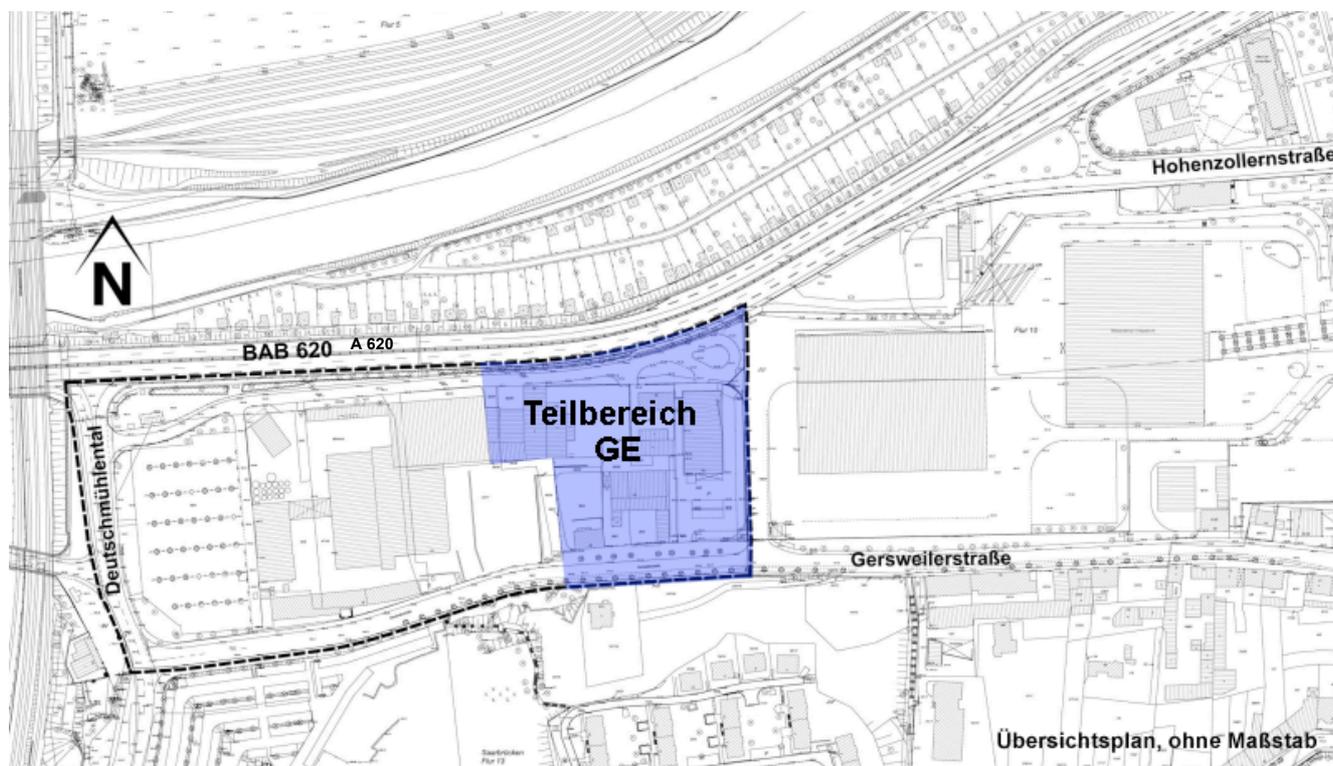


Landeshauptstadt Saarbrücken

BEBAUUNGSPLAN Nr. 113.04.01 „BBP Zwischen Gersweilerstraße und BAB 620 - Gewerbegebiet“



Stand: September 2014,
Bearbeitet für die Landeshauptstadt Saarbrücken

Inhalt

1	VORBEMERKUNGEN	3
2	LAGE IM RAUM.....	4
3	BESTANDSSITUATION	5
4	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN.....	13
5	FESTSETZUNGEN	13
6	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	20
7	SICH WESENTLICH UNTERSCHIEDENDE LÖSUNGEN.....	23
	ANHANG ALLGEMEINE VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS (§ 3C UVPG)	24

1 VORBEMERKUNGEN

<i>Verfahren</i>	Zum Verfahren des vorliegenden Bebauungsplanes bzw. zu dessen Vorgeschichte ist folgendes zu erläutern:
<i>Rechtskräftiger BP von 1979</i>	Für das mit dem vorliegenden Bebauungsplan überplante Plangebiet existiert bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan (Nr. 113.04.00, Änderung des Ortsplanteilabschnitts I, Baugruppeneinheiten, XXIII, XXXVI, XXXVII, XXXVIII, aus dem Jahr 1979), der den Bereich der jetzigen Baugebiete als Gewerbegebiet festsetzt.
<i>Änderungsbeschluss 2008</i>	Die Landeshauptstadt Saarbrücken hat am 25.11.2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 113.04.01 „Busdepot-ehemaliger Milchhof“ beschlossen, der die Flächen östlich der Deutschherrenstraße zwischen BAB 620 und Gersweilerstraße einschließlich des Busdepots umfasste. Da für den Bereich des Busdepots zwischenzeitlich kein Änderungsbedarf mehr besteht, wurde dieser Bereich vom weiteren Änderungsverfahren ausgenommen werden. Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes außerhalb des Änderungsbereiches bleiben unberührt.
<i>Teilung des Geltungsbereiches 2014</i>	Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes Nr. 113.04.01 „BBP Zwischen Gersweilerstraße und BAB 620 - westlicher Teilbereich“, der 2013 offen gelegt worden war, umfasst demnach nur noch den Bereich zwischen Busdepot und ehemaligen Milchhof, den ehemaligen Milchhof selbst, den öffentlichen Parkplatz am Deutschmühlental und die angrenzenden Verkehrsflächen. Der Name des Bebauungsplanes wurde an den reduzierten Geltungsbereich angepasst. Da in einem Teilbereich des Bebauungsplanes nach der Auslegung eine Änderung von Festsetzungen erforderlich wurde, wurde eine Teilung des Geltungsbereiches vorgenommen. Die insgesamt überplante Fläche (Stand 2008) bleibt dabei gleich, wird aber in die nachfolgend beschriebenen Teile untergliedert: Der östliche Teilbereich, auf den sich die geänderte Festsetzung nicht bezieht, wird als Teilbereich GE „Zwischen Gersweilerstraße und BAB 620 - Gewerbegebiet“ abgetrennt und vor dem westlichen Teilbereich SO „Zwischen Gersweilerstraße und BAB 620 - Sondergebiet Möbelmarkt“ zur Satzung gebracht. Wenn im folgenden vom Geltungsbereich die Rede ist, bezieht sich dies auf den Geltungsbereich des Teilbereichs GE, zu dem die vorliegende Begründung gehört.
<i>Bearbeitung</i>	Die agstaUMWELT - Arbeitsgruppe Stadt- und Umweltplanung GmbH, Saarbrücker Straße 178, 66333 Völklingen wurde mit der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes beauftragt.
<i>Planungsziel und Planungserfordernis</i>	Der ursprüngliche Geltungsbereich umfasste das brachliegende Gelände des ehemaligen Milchhofs, auf dem die Errichtung eines Möbelmarktes geplant ist. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür zu schaffen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Der ursprüngliche Geltungsbereich zwischen Gersweilerstraße und Saaruferstraße sowie zwischen der Straße Deutschmühlental und dem Gelände der Saarbahn AG umfasst jedoch nicht nur das ehemalige Milchhofgelände selbst, sondern darüber hinaus auch den vorhandenen Parkplatz am Deutschmühlental und die gewerblich genutzten Grundstücke bis zum Gelände der Saarbahn AG, ein Areal, das ebenfalls überplant werden soll, damit der innenstadtnahe und verkehrstechnisch sehr günstig gelegene Gesamtbereich seiner exponierten Lage zwischen Autobahn, Freizeit- und

*Beschleunigtes
Verfahren*

Erholungszentrum und dem derzeitigen Messegelände besser gerecht werden kann.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die aufgrund der Festsetzungen realisierbare Grundfläche in beiden Teilbereichen wird voraussichtlich mehr als 20.000 qm, jedoch in jedem Fall weniger als 70.000 qm betragen. Da innerhalb des geplanten Sondergebietes eine Verkaufsfläche von mehr als 1.200 qm vorgesehen werden soll, wurde eine Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt, die zu dem Ergebnis kommt, dass eine UVP-Pflicht für das Vorhaben nicht besteht, so dass der Anwendung des beschleunigten Verfahrens nichts entgegensteht.

Ein Scoping gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ist somit nicht erforderlich.

Dennoch wurden im Rahmen einer vorgezogenen Beteiligung zunächst die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösugen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung des Gebietes in Betracht kommen und über die derzeit absehbaren Auswirkungen der Planung unterrichtet und um Stellungnahme gebeten. Die Ergebnisse dieses Beteiligungsschrittes sind in die Planung eingeflossen.

2 LAGE IM RAUM

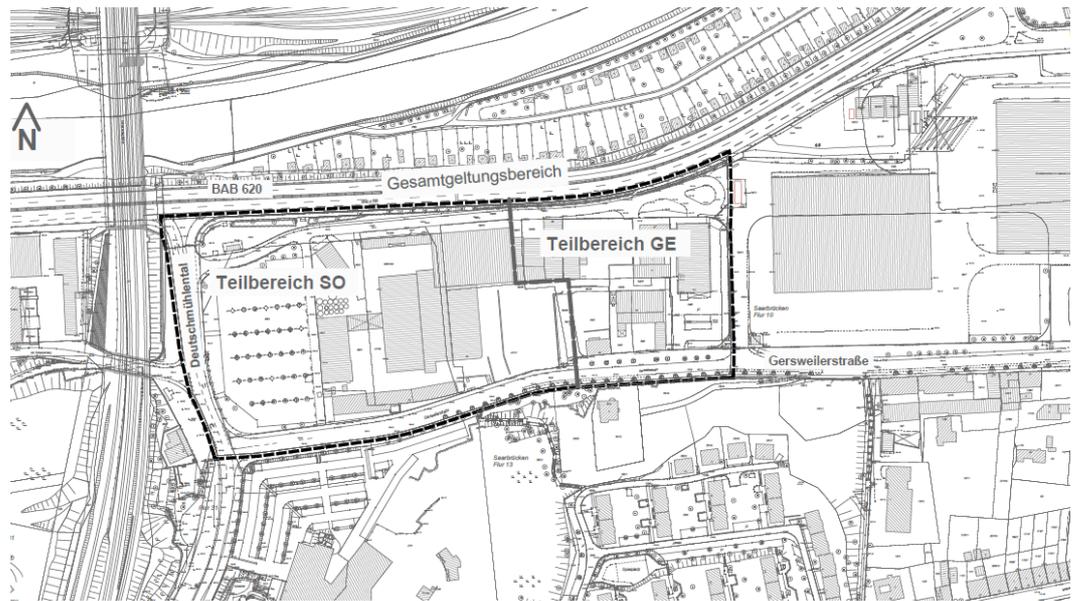
Lage im Raum

Das Plangebiet befindet sich in Alt-Saarbrücken und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden von der Saaruferstraße, die innerhalb des Plangebietes liegt,
- im Osten von der Fläche der Saarbahn AG,
- im Süden von der ebenfalls innerhalb des Geltungsbereiches gelegenen Gersweilerstraße,
- im Westen vom Geltungsbereich des Teilbereichs SO („Zwischen Gersweilerstraße und BAB 620 - Sondergebiet Möbelmarkt“)

Das Gesamtplangebiet umfasst insgesamt eine Größe von rund 5,4 ha, Teilbereich GE umfasst davon rund 1,6 ha.

