

Bauleitplanung

Städtebau | Architektur
Freiraumplanung

Umweltplanung
Landschaftsplanung

Dienstleistung
CAD | GIS



Landeshauptstadt Saarbrücken

Bebauungsplan Nr. 318.02.02 „Sulzbachtalstraße,
vom Schiedeborn bis Kalkofenstraße“

Begründung

Verfahrensstand: Satzung



Bebauungsplan Nr. 318.02.02 „Sulzbachtalstraße, vom Schiedeborn bis Kalkofenstraße“

Bearbeitet im Auftrag der

Landeshauptstadt Saarbrücken
Planungsamt
Bahnhofstraße 31
66111 Saarbrücken



Verfahrensbetreuung:

ARGUS CONCEPT
Gesellschaft für Lebensraumentwicklung mbH
Gerberstraße 25
66424 Homburg / Saar

Tel.: 06841 / 95 932 - 74
Fax: 06841 / 95 932 - 71
E-Mail: info@argusconcept.com
Internet: www.argusconcept.com

Projektleitung:

Dipl.-Ing. Raffaella Del Fa

Projektbearbeitung:

Dipl.-Ing. Raffaella Del Fa
Dipl.-Geogr. Ilka Minnerath

Stand: **12. Oktober 2016**

Inhaltsverzeichnis

Seite

| | | |
|----------|--|-----------|
| <u>1</u> | <u>ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG</u> | <u>1</u> |
| 1.1 | Ziel und Zweck der Planung | 1 |
| 1.2 | Gründe für die Standortwahl | 2 |
| <u>2</u> | <u>VERFAHRENSVERLAUF / RECHTSGRUNDLAGEN</u> | <u>2</u> |
| <u>3</u> | <u>INFORMATIONEN ZUM PLANGEBIET</u> | <u>2</u> |
| 3.1 | Lage des Plangebietes | 2 |
| 3.2 | Geltungsbereich | 3 |
| 3.3 | Derzeitige Situation und vorhandene Nutzungen | 4 |
| 3.4 | Besitz- und Eigentumsverhältnisse | 6 |
| <u>4</u> | <u>VORGABEN FÜR DIE PLANUNG</u> | <u>8</u> |
| 4.1 | Vorgaben der Raumordnung | 8 |
| 4.1.1 | Landesentwicklungsplan Teilabschnitt „Siedlung“ – LEP Siedlung | 8 |
| 4.1.2 | Landesentwicklungsplan Teilabschnitt „Umwelt“ – LEP Umwelt | 9 |
| 4.2 | Flächennutzungsplan | 9 |
| 4.3 | Landschaftsplan | 10 |
| 4.4 | Restriktionen für die Planung | 10 |
| 4.5 | Fachplanungen | 13 |
| 4.5.1 | Einzelhandelskonzept für die Landeshauptstadt Saarbrücken | 13 |
| <u>5</u> | <u>PLANFESTSETZUNGEN</u> | <u>16</u> |
| 5.1 | Art der baulichen Nutzung | 16 |
| 5.1.1 | Mischgebiet | 16 |
| 5.1.2 | Gewerbegebiet | 18 |
| 5.2 | Festsetzungen gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO | 22 |
| 5.2.1 | Bestandsschutz | 22 |
| 5.2.2 | Fremdkörperfestsetzung für bestehenden Einzelhandelsbetrieb | 22 |
| 5.3 | Maß der baulichen Nutzung | 23 |
| 5.3.1 | Grundflächenzahl | 23 |
| 5.3.2 | Höhe baulicher Anlagen | 24 |
| 5.4 | Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche | 24 |
| 5.4.1 | Bauweise | 24 |
| 5.4.2 | Überbaubare Grundstücksflächen | 24 |
| 5.5 | Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports | 25 |
| 5.6 | Verkehrskonzeption | 25 |
| 5.6.1 | Allgemeine Grundlagen | 25 |
| 5.6.2 | Bauplanungsrechtliche Festsetzungen zur Umsetzung der Verkehrskonzeption | 26 |

| | | |
|----------|--|-----------|
| 5.7 | Ver- und Entsorgung | 26 |
| 5.7.1 | Allgemeine Grundlagen | 26 |
| 5.7.2 | Bauplanungsrechtliche Festsetzungen zum Bereich „Ver- und Entsorgung“ | 27 |
| 5.8 | Wasserflächen | 28 |
| 5.9 | Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen | 28 |
| 5.10 | Grün- und Landschaftsplanung | 30 |
| 5.10.1 | Allgemeine Informationen | 30 |
| 5.10.2 | Bauplanungsrechtliche Festsetzungen zum Bereich „Grün- und Landschaftsplanung“ | 31 |
| 5.11 | Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 Abs. 4 LBO | 34 |
| 5.12 | Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB) | 34 |
| 5.13 | Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB) | 35 |
| 5.14 | Hinweise | 35 |
| 6 | UMWELTBERICHT | 38 |
| 6.1 | Einleitung | 38 |
| 6.1.1 | Angaben zum Standort | 38 |
| 6.1.2 | Art des Vorhabens / Umweltrelevante Festsetzungen | 38 |
| 6.1.3 | Bedarf an Grund und Boden | 39 |
| 6.1.4 | Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Scoping) | 39 |
| 6.1.5 | Festgelegte Ziele des Umweltschutzes gemäß Fachgesetzen und Fachplänen | 40 |
| 6.2 | Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile | 41 |
| 6.2.1 | Abgrenzung des Untersuchungsraumes | 41 |
| 6.2.2 | Naturraum und Relief | 41 |
| 6.2.3 | Geologie und Böden | 41 |
| 6.2.4 | Klima und Lufthygiene | 42 |
| 6.2.5 | Oberflächengewässer / Grundwasser | 42 |
| 6.2.6 | Arten und Biotop | 43 |
| 6.2.7 | Immissionssituation | 45 |
| 6.2.8 | Kultur- und Sachgüter | 45 |
| 6.3 | Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) | 46 |
| 6.4 | Beschreibung der Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmassnahmen | 46 |
| 6.4.1 | Festgesetzte Maßnahmen des Bebauungsplans | 46 |
| 6.5 | Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes | 47 |
| 6.5.1 | Auswirkungen auf die Schutzgüter | 47 |
| 6.5.2 | Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit | 51 |
| 6.5.3 | Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter | 51 |
| 6.5.4 | Wechselwirkungen unter Beachtung der Auswirkungen und Minderungsmaßnahmen | 52 |
| 6.6 | Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung | 52 |
| 6.7 | Prüfung von Planungsalternativen | 52 |
| 6.8 | Schwierigkeiten oder Lücken bei der Zusammenstellung der Angaben | 52 |

| | | |
|----------|---|-----------|
| 6.9 | Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen | 53 |
| 6.10 | Zusammenfassung | 53 |
| 7 | AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG / ABWÄGUNG | 54 |
| 7.1 | Auswirkungen der Planung | 54 |
| 7.1.1 | Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung | 54 |
| 7.1.2 | Auswirkungen auf die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche | 55 |
| 7.1.3 | Auswirkungen auf die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes | 55 |
| 7.1.4 | Auswirkungen auf die von Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge | 55 |
| 7.1.5 | Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege | 55 |
| 7.1.6 | Auswirkungen auf bestehende Waldflächen | 56 |
| 7.1.7 | Auswirkungen auf die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung | 56 |
| 7.1.8 | Auswirkungen auf die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung | 57 |
| 7.1.9 | Auswirkungen auf die Belange des Erhalts, der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen | 57 |
| 7.1.10 | Auswirkungen auf die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung | 57 |
| 7.1.11 | Auswirkungen auf alle sonstigen Belange | 58 |
| 7.2 | Gewichtung des Abwägungsmaterials | 58 |
| 8 | PLANVERWIRKLICHUNG UND BODENORDNUNG | 58 |
| 9 | ANHANG | 59 |
| 9.1 | Bestandsaufnahme Biotoptypen– Artenliste (Stand März 2016) | 59 |

| Abbildungsverzeichnis | Seite |
|---|--------------|
| Abb. 1: Luftbildaufnahme des Plangebietes (roter Kreis) mit Umgebungsnutzung (Geoportal Saar / Zugriff im Februar 2016) | 3 |
| Abb. 2: Abgrenzung des Geltungsbereichs (ARGUS CONCEPT GmbH) | 3 |
| Abb. 3, 4, 5, 6, 7 und 8: Nutzung im Plangebiet: Getränkehandel, Lebensmitteldiscounter, Selbstlagerzentrum, Bethaus, Haustechnik- / Gebäudereinigungsfirma und Betonwerk (ARGUS CONCEPT GmbH / Februar 2016) | 4 |
| Abb. 9, 10 und 11: Nutzung im Plangebiet: Wohnhaus, Erd- und Kanalbaufirma und Gebrauchtwagenhändler (ARGUS CONCEPT GmbH / Februar 2016)..... | 5 |
| Abb. 12, 13, 14 und 15: Leerstand im Plangebiet: ehemalige Speditionsfirma, ehemals gewerblich genutztes Gebäude und Wohnhaus (ARGUS CONCEPT GmbH) | 6 |

| | |
|---|----|
| Abb. 16: Nutzungen im Plangebiet (ARGUS CONCEPT GmbH) | 7 |
| Abb. 17: Auszug aus dem Flächennutzungsplan des Regionalverbandes Saarbrücken mit Darstellung des Plangebietes (roter Kreis) (Vermessungs- und Geoinformationsamt der Landeshauptstadt Saarbrücken / Februar 2016)..... | 10 |
| Abb. 18: Themenkarte 1 (GSB GbR / März 2016) | 20 |
| Abb. 19: Themenkarte 2 (GSB GbR / März 2016) | 29 |
| Abb. 20: Themenkarte 3 (GSB GbR / März 2016) | 30 |

Tabellenverzeichnis

Seite

| | |
|---|----|
| Tabelle 1: Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45.691 (GSB Gbr /März 2016) | 11 |
| Tabelle 2: Schalldämmmaße aller Außenbauteile der jeweiligen Aufenthaltsräume (GSB GbR / März 2016)..... | 12 |
| Tabelle 3: Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45.691 (GSB Gbr /März 2016) | 17 |
| Tabelle 4: Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45.691 (GSB Gbr /März 2016) | 19 |
| Tabelle 5: Schalldämmmaße aller Außenbauteile der jeweiligen Aufenthaltsräume (GSB GbR / März 2016)..... | 29 |
| Tabelle 7: Artenliste Laubmischwald (1.5) | 59 |
| Tabelle 8: Artenliste Baum-Strauchhecken (1.8.3.1) | 59 |
| Tabelle 9: Artenliste Salweidengebüsch (1.8.3.2) | 60 |
| Tabelle 10: Artenliste Ruderale Wiese (2.2.14.2) | 60 |
| Tabelle 11: Artenliste Wiesenbrache (2.7.2.2.1)..... | 60 |
| Tabelle 12: Artenliste Ruderale Wiesenbrache (2.7.2.2.2) | 61 |
| Tabelle 13: Artenliste Strauchhecke mit Spitzahornhochstämmen (2.10.1) | 62 |
| Tabelle 14: Artenliste Strauchhecke (2.10.2) | 62 |
| Tabelle 15: Artenliste Baumreihe (2.12.1 bis 2.12.4)..... | 63 |
| Tabelle 16: Artenliste Ruderalfläche (3.6) | 63 |
| Tabelle 17: Artenliste Ufersaum (4.14) | 64 |

1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Im Stadtteil Dudweiler der Landeshauptstadt Saarbrücken hat vor geraumer Zeit ein Teppich-Markt in der Sulzbachtalstraße 67-71 seinen Betrieb eingestellt. Das unmittelbar anschließende Gelände eines Speditiionsbetriebes ist erst in jüngerer Vergangenheit brach gefallen und steht nun für Nachfolgenutzungen zur Verfügung. Die beiden mindergenutzten Grundstücke verfügen zusammen über knapp 2,5 ha Fläche.

Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses verfolgte ein Eigentümer die Ansiedlung eines Bordellbetriebes, der nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans nach Art der baulichen Nutzung zulässig wäre. Diese Nutzungsoption steht jedoch den Entwicklungszielen der Landeshauptstadt Saarbrücken für diesen Standort entgegen und soll demnach nicht weiter verfolgt oder umgesetzt werden. Zudem wirkt sich die regelmäßige Vergrößerung der Einzelhandelsnutzungen auf der gegenüberliegenden Straßenseite aus städtebaulicher Sicht negativ auf den zentralen Versorgungsbereich um die Fußgängerzone des Stadtteils Dudweiler aus. Der Landeshauptstadt Saarbrücken liegen mehrere Anfragen / Anträge zur Ansiedlung von weiteren Einzelhandelsnutzungen vor, die jedoch nicht mit den Zielen der städtebaulichen Entwicklung für diesen Bereich übereinstimmen. Aufgrund der aktuellen planungsrechtlichen Situation wäre keine Steuerung der vorgenannten Entwicklungsabsichten möglich. Der aktuell rechtswirksame Bebauungsplan setzt zwar für den nördlichen Bereich des Plangebietes ein Gewerbegebiet fest; eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten und zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben wäre aber möglich. Der südliche Bereich der Sulzbachtalstraße befindet sich überdies nicht innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes, so dass eine Ansiedlung von Nutzungen, die nicht den Entwicklungszielen der Landeshauptstadt Saarbrücken entsprechen, nach § 34 BauGB beurteilt werden müsste.

Aus den vorgenannten Gründen soll der Bebauungsplan Nr. 318.02.01 „Sport- und Freizeitanlage Sulzbachtal, Mittlerer Teilbereich“ insbesondere hinsichtlich des Zulassungskatalogs der Art der baulichen Nutzung geändert und erweitert werden. Zur Sicherung der Planung für dieses Gebiet wurde für den Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Veränderungssperre erlassen (Bekanntmachung am 12. Februar 2014), die nun bis zum 10. Februar 2017 verlängert wurde.

Mit den Planungsarbeiten wurde die ARGUS CONCEPT Gesellschaft für Lebensraumentwicklung mbH, Gerberstraße 25, 66424 Homburg beauftragt.

1.1 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Das Plangebiet liegt an der Hauptverbindungsstraße zwischen der Innenstadt von Saarbrücken und dem Stadtteil Dudweiler. Das heutige Erscheinungsbild ist durch Leerstände, verfallende Bausubstanz und einer Mischung von gewerblichen, industriellen und Einzelhandelsnutzungen geprägt.

Die Landeshauptstadt Saarbrücken verfolgt das Ziel, diesen Bereich künftig einer qualitativen Aufwertung im Hinblick auf die zulässigen Arten der baulichen Nutzung, die Lage und Stellung der Gebäude sowie im Hinblick auf das generelle städtebauliche Erscheinungsbild zu unterziehen. Die künftige Nutzungsmischung soll im Wesentlichen höherwertige gewerbliche sowie Büronutzung umfassen. Der Bebauungsplan soll zudem Flächen für produzierendes Gewerbe und artverwandte Nutzung sichern.

Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten kommen aufgrund der städtebaulich nicht integrierten Lage in diesem Bereich nicht in Betracht, um Funktion und Entwicklung des Zentrums des zentralen Versorgungsbereiches in Dudweiler weiterhin zu sichern und zu stärken. Das Versorgungszentrum Dudweiler wird laut Einzelhandelskonzept der Landeshauptstadt Saarbrücken seiner Funktion nur zum Teil gerecht und soll daher gesichert und gestärkt werden. Um diesen Versorgungsbereich vor weiteren Beeinträchtigungen zu schützen, werden für das hier vorliegende Plangebiet Einzelhandelsnutzungen nur sehr begrenzt zugelassen. Weiteres Ziel des Bebauungsplans ist es, den Standort wieder als Gewerbegebiet zu etablieren. Da das Plangebiet auch von Wohnbebauung eingefasst ist (Kalkofenstraße, Oberstraße, Sulzbachtalstraße, Herrensohrer Weg), sollen auch das Wohnen störende Nutzungen wie beispielsweise Vergnügungsstätten eingeschränkt sowie Bordelle ausgeschlossen werden, die an verträglicheren Standorten untergebracht werden sollten. Die lärmsensible Umgebungsnutzung führt dazu, dass sich der Zulässigkeitskatalog hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung im hier vorliegenden Bebauungsplan an den Ergebnissen der in Auftrag gegebenen schalltechnischen Untersuchung des Büros GSB GbR orientieren wird.

1.2 GRÜNDE FÜR DIE STANDORTWAHL

Neuordnung einer mindergenutzten Fläche

Die Fläche liegt seit Jahren in Teilen brach bzw. ist in Gänze untergenutzt. Sie bildet den Übergang zwischen der Innenstadt Saarbrückens und dem Stadtteil Dudweiler und hat aus diesem Grund eine wichtige städtebauliche Funktion inne, die sie in ihrem heutigen Erscheinungsbild nicht erfüllen kann. Bei ausbleibender städtebaulicher Überplanung der Fläche bzw. im Falle einer in der Vergangenheit angedachten Ansiedlung eines Bordellbetriebes ist ein Trading-Down-Effekt¹ für den gesamten Stadtteil langfristig zu befürchten, der mit der Aufstellung des hier vorliegenden Bebauungsplans verhindert werden soll.

Geringer Erschließungsbedarf

Öffentliche Maßnahmen wie beispielsweise zur Erschließung und Bodenordnung sind zur Umsetzung dieses Bebauungsplans nicht erforderlich, da die Anbindung der bebaubaren Flächen über die bereits vorhandene Sulzbachtalstraße erfolgen wird.

Die Anbindung des Plangebietes erfolgt durch die Sulzbachtalstraße, die durch das Plangebiet verläuft. Der Erschließungsaufwand zur Sicherung und Ansiedlung von höherwertigen Gewerbe,- Büroflächen ist demnach als sehr gering einzustufen.

2 VERFAHRENSVERLAUF / RECHTSGRUNDLAGEN

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 318.02.02 „Sulzbachtalstraße, vom Schiedeborn bis Kalkofenstraße“ erfolgt nach den gesetzlichen Vorschriften des BauGB. Seit der BauGB-Novelle im Jahr 2004 bedürfen grundsätzlich alle Bauleitpläne einer Umweltprüfung einschließlich Umweltbericht. Nach § 4 Abs. 1 BauGB sind die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufzufordern. An dieses sogenannte „Scoping-Verfahren“ schließt sich das weitere Beteiligungsverfahren an.

Der Bebauungsplan Nr. 318.02.02 „Sulzbachtalstraße, vom Schiedeborn bis Kalkofenstraße“ wurde unter Berücksichtigung der aktuellen relevanten Bau- und Umweltgesetzgebung erstellt. Die verwendeten gesetzlichen Grundlagen sind der entsprechenden Rubrik der Planzeichnung zu entnehmen.

3 INFORMATIONEN ZUM PLANGEBIET

3.1 LAGE DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet liegt in Saarbrücken – Dudweiler, im Distrikt Wilhelmshöhe-Fröhn. Es umfasst Grundstücke an der Sulzbachtalstraße und der Saarbrücker Straße und hat eine Gesamtfläche von ca. 6,1 ha.

Um eine städtebauliche Neuordnung des Gebietes zu ermöglichen, wurden auch die Grundstücke auf der gegenüberliegenden StraÙenseite der Sulzbachtalstraße einbezogen. Sie sind teilweise durch Leerstand geprägt, teilweise jedoch auch durch eine Mischung aus Einzelhandel, Gewerbe, Industrie sowie durch eine soziale Einrichtung (Bethaus der Mennoniten-Brudergemeinde).

¹ Der Begriff "Trading Down" beschreibt einen typischen Entwicklungstrend eines Stadtteilzentrums vom vollständigen Angebot mit pulsierendem Leben hin zu zunehmenden Leerständen und ausbleibender Kundschaft. Nicht nur Leerstände sind ein Indikator für einen Trading-Down-Effekt. Auch vermietete Gewerbeeinheiten können problematisch sein, wenn ihre Nutzung nicht zur Nachfrage und zum übrigen Angebot des Standortes passt. Die Chance ist groß, dass sie zu potenziellen künftigen Leerständen werden oder nach und nach hochwertige Angebote durch Billiganbieter ersetzt werden. Prominente Beispiele dafür sind Spielhallen oder Ein-Euro-Läden. Auch das kann zu einem Imageverfall des Standortes beitragen (Homepage der Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH / Zugriff im Februar 2016).



