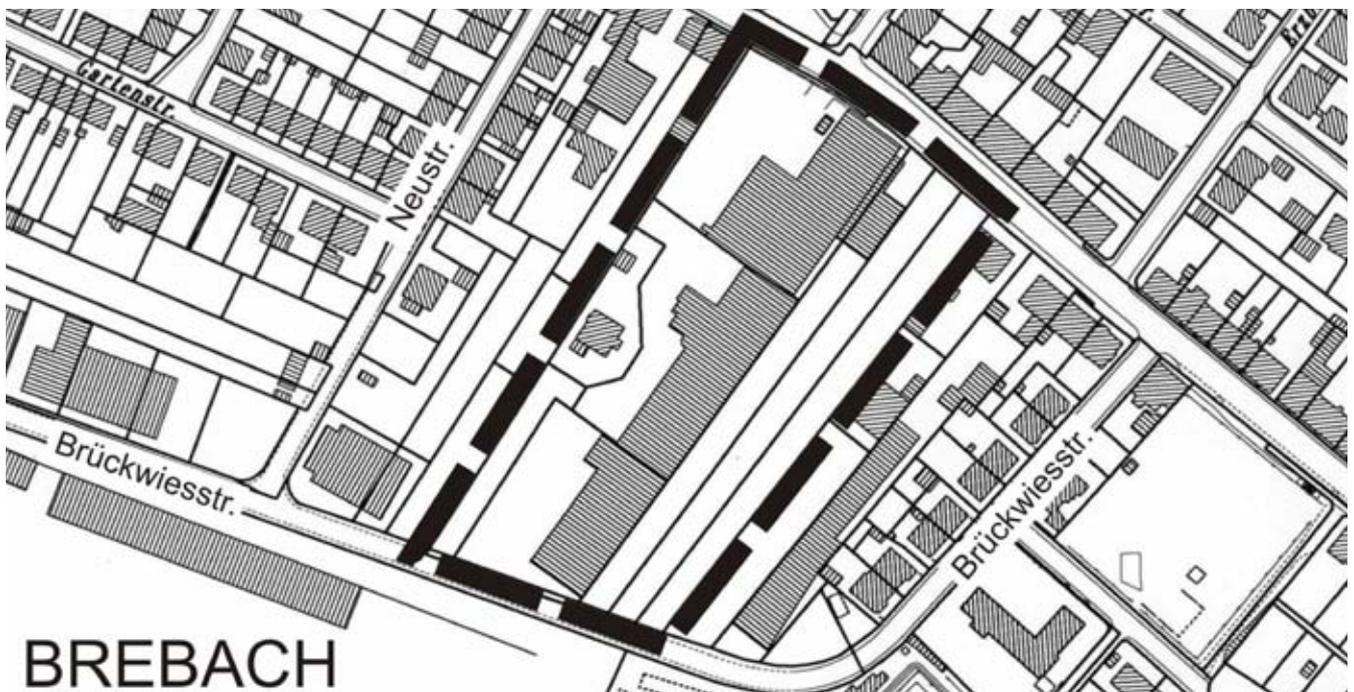


LANDESHAUPTSTADT SAARBRÜCKEN

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR 452.07.00

„NAHVERSORGUNGSMARKT BREBACH“

IM STADTTEIL BREBACH



STAND:

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 3 ABS. 2 BAUGB

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND VERWALTUNGSINTERNEN STELLEN
GEM. § 4 ABS. 2 BAUGB I.V.M. § 13 A BAUGB

STAND: 18.05.2010
BEARBEITET VON:

KIRCHENSTR. 12, 66557 ILLINGEN,
TEL. 0 68 25 - 4 06 16 90, FAX 0 68 25 - 4 06 16 99
WWW.KERNPLAN.DE · INFO@KERNPLAN.DE

KERN PLAN
GESELLSCHAFT FÜR STÄDTEBAU UND KOMMUNIKATION mbH

INHALT:

VORBEMERKUNGEN	3
GRUNDLAGEN	4
RAHMENBEDINGUNGEN	5
STÄDTEBAULICHES KONZEPT	8
PLANFESTSETZUNGEN	10
PLANVERWIRKLICHUNG UND AUSWIRKUNGEN	15
FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN	15
NACHHALTIGKEIT	15
ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE	15
AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG AUF DIE STÄDTEBAULICHE ORDNUNG UND ENTWICKLUNG, SOWIE DIE NATÜRLICHEN LEBENSGRUNDLAGEN	15
GEWICHTUNG DES ABWÄGUNGSMATERIALS	16
FAZIT	16

VORBEMERKUNGEN

Die EDEKA Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH beabsichtigt, das Gebäude des Vollsortimenters in Saarbrücken-Brebach zu erweitern und umzubauen.

Die Zulässigkeit des bestehenden Gebäudes wurde ursprünglich über § 34 BauGB hergestellt.

Nun soll der Markt neu und modern organisiert werden, wodurch im Südosten des Frischemarktes ein kleiner Anbau erforderlich wird.

Für die Gesamtmaßnahme muss ein neuer Bebauungsplan aufgestellt werden, da die Verkaufsfläche über der Regelgröße des Baugesetzbuches liegt und somit ein Einfügen gem. § 34 BauGB nicht mehr möglich ist.

Die unmittelbar angrenzenden Flächen werden in den Bebauungsplan einbezogen, um hier erstmalig eine sinnvolle städtebauliche Ordnung herzustellen.

Der Bebauungsplan Nr 452.07.00 „Nahversorgungsmarkt Brebach“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 1 BauGB aufgestellt.

Der Flächennutzungsplan des Regionalverbandes ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

Die Anforderungen des § 13 a BauGB sind erfüllt, da das Plangebiet im Innenbereich liegt und die gemäß geplanter GRZ zusätzlich versiegelbare Fläche weniger als 20000 m² beträgt.

Das Verfahren wird somit im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Gem. § 13a Abs. 3 BauGB wird eine Umweltprüfung nicht durchgeführt, von einer frühzeitigen Unterrichtung und

Erörterung nach § 3 Abs. 1 kann gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen werden.