Die nachfolgende Skizze dient der Erläuterung der Terminologie:



Das Gesamtplangebiet setzt sich aus den Teilbereichen GE (BBP Nr. 113.04.01. „Zwischen Gersweilerstraße und BAB 620 – Gewerbegebiet“) und Teilbereich SO (BBP Nr. 113.04.02. „Zwischen Gersweilerstraße und BAB 620 – Sondergebiet Möbelhaus“) zusammen.

Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die innerhalb des Geltungsbereiches gelegenen Straßen. Ein Autobahnanschluss, der in den kommenden Jahren umgebaut werden soll, grenzt unmittelbar an das Gesamtplangebiet an.

3 BESTANDSSITUATION

Vorhandene Nutzung Das Gesamtplangebiet lässt sich derzeit in folgende Bereiche untergliedern:

- **Vorhandene Straßen**
Das Plangebiet wird von den vorhandenen Straßen Gersweilerstraße, Deutschmühlental und Saaruferstraße eingerahmt. Diese sind Teil des Geltungsbereiches und werden dem Bestand entsprechend übernommen. Die Autobahn liegt außerhalb des Geltungsbereiches.
- **Öffentlicher Parkplatz**
Westlich im Teilbereich SO befindet sich ein vorhandener öffentlicher Parkplatz, der mit Platanen bestanden ist. Die hier vorhandenen Stellplätze werden derzeit bei Veranstaltungen auf dem weiter westlich benachbarten Messegelände genutzt, bzw. auch von Besuchern des Calypso-Bades frequentiert. Der Parkplatz ist nur teilweise asphaltiert, ansonsten aber nutzungsbedingt sehr stark verdichtet. Lediglich im Randbereich zur Straße Deutschmühlental gibt es Straßenbegleitgrünflächen in Form von Rasenflächen.
- **Ehemaliger Milchhof**
Das Gelände des ehemaligen Milchhofes im westlich angrenzenden Teilbereich SO ist derzeit noch mit den leerstehenden Hallen und Betriebsgebäuden der früheren Nutzung bestanden. Teilweise, so entlang der Gersweilerstraße, ist die Bebauung III-geschossig. Die die Gebäude umgebenden

Freiflächen sind vollständig versiegelt.

- **Vorhandene gewerblich genutzte Flächen**

Innerhalb des vorliegenden Geltungsbereiches (Teilbereich GE) befindet sich eine Reihe von gewerblich genutzten Grundstücken. Unter anderem finden sich hier ein Reifenhändler, eine Druckerei und ein Discounter. Ein ehemaliges Mehrfamilienwohnhaus, das zwischenzeitlich eine nicht genehmigte Bordellnutzung beherbergt hatte, steht leer. Die Grundstücke sind teilweise komplett versiegelt, teilversiegelt, aber als Stellplatz- oder Lagerfläche intensiv genutzt.

Ökologisch wertvolle Strukturen oder Biotope sind innerhalb des Geltungsbereiches oder unmittelbar daran angrenzend nicht vorhanden.

Umgebende Nutzung Nördlich des Plangebiets verläuft die BAB A 620, südlich die Gersweilerstraße und westlich im Teilbereich SO die Straße Am Deutschmühlental. Östlich an das Plangebiet direkt anschließend befindet sich das Betriebsgelände der Saarbahn GmbH. Im Westen getrennt vom Plangebiet durch einen Bahndamm befindet sich das Messegelände.

Alllasten Im Gesamtplangebiet (beide Teilbereiche) und daran angrenzend verzeichnet das Kataster über Alllasten und alllastenverdächtige Flächen des Landesamtes für Umwelt- und Arbeitsschutz folgende Eintragungen:

AZ	Adresse	Bezeichnung	Beweisniveau	Standortart	Status	Lage in
SB_36	Gersweilerstr.	Spedition, vorm. Siegelwerke	0	Altstandort	Altlastenverdachtsfläche	Teilbereich SO
SB_51	Gersweilerstr.	Milchhof Saar, Fuhrpark, Kühlflüssigkeiten	orientierende Untersuchung	Altstandort	Altlastenverdachtsfläche	Teilbereich SO
SB_52	Gersweilerstr.	Federbettenfabrik, vormals auch Reinigung	0	in Betrieb	0	Teilbereich GE
SB_55	Saaruferstr. 92	Demag-Mannesmann Fördertechnik	0	in Betrieb	0	Teilbereich GE
SB_159	Gersweilerstr.		0	in Betrieb	0	Teilbereich GE
SB_3946	Gersweilerstr.	Rhein. Lederwaren AG, Parkplatz Milchhof	0	Altstandort	Altlastenverdachtsfläche	Teilbereich SO

Im Rahmen von vorbereitenden Untersuchungen in einem Teil des Plangebietes wurden punktuelle Bodenverunreinigungen durch Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW), polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) und Schwermetalle festgestellt. Die vorhandene Asphaltdecke ist stellenweise mit PAK belastet. Die festgestellten Bodenverunreinigungen stehen einer gewerblichen Nutzung nicht entgegen.

Erreichbarkeit Das Plangebiet befindet sich unmittelbar an der BAB A620. Eine Anschlussstelle liegt unmittelbar benachbart.

Topographie Das Gelände des Plangebietes ist weitgehend eben.

Naturraum Das Plangebiet liegt innerhalb der naturräumlichen Einheit Mittleres Saartal und Saarlouiser Becken, Saarbrücker Talweitung NE 197.1.¹

¹ GeoPortal Saarland, <http://geoportal.saarland.de/portal/de/>

Geologie/Boden

Der westliche Teilbereich des Plangebiets besteht aus künstlichen Aufschüttungen (qh, y), während der zentrale und östliche Teilbereich von Terrassen (Horizont A) gebildet wird.

Da sich das Plangebiet innerhalb des Siedlungsbereichs befindet und die Fläche bereits gewerblich/industriell genutzt wurde, sind keine natürlichen Bodenverhältnisse anzutreffen.

Hydrologie

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer. Nördlich des Plangebiets fließt die Saar von Ost nach West. Der Pulverbach verläuft als verrohrtes Gewässer im Bereich der Straße Am Deutschmühlental und schneidet die südwestliche Ecke des Teilbereiches SO (öffentlicher Parkplatz).

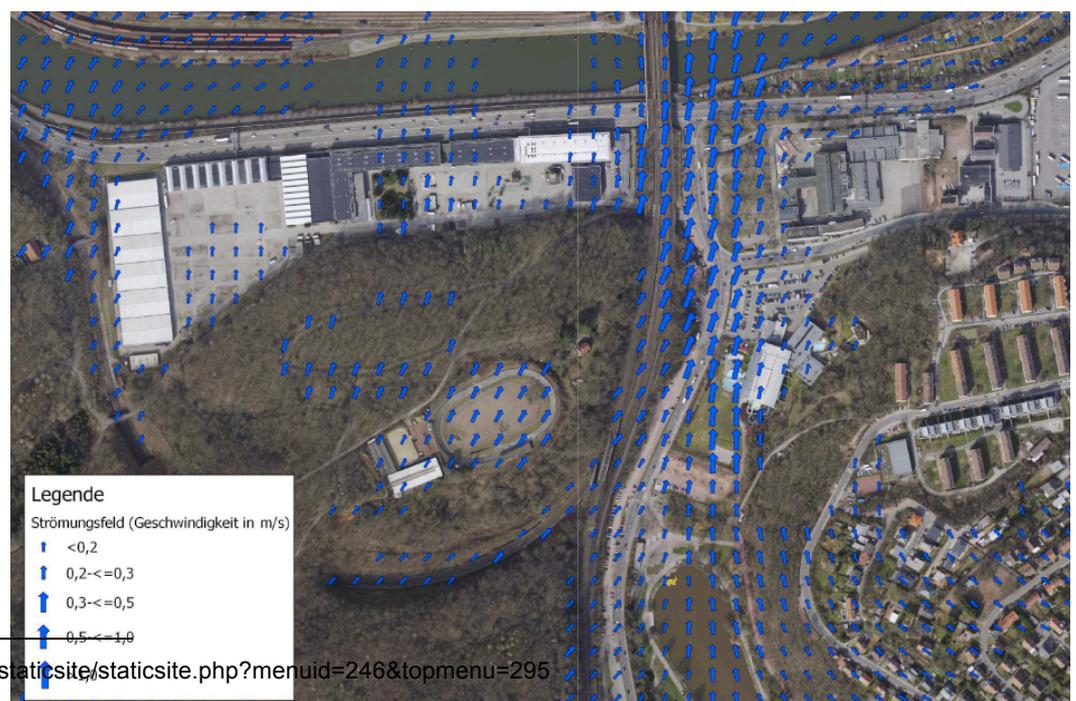
Die Fläche des Geltungsbereichs liegt nicht im per Verordnung 2009 festgesetzten HQ 100, sondern im HQ 200.

