

Begründung

zum Bebauungsplan
Nr. 121.04.01 „Am Torhaus II“
im Stadtteil Malstatt



Übersicht o. M.

Stand: August 2017
Satzung

Inhalt:

1. Vorbemerkung	3
1.1. Planungsanlass und Planungserfordernis	
1.2. Ziele und Zwecke der Planung	
1.3. Planungsalternativen	
2. Rahmenbedingungen	5
2.1. Lage des Plangebietes	
2.2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	
2.3. Nutzung des Plangebietes	
2.4. Verfahrensdurchführung	
3. Übergeordnete Planungen, Fachplanungen und bestehende Rechtsverhältnisse	8
3.1. Landesplanerische Vorgaben	
3.2. Natur- und artenschutzrechtliche Belange	
3.3. Flächennutzungsplan	
3.4. Landschaftsplan	
3.5. Informelle Planungsvorgaben	
3.6. Altlasten	
3.7. Hochwasserschutz	
3.8. Geltendes Planungsrecht	
3.9. Erforderlichkeit von neuem Planungsrecht	
4. Planinhalte	13
4.1. Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben	
4.2. Zulässigkeit von Vergnügungsstätten	
4.3. Ausnahmsweise zulässige Einzelhandelsnutzungen	
4.4. Ausnahmsweise zulässiger Annexhandel/ Werksverkauf	
4.5. Hinweise	
5. Abwägung und Auswirkungen der Planung	17
6. Planverwirklichung	18

1. Vorbemerkung

1. 1 Planungsanlass und Planungserfordernis

Die Nutzungen entlang der Straße Am Torhaus haben sich in den letzten beiden Jahrzehnten kontinuierlich verändert. Ursprünglich war die Straße durch ein verträgliches Nebeneinander von gewerblichen Nutzungen und Wohnen geprägt. Zwischenzeitlich haben immer mehr Gewerbebetriebe ihre Nutzung aufgegeben bzw. wurden durch Einzelhandelsbetriebe verdrängt. Dies hat zu einer negativen Veränderung des Erscheinungsbildes der Straße und ihres städtebaulichen Charakters geführt.

Der Stadtrat hat dies bereits im Jahre 2004 erkannt und die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens beschlossen (BBP 121.04.00 „Am Torhaus“). Ziel des Bebauungsplanes war der Schutz der ursprünglichen gemischten Funktion des Gebietes als Arbeitsstättengebiet für Handwerks- und Gewerbebetriebe in Kombination mit Wohnnutzung. Weiterer Einzelhandel sollte ausgeschlossen werden. Das Bebauungsplanverfahren wurde jedoch nach der Offenlage im Jahr 2006 nicht weitergeführt und somit nicht abgeschlossen. Für die planungsrechtliche Beurteilung von Vorhaben sind die Ziele des eingeleiteten Verfahrens nicht mehr von Belang, da dieser Plan das Stadium der Planreife nicht erreicht hat und das Verfahren schon über 10 Jahre ruht. Bauanträge, auch zur Erweiterung von Einzelhandelsnutzungen müssen deshalb zur Zeit nach § 34 BauGB beurteilt werden.

Im Jahr 2015 sind verschiedene Bauanträge zur Erweiterung bestehender (schon heute großflächiger) Märkte gestellt worden, die ausschließlich nach § 34 BauGB beurteilt werden konnten. Am Standort befinden sich zwei Discounter (Lidl und Aldi), die aufgrund ihrer Größe bereits heute ein Vielfaches der ansässigen Bevölkerung im fußläufigen Einzugsbereich in Malstatt versorgen können. Aufgrund ihrer Lage handelt es sich hierbei um einen nicht integrierten Standort, eine tatsächliche Versorgungsfunktion ist lediglich für einen sehr geringen Teil Wohnbebauung im Umfeld gegeben.

Ein weiteres Wachstum dieser beiden Betriebe bzw. die Neuansiedlung zusätzlicher Einzelhandelsbetriebe widerspricht dem im Jahr 2015 beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Saarbrücken. Auf dieser Grundlage ist eine Überarbeitung und Aktualisierung der Planungsziele für die Straße Am Torhaus in jedem Falle erforderlich.

Die Stadt Saarbrücken verzeichnete darüber hinaus in den vergangenen Jahren eine steigende Zahl von Bauanträgen zur Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros durch Neubau oder Umnutzung. Die Ansiedlung solcher Vergnügungsstätten, vor allem die Häufung von diesen Einrichtungen, ist jedoch häufig mit negativen städtebaulichen Auswirkungen verbunden, die städtebauliche Spannungen auslösen und einen Regelungsbedarf begründen. Neben der Thematik des Einzelhandels wird für den Standort Am Torhaus daher auch ein Regelungsbedarf für Vergnügungsstätten gesehen.

1.2. Ziele und Zwecke der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 121.04.01 „Am Torhaus II“ hat das Ziel, die vorhandenen Handwerks- und Gewerbebetriebe vor einer weiteren Beeinträchtigung bzw. Verdrängung durch eine Erweiterung vorhandener Einzelhandelsbetriebe sowie der Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben, Vergnügungsstätten oder entsprechenden Umnutzungsvorhaben zu schützen. Um eine effektive Sicherung dieser Planungsziele zu erreichen, wurde ein neues Verfahren eingeleitet, das ursprüngliche Bebauungsplanverfahren aus dem Jahr 2004 wurde

eingestellt. Den Beschluss zur Einstellung dieses Verfahrens fasste der Stadtrat in seiner Sitzung am 21.03.2017. Er wurde am 05.04.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Das Baurecht bietet das Instrument eines Bebauungsplanes auf der Grundlage von § 9 Abs. 2a und 2b BauGB an, der als einfacher Bebauungsplan im Sinne von § 30 Abs. 1 BauGB lediglich Text-Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung enthält. Im Gegensatz zu einem qualifizierten Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB kann dabei auf Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung, zu den Verkehrsflächen und zu den überbaubaren Grundstücksflächen verzichtet werden. Dies bedingt und erfordert einen wesentlich geringeren Planungsaufwand und ermöglicht einen schnelleren Weg zur Erreichung der Planungsziele.