EDEKA Neukauf im Stadtteil Brebach; Foto: Kernplan



Leergutannahme und Eingangsbereich des Versorgungsmarktes; Foto: Kernplan

GRUNDLAGEN

Das ca. 1,4 ha große Plangebiet „Versorgungsmarkt Brebach“ liegt zentral im Stadtteil Brebach der Landeshauptstadt Saarbrücken. Die Grundstücke im Geltungsbereich werden durch die Saarbrücker Straße, sowie die Brückwiesstraße erschlossen.

ANLASS DER AUFSTELLUNG UND ZIELE DER PLANUNG

Die EDEKA Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH beabsichtigt, aus Platzgründen den bestehenden Versorgungsmarkt zu erweitern. Zur geordneten Erweiterung des Marktes wird ein Bebauungsplan aufgestellt, durch den auch die Bestandsgebäude in unmittelbarer Umgebung überplant werden.

Die geringfügige Erweiterung des Marktes und die damit einhergehende Verbesserung des Angebotes erhöht die Attraktivität des Versorgungsmarktes in integrierter Lage.

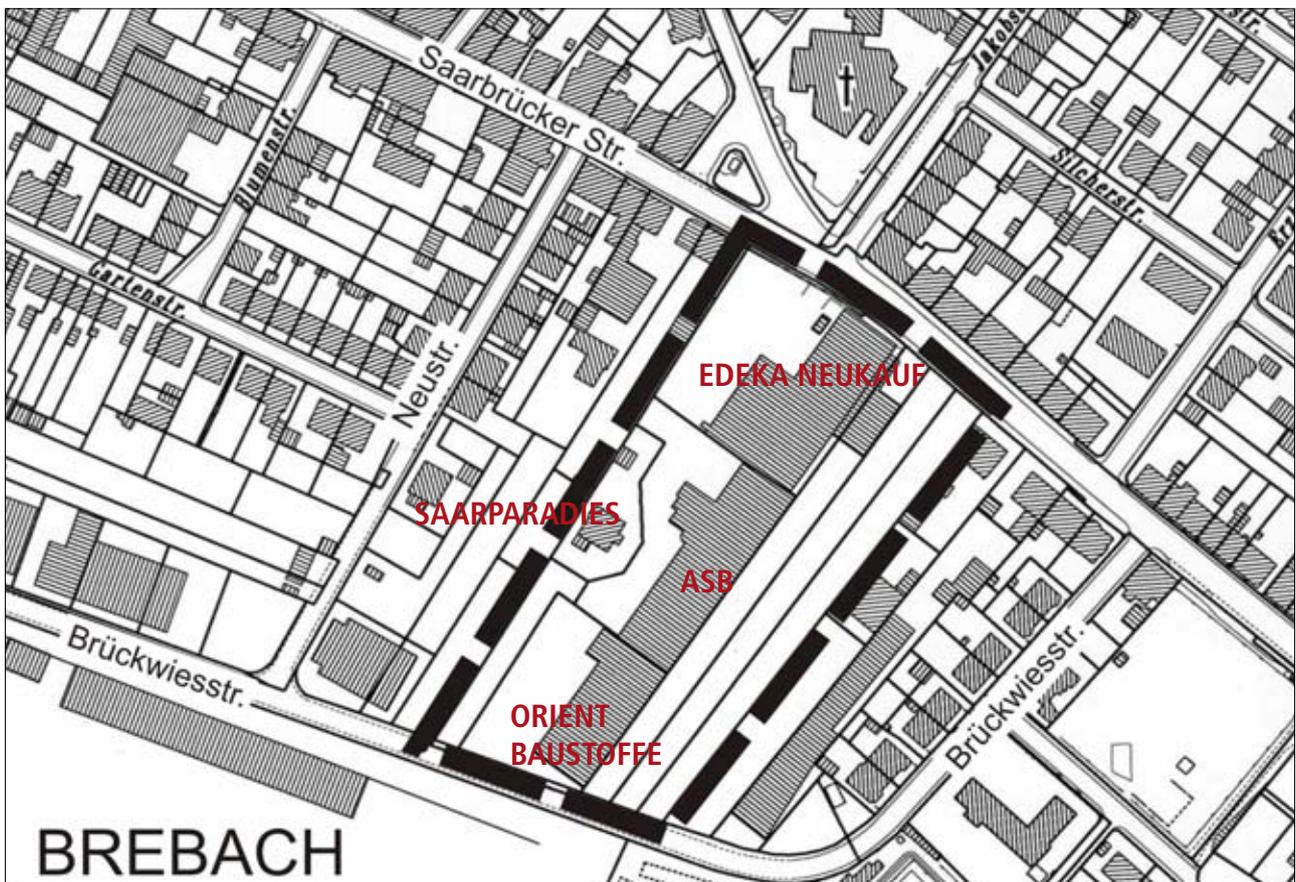
Es ist beabsichtigt, im südöstlichen Bereich des bestehenden Einzelhandelsgebäudes eine funktionale und bauliche Umstrukturierung vorzunehmen.

Die zentrale Lage des Planungsgebietes sowie des Marktes führen nach Realisierung der Umgestaltung des Verbrauchermarktes zu einer gewollten städtebaulichen und gestalterischen Aufwertung dieses zentralen Bereiches.

BEGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

Der Bebauungsplan wird begrenzt:

- von der Saarbrücker Straße im Norden,
- von der an die Stellplätze angrenzenden Bebauung im Osten,
- von der Brückwiesstraße im Süden und
- von der an das EDEKA Gelände angrenzenden Mischbebauung im Westen.



Geltungsbereich des Bebauungsplanes, Quelle: Landeshauptstadt Saarbrücken

RAHMENBEDINGUNGEN

LAGE IM ORTSTEIL BREBACH

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Brebach der Landeshauptstadt Saarbrücken. Umgeben von einer gewachsenen, kleinteiligen Bebauungsstruktur stellen die großflächigen Baukörper eine Besonderheit in der Bebauungsstruktur des Stadtteils dar.

TOPOGRAFIE DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet ist nahezu eben.

NUTZUNG DES PLANGEBIETES UND UMGEBUNGSNUTZUNG

Aktuelle Nutzungen im Plangebiet sind:

- EDEKA-Nahversorgungsmarkt
- Baustofflager und-verkauf
- Arbeiter-Samariter Bund mit Edith-Stein-Haus

- das Bordell „Saarparadies“.