Es besteht keine Verpflichtung hochwassersicher zu bauen, jedoch ist zu empfehlen, eine solche Bauweise durchzuführen.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines festgesetzten Wasserschutzgebietes. Das nächstgelegene Wasserschutzgebiet befindet sich ca. 1.200 m westlich („St. Annual“, Schutzzone III, Verordnung vom 13.12.1989, Amtsblatt des Saarlandes Nr. 4 v. 22.01.1990, S. 63 ff).

Klima

Das Plangebiet wird gem. Klimakarte des Landschaftsplanes des Regionalverbandes Saarbrücken² einem „Siedlungsklimatop“ zugeordnet, in dem Hitze- und Schwüle häufig auftreten. Dies liegt an der starken Oberflächenversiegelung (Asphaltierung) sowie am geringen Luftaustausch zwischen verschiedenen Bereichen der Stadt infolge der dichten innerstädtischen Bebauung. Ein Bereich südwestlich des Plangebiets (Deutschmühlental) ist als Freilandklimatop mit aktiver klimatischer Ausgleichsfunktion dargestellt. Diese Funktion wird auf den an den Geltungsbereich angrenzenden Flächen nicht mehr erfüllt, da diese Bereiche bereits bebaut sind (z.B. Parkplatz Calypso).



² <http://www.rvsbr.de/staticsite/staticsite.php?menuid=246&topmenu=295>

Nördlich des Plangebiets verläuft die Saar, deren Tal als Hauptzirkulationsbahn anzusehen ist.

Die obige Darstellung (Quelle: Landeshauptstadt Saarbrücken) zeigt die vorhandenen Strömungsfelder des Seitentals –Deutschmühlental- die über den westlichen Teil des Plangebiets verlaufen.

Im Bereich des Saartals ist eine gewisse Vorbelastung aufgrund des Verkehrsaufkommens der Stadtautobahn vorhanden.

Biotopstrukturen

Im Rahmen einer Begehung im Frühjahr 2013 wurden die vorhandenen Strukturen innerhalb des Plangebietes erfasst.

Ökologisch wertvolle Strukturen oder Biotope sind innerhalb des Geltungsbereiches oder unmittelbar daran angrenzend nicht vorhanden. Die Flächen der beiden Teilbereiche des Plangebiets sind zum großen Teil versiegelt bzw. teilversiegelt.

- **Öffentlicher Parkplatz**

Der öffentliche Parkplatz (Teilbereich SO), der mit Platanen bestanden ist, ist nur teilweise asphaltiert ansonsten aber nutzungsbedingt sehr stark verdichtet. Lediglich im Randbereich zur Straße Deutschmühlental gibt es Straßenbegleitgrünflächen in Form von Rasenflächen. Im südlichen Randbereich des Parkplatzes finden sich auch Robinien.

Zwischen Parkplatz und der Straße am Deutschmühlental liegt eine intensiv gepflegte Grünfläche mit Baumbestand. Eine weitere intensiv gepflegte Grünfläche mit Baumbestand (Platanen) befindet sich nördlich der Saaruferstraße im Bereich einer Gasstation. In östlicher Richtung daran anschließend verläuft ein schmaler Streifen mit Straßenbegleitgrün (Linden, Liguster-Hecke) zwischen Saaruferstraße und BAB A620.

- **Ehemaliges Milchhofgelände**

Das Gelände des ehemaligen Milchhofes (Teilbereich SO) ist derzeit noch mit den leerstehenden Hallen und Betriebs-Gebäuden der früheren Nutzung bestanden. Die die Gebäude umgebenden Freiflächen sind nahezu vollständig versiegelt.

In zwei Bereichen befinden sich kleinere ruderalisierte Flächen mit Spontan- bzw. Pionierbewuchs (Robinien, Brombeere).

- **Vorhandene gewerblich genutzte Flächen**

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes befindet sich eine Reihe von gewerblich genutzten Grundstücken. Unter anderem finden sich hier ein Reifenhändler, eine Druckerei und ein Discounter. Die Grundstücke sind teilweise komplett versiegelt, teilweise teilversiegelt, aber als Stellplatz- oder Lagerfläche intensiv genutzt.

- **Straßenraumbegrünung**

Das Plangebiet wird von den vorhandenen Straßen Gersweilerstraße, Deutschmühlental und Saaruferstraße eingerahmt. Diese werden dem Bestand entsprechend übernommen. Die hier vorhandenen Straßenbäume werden als zu erhalten festgesetzt. Entlang der Gersweilerstraße stehen Allee-bäume (Spitzahorn) mit einem Brusthöhendurchmesser von 10-20 cm.

<i>Schutzgebiete</i>	<p>Im Plangebiet befinden sich keine geschützten Biotope gem. § 30 BNatSchG³ (i.v.m. § 22 SNG).</p> <p>Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete und geschützte Landschaftsbestandteile sind nicht betroffen.</p> <p>Südlich des Plangebietes, in ca. 250 m Entfernung, befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Talzug des Dienstadter Weihers“ (L 5.08.13). Ferner befindet sich südwestlich des Plangebiets, in ca. 125 m Entfernung, das Landschaftsschutzgebiet „Alt-Saarbrücker Stadtwald“ (L 5.08.07).</p>
<i>ABSP/ Natura2000</i>	<p>Die „Daten zum Arten- und Biotopschutz (ABSP)“ aus den 90er Jahren enthalten für das Plangebiet keine Aussagen.</p> <p>Die Daten des ABSP-Artpool 2005 enthalten im westlichen Teil des Gesamtplan- gebiets einen Nachweis des Großen Knorpellattichs (<i>Chondrilla juncea</i>) aus dem Jahr 1998.</p> <p>Außerhalb im weiteren Umfeld westlich des Plangebietes gibt es Nachweise der Schwanenblume (<i>Butomus umbellatus</i>, RL-SL V, RL-D *) aus 2004 und der Viel- wurzeligen Teichlinse (<i>Spirodela polyrhiza</i>) aus dem Jahr 1997. Südöstlich au- ßerhalb des Plangebietes gibt es Nachweise des Gefingerten Lerchensporns (<i>Corydalis solida</i>) von 2000, des Zweiblättrigen Blausterns (<i>Scilla bifolia</i>) von 1999 und des Bär-Lauchs (<i>Allium ursinum</i>) aus dem Jahr 1999.</p> <p>Es sind keine Natura2000-Gebiete (Flora-Fauna-Habitat- bzw. EU-Vogelschutz- Richtlinie) betroffen. Das Plangebiet liegt weder in einem SPA-Gebiet (Special Protection Area, im Rahmen Natura2000) noch in einem IBA- Gebiet (Internatio- nal Bird Area).</p>
<i>Spezielle Arten- schutzprüfung</i>	<p>Gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG ist die artenschutzrechtliche Prüfung im Zuge der Bebauungsplanaufstellung bzw. -änderung (§ 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG) auf streng geschützte Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie sowie auf europäi- sche Vogelarten zu beschränken. Gem. § 44 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG liegt bei der Betroffenheit anderer besonders geschützter Arten gem. BArtSchV durch die Umsetzung eines Vorhabens kein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG vor.</p> <p>Nachfolgend werden die einzelnen relevanten Artengruppen der FFH-RL abge- handelt.</p>
<i>Gefäßpflanzen</i>	<p>Weder im Plangebiet, noch im Umfeld des Vorhabens sind Fundnachweise der relevanten Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie bekannt⁴.</p>

³ Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), neugefasst durch Gesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl I S 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010

⁴ SAUER, E. (1993): Die Gefäßpflanzen des Saarlandes (mit Verbreitungskarten), Schriftenreihe „Aus Natur und Landschaft im Saarland“, Sonderband 5, MfU Saarland / DELATTINIA e.V. (Hrsg.), <http://www.floraweb.de/MAP/> (...) SaarFlora Online (http://www.delattinia.de/SAAR_FLORA_ONLINE/mainframe.html) <http://www.moose-deutschland.de/> (...), BfN Verbreitungskarten (http://www.bfn.de/0316_bewertung_arten.html)

<i>Fauna</i>	Die artenschutzrechtliche Prüfung erfolgt auf Basis der Auswertung vorhandener Funddaten (LUA, ZfB, Delattinia, diverse Verbreitungsatlanen) sowie der Lebensraumsansprüchen der relevanten Arten und der Lebensraumeignung der vorhandenen Strukturen. Spezielle faunistische Erhebungen wurden nicht durchgeführt.
<i>Weichtiere, Rundmäuler, Fische</i>	Aufgrund des Fehlens geeigneter Gewässer innerhalb des Plangebiets sind die Arten dieser Gruppen nicht relevant.
<i>Käfer</i>	Alle der relevanten Käferarten sind im Allgemeinen auf ältere Baumbestände angewiesen, dabei z.T. an einzelne Baumarten und bestimmte ökologische Faktoren. Aufgrund des Fehlens geeigneter Lebensräume bzw. Biotopelemente im Plangebiet kann ein Vorkommen der Käferarten des Anh. II und IV FFH-RL ausgeschlossen werden.
<i>Libellen</i>	Da im Plangebiet weder geeignete Strukturen als potenzielle Lebensräume noch geeignete Reproduktionsgewässer der im Saarland vorkommenden Libellenarten der Anh. II und IV der FFH-RL vorhanden sind, ist eine Betroffenheit auszuschließen ⁵ .
<i>Schmetterlinge</i>	<p>Die aktuelle Fassung des Schmetterlingsatlas des Saarlandes führt für das Gebiet Saarbrücken die Tagfalterarten <i>Lycaena dispar</i>, <i>Maculinea arion</i> sowie die Nachtfalterarten <i>Euplagia quadripunctaria</i> und <i>Proserpinus proserpina</i> auf⁶.</p> <p>Die im Geltungsbereich vorhandenen Biotopstrukturen (weitgehend versiegelt, keine mageren Biotoptypen (Magerwiesen / Trockenrasen), keine Feuchtwiesen), keine und keine blütenreichen Strukturen) bieten den relevanten Schmetterlingsarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie jedoch keine geeigneten Habitatbedingungen.</p>
<i>Amphibien/Reptilien</i>	<p>Zur naturschutzfachlichen Beurteilung wurde anhand der vorhandenen Habitatstrukturen die Lebensraumeignung für die relevanten Arten dieser Tiergruppen bewertet.</p> <p>Demnach ist nicht mit einem Vorkommen streng geschützter Amphibienarten (Anh. II und IV FFH-RL) im Plangebiet zu rechnen, da weder geeignete Laichgewässer (vegetationsfreie /-arme Kleingewässer) noch sonstige Strukturen (leicht grabbaren Böden, offene, vegetationsarme Sonnenplätze), die als (Teil-) Lebensraum dienen könnten, vorhanden sind.</p> <p>Ein Vorkommen relevanter Reptilienarten, kann ebenfalls aufgrund des Fehlens geeigneter Habitatstrukturen (vegetationsarme, gut besonnte Flächen, Magerrasen) im Planungsraum nach derzeitigem Kenntnisstand ausgeschlossen werden.</p>
<i>Säugetiere</i>	<p>Alle heimischen Fledermausarten sind im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt und damit streng geschützt. Für den Geltungsbereich sind keine Fledermausvorkommen (Sommer-, Winterquartiere, Wochenstuben) bekannt. Geeignete Höhlenbäume sind nicht vorhanden.</p> <p>In Bezug auf Fledermausvorkommen sind insbesondere die sogenannte „Haus-</p>