Abb. 1: Luftbildaufnahme des Plangebietes (roter Kreis) mit Umgebungsnutzung (Geoportal Saar / Zugriff im Februar 2016)

3.2 GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden durch den Sulzbach
- im Osten durch den Herrensohrer Weg, das Eckgrundstück im Einmündungsbereich der Saarbrücker Straße in die Sulzbachtalstraße und Kalkofenstraße
- im Süden durch die südliche Begrenzung der Grundstücke Kalkofenstraße 4, Saarbrücker Straße 110 und die weiter angrenzenden Grundstücke bis Sulzbachtalstraße 84
- im Westen durch die westliche und nördliche Begrenzung des Grundstücks Sulzbachtalstraße 84, die Sulzbachtalstraße und die westliche Begrenzung des Grundstücks Sulzbachtalstraße 67

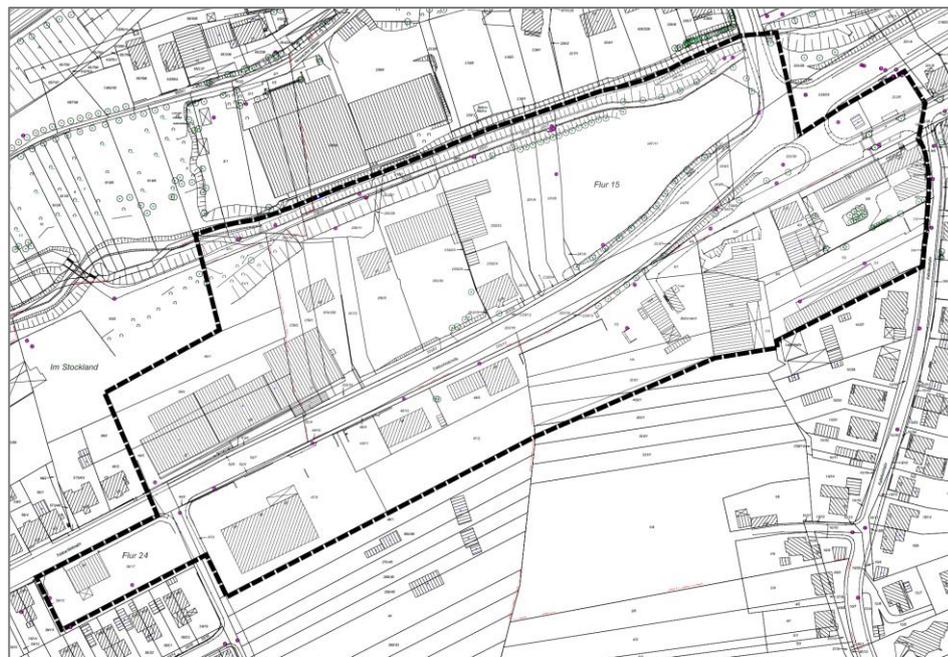


Abb. 2: Abgrenzung des Geltungsbereichs (ARGUS CONCEPT GmbH)

Der genaue Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist o.a. Abbildung zu entnehmen.

3.3 DERZEITIGE SITUATION UND VORHANDENE NUTZUNGEN

Das Plangebiet bildet den westlichen Eingang zum Stadtteil Dudweiler. Dabei fungiert die SulzbachtalstraÙe als ErschlieÙungsstraÙe durch das Plangebiet und zum Stadtteilzentrum von Dudweiler. Gekennzeichnet wird dieses Areal durch eine Mischung aus Einzelhandel, Gewerbe, Industrie und eine soziale Einrichtung. Im Plangebiet befinden sich:



Abb. 3, 4, 5, 6, 7 und 8: Nutzung im Plangebiet: Getränkemarkt, Lebensmitteldiscounter, Selbstlagerzentrum, Bethaus, Haustechnik- / Gebäudereinigungsfirma und Betonwerk (ARGUS CONCEPT GmbH / Februar 2016)

- ein Getränkemarkt
- ein Lebensmitteldiscounter
- ein Selbstlagerzentrum (ehemaliger Teppichhandel)
- ein Bethaus der Mennoniten-Brudergemeinde

- eine Haustechnik- / Gebäudereinigungsfirma
- ein Betonwerk
- zwei Wohnhäuser
- ein Stukkateurbetrieb
- eine Erd- und Kanalbaufirma sowie
- ein Gebrauchtwagenhändler



Abb. 9, 10 und 11: Nutzung im Plangebiet: Wohnhaus, Erd- und Kanalbaufirma und Gebrauchtwagenhändler (ARGUS CONCEPT GmbH / Februar 2016)

Insbesondere das Selbstlagerzentrum sticht aus architektonischer Sicht negativ ins Auge, da es sich um ein langgestrecktes Gebäude handelt, welches zur Straßenseite hin u.a. aufgrund fehlender Fenster wenig einladend wirkt. Obwohl aktuell genutzt, wirkt es wie ein leerstehendes oder zumindest untergenutztes Areal.

Ferner befinden sich im Plangebiet mehrere leerstehende Gebäude und Brachflächen, die sich negativ auf das städtebauliche Erscheinungsbild auswirken. Es handelt sich hierbei um:

- das Gelände und die dazugehörigen Gebäude einer ehemaligen Speditionsfirma
- ein ehemals gewerblich genutztes Gebäude (Gemarkung Dudweiler, Flur 2, Parzellen 4/2, 1/3, 1/5)



Abb. 12, 13, 14 und 15: Leerstand im Plangebiet: ehemalige Speditionsfirma, ehemals gewerblich genutztes Gebäude und Wohnhaus (ARGUS CONCEPT GmbH)

Weiterhin ist folgende Umgebungsnutzung vorzufinden:

- westlich und südlich des Getränkehandels: Wohnbebauung (Sulzbachtalstraße und Oberstraße)
- nördlich des Selbstlagerzentrums: Sulzbach und hineinragende Gehölzflächen
- östlich des Plangebietes: Sport- und Freizeitanlagen (TuS Herrensohr und Kletterzentrum)
- südlich des Stukkateurbetriebes: Wohnbebauung (Kalkofenstraße)

3.4 BESITZ- UND EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Die privaten Grundstücke innerhalb des Plangebietes gehören Gewerbetreibenden und Grundstücksverwertungsgesellschaften sowie einem eingetragenen Verein. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind im Eigentum der Landeshauptstadt Saarbrücken.



Abb. 16: Nutzungen im Plangebiet (ARGUS CONCEPT GmbH)

4 VORGABEN FÜR DIE PLANUNG

4.1 VORGABEN DER RAUMORDNUNG

Die Ziele der Raumordnung, denen nach § 1 Abs. 4 BauGB die Bauleitpläne anzupassen sind, werden im Saarland in den Landesentwicklungsplänen „Siedlung“ und „Umwelt“ festgelegt.

4.1.1 Landesentwicklungsplan Teilabschnitt „Siedlung“ – LEP Siedlung

Der LEP Siedlung schafft die Rahmenbedingungen für einen Anpassungsprozess der Siedlungsstruktur des Landes zugunsten einer dauerhaft umweltverträglichen Siedlungsweise. Die wichtigsten Elemente dabei sind:

- die Festlegung von Zielen für die Wohnsiedlungstätigkeit,
- die Festlegung von Wohneinheitenzielmengen,
- die Festlegung von Zielen für die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen.

Grundlage für die Festlegungen der Siedlungsentwicklung ist dabei die Einordnung der Kommunen nach der Lage zu bestimmten Strukturräumen und zu bestimmten Siedlungsachsen sowie die Einordnung im System der „Zentralen Orte“.

Die Landeshauptstadt Saarbrücken wird im LEP Siedlung als Oberzentrum eingestuft. Im Saarland erfüllt lediglich die Landeshauptstadt Saarbrücken die Kriterien eines Oberzentrums. Oberzentren sollen als Schwerpunkte von überregionaler Bedeutung die Bevölkerung ihres Oberbereichs mit Gütern und Dienstleistungen des höheren spezialisierten Bedarfs versorgen. Da die zentralen Orte höherer Stufe gleichzeitig Versorgungsfunktionen nachrangiger zentraler Orte übernehmen, besitzt das Oberzentrum Saarbrücken gleichzeitig mittel- sowie grundzentrale Versorgungsfunktionen.

Die Funktion des Oberzentrums Saarbrücken als überregional bedeutsamer Siedlungs-, Wirtschafts-, Arbeits- und Ausbildungsstandort soll gesichert und weiterentwickelt werden.

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

Der Bebauungsplan entspricht den folgenden Zielen und Grundsätzen des LEP Siedlung:

- (3) (Z) Neuansiedlungen zentralörtlicher Einrichtungen dürfen nicht zu Lasten eines übergeordneten zentralen Ortes gehen. Für nicht-zentrale Gemeindeteile ist die Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur auf den Eigenbedarf zu beschränken.
- (4) (G) Die Funktionsfähigkeit und Attraktivität der zentralen Orte soll durch eine räumliche Bündelung der zentralörtlichen Einrichtungen im zentralen Versorgungsbereich des jeweiligen Ortes (Innenstadt, Ortskern) sowie durch flankierende städtebauliche Planungen und Maßnahmen gestärkt werden.
- (41) (Z) In nicht-zentralen Gemeindeteilen („Nahbereich“) ist die Versorgung der Bevölkerung auf die wohnortnahe Grundversorgung mit Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs auszurichten.
- (45) (Z) Neuansiedlungen, Erweiterungen bzw. Nutzungsänderungen großflächiger Einzelhandelseinrichtungen dürfen das Zentrale-Orte-Gefüge des Landes sowie die Funktionsfähigkeit des jeweiligen zentralen, innerörtlichen Versorgungsbereiches des zentralen Ortes (Standortgemeinde) sowie der benachbarten zentralen Orte (Nachbargemeinden) nicht beeinträchtigen (Beeinträchtungsverbot).
- (46) (Z) Großflächige Einzelhandelseinrichtungen sind im engen räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem zentralen, innerörtlichen Versorgungsbereich (integrierter Standort) des jeweiligen zentralen Ortes innerhalb des Siedlungszusammenhangs zu errichten (städtebauliches Integrationsgebot). Im Oberzentrum sowie in den Mittelzentren sind großflächige Einzelhandelseinrichtungen auch in den Nebenzentren zulässig, sofern sie bezüglich Größenordnung,

Warensortiment und Einzugsbereich dem Versorgungsbereich des Nebenzentrums angemessen sind und an einem städtebaulich integrierten Standort errichtet werden.

- (53) (G) „Innerhalb bauleitplanerisch ausgewiesener bzw. auszuweisender gewerblicher Bauflächen (Gewerbegebiete nach § 8 BauNVO sowie Industriegebiete nach § 9 BauNVO) sollen in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO Einzelhandelseinrichtungen ausgeschlossen werden. Hier-von können solche Verkaufsstätten ausgenommen werden, die einem Handwerks- oder Gewerbebetrieb zugeordnet und diesem baulich und funktional untergeordnet sind und eine maximale Verkaufsfläche von 500 m² nicht überschreiten. (...) Zentrenrelevante Kern- oder Randsortimente sollen in Gewerbe- und Industriegebieten in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO generell ausgeschlossen werden“.

Die beabsichtigte Planung widerspricht demnach nicht den o.a. Aussagen des LEP Siedlung.

4.1.2 Landesentwicklungsplan Teilabschnitt „Umwelt“ – LEP Umwelt

Der LEP Umwelt trifft für das Plangebiet keine Aussagen.

Umweltrelevante Aussagen werden im Kapitel „Umweltbericht“ getroffen.

4.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Nach § 8 Abs. 2 BauGB ist ein Bebauungsplan grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der derzeit rechtswirksame Flächennutzungsplan des Regionalverbandes Saarbrücken stellt das Plangebiet wie folgt dar:

- **Gelände Selbstlagerzentrum und ehemalige Spedition** (nördlich der Sulzbachtalstraße): gewerbliche Baufläche auf der Immissionsschutz zu beachten ist / zur Berücksichtigung der in § 1 Abs. 5 BauGB genannten Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse einerseits und der Belange der Wirtschaft andererseits sollen in dem hier vorliegenden Bebauungsplan Festsetzungen zur Gliederung bzw. Nutzungsbeschränkung gemäß § 1 Abs. 4-9 BauNVO dort getroffen werden, wo Wohngebiete vom Gewerbegebiet durch Festsetzungen land- oder forstwirtschaftlich zu nutzender Zwischenzonen in ausreichendem Abstand nicht mehr getrennt werden können. Darüber hinaus sollen zur Abschirmung beeinträchtigter Wohngebiete gemäß § 9 Abs. 24 BauGB Flächen, Anlagen und Vorkehrungen zum Immissionsschutz festgesetzt werden.
- **Fläche nördlich des Selbstlagerzentrums sowie nördlich und östlich der ehemaligen Spedition:** Grünfläche sowie der Sulzbach als zu renaturierende Gewässerfläche
- **Getränkehandel:** Wohnbaufläche
- **Areal südlich der Sulzbachtalstraße:** gemischte Baufläche
- **Sulzbachtalstraße und Herrensohrer Weg:** sonstige örtliche und überörtliche Hauptverkehrsstraße
- am südlichen Straßenrand der Sulzbachtalstraße verläuft eine eingetragene Hauptwasserleitung



Abb. 17: Auszug aus dem Flächennutzungsplan des Regionalverbandes Saarbrücken mit Darstellung des Plangebietes (roter Kreis) (Vermessungs- und Geoinformationsamt der Landeshauptstadt Saarbrücken / Februar 2016)

Der Bebauungsplan ist demnach nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Dies gilt insbesondere für die südliche Fläche, die aktuell noch eine gemischte Baufläche darstellt. Ein Änderungsverfahren ist daher bereits mit Antrag der Landeshauptstadt Saarbrücken vom 25. April 2016 in die Wege geleitet worden. Der Kooperationsrat des Regionalverbandes Saarbrücken hat in seiner Sitzung vom 24. Juni 2016 die Änderung sowie die Offenlage des Flächennutzungsplans beschlossen. Am 30. September 2016 hat der Kooperationsrat die Änderung des FNP im Bereich „Sulzbachtalstraße / Saarbrücker Straße“ abschließend beschlossen (Planbeschluss).

4.3 LANDSCHAFTSPLAN

Nach dem Landschaftsplan des Regionalverbandes liegt das Plangebiet teilweise innerhalb eines vom Landschaftsplan als „Sicherung von Freiräumen“ mit der Maßnahme zum „Sicherung der Auen, Klima- und Hochwasserschutz“. Weiterhin befindet sich das Plangebiet innerhalb des im Rahmen von Gewässereneraturierungen festgelegten „Schutzraumes des Sulzbach“. Aufgrund der Art des geplanten Vorhabens, durch das keine zusätzlich zu bereits vorhandenen klimaökologischen Beeinträchtigungen zu erwarten sind sowie der nachrichtlichen Übernahmen und dem damit verbundenen Schutz des Gewässers steht die vorliegende Planung den Zielende des Landschaftsplanes nicht entgegen.

4.4 RESTRIKTIONEN FÜR DIE PLANUNG

Das Büro GSB – Schalltechnisches Beratungsbüro wurde von der Landeshauptstadt Saarbrücken beauftragt, ein Gutachten zu erstellen, welches die schalltechnische Situation erfasst und beurteilt. Dabei umfasst die Untersuchung die Themenkomplexe „Anlagenlärm“ sowie „Verkehrslärm“. Folgende Restriktionen für die Planung ergeben sich auf Basis der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung:

Anlagenlärm

Das Ziel der Untersuchungen zum Anlagenlärm ist es, ein schalltechnisches Konzept zur Gewährleistung eines verträglichen Nebeneinanders der zu (über)planenden gewerblich genutzten Flächen mit den vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen in der Umgebung zu erarbeiten.

Die Umsetzung der Geräuschkontingentierung in den Bebauungsplan erfolgt durch die Festsetzung von Emissionskontingenten L_{EK} in dB(A) pro m^2 nach DIN 45.691. Durch die Festlegung der zulässigen Schallab-

strahlung der geplanten Gewerbegebiete und Mischgebiete erhält man an den Immissionsorten die zulässigen Geräuschimmissionen, die aufgrund der Schallabstrahlung an diesen nicht überschritten werden dürfen. Im Bebauungsplan sind die Emissionskontingente LEK der Teilflächen festzusetzen.

Tabelle 1: Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45.691 (GSB Gbr / März 2016)

| Teilfläche | L_{EK} in dB(A) / m ² tags | L_{EK} in dB(A) / m ² nachts |
|------------|---|---|
| TF 1 | 57 | 40 |
| TF 2 | 60 | 45 |
| TF 3 | 60 | 45 |
| TF 4 | 60 | 45 |
| TF 5 | 59 | 50 |
| TF 6 | 59 | 45 |
| TF 7 | 56 | 40 |
| TF 8 | 51 | 40 |
| TF 9 | 58 | 40 |
| TF 10 | 60 | 50 |
| TF 11 | 60 | 50 |

Verkehrslärm

Das Ziel der Untersuchungen zum Straßen- und Schienenverkehrslärm ist es, die auf das Plangebiet (ausnahmsweise zulässige Wohnnutzungen sowie Büronutzungen) einwirkende Lärmbelastung durch die L 125 Sulzbachtalstraße, die Herrensohrer Straße und die Schienenstrecke Sulzbach – Jägersfreude zu bewerten und gegebenenfalls ein Schallschutzkonzept zu erstellen.

Die dominante Geräuschquelle tags ist der Straßenverkehr. In einem ca. 30 m breiten Korridor entlang der Sulzbachtalstraße wird der Orientierungswert für Gewerbegebiete von 65 dB(A) überschritten. In der Nähe zum Kreuzungsbereich der Sulzbachtalstraße und des Herrensohrer Wegs weitet sich der Korridor auf ca. 60 m aus. Durch den Schienenverkehr wird der Orientierungswert für Gewerbegebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht überschritten. Nachts sind Auswirkungen des Schienenverkehrs im gesamten Plangebiet zu verzeichnen. Der Orientierungswert von 55 dB(A) für Gewerbegebiete wird im nordwestlichen Teil des Plangebietes flächig überschritten. Durch den Straßenverkehr wird simultan zur Ausbreitungsbeurteilung für den Tageszeitraum der Orientierungswert auch nachts in einem Korridor entlang der Sulzbachtalstraße, der sich in der Nähe des Kreuzungsbereichs ausweitet, überschritten.

Die Isolinienkarten für den Gesamtverkehrslärm für die Nacht zeigen eine Verlärmung des gesamten Plangebietes. Die Orientierungswerte der DIN 18.005 für Gewerbegebiete sind in großen Teilen des Plangebietes überschritten. Tags werden die Orientierungswerte der DIN 18.005 in unmittelbarer Nähe zur Sulzbachtalstraße und zum Herrensohrer Weg überschritten.

Für die Wohn- und Büronutzungen im Gewerbegebiet werden Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Demnach sind im Bebauungsplan die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 anzugeben, anhand derer die erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen dimensioniert werden können. Folgende Festsetzungen werden daher in den Bebauungsplan übernommen:

Für die dem ständigen Aufenthalt von Personen dienenden Räume, die nicht zum Schlafen genutzt werden, sind passive Schallschutzmaßnahmen an den Fassaden gemäß der aktuellen Fassung der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ entsprechend den im Bebauungsplan (Themenkarte 2) festgesetzten Lärmpegelbereichen IV bis V vorzusehen.

Für Schlaf- und Kinderzimmer sind passive Schallschutzmaßnahmen an den Fassaden gemäß DIN 4109 entsprechend den im Bebauungsplan (Themenkarte 3) festgesetzten Lärmpegelbereichen IV bis V vorzusehen. Es wird empfohlen, Fenster von zum Schlaf vorgesehenen Räumen zu weniger geräuschbelasteten Gebäudedefronten hin zu orientieren.

Die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämmmaße (erf. $R'_{w,res}$) aller Außenbauteile der jeweiligen Aufenthaltsräume betragen:

Tabelle 2: Schalldämmmaße aller Außenbauteile der jeweiligen Aufenthaltsräume (GSB GbR / März 2016)

| Lärmpegelbereich nach DIN 4109 vom November 1989, Tabelle 8 | Erforderliches Gesamtschalldämmmaß der jeweiligen Außenbauteile (erf. $R'_{w,res}$) nach DIN 4109 vom November 1989, Tabelle 8 | |
|---|---|------------------------|
| | Aufenthaltsräume von Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches | Bürräume und ähnliches |
| [- / dB(A)] | [dB] | [dB] |
| I / < 55 | 30 | - |
| II / 56 – 60 | 30 | 30 |
| III / 61 - 65 | 35 | 30 |
| IV / 66 – 70 | 40 | 35 |
| V / 71 – 75 | 45 | 40 |
| VI / 76 – 80 | 45 | 45 |

Nachweise zur Schalldämmung sind im bauordnungsrechtlichen Verfahren nach DIN 4109 zu führen.