VERKEHRSANBINDUNG

Das Plangebiet wird über die Saarbrücker Straße bzw. die Bruckwiesstraße an das örtliche Verkehrsnetz angebunden.

Die Autobahnen A 6 bzw. A 621 sind nur wenige Minuten vom Plangebiet entfernt.

ÖPNV-ANSCHLUSS

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet (Gehzeit < 5 Minuten) befindet sich eine Bushaltestelle in der Erzbergerstraße. Der Bahnhof Brebach ist etwa 1,5 km vom Plangebiet entfernt.

INFRASTRUKTUR

Das Plangebiet ist bereits völlig erschlossen. Belange der Versorgung des Planungsgebietes mit Wasser und Strom sowie Belange der Abwasserbe-

seitigung werden durch die Planung nicht berührt.

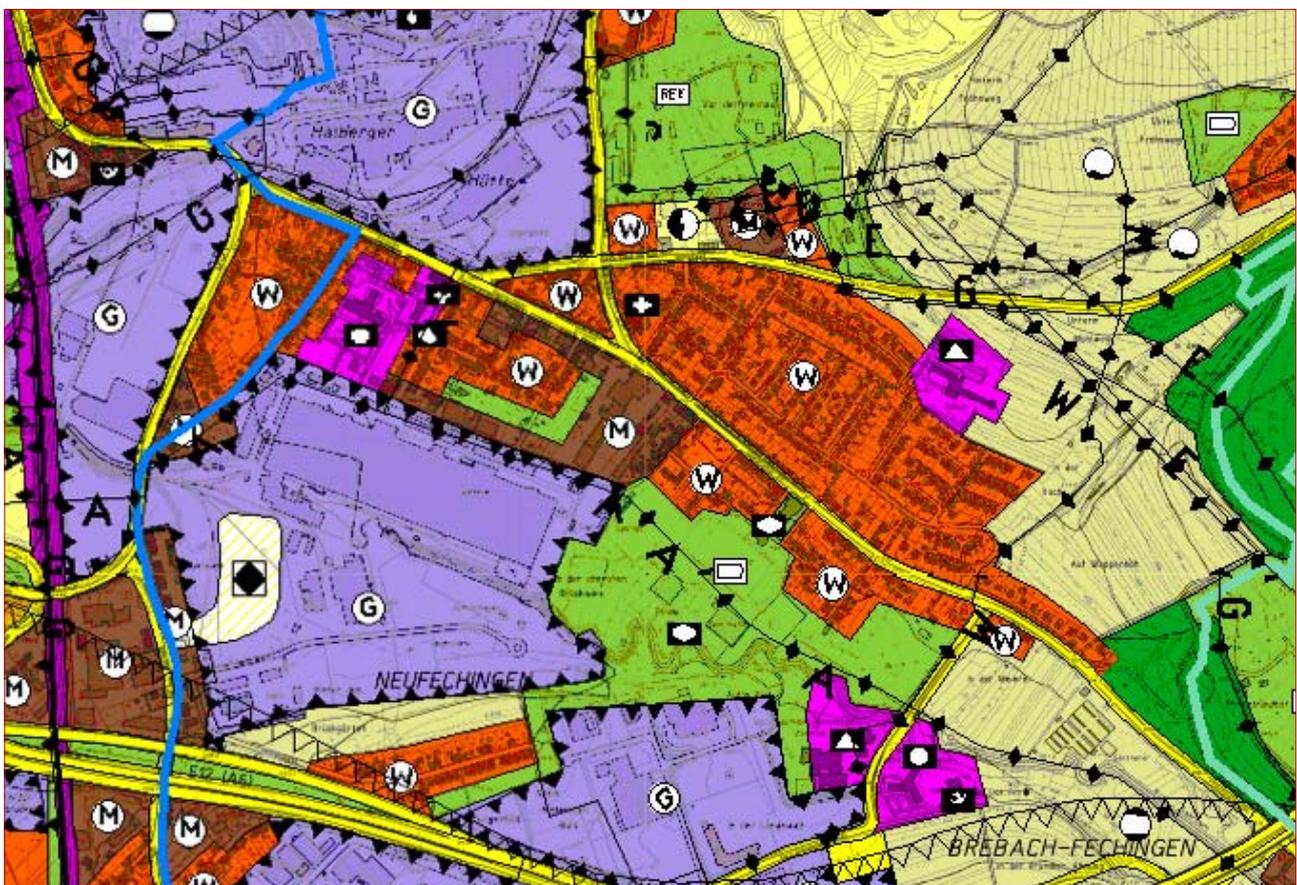
ÜBERGEORDNETE PLANUNGSVORGABEN

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die übergeordneten Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu beachten.

Landesentwicklungsplan (LEP) Teilabschnitt Siedlung von 2006

Beim Stadtteil Brebach der Landeshauptstadt Saarbrücken handelt es sich nach dem LEP Siedlung um einen Stadtteil in der Kernzone des Verdichtungsraumes Saarbrücken.

Des Weiteren gelten folgende wesentlichen Zielsetzungen für die Ansiedlung, Erweiterung und Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen:



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan für die Landeshauptstadt Saarbrücken; Quelle: Regionalverband Saarbrücken

„(Z 46) Großflächige Einzelhandels-einrichtungen sind im engen räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem zentralen, innerörtlichen Versorgungsbereich (integrierter Standort) des jeweiligen zentralen Ortes innerhalb des Siedlungszusammenhangs zu errichten (städtebauliches Integrationsgebot). Im Oberzentrum sowie in den Mittelzentren sind großflächige Einzelhandelseinrichtungen auch in den Nebenzentren zulässig, sofern sie bezüglich Größenordnung, Warensortiment und Einzugsbereich dem Versorgungsbereich des Nebenzentrums angemessen sind und an einem städtebaulich integrierten Standort errichtet werden.“

Landesentwicklungsplan (LEP) Teilabschnitt Umwelt von 2004

Das Plangebiet ist als Siedlungsfläche dargestellt und liegt innerhalb eines Vorranggebietes für Gewerbe. Ansonsten werden keine Festlegungen für diesen Bereich getroffen

Landschaftsprogramm von 2009

Nach dem aktuellen Landschaftsprogramm des Saarlandes (Juni 2009) liegt der Planungsraum innerhalb des Kulturlandschaftsraumes „Industrielle Stadtlandschaften und Bergbaufolgelandschaften“ und zählt zu den Industriesiedlungen innerhalb des Regionalparks Saar.