⁵ Trockur, B. et al. 2010, Atlas der Libellen, Fauna und Flora der Großregion, Bd. 1, Hrsg.: Zentrum f. Biodokumentation, Landsweiler-Reden

⁶ WERNO, A (2013): Lepidoptera-Atlas 2012 [Internet: <http://www.Delattinia.de/saar-lepi-online/index.htm>]

fledermäuse“ (z.B. Breitflügelfledermaus, Mausohr, Zwergfledermaus) von Bedeutung, die bevorzugt Quartiere in menschlicher Nähe nutzen (u.a. Dachhaut, Rollladenkästen, hinter Fensterläden, Mauerhohlräumen und -spalten von Gebäuden). Somit können Fledermäuse in und an einem Gebäude nahezu überall erwartet werden. Die relevanten Fledermausarten nutzen oberirdische Räume von Gebäuden als Sommerquartier, wenn der Raum viele zugängliche Spalten, Ritze und Vorsprünge aufweist, die als sichere Hangplätze und Verstecke geeignet sind.

Die Gebäude des ehemaligen Milchhofs weisen diverse Einflugmöglichkeiten (offene Fenster, Lüftungsschächte, Löcher) auf. Eine Einflugmöglichkeit ins Kellergeschoss besteht an der südwestlichen Ecke der Halle. Inwieweit das Gebäudeinnere als Quartier für Fledermäuse geeignet ist, kann derzeit nicht abschließend bewertet werden. Äußerliche Anzeichen von Einflugaktivitäten, wie z.B. Kotsprünge, konnten bei Begehung nicht festgestellt werden.

Um mögliche Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG zu vermeiden, ist bei allen Abbrucharbeiten von Gebäuden eine vorherige Kontrolle nach Fledermausvorkommen durchzuführen.

Südlich der Gersweilerstraße, im Bereich einer Sandsteinkuppe, befinden sich mehrere Einflugmöglichkeiten zu Hohlräumen, die als potentielle Quartiere dienen könnten. Diese Bereiche, die außerhalb des Geltungsbereiches liegen, werden nicht beeinträchtigt und bleiben weiterhin erhalten.

Die Baumreihen im Plangebiet (z.B. Parkplatz) sowie die Straßenzüge mit Lichtquellen dienen als Jagdhabitat. Die Beeinträchtigung bzw. Reduzierung der Jagdreviere stellen keinen Verbotstatbestand gem. § 44 BNatSchG dar. Dessen ungeachtet, bleiben die Baumreihen im Bereich des Parkplatzes unberührt.

Nachweise von weiteren Säugetierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, die potenziell im Saarland vorkommen (Biber, Wildkatze, Haselmaus) sind nicht bekannt und aufgrund der bestehenden Nutzung sowie der vorhandenen Habitatstrukturen auch nicht zu erwarten.

Geschützte Vogelarten

Es sind keine Brutstätten von Vogelarten des Anhangs I der VS-RL im Plangebiet bekannt. Geeignete Habitatbedingungen für die betreffenden Vogelarten fehlen, insbesondere vor dem Hintergrund, dass der Störgrad durch die gewerbliche Nutzungen sowie der stark frequentierten Verkehrswege (BAB A620, Straße am Deutschmühlental, Gersweilerstraße) für die i.d.R. störempfindlichen Arten relativ groß ist.

Im Bereich des außerhalb des Plangebietes gelegenen Landschaftsschutzgebiets „Alt-Saarbrücker Stadtwald“ wurden in den Jahren 1997- 2002 Grau-, Mittel- und Schwarzspecht nachgewiesen.⁷ Von den genannten Spechtarten werden im Brutvogelatlas im großräumigen Umfeld des Plangebiets lediglich einzelne Brutzeitbeobachtungen und Bruthinweise dargestellt. Eine Beeinträchtigung dieses Bereiches aufgrund von Festsetzungen des Bebauungsplanes ist nicht zu erwarten. Das eigentliche Plangebiet stellt keine geeigneten Lebensraumbedingungen für die Spechtarten zur Verfügung.

Fundnachweise für Rast- und Zugvogelarten existieren im Geltungsbereich nicht. Als Rastvogelarten, die im Bereich der Saar zwischen Güdigen und Burbach

⁷ <http://geoportal.saarland.de/>

festgestellt wurden, sind zu nennen: Haubentaucher (*Podiceps cristatus*), Zwergtaucher (*Tachybaptus ruficollis*), Reiherente (*Aythya fuligula*), Flussuferläufer (*Actitis hypoleucos*)⁸. Da in den Bereich der Saar nicht eingegriffen wird, kommt es zu keiner Beeinträchtigung potentieller Rastvögel in diesem Bereich.

Sonst. europ. Vogelarten Vorkommen wild lebender europäischer Vogelarten, die in den im Plangebiet vorhandenen bzw. daran angrenzenden Grünflächen brüten, sind nicht auszuschließen. Da es sich um gewerblich-industriell genutzte Flächen handelt, die einen hohen Störgrad aufweisen (Kunden/Werksverkehr, angrenzende Verkehrswege), sind nicht gefährdete Arten zu erwarten, die lokale Habitatverluste i.d.R. gut ausgleichen können, insbesondere vor dem Hintergrund, dass die im Umfeld angrenzenden Gehölzflächen auch weiterhin erhalten bleiben.

Nicht auszuschließen ist, dass die derzeit nicht genutzten Gebäude des ehemaligen Milchhofs von Gebäudebrütern (Höhlen-, Nischenbrüter) als Neststandort genutzt werden. Bei Abbrucharbeiten während der Brutzeit ist daher zu prüfen, ob Niststätten besetzt sind. Ist dies der Fall, dürfen die Abbrucharbeiten erst nach Ende der Brutzeit erfolgen.

Die Erschließung des Plangebiets geht mit einer Beseitigung von Baumbeständen/ Einzelbäumen bzw. Gebüsch einher. Da Rodungen jedoch gem. § 39 BNatSchG nur außerhalb der Brutsaison erfolgen, ist sichergestellt, dass aktuell besetzte Nester und Eier im Sinne von Art. 5 b VSR nicht beeinträchtigt werden.

Zusammenfassung Damit sind keine Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG und des Art. 5 VSRL zu erwarten. Eine Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Um den artenschutzrechtlichen Belangen Rechnung zu tragen, werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB entsprechende Festsetzungen getroffen.

Nationale Verantwortungsarten

Seit Inkrafttreten der Neufassung des BNatSchG am 01.03.2010 ist zu prüfen, ob Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG für natürlich vorkommende Tier- und Pflanzenarten, die in ihrem Bestand gefährdet sind und für die die Bundesrepublik Deutschland in hohem Maße verantwortlich ist (§ 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) einschlägig sind. Eine Betroffenheit ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Rote Liste

Das Vorkommen von Rote-Liste-Arten ist aufgrund der vorhandenen Strukturen innerhalb des Plangebietes nicht zu erwarten.

Umweltbericht

Ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB nicht erforderlich.

Da zu Beginn der Planung davon auszugehen war, dass die Größe der festzusetzenden Grundfläche größer als 20.000 qm und kleiner als 70.000 qm sein würde, wurde eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt (siehe Anhang, bezieht sich auf den zu diesem Zeitpunkt noch ungeteilten Geltungsbereich). Ergebnis ist, dass durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen der gemäß Anhang 2 UVPG zu überprüfenden Schutzgüter induziert werden.

Landschaftsbild/Erholung Das Orts- und Landschaftsbild innerhalb des Geltungsbereiches ist geprägt von den vorhandenen Hallen und Gebäuden des bestehenden Gewerbegebiets und

⁸ <http://geoportal.saarland.de/>

der ehemaligen Milchhofnutzung. Das weitere Umfeld ist ebenfalls intensiv genutzt und anthropogen überformt.

Südlich der Gersweilerstraße befindet sich das Calypso-Bad mit seinen Stellplätzen. Das Plangebiet selbst erfüllt keine Erholungsfunktion.

4 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

FNP Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) des Regionalverbandes Saarbrücken enthält für den Geltungsbereich folgende Darstellungen:

- Die Gersweilerstraße wird als örtliche und überörtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt.
- Die übrigen Flächen sind als gewerbliche Bauflächen dargestellt.

Ziele der Raumordnung Der LEP Umwelt⁹ stellt für den Bereich eine „Siedlungsfläche überwiegend Gewerbe“ dar. Weitergehende Zielaussagen werden nicht getroffen. Das Planungsvorhaben widerspricht dem nicht.

In diesem Zusammenhang besonders zu betrachten ist das Vorhaben des geplanten Möbelmarktes im Teilbereich SO. Um die Raumverträglichkeit festzustellen, wurde ein Raumordnungsverfahren durchgeführt. Ein positiver Bescheid (vom 15. Juli 2014) liegt vor. Aus dem Bescheid ergibt sich die Notwendigkeit einer Änderung bei den die Sortimentierung betreffenden Festsetzungen im Sondergebiet und damit eine erneute öffentliche Auslegung dieser geänderten Festsetzungen. Der Teilbereich GE ist davon nicht betroffen. Aus diesem Grund wurde eine Teilung des Geltungsbereiches vorgenommen. Das Bebauungsplanverfahren für den Teilbereich SO wird gesondert weitergeführt.