Voraussetzung für eine Anwendung des § 9 Abs. 2a und 2b BauGB ist das Vorliegen eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles (§ 34 BauGB) sowie für § 9 Abs. 2a zudem ein vorhandenes städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, das Aussagen über die zu erhaltenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche enthält. Mit dem Beschluss des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Landeshauptstadt Saarbrücken liegt ein solches Konzept seit Oktober 2015 vor.

Dementsprechend erfolgt im vorliegenden Bebauungsplan auf Grundlage von § 9 Abs. 2a BauGB zum Erhalt und zur Entwicklung des ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiches Hauptzentrum Innenstadt der Ausschluss von zentrenrelevantem und großflächigem Einzelhandel innerhalb des Plangebietes.

Auf Grundlage von § 9 Abs. 2b BauGB werden Vergnügungsstätten ausgeschlossen, um einerseits eine Beeinträchtigung der vorhandenen Wohnnutzung sowie der besonders schutzbedürftigen Anlage der Caritas Jugendhilfeeinrichtung „Margaretenstift“ (unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzend), andererseits eine Beeinträchtigung der sich aus der vorhandenen Nutzung ergebenden städtebaulichen Funktion des Gebiets zu verhindern.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes entspricht dem des 2004 eingeleiteten Bebauungsplanverfahrens Am Torhaus aus dem Jahr 2004.

1.3. Planungsalternativen

Hauptziel der vorliegenden Planung ist der Ausschluss von Neuansiedlung und Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben sowie der Ausschluss von Vergnügungsstätten. Sollte der Bebauungsplan nicht aufgestellt werden, drohen negative Auswirkungen auf das Versorgungsangebot im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt sowie eine weitere Beeinträchtigung des städtebaulichen Charakters des Standortes Am Torhaus als Arbeitsstättengebiet für Handwerks- und Gewerbebetriebe durch die Ausbreitung von Einzelhandelsnutzungen und Vergnügungsstätten.

2. Rahmenbedingungen

2.1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich in Saarbrücken-Malstatt. Die Straße Am Torhaus ist das Verbindungsstück zwischen der Fischbachstraße im Norden und der Straße Am Ludwigsberg im Süden. Westlich grenzt das Plangebiet an den Bachlauf des Fischbaches an, östlich schließt sich eine Waldfläche an.



2.2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von 10,5 ha. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird begrenzt:

- im Norden: durch das Grundstück Fischbachstraße 25
- im Osten: durch die Straße Am Torhaus sowie die nördliche und östliche Begrenzung des Grundstücks Am Torhaus 23 und den öffentlichen Weg vor den Grundstücken Am Torhaus 20 und 20A
- im Süden: durch die nördliche Begrenzung des Grundstücks Am Ludwigsberg 78
- im Westen: durch den Fischbach

Der genaue Verlauf des Geltungsbereichs geht aus der Planzeichnung des Bebauungsplanes hervor.

2.3. Nutzung des Plangebietes

Die gemischte Nutzung des Plangebietes ist zum einen durch zahlreiche Gewerbebetriebe (z.B. Gewerbepark Am Torhaus, Handwerkerpark Am Torhaus, Schlosserei, Metallgießerei, Reifenhandel, usw.), andererseits durch Wohnnutzung geprägt. In den vergangenen Jahren haben sich mehrere großflächige Einzelhandelsbetriebe (Aldi, Lidl, Rofu) angesiedelt, was nachhaltig in die gewachsenen Strukturen eingreift.



Gewerbliche Nutzungen Am Torhaus



Einzelhandelsnutzungen Am Torhaus

2.4. Verfahrensdurchführung im vereinfachten Verfahren

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage des § 9 Abs. 2a und 2b BauGB aufgestellt und dient der Feinsteuerung von Einzelhandel, Vergnügungsstätten. Damit können (auch) die gesetzlichen Möglichkeiten nach § 13 BauGB angewandt werden.

Die Voraussetzungen dafür sind gegeben. Es handelt sich um einen Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2a und 2b BauGB. In § 13 BauGB ist für solche Bebauungspläne explizit die Anwendung des vereinfachten Verfahrens vorgesehen. Die Aufstellung des Bebauungsplans sieht nicht vor, die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, vorzubereiten oder zu begründen und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.

Trotz der Wahl des vereinfachten Verfahrens wurde in der Zeit vom 20.03.2017 bis 03.04.2017 eine frühzeitige Bürgerbeteiligung in Form einer Auslegung durchgeführt. Während dieser Zeit sind keine Anregungen vorgebracht worden.

3. Übergeordnete Planungen, Fachplanungen und bestehende Rechtsverhältnisse

3.1. Landesplanerische Vorgaben

Landesentwicklungsplan (LEP), Teilabschnitt Siedlung (2006)

Die Planung ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar, im LEP Siedlung sind keine entgegenstehenden Ziele enthalten.