Ansonsten werden im Landschaftsprogramm keine Festlegungen für den Planungsraum getroffen.

Das Tal des in ca. 200 m in südlicher Richtung vorbei fließenden Saarbaches soll als naturnahe Fließgewässerstrecke gesichert und als wichtige Kaltluftbahn offen gehalten werden, die südöstlich des Planungsraumes liegenden offenen Flächen als Kaltluftentstehungsgebiete mit Siedlungsbezug berücksichtigt werden. Das Planvorhaben steht diesen Vorgaben nicht entgegen.

GELTENDES PLANUNGSRECHT

Darstellungen des Flächennutzungsplans

Im Zuge der Durchführung eines beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB zur Entwicklung des Plangebiets hin zu einem Sonstigen Sondergebiet für Großflächigen Einzelhandel, wird der bestehende Flächennutzungsplan gemäß § 13a Abs. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

Gebiete von gemein- schaftlicher Bedeutung

Es liegen keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung im Einflussbereich des Planvorhabens.

Sonstige Schutzgebiete

Es sind innerhalb des Planungsgebietes oder in der näheren Umgebung keine Natur-, Landschafts- oder Wasserschutzgebiete, festgesetzte Überschwemmungsgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Naturdenkmäler, Naturparks, Nationalparks oder Biosphärenreservate ausgewiesen. Das geplante Vorhaben liegt auch nicht innerhalb eines nach § 6 Abs. 1 des Saarländischen Naturschutzgesetzes geschützten unzerschnittenen Raumes.

Innerhalb des direkten Planungsgebietes befinden sich keine in der Denkmalliste nach § 6 des Saarländischen Denkmalschutzgesetzes verzeichnete Denkmäler oder in amtlichen Karten verzeichnete Gebiete, die von der Landesdenkmalbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.

Allgemeiner Schutz wild le- bender Pflanzen und Tiere

Von dem Planvorhaben sind keine Gehölz- und Baumbestände, die als Gelege für Vögel oder Quartiere für Fledermäuse dienen könnten, betrof-

fen. Der nach § 39 BNatSchG festgelegte allgemeine Schutz wild lebender Pflanzen und Tiere wird daher nicht tangiert.

Besonderer Artenschutz

Gem. §§ 19 und 44 des BNatSchG sind bei Planvorhaben streng und besonders geschützte Arten (zu denen z. B. alle europäische Vogelarten zählen) in besonderem Maße zu berücksichtigen, d.h. es muss geprüft werden, ob durch das geplante Vorhaben besonders geschützte Arten oder natürliche Lebensräume im Sinne des Umweltschadengesetzes erheblich gestört oder geschädigt werden können bzw. ob ein Verbotstatbestand nach § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes vorliegt.

Bei den betroffenen Flächen handelt es sich um voll versiegelte bzw. bebauete Flächen, d.h. eine Beeinträchtigung besonders oder streng geschützter Pflanzenarten oder Biototypen kann ausgeschlossen werden.

Hinweise auf das Vorkommen seltener Vogelarten oder anderer Artengruppen, die durch das Vorhaben erheblich beeinträchtigt werden könnten, liegen nicht vor. Auf der Planfläche und in der näheren Umgebung sind unter Berücksichtigung der Biotopausstattung und der bestehenden Vorbelastungen keine Fortpflanzungsräume streng geschützter Tierarten zu erwarten. Auf den an das Plangebiet angrenzenden Flächen mit einzelnen Gehölz- und Einzelbaumbeständen wird mit dem Vorkommen weit verbreiteter Vogelarten wie z. B. Amsel, Haussperling und Straßentaube gerechnet. Eine Beeinträchtigung dieser weit verbreiteten Arten, die das betroffene Gebiet überfliegen und zur Nahrungssuche nutzen (z. B. im Bereich der Müll- und Papierkörbe und auf dem Parkplatz) kann jedoch ausgeschlossen werden.

Flächen des Arten- und Biotopschutzprogramms (ABSP) und ABSP-Artpool

Innerhalb des Planungsgebietes wurden im Rahmen des Arten- und Biotopschutzprogramms keine Flächen erfasst. Im ABSP-Artpool werden keine Arten für das Gebiet aufgeführt.

Planungen in der Umgebung

Für die nähere Umgebung, sowie für das Plangebiet selbst bestehen keine zu beachtenden relevanten Planungen.

Soziale Stadt Saarbrücken-Brebach

Das Plangebiet liegt innerhalb des Sozialen Stadtgebietes Saarbrücken-Brebach.

Ziel der Sozialen Stadt ist unter anderem die Sicherung der Nahversorgung im Stadtteilzentrum Brebach, sowie die gestalterische Aufwertung des Straßenraumes.

UMWELT- UND NUTZUNGSPOTENZIALE

Oberflächengewässer/ Grundwasser

Oberflächengewässer bestehen im Plangebiet selbst keine, der Saarbach liegt etwa 200 m vom Plangebiet entfernt, ist durch die Planung aber nicht betroffen.

Klima

Aufgrund seiner Struktur, Vegetationszusammensetzung und der vorhandenen umliegenden Nutzungen besitzt das Plangebiet eine untergeordnete klimaökologische Bedeutung.

Boden

Die Bodenübersichtskarte 100 stellt das Planungsgebiet als Siedlungsfläche dar. Durch das Planvorhaben

kommt es sehr geringfügig zu zusätzlichen Versiegelungen.

Biototypen

Innerhalb des Einwirkungsbereiches des Planvorhabens liegen keine im Rahmen der Biotopkartierungen erfassten Flächen.

Land- und Forstwirtschaft

Im Plangebiet findet keine landwirtschaftliche oder forstwirtschaftliche Nutzung statt.

Altlasten, Bodenverunreinigungen

Es sind keine Altlasten oder Bodenverunreinigungen bekannt.



Städtebauliches Konzept; Quelle: Müller + Huber Architekturbüro

STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Zur Erweiterung und Umgestaltung des Nahversorgungsmarktes wurde für den Bereich des Marktes und seiner unmittelbaren Umgebung ein städtebaulicher Entwurf erstellt.

Die bestehenden Gebäudenzuschnitte bleiben weitestgehend erhalten. Zur Umgestaltung des Vollsortimenters werden dennoch insgesamt 259 m² Verkaufsfläche für den Anbau bzw. die Neugestaltung des Eingangsbereiches abgerissen. Darunter fällt Verkaufsraum für Getränke und Lebensmittel, sowie Teile des Windfangs und des Backshops.

Ebenso überbaut werden soll das ehemalige Leergutlager. Im durch Abriss bzw. Neuplanung geschaffenen Bereich innerhalb des Gebäudes ist zusätzlicher Verkaufsraum, ein Windfang, ein Backshop, sowie ein Leer-

gutlager vorgesehen. In der Summe entsteht durch diese Maßnahmen ein Zugewinn an 210 m² Verkaufsraum gegenüber der Verkaufsfläche vor dem Umbau.

Weiterhin werden die bestehenden Stellplätze unmittelbar vor dem Gebäude entsprechend des neuen Gebäudeverlaufes versetzt. Die mittlere Stellplatzreihe wird aus Gründen der Fahrgeometrie ca. 5 m in Richtung Südwesten versetzt.

Die Stellplätze werden entsprechend des städtebaulichen Entwurfes an den dafür vorgesehenen Bereichen begrünt. Die Bestandsbäume im Nordwesten und Südosten werden durch Neupflanzungen ergänzt. Hiermit wird ein Beitrag zur Gestaltung des Straßenraums geleistet.

Der Anbau findet komplett auf dem Eigentum der EDEKA Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH statt. Für

den überplanten Bereich besteht noch kein Bebauungsplan. Zur geordneten Erweiterung soll nun ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Eindrücke aus dem Plangebiet

Foto 1 zeigt den Einfahrtsbereich von der Saarbrücker Straße aus. Der bestehende Baum markiert die Einfahrtsituation. Die Stellplätze und das Gebäude des Versorgungsmarktes liegen etwas tiefer als die Saarbrücker Straße. Im Hintergrund zu erkennen ist das Annemarie-Renger-Haus, welches den Versorgungsmarkt höhenmäßig überragt.

Die Einrichtungen des Arbeiter-Samariter-Bundes sind aus Bild 2 ersichtlich. An das Annemarie-Renger-Haus schließt eine weniger hohe Fahrzeughalle des ASB an. Das Annemarie-Renger-Haus wird für Ausbildungskurse und Veranstaltungen des ASB genutzt.

Bild 3 zeigt das Gebäude der Firma Orient Baustoffe. In diesem Bereich des Plangebietes werden teilweise auch auf den Freiflächen Baustoffe gelagert.



Einfahrtsbereich von der Saarbrücker Straße; Foto: Kernplan



Annemarie-Renger-Haus und Hallen des ASB; Foto: Kernplan



Gebäude der Firma Orient Baustoffe; Foto: Kernplan

PLANFESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. BauNVO

Festsetzung

Für das Baugebiet SO_{EZ} wird ein Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ gem. § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind:

1. Großflächige Einzelhandelsbetriebe (Vollsortimenter) bis zu einer Verkaufsfläche von max. 1550 m². Davon sind maximal 10 % der Verkaufsfläche für Randsortimente zulässig, ansonsten wird das zulässige Warensortiment auf Lebensmittel und Getränke begrenzt.
2. Stellplätze innerhalb der festgesetzten Flächen

3. der Zweckbestimmung des Sonstigen Sondergebietes dienende Büro-, Sozial- und Lagerräume sowie Nebenanlagen

Der Bebauungsplan setzt für das südliche Plangebiet gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO zwei Gewerbegebiete fest.

Für GE 1 und GE 2 sind folgende Nutzungen zulässig:

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

Für GE 2 ist zusätzlich gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber, Betriebsleiter

und Betriebsangehörige, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Für GE 1 und GE 2 sind folgende Nutzungen gem. § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig:

1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Für GE 1 und GE 2 sind folgende Nutzungen nicht zulässig:

1. gem. § 1 Abs. 5 BauNVO "Tankstellen"
2. gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden auch "Vergnügungsstätten", die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes
3. gem. § 1 Abs. 9 Bordellbetriebe.



Entwurf der Planzeichnung des BP Nr. 452.07.00

Für GE 1 sind zusätzlich folgende Nutzungen nicht zulässig:

1. gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber, Betriebsleiter und Betriebsangehörige, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

BEGRÜNDUNG

Sonstiges Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel

Die Nutzungsfestsetzung des Sonstigen Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandel“ entspricht der bestehenden Nutzung und ermöglicht eine dementsprechende Nutzung der Erweiterungsflächen. Zulässig ist ein Verbrauchermarkt mit einer zulässigen Verkaufsfläche von max. 1550 m², sowie ca. 105 Stellplätze. Die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes ist notwendig, da der Vollsortimenter aufgrund der maximal zulässigen Verkaufsfläche als großflächiger Einzelhandel einzustufen ist und somit gem. § 11 Abs. 3 BauNVO nur in Kerngebieten oder sonstigen Sondergebieten realisiert werden kann.

Weiterhin verwirklicht die Festsetzung das Ziel der Sicherung der Nahversorgung im Stadtteilzentrum Brebach in integrierter Lage. Durch die ermöglichte Erweiterung des Vollsortimenters kann dessen Konkurrenzfähigkeit erhöht werden. Durch die Beschränkung der maximalen Verkaufsfläche ist die bauliche Erweiterung allerdings klar begrenzt.

Gewerbegebiet

Durch die Zulässigkeit von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden soll zur Belebung und Nutzungsdurchmi-

schung des Plangebietes beigetragen werden. Lärmempfindliche Nutzungen wie „Wohnen“ sind im Gebiet nicht zulässig, um Konflikte bereits von vorneherein auszuschließen.

Der Trennungsgrundsatz gem. § 50 BlmschG verhindert die Ansiedlung solcher Gewerbenutzungen im Plangebiet, welche die Umgebung, die durch Wohn- und Mischnutzung geprägt ist, erheblich stören könnten.

„Tankstellen“ als auch „Vergnügungsstätten“ lassen sich nicht sinnvoll in das städtebauliche und gestalterische Konzept einbinden und passen nicht zu dem angestrebten Nutzungscharakter des Plangebietes, weshalb sie aus dem Nutzungskatalog ausgeschlossen werden. Des Weiteren würden sie zu einem vergleichsweise hohen Anteil an Kundenverkehr führen, was generell vermieden werden soll. Im Fall von Tankstellen besteht zudem kein Bedarf, da sich in der näheren Umgebung des Geltungsbereiches Tankstellen befinden.

„Vergnügungsstätten“ sind an anderer Stelle des Stadtgebietes zulässig. Bordelle entsprechen nicht den gewünschten Nutzungen eines Gewerbebetriebes in integrierter Lage.

Im Gewerbegebiet GE 2 befindet sich ein Gebäude, welches früher als Wohnhaus genutzt wurde und aktuell als Bordell genutzt wird. In Zukunft soll diese Nutzung ausgeschlossen werden, da sie sich nicht in die durch Mischnutzung, Wohn- und Dienstleistungsnutzung geprägte Umgebung des Plangebietes einfügt und somit den städtebaulichen Zielsetzungen für diesen Bereich widerspricht.

Der gleiche Ausschlussgrund soll gelten, wenn das Bordell i.S.d. BauNVO als Vergnügungsstätte genutzt wird.

MASS DER BAULICHEN

NUTZUNG

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 17 und 19 BauNVO

Festsetzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird für die Nutzung SO_{EZ} auf 0,9, für das Baugebiet GE 1 auf 0,8 und für GE 2 auf 0,6 festgesetzt.

Bei der Ermittlung der Grundflächen sind die Grundflächen von:

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

mitzurechnen.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zur Erreichung einer GRZ von 1,0, überschritten werden.

Begründung

Die Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 1 BauNVO ist eine Verhältniszahl, die angibt, wie viel Quadratmeter überbaute Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig ist. Die zulässige Grundfläche ist der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf und dient sogleich der Einhaltung der Mindestfreiflächen auf den Baugrundflächen.

Die Festsetzung einer GRZ von 0,8 ist gemäß § 17 BauNVO die zulässige Bemessungsobergrenze für die bauliche Nutzung sowohl in Sonstigen Sondergebieten, als auch in Gewerbe-

gebieten. Gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO können die Obergrenzen überschritten werden, wenn u.a. städtebauliche Gründe dies erfordern.

Das Plangebiet ist heute weitgehend versiegelt. Um die Bestandsnutzung und hohe Versiegelung durch die Stellplatzflächen planungsrechtlich festzusetzen, bedarf es der dargelegten Erhöhung der GRZ. Baumpflanzungen garantieren einen ökologischen Mindeststandard.

WANDHÖHE

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 18 BauNVO

Festsetzung

Als Wandhöhe gilt das senkrecht gemessene Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Die max. zulässige Wandhöhe beträgt im vorderen, der Saarbrücker Straße zugewandten Bereich 10,0 m, im restlichen Bereich des Sonstigen Sondergebietes, sowie in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 8,0 m.

Begründung

Mit dieser Festsetzung erfolgt eine Einschränkung der maximal möglichen Gebäudehöhe, so dass keine unmaßstäblich großen Gebäude entstehen.

Um einen funktionalen und repräsentativen Eingangsbereich für den Versorgungsmarkt zu ermöglichen, ist im vorderen Bereich des Sonstigen Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandel“ eine größere Gebäudehöhe zulässig.

Die Festsetzungen zur Wandhöhe im Gewerbegebiet entsprechen der aktuellen Bebauung und lassen einen gewissen Spielraum für die Höhenent-

wicklung.

BAUWEISE

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Festsetzung

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandel“ und im Gewerbegebiet wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Die Gebäudelänge kann mehr als 50 m betragen, eine Grenzbebauung ist zulässig.

Im Baugebiet GE 2 wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Begründung

Die Bauweise legt fest, in welcher Art und Weise die Gebäude auf den Grundstücken in Bezug auf die seitlichen Nachbargrenzen auf den Baugrundstücken angeordnet werden. In der geschlossenen Bauweise können die Gebäude gemäß der LBO ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden.

Aufgrund der vorhandenen Gebäude im Bestandsbereich kann sinnvollerweise für die Baugebiete GE 1 und SO_{EZ} nur eine abweichende Bauweise festgesetzt werden. Für das Baugebiet GE 2 kann aus den gleichen Gründen nur eine offene Bauweise festgesetzt werden.

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Festsetzung

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen festgesetzt. Die Gebäude sind an den im Plan durch Baugrenzen definierten Standorten zu errichten.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze, Garagen und sonstige untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des Grundstückes dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen, zulässig. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß ist zulässig.

Außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten Flächen sind befestigte Zufahrten und Zugänge, Wege, Stellplätze und weitere Gestaltungselemente zulässig.

Begründung

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Baugrenzen werden die bebaubaren Bereiche des Grundstücks definiert und damit die Verteilung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück geregelt. Die Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO umschreibt die überbaubare Fläche, wobei die Baugrenze durch das Gebäude nicht bzw. allenfalls in geringfügigem Maß überschritten werden darf.

Die Baugrenzen werden entsprechend der Grundideen des bereits beschriebenen städtebaulichen Entwurfs in den Bebauungsplan übernommen. Ebenso wurden die bestehenden Gebäude in die Baufenster übernommen.

Die Abmessungen der durch Baugrenzen beschriebenen Baufenster wurden so gewählt, dass den Bauherren für die spätere Realisierung etwas Spielraum verbleibt, gleichzeitig aber eine umweltgerechte, sparsame und wirtschaftliche Grundstücksausnutzung erreicht wird. Die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen schränkt die Bebaubarkeit bestimmter Grundstücksteilbereiche ein.

FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN SOWIE FÜR SONSTIGE NEBENANLAGEN

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und § 14 Abs. 2 BauNVO

Festsetzung

Im Bereich des bestehenden „Parkplatzes“ wird eine Fläche für eine Stellplatzanlage festgesetzt. Stellplätze sind auch generell innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Aus Gründen des Schallschutzes sollen die Fahrwege der Stellplätze mit Asphalt und nicht mit Verbundpflaster ausgestattet werden (siehe Lärmgutachten).

Anlagen zur Energieerzeugung sind i.V.m. § 14 Abs. 2 BauNVO im gesamten Plangebiet zulässig.

Begründung

Die Festsetzung der Zulässigkeit von Stellplätzen dient in erster Linie der Ordnung des ruhenden Verkehrs.

Die Wahl des Fahrbahnmaterials soll Klappergeräusche von Einkaufswagen und damit eine Erhöhung des Schallpegels um 2 db(A) verhindern.

Die Festsetzung der generellen Zulässigkeit von Anlagen zur Energieerzeugung im Plangebiet, wie z. B. Blockheizkraftwerken, dient dem Aufbau von Nahwärmenetzen und kann zur energetischen Versorgung des geplanten Baugebietes beitragen.

Stellplätze sind auf dem gesamten Grundstück zulässig.

PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Festsetzung

Die bestehenden Grünflächen entlang der Saarbrücker Straße werden als private Grünflächen festgesetzt.

Begründung

Durch die planungsrechtliche Absicherung der bestehenden privaten Grünflächen ist eine Eingrünung und Gliederung des Plangebietes möglich.

FLÄCHEN FÜR DIE ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Festsetzung

Im Bereich der Stellplätze im Sonstigen Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ ist je 4 Stellplätze mindestens ein standortgerechter Großbaum (16 cm Stammumfang in 1 m Höhe gemessen) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pro Baumstandort ist nach Maßgabe der DIN 18 916 eine offene Fläche von mindestens 6 qm und 16 qm Grundfläche des durchwurzelbaren Raumes mit einer Tiefe von mindestens 80 cm vorzuhalten.

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:

- Winterlinde (Tilia cordata „Rancho“)
- Platane (Platanus acerifolia)
- Spitz-Ahorn (Acer platanoides „Columnare“)
- Esche „Globosa“ (Fraxinus excelsior „Globosa“)
- Stieleiche (Quercus robur)

- Robinie (Robinia pseudoacacia)

Die Begrünung erfolgt entsprechend der FLL Richtlinien und des Grünordnungsplanes, der in der Begründung enthalten ist. Er ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Begründung

Durch die Eingrünung der Stellplatzflächen wird ein Beitrag zur Aufwertung des Ortsbildes sowie der ökologischen Situation geleistet. Das bauliche Umfeld wird aufgewertet.

Auf diese Weise werden monotone Asphaltflächen in dem Gebiet und eine negative Beeinträchtigung des Ortsbildes verhindert

FLÄCHEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Festsetzung

Auf den im Plan definierten Standorten sind bestehende Bäume zu erhalten.

Begründung

Die vorhandenen Bäume und Sträucher grünen das Vorhaben sowie die Zufahrt ein und prägen aufgrund ihrer Größe das Stadtbild und den Straßenraum. Aus diesem Grund und da sie für Kleinsäuger und Vögel einen wichtigen Lebensraum darstellen, sollen sie geschützt werden.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 Abs. 4 LBO Saarland

Dachform und Dachneigung; Materialien zur Dacheindeckung

Zulässig sind Flachdächer und flach geneigte Dächer.

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

Werbeanlagen

Werbeanlagen mit Laserprojektionen auf Dächern und/oder Fassanden sind grundsätzlich unzulässig.

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes Großflächiger Einzelhandel sind Plakatwände und Großflächentafeln, die mit Papierplakaten bestückt werden ausschließlich im Eingangsbereich und an der Fassade des Einzelhandelsbetriebes zulässig.

Im Sonstigen Sondergebiet und in den Gewerbegebieten darf die Höhe der Werbeanlage die Höhe des zugehörigen Hauptgebäudes um max. 1,5 m überschreiten. Eigenständige Werbeanlagen in Form von Pylonen oder ähnlichem sind nur bis zu einer Höhe von 10 m zulässig. Grundsätzlich sind Werbeanlagen und Bauteile so zu gestalten, dass sie in Form, Größe, Material und Farbe eine harmonische, architektonische Gliederung erkennen lassen und das Straßenbild nicht stören. So muss die Größe der Werbung im ausgewogenen Verhältnis zur Gebäudehöhe und Gebäudebreite stehen.

Begründung

Diese Festsetzungen garantieren ein Mindestmaß an gestalterischen und

städtebaulichen Wirkungen und verhindern ungewollte Auswüchse.

HINWEISE

- Der FNP des Regionalverbandes wird im Wege der Berichtigung angepasst.
- Das Lärmgutachten des TÜV aus dem Jahr 2010 ist Bestandteil des Bebauungsplans.
- Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Programmgebiets Soziale Stadt Saarbrücken-Brebach.
- Der in der Begründung enthaltene Grüngestaltungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplans.

Planverwirklichung und Auswirkungen

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Die Kosten für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes trägt die EDEKA Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH.

Der Landeshauptstadt Saarbrücken entstehen durch die Bebauungsplan-Neuaufstellung keine Investitions- und Folgekosten.

NACHHALTIGKEIT

Durch die Planung sind keine wesentlichen Auswirkungen auf ökologische, ökonomische und soziale Fragestellungen zu erwarten. Etwaige Belange des Umwelt-, Boden- und Naturschutzes sind durch das Bebauungsplanverfahren nicht betroffen. Bei den Parzellen handelt es sich um bereits versiegelte Flächen. Die Verkaufsfläche des Marktes wird nur geringfügig erweitert und hat somit keine wesentlichen Auswirkungen auf Geschäfte in Brebach. Mit dem Bebauungsplan wird der zentrale Standort langfristig gesichert.

ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE

Für jede städtebauliche Planung ist das kommunale Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB von besonderer Bedeutung. Danach muss die Kommune als Planungsträger bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung. Hier setzt die Stadt ihr städtebauliches Konzept um und entscheidet sich

für die Berücksichtigung bestimmter Interessen und infolge dessen die Zurückstellung der dieser Lösung entgegenstehenden Belange.

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

- Sammlung des Abwägungsmaterials
- Gewichtung der Belange
- Ausgleich der betroffenen Belange
- Abwägungsergebnis.

AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG AUF DIE STÄDTEBAULICHE ORDNUNG UND ENTWICKLUNG, SOWIE DIE NATÜRLICHEN LEBENSGRUNDLAGEN

Hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung bzw. der natürlichen Lebensgrundlagen (im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB) sind insbesondere folgende mögliche Auswirkungen beachtet und in die Abwägung eingestellt:

AUF DIE ALLGEMEINEN ANFORDERUNGEN AN GESUNDE WOHN- UND ARBEITSVERHÄLTNISSE

Dieser Planungsgrundsatz präzisiert die wesentlichen Grundbereiche menschlichen Daseins. Er enthält die aus den allgemeinen Planungsgrundsätzen entwickelte Forderung für Bauleitpläne, dass die Bevölkerung bei der Wahrung der Grundbedürfnisse gesunde und sichere Wohn- und Arbeitsbedingungen vorfindet.

Das bedeutet, dass das Wohn- und Arbeitsfeld so entwickelt werden soll, dass Beeinträchtigungen vom Planungsgebiet auf die Umgebung und

von der Umgebung auf das Planungsgebiet vermieden werden. Dies kann erreicht werden, indem unvereinbare Nutzungen voneinander getrennt werden.

Die durch den Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen sind bereits heute vorhanden und stören die Nachbarschaft nicht erheblich.

Parallel zum Bebauungsplanentwurf wurde ein Lärmgutachten erstellt. Die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes maximal mögliche Geräuschbelastung unterschreitet die zulässigen Werte nach TA Lärm um 2 db (A). Ein übermäßig hoher Schallpegel wird durch die Realisierung von geteerten Fahrwegen innerhalb der Stellplatzfläche verhindert.

Auch die Lärmbelastung des anlagenbezogenen Ziel- und Quellverkehrs auf öffentlichen Straßen aus dem bzw. in Richtung Plangebiet unterschreitet den Richtwert für den Gebietstyp Mischgebiet, welcher als Beurteilungsgrundlage verwendet wurde, um 7 db (A).

Weitere Empfehlungen zum Schallschutz beziehen sich auf die technische Ausgestaltung der Kühlanlagen, sowie die bauliche Ausgestaltung.

AUF DIE ERHALTUNG, GESTALTUNG UND ERNEUERUNG DES ORTS- UND LANDSCHAFTSBILDES

Das Ortsbild wird durch die Bebauungsaufstellung nicht negativ beeinflusst, da die Gebäudehöhen sich in die Umgebung einfügen und die Erweiterung des Gebäudes im Vergleich zum Gesamtgebäude keine erhebliche zusätzliche räumliche Wirkung entfalten wird.

Somit ist gewährleistet, dass das bestehende Ortsbild nicht nachteilig beeinträchtigt wird, sondern positiv

durch die gestalterische Aufwertung des Baukörpers beeinflusst wird.

AUF UMWELTSCHÜTZENDE BELANGE

Der Bebauungsplan greift in sehr geringem Maße auf noch nicht versiegelte Flächen ein. Da ein Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird, ist kein Ausgleich notwendig. Dennoch wird auf die Umsetzung der Baumpflanzungen hingewirkt.

Die Neuversiegelung wurde so gering wie möglich gehalten, die gebietsgliedernden Grünflächen an der Saarbrücker Straße, sowie die für den Straßenraum wertvollen Bestandsbäume wurden erhalten.

AUF DIE BELANGE DER WIRTSCHAFT, AUCH IHRER MITTELSTÄNDISCHEN STRUKTUR IM INTERESSE EINER VERBRAUCHERNAHEN VERSORGUNG DER BEVÖLKERUNG SOWIE AUF DIE BELANGE DER ERHALTUNG, SICHERUNG UND SCHAFFUNG VON ARBEITSPLÄTZEN

In der Bauleitplanung sind die wirtschaftlichen Belange in erster Linie durch ein ausreichendes, den wirtschaftlichen Bedürfnissen entsprechendes Flächenangebot, zu berücksichtigen. Hierzu gehört auch die Bereitstellung von Arbeitsplätzen. Diesen Interessen trägt der vorliegende Bebauungsplan durch die Erweiterung der Verkaufs- und Lagerfläche, welche ein größeres Angebot und somit eine Erhöhung der Kaufkraft mit sich bringt, Rechnung. Weiterhin wird der Einzelhandelsstandort ebenso gesichert wie die bestehenden Arbeitsplätze.

Auch die verbrauchernahe Versorgung wird durch die Erweiterung der Verkaufsfläche an diesem integrierten Standort weiterhin gestärkt.

Die Erweiterung wirkt sich aufgrund ihrer Geringfügigkeit nicht negativ auf die zentralen Versorgungsangebote in der Landeshauptstadt aus. Versorgungsbereiche anderer Stadtteile werden durch die Planung ebenfalls nicht beeinträchtigt.

AUF DIE BELANGE DES VERKEHRS

Die Anbindung des Plangebietes ist bereits gewährleistet, es ist nicht mit einer größeren Verkehrszunahme zu rechnen.

AUF ALLE SONSTIGEN BELANGE

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

GEWICHTUNG DES ABWÄGUNGS MATERIALS

Gemäß dem im Baugesetzbuch verankerten Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 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. In diesem Verfahren wurden insbesondere folgende Aspekte beachtet:

ARGUMENTE FÜR DIE VERAB- SCHIEDUNG DES BEBAUUNGS- PLANES

- Durch die Verkaufs- und Lagerflächenweiterung wird der Standort langfristig gesichert.
- Es können durch die Kaufkraftstärkung weitere Arbeitsplätze geschaffen bzw. die vorhandenen Arbeitsplätze abgesichert werden
- Die verbrauchernahe Versorgung wird durch die Erweiterung auch

weiterhin gewährleistet

- Durch die Planung werden die Immissionsrichtwerte eingehalten.

ARGUMENTE GEGEN DIE VERAB- SCHIEDUNG DES BEBAUUNGS- PLANES

Es sind keine Gründe bekannt, die gegen eine Verwirklichung des Bebauungsplanes sprechen.

FAZIT

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens hat die Landeshauptstadt Saarbrücken die bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu beachtenden Belange in ihrer Gesamtheit gegeneinander und untereinander abgewägt. Da die Argumente für die Realisierung des Bebauungsplanes eindeutig überwiegen, kommt die Landeshauptstadt Saarbrücken zu dem Ergebnis, den Bebauungsplan BBP Nr. 452.07.00 „Nahversorgungsmarkt Brebach“ zu realisieren.