durch die genannten Ergänzungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt bzw. wird direkt den Anregungen entsprochen, ohne dass neue Betroffenheiten ausgelöst werden. Eine erneute Auslegung des Bebauungsplans wird daher nicht erforderlich.

7.2 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 folgende Aspekte beachtet:

Argumente für die Verwirklichung des Bebauungsplanes

- Erhalt des Marktstandortes „Saarbrücken“ für ein bereits seit vielen Jahren in der Landeshauptstadt angesiedelten Unternehmens.
- Stärkung der oberzentralen Funktion der Landeshauptstadt Saarbrücken.
- Mit der Planung ist eine grundlegende städtebauliche Aufwertung/Neuordnung einer derzeit überwiegend als städtebauliche Brache geprägten Fläche am nördlichen Stadteingangsbereich verbunden.
- Nutzung bereits anthropogen vorgeprägter Flächen, d.h. wertvolle Flächen im ökologisch wertvollen Außenbereich werden nicht in Anspruch genommen.

- Ergänzung innerstädtischer Gewerbeflächen.
- Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für die Ergänzung des lokalen Arbeitsplatzangebotes.

Argumente gegen die Verwirklichung des Bebauungsplanes

- Derzeit sind keine Argumente gegen die Verwirklichung des Bebauungsplanes bekannt.

7.3 Fazit

Die Landeshauptstadt Saarbrücken hat die zu beachtenden Belange in ihrer Gesamtheit gegeneinander und untereinander abgewägt. Da die Argumente für die Realisierung eindeutig überwiegen, kommt die Landeshauptstadt Saarbrücken zu dem Ergebnis, den Bebauungsplan Nr. 137.09.00 "Westlich der Dudweiler Landstraße" zu realisieren.

8 Planverwirklichung und Bodenordnung

Der künftige Vorhabenträger ist im Besitz der für die Planumsetzung benötigten Grundstückspartellen. Somit kann eine kurzfristige Umsetzung der Planung gewährleistet werden.

9 Kosten und Wirtschaftlichkeit

Die anfallenden Kosten werden vom künftigen Vorhabenträger, der Cosmos Grundstück- und Vermögensverwaltung Gesellschaft mit beschränkter Haftung „Handelscenter Südwest“, Gutenbergstraße 21, 68167 Mannheim übernommen.

10 Anlagen

10.1 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

Schutzgut / Schutzgutfunktion	Eingriff	Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern	Bewertung
Boden Lebensraumfunktion Speicher-/Filterfunktion Ertragsfunktion	Bodenversiegelung	Zerstörung des Bodens als Lebensraum für Pflanzen und Tiere Beeinträchtigung des Grundwassers	Verlust von überwiegend ökologisch vorbelasteten Flächen (anthropogene Aufschüttungen, Kontaminierung); vollständiger Ausgleich der Neuversiegelung innerhalb des Plangebiets nicht möglich. Vermeidung der Gefährdung des Grundwassers durch nicht versickerungsfähige Ausbildung der Stellflächen

10.2 Bestandsaufnahme Biotoptypen– Artenliste (STAND Mai 2008)

Ruderaler Pioniervegetation

Acer pseudoplatanus (juv.)	Berg-Ahorn
Agrostis capillaris	Rotes Straußgras
Chenopodium album	Weißer Gänsefuß
Epilobium montanum	Berg-Weidenröschen
Erigeron annuus	Feinstrahl
Impatiens parviflorum	Kleinblütiges Springkraut
Lunaria annua	Garten-Silberblatt
Melampyrum pratense	Wiesen-Wachtelweizen
Myosotis discolor	Buntes Vergißmeinnicht
Oenothera biennis	Gemeine Nachtkerze
Plantago lanceolata	Spitz-Wegerich
Reynoutria japonica	Japan-Knöterich
Robinia pseudoacacia (juv.)	Robinie
Rubus fruticosus	Brombeere
Sarothamnus scoparius	Besenginster
Sedum reflexum	Gewöhnliche Felsen-Fetthenne
Senecio vernalis	Frühlings-Greiskraut
Solidago canadensis	Kanadische Goldrute
Taraxacum officinale	Löwenzahn
Urtica dioica	Brennnessel
Verbascum densiflorum	Großblütige Königskerze
Veronica hederifolia	Efeu-Ehrenpreis

Gehölzgruppen

Abies spec.	Zier-Tanne
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Birke
Buddleja davidii	Sommerflieder
Chenopodium album	Weißer Gänsefuß
Clematis vitalba	Gewöhnliche Waldrebe
Epilobium montanum	Berg-Weidenröschen
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Parthenocissus spec.	Wilder Wein
Prunus laurocerasus	Kirschlorbeer
Reynoutria japonica	Japan-Knöterich
Robinia pseudoacacia	Robinie
Rosa canina	Hunds-Rose
Rubus fruticosus	Brombeere
Salix caprea	Sal-Weide

Baumhecken

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Acer spec.	Blut-Ahorn
Arrhenatherum elatius	Glatthafer
Betula pendula	Birke
Buddleja davidii	Sommerflieder
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Dactylis glomerata	Wiesen-Knäuelgras
Forsythia spec.	Forsythie
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Galium mollugo	Wiesen-Labkraut
Hippophae rhamnoides	Sanddorn
Lamium purpureum	Rote Taubnessel
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera spec.	Geißblatt
Plantago lanceolata	Spitz-Wegerich
Potentilla anserina	Gänse-Fingerkraut
Potentilla sterilis	Erdbeer-Fingerkraut
Prunus padus	Gemeine Traubenkirsche
Ribes spec.	Zier-Johannisbeere
Robinia pseudoacacia	Robinie
Rosa canina	Hunds-Rose
Rubus fruticosus	Brombeere
Salix caprea	Sal-Weide
Sarothamnus scoparius	Besenginster
Senecio jacobaea	Jakobs-Greiskraut
Taraxacum officinale	Löwenzahn

Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Trifolium pratense	Wiesen-Klee
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Allee

Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
--------------------	--------------