Landesentwicklungsplan (LEP), Teilabschnitt Umwelt (2004)

Der Landesentwicklungsplan – Teilabschnitt Umwelt stellt für den Geltungsbereich Siedlungsfläche mit industrieller Nutzung dar.

3.2. Natur- und artenschutzrechtliche Belange (Umweltbelange)

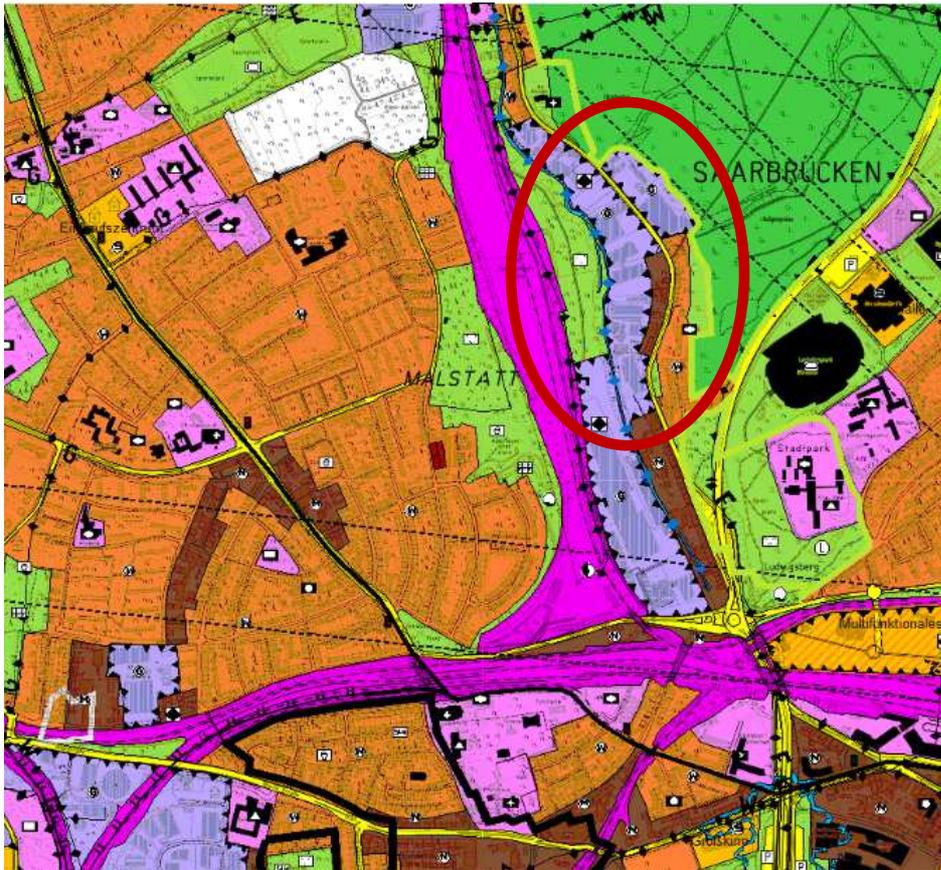
Da das Bebauungsplanverfahren im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt wird, wird von der förmlichen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem zugehörigen Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Unabhängig davon sind im Rahmen von Bebauungsplanverfahren die betroffenen Umweltbelange zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen.

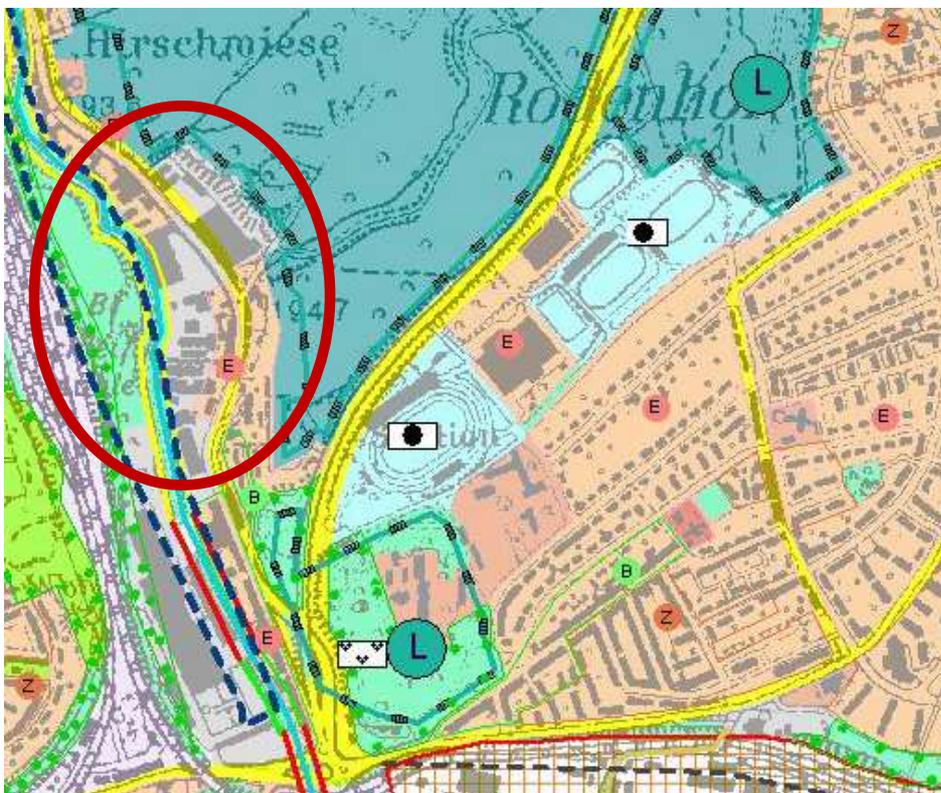
Da der vorliegende Bebauungsplan jedoch lediglich Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a und 2b enthält, handelt es sich um einen Sonderfall. Durch den Bebauungsplan werden keine Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB vorbereitet. Es handelt sich lediglich um eine Nutzungsfeinsteuerung im Bereich der Zulässigkeit von Einzelhandel und Vergnügungsstätten. Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter und Belange des Umweltschutzes im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB sind somit nicht zu erwarten. Insoweit werden auch keine kompensationspflichtigen Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB vorbereitet.

3.3. Flächennutzungsplan

Der derzeit rechtswirksame Flächennutzungsplan des Regionalverbandes Saarbrücken stellt für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans größtenteils gewerbliche Baufläche sowie in einem kleinen Teilbereich eine gemischte Baufläche dar. Da der Bebauungsplan keine Festsetzungen von Baugebieten nach BauNVO beinhaltet oder zusätzliche Bebauung ermöglicht, die nicht auch nach § 34 BauGB zulässig wäre, sondern lediglich Einzelhandel und Vergnügungsstätten ausschließt und damit den im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Flächen nicht entgegensteht, ist eine Änderung des Flächennutzungsplans nicht erforderlich. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



3.4. Landschaftsplan



Der Landschaftsplan des Regionalverbands Saarbrücken stellt den Planbereich teilweise als Siedlungsfläche für Gewerbe bzw. für Wohnen dar.

3.5. Informelle Planungsvorgaben

Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Saarbrücken

Das im Oktober 2015 vom Stadtrat beschlossene Einzelhandels- und Zentrenkonzept stellt als städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB eine wichtige Planungs- und Abwägungsgrundlage für den vorliegenden Bebauungsplan dar.

Das Konzept beinhaltet als zentrale Zielsetzung den Schutz und die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche Hauptzentrum Innenstadt sowie der beiden Nebenzentren Burbach und Dudweiler. Es zielt auf die Zuführung zentrenrelevanter Sortimente in die zentralen Versorgungsbereiche und damit auf die Stärkung und Entwicklung der Zentren ab.

Mit dieser Zielsetzung ist die Konsequenz verbunden, insbesondere großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb der Zentren nicht zuzulassen bzw. mit den Mitteln der Bauleitplanung auszuschließen.

Grundlage zur Definition zentrenrelevanter und nicht-zentrenrelevanter Sortimente ist die Saarbrücker Sortimentsliste, die Bestandteil des Einzelhandelskonzeptes ist. Für die jeweiligen Ansiedlungsfälle definiert das Konzept Ansiedlungsregeln, die eine Anwendung und Umsetzung mit den Mitteln der Bauleitplanung vorbereiten.

Der vorliegende Bebauungsplan entspricht den Zielsetzungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes und setzt diese planungsrechtlich um.

3.6 Altlasten

Das Altlastenkataster des Landesamtes für Umwelt- und Arbeitsschutz weist in seinem Altlastenkataster Altlasten und altlastverdächtige Flächen auf. Es handelt sich um folgende Einträge:

SB_4174

Altlastverdachtsfläche: „E. Müller Fleischereimaschinen“

SB_4186

Altlastverdachtsfläche: „Internationale Spedition Rhenus AG“

SB_4183

Altlastverdachtsfläche: „Tankstelle/KFZ-Reparatur/ Abschleppdienst“

SB_4173

teilsanierte Altlast: „Chemische Reinigung und Färberei; Abschleppdienst“

SB_4182

Altlastverdachtsfläche: „ehemalige Tankstelle und KFZ-Reparatur“

SB_4177

Altlastverdachtsfläche: „Teerpappenfabrik Stiewig; Glühlampenfabrik, Mapco“

SB_4185

Altlastverdachtsfläche: „F. Schulz; Cororit; Farben & Lacke“

SB_4176
Altlastverdachtsfläche „Daimler-Benz-Niederlassung“

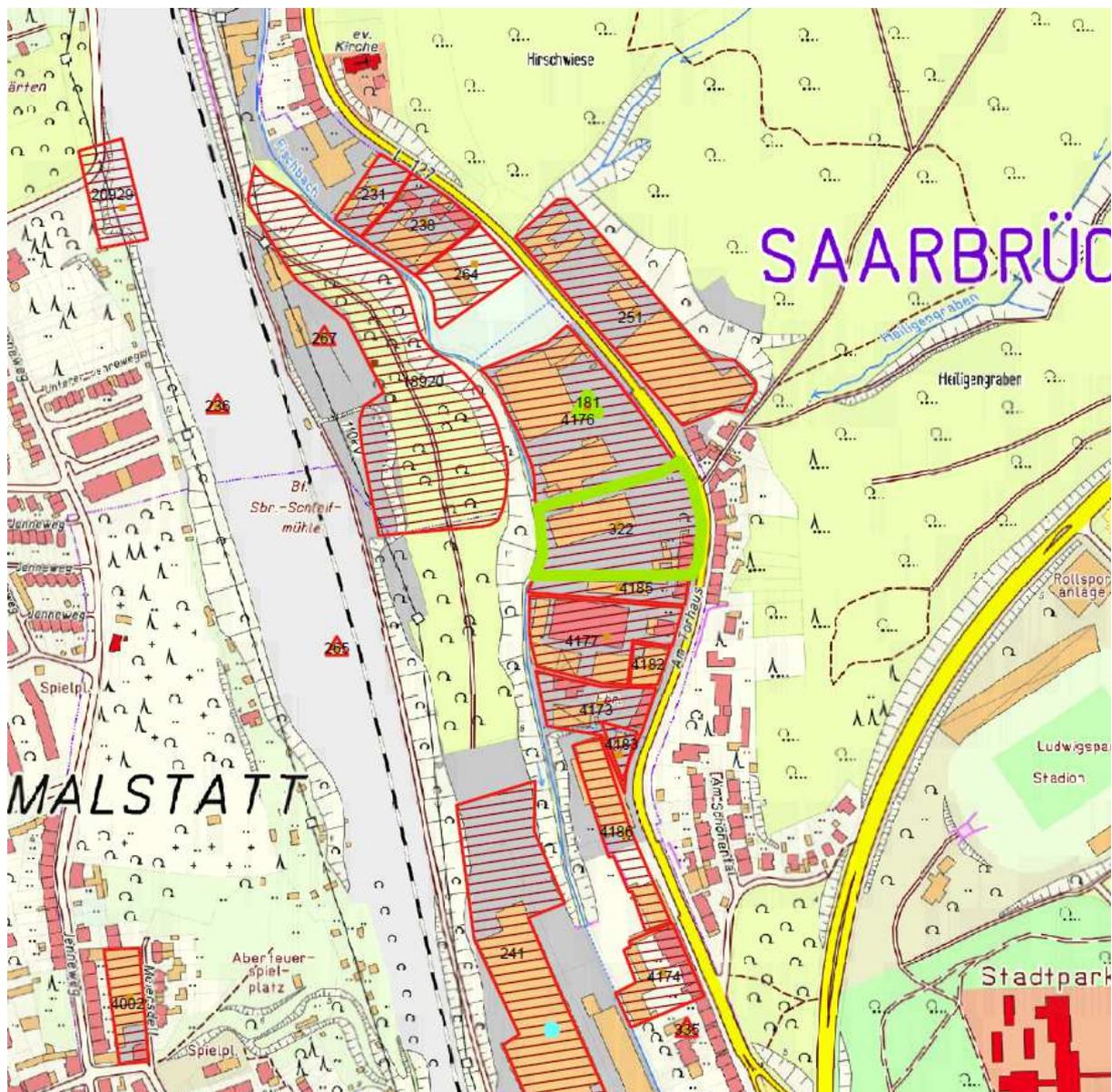
SB_264
Altlast: „Gießerei Müller und Söhne“

SB_238
Verdachtsfläche in Betrieb: „Metallgießerei“

SB_231
Altlastverdachtsfläche: „Reifenhandel, Kohlen- und Heizölhandel“

SB_251
Verdachtsfläche in Betrieb: „Sanicentral mit eigener Tankstelle“

Da es sich um einen reinen Textbebauungsplan handelt, wird auf die evtl. vorhandenen Altlasten ausschließlich hingewiesen. Auf eine konkrete Verortung innerhalb der Planzeichnung wird verzichtet. Weitergehende Altlastenuntersuchungen werden in den nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren erforderlich.



Auszug aus dem Altlastenkataster des Landesamtes für Umwelt- und Arbeitsschutz

3.7. Hochwasserschutz

Entlang des Plangebietes verläuft der Fischbach. Das Plangebiet wird teilweise durch das faktische Überschwemmungsgebiet des Fischbaches berührt. Gemäß § 77 des Wasserhaushaltsgesetzes sind faktische Überschwemmungsgebiete in ihrer Funktion als Rückhalteflächen zu erhalten. Für die Errichtung und Erweiterung von baulichen Anlagen kann im Einzelfall eine Ausnahmegenehmigung erteilt werden.

Entlang des Fischbachs ist gemäß § 56 des Saarländischen Wassergesetzes ein Gewässerrandstreifen von mind. 5 m einzuhalten.

Darüber hinaus sind bei allen Vorhaben die Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes und des Saarländischen Wassergesetzes einzuhalten.

3.8. Geltendes Planungsrecht

Für das Plangebiet existiert der in den Vorbemerkungen erwähnte Entwurf eines Bebauungsplanes, dessen Verfahren jedoch nach der Offenlage im Jahr 2006 nicht weitergeführt wurde und nun eingestellt wurde. Der Aufstellungsbeschluss wurde förmlich aufgehoben. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben beurteilt sich somit nach § 34 BauGB, da Anträge zu Nutzungserweiterungen nicht mehr auf den Bebauungsplanentwurf gestützt werden können. Der Gebietscharakter des Plangebietes entspricht dem eines Mischgebietes nach der BauNVO. Das Gebiet ist in erster Linie durch ein Nebeneinander von gewerblichen Nutzungen und Wohnnutzung geprägt. Darüber hinaus befinden sich mehrere großflächige Einzelhandelsbetriebe innerhalb des Geltungsbereiches.

3.9. Erforderlichkeit von neuem Planungsrecht

Um die bestehenden Handwerks- und Gewerbebetriebe vor der weiteren Beeinträchtigung durch eine Erweiterung der bestehenden bzw. der Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe mit großflächigem bzw. zentrenrelevantem Einzelhandel sowie der Ansiedlung von Vergnügungsstätten zu schützen, ist es erforderlich, das geltende Planungsrecht zu ändern. Andernfalls sind solche Vorhaben planungsrechtlich nicht zu vermeiden. Der Standort soll dadurch in seiner Funktion als Wohn- und Arbeitsstättengebiet für Handwerks- und Gewerbebetriebe gestärkt und geschützt werden.

4. Planinhalte

Der vorliegende Bebauungsplan trifft gemäß § 9 Abs. 2a und 2b BauGB lediglich Festsetzungen im Hinblick auf die Zulässigkeit von zentrenrelevantem und großflächigem Einzelhandel und Vergnügungsstätten. Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben weiterhin nach § 34 BauGB.

4.1. Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben (gem. § 9 Abs. 2a BauGB)

Gem. § 9 Abs. 2a BauGB sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten und Einzelhandelsbetriebe, deren Größe der Verkaufsfläche sich oberhalb der Schwelle zur Großflächigkeit (800 qm) befindet, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen.

Erweiterungsvorhaben an den bestehenden Einzelhandelsbetrieben, die der Sicherung des Betriebes dienen, sind weiterhin zulässig. Die Erweiterung darf jedoch keine Vergrößerung der Verkaufsfläche beinhalten.

Begründung

Auf der Grundlage von § 9 Abs. 2a BauGB kann für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34 BauGB) zur Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in einem Bebauungsplan festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen baulichen Nutzungen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können. Dabei ist insbesondere ein hierauf bezogenes städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB (Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt) zu berücksichtigen.

Bei dem Standort Am Torhaus handelt es sich um einen sogenannten nicht integrierten Standort in der Nähe des zentralen Versorgungsbereiches Hauptzentrum Innenstadt. Die bereits vorhandenen großflächigen Einzelhandelsbetriebe, die zudem ein zentrenrelevantes Kernsortiment führen, wären heute nach den Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes an ihrem Standort nicht mehr zulässig. Sie besitzen aufgrund ihrer Größe und ihrer autokundenorientierten nicht integrierten Lage das Potenzial, durch Umsatzumverteilungen in hohem Maße schädigenden Einfluss auf die Betriebe innerhalb des Hauptzentrums zu nehmen.

Dies trifft insbesondere auf den großflächigen Spielwarenmarkt Rofu Kinderland zu, der bereits heute eine Verkaufsfläche von rund 1.000 qm besitzt und nahezu ausschließlich innenstadtrelevante Sortimente führt. Alleine das Kernsortiment Spielwaren/ Hobbyartikel nimmt eine Verkaufsfläche von rund 730 qm ein. Im Vergleich dazu werden innerhalb des Hauptzentrums Innenstadt Spielwaren und Hobbyartikel von insgesamt 21 Betrieben auf einer gesamten Verkaufsflächengröße von rund 1880 qm angeboten. Der Spielwarenmarkt Am Torhaus bietet als alleiniger Betrieb somit bereits 40 % des Sortimentes Spielwaren/ Hobbyartikel im Vergleich zum entsprechenden Angebot innerhalb des Hauptzentrums an und besitzt im Gegensatz zu den Innenstadtlagen zudem das Potenzial der sehr guten Erreichbarkeit mit dem PKW. Eine weitere Fehlentwicklung und eine damit verbundene zusätzliche Schwächung des Hauptzentrums soll mit dem vorliegenden Bebauungsplan vermieden werden.

Auch von den beiden großflächigen Lebensmittel-Discountern geht ein hohes Schädigungspotenzial aus. Beide Discounter führen ein nahversorgungsrelevantes Kernsortiment.

Diese Betriebe sind zwar ausnahmsweise auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zulässig, jedoch neben anderen Voraussetzungen nur, wenn der Standort eine städtebaulich bzw. wohnsiedlungsräumlich integrierte Lage aufweist. Bei den beiden Standorten Am Torhaus handelt es sich um eine nicht integrierte Lage. Innerhalb der 600m-Isodistanz ist nur ein sehr geringer Anteil Wohnbebauung vorhanden. Der Standort zielt somit in erster Linie auf den autoorientierten Kunden ab und dient somit keineswegs der klassischen fußläufig erreichbaren Nahversorgung.

Neben dem Standort an sich geht ein großes Schädigungspotenzial von der Größe der Verkaufsfläche der beiden Märkte aus. So besitzt die Aldi-Filiale eine Verkaufsfläche von rund 950 qm, die Lidl-Filiale eine Verkaufsfläche von rund 1260 qm. Der Lidl-Markt ist somit auf einen Einzugsbereich angewiesen, der weit über die Nahversorgung hinausgeht.

Neben den nahversorgungsrelevanten Sortimenten bieten beide Discounter auf ihren Aktionsflächen wöchentlich wechselnde zentrenrelevante Sortimente an. Der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente bezogen auf die Verkaufsfläche der jeweiligen Märkte liegt bei Discountern heutzutage bei ca. 10 %, so dass auch hiervon und aufgrund der guten Erreichbarkeit mit dem PKW ein hohes Schädigungspotenzial für das nahegelegene Hauptzentrum ausgeht. Auch für die beiden Discounter soll ein weiteres Wachstum mit dem vorliegenden Bebauungsplan ausgeschlossen werden.

Die städtebauliche Struktur des Standortes Am Torhaus entspricht einem gemischt genutzten Gebiet für Handwerks- und Gewerbebetriebe sowie für Wohnnutzung. Der vorliegende Bebauungsplan dient damit der Verhinderung einer weiteren Verdrängung der gewachsenen städtebaulichen Strukturen.

Die vorhandenen Einzelhandelsbetriebe genießen jedoch Bestandsschutz. Bauliche Erweiterungen, die zum Erhalt der Betriebe erforderlich sind, sind auch künftig zulässig. Jegliche Erweiterungen, die eine Vergrößerung der Verkaufsfläche zur Folge haben, werden zum Schutz und zum Erhalt der zentralen Versorgungsbereiche ausgeschlossen.

Aus den genannten Gründen werden künftig Einzelhandelsvorhaben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten innerhalb des Geltungsbereiches generell ausgeschlossen.

Vorhaben mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten sind weiterhin zulässig, jedoch ausschließlich mit einer Verkaufsfläche bis zur Grenze der Großflächigkeit, um die gewachsene Gebietsstruktur auch künftig zu erhalten.

4.2 Zulässigkeit von Vergnügungsstätten (gem. § 9 Abs. 2b BauGB)

Gem. § 9 Abs. 2b BauGB sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen.

Begründung

Der Anwendungsbereich des § 9 Abs. 2b sieht folgende Zielsetzungen für die Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplans vor:

1. eine Beeinträchtigung von Wohnnutzungen oder anderen schutzbedürftigen Anlagen wie Kirchen, Schulen und Kindertagesstätten oder
 2. eine Beeinträchtigung der sich aus der vorhandenen Nutzung ergebenden städtebaulichen Funktion des Gebiets, insbesondere durch eine städtebaulich nachteilige Häufung von Vergnügungsstätten,
- soll vermieden werden.

Der Bebauungsplan Nr. 121.04.01 „Am Torhaus II“ verfolgt beide o.g. Zielsetzungen.

Die vorhandene Wohnbebauung sowie die unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzende Kinder- und Jugendhilfeeinrichtung des cts Margaretenstift sollen vor den Störpotentialen, die von Vergnügungsstätten ausgehen, geschützt werden.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten erfolgt im vorliegenden Bebauungsplan insbesondere zum Erhalt und zur Stärkung der traditionellen Handwerks- und Gewerbebetriebe am Standort Am Torhaus. Bisher sind innerhalb des Geltungsbereiches keine Vergnügungsstätten vorhanden. Dennoch besteht die Gefahr, dass bereits heute leerstehende ehemals gewerblich genutzte Gebäude oder zukünftig noch aufgegebene Betriebe mit Vergnügungsstätten belegt werden.

Eine Differenzierung der Zulässigkeit von einzelnen Unterarten von Vergnügungsstätten hat im vorliegenden Fall nicht stattgefunden, da davon ausgegangen wird, dass alle Unterarten von Vergnügungsstätten sich jeweils im Hinblick auf ihren spezifischen Störfaktor und –grad negativ auf das Gebiet auswirken.

Grundsätzlich ergibt sich für Vergnügungsstätten ein Störpotential im Hinblick auf die bestehende Wohnbebauung aufgrund der oft sehr langen Öffnungszeiten. Des Weiteren können Vergnügungsstätten zu einem Attraktivitätsverlust des jeweiligen Gebietes führen. Weiterhin können Vergnügungsstätten bestehende Einrichtungen verdrängen, da sie infolge der i. d. R. deutlich höheren Gewinnerträge zu einer Steigerung der Grundstückspreise und damit zu einer Verdrängung der bestehenden Einrichtungen führen. Vergnügungsstätten bergen die Gefahr der Agglomeration in sich, insbesondere in Gebieten wie Am Torhaus, die bisher ausschließlich dem Beurteilungsmaßstab des § 34 Abs. 1 BauGB unterliegen und zudem baulichen Strukturen vorhanden sind, die einer entsprechenden Umnutzung zuträglich wären.

Das Plangebiet weist aufgrund der oben genannten Gründe eine recht große Störempfindlichkeit gegenüber Vergnügungsstätten auf. Deshalb sollen Vergnügungsstätten an dieser Stelle ausgeschlossen werden. An anderen weniger störempfindlichen Stellen im Stadtgebiet bestehen ausreichend Ansiedlungsmöglichkeiten für Vergnügungsstätten.

4.3. Ausnahmsweise zulässige Einzelhandelsnutzungen (gem. § 9 Abs. 2a BauGB)

Gem. § 9 Abs. 2a BauGB sind Einzelhandelsbetriebe unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment ausnahmsweise zulässig, wenn die zentrenrelevanten Randsortimente auf maximal 10 % der Verkaufsfläche begrenzt werden.

Begründung

Ein vollständiger Ausschluss von zentrenrelevanten Sortimenten ohne eine Sonderregelung für die Randsortimente ist nicht realistisch, da Betriebe mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment in aller Regel immer auch zentrenrelevante Randsortimente führen. Gemäß den Zielsetzungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Landeshauptstadt Saarbrücken sind diese jedoch auf maximal 10 % der Verkaufsfläche zu begrenzen. Da im Einzelfall je nach Art und Häufung der Sortimente (Agglomeration) auch von geringeren Verkaufsflächengrößen bereits erhebliche Auswirkungen auf das Hauptzentrum ausgehen können, sind diese Betriebe nur ausnahmsweise zulässig.

4.4 Ausnahmsweise zulässiger Annexhandel/ Werksverkauf (gem. § 9 Abs. 2a BauGB)

Gem. § 9 Abs. 2a BauGB sind Verkaufsstätten in Verbindung mit Gewerbebetrieben ausnahmsweise zulässig, wenn:

- die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb räumlich untergeordnet ist und
- die angebotenen Waren aus eigener Herstellung auf dem Betriebsgrundstück stammen oder im Zusammenhang mit den hier hergestellten Waren oder mit den angebotenen Handwerksleistungen stehen,
- die Verkaufsfläche und der Umsatz dem Hauptbetrieb deutlich untergeordnet sind und
- die Verkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebes eine Obergrenze von 500 qm nicht überschreitet.

Begründung

Die Festsetzung zum Annexhandel setzt in Konsequenz die entsprechende Ansiedlungsregel des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes in geltendes Planungsrecht um.

4.5 Hinweise

Faktisches Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet befindet sich teilweise innerhalb eines faktischen Überschwemmungsgebietes. Die Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes sowie des Saarländischen Wassergesetzes sind einzuhalten.

Altlasten

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Altlasten bzw. altlastenverdächtige Flächen.

Schutzabstand zum Wald

Gemäß § 14 Abs. 3 Landeswaldgesetz ist ein Mindestabstand von 30 m zwischen Außenwand Gebäude und Waldgrenze vorgeschrieben. Die Forstbehörde kann hiervon im Einzelfall Ausnahmen genehmigen. Aufgrund der Steilheit des angrenzenden Waldes kann eine Ausnahmegenehmigung nicht in Aussicht gestellt werden.

5. Abwägung und Auswirkungen der Planung

Im Rahmen der städtebaulichen Planung ist das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB von besonderer Bedeutung. Dabei müssen bei der Aufstellung des Bebauungsplanes die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden. Auswirkungen auf einzelne der in §1 Abs. 6 BauGB genannten Belange werden im Folgenden erläutert und in die Abwägung mit eingestellt.

Auswirkungen auf ...

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

Durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten in dem Plangebiet werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse deutlich verbessert. Die Wohnnutzung wird gestärkt und vor Belästigungen geschützt. Durch den Ausschluss der Vergnügungsstätten soll auch die durch Vergnügungsstätten bedingte Unruhe ausgeschlossen und eine Zunahme der negativen Auswirkungen für das Wohngebiet und die angrenzende Kinder- und Jugendhilfeeinrichtung vermieden werden.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten soll außerdem dazu beitragen, die Wohnqualität des Gebietes und damit auch eine sozial stabile Bevölkerungsstruktur zu erhalten.

Die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sowie Einzelhandelsbetriebe oberhalb der Schwelle der Großflächigkeit sortimentsunabhängig generell ausgeschlossen. Hiermit sollen weitere Schädigungen durch Umsatzumverteilungen gegenüber dem Hauptzentrum ausgeschlossen werden. Dies dient dem übergeordneten städtebaulichen Ziel, die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches zu erhalten. Insbesondere die Einzelhandelsbetriebe, die zentrenrelevante Sortimente führen und an verkehrsgünstigen Lagen mit großen Stellplatzflächen liegen, ziehen Kunden aus der Innenstadt ab. Erweiterungen und Neuansiedlungen am Standort Am Torhaus würden zusätzliche Umsatzumverteilungen bewirken, die sich negativ auf die Betriebe innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches auswirken würden.

Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die Schutzgüter Boden, Grund- und Oberflächenwasser, Klima/Luftqualität, Flora/Fauna/Biotopstrukturen, Landschaftsbild/Ortsbild und Mensch werden durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht beeinträchtigt, da nur die Nutzungsmöglichkeiten eingeschränkt werden. Die Aufstellung des Bebauungsplans führt zu keinen sonstigen Auswirkungen auf die Umwelt.

Die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur in Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung

Grundsätzlich schränkt der Bebauungsplan nur die Zulässigkeit von Einzelhandels-einrichtungen und innerhalb des Geltungsbereiches ein. Alle weiteren Nutzungsarten sind von den Festsetzungen nicht betroffen. Die bestehenden Nutzungen genießen Bestandsschutz.

Da im Übrigen der Zulässigkeitsrahmen nach § 34 BauGB nicht verändert wird, sind die Auswirkungen der Planung als gering einzustufen.

Des Weiteren sind in der Stadt Saarbrücken ausreichend Flächen vorhanden, auf denen die Ansiedlung von Vergnügungsstätten zulässig ist.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan soll weiterhin erreicht werden, dass gewachsene gewerblich genutzte Gebiete auch zukünftig für eine solche gebietstypische Nutzung vorgehalten werden.

Die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Saarbrücken bildet die Grundlage für die innerhalb des vorliegenden Bebauungsplanes getroffenen Festsetzungen und setzt die innerhalb des Konzeptes aufgestellten Ansiedlungsregeln in geltendes Planungsrecht um.

Fazit

Der Bebauungsplan hat selbst keine unmittelbaren Auswirkungen. Er verhindert jedoch Fehlentwicklungen, die ohne die vorliegende rechtliche Planungsgrundlage lediglich dem Beurteilungsmaßstab von § 34 BauGB unterliegen und somit zulässig wären. Aufgrund von eventuellen Nutzungsaufgaben könnten zukünftig Einzelhandelsbetriebe zulässig sein, die zu einer Schwächung der zentralen Versorgungsbereiche führen können. Der vorliegende Bebauungsplan verhindert entsprechende Fehlentwicklungen durch die Steuerung der Einzelhandelsnutzungen sowie der Vergnügungsstätten.

Zusammenfassend betrachtet lässt sich festhalten, dass keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind. Daher wird an der vorliegenden Planung festgehalten.

6. Planverwirklichung

Die Umsetzung der Planungsziele erfolgt sukzessive im Rahmen von eingehenden Bauanträgen.