Als Ergänzung zu den erforderlichen Schallschutzmaßnahmen der Außenbauteile sind in Schlafräumen bei Lage im Lärmpegelbereich IV und V (ab 55 dB(A) Außenpegel nachts) fensterunabhängige, schallgedämmte Lüftungen oder gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art einzubauen, die eine ausreichende Belüftung bei geschlossenem Fenster sicherstellen. Dabei ist das erforderliche resultierende gesamte Schalldämmmaß erf. $R'_{w,res}$ aus dem Schalldämmmaß aller Außenbauteile gemeinsam zu erfüllen.

Von den Festsetzungen zum Verkehrslärm kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungs- oder Kenntnisgabeverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden. Passive Schallschutzmaßnahmen können in Gänze entfallen, wenn vor den Fenstern von Aufenthaltsräumen Beurteilungspegel von 65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht bei Wohnnutzungen im Gewerbegebiet eingehalten werden.

Hinweis zu Geräuscheinwirkungen des Verkehrslärms

Im Zuge eines konkreten bauordnungsrechtlichen Verfahrens ist bei der Dimensionierung der Außenbauteile zusätzlich zu den Geräuscheinwirkungen des Verkehrslärms die des Gewerbelärms bei der Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels zu berücksichtigen.

Die schalltechnische Untersuchung ist dem Anhang der Begründung zu entnehmen.

4.5 FACHPLANUNGEN

Im Rahmen der Aufstellung des hier vorliegenden Bebauungsplanes wurden folgende Fachplanungen beachtet und die daraus resultierenden Ergebnisse u.U. entsprechend in den getroffenen Festsetzungen berücksichtigt:

- Schalltechnisches Gutachten zum Verkehrs- und Anlagenlärm / GSB / 2016
- Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Landeshauptstadt Saarbrücken / Junker + Kruse Stadtforschung Planung / 2015
- Masterplan Gewerbe- und Industrieflächenentwicklung 2030 für die Landeshauptstadt Saarbrücken / GIU / 2014

Die Fachplanungen sind dem Anhang zu dieser Begründung zu entnehmen.

4.5.1 Einzelhandelskonzept für die Landeshauptstadt Saarbrücken

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Saarbrücken wurde am 13. Oktober 2015 im Stadtrat der Landeshauptstadt Saarbrücken beschlossen. Für das Plangebiet sind vor allem folgende Grundsätze relevant.

Gesamtstädtische Ziele zur Steuerung und Einzelhandel

Es ist ein erklärtes städtebauliches Ziel der Landeshauptstadt Saarbrücken, die räumliche Einzelhandelsangebotsstruktur mit einer Konzentration auf die Zentren (zentrale Versorgungsbereiche) zu sichern und zu profilieren und die wohnungsnah Grundversorgung zu erhalten bzw. zu stärken. Daher soll der Einzelhandel in Abhängigkeit von Sortiments- und Größenstrukturen, ökonomischen Rahmenbedingungen und in funktionaler Ergänzung auf ausgewählte Einzelhandelsschwerpunkte im Stadtgebiet konzentriert werden. Die Steuerung bezieht sich hierbei auf die Saarbrücker Sortimentsliste, die nach zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten sowie nicht zentrenrelevanten Sortimenten differenziert.

- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten (ohne Nahversorgungsfunktion)

Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sollen grundsätzlich in den zentralen Versorgungsbereichen (Zentren) konzentriert werden. Standorte für Betriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind in dem Hauptzentrum der Innenstadt zulässig sowie in den Nebenzentren Burbach und Dudweiler möglich, wenn sie der spezifischen Versorgung der Bevölkerung im Versorgungsgebiet des Nebenzentrums dienen.

Ausnahmsweise können Betriebe außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche angesiedelt werden, wenn diese dem Typus eines sogenannten „Saarbrücker Ladens“ mit maximal 400 m² Verkaufsfläche entsprechen, keine negativen Auswirkungen auf die Zentren haben und sich der Standort in einer städtebaulich integrierten Lage befindet.

Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sollen nicht in Gewerbe- und Industriegebieten angesiedelt werden.

- Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment

Standorte für Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment im Sinne der Saarbrücker Sortimentsliste sollen regelmäßig in den zentralen Versorgungsbereichen (Innenstadt, Nebenzentren) liegen. Die maximale Dimensionierung eines Betriebes soll sich an der jeweiligen Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches / Standortes orientieren.

Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment können ausnahmsweise auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ermöglicht werden, wenn der Standort eine städtebaulich bzw. wohnsiedlungsräumlich integrierte Lage aufweist und der Nahversorgung dient. Diese Ausnahmeregelung gilt nicht für Standorte innerhalb von Gewerbe- und Industriegebieten.

Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment an einem städtebaulich integrierten Standort dienen i.d.R. der Nahversorgung, wenn die sortimentsspezifische Kaufkraftabschöpfung des Planvorhabens in einem 600 m Radius (Isodistanz) eine Quote von 35 % der sortimentsspezifischen Kaufkraft nicht überschreitet und keine wesentliche Überschneidung (> 10 %) der 600 m – Isodistanz mit der 600 m – Isodistanz des nächstgelegenden zentralen Versorgungsbereiches besteht und keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahen Versorgungsstrukturen zu erwarten sind.

Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sollen nicht in Gewerbe- und Industriegebieten angesiedelt werden. Ausnahmsweise können Kioske, Convenience-Stores oder Backshops in Gewerbe- und Industriegebieten zugelassen werden, wenn die VerkaufsflächengröÙe auf die tatsächliche Versorgungsfunktion für die im Gebiet Beschäftigten begrenzt wird. Tankstellenshops sind räumlich und funktional einer Tankstelle zuzuordnen, die funktionale Ausrichtung und die Verkaufsfläche des Tankstellenshops ist der Gesamtanlage deutlich unterzuordnen.

- *Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten*

Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sollen grundsätzlich in die Zentren gelenkt werden, sofern sie zu deren Stabilisierung beitragen, der Funktionsstufe des jeweiligen Zentrums entsprechen und städtebaulich, verkehrlich und funktional verträglich eingeordnet werden können.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten können jedoch aufgrund ihres hohen Flächenbedarfs teilweise nicht in die gewachsenen Zentren integriert werden. Sie dürfen sich daher auch an eigens ausgewiesenen Fachmarktstandorten ansiedeln – definierte Sonderstandorte gelten als Vorrangstandorte für die Ansiedlung solcher Betriebe. Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit können auch außerhalb der Vorranggebiete angesiedelt werden, wenn nicht andere Ziele, wie z.B. die Sicherung von Flächen für produzierendes Gewerbe und artverwandte Nutzungen dem widersprechen.

Zentrenrelevante Randsortimenten von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortiment dürfen außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche einnehmen, wenn keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sind.

Überschreiten die zentrenrelevanten Randsortimente eines Vorhabens eine Gesamtverkaufsfläche von 800 m² (Schwelle zur Großflächigkeit), können negative städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die Versorgungsstruktur nicht ausgeschlossen werden. Da dies ohnehin nur für großflächige Betriebe zutreffen kann, ist die städtebauliche Verträglichkeit durch die i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO notwendige städtebauliche Wirkungsanalyse nachzuweisen.

Ziele für den Stadtbezirk und das Stadtteilzentrum Dudweiler

Die Analyse und Bestandserhebung im Rahmen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes hat gezeigt, dass sich der höchste Verkaufsflächenanteil (rund 50 %) des Stadtbezirks Dudweiler vor allem in den wohnsiedlungsräumlich nicht integrierten Lagen befindet. Weniger als ein Drittel der bezirklichen Verkaufsfläche entfällt auf das Nebenzentrum Dudweiler, welchem als zentraler Versorgungsbereich eine Versorgungsfunktion für den Stadtbezirk Dudweiler zukommt. In den wohnsiedlungsräumlich integrierten Lagen befindet sich lediglich rund ein Viertel der bezirklichen Verkaufsfläche.

Die hohen Verkaufsflächenanteile an den nicht integrierten Standorten gehen vor allem auf Betriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten (SB-Warenhaus „real“ an der Fischbachstraße und Lebensmitteldiscounter und Supermärkte „Lidl“, „Aldi“ „nah und gut“ entlang der Sulzbachtalstraße) zurück. Gemessen an den Zielen der Landeshauptstadt für eine verbrauchernahe Versorgung ist diese Verteilung eine Fehlentwicklung.

Das Nebenzentrum Dudweiler (zentraler Versorgungsbereich) ist vor dem Hintergrund der zugeordneten Versorgungsfunktion als Zentrum für den Bezirk eher schwach ausgestattet. Die Zentralitäten der zentrenprägenden Warengruppen sind sehr gering, was auf entsprechend starke Kaufkraftabflüsse an Wettbewerbsstandorte schließen lässt. Diese Wettbewerbsstandorte befinden sich zwar zumeist innerhalb des Stadtbezirks Dudweiler, jedoch an städtebaulich nicht integrierten Lagen.

Weiterhin wurden zahlreiche Leerstände innerhalb des Zentrums festgestellt. Leerstandskonzentrationen befinden sich insbesondere im Bereich Fußgängerzone und in der Dudo-Galerie.

Hinsichtlich dieser Erkenntnis gilt es, das Stadtbezirkszentrum unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes zu stärken und zu sichern. Insbesondere Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben, vor allem mit nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Angeboten, können zur Qualifizierung des Zentrums beitragen.

Neben einer Revitalisierung der Dudo-Galerie und der zahlreichen kleinteiligen leerstehenden Ladenlokale, bestehen innerhalb der Abgrenzung des Zentrums Potenzialflächen zur weiteren Standortentwicklung (insbesondere „Rathausblock / Altes Kino“).

Zum Erreichen der Zielsetzungen für das Zentrum Dudweiler sind insbesondere die erforderlichen Rahmenbedingungen zu schaffen. Dies bedeutet, dass insbesondere eine weitere Entwicklung der nicht integrierten Standorte zu Lasten des Zentrums vermieden werden sollte. Zur Stärkung und Sicherung des zentralen Versorgungsbereichs Dudweiler sind insbesondere Betriebe mit nah- und zentrenrelevanten Kernsortimenten dem Zentrum zuzuführen.

5 PLANFESTSETZUNGEN

5.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

5.1.1 Mischgebiet

Festsetzung

Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO: siehe Planzeichnung

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässige Arten von Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO sind:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässige Anlagen und Nutzungen gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO sind:

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebietes, sofern sie nicht gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO (Punkt 1.1.5) unzulässig sind

Ausnahmsweise zulässige Arten von Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind:

- Einzelhandelsbetriebe unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit, mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment (gemäß Sortimentsliste des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der LHS); die zentrenrelevanten Randsortimente dürfen 10 % der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten
- Verkaufsstätten in Verbindung mit Gewerbe- und Handwerksbetrieben, wenn die Verkaufsstätte dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet, die angebotenen Waren aus eigener Herstellung auf dem Betriebsgrundstück stammen oder in Zusammenhang mit den hier hergestellten Waren oder mit den angebotenen Handwerksleistungen stehen, die Verkaufsfläche und der Umsatz der Verkaufsstätte dem Hauptbetrieb deutlich untergeordnet sind und die Verkaufsfläche die Obergrenze von 500 m² nicht überschreitet
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, sofern sie nicht gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO (Punkt 1.1.5) unzulässig sind

Ausnahmsweise zulässige Arten von Nutzungen gemäß § 14 BauNVO:

- Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen
- Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 3 BauNVO zur Nutzung solarer Strahlungsenergie

Nicht zulässige Anlagen und Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- und i.V.m § 1 Abs. 9 BauNVO folgende Unterarten von Vergnügungsstätten:
 - Spiel- und Automatenhallen
 - Nachtlokale jeglicher Art, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind
 - Wettbüros
 - Swinger-Clubs
- Lagerplätze als selbständige Anlagen
- Einzelhandelsnutzungen, die nicht unter die o.g. Ausnahme fallen

Zusätzliche Regelungen zu den baulichen Nutzungen (Anlagenlärm):

In den Mischgebieten sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) in den in der **Themenkarte 1** dargestellten Teilflächen zulässig, deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45.691 weder tags (06.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) überschreiten.

Tabelle 3: Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45.691 (GSB Gbr /März 2016)

| Teilfläche | L_{EK} in dB(A) / m ² tags | L_{EK} in dB(A) / m ² nachts |
|------------|---|---|
| TF 9 | 58 | 40 |
| TF 11 | 60 | 50 |

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45.691: 2006-12, Abschnitt 5.

Erklärung

Aufgrund der vorhandenen baulichen Strukturen und des geplanten Erhalts des Bestandes werden einige Bereiche des Geltungsbereichs als Mischgebiet festgesetzt (im Westen und Osten der Geltungsbereichsfläche). Hier soll ein Übergang zwischen dem festgesetzten Gewerbegebiet und den an das Plangebiet angrenzenden Wohngebieten geschaffen werden. Dabei sind nicht alle im § 6 BauNVO dargestellten Arten der Nutzung zulässig. Aufgrund der vorhandenen baulichen Strukturen und des geplanten Erhalts werden z.B. Tankstellen und Gartenbaubetriebe als nicht zulässig erklärt. Für beide Nutzungsarten ist ein hoher Platzbedarf charakteristisch. In Verbindung mit typischen baulichen Anlagen wie z.B. Gewächshäusern passen sie nicht in die Ortsgestalt.

Um schädliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich sowie der wohnsiedlungsräumlich integrierten Nahversorgungsstandorte zu vermeiden, sind auch in den beiden Mischgebieten Einzelhandels-einrichtungen nur in Ausnahmen zulässig – diese unterliegen zudem der sogenannten „Handwerkerklausel“: Verkaufsstätten in Verbindung mit Gewerbe- und Handwerksbetrieben sind dann zulässig, wenn die Verkaufsstätte dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet, die angebotenen Waren aus eigener Herstellung auf dem Betriebsgrundstück stammen oder in Zusammenhang mit den hier hergestellten Waren oder mit den angebotenen Handwerksleistungen stehen, die Verkaufsfläche und der Umsatz der Verkaufsstätte dem Hauptbetrieb deutlich untergeordnet sind und die Verkaufsfläche die Obergrenze von 500 m² nicht überschreitet. Einzelhandelsbetriebe unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit, mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment (gemäß Sortimentsliste des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der LHS) sind ebenfalls zulässig; die zentrenrelevanten Randsortimente dürfen 10 % der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten.

Um eine attraktive städtebauliche Entwicklung im Bereich der Hauptzufahrtsstraße in Dudweiler mit dem Schwerpunkt „Entwicklung von höherwertigen Gewerbe-, Büro- und Einzelhandelsflächen für nicht zentrenrelevante Sortimente“ voranzutreiben, sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, sowie Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebietes ausnahmsweise zulässig. Bestimmte Unterarten von Vergnügungsstätten wie Wettbüros oder Nachtlokale sind hingegen nicht zulässig. Diese Festsetzung wird vor dem Hintergrund des erfahrungsgemäß eintretenden Trading-Down-Effektes, den Vergnügungsstätten im Umfeld häufig nach sich ziehen sowie zur Sicherung der Wohnverträglichkeit, getroffen.

Die Zulässigkeit von Betrieben, die die angegebenen Emissionskontingente einhalten, ergibt sich aus den Restriktionen der schalltechnischen Untersuchung. Somit wird die umliegende Wohngegend ausreichend vor Lärmeinwirkungen geschützt. Das Ziel der Geräuschkontigentierung ist es, dass durch die Summe der Schallabstrahlung der gewerblich genutzten Flächen an den schutzwürdigen Nutzungen keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche hervorgerufen werden und gleichzeitig auf den unterschiedlichen Nutzungszonen in den geplanten Gebieten eine möglichst wenig eingeschränkte Betriebstätigkeit sichergestellt wird.

5.1.2 Gewerbegebiet

Festsetzung

Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO: siehe Planzeichnung

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Zulässige Arten von Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Ausnahmsweise zulässige Arten von Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 BauGB sind:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten, sofern sie nicht gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO (Punkt 1.2.6) unzulässig sind
- in Verbindung mit § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO: Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind

Ausnahmsweise zulässige Arten von Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind:

- Einzelhandelsbetriebe unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit, mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment (gemäß Sortimentsliste des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der LHS); die zentrenrelevanten Randsortimente dürfen 10 % der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten
- Verkaufsstätten in Verbindung mit Gewerbe- und Handwerksbetrieben, wenn die Verkaufsstätte dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet, die angebotenen Waren aus eigener Herstellung auf dem Betriebsgrundstück stammen oder in Zusammenhang mit den hier hergestellten Waren oder mit den angebotenen Handwerksleistungen stehen, die Verkaufsfläche und der Umsatz der Verkaufsstätte dem Hauptbetrieb deutlich untergeordnet sind und die Verkaufsfläche die Obergrenze von 500 m² nicht überschreitet

Ausnahmsweise zulässige Arten von Nutzungen gemäß § 14 BauNVO:

- Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen
- Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 3 BauNVO zur Nutzung solarer Strahlungsenergie

Nicht zulässige Arten von Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind:

- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke
- in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO: Bordellbetriebe und Gewerbebetriebe mit sexuellem Bezug, die unter den Begriff „Gewerbebetriebe aller Art“ fallen
- Lagerplätze als selbständige Anlagen
- Einzelhandelsnutzungen, die nicht unter die o.g. Ausnahme fallen

Nicht Bestandteil des Bebauungsplans gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind:

- i.V.m § 1 Abs. 9 BauNVO folgende Unterarten von Vergnügungsstätten:

Spiel- und Automatenhallen

Nachtlokale jeglicher Art, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind

Wettbüros

Swinger-Clubs

Zusätzliche Regelungen zu den baulichen Nutzungen (Anlagenlärm):

In dem Gewerbegebiet sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) in den in der Themenkarte 1 dargestellten Teilflächen zulässig, deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45.691 weder tags (06.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) überschreiten.

Tabelle 4: Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45.691 (GSB Gbr /März 2016)

| Teilfläche | L_{EK} in dB(A) / m ² tags | L_{EK} in dB(A) / m ² nachts |
|------------|---|---|
| TF 1 | 57 | 40 |
| TF 2 | 60 | 45 |
| TF 3 | 60 | 45 |
| TF 4 | 60 | 45 |
| TF 5 | 59 | 50 |
| TF 6 | 59 | 45 |
| TF 7 | 56 | 40 |
| TF 8 | 51 | 40 |
| TF 10 | 60 | 50 |

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45.691: 2006-12, Abschnitt 5.