5 FESTSETZUNGEN

Die folgenden Ausführungen beschränken sich auf die für den Teilbereich GE relevanten Festsetzungen:

Art Die Art der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung eines Gewerbegebietes, das bereits im Bestand vorhanden ist, bestimmt.

GE Der Bebauungsplan setzt gemäß § 8 BauNVO ein Gewerbegebiet (GE) für die bereits im Bestand gewerblich genutzten Flächen fest.

Gem. § 8 Abs. 2 BauNVO sind im GE allgemein zulässig:

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

⁹ Landesentwicklungsplan Teilabschnitt „Umwelt ((Vorsorge für Flächennutzung, Umwelt und Infrastruktur) vom 13. Juli 2004

Zulässig sind ferner die internen Erschließungsstraßen.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass kulturellen Zwecken dienende Einrichtungen allgemein zulässig sind.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

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

Gemäß § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO wird als unzulässig festgesetzt:

1. Vergnügungsstätten,
2. Tankstellen,
3. Bordelle/bordellartige Betriebe,
4. Einzelhandel außer hinsichtlich der Grundfläche untergeordneter Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben oder produzierenden Gewerbebetrieben.

Ferner wird in Anwendung des § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO festgesetzt, dass Gaststätten, die nach § 8 Abs. 1 BauNVO allgemein zulässig wären, nur dann ausnahmsweise zugelassen werden können, wenn die Gaststätte in funktionaler Verbindung mit einer anderen gewerblichen Nutzung, Verwaltungs- oder Hochschulnutzung steht. Gemeint sind damit Kantine, Mensa oder einer Nutzung angegliedertes Bistro.

Begründung

Der Zulässigkeitskatalog des § 8 BauNVO wird in Anwendung der §§ 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO modifiziert.

So wird festgesetzt, dass kulturellen Zwecken dienende Einrichtungen allgemein zulässig sind. Damit eingeschlossen ist die Zulässigkeit von Bildungseinrichtungen. Aufgrund der Lage des Plangebietes unweit des Standortes der HTW ist in Zukunft eine Erweiterung dieser Nutzung auf benachbarte Flächen bzw. auch auf das Plangebiet selbst denkbar. Letzteres gilt auch für Einrichtungen wie die Handwerkskammer, die als Verwaltungseinrichtungen allgemein zulässig sind. Ziel ist es, das Gewerbegebiet aufzuwerten und insbesondere für hochschulnahes Gewerbe (Labore, Werkstätten etc.) zu attraktivieren.

Vorhandene Anlagen genießen natürlich Bestandsschutz.

In Gewerbegebieten sind nach § 8 BauNVO auch Einzelhandelsbetriebe, Bordelle/ bordellartige Betriebe grundsätzlich sowie Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig. Einzelhandel, Vergnügungsstätten und Bordelle/ bordellartige Betriebe sind als ertragreiche Nutzungen jedoch grundsätzlich in der Lage, die klassischen Gewerbenutzungen zu verdrängen bzw. mit hochschulnahem Gewerbe aufgrund ihrer Einträglichkeit zu konkurrieren und das Miet- und Bodenpreisgefüge nachhaltig zu verzerren. Eine Verdrängungswirkung tritt immer dann auf, wenn eine Konkurrenzsituation zwischen Betrieben mit typischerweise geringem Investitionsbedarf und vergleichsweise hoher Ertragsstärke, gegenüber Gewerbegebieten mit deutlich höherem Investitionsbedarf und geringer Ertragsstärke besteht. Dies kann grundsätzlich zu einer Erhöhung der Grundstücks- und Mietpreise und damit zu einer Verdrängung von Gewerbebranchen mit schwächerer Finanzkraft führen (vgl. VGH Mannheim, Urteil vom 22.02.2011, 3 S 445/09).

Durch die negativen Auswirkungen auf die Umgebung, die insbesondere von Vergnügungsstätten und Bordellen ausgehen können, besteht zudem die Gefahr eines Trading-Down-Effektes. Dies ist zu verhindern, da diese Nutzungen sowohl was die Baustruktur, die vorhandene und angestrebte Nutzungsstruktur und die Bedeutung des Gebietes im städtischen Kontext angeht, nicht zur Eigenart des Gebietes passen und zwangsläufig zu einem Imageverfall des Standortes führen würden.

Mehr noch als Vergnügungsstätten, Spielhallen u.ä. Nutzungen können Bordelle zu einer Abwertung eines Gebietes führen und das Gebiet somit für vorhandene Nutzungen oder Neuansiedlungen unattraktiv machen, was längerfristig zu einer Gefährdung der vorhandenen bzw. geplanten Gebietsstruktur führen kann.

Mit dem begleitenden Effekt der Verzerrung des Boden- und Mietpreisniveaus würde zudem die „Selbstheilung“ eines Gebietes verhindert. Trotz einer Abwertung des Gebietes würden sich keine günstigen Miet- und Bodenpreise entwickeln können, da diese weiterhin durch die ertragsstarken Nutzungen dominiert würden. Aus diesen Gründen, stellt die Verhinderung eines sog. Trading-Down-Effektes einen besonderen städtebaulichen Grund i.S.d. § 1 Abs. 9 BauNVO dar, der den Ausschluss von begünstigten Nutzungen rechtfertigt (vgl. BVerwG, Beschluss vom 04.09.2008, 4 BN 9/08).

Zur Sicherung der oben dargestellten städtebaulichen Zielsetzung werden Einzelhandel, Vergnügungsstätten und Bordelle/ bordellartige Betriebe ausgeschlossen.

Einzelhandel wird außerdem als unzulässig festgesetzt, da diese Nutzungen nicht dem Entwicklungsziel für das Baugebiet entsprechen. Einzelhandel wird insoweit zugelassen, als er mit einer gewerblichen Nutzung als Hauptnutzung in Verbindung steht (z.B. Handwerksbetrieb mit Verkaufsfläche) und diesem in seiner Grundfläche untergeordnet ist. Vorhandene Anlagen genießen Bestandschutz.

Der bestehende Lebensmitteldiscounter ist städtebaulich nicht integriert und übernimmt daher nur sehr eingeschränkt Nahversorgungsfunktionen. Gemäß der Zielsetzung der Landeshauptstadt Saarbrücken zur Verbesserung der Nahversorgung (Leitlinien zur Beurteilung der Versorgungssituation und von Ansiedlungs- und Umbauarbeiten, Landeshauptstadt Saarbrücken, 2008) ist eine Erweiterung des Marktes daher nicht möglich. Erweiterungen und Änderungen sind ausgeschlossen.

Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass diese als unzulässig festgesetzte Nutzungen an anderen Stellen des Stadtgebietes verträglicher und zulässig sind.

Ferner wird in Anwendung des § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO festgesetzt, dass Gaststätten, die nach § 8 Abs. 1 BauNVO allgemein zulässig wären, nur dann ausnahmsweise zugelassen werden können, wenn die Gaststätte in funktionaler Verbindung mit einer anderen zulässigen gewerblichen Nutzung, Verwaltungs- oder Hochschulnutzung steht. Auch dies ist damit zu begründen, dass das Gewerbegebiet vorrangig gewerblichen Nutzungen und Verwaltungsnutzungen vorbehalten sein soll.

Tankstellen sind an anderer Stelle des Stadtgebietes zulässig. Innerhalb des Gel-

tungsbereiches entspricht diese Nutzung nicht dem Ziel der Entwicklung eines hochwertigen Gewerbegebietes. Aus diesem Grund werden Tankstellen im GE ausgeschlossen.

Es ist angedacht, bei Bedarf eine Verbindungsstraße durch das Gewerbegebiet hindurch zu konzipieren, um die Erschließung der an die Saaruferstraße angrenzenden Flächen des Gewerbegebietes sicherzustellen, falls sich diese Notwendigkeit aufgrund der Planung der Anschlussstelle ergibt. Aus diesem Grund werden innere Erschließungsstraßen als im GE zulässig festgesetzt. Eine Verortung einer solchen Verbindungsstraße ist derzeit noch nicht möglich, zumal sich der Bedarf ggf. erst aus der Planung des Vollanschlusses ergeben würde.

Maß Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 festgesetzt.

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. §§ 17 und 19 BauNVO wird die Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) für das Gewerbegebiet mit 0,8 festgesetzt. Im GE wird die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Bauweise Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO wird für das GE eine abweichende Bauweise festgesetzt. Eine einseitige Grenzbebauung ist hier zulässig aber nicht zwingend.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im vorliegenden Bebauungsplan durch Baugrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

Im Bereich des Gewerbegebietes orientiert sich die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche im Wesentlichen an den diesbezüglichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen sind in den Baugebieten allgemein zulässig.

Verkehrsflächen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB werden im Bebauungsplan öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

Die Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt zum Teil über die Gersweilerstraße, zum Teil über die im Norden des Geltungsbereiches verlaufende Saaruferstraße. Im Bereich des Parkplatzes ist die Anlage einer Verbindungsstraße zwischen der Gersweilerstraße und der Saaruferstraße zulässig, für den Fall dass hier künftig eine alternative Verbindung geschaffen werden muss, die derzeit noch durch unmittelbaren Anschluss der Saaruferstraße an die Straße Deutschmühlental besteht.

Ver-/ Entsorgung

In den Bebauungsplan werden vorhandene und geplante Leitungstrassen übernommen. Im Zuge der Baumaßnahmen gegebenenfalls erforderliche Leitungsverlegungen sind im Zuge der dem Bebauungsplan nachfolgenden Planungsschritte zu planen und mit den betroffenen Leitungsträgern abzustimmen. Wichtige Leitungstrassen (Kabel- und Kanaltrassen), die Baugebiete queren, werden durch entsprechende Leitungsrechte textlich bzw. für Teilbereiche auch zeichnerisch gesichert.

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über Anschlüsse der angrenzenden Bereiche.

Im Bereich der Saaruferstraße verläuft ein Hauptsammler der ZKE. Aufgrund der Lage zwischen Baugebiet und Autobahn ist die Erhaltung der Saaruferstraße als öffentliche Fläche, innerhalb der der Kanal verläuft, von großer Bedeutung.

Die Entwässerung der versiegelten Flächen erfolgt über das bestehende kommunale Trennsystem. Die Änderungen in Bezug zum Gesamt-System sind von untergeordneter Bedeutung und relevante Abflussverschärfungen nicht zu erwarten. Im Zuge von Baugenehmigungen ist nachzuweisen, dass mit dem anfallenden Niederschlagswasser nach dem Stand der Technik verfahren wird. Im Rahmen der Objektplanung soll eine Untersuchung der Regenwasserbehandlung (gem. Merkblatt M153) durchgeführt werden, in der insbesondere die Handhabung in Bezug auf die Niederschlagswässer auf dem Parkplatz behandelt wird. Die Niederschlagswasserbehandlung soll nach den Grundsätzen einer naturnahen und ökologisch orientierten Entwässerungskonzeption erfolgen. Betriebliches Abwasser darf nur dann in die öffentliche Abwasseranlage eingeleitet werden, wenn vorher die hierfür erforderliche Genehmigung nach § 58 WHG i.V.m. § 51 Saarländisches Wassergesetz (SWG) durch das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz erteilt wurde.

Bei Neubauten ist die Verwendung von festen oder flüssigen Brennstoffen zur Wärmeversorgung der Gebäude unzulässig. Diese Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB dient dazu, einer Verschlechterung der Lufthygiene in dem durch das hohe Verkehrsaufkommen auf der Stadtautobahn bereits vorbelasteten Talraum der Saar entgegenzuwirken. Es besteht die Möglichkeit des Anschlusses an das Fernwärmenetz, da im Bereich der Gersweilerstraße eine Fernwärmeleitung vorhanden ist, an die ein Anschluss erfolgen kann.

Die VSE Verteilnetz GmbH weisen auf ein Fernmeldekabel mit einem Schutzstreifen von jeweils 1 m beiderseits der Leitungssachse hin. Es wird darauf hingewiesen, dass Erdarbeiten in Kabel- und Rohrnähe nur von Hand und mit äußerster Sorgfalt ausgeführt werden dürfen. Grundsätzlich dürfen Kabeltrassen in ihrer Lage nicht verändert werden. Sollte dies unumgänglich sein, darf nur nach vorheriger Zustimmung durch die VSE Verteilnetz GmbH gearbeitet werden. Die Leitungslage ist dann in jedem Fall im Landesnetz einzumessen. Vor Beginn jeglicher Bauarbeiten in Kabelnähe ist in jedem Fall eine örtliche Einweisung erforderlich. Vorgefundene Merkbänder oder Kabelabdeckprofile /-folien sind wieder sach- und fachgerecht einzubauen. Bei Bedarf wird Ersatzmaterial zur Verfügung gestellt. Eine Beschädigung der vorhandenen Schutzrohre ist der VSE Verteilnetz GmbH mitzuteilen. Ein eigenmächtiges Öffnen der Schutzrohre ist unzulässig. Das betroffene Kabel stellt eine äußerst wichtige Datenanbindung dar. Eine Beschädigung muss sich nicht sofort bemerkbar machen, sondern kann auch noch nach mehreren Monaten zum Ausfall der Leitung mit unübersehbaren Folgen führen. Evtl. erforderlich werdenden Sicherheits-, Umverlegungs- oder Reparaturmaßnahmen gehen zu Lasten des Verursachers. Ferner wird von der VSE Verteilnetz GmbH darauf hingewiesen, dass in gleicher Trasse mit dem Fernmeldekabel auch ein Nachrichtenkabel des Landesbetrieb für Straßenbau verläuft, an das die Notrufsäulen entlang der BAB 620 angeschlossen sind.

Grünordnung

Im Bebauungsplan werden folgende grünordnerische Festsetzungen getroffen:

Grünflächen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB werden im Bebauungsplan öffentliche Grünflächen der Zweckbestimmung "Straßenbegleitgrün" festgesetzt. Anlagewege sowie ein Queren der Grünflächen durch Ver- und Entsorgungsleitungen sind zulässig.

Bei den festgesetzten Flächen handelt es sich um die vorhandenen Randflächen zwischen Autobahn und Saaruferstraße.

Maßnahmen

Um den artenschutzrechtlichen Belangen Rechnung zu tragen, wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt:

- Grundsätzlich sind die Rodungen gem. § 39 BNatSchG nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen. Ausgenommen hiervon sind geringfügige Rückschnittmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Verkehrssicherung. Sollten Rodungen außerhalb der o.a. Zeit notwendig werden, so ist durch eine vorherige Kontrolle der Gehölzbestände sicherzustellen, dass keine artenschutzrechtlichen Belange (§ 44 BNatSchG) berührt sind (z.B. keine besetzten Fortpflanzungs- und/oder Ruhestätten / Nester vorhanden sind).
- Gebäude sind vor Abrissmaßnahmen auf Besiedlung (Wochenstuben / Sommerquartier) von Fledermäusen bzw. besetzte Nistplätze von Vögeln zu prüfen, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG zu vermeiden.

Anpflanzen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass Stellplätze zu bepflanzen sind. Dafür sind standortgerechte Laubbaumhochstämme zu pflanzen und zwar alternativ entweder

- a) je 4 neuangelegter Stellplätze 1 Baum in Pflanzbeeten oder
- b) in Form von Baumreihen in einem Abstand von 6 m.

Die Bäume sind gem. FLL-Richtlinie (Empfehlung für Baumpflanzungen, Teil 2), und gemäß Pflanzliste (siehe Begründung, Pflanzqualität: 3xv., StU 14/16) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei einer Pflanzung nach b) ist auf dem jeweiligen Grundstück die Gesamtzahl der Bäume unterzubringen, dies sich aus der Stellplatzzahl ergibt (je 4 neuangelegter Stellplätze 1 Baum). Dabei sind die über die Bepflanzung der Parkplätze hinaus erforderlichen Pflanzungen an anderer Stelle des Grundstücks, z.B. in begrünten Randbereichen unterzubringen.

Die Festsetzung zweier alternativer Bepflanzungsmöglichkeiten dient dazu, für die Detailplanung einen gewissen Spielraum offen zu halten. Beide Pflanzprinzipien sind dazu geeignet, eine Durchgrünung und eine gestalterische Gliederung von Stellplatzflächen zu erreichen.

Da bei einer reihenhaften Bepflanzung im Bereich von größeren Stellplätzen selbst mitunter eine geringere Gesamtzahl an Bäumen erreicht wird (z.B. bei einer mittigen Bepflanzung zwischen 2 Stellplatzreihen), eine Mindestzahl an Bäumen, wie sie sich aus a) ergibt, jedoch sowohl aus ökologischen wie auch aus gestalterischen Gründen wünschenswert ist, wird festgesetzt, dass die Differenz an Bäumen auch an anderer Stelle des Grundstücks gepflanzt werden kann.

Nicht baulich genutzte Flächen der Baugebiete sind gärtnerisch zu gestalten und zu begrünen.

Flachdächer sind zu mindestens 90 % extensiv zu begrünen. Ausgenommen davon sind Dachflächen, die zur Unterbringung von Dachaufbauten oder Solaranlagen benötigt werden, bzw. Glasflächen. Die Festsetzung dient insbesondere dem Klimaschutz.

Gehölzliste

(nicht abschließend)

Die Auswahl der Stellplatz- und Straßenraumbegrünung ist an der GALK-Liste

auszurichten.

Folgende Pflanzliste (nicht abschließend) wird vorgegeben, wobei im Bereich der Stellplätze vorzugsweise Platanen (*Platanus acerifolia*) zu pflanzen sind, da auf diese Weise die angrenzend auf dem öffentlichen Parkplatz im Westen vorhandene Bepflanzung fortgesetzt werden kann.

Bäume (Hochstämme für Allee- / Stellplatzgrün: mind. StU 14-16cm, Heister: H. 150-200cm):

Platanus acerifolia (Platane), Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*);

Sträucher (H. 60-100cm)

Feldahorn (*Acer campestre*), Hasel (*Coryllus avelana*), Wasserschneeball (*Viburnum opulus*), Hundsrose (*Rosa canina*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Rosa spec. (Rosen in Sorten)

Erhalt von Bäumen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB wird festgesetzt, dass vorhandene Bäume zu erhalten sind. (Siehe Plan)

Sofern Straßenbäume entfallen müssen (z.B. aus Verkehrssicherungsgründen), sind diese an geeigneter Stelle zu ersetzen.

Die Baumschutzsatzung¹⁰ der Landeshauptstadt, die grundsätzlich alle Bäume im Siedlungsbereich ab einem Stammumfang von 80 cm, bei langsam wachsenden Baumarten ab 50 cm, unter Schutz stellt, ist zu beachten. U.U. notwendige Ersatzbaumpflanzungen sind in Abstimmung mit dem städtischen Grünflächenamt an geeigneter Stelle auszuführen (z.B. Alleebepflanzung).

Örtl. Bauvorschriften

Folgende Örtliche Bauvorschriften gemäß § 85 LBO werden festgesetzt:

- Mülleimer- und Containerdauerstandplätze sind ausschließlich innerhalb der Gebäude sowie in Bereichen, die von den öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht einsehbar sind, zulässig.
- Technische Dachaufbauten (z.B. für Klimatechnik, Aufzüge, u.ä.) sind einzuhausen und gestalterisch einzubinden bzw. zu begrünen soweit hierdurch deren Funktion nicht beeinträchtigt wird.
- Werbeanlagen und Bauteile sind so zu gestalten, dass sie in Form, Größe, Material und Farbe das Straßenbild nicht stören. Eigenständige Plakatanschlagtafeln sowie Werbeanlagen mit Laserprojektionen auf Dächern und/oder Fassaden und Videoboards sowie Pylone sind grundsätzlich unzulässig. Fahnenmasten sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, dürfen aber die äußere Wandhöhe des Baukörpers nicht übersteigen. Werbebeschriftung an Gebäuden ist bis zu einer Länge von 10,0 m und einer maximalen Höhe von 2 m zulässig. Einzelne Elemente dürfen die maximale Höhe ausnahmsweise überschreiten, wenn sich dies aus dem Corporate Design ergibt.

Alllasten

Im Gesamtplangebiet befinden sich folgende alllastenverdächtige Flächen, die im Kataster des Landesamtes für Umwelt und Arbeitsschutz - LUA - erfasst sind. Es handelt sich dabei um:

SB_36: Spedition, vormals "Siegelwerke Lodix", Gersweilerstraße (Teilbereich SO)

SB_51: Milchhof Saar, Fuhrpark, Kühlflüssigkeiten, Gersweilerstraße (Teilbereich SO)

SB_52: Federbettenfabrik, vormals auch Reinigung, Gersweilerstraße (Teilbereich GE)

SB_55: Demag-Mannesmann Fördertechnik, Saaruferstraße 92 (Teilbereich GE)

¹⁰ Saarbrücker Baumschutzsatzung – BSchS, Satzung über den Schutz der Bäume in der Landeshauptstadt Saarbrücken vom 23.04.2008

SB_159: Gersweilerstraße (Teilbereich GE)

SB_3946: rhein. Lederwaren AG, Parkplatz Milchhof, Gersweilerstraße (Teilbereich SO).

Gekennzeichnet werden davon die beiden Flächen SB_36 und SB_51 im Bereich des Sondergebietes (Teilbereich SO). Näheres wird im Bebauungsplan für Teilbereich SO geregelt.

In dem von der orientierenden Untersuchung nicht erfassten Teil des Gesamtplanangebotes können bei Baumaßnahmen Bodenuntersuchungen und besonderer Aufwand zur schadlosen Entsorgung von Aushubmaterial anfallen.

Für die übrigen Flächen, auf die im Bebauungsplan hingewiesen wird, gilt: Wenn auf den Flächen Baumaßnahmen stattfinden, ist die zuständige Bodenschutzbehörde zu informieren. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird die weitere Vorgehensweise geregelt.

6 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Mit Realisierung des Bebauungsplanes sind grundsätzlich Auswirkungen auf einzelne der in § 1 Abs. 6 und § 1a BauGB genannten Belange zu erwarten. Diese Auswirkungen werden im Folgenden erläutert und in die Abwägung mit eingestellt. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Zu berücksichtigen ist grundsätzlich, dass es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan um einen Bebauungsplan zur Wiedernutzbarmachung von Flächen gemäß § 13 a BauGB handelt, was einer Planung auf der grünen Wiese vorzuziehen ist. Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass es sich um die Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes handelt.

*Verkehr / Gesunde
Wohn- und Arbeits-
verhältnisse*

Die Abwicklung des Verkehrs kann über die unmittelbare Anbindung an die BAB A 620 erfolgen. Der Ziel- und Quellverkehr kann damit zum großen Teil das BAB-Netz erreichen, ohne dass stöempfindlichere Gebiete gequert werden müssen. Das Gewerbegebiet ist bereits im Bestand praktisch vollständig bebaut. Eine Veränderung gegenüber der Ist-Situation ergibt sich somit in erster Linie im Bereich des Sondergebietes (Teilbereich SO). Dies wurde gutachterlich untersucht. Eine Abhandlung zu diesem Thema erfolgt in der Begründung zu Teilbereich SO.

Eine Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Umfeld des Plangebietes ist nicht zu erwarten, da empfindliche Nutzungen nicht unmittelbar angrenzen. Die nächstgelegene stöempfindliche Nutzung befindet sich weiter südlich und wird durch einen mit Gehölzstrukturen bewachsenen Geländesprung vom Bereich des Plangebietes getrennt. Die Wohnnutzung liegt rund 25 m höher als die Baugebiete innerhalb des Plangebietes. Die nächstgelegenen Wohngebäude befinden sich ungeachtet des großen Höhenunterschiedes mindestens 70 m Luftlinie vom bestehenden Gewerbegebiet rund 100 m vom Sondergebiet entfernt.

Nach Rücksprache¹¹ mit der zuständigen Fachabteilung des Landesamtes für

¹¹ Telefonische Rücksprache am 07. Februar 2013

Umwelt- und Arbeitsschutz wird ein Lärmgutachten nicht für erforderlich gehalten.

Bei Neubauten ist die Verwendung von festen oder flüssigen Brennstoffen zur Wärmeversorgung der Gebäude unzulässig. Diese Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB dient dazu, einer Verschlechterung der Lufthygiene in dem durch das hohe Verkehrsaufkommen auf der Stadtautobahn bereits vorbelasteten Talraum der Saar entgegenzuwirken.

*Soziale / kulturelle
Bedürfnisse der
Bevölkerung /
Belange von Sport,
Freizeit und
Erholung*

Das Gesamtplangebiet steht größtenteils aufgrund der derzeit vorhandenen Nutzungen (Gewerbegebiet) bzw. der vormaligen Nutzungen (Milchhof) nicht zur Befriedigung der sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung und für die Belange von Sport, Freizeit und Erholung zur Verfügung, so dass von einer Verdrängung oder Beeinträchtigung durch die geplante Nutzung nicht auszugehen ist.

Belange der Wirtschaft

Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung und Weiterentwicklung eines Gewerbegebietes und damit für den Erhalt oder möglicherweise auch für die Schaffung neuer Arbeitsplätze geschaffen. Die Festsetzungen, insbesondere bezüglich allgemein zulässiger, ausnahmsweise zulässiger und nicht zulässiger Nutzungen sind auf das Ziel zugeschnitten, das Gewerbegebiet aufzuwerten und insbesondere für hochschulnahes Gewerbe (Labore, Werkstätten etc.) auszurichten. Trading-Down-Effekten soll wie in Kapitel 5 ausgeführt entgegengewirkt werden. Die Planungsabsicht dient somit gerade auch wirtschaftlichen Belangen.

Vorhandene Anlagen genießen Bestandsschutz. Um eine langfristige Manifestierung von mit dem o.g. Ziel nicht verträglichen Nutzungen oder um die Erweiterung oder Neuansiedlung solcher Nutzungen zu vermeiden, wird der Zulässigkeitskatalog wie in Kapitel 5 erläutert festgelegt.

Denkmalschutz

Negative Auswirkungen auf die Belange des Denkmalschutzes sind nicht zu erwarten.

Orts-/Landschaftsbild

Bei der Fläche des Gewerbegebietes handelt es sich um eine gewerblich vorge nutzte Fläche. Eine intensive bauliche Nutzung im weiteren Umfeld, die innerhalb des Plangebietes ihre Fortsetzung finden soll, ist bereits vorhanden. Negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind von daher nicht zu erwarten.

Die für das Gewerbegebiet geltenden gestalterischen Festsetzungen dienen der Sicherung der Ortsbildqualität.

Natur und Umwelt

Der überwiegende Teil der überplanten Flächen ist bereits im Bestand intensiv baulich genutzt und versiegelt. Naturnahe Flächen, bzw. Flächen mit größerer Bedeutung für Flora und Fauna sind insofern nicht/kaum vorhanden. Bei den wenigen Freiflächen handelt es sich zumeist um Straßennebenflächen (Straßenbegleitgrün, Vielschnittrasen), die aufgrund der Nachbarschaft zur Autobahn bzw. zur Autobahnabfahrt und der intensiven Pflege einer erheblichen Vorbelastung ausgesetzt sind, so dass sich höherwertige Strukturen hier nicht ansiedeln konnten.

Im Zuge der Planung sind diese Belange auch im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung berücksichtigt worden.

Besonders hervorzuheben sind die Belange des Klimaschutzes, wobei sich relevante Veränderungen hier eher im Bereich des benachbarten Sondergebietes ergeben. Diese Thematik wird daher in der Begründung zum Teilbereich SO behandelt (z.B. Freihaltung einer Zone für die Kaltluftströme).

Die Festsetzung bezüglich Dachbegrünung sowie der Ausschluss von festen und flüssigen Brennstoffen sollen positiven Einfluss auf die klimatischen und lufthygienischen Bedingungen im vorbelasteten Saartal nehmen.

Eingriff

Der rechtskräftige Bebauungsplan aus dem Jahr 1979 setzt diejenigen Flächen, die jetzt als überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt werden, bereits als Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,8 fest. Eine bauliche Nutzung wäre also bereits auf dieser Grundlage ohne den vorliegenden Änderungsbebauungsplan möglich. Insofern ergibt sich kein zusätzlicher Eingriff.

Naturnahe Strukturen sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

Die Ergebnisse der vorab durchgeführten Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 des BauGB sind der im Anhang beigefügten Tabelle zu entnehmen.

Eine verbal-argumentative Darstellung der potentiellen Eingriffe in die Potentiale ist in der folgenden Tabelle zusammengefasst:

Tabelle: Eingriffe in die Naturraumpotentiale und Ausgleichsmaßnahmen

Potenzial	Eingriff	Vermeidung / Ausgleich / Ersatz
Forstwirtschaft	• kein Eingriff in forstwirtschaftlich genutzte Flächen	-
Landwirtschaft	• nicht betroffen	-
Rohstoffpotenzial	• nicht betroffen	-
Topographie / Relief	• nennenswerte Eingriffe sind nicht zu erwarten	-
Boden	• Versiegelung in Folge von Bau- und Erschließungsmaßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> • zusätzliche Versiegelungen sind im vorliegenden Fall aufgrund der vorhandenen dichten Versiegelung und Vornutzung nicht zu erwarten. • die Überplanung bezieht sich auf ein im Bestand bereits vorhandenes Gewerbegebiet • Sicherung eines unversiegelten Grundstücksteils von 20% durch GRZ 0,8
Wasser	• Versiegelung in Folge von Bau- und Erschließungsmaßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> • zusätzliche Versiegelungen sind im vorliegenden Fall aufgrund der vorhandenen dichten Versiegelung und Vornutzung nicht in nennenswertem Umfang zu erwarten. • Oberflächengewässer oder Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen. • Die Fläche des Geltungsbereichs liegt nicht im per Verordnung 2009 festgesetzten HQ 100. • Sicherung eines unversiegelten Grundstücksteils von 20% durch GRZ 0,8
Klima / Lufthygiene	• siedlungsrelevante Ventilationsbahnen sind nicht betroffen, da die Neubebauung gegenüber dem Bestand einen größeren Abstand zum Talraum des Deutschmühlentales einhält	<ul style="list-style-type: none"> • Festsetzung zur Stellplatzbegrünung und Erhaltung klimawirksamer Grünstrukturen (Alleebäume), Dachbegrünung • Ausschluss fester und flüssiger Brennstoffe
Biotisches Potenzial	• Versiegelung und Flächeninanspruch-	• Zusätzliche Versiegelungen sind im vorliegenden

Potenzial	Eingriff	Vermeidung / Ausgleich / Ersatz
	nahme in Folge von Bau- und Erschließungsmaßnahmen • keine Inanspruchnahme geschützter Biotopstrukturen. • nach derzeitigem Kenntnisstand keine erhebliche Beeinträchtigung streng geschützter Arten gem. Anh. II und IV FFH-RL • keine Lebensraumtypen gem. Anh. I FFH-RL betroffen • keine erhebliche Beeinträchtigung natürlicher Lebensräume streng geschützter Arten	Fall aufgrund der vorhandenen dichten Versiegelung und Vornutzung nicht in nennenswertem Umfang zu erwarten. • Festsetzung zur Stellplatzbegrünung und Erhaltung klimawirksamer Grünstrukturen (Alleebäume) • Sicherung eines unversiegelten und zu begrünenden Grundstücksteils von 20% durch GRZ 0,8 • Kontrolle auf besetzte Niststätten / Fledermausquartieren vor Rodung / Abriss

Zusammenfassend lässt sich also feststellen, dass erhebliche Eingriffe durch die Planung nicht verursacht werden. Auf eine rechnerische Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wurde vor diesem Hintergrund verzichtet.

7 SICHER WESENTLICH UNTERSCHIEDENDE LÖSUNGEN

Standortvarianten

Bei der Standortwahl waren folgende Aspekte zu berücksichtigen:

- Überplant werden größtenteils Flächen, auf denen eine Bestandssicherung erfolgt. In diesen Bereichen (GE) gibt es von daher keine Standortalternativen.
- Die das Sondergebiet betreffenden Ausführungen sind der Begründung zu Teilbereich SO zu entnehmen.
- Erhebliche Konflikte zwischen der geplanten Nutzung und anderen Nutzungen der Fläche selbst oder störepfindlichen Nutzungen im Umfeld sind derzeit nicht erkennbar. Es ist davon auszugehen, dass die Entwicklung der geplanten Nutzung am Standort vergleichsweise konfliktarm erfolgen kann.

ANHANG ALLGEMEINE VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS (§ 3C UVPG)

i.V.m. Anlage 1 Nr. 18.8 und 18.6.2 und Anlage 2 zum UVPG

Die Vorprüfung des Einzelfalls wurde vor der öffentlichen Auslegung durchgeführt und bezog sich daher auf den Gesamt-Geltungsbereich einschließlich Sondergebiet.

1.	Merkmale des Vorhabens	Die Merkmale eines Vorhabens sind insbesondere hinsichtlich folgender Kriterien zu beurteilen:
1.1	Größe des Vorhabens	Flächengröße des Geltungsbereiches: rd. 5,4 ha Größe Sondergebiet: rd. 1,9 ha (GRZ: 0,8) Geplant ist die Festsetzung eines Sondergebietes „Möbelmarkt“ gemäß § 11 BauN-VO, eines Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNVO sowie von Verkehrsflächen und Grünflächen.
1.2	Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft	Bestand: - vorhandenes Gewerbegebiet mit intensiver baulicher Nutzung; im Falle der Fläche, die durch das SO überplant werden soll (ehemaliger Milchhof) ist von einer nahezu vollständigen Versiegelung auszugehen; es existiert ein rechtskräftiger Bebauungsplan, der für die Baugebiete ein Gewerbegebiet festsetzt. - begrünter, aber stark verdichteter Parkplatz; - vorhandene Straßen und Verkehrsflächen; - Laubbäume entlang der A 620 bzw. der Saaruferstraße - vorhandene gewerbliche Bebauung - keine Fließ- oder Oberflächengewässer - keine naturnahen Flächen. Festsetzungen des Bebauungsplans - SO im Bereich des ehemaligen Milchhofgeländes; - GE bleibt weiterhin als GE genutzt; - begrünter Parkplatz bleibt bestehen; - vorhandene Laubbäume entlang der Straßen werden soweit wie möglich erhalten - Beibehalten der vorhandenen Verkehrsflächen.
1.3	Abfallerzeugung	- Entwässerung im Trennsystem; - die beim Bau und dem Betrieb anfallenden Abfälle werden vorschriftsmäßig entsorgt; - keine Erzeugung stark verschmutzter bzw. behandlungsbedürftiger Abfälle / Sonderabfälle.
1.4	Umweltverschmutzung und Belästigungen	- keine besonderen Umweltverschmutzungen und Belästigungen
1.5	Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf die verwendeten Stoffe und Technologien	- durch Bau und Betrieb nur ein allgemeines Unfallrisiko; - keine ökologischen Unfallrisiken zu erwarten.

2.	Standort des Vorhabens Die ökologische Empfindlichkeit eines Gebietes, das durch ein Vorhaben möglicherweise beeinträchtigt wird, ist insbesondere hinsichtlich folgender Nutzungs- und Schutzkriterien unter Berücksichtigung der Kumulierung mit anderen Vorhaben in ihrem gemeinsamen Einwirkungsbereich zu beurteilen:		
2.1	Bestehende Nutzung des Gebietes	Empfindlichkeit	
	insbesondere als Fläche für Siedlung und Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen, für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung (Nutzungskriterien) (Empfindlichkeit: „ja“, wenn sehr hochwertige Ausprägung des Schutzgutes / Schutzstatus mind. in Teilen gegeben)	ja	nein

	Siedlung	keine störepfindlichen Nutzungen im unmittelbaren Umfeld, FNP: gewerbliche Bauflächen und Sonderbauflächen im Bereich Calypso-Bad und Verkehrsbetriebe		x
	Erholung	- keine Erholungsfunktionen im Plangebiet - öffentlicher Parkplatz wird zum Teil von Badegästen mitgenutzt		x
	Landwirtschaft	- nicht vorhanden		x
	Forstwirtschaft	- nicht vorhanden		x
	Fischereiwirtschaft	- nicht vorhanden		x
	sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen	- vorhandene gewerbliche Nutzung, die als GE erhalten wird; - ehemaliges Milchhofgelände liegt brach.		x
	Verkehr	- im Umfeld vorhandene Erschließung (BAB-Anschluss, Gersweilerstraße)		x
	Ver-/Entsorgung	- vorhanden		x

2.2	Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes (Qualitätskriterien)		Empfindlichkeit	
	Empfindlichkeit: „ja“, wenn sehr hochwertige Ausprägung des Schutzgutes / Schutzstatus mind. in Teilen gegeben		ja	nein
	Wasser	- keine Oberflächengewässer im Plangebiet		x
	Boden	- anthropogen stark überformte Böden		x
	Klima / Luft	- Innerortslage		x
	Flora / Fauna	- keine naturnahen Strukturen		x
	Landschaftsbild	- Innerortslage, teilweise brachgefallene Gewerbefläche		x

2.3	Belastbarkeit der Schutzgüter		Betroffenheit	
	unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien): Betroffenheit: „ja“, wenn Ausprägung des Schutzgutes / Schutzstatus mind. in Teilen gegeben		ja	nein
	Natura 2000-Gebiete	- Keine Schutzausweisung im Geltungsbereich und im auswirkungsrelevanten Umfeld		x
	Naturschutzgebiete	- Keine Schutzausweisung im Geltungsbereich und im auswirkungsrelevanten Umfeld		x
	Nationalparke	- Keine Schutzausweisung		x
	Nationale Naturmonumente	- Keine Schutzausweisung		x
	Biosphärenreservate	- Keine Schutzausweisung		x
	Landschaftsschutzgebiete	- Keine Schutzausweisung		x
	Naturdenkmäler	- Keine Schutzausweisung		x
	geschützte Landschaftsbestandteile, einschließlich Alleen	- Keine Schutzausweisung		x
	gesetzlich geschützte Bio-	- Keine Schutzausweisung,		x

	tope	- keine Einstufung als Biotop aufgrund der Ausprägung der vorhandenen Strukturen		
	Wasserschutzgebiete	- Keine Schutzausweisung		x
	Heilquellenschutzgebiete	- Keine Schutzausweisung		x
	Risikogebiete nach § 73 Abs. 1 WHG	- Keine Schutzausweisung		x
	Überschwemmungsgebiete nach § 76 WHG	- Die Fläche des Geltungsbereichs liegt nicht im per Verordnung 2009 festgesetzten HQ 100.		x
	Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,	- Keine Schutzausweisung		x
	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Absatz 2 Nummer 2 des Raumordnungsgesetzes	- nicht zutreffend		x
	in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler	- nicht zutreffend		x
	archäologisch bedeutende Landschaften	- nicht zutreffend		x

3.	Merkmale der möglichen Auswirkungen Erhebliche Beeinträchtigung bei sehr hochwertiger Ausprägung der Empfindlichkeit und anlagebedingter oder betriebsbedingter und nicht kompensierbarer Beeinträchtigung		
	Die möglichen erheblichen Auswirkungen eines Vorhabens sind anhand der unter den Nummern 1 und 2 aufgeführten Kriterien zu beurteilen; insbesondere ist Folgendem Rechnung zu tragen:	erheblich nachteilige Beeinträchtigung	keine erheblich nachteilige Beeinträchtigung
3.1	Ausmaß der Auswirkungen (geographisches Gebiet und betroffene Bevölkerung)		
	- geringe Plangebietsgröße		x
	- Nutzung als Siedlungsfläche		x
	- Nutzung zur Erholung		x
	- Nutzung für Land-/Forst-/Fischereiwirtschaft		x
	- sonst. wirtschaftliche / Öffentl. Nutzungen		x
3.2	dem etwaigen grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen,		x
3.3	der Schwere und der Komplexität der Auswirkungen durch das Vorhaben (Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit)		
	- Wasser		x
	- Boden		x
	- Klima / Luft		x

	- Flora / Fauna		x
	- Landschaftsbild		x
	- Schutzgebiete nach BNatSchG		x
	- Schutzgebiete nach WHG		x
	- Schutzgebiete / -objekte nach DenkmalschutzG		x
3.4	der Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen		
	- nicht erhebliche Auswirkungen treten bei Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ein		x
3.5	der Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen		
	- Auswirkungen sind vorhanden, solange die Nutzung beibehalten wird.		x

Ergebnis der Vorprüfung des Einzelfalls

Durch die Planung werden **keine erheblichen Beeinträchtigungen** der gemäß Anhang 2 UVPG zu überprüfenden Schutzgüter induziert.

Die Erarbeitung einer Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. die Erstellung eines Umweltberichtes ist nicht erforderlich. Von einer UVP-Pflicht ist somit nicht auszugehen.