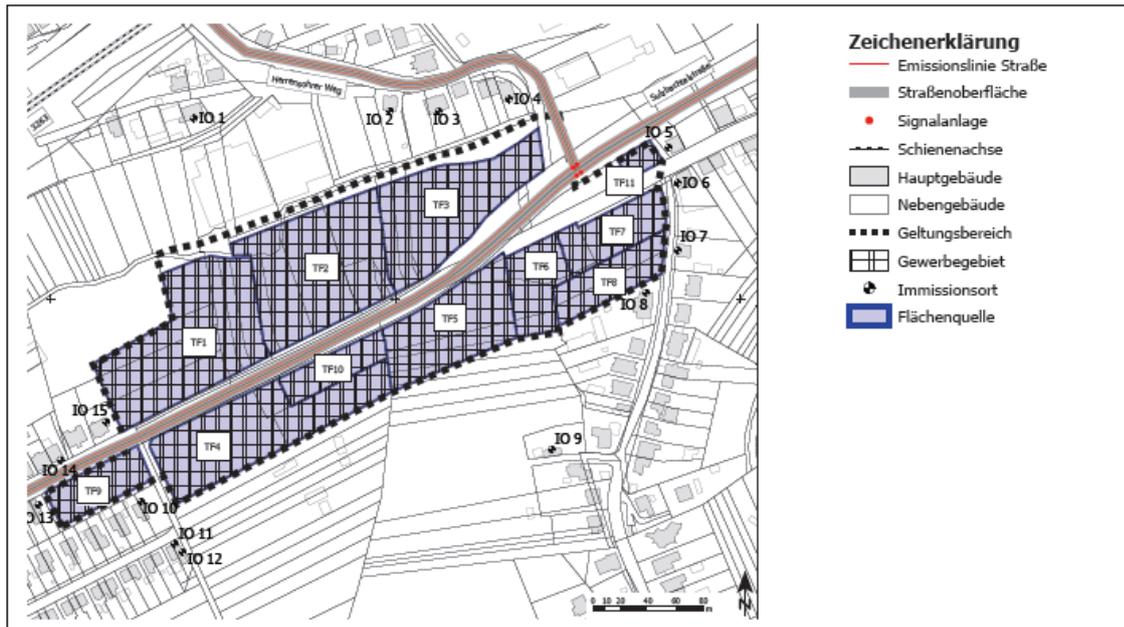


Abb. 18: Themenkarte 1 (GSB GbR / März 2016)

Erklärung

Gewerbe- und Industriegebiete dienen zur Unterbringung von gewerblichen Betrieben. Planungsrechtlich unterscheiden sich die beiden Baugebietsarten nicht durch die Größe der zulässigen Betriebe, deren Produktionsweise oder andere produktionstechnische Merkmale, sondern vorrangig durch das Maß an Störungen, das die Betriebe im jeweiligen Baugebiet verursachen dürfen. Gewerbegebiete dienen nach ihrer allgemeinen Zweckbestimmung „nur“ vorwiegend der Unterbringung von Gewerbebetrieben, während Industriegebiete diesem Zweck ausschließlich dienen. Damit dienen Gewerbegebiete der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Ein Gewerbegebiet ist somit planungsrechtlich der richtige Standort für jene Betriebe, die nach ihren Auswirkungen einerseits noch nicht in ein Industriegebiet gehören, die aber andererseits auch nicht mehr in einem Mischgebiet zugelassen werden können.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 2 BauNVO werden im Bebauungsplan Bauflächen nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung als Baugebiete festgesetzt. Diese werden in den §§ 2 - 14 BauNVO näher bestimmt, d.h. ihr Gebietscharakter wird definiert und die jeweils allgemein oder ausnahmsweise bzw. nicht zulässigen Nutzungen werden hierin festgelegt. Die allgemeine Zweckbestimmung des jeweiligen Baugebietes ergibt sich aus den Absätzen 1 der §§ 2 - 9 BauNVO. Die Absätze 2 regeln die zulässigen Arten von Nutzungen, während die Absätze 3 der §§ 2 - 9 BauNVO Aussagen zu den ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen treffen. Nach § 1 Abs. 3 Satz 2 BauNVO werden diese Nutzungsregelungen Inhalt des Bebauungsplanes, soweit nicht über die Absätze 4 - 9 des § 1 BauNVO konkret etwas anderes für den Bebauungsplan bestimmt wird.

Der festgesetzte Nutzungskatalog der zulässigen Nutzungen entspricht zum einen den bereits vorhandenen Nutzungen (insbesondere südlich der Sulzbachtalstraße), zum anderen werden Nutzungen zugelassen, die zu einer qualitativ hochwertigen Entwicklung des Gebietes beitragen werden. Aufgrund der Nähe zur bestehenden Wohnbebauung werden nur Betriebe zugelassen, die die Festsetzungen zu den Lärmkontingenten nicht überschreiten. Die festgesetzten Lärmkontingente ergeben sich aus der schalltechnischen Untersuchung zu diesem Bebauungsplan und sind in den Festsetzungen zum Bebauungsplan enthalten.

Der Nutzungskatalog für das Gewerbegebiet soll zudem mit Hilfe des Bebauungsplans noch konkretisiert und gesteuert werden. Für das Plangebiet wurde dabei eine Modifikation des Regelnutzungskatalogs mit allgemein zulässigen und ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen vorgenommen.

Einschränkungen bzw. Ausschlüsse entsprechender Nutzungen erfolgen, weil diese Nutzungen den verfolgten städtebaulichen Zielvorstellungen der Landeshauptstadt Saarbrücken nicht entsprechen. Im Einzelnen können diese Einschränkungen und Ausschlüsse wie folgt begründet werden:

- Die Einschränkung bezüglich der Zulässigkeit von Einzelhandel erfolgt in Anlehnung an das von der LHS Saarbrücken beschlossene Einzelhandelskonzept sowie die im LEP Siedlung formulierten Grundsätze und wird damit dem Ziel gerecht, den Einzelhandel in den Ortszentren vor Beeinträchtigungen zu schützen und die eigentliche Funktion des Gewerbegebiets zu fördern. Auch die landesplanerischen Vorgaben des LEP Umwelt schränken die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in gewerblichen Vorranggebieten ein. Um schädliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich der Landeshauptstadt Saarbrücken und sonstige benachbarte Zentren zu vermeiden und den Belangen von gewerblichen Betrieben ausreichend Rechnung zu tragen, sind Einzelhandelseinrichtungen in dem Gewerbegebiet grundsätzlich ausgeschlossen. Ausnahmsweise können Einzelhandelsnutzungen zugelassen werden, die einem Handwerks- oder Gewerbebetrieb zugeordnet und diesem baulich und funktional untergeordnet sind. Gemäß Ziffer 53 des LEP Siedlung wird die maximal zulässige Verkaufsfläche dieser Einrichtungen auf 500 m² begrenzt. Der Ausschluss der Einzelhandelseinrichtungen entspricht dabei den Zielsetzungen und Ansiedlungsregelungen des Einzelhandelskonzeptes, dass zentrenrelevanter und nahversorgungsrelevanter Einzelhandel in Gewerbegebieten nicht zugelassen werden soll. Betriebe mit nicht zentrenrelevantem Randsortiment können unter Umständen auch in Gewerbegebieten zugelassen werden. Dies ist in dem hier vorliegenden Bebauungsplan auch der Fall.

Nicht zulässig sind hingegen Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke, Bordellbetriebe und Gewerbebetriebe mit sexuellem Bezug. Gründe hierfür liegen in der Zielsetzung der Landeshauptstadt, dass solche Anlagen an einem besser integrierten Standort innerhalb des Siedlungsbereiches sinnvoller unterzubringen sind. Störungen, die von dieser Nutzung ausgehen, würden zu einer Beeinträchtigung der Wohnnutzung führen. Desweiteren soll aufgrund der Funktion der Straße als Haupteinfallstraße ein negatives Erscheinungsbild vermieden werden. Unterarten von Vergnügungsstätten wie Spiel- und Automatenhallen, Nachtlokale jeglicher Art, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, Wettbüros sowie Swinger-Clubs sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans. Sie können durch die mit der Nutzung einhergehenden Störungen ebenfalls zu einer Beeinträchtigung der Wohnnutzung führen, da für diese Nutzungen gerade in den Abend- und Nachtstunden ein erhöhtes Verkehrsaufkommen zu verzeichnen ist. Desweiteren können sie durch einen zunehmenden Ansiedlungsdruck einen Trading-Down-Effekt bedingen und somit zur Zweckentfremdung des Gewerbegebietes führen.

- Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Einrichtungen für soziale Zwecke lässt die Unterbringung von Flüchtlingen im Gewerbegebiet zu. Nach § 246 Abs. 10 BauGB „kann bis zum 31. Dezember 2019 in Gewerbegebieten (§ 8 der BauNVO, auch in Verbindung mit § 34 Abs. 2 BauGB) für Aufnahmeeinrichtungen, Gemeinschaftsunterkünfte oder sonstige Unterkünfte für Flüchtlinge oder Asylbegehrende von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden, wenn an dem Standort Anlagen für soziale Zwecke als Ausnahme zugelassen werden können oder allgemein zulässig sind und die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit öffentlichen Belangen vereinbar ist. § 36 gilt entsprechend“.

Diese neue Befreiungsregelung schafft damit eine Möglichkeit zur Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden in Gewerbegebieten. Voraussetzung ist, dass an dem Standort Anlagen für soziale Zwecke als Ausnahme zugelassen werden können oder allgemein zulässig sind und daher von den Städten und Gemeinden insbesondere nicht von der Feinsteuermöglichkeit des § 1 Abs. 5 oder 9 BauNVO Gebrauch gemacht wurde. Anders als im Falle einer Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB ist nach der Neuregelung eine Befreiung auch möglich, wenn die Grundzüge der Planung durch das Vorhaben berührt werden.

Insbesondere muss aber die Frage, ob Unterkünfte für Flüchtlinge und Asylbegehrende als Anlagen für soziale Zwecke eingestuft werden, nach der Neuregelung nicht mehr entschieden zu werden. Durch die weiter bestehen bleibende Voraussetzung der Vereinbarkeit der Befreiung mit öffentlichen Belangen wird aber gewährleistet, dass Flüchtlingsunterkünfte nur in Gewerbegebieten auf Standorten zugelassen werden können, an denen Konflikte speziell mit Lärm –

oder Geruchsimmissionen nicht zu erwarten sind. Dies ist zum Beispiel bei den ja häufig von der Fläche her großen Gewerbegebieten in einem Areal der Fall, in dem sich nicht störende Dienstleistungsbetriebe befinden. Im Übrigen ist wegen der eng zu praktizierenden Befreiungsregel stets die Notwendigkeit einer Planänderung von der Gemeinde zu prüfen.

- Die Nutzung der Grundstücke als reine Lagerplätze wird ausgeschlossen, da diese häufig ein sehr negatives Erscheinungsbild haben und sich städtebaulich ungünstig auswirken. Die Sulzbachtalstraße zählt zu einer der Haupteinfahrtsstraßen nach Saarbrücken; das städtebauliche Erscheinungsbild der Straße trägt damit zur Imagebildung der Stadt bei. Um ein negatives Bild zu vermeiden, werden Lagerplätze deshalb ausgeschlossen.

5.2 FESTSETZUNGEN GEMÄÙ § 1 ABS. 10 BAUNVO

5.2.1 Bestandsschutz

Festsetzung

Innerhalb des Geltungsbereiches gilt der erweiterte Bestandsschutz nach § 1 Abs. 10 BauNVO. Bestehende bauliche und sonstige Anlagen, welche gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes unzulässig wären, unterliegen dem Bestandsschutz soweit sie zulässiger Weise errichtet worden sind. Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen dieser Anlagen sind nur in Ausnahmen zulässig.

Erklärung

Die Festsetzung des Bestandsschutzes nach § 1 Abs. 10 BauNVO dient der Absicherung der vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen, welche nach den gewählten Festsetzungen an sich unzulässig wären. Die Grundvoraussetzung für die Anwendung von § 1 Abs. 10 BauNVO ist, dass es sich um ein überwiegend bebautes Gebiet handelt. Diese Voraussetzung wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans erfüllt.

Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen an bestehenden Gebäuden sind nur ausnahmsweise zulässig. Somit wird gewährleistet, dass der Landeshauptstadt Saarbrücken die Möglichkeit eingeräumt wird, ihr städtebauliches Gesamtkonzept langfristig zu realisieren.

5.2.2 Fremdkörperfestsetzung für bestehenden Einzelhandelsbetrieb

Festsetzung

Für den bestehenden Lebensmitteldiscountmarkt „Lidl“ (Sulzbachtalstraße 86-90, Gemarkung Dudweiler, Flur 24, Flurstück 47/4) wird festgesetzt, dass die Erneuerung und Wiedereröffnung allgemein zulässig ist, solange nicht durch Veränderung des Bestandes der baulichen Anlage oder durch dauerhafte Umnutzung oder auf andere Weise der Bestandsschutz entfallen ist. Zulässig ist auch die alsbaldige Neuerrichtung eines gleichartigen Gebäudes mit gleichartiger Nutzung an gleicher Stelle, sollte der Betrieb durch Brand, Naturereignisse oder durch andere außergewöhnliche Ereignisse zerstört worden sein. Die Auflagen zum Lärmschutz sind dabei einzuhalten.

Änderungen können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern durch die Änderung die Verkaufsfläche nicht vergrößert wird und keine schädlichen Wirkungen auf die umliegenden zentralen Versorgungsbereiche und wohnsiedlungsräumlich integrierten Nahversorgungsstandorte zu erwarten sind.

Nutzungsänderungen können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie nicht schon nach den übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässig sind.

Nicht zulässig ist die Erweiterung des Einzelhandelsbetriebes.

Erklärung

Der bestehende Lebensmitteldiscounter „Lidl“ wird gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO in seinem Bestand gesichert. Demnach ist die Erneuerung und Wiedereröffnung allgemein zulässig, solange nicht durch Veränderung des Bestandes der baulichen Anlage oder durch dauerhafte Umnutzung oder auf andere Weise der Bestandsschutz entfallen ist. Desweiteren ist auch die alsbaldige Neuerrichtung eines gleichartigen Gebäudes mit gleichartiger Nutzung an gleicher Stelle zulässig, sollte der Betrieb durch Brand, Naturereignisse oder durch andere außergewöhnliche Ereignisse zerstört worden sein. Ausnahmsweise können auch Änderungen zugelassen werden, sofern durch die Änderung die Verkaufsfläche nicht vergrößert wird und keine schädlichen Wirkungen auf umliegende Nahversorgungszentren zu erwarten sind. Damit wird dem bestehenden Markt die Möglichkeit eingeräumt, innerhalb des genehmigten Bestands notwendige Erneuerungen und Anpassungen vorzunehmen. Um die Ziele des Einzelhandelskonzeptes umzusetzen, wird eine Erweiterung des bestehenden Lebensmitteldiscounters jedoch nicht zugelassen. Damit soll eine weitere Beeinträchtigung des zentralen Versorgungsbereiches sowie der wohnsiedlungsräumlich integrierten Nahversorgungsstandorte vermieden werden.

Eine unzulässige Inhalts- und Schrankenbestimmung des Eigentums findet sich durch diese Festsetzung nicht statt, da dem Lebensmittelmarktdiscounter im Rahmen seines genehmigten Bestandes die Möglichkeit gegeben wird, notwendige Erneuerungen und Änderungen vorzunehmen. Sofern die Verkaufsfläche dadurch nicht vergrößert wird und keine schädlichen Wirkungen auf umliegende Nahversorgungszentren ausgehen. Einen Anspruch auf Erweiterungsmöglichkeiten, die über den genehmigten Bestand hinausgehen, gibt es nicht. Nutzungsänderungen, soweit sie nicht ohnehin den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen, sind ausnahmsweise zulässig.

5.3 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

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

5.3.1 Grundflächenzahl

Festsetzung

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO wird die **Grundflächenzahl (GRZ)** innerhalb der Mischgebiete auf **0,6** und innerhalb der Gewerbegebiete wird auf **0,8** festgesetzt: siehe Planzeichnung

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundfläche von

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

mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundfläche der o.a. Anlagen nicht überschritten werden. Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß sind zulässig.

Erklärung

Für die vorgesehenen Mischgebiete wird eine maximale GRZ von 0,6 festgesetzt. Die maximal zulässige Obergrenze der BauNVO für die GRZ in Mischgebieten wird dabei voll ausgeschöpft, um somit genügend Spielraum für bauliche Entwicklungen zuzulassen.

Für das Gewerbegebiet wird eine maximal zulässige GRZ von 0,8 festgesetzt. Dies entspricht der Obergrenze für die GRZ nach der BauNVO für Gewerbegebiete. Eine Überschreitung der GRZ durch Stellplätze und Garagen sowie ihre Zufahrten und durch Nebenanlagen wird ausgeschlossen, um eine Vollversiegelung des Grundstücks zu vermeiden.

5.3.2 Höhe baulicher Anlagen

Festsetzung

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 18 BauNVO wird die **Höhe baulicher Anlagen [Höhe Gebäudeoberkante (GOK)]** auf **maximal 11 m** festgesetzt: siehe Planzeichnung

Die maximale Höhenfestsetzung GOK beinhaltet sämtliche Aufbauten.

Zur Ermittlung der maximalen Höhe gilt der untere Bezugspunkt. Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße, gemessen an der straÙenseitigen Gebäudemitte ab der Straßenbegrenzungslinie.

Erklärung

Zur eindeutigen Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung in einem Bebauungsplan ist stets eine dreidimensionale Festsetzung erforderlich. Mit der Festsetzung der maximalen Höhe der Oberkante von Gebäuden wird die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen einschließlich der oberen und unteren Bezugspunkte beschränkt.

Im vorliegenden Fall wird die maximal zu errichtende Höhe auf 11 Meter festgesetzt. Somit wird den künftigen Bauherren genügend Spielraum zur Errichtung größerer gewerblicher Bauten / Hallen zugelassen.

5.4 BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

5.4.1 Bauweise

Festsetzung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO wird im gesamten Plangebiet eine **abweichende Bauweise** festgesetzt: siehe Planzeichnung

In der abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig.

Erklärung

Die Bauweise wird generell mit abweichend festgesetzt. Damit sind auch Gebäudelängen von über 50 m zulässig. Dies ist in dem hier vorliegenden Fall sinnvoll, da gewerbliche Betriebe häufig den Bedarf an größeren Gebäudekubaturen aufweisen.

5.4.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Festsetzung

Gemäß § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO werden im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes die **überbaubaren Grundstücksflächen** bestimmt durch **Baugrenzen**: siehe Planzeichnung

Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß (bis max. 0,5 m) kann gestattet werden. Diese Gebäudeteile sind dabei näher definiert: es handelt sich dabei um Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen (seitlicher Grenzabstand und sonstige Abstandsflächen) zulässig sind oder zugelassen werden können.

Nebenanlagen, die gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO der Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zu Ableitung von Abwasser dienen sowie Nebenanlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie gemäß § 14 Abs. 3 BauNVO, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zulässig.

Erklärung

Die überbaubare Grundstücksfläche ist eine Teilfläche der Grundstücksfläche, die in der vorgeschriebenen Art und bis zum festgesetzten Maß der baulichen Nutzung bebaut werden darf. Durch die Anordnung von Baugrenzen und Baulinien werden gestalterische und raumwirksame Akzente gesetzt. Gleichzeitig wird durch die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche dem Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen.

Im vorliegenden Bebauungsplan wurden lediglich Baugrenzen, keine restriktiveren Baulinien, festgesetzt, da in diesem Bereich der Landeshauptstadt Saarbrücken aus städtebaulicher Sicht keine architektonischen Akzentuierungen durch markante Gebäudekanten notwendig erscheinen. Die Baugrenzen reichen in diesem Fall vollkommen aus, um eine qualitativ hochwertige Entwicklung entlang des Straßenraums der Sulzbachtalstraße zu erreichen.

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 und 3 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Hierbei kann es sich beispielsweise um kleinere Trafostationen handeln, deren Errichtung außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen als nicht störend eingestuft sowie dadurch das städtische Gesamtbild nicht weiter beeinträchtigt wird.

5.5 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, GARAGEN UND CARPORTS

Festsetzung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO sind Flächen für Stellplätze und Zufahrten auch außerhalb, Flächen für Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Erklärung

Mit den oben aufgeführten Festsetzungen soll in erster Linie eine Ordnung des ruhenden Verkehrs erreicht werden. Da bestehende Betriebe zum Teil bereits Stellplätze außerhalb der hier festgesetzten Baugrenzen zur Verfügung stellen (insbesondere entlang der Sulzbachtalstraße), sollen diese auch künftig zulässig sein. Die Unzulässigkeit von Carports und Garagen außerhalb der Grundstücksflächen führt zur Vermeidung einer Ansammlung von Unterständen entlang des Straßenraums, welche zu einem städtebaulichen Missstand führen könnte. Stellplätze hingegen sind als nicht bauähnliche Körper zu bezeichnen und eher unauffällig in ihrer Erscheinung.

5.6 VERKEHRSKONZEPTION

5.6.1 Allgemeine Grundlagen

Verkehrsanbindung des Plangebietes

Die Hauptschließung des Plangebietes erfolgt über die Sulzbachtalstraße. Die Saarbrücker Straße dient ebenfalls als Erschließung zu den gewerblichen Betrieben im Osten des Plangebietes.

Alle weiteren Straßenteilbereiche innerhalb des Geltungsbereiches fungieren als Wohn- zw. Verbindungsstraßen:

- Schiedebornstraße
- Herrensohrer Weg
- Kalkofenstraße

FuÙ- und Radwege

Das FuÙ- und Radwegenetz erstreckt sich lediglich entlang der Verkehrsflächen auf den parallel dazu verlaufenden Gehwegen. Weitere Wegeverbindungen für Fußgänger existieren nicht.

Im nördlichen Abschnitt des Plangebietes verläuft der Sulzbach. Parallel hierzu verläuft ein FuÙ- und Radweg, der im hier vorliegenden Bebauungsplan als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „FuÙ- und Radweg“ festgesetzt wird. Dieser FuÙ- und Radweg hat jedoch im Rahmen der Erschließung des Gewerbegebietes keine weitere Funktion inne; er dient lediglich der Naherholung innerhalb des renaturierten Areal des Sulzbaches.

Ein Radweg erstreckt sich entlang der Sulzbachtalstraße als gesonderte Fläche in beiden Fahrtrichtungen.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Innerhalb bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich zwei Bushaltestellen („Wilhelmshöhe“ und „Herrensohrer Weg“), die von zwei Linien (103 und 104) angefahren werden. Das Plangebiet wird durch diese Linien mit dem Stadtteil Klarenthal und der Innenstadt von Saarbrücken verbunden.

Der Bahnhof von Dudweiler (Regionalzüge) ist etwa einen Kilometer vom Plangebiet entfernt.

Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr wird entlang der Sulzbachtalstraße ausnahmslos auf den privaten Grundstücksflächen geregelt. Es stehen ausreichend Stellplätze für Anwohner, Arbeitnehmer und Kunden der dort ansässigen Betriebe zur Verfügung. Im Straßenraum selbst darf nicht geparkt werden.

Im Bereich der Saarbrücker Straße stehen Parkbuchten entlang der Straße zur Verfügung.

5.6.2 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen zur Umsetzung der Verkehrskonzeption

Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Festsetzung

siehe Planzeichnung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Straßenverkehrsflächen als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

Die im Plangebiet südlich des Sulzbachs verlaufende Wegeverbindung wird als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „FuÙ- und Radweg“ festgesetzt.

Erklärung

Die oben aufgeführten Festsetzungen orientieren sich am Bestand und sollen diesen weiterhin sichern. Neue Verkehrswege werden innerhalb dieses Bebauungsplanes nicht entwickelt.

5.7 VER- UND ENTSORGUNG

5.7.1 Allgemeine Grundlagen

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

Nebenanlagen, die der Versorgung der Gebäude mit Wasser, Elektrizität, Gas und Wärme sowie der Ableitung von Abwasser dienen, sind überall im Plangebiet zulässig.

Abwasser / Entwässerung

Das Plangebiet ist in großen Teilen bebaut und somit bereits an die öffentliche Kanalisation der Sulzbachtalstraße angeschlossen.

Das Plangebiet liegt vollständig im Bereich des Mischwassergebietes. Bei Neuausrichtung der Entwässerungsanlage ist das Niederschlagswasser über einen Regenwasserkanal dem Sulzbach direkt zuzuführen.

Eine Versickerung des anfallenden Regenwassers ist, soweit wie Möglichkeiten vorhanden, zu empfehlen. Zur Überprüfung der verschiedenen Varianten für eine Versickerung ist im Rahmen einer Bauantragsstellung ein Bodengutachten und ggfls. ein Hydrologe zur Beratung hinzuziehen.

5.7.2 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen zum Bereich „Ver- und Entsorgung“

Versorgungsflächen zur Verteilung und Speicherung von Strom (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Festsetzung

siehe Planzeichnung

hier: Trafo

Erklärung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich eine Trafostation, die in die Planzeichnung übernommen wird.

Führung von oberirdischen und unterirdischen Versorgungsanlagen und –leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Festsetzung

siehe Planzeichnung

hier: Niederspannungsleitungen

Mittelspannungsleitungen

Signalkabel

Gasversorgung

Wasserversorgung

Beleuchtung

Erklärung

Die vorhandenen Versorgungsanlagen der Saarbrücker Stadtwerke werden mithilfe der getroffenen Festsetzungen gesichert.

Flächen für die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Festsetzung

Das anfallende Abwasser (Schmutz- und Niederschlagswasser) ist dem bestehenden Entwässerungssystem der Sulzbachtalstraße zuzuführen. Nicht belastetes Niederschlagswasser kann auch dem Sulzbach zugeführt werden.

Erklärung

Das Plangebiet ist in großen Teilen bebaut und somit bereits an die öffentliche Kanalisation der Sulzbachtalstraße angeschlossen. Sofern das Niederschlagswasser nicht belastet ist, kann es auch in den Sulzbach eingeleitet werden.

Leitungsrecht zugunsten des Erschließungsträgers (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Festsetzung

Entlang der in der Planzeichnung dargestellten Anlagen wird ein Leitungsrecht zugunsten des Erschließungsträgers festgesetzt.

Erklärung

Um einen ungestörten Zugang zu den im Plangebiet befindlichen Anlagen zu gewährleisten, wird ein Leitungsrecht zugunsten des jeweiligen Erschließungsträgers festgesetzt.

5.8 WASSERFLÄCHEN

Festsetzung

Der Verlauf des Sulzbaches inklusive seiner Böschungsbereiche wird als Wasserfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB festgesetzt: siehe Planzeichnung

Erklärung

Hier wurde die Wasserfläche des renaturierten Sulzbachs übernommen.

5.9 VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

Festsetzung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB werden hinsichtlich des Verkehrslärms folgende Festsetzungen getroffen: Für die dem ständigen Aufenthalt von Personen dienenden Räume, die nicht zum Schlafen genutzt werden, sind passive Schallschutzmaßnahmen an den Fassaden gemäß der aktuellen Fassung der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ entsprechend den im Bebauungsplan (**Themenkarte 2**) festgesetzten Lärmpegelbereichen IV bis V vorzusehen.

Für Schlaf- und Kinderzimmer sind passive Schallschutzmaßnahmen an den Fassaden gemäß DIN 4109 entsprechend den im Bebauungsplan (**Themenkarte 3**) festgesetzten Lärmpegelbereichen IV bis V vorzusehen. Es wird empfohlen, Fenster von zum Schlaf vorgesehenen Räumen zu weniger geräuschbelasteten Gebäudfronten hin zu orientieren.

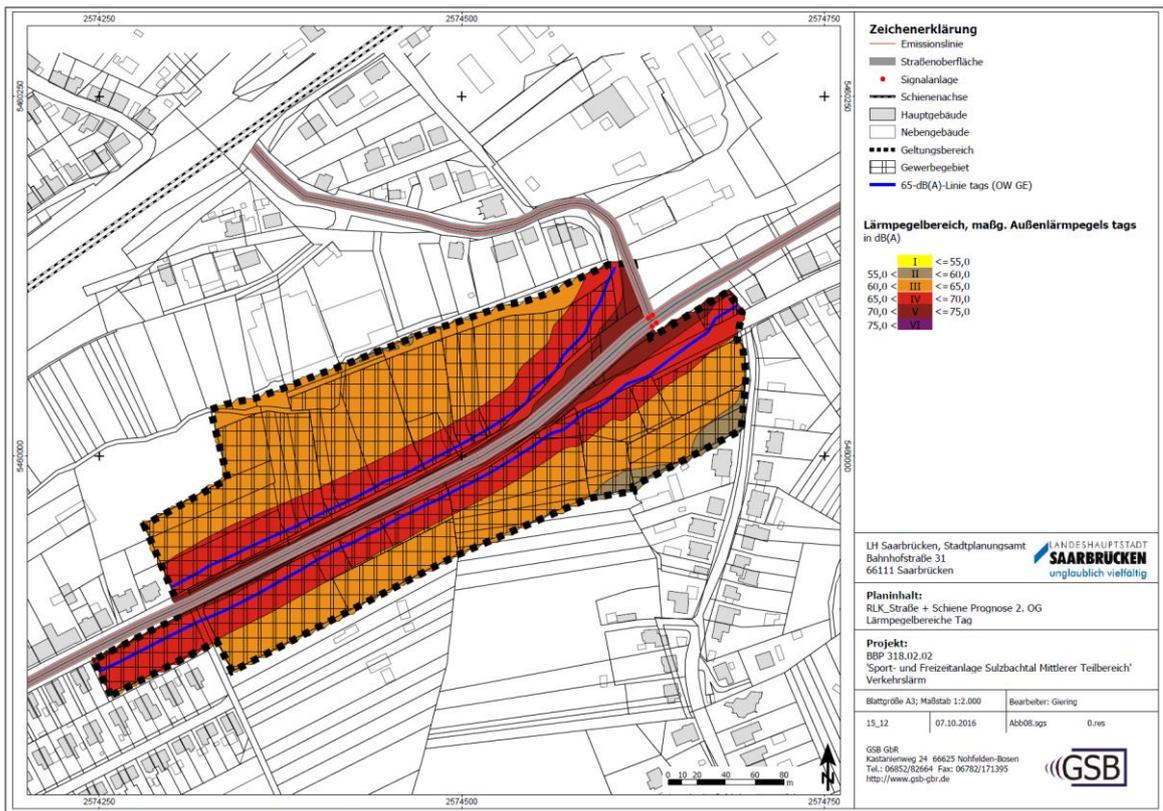


Abb. 19: Themenkarte 2 (GSB GbR / März 2016)

Tabelle 5: Schalldämmmaße aller Außenbauteile der jeweiligen Aufenthaltsräume (GSB GbR / März 2016)

Die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämmmaße (erf. $R'_{w,res}$) aller Außenbauteile der jeweiligen Aufenthaltsräume betragen:

| Lärmpegelbereich nach DIN 4109 vom November 1989, Tabelle 8 | Erforderliches Gesamtschalldämmmaß der jeweiligen Außenbauteile (erf. $R'_{w,res}$) nach DIN 4109 vom November 1989, Tabelle 8 | |
|---|---|-------------------------|
| | Aufenthaltsräume von Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches | Büroräume und ähnliches |
| [- / dB(A)] | [dB] | [dB] |
| I / < 55 | 30 | - |
| II / 56 – 60 | 30 | 30 |
| III / 61 - 65 | 35 | 30 |
| IV / 66 – 70 | 40 | 35 |
| V / 71 – 75 | 45 | 40 |
| VI / 76 – 80 | 45 | 45 |

Nachweise zur Schalldämmung sind im bauordnungsrechtlichen Verfahren nach DIN 4109 zu führen.

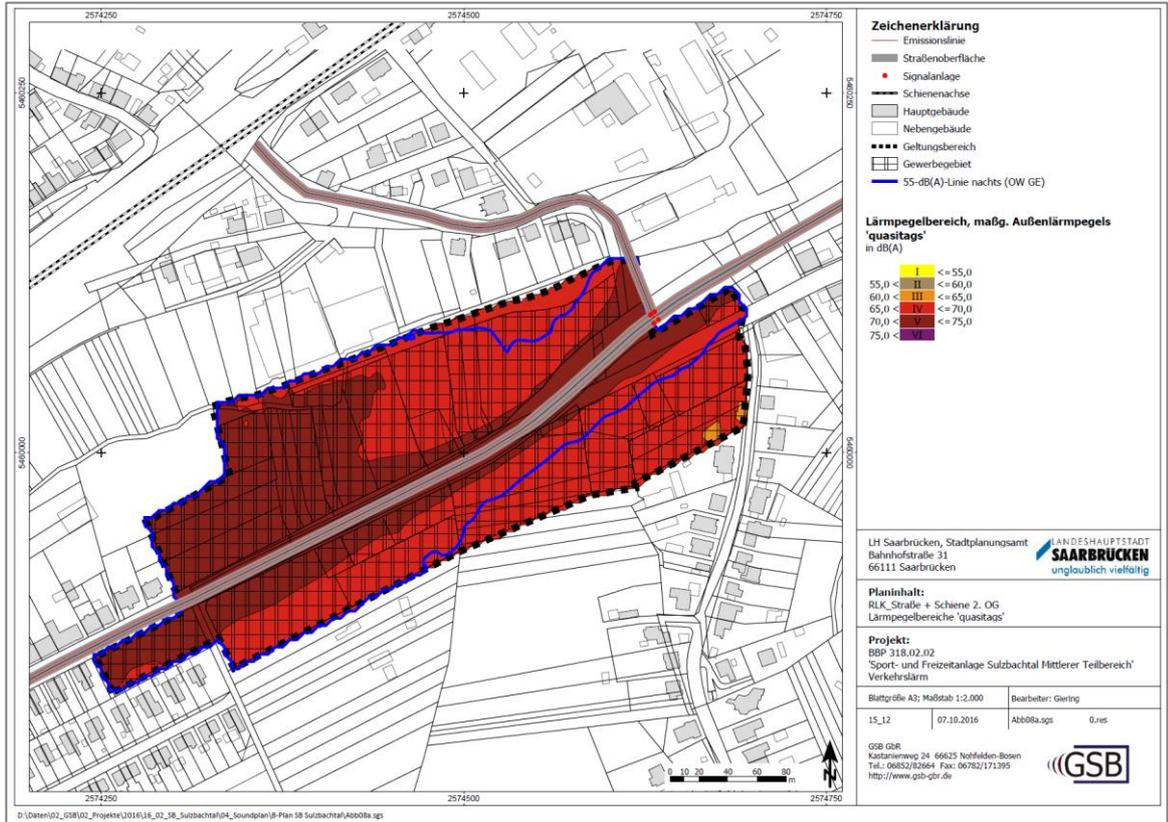


Abb. 20: Themenkarte 3 (GSB GbR / März 2016)

Als Ergänzung zu den erforderlichen Schallschutzmaßnahmen der Außenbauteile sind in Schlafräumen bei Lage im Lärmpegelbereich IV und V (ab 55 dB(A) Außenpegel nachts) fensterunabhängige, schallgedämmte Lüftungen oder gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art einzubauen, die eine ausreichende Belüftung bei geschlossenem Fenster sicherstellen. Dabei ist das erforderliche resultierende gesamte Schalldämmmaß erf. $R'_{w,res}$ aus dem Schalldämmmaß aller Außenbauteile gemeinsam zu erfüllen.

Von den Festsetzungen zum Verkehrslärm kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungs- oder Kennnisgabeverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden. Passive Schallschutzmaßnahmen können in Gänze entfallen, wenn vor den Fenstern von Aufenthaltsräumen Beurteilungspegel von 65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht bei Wohnnutzungen im Gewerbegebiet eingehalten werden.

Erklärung

Die hier getroffenen Regelungen ergeben sich aus der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung für den Bebauungsplan. Nur bei Einhaltung dieser Restriktionen ist für Räume mit schutzwürdigen Nutzungen eine dauerhafte Sicherung vor schädlichen Lärmeinwirkungen gewährleistet.

5.10 GRÜN- UND LANDSCHAFTSPLANUNG

5.10.1 Allgemeine Informationen

Da die Bauleitplanung und die hierdurch planerisch zulässige Versiegelung von Grund und Boden Eingriffe ermöglicht, ist es notwendig, im Sinne einer ökologisch orientierten Siedlungsentwicklung entsprechende grüngestalterische Maßnahmen innerhalb des Plangebietes durchzuführen.

5.10.2 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen zum Bereich „Grün- und Landschaftsplanung“

Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BAuGB)

Festsetzung

Öffentliche Grünfläche GÖ: Straßenbegleitende Gehölzpflanzungen

Festsetzung einer Öffentlichen Grünfläche (siehe Planzeichnung) mit der Zweckbestimmung Straßenbegleitende Gehölzpflanzungen. Die Begrünung der öffentlichen Grünfläche erfolgt nach den Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB.

Private Grünfläche GP:

Festsetzung einer Privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Eingrünung des Plangebietes“ mit dem Ziel des Erhalts der Eingrünung des Gewerbegebietes. Die Begrünung der privaten Grünfläche erfolgt nach den Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB.

Erklärung

Die Öffentlichen Grünflächen innerhalb des Geltungsbereiches dienen entsprechend ihrer Zweckbestimmung der intensiven Begrünung des Straßenraumes und sollen daher auch langfristig als unbebaute öffentliche Flächen erhalten werden. Gleichzeitig übernehmen sie zumindest in geringem Maße ökologische Funktionen und tragen zur gestalterischen Aufwertung des Landschafts- bzw. Stadtbildes bei.

Die Privaten Grünflächen im Geltungsbereich, für die der Erhalt der vorhandenen Gehölzstrukturen festgelegt wird, dienen vor allem der intensiven Eingrünung des Plangebietes und erfüllen damit gerade im Stadtgebiet wichtige ökologische Funktionen.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1a BauGB)

Festsetzung

PF1: Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Innerhalb des Gewerbe- sowie des Mischgebietes sind nicht überbaubare Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

PF2: Strauchheckenpflanzung

Die entsprechend gekennzeichneten Flächen im Mischgebiet sowie im Bereich der Privaten Grünfläche (siehe Planzeichnung) sind intensiv zu begrünen. Hierzu sind hier dichte Hecken durch Pflanzung von heimischen, standortgerechten Sträuchern (siehe Pflanzliste) im Raster von 1,0 m x 1,5 m zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. In die Pflanzungen sind mindestens 20 % Laubbaumhochstämme und Heister gemäß Pflanzliste zu integrieren.

Zu der die Fläche querenden Abwasserleitung ist ein entsprechender Schutzabstand für Gehölzpflanzungen einzuhalten (siehe Hinweise „Baumpflanzungen“).

PF3: Stellplatzbegrünung

Stellplätze innerhalb des Gewerbegebietes und des Mischgebietes sind intensiv zu begrünen. Je 4 Stellplätze ist ein standortgerechter, möglichst heimischer großkroniger Laubbaumhochstamm (StU 16 - 18cm) gemäß Pflanzliste in räumlicher Zuordnung zu den Stellplätzen zu pflanzen und dauerhaft zu sichern. Die Baumstandorte haben die Mindestanforderungen der DIN 18916 zu erfüllen, d.h. es wird eine offene Fläche von mindestens 6 m² und 16 m² Grundfläche des durchwurzelbaren Raumes mit einer Tiefe von mindestens 80 cm verlangt. Bei beengten Verhältnissen soll eine der alternativen Pflanzgrubenbauweisen der „FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen“ gewählt werden: Bei offenen Oberflächen von weniger als 6,0 m²

oder Pflasterfugenanteil von weniger als 15 % sind Belüftungs- und Bewässerungskanäle erforderlich; die Pflanzgrube muss mindestens 12,0 m³ umfassen und 1,50 m tief sein. Die Pflanzqualität hat den Mindeststandards der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau e.V., Bonn) zu entsprechen.

PF4: Alleepflanzung in Öffentlichen Grünflächen sowie im Gewerbegebiet

Innerhalb der entsprechend gekennzeichneten Öffentlichen Grünfläche sowie innerhalb der entsprechend gekennzeichneten Flächen im Gewerbegebiet und im Mischgebiet (siehe Planzeichnung) sind entlang der Sulzbachtalstraße Alleepflanzungen anzulegen. Hierzu sind im Abstand von 10 m standortgerechte, heimische großkronige Laubbaumhochstämme (siehe Pflanzliste) zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Der Unterwuchs ist gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Bei Abgang sind die Gehölze nachzupflanzen. Bestehende Gehölze sind zu erhalten und in die Pflanzung zu integrieren. Die Anlage von Zufahrten im notwendigen Umfang sowie Zuwegungen ist innerhalb der Fläche zum Anpflanzen zulässig.

PF5: Dachbegrünung

Flachdächer sowie flach geneigte Dächer bis 20° Dachneigung im Gewerbegebiet und im Mischgebiet sind extensiv zu begrünen.

PF6: Begrünung der Privaten Grünfläche GP: Erhalt von Laubgehölzflächen sowie von Gehölzen im Bereich des Grundstücksrandes

Die Gehölze im Bereich der Privaten Grünflächen GP (siehe Planzeichnung) sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang bzw. aus Gründen der Stand- bzw. Verkehrssicherheit notwendigen Rodungsarbeiten sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher gemäß Pflanzliste nachzupflanzen.

PF7: Begrünung der Öffentlichen Grünfläche GÖ: Erhalt der Gehölze im Straßenraum

Die Baum- bzw. Strauchpflanzungen innerhalb der Öffentlichen Grünfläche GÖ sind im Bereich der entsprechend gekennzeichneten Fläche (siehe Planzeichnung) dauerhaft zu erhalten und gärtnerisch zu pflegen. Bei Abgang sind die Laubbaumhochstämme und Sträucher durch standortgerechte, heimische Arten gemäß Pflanzliste nachzupflanzen.

PF8: Begrünung der Öffentlichen Grünfläche GÖ: Erhalt der Baumreihe im Straßenraum

Die Laubbaumhochstämme innerhalb der entsprechend gekennzeichneten Öffentlichen Grünfläche GÖ (siehe Planzeichnung) sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang sind die Laubbaumhochstämme durch standortgerechte, heimische Arten gemäß Pflanzliste nachzupflanzen. Der Unterwuchs ist dauerhaft gärtnerisch zu pflegen. Rad- und Fußwegverbindungen sind innerhalb der Fläche zulässig.

PF9: Erhalt der Straßenbaumpflanzung innerhalb der Verkehrsfläche

Die vorhandenen Einzelbaumpflanzungen im Straßenraum (siehe Planzeichnung) sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Bei Abgang sind standortgerechte Laubbaumhochstämme (siehe Pflanzliste) nachzupflanzen.

Für alle Pflanzmaßnahmen sind die DIN 18916 sowie die DIN 18920 und die FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen entsprechend zu beachten und es sind gebietsheimische Gehölze mit der regionalen Herkunft „Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben“ (Region 4) nach dem „Leitfaden zur Verwendung gebiets-eigener Gehölze“ (BMU, Januar 2012) zu verwenden. Zur optimalen Entfaltung der Funktionalität der Gehölzstrukturen im Bereich der Straßenbegleitenden Grünflächen sind zur Anpflanzung nur standortgerechte Arten bzw. deren Sorten, die für den städtischen Straßenraum geeignet sind, zu verwenden. Hierzu kann

beispielsweise die „Straßenbaumliste der Ständigen Konferenz der Gartenamtsleiter beim Deutschen Städtetag“ herangezogen werden. Die folgende Artenliste stellt daher lediglich eine beispielhafte Auswahl der zu pflanzenden Gehölze dar:

Pflanzliste Laubbaumhochstämme und Heister (Beispiele)

Silberweide (*Salix alba*)
Bruchweide (*Salix fragilis*)
Mandelweide (*Salix triandra*)
Schwarzerle (*Alnus glutinosa*)
Stiel-Eiche (*Quercus robur*)
Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*)
Feldulme (*Ulmus minor*)
Flatterulme (*Ulmus laevis*)
Bergulme (*Ulmus glabra*)
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Birke (*Betula verrucosa*)
Spitzahorn (*Acer platanoides*)
Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Feldahorn (*Acer campestre*)
Espe (*Populus tremula*)
Winterlinde (*Tilia cordata*)

Pflanzliste Sträucher (

Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Kornelkirsche (*Cornus mas*)
Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
Roter Holunder (*Sambucus racemosa*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Hasel (*Corylus avellana*)
Heckenrose (*Rosa canina*)
Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*)
Weißdorn (*Crataegus laevigata*)
Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Liguster (*Ligustrum vulgare*)
Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)
Hundsrose (*Rosa canina*)
Stachelbeere (*Ribes uva-crispa*)
Rote Johannisbeere (*Ribes rubrum*)

Pflanzqualität

Zur schnelleren Wirksamkeit der Ausgleichspflanzungen im Sinne einer besseren Einbindung des Planungsraumes ins Landschaftsbild werden folgende Mindestqualitätsstandards an die Pflanzungen gestellt:

Hochstämme / Stammbüsche: 3xv, StU 16-18 cm

Heister: 2xv, ab 100 m

Sträucher: 2 Tr; ab 60 cm

Erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Bindung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB.

Erklärung

Die Eingrünung des Plangebiets durch Gehölzstrukturen ist eine der wichtigsten grünordnerischen und landschaftsökologischen Maßnahmen zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes und für den naturschutzfachlichen Ausgleich.

Durch die Ausweisung von privaten und öffentlichen Grünflächen können die größten, zusammenhängenden, privat oder öffentlich genutzten Grünbereiche dauerhaft gesichert werden. Durch die festgesetzte Alleepflanzung erfährt der StraÙenzug „Sulzbachtalstraße“ zudem eine gestalterische Aufwertung. Diese Flächen erfüllen ökologische Funktionen und stellen wertvolle Rückzugsräume im Stadtgebiet bereit.

Neben positiven gestalterischen Aspekten im Hinblick auf das Landschaftsbild werden durch die grünordnerischen Maßnahmen auch kleinräumig Ersatzbiotope zumindest für störungsunempfindliche Arten geschaffen bzw. vorhandene Gehölze erhalten. So können durch die Neupflanzung der Hecken im Nordosten des Plangebietes (PF2) gleichwertige Ersatzstrukturen für die zukünftig überplanbaren und damit potentiell wegfallenden Hecken (2.10.2) im Bereich des dort liegenden Gewerbegebietes geschaffen werden. Die Gehölzstrukturen im Plangebiet tragen zusätzlich zur Ausfilterung von Luftschadstoffen sowie zur Verbesserung des Mikroklimas durch Windschutz, Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und Herabsetzung sommerlicher Temperaturen durch Beschattung und Transpirationskühlung bei.

Grundsätzlich sind heimische und standortgerechte Gehölzarten zu verwenden, um die langfristige Entwicklung der Gehölze zu sichern. Bezüglich der zu verwendenden Gehölzarten im Straßenraum sind Baumarten bzw. deren Sorten zu verwenden, die an die Wuchsbedingungen im städtischen Straßenraum angepasst sind. So sind hier nicht ausschließlich heimische Gehölzarten zu erwarten, denn Ziel der Pflanzung sind im städtischen Raum möglichst langlebige und sichere Gehölzbestände. Gleichzeitig stehen heimische, standortgerechte Gehölze in enger Wechselbeziehung zu den hier natürlicherweise vorkommenden Tierarten. Durch die Pflanzqualitäten werden Mindeststandards für die anzupflanzenden Gehölze vorgegeben, um die beabsichtigten Wirkungen schnellstmöglich zu erzielen.

Die Pflanzlisten für Bäume und Sträucher wurden aus dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

5.11 FESTSETZUNGEN GEMÄÙ § 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. § 85 ABS. 4 LBO

Werbeanlagen

Im Mischgebiet sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Werbeanlagen sind so gestalten, dass sie in Form, Größe, Material und Farbe eine harmonische, architektonische Gliederung erkennen lassen und das Straßenbild nicht stören.

Freistehende Werbemasten (Pylone) und Fahnenstangen dürfen eine Höhe von 10 m ab Oberkante natürliches Gelände nicht überschreiten. Bezugspunkt ist die Oberkante der vorhandenen Sulzbachtalstraße. Werbemasten (Pylone) dürfen eine Breite von 3 m nicht überschreiten.

Freistehende Werbetafeln dürfen eine Höhe von 3 m nicht überschreiten. Ihre Kantenlänge (Breite und Tiefe) darf 1,5 m nicht überschreiten.

Eine Beleuchtung der Werbeanlagen durch Lichtquellen, die in kurzen Zeitabständen ein- und ausgeschaltet werden, oder die Farbe wechseln, sowie durch Lichtquellen, die bewegt werden oder deren Träger bewegt werden und Lichtwerbung als Laufschriften sind unzulässig.

Technische Aufbauten

Technische Aufbauten sind in Gänze einzuhausen.

5.12 KENNZEICHNUNGEN (§ 9 ABS. 5 BAUGB)

Innerhalb des Plangebietes sind im Kataster für Altlasten und altlastverdächtige Flächen mehrere Flächen gekennzeichnet:

- SB 3133 Unter der Mùhl: Altablagerung, Altlastenverdachtsfläche, orientierende Untersuchung (OU)
- SB 4095 Bonner: Schrottplatz und Kfz-Reparatur, Altstandort, Altlastenverdachtsfläche, orientierende Untersuchung (OU)

- SB 1162: ehemalige JET-Tankstelle dto Steinmetz und Schrott, Altstandort, Altlast, orientierende Untersuchung (OU)
- SB 3194, 76-91: Berge- und Bauschutt, ehemalige Schreinerei Ruppel, dto, Teppichmachererei Bystry + Sped., Altablagerung, Altlastenverdachtsfläche
- SB 1131, ab 74 Kreiter: Heizöl, eigene Tankstelle und Kfz-Werkstatt, teilweise ehemalige Schreinerei Ruppel, Altstandort, Altlastenverdachtsfläche
- SB 3193, Herrensohrer Weg (ursprgl. ITU0047): Altstandort, Altlastenverdachtsfläche
- SB 1186: Baufirma Robiné und Co GmbH, in Betrieb
- SB 1163: Betonwerk Ready-Mix, in Betrieb
- SB 21940: Spedition Fa. Kreiter & Co.KG mit Dieseltankstelle und Heizöltankstelle, Diesel- und Heizöltanker
- SB 1165

5.13 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 ABS. 6 BAUGB)

Schutzabstand Wald

Gem. § 14 Abs. 3 LWaldG ist bei der Errichtung von Gebäuden auf waldnahen Grundstücken ein Abstand von 30 m zwischen Waldgrenze und Außenwand des Gebäudes einzuhalten. Hiervon kann die Forstbehörde Ausnahmen genehmigen, wenn die Eigentümer der zu bebauenden Grundstücke zugunsten des jeweiligen Eigentümers des von der Abstandsunterschreitung betroffenen Grundstücks eine Grunddienstbarkeit mit dem Inhalt bestellt, die forstwirtschaftliche Nutzung des von der Abstandsunterschreitung betroffenen Grundstücks, einschließlich sämtlicher Einwirkungen durch Baumwurf, zu dulden und insoweit auf Schadensersatzansprüche aus dem Eigentum zu verzichten und aufgrund der Standortgegebenheiten, insbesondere der Geländeausformung, der Waldstruktur sowie der Windexposition keine erhöhte Baumwurfgefahr besteht.

Schutzabstand zum Bachlauf gem. § 56 SWG

Zur Gewährleistung einer naturnahen Bewirtschaftung der Gewässerrandstreifen ist innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein Schutzabstand von mind. 5 m, gemessen an der Uferlinie, einzuhalten. Hier sind die Errichtung baulicher Anlagen, sofern sie nicht wasserwirtschaftlich erforderlich sind, sowie Aufschüttungen unzulässig. Für die Anwendung wassergefährdender Stoffe sind Anwendungsbeschränkungen einzuhalten.

Hochwasserlinie des HQ100

Zur Darstellung des potentiellen Überschwemmungsgebietes des Sulzbach und der so darstellbaren Hochwassergefährdungsflächen wird in die Planzeichnung die Hochwasserlinie des HQ100 nachrichtlich übernommen.

5.14 HINWEISE

Bodendenkmäler

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

Grunddienstbarkeit

Die Eigentümer der vom vorliegenden Bebauungsplan betroffenen Parzellen verpflichten sich – im Falle einer Unterschreitung des Schutzabstandes zum Wald - durch Bestellung einer Dienstbarkeit, die forstwirtschaftliche Nutzung, einschließlich sämtlicher Einwirkungen durch Baumwurf des Nachbargrundstücks uneingeschränkt und entschädigungslos unter Verzicht auf Schadenersatzansprüche zu dulden.

Die Grunddienstbarkeit wird im Grundbuch eingetragen.

Einhaltung der Grenzabstände

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

Rodungs- und Rückschnittarbeiten

Entsprechend § 39 Abs. 5 BNatSchG sind erforderliche Rodungs- und Rückschnittarbeiten im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar des Folgejahres durchzuführen.

Baumpflanzungen

Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist bei den Baumpflanzungen zu beachten. Bei der Ausführung der Erdarbeiten oder Baumaßnahmen müssen die Richtlinien der DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" beachtet werden. Das DVGW-Regelwerk GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" ist bei der Planung zu beachten.

Umweltfreundliche Energieträger

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

Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB)

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Hierbei sind die Bestimmungen der DIN 18320 zu beachten.

Telekommunikationslinien

Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien sind während der Bauphase zu vermeiden. Ein ungehinderter Zugang zu den Leitungen muss jederzeit möglich sein, insbesondere von Abzweiggkästen und Kabelschächten sowie von oberirdischen Gehäusen, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können.

Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Bei Neuanschlüssen ist die Deutsche Telekom Technik GmbH frühzeitig zu informieren.

Altlasten

Innerhalb des Plangebietes sind im Kataster für Altlasten und altlastenverdächtige Flächen mehrere Flächen gekennzeichnet (siehe Kennzeichnungen). Bei Eingriffen in den Boden ist ein Bodengutachter hinzuziehen; bei Auffälligkeiten ist das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz zu informieren. Abhängig von der beabsichtigten Folgenutzung ist eine Wertung der Einzelflächen auf der Grundlage des BBodSchG vorzunehmen und mit dem Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz abzustimmen.

Bahnanlagen

Auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall usw.) wird vorsorglich hingewiesen.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

In unmittelbarer Nähe der elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.

Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von den einzelnen Bauherren auf eigenen Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Ehemaliger Bergbau

Der Bebauungsplan liegt im Bereich einer ehemaligen Eisenerzkonzession. Es geht jedoch nicht hervor, ob diesbezüglich unter diesem Gebiet Bergbau umgegangen ist. Bei eventuellen Ausschachtungsarbeiten ist auf Anzeichen von altem Bergbau zu achten und uns dies dem Oberbergamt des Saarlandes mitzuteilen.

Brand- und Zivilschutz

Im Plangebiet ist ausreichend Löschwasser zur Verfügung zu stellen. Bemessungsgrößen sind dem Arbeitsblatt DVGW 405 zu entnehmen.

Weiterhin sind bei einer Gebäudenutzung bzw. Standortplanung die Richtlinien „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ zu beachten.

Bei einer Festlegung von Baumstandorten ist die Notwendigkeit einer Anleiterung am Objekt zu prüfen.

Bei Festlegung von Parkflächen sind ebenso die möglichen Zufahrten bzw. Aufstellflächen der Feuerwehr zu berücksichtigen.

Bei Errichtung von Objekten ist der 2. Rettungsweg über Hubrettungsfahrzeuge der Feuerwehr zu gewährleisten (Aufstellflächen für die Feuerwehr auf Grundstücken).

Kampfmittel

Hinweise auf mögliche Kampfmittel liegen nicht vor. Dennoch kann nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass Kampfmittel gefunden werden. In diesem Falle ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen.

Geräuscheinwirkungen des Verkehrslärms

Im Zuge eines konkreten bauordnungsrechtlichen Verfahrens ist bei der Dimensionierung der Außenbauteile zusätzlich zu den Geräuscheinwirkungen des Verkehrslärms die des Gewerbelärms bei der Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels zu berücksichtigen.

Anbringen von Nisthilfen

Innerhalb des Geltungsbereiches sollen, sofern baubedingt möglich, an höheren Gebäuden geeignete Nisthilfen für Vögel oder Fledermäuse angebracht werden. Die Funktion der Nisthilfen ist dauerhaft zu gewährleisten.

Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet liegt vollständig im Bereich des Mischwassergebietes. Bei Neuausrichtung der Entwässerungsanlage ist das Niederschlagswasser über einen Regenwasserkanal dem Sulzbach direkt zuzuführen.

Eine Versickerung des anfallenden Regenwassers ist, soweit wie Möglichkeiten vorhanden, zu empfehlen. Zur Überprüfung der verschiedenen Varianten für eine Versickerung ist im Rahmen einer Bauantragsstellung ein Bodengutachten und ggfls. ein Hydrologe zur Beratung hinzuziehen.

6 UMWELTBERICHT

6.1 EINLEITUNG

6.1.1 Angaben zum Standort

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 318.02.02 „Sulzbachtalstraße, vom Schiedeborn bis Kalkofenstraße“ liegt im Stadtteil Dudweiler der Landeshauptstadt Saarbrücken und hier innerhalb des Distriktes Wilhelmshöhe-Fröhn. Das Plangebiet erstreckt sich über 6 ha im Bereich bereits bebauter Flächen innerhalb der Siedlungslage. Das Gebiet beinhaltet Gewerbeflächen sowie im nördlichen Abschnitt Flächen im direkten Umfeld des Sulzbaches, innerhalb denen ein Freizeitweg verläuft.

Die Bestandsaufnahme der Biotoptypen erfolgte im März 2016 durch Begehung vor Ort. Das Plangebiet stellt sich derzeit als bereits stark anthropogen überformter Raum dar. Die zentralen Bereiche des Geltungsbereiches sind infolge der Anlage von Straßen und Gebäuden sowie deren Nebenflächen deutlich anthropogen geprägt. Begrünte Bereiche beschränken sich hier auf straßenbegleitende Grünflächen oder aber begrünte Nebenflächen (Pflanzbereiche) im direkten Umfeld der Gebäude. Lediglich in den Randbereichen, d.h. im Norden und Süden des Plangebietes befinden sich großflächigere zusammenhängende Grünstrukturen. Im Norden sind dies die Uferstrandsteifen des renaturierten Sulzbaches, sowie waldähnliche Gehölzinseln außerhalb der Gewerbeflächen.

6.1.2 Art des Vorhabens / Umweltrelevante Festsetzungen

Das Plangebiet liegt zwischen der Innenstadt von Saarbrücken und dem Stadtteil Dudweiler. Bisher ist das Erscheinungsbild des Plangebietes geprägt durch Leerstände, verfallende Bausubstanz und eine Mischung industrieller, gewerblicher und Einzelhandelsnutzungen. Gleichzeitig ist das Plangebiet von Wohnnutzungen umgeben. Wie in Kapitel 1.1 beschrieben, ist Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes eine Neuordnung der Nutzungskulisse im Hinblick auf die Zulässigkeit von Nutzungen im bestehenden Gewerbe- und Mischgebiet. Gleichzeitig ist das Plangebiet von lärmsensibler Wohnnutzung umgeben, so dass der Zulässigkeitskatalog der zukünftig im Plangebiet anzusiedelnden Art der baulichen Nutzungen entsprechend reglementiert sein wird bzw. sich an den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung des Büros GSB GbR orientieren wird. Insofern ist Ziel des vorliegenden Bebauungsplans eine Aufwertung des Plangebietes durch Ansiedlung einer Nutzungskulisse aus im Wesentlichen höherwertigen gewerblichen sowie Büronutzungen, ebenso ist die Sicherung von Flächen für produzierendes Gewerbe und artverwandte Nutzung geplant. Das Wohnen im Umfeld störende Nutzungen wie beispielsweise Vergnügungsstätten sollen eingeschränkt sowie Bordelle ausgeschlossen werden (Details siehe Kapitel 5.1 bis 5.5).

Demnach zielen die Inhalte des vorliegenden Bebauungsplans vor allem auf Änderungen der städtebaulichen Festsetzungen bezüglich der Art der baulichen Nutzung oder des Maßes der baulichen Nutzung ab. Konkret ist beispielsweise als zusätzliche Auswirkung gegenüber dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan die Neuversiegelung durch Erhöhung der GRZ im Gewerbegebiet auf 0,8 zu nennen. Im für den nördlichen Teil des Plangebietes gültigen Bebauungsplan war für das dort liegende Gewerbegebiet eine GRZ von 0,4 festgesetzt, der tatsächliche Grad der Überbauung (siehe Biotoptypenplan) ist jedoch offensichtlich höher. Hierzu ist zusätzlich anzumerken, dass eine Überbauung durch Stellplätze und Nebenanlagen nach der BauNVO von 1977 bei der Berechnung der GRZ unberücksichtigt blieb. Die tatsächlich mögliche Versiegelung war demnach höher.

Gleichzeitig werden allerdings vorhandene Grünflächen und –strukturen, die aus den Festsetzungen des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes resultieren (Private und Öffentliche Grünflächen sowie Flächen zum Anpflanzen im Gewerbegebiet) durch entsprechende grünordnerische Festsetzungen nach § 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB bzw. § 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB (siehe Kapitel 5.10) dauerhaft gesichert. Insgesamt geht das Maß der grünordnerischen Festsetzungen des vorliegenden Bebauungs über die im aktuell noch gültigen Bebauungsplan hinaus. Für den südlichen Abschnitt des Geltungsbereiches, für den bisher kein Bebauungsplan existiert, legen die grünordnerischen Festsetzungen den Erhalt der hier vorhandenen größeren Grünstrukturen (Gehölzflächen) sowie die Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Desweiteren werden hier im Gewerbegebiet und Mischgebiet zusätzliche Flächen zum Anpflanzen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgelegt. Gleichzeitig erfolgt eine Festlegung der GRZ, die sich aus dem aktuellen

Versiegelungsgrad im bestehenden Gewerbe- und Mischgebiete ableitet. Damit werden durch den vorliegenden Bebauungsplan keine über das bisher im Plangebiet vorhandene Maß der Überbauung hinausgehenden Eingriffe zulässig, zusätzlichen Auswirkungen auf die Umwelt können ausgeschlossen werden.

6.1.3 Bedarf an Grund und Boden

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

- gesamtes Plangebiet : ca. 61.039 m²
- Straßenverkehrsfläche: 8.560 m²
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: 715 m²
- überbaubare Grundfläche im Plangebiet im Gewerbegebiet (GRZ 0,8 ohne zulässige Überschreitung): Vollversiegelte Fläche: 31.950 m²
- nicht überbaubare Fläche im Gewerbegebiet: Bepflanzung gemäß Festsetzungen PF1 nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB: 6.760 m²
- nicht überbaubare Fläche im Gewerbegebiet: Bepflanzung gemäß Festsetzungen PF4 nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB: 1.230 m²
- überbaubare Grundfläche im Plangebiet im Mischgebiet (GRZ 0,6 ohne zulässige Überschreitung): Vollversiegelte Fläche: 1.510 m²
- nicht überbaubare Fläche im Mischgebiet: Bepflanzung gemäß Festsetzungen PF1 nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB: 780 m²
- nicht überbaubare Fläche im Mischgebiet: Bepflanzung gemäß Festsetzungen PF2 nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB: 50 m²
- nicht überbaubare Fläche im Mischgebiet: Bepflanzung gemäß Festsetzungen PF4 nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB: 175 m²
- Private Grünfläche: Pflanzung von Strauchhecken (Maßnahme PF2 gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB): 270 m²
- Private Grünfläche: Erhalt der Laubgehölze (Maßnahme PF6 gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB): 5.220 m²
- Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung Straßenbegleitende Gehölzpflanzung (Maßnahme PF7 gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB): 735 m²
- Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung Straßenbegleitende Gehölzpflanzung (Maßnahme PF8 gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB): 735 m²
- Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung Straßenbegleitende Gehölzpflanzung (Maßnahme PF4 gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB): 265 m²
- Wasserflächen: 2.070 m²

Damit sind im Plangebiet, bei einer maximalen Ausnutzung der Grundfläche, 42.740 m² versiegelbar. Dies entspricht 70 % des gesamten Plangebietes. Derzeit ist das Plangebiet bereits zu weiten Teilen bebaut, 43.925 m² (entspricht 72 % des Geltungsbereiches) sind vollversiegelt.

6.1.4 Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Scoping)

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufzufordern. Hierzu werden alle relevanten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden angeschrieben und um Stellungnahme gem.

§ 4 Abs. 1 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB gebeten. Die Ergebnisse dieser Beteiligung werden dann im weiteren Planverfahren aufgenommen.

6.1.5 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes gemäß Fachgesetzen und Fachplänen

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine festgesetzten Schutzgebiete nach Wasser- oder Naturschutzrecht. Das nächstgelegene Schutzgebiet befindet sich in einer Entfernung von ca. 500 m südlich, es handelt sich um das Landschaftsschutzgebiet L5.08.02 „St. Johanner Stadtwald“. Aufgrund der großen Entfernung zum Plangebiet und den formulierten Zielen der Planung sind keine Beeinträchtigungen des Schutzgebietes zu erwarten.

Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG oder Flächen der Offenland-Biotopkartierung III des Saarlandes befinden sich nicht innerhalb des Plangebietes. Bezüglich des Arten- und Biotopschutzprogrammes des Saarlandes (ABSP) liegt die Fläche Nr. 6708040 ca. 125 m vom Geltungsbereich in südlicher Richtung entfernt. Mit dieser wird der „Ortsrand von Dudweiler mit Magerrasen; durch zunehmende Freizeitnutzung und Sukzession stark gefährdet; auch Aufforstungen der Sandflächen“ erfasst und bewertet. Auch hier ist aufgrund der Entfernung zum Plangebiet und den formulierten Zielen der Planung nicht mit Beeinträchtigungen der ABSP-Fläche zu rechnen.

Nach dem Landschaftsplan des Regionalverbandes liegt das Plangebiet teilweise innerhalb eines vom Landschaftsplan als „bedeutendem Klimafunktionsbereich“ bewertetem Raum mit der Maßnahme zur „Sicherung der Auen, Klima- und Hochwasserschutz“. Weiterhin befindet sich das Plangebiet innerhalb des im Rahmen von Gewässereneraturierungen festgelegten „Schutzraumes des Sulzbach“. Aufgrund der Art des geplanten Vorhabens, durch das keine zusätzlich zu bereits vorhandenen klimaökologischen Beeinträchtigungen zu erwarten sind sowie der nachrichtlichen Übernahmen und dem damit verbundenen Schutz des Gewässers steht die vorliegende Planung den Zielen des Landschaftsplanes nicht entgegen.

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan des Regionalverbandes Saarbrücken stellt für den Geltungsbereich des Plangebietes eine gewerbliche Baufläche, eine Grünfläche, eine Wohnbaufläche sowie eine gemischte Baufläche dar.

Das Landschaftsprogramm des Saarlandes führt in Karte 1 „Schutzgebiete“ die Neuordnungskulisse der Landschaftsschutzgebiete bis an die Südgrenze des Plangebietes heran, allerdings wird diese landesplanerische Zielvorgabe durch Umsetzung des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt. Nach Karte 2 „Klima, Boden, Grundwasser“ befindet sich das Plangebiet innerhalb einer Kaltluftabflussbahn, für die als Maßnahme durch das Landschaftsprogramm die „Offenhaltung wichtiger Kaltluftabflussbahnen“ festgelegt wird. Das Plangebiet ist derzeit bereits vollständig bebaut, zusätzliche Bebauung von klimaökologisch bedeutenden Freiflächen wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan nicht vorbereitet. Karte 3 „Oberflächengewässer und Auen“ legt die Maßnahmen „Naturnaher Rückbau“ sowie „Ökologische Aufwertung innerörtlicher Fließgewässerabschnitte“ fest. Der im nördlichen Teil des Plangebietes liegende Gewässerrandstreifen des Sulzbach wird nachrichtlich übernommen, so dass eine naturnahe Entwicklung des bereits renaturierten Gewässers hier grundsätzlich möglich ist. Die Karte 5 „Kulturlandschafts und Erholungsvorsorge“ formuliert für das Plangebiet die Maßnahmen „Festlegung von Grünzäsuren“ sowie die „Freiraumaufwertung in Auen“, was bereits mit der Renaturierung des Sulzbach erfolgt ist und infolge der Sicherung des Gewässerrandstreifens dauerhaft gesichert wird.

Im Landesentwicklungsplan Teilabschnitt „Umwelt, Vorsorge für Flächennutzung, Umweltschutz und Infrastruktur“ (LEP-Umwelt) vom 13. Juli 2004, zuletzt aktualisiert am 20. Oktober 2011, werden für das Plangebiet keine Ziele der Landesplanung festgelegt. Das Vorhaben steht den Zielen der Landesplanung damit nicht entgegen.

6.2 BESCHREIBUNG DER UMWELT UND IHRER BESTANDTEILE

6.2.1 Abgrenzung des Untersuchungsraumes

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

Das Plangebiet liegt innerhalb des Stadtgebietes und ist bereits großflächig bebaut und unterliegt unterschiedlichen Nutzungen (u.a. Gewerbe, Industrie, Einzelhandel). Weiterhin ist mit dem vorliegenden Bebauung lediglich eine Neuordnung der Nutzungskulisse geplant, mit der keine Neuansiedlung emissionsreicher Nutzungen einhergehen wird. Vielmehr sollen das Wohnen störende Nutzungen zukünftig eingeschränkt werden. Hinsichtlich der Auswirkungen auf die Naturgüter sind mit dem vorliegenden Bebauungsplan keine über das Plangebiet hinausgehenden Beeinträchtigungen zu erwarten, so dass diesbezügliche Untersuchungen innerhalb des Plangebietes und dessen direktem Umfeld ausreichend sind.

6.2.2 Naturraum und Relief

Hinsichtlich der Naturräumlichen Gliederung nach H. SCHNEIDER (Saarbrücken, 1972) befindet sich das Plangebiet im südöstlichen Abschnitt der naturräumlichen Einheit der „Kohlentäler“ (191.1), die der Naturräumlichen Haupteinheit des „Saarkohlenwaldes“ (190) angehören. Bei der Naturräumlichen Einheit der „Kohlentäler“ handelt es sich um den von Höhen umrahmten, stark reliefierten und durch parallele Täler gegliederten Kernraum des Saarkohlenwaldes. In diesem sind geschlossene Waldflächen eng verzahnt mit dichter Besiedlung, Bergbau und Industrie. Diese naturräumliche Einheit prägende Täler sind die des Fischbach und des Sulzbach, die in die Schiefertone, Tonsteine und feinkörnigen Sandsteine des Karbon eingetieft, voneinander jedoch durch einen langgestreckten, kammartigen Höhenrücken getrennt sind. In diesem Raum der Kohlentäler nahm die Saarindustrie ihren Anfang, daher sind hier auch heute noch Agglomerationszentren der Industrie sowie Siedlungen zu finden. So bezeichnet H. SCHNEIDER (1972, S. 82) das Sulzbachtal als eine „einzige zusammenhängende und verstärkte Siedlungszeile mit verschachtelten Industriebauwerken und großräumigen Verkehrs- und Verladeanlagen auf aufgeschütteter Talsohle“.

Das Plangebiet befindet sich auf einem Niveau zwischen 215 und 220 m über NN. Das Relief im Plangebiet ist bereits infolge der Anlage von Gebäuden, Straßen und Nebenflächen verändert. Große Flächen wurden eingeebnet, zur Überbrückung von Höhenunterschieden wurden gerade im Randbereich der bebauten Flächen künstliche Böschungen angelegt.

6.2.3 Geologie und Böden

Gemäß der Geologischen Karte des Saarlandes (1:50.000, 1981) erstreckt sich das Plangebiet aufgrund seiner Flächengröße über mehrere geologische Ablagerungen. Der Bereich um den Sulzbach befindet sich innerhalb quartärer Ablagerungen und hier innerhalb der Talfüllungen der Flüsse. Hierbei handelt es sich nach den Erläuterungen zur Geologischen Karte des Saarlandes (Saarbrücken, 1989) um die jüngsten Ablagerungen der Flüsse (Auenlehme, Kiese), die die heutigen Talauen geformt haben. Der südliche Abschnitt des Plangebietes reicht in Ablagerungen des Perms hinein, wobei es sich um Ablagerungen des Oberrotliegenden handelt, die in der Geologischen Karte des Saarlandes (1:50.000, 1981) als ungegliedert dargestellt werden. Die geologische Phase des Oberrotliegenden ist geprägt durch Sedimentation von Abtragungsprodukten aus den umgebenden Gesteinsserien. Der zentrale Teil des Plangebietes liegt innerhalb der Ablagerungen des Karbons und hier innerhalb des unteren Teils des Westfal D, der von den Geisheck-Schichten und den Luisenthaler Schichten aufgebaut wird. Die überwiegend grauen Gesteine des Westfal setzen sich aus Tonsteinen, Schluffsteinen, Sandsteinen und Konglomeraten zusammen und wurden limnisch-fluviatil abgelagert, was ständige Fazieswechsel zur Folge hat. Charakteristisch für diese Ablagerungen ist das Vorkommen von Steinkohleflözen. Allerdings handelt es sich bei den Geisheck-Schichten um eine sehr flözarme Schichtenfolge.

Das Plangebiet und sein Umfeld im Stadtgebiet von Saarbrücken sind hinsichtlich der Böden bereits deutlich anthropogen überformt. Im Zuge der Anlage von Gebäuden und Straßen erfolgten eine Terrassierung des Geländes sowie die Veränderung der Böden. Durch Bodenauf- oder -abtrag sind die Böden im Plangebiet

daher vorbelastet, d.h. in ihrem Aufbau und in ihren ökologischen Funktionen beeinträchtigt. Die Bodenkarte des Saarlandes (Umweltkartendienst des Landesamtes für Umwelt- und Arbeitsschutz im Internet) stellt das Plangebiet selbst als Siedlungsbereich ohne nähere Definition der Böden dar.

6.2.4 Klima und Lufthygiene

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines dicht besiedelten und eng bebauten Raums. Unversiegelte Grünflächen sind nur sehr kleinflächig vorhanden und beschränken sich auf die Randbereiche der Gewerbeflächen.

Der Landschaftsplan des Regionalverbandes bewertet im Rahmen der Themenkarte „Klima“ den Raum, in dem das Plangebiet liegt als „Freilandklimatop mit aktiver klimatischer Ausgleichsfunktion“. Nach den Erläuterungen der Legende des Planwerkes handelt es sich hierbei um „Wiesen, Ackerflächen oder bewaldete Täler, die tagsüber hohe bis mittlere Temperaturen aufweisen und sich während der Nacht stark abkühlen. Die Kaltluft kann in den Siedlungsbereich abfließen, wodurch ein Frischluftaustausch zwischen Freiland und Siedlungen stattfinden kann.“ Allerdings liegt das Plangebiet im Randbereich dieses Freilandklimatoptyps innerhalb dicht besiedelter und bebauter Flächen. Klimawirksame unbebaute, begrünte Flächen mit einer klimaökologischen Funktion der Kaltluftentstehung befinden sich vor allem nördlich und südlich des Plangebietes. Hier sind im Umfeld des Sulzbaches unbebaute, größere Grünflächen, teilweise Wiesen-, teilweise Waldflächen zu finden.

Die klimaökologische Funktion des Plangebietes selbst ist derzeit sehr eingeschränkt. Aufgrund des hohen Flächenanteils vollständig versiegelter Flächen und eines nur geringen Anteils klimawirksamer Grünflächen ist seine klimaökologische Bedeutung sehr gering. Die kleinflächigen, künstlich angelegten Grünstrukturen im zentralen Bereich der Fläche, d.h. die straßenbegleitenden Grünflächen sowie die gestalterischen Grünflächen im Umfeld der Gebäude können nur in sehr geringem Maße klimaökologische Funktionen übernehmen. So tragen die Gehölze im Bereich des Straßenbegleitgrüns zur Ausfilterung von Luftschadstoffen, größere Laubbäume auch zur Beschattung und damit zur Minderung der Temperaturmaxima bei. Eine diesbezüglich bedeutendere klimaökologische Funktion kommt den bereits älteren und dichteren Gehölzstrukturen im Norden und Süden des Plangebietes zu, da hier aufgrund des höheren Feuchtigkeitsgehalts der Luft im Vergleich zu den versiegelten Flächen durch Verdunstung eine stärkere nächtliche Abkühlung erreicht wird. Gleichzeitig sind die Temperaturverläufe am Tag innerhalb der Gehölzflächen infolge der Beschattung gemäßigter. Diese Gehölzflächen übernehmen für das Plangebiet damit lokalklimatische Aufgaben, sind allerdings Teil größerer unbebauter Grünstrukturen und tragen damit in geringem Maße auch zum Frischluftaustausch der Innenstadt von Saarbrücken Teil, der über die Kaltluftabflussbahn des Sulzbachtales erfolgt. Zur Aufrechterhaltung dieser klimaökologischen Funktion ist vor allem die Offenhaltung dieser Abflussbahn und damit der Ausschluss zusätzlicher Bebauung notwendig und daher als Maßnahme im Landschaftsprogramm des Saarlandes (Karte 2 „Klima – Boden - Grundwasser“) formuliert.

Die vorliegende Planung wird durch Erhalt dieser klimawirksamen Grünstrukturen sowie Vermeidung zusätzlicher Bebauung bisher klimawirksamer Räume keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima innerhalb des Plangebietes sowie darüber hinaus hervorrufen.

Innerhalb des Plangebietes sind bereits Vorbelastungen der Luft infolge Abgasimmissionen vor allem durch die das Plangebiet durchziehenden stark befahrenen Verkehrsachse der Sulzbachtalstraße gegeben. Neben diesen Abgasemissionen verursachen diese stark befahrenen Verkehrsachsen ebenso wie die im Plangebiet vorhandenen Nutzungen Lärmemissionen, infolge derer diesbezügliche deutliche Vorbelastungen im Plangebiet gegeben sind.

6.2.5 Oberflächengewässer / Grundwasser

Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein Fließgewässer. Es handelt sich hierbei um den Sulzbach, der das Plangebiet von Osten nach Westen im nördlichen Abschnitt durchfließt und bei Saarbücken, wo er verrohrt ist, in die Saar mündet. Im Raum Dudweiler und auch im Plangebiet wurde der Bach renaturiert. Im Zuge des Bebauungsplanes wird durch entsprechende nachrichtliche Übernahme des Gewässerrandstreifens in einer Breite von 5 m auch weiterhin eine möglichst naturnahe Entwicklung des Gewässers ermöglicht sowie das Gewässer und dessen Umfeld vor beeinträchtigenden Einflüssen geschützt. Damit werden

gleichzeitig die vorhandenen, teilweise noch jungen, gewässerbegleitenden Gehölzstrukturen dauerhaft gesichert und die Entwicklung weiterer Gehölzstrukturen ermöglicht. Weitere Fließ- oder aber Stillgewässer befinden sich nicht innerhalb des Plangebietes.

Gemäß der hydrogeologischen Karte des Saarlandes (Saarbrücken, 1987) befindet sich das Plangebiet innerhalb von Festgesteinen von vernachlässigbarem Wasserleitvermögen. Gleichzeitig sind weite Teile des Plangebietes bereits infolge der Anlage von Straßen oder Gebäuden bereits vollständig versiegelt. Hier sind eine Versickerung und eine damit einhergehende Grundwasserneubildung nicht möglich. Aktuell nicht vollversiegelte Flächen im Plangebiet besitzen aufgrund von Reliefanpassungen, die möglicherweise im Zuge der Anlage der Gewerbe- und Verkehrsflächen notwendig wurden, potenziell veränderte bodenphysikalische und –chemische Eigenschaften, so dass hier gegebenenfalls mit einer Beeinträchtigung der Versickerungsleistung der Böden zu rechnen ist. Insgesamt kann das Plangebiet daher keine besondere Funktion für den Grundwasserhaushalt dieses Raumes übernehmen.

6.2.6 Arten und Biotope

Potenziell natürliche Vegetation

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

Das gesamte Plangebiet würde sich bei Ausbleiben des menschlichen Einflusses wieder vollständig bewalden. Als potentielle natürliche Vegetation würden sich hier außerhalb der Aue bodensaure Buchenwälder einstellen, im Bereich der Aue selbst Auenwälder.

Biotoptypen

Die Kartierung der Biotoptypen erfolgte im März 2016 im Rahmen von Bestandsaufnahmen im Plangebiet. Nachfolgend werden alle im Plangebiet erfassten Biotoptypen im Einzelnen erläutert, die Artenlisten der Biotoptypen befinden sich im Anhang. Die Differenzierung und Beschreibung der Einheiten orientiert sich am Leitfaden für Eingriffsbewertung von 2001 des saarländischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Verkehr. Dementsprechend werden auch die Nummerncodes für die Erfassungseinheiten aus diesem Leitfaden vergeben. Die Verbreitung der Biotoptypen bzw. Erfassungseinheiten im Raum ist dem Biotoptypenplan zu entnehmen.

Hinsichtlich der Arten und Biotope innerhalb des Geltungsbereiches ist die Fläche deutlich geprägt durch die das Plangebiet prägende gewerbliche Nutzung. So gibt es innerhalb des Plangebietes mit Ausnahme weniger, in den Randbereichen in das Plangebiet hineinragender Gehölzflächen keine natürlich gewachsenen Biotoptypen, sondern lediglich künstlich geschaffene, angepflanzte Biotoptypen.

Gehölzbiotoptypen

Bei den angesprochenen randlich vorhandenen Gehölzstrukturen handelt es sich um von Robinien-dominierte Waldflächen (Laubmischwald 1.5), die sich über das Plangebiet hinaus nach Norden bzw. Süden fortsetzen. Im Plangebiet selbst sind sie im Bereich von meist nicht bebaubaren randlichen Böschungsstrukturen zu finden. Aufgrund der Nähe zum Gewerbegebiet sind diese Gehölzflächen anthropogen geprägt, beispielsweise durch Ablage von Müll oder aber Gartenabfällen sowie vor allem infolge Lärm. Im nördlichen Abschnitt des Plangebiets nehmen diese Robinienflächen eine etwas größere Fläche im Bereich der dort vorhandenen, steileren Böschung ein. Die Baumschicht wird aufgebaut von für solche ruderalen Standorte typischen Arten wie Robine, Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Vogel-Kirsche (*Prunus avium*) sowie Esche (*Fraxinus excelsior*). Daneben sind hier Trauben-Eiche (*Quercus petraea*) und Fichte (*Picea abies*) zu finden. Die Strauchschicht ist abschnittsweise stark durchsetzt mit Brombeeren (*Rubus fruticosus*), daneben Hasel (*Corylus avellana*) und Jungwuchs der Gehölze. Hohe Anteile innerhalb der Waldflächen hat der Japanknöterich (*Reynoutria japonica*), vor allem in den Randbereichen.

Neben diesen randlichen Gehölzstrukturen befinden sich im Plangebiet weitere kleinflächige Gehölzflächen. Hierbei handelt es sich um Gehölzpflanzungen, die entlang der Sulzbachtalstraße oder aber innerhalb

der Grundstücksflächen des Gewerbegebietes angelegt wurden. Hierzu gehören Baumreihen bzw. Alleepflanzungen (2.12.1 bis 2.12.4), teilweise aus Platane (*Platanus x hispanica*), teilweise aus Spitz-Ahorn. Der Unterwuchs ist als Rasenfläche ausgebildet. Teilweise sind die Baumreihen in dichte Strauchheckenpflanzungen (2.10.1) aus heimischen Gehölzen wie beispielsweise Hainbuche (*Carpinus betulus*), Hundsrose (*Rosa canina*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*) und Schlehe (*Prunus spinosa*) integriert. Entlang des Fuß- und Radweges am Sulzbach sind innerhalb der Grundstücksflächen des Gewerbegebietes weitere dichte Baum- und Strauchhecken (1.8.3.1) angelegt, die aus heimischen Gehölzen wie Birke (*Betula pendula*), Esche, Robinie, Salweide (*Salix caprea*), Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*), Hunds-Rose und Hasel aufgebaut sind. Innerhalb dieser Heckenpflanzung hat der Japanknöterich abschnittsweise sehr hohe Anteile. Innerhalb des Gewerbegebietes befindet sich eine weitere Strauchhecke (2.10.2), die ebenfalls überwiegend aus heimischen Sträuchern aufgebaut ist (siehe Artenliste im Anhang).

Wiesen- und Ruderalflächen

An gehölzfreien Flächen sind innerhalb des Plangebietes ausschließlich ruderal überformte Wiesenflächen zu finden (2.2.14.2, 2.7.2.2.2.1 und 2.7.2.2.2.2), die teilweise brach gefallen sind. Hier sind typische Wiesenarten wie Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*), Knäuel-Gras (*Dactylis glomerata*), Wiesen-Labkraut (*Galium mollugo*), Weicher Storchschnabel (*Geranium molle*) oder Scharfer Hahnenfuß (*Ranunculus acris*) zu finden, denen in verbrachten Flächen ruderale Hochstauden beigemischt sind. Den Waldflächen im Süden des Plangebietes ist eine Ruderalfläche vorgelagert, die infolge der Ablage von u.a. Gartenabfällen deutlich anthropogen überformt ist und entsprechend ausgebildet ist.

Ziergehölzpflanzungen und Gärten

Im direkten Umfeld eines Wohngebäudes im Gewerbegebiet sind typisch ausgebildete Gartenflächen (3.4.2) mit Ziergehölzen und Rasenflächen vorhanden. Im nördlichen Teil des Gewerbegebietes ist ein ehemaliger Garten brachgefallen (3.4.1). Innerhalb der zentralen Flächen des Gewerbegebietes sind meist künstlich geschaffene Grünflächen aus Ziergehölzen (3.5.2) zu finden, die kleinflächig aus gestalterischen Gründen angelegt wurden. Hier sind für solche Flächen typische Ziergehölzarten wie beispielsweise Zwergmispel, Schneebeere, Lebensbaum, Kirschlorbeer zu finden.

Vegetation am Sulzbach

Das Umfeld des renaturierten Sulzbach stellt sich als teilweise anthropogen überformter Gewässerabschnitt dar. Im östlichen Teil des Plangebietes dominieren innerhalb des Randstreifens Rasen, nur am unmittelbaren Gewässerrand sind ruderale Hochstauden zu finden. Nach Westen setzt sich der Krautsaum (4.14) im Uferbereich fort, einzelne standortgerechte Gehölze (Erle – *Alnus glutinosa*, Bruch-Weide – *Salix fragilis*) sind hier zu finden.

Bewertung der Biotoptypen

Wie oben bereits erwähnt, dominieren im Plangebiet künstlich geschaffene Biotoptypen, die aus überwiegend gestalterischen Gründen angelegt wurden. Lediglich die Flächen des Laubmischwaldes sind naturnäher ausgebildet, unterliegen allerdings aufgrund ihrer Nähe zu den Gewerbeflächen einem starken anthropogenen Einfluss, der aufgrund der geringen Flächengröße der Gehölzflächen umso stärker wirksam ist. Ein anthropogener Einfluss ist in allen Biotoptypen erkennbar. Der Grad der anthropogenen Überprägung reicht von direkten stofflichen Einträgen in die Fläche (Müll, Gartenabfälle) bis zu Lärmimmissionen infolge der jeweils angrenzenden Nutzung. Ein großer Teil der Biotoptypen ist zusätzlich durch Abgasimmissionen beeinträchtigt. Die Bedeutung der Biotoptypen des Plangebietes für den Arten- und Biotopschutz ist aufgrund der großen Störeinflüsse durch die umliegende Nutzung sowie der unterdurchschnittlichen Ausprägung der Biotoptypen lediglich als gering bis mittel zu bewerten. Die Gehölzflächen des Laubmischwaldes besitzen die höchste Bedeutung als Lebensraum, d.h. insgesamt eine mittlere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Trotz ihrer relativ strukturreichen Ausprägung bieten sie lediglich Lebensraum für störungstolerante Arten. Sensible Arten oder an spezielle Habitatstrukturen gebundene Arten finden hier keine geeigneten Lebensbedingungen.

Benachbarte Biotoptypen

Das Umfeld des Plangebietes ist weitestgehend bebaut. Während sich nach Osten und Westen Wohnbebauung anschließt, liegen im Norden und Nordosten Flächen mit teils gewerblicher, teils Wohnbaunutzung. Die Gehölze im Nordwesten des Plangebietes setzen sich noch kleinflächig weiter nach Norden fort. Große

Teile der südlich des Bebauungsplangebietes gelegenen Bereiche sind derzeit unbebaut, teilweise mit Gehölzen bestanden, teilweise werden hier Pferde gehalten.

6.2.7 Immissionssituation

Innerhalb des Plangebietes sind deutlich Vorbelastungen hinsichtlich Luftschadstoffen und Lärm gegeben. Emissionsquellen sind sowohl die stark befahrene Sulzbachtalstraße, die Gewerbebetriebe im Plangebiet selbst als auch die Schienentrasse, die in einer Entfernung von etwa 170 m zum Plangebiet liegt. Aus diesem Grund wurde im Rahmen der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans ein Lärmgutachten durch das Büro GSB GbR („Schalltechnisches Gutachten zum Verkehrs- und Anlagenlärm“, Bosen, Februar 2016) erarbeitet. Als Ergebnis wird in diesem festgestellt, dass Hauptemissionsquelle die Sulzbachtalstraße ist, sie wird als dominante Schallquelle bezeichnet. Hier werden tagsüber und nachts jeweils in unterschiedlich großen Korridoren die nach DIN 18.005 für Gewerbegebiete zulässigen Lärmpegel überschritten (Details siehe 4.4). Als Folge werden im Bebauungsplan entsprechend Festsetzungen zum Lärmschutz aufgenommen, die einwirkend auf die baulichen Regelungen des Bebauungsplanes den Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen in Aufenthaltsräumen und Schlafräumen sicherstellen.

6.2.8 Kultur- und Sachgüter

Landwirtschaft, Forstwirtschaft

Im Plangebiet oder seinem direkten Umfeld befinden sich keine land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen. Aufgrund der waldähnlichen Ausbildung der Gehölzflächen im Süden des Plangebietes werden allerdings die Belange der Obersten Forstbehörde berührt. So wurde einer entsprechenden Stellungnahme vorgreifend für diese Flächen der Schutzabstand Wald nach § 14 LWaldG nachrichtlich übernommen.

Landschaftsbild / Erholung

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

Das Landschafts- bzw. Stadtbild innerhalb des Plangebietes ist stark geprägt durch die Lage der Fläche innerhalb der Siedlung und des damit verbundenen deutlichen anthropogenen Einflusses. Infrastrukturelemente sowie Gebäude prägen den Raum. Vor allem die großflächigen, teils brachliegenden Gewerbeflächen mit teilweise hohen Gebäudeblöcken führen zu einer Abwertung des Landschaftsbildes. Die innerhalb des Plangebietes vorhandenen, jedoch meist kleinflächigen, linearen Gehölzstrukturen (Baumreihen, Hecken) im Bereich des Straßenraumes und innerhalb der Gewerbeflächen sowie (Zier-) Gehölze im Bereich der Grünflächen im direkten Umfeld der Gebäude können zu einer leichten Strukturierung des Plangebietes beitragen und damit eine zumindest geringe Aufwertung des Landschafts- bzw. Stadtbildes bewirken. Die von Süden angrenzenden Waldflächen und von Norden angrenzenden Gehölzflächen tragen ebenfalls zur Aufwertung des Stadtbildes an dieser Stelle bei. Sie sorgen für eine Eingrünung der Gewerbeflächen und gerade nach Norden zum Sulzbach hin zu einer Abschirmung der Bebauung zum Gewässer und den hier vorhandenen Freizeitwegen. Nach Süden ist gerade der weithin aufgrund der hohen Bauweise sichtbare Komplex eines Baustoffherstellers durch die südlich angrenzenden Waldflächen deutlich eingegrünt und damit zur südöstlich gelegenen Wohnbebauung der Kalkofenstraße abgeschirmt.

Im Hinblick auf die Erholungsnutzung hat das Plangebiet eine nur sehr geringe Bedeutung. Während die bebauten Gewerbeflächen keine erholungswirksame Funktion besitzen, können die nördlich liegenden Flächen im Umfeld des Sulzbaches zur Erholung genutzt werden. Trotz deutlicher Lärmbelastung sind die vor allem im Nordwesten des Plangebietes liegenden Abschnitte infolge der dichten Eingrünung der angrenzenden Gewerbeflächen zumindest optisch vom Straßenzug der Sulzbachtalstraße abgeschirmt. Weiterhin haben sie Anschluss an die nordwestlich des Plangebietes liegenden und großflächigen Gehölzflächen, Grünflächen und Kleingartenanlagen in der Sulzbachau, die zumindest für die lokale Bevölkerung eine besondere Bedeutung für eine Freizeitnutzung haben.

6.3 ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG (NULLVARIANTE)

Bei Nichtdurchführung der Planung würde sich die Vegetation entsprechend der natürlichen Sukzession weiterentwickeln. Die Weiterentwicklung der bereits vorhandenen Gehölzbestände zu größeren und dichteren Beständen wäre die Folge. Wiesen und Ruderalflächen würden verbrachen bzw. sich der natürlichen Sukzession entsprechend ebenfalls zu Gehölzflächen weiterentwickeln. Allerdings ist aufgrund des hohen Anteils vollständig versiegelter Flächen nicht mit einer zusätzlichen räumlichen Ausbreitung der vorhandenen Biotoptypen zu rechnen.

6.4 BESCHREIBUNG DER VERMEIDUNGS-, VERMINDERUNGS- UND AUSGLEICHSMSSNAHMEN

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

Als geeignete Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 1a Abs. 3 BauGB zur Kompensation der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft gelten in diesem Zusammenhang sowohl im Bebauungsplan festgesetzte als auch in städtebaulichen Verträgen festgeschriebene Maßnahmen.

Durch städtebauliche Verträge abgesicherte Vermeidungs-, Verminderungs-, und Ausgleichsmaßnahmen zum externen Ausgleich sind aufgrund der im Plangebiet erreichten Kompensation bzw. der Zulässigkeit des Vorhabens nach § 34 BauGB nicht notwendig (siehe 6.6).

6.4.1 Festgesetzte Maßnahmen des Bebauungsplans

- Beschränkung des Versiegelungsgrades auf das notwendige Maß durch die Festlegung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 im Mischgebiet sowie 0,8 im Gewerbegebiet;
- Beschränkung der Höhenentwicklung der Gebäude durch die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen auf maximal 11 m;
- grünordnerische Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB zur Festlegung von Privaten (GP) und Öffentlichen Grünfläche (GÖ);
- grünordnerische Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB zur Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Gewerbe- und Mischgebiet (PF1);
- grünordnerische Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB zur Anlage einer Strauchhecke im Gewerbegebiet (PF2);
- grünordnerische Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB zur intensiven Begrünung der Stellplätze im Gewerbe- und Mischgebiet (PF3);
- grünordnerische Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB zur Anlage von Alleepflanzungen im Öffentlichen Grünflächen und im Gewerbegebiet (PF4);
- grünordnerische Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB zur Anlage von Dachbegrünung auf entsprechenden Dachflächen im Misch- und Gewerbegebiet (PF5);
- grünordnerische Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zum Erhalt von Gehölzen in Privaten Grünflächen (PF6);
- grünordnerische Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zum Erhalt von Gehölzen im Straßenraum innerhalb von Öffentlichen Grünflächen (PF7);
- grünordnerische Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zum Erhalt von Baumreihen innerhalb von Öffentlichen Grünflächen (PF8);
- grünordnerische Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zum Erhalt von Einzelbäumen innerhalb der Verkehrsfläche (PF9);

6.5 PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES

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

6.5.1 Auswirkungen auf die Schutzgüter

Untergrund / Boden

Die ökologischen Bodenfunktionen (Filter-, Puffer-, und Transformatorfunktion) sind für den Naturhaushalt der Landschaft von hoher Bedeutung. Neben der zeitlich verzögernden Speicherung von Wasser übernimmt der Boden die Bindung anorganischer und organischer Schadstoffe, ebenso den mikrobiellen Um- bzw. Abbau von organischen Schadstoffen. So werden schädliche Stoffe gebunden oder sogar unschädlich gemacht, die Auswaschung ins Grundwasser oder die Aufnahme in die Nahrungskette durch Pflanzen wird gemindert. Genauso bedeutsam ist der Boden als Lebens- und Nahrungsraum für pflanzliche und tierische Organismen und daher auch Produktionsort von Biomasse.

Innerhalb des Plangebietes unterliegt das Schutzgut Boden wie oben beschrieben bereits deutlichen Vorbelastungen. Weite Teile des Plangebiets sind bereits vollständig versiegelt. Durch Versiegelung von Bodenoberfläche werden die natürlichen Bodenfunktionen eingeschränkt oder gehen vollständig verloren, der Boden als Lebensraum und Teil des Naturhaushaltes wird zerstört. Gleichzeitig werden Versickerung und der Rückhalt von Niederschlagswasser stark eingeschränkt, Folge ist unter anderem ein beschleunigter Oberflächenabfluss (siehe unten).

Wie oben bereits beschrieben sind als Auswirkungen des vorliegenden Bebauungsplans aufgrund der Art des Vorhabens in erster Linie die Änderungen bezüglich der GRZ und damit der einer zusätzlichen Neuversiegelung zu nennen. Da jedoch aktuell innerhalb des Plangebietes bereits ein sehr hoher Versiegelungsgrad vorhanden ist, der bereits 72 % der Geltungsbereichsfläche einnimmt, sind mit der vorliegenden Planung keine zusätzlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden verbunden. Vielmehr wird mit Hilfe der aktuellen Festsetzung dieses bestehende Verhältnis versiegelter und unversiegelter Flächen langfristig gesichert. Zusätzliche, über das bestehende Maß hinausgehende Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind nicht zu erwarten.

Die zulässige Versiegelung im Plangebiet beläuft sich entsprechend der festgesetzten GRZ im Gewerbegebiet von 0,8 und im Mischgebiet 0,6 sowie der Festlegung von Straßenverkehrsflächen auf insgesamt 70 % (42.740 m²). Das Plangebiet ist derzeit sogar zu 72 % (43.925 m²) infolge der Anlage von Straßen, Gebäuden und Nebenflächen vollständig versiegelt. Weitere 1.356 m² sind teilversiegelt. Dadurch sind die Bodenfunktionen im Plangebiet infolge Bodenauftrag bzw. -abtrag und dem Einbringen standortfremder (Bau-) Materialien im Zuge der Anlage der Gewerbeflächen bereits deutlich eingeschränkt. Nach Umsetzung der Planung wird, wie bereits erwähnt, durch Festsetzung der GRZ eine maximale Versiegelung von 70 % des Plangebietes möglich sein. Durch Festsetzung von Privaten und Öffentlichen Grünflächen (GP 5.805 m², GÖ 1.740 m²) sowie der Begrünung von nicht überbaubaren Flächen im Gewerbe- und Mischgebiet nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB werden auf diesen Flächen (7.990 m² im Gewerbegebiet, 1.010 m² im Mischgebiet) aufgrund einer hier nicht zulässigen Versiegelung die natürlichen Bodenfunktionen langfristig gesichert werden. Damit beläuft sich der Anteil an vollversiegelter Fläche im gesamten Geltungsbereich lediglich auf 70 %, so dass zukünftig bei Neuplanungen innerhalb der Mischgebiete eine Reduzierung der versiegelten Flächen erfolgen wird. Hierzu ist zusätzlich anzumerken, dass eine Überbebauung durch Stellplätze und Nebenanlagen nach der BauNVO von 1977 bei der Berechnung der GRZ unberücksichtigt blieb. Die tatsächliche Versiegelung war demnach tatsächlich höher.

Die Auswirkungen auf die Böden im Plangebiet können insgesamt durch die entsprechenden Festsetzungen (GRZ, Grünfestsetzungen) deutlich minimiert werden, so dass die Auswirkungen der vorliegenden Planung auf das Schutzgut Boden insgesamt als gering bewertet werden können, erhebliche Auswirkungen auf die Böden gerade vor dem Hintergrund der Vorbelastungen im Plangebiet können ausgeschlossen werden.

Oberflächengewässer / Grundwasser

Durch Versiegelung wird neben dem Boden insbesondere das Schutzgut Wasser in Mitleidenschaft gezogen. So kommt es mit zunehmender Versiegelung zur Reduzierung der Versickerungsflächen und damit zur Reduzierung der Niederschlagsversickerung an Ort und Stelle. Eine Verminderung der Versickerung kann langfristig zur Verringerung der Grundwasserneubildung und zur Absenkung des Grundwasserspiegels führen. Gleichzeitig kommt es zu einer Erhöhung des Oberflächenabflusses, was unter Umständen die Kanalisation überlastet. Infolge des Abfließens über die Kanalisation verkürzt sich gleichzeitig für das Niederschlagswasser die Zeitspanne zwischen Niederschlagsereignis und dem Zeitpunkt des Einfließens in den natürlichen Vorfluter, so dass bei stärkeren Regenereignissen gegebenenfalls die Gefahr von Überschwemmungen ansteigt.

Um die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu reduzieren, muss daher in erster Linie der Versiegelungsgrad des Bodens auf das absolut notwendige Maß beschränkt werden. Nur dann ist zusammen mit dem Erhalt der Bodenfunktionen eine ausreichende Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser und die damit verbundene Grundwasserneubildung gewährleistet. Eine langfristige Absenkung des Grundwasserspiegels wird vermieden.

Wie oben (siehe Kapitel 6.2.5) beschrieben, besitzt das Plangebiet insgesamt mit seiner Lage innerhalb von Festgesteinen mit vernachlässigbarem Wasserleitvermögen sowie der Vorbelastungen innerhalb des Plangebietes hinsichtlich Versiegelung keine besondere Bedeutung für den Wasserhaushalt in diesem Raum.

Gleichzeitig erfolgt mit der Festsetzung der GRZ im Gewerbe- sowie im Mischgebiet keine Erhöhung des Versiegelungsgrades, vielmehr ist das Plangebiet derzeit zu größeren Anteilen versiegelt als die Planung zu lassen wird. Diese Situation resultiert vor allem aus dem hohen Versiegelungsgrad innerhalb der Mischgebietes, die nach Umsetzung der Planung nur noch zu 60 % versiegelbar sind. Der aktuelle Bestand weist hier allerdings einen Versiegelungsgrad von etwa 80 bis 100 % auf. Auf 8.680 m² (14 %) der Fläche des Geltungsbereiches, die infolge grünordnerischer Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 sowie Nr. 25 BauGB dauerhaft von Bebauung freigehalten werden, wird auch nach Umsetzung der Planung die Versickerung von Niederschlagswasser gewährleistet sein. Um die Anforderungen des § 49 WHG zu erfüllen, sollen weiterhin die im Plangebiet anfallenden unverschmutzten Niederschlagswässer, die nicht über die unbebauten Grünflächen versickern, in den Sulzbach entwässert werden. Erhebliche Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt im Plangebiet und dessen Umgebung sind daher insgesamt nicht zu erwarten.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich als Fließgewässer der Sulzbach, der inzwischen renaturiert wurde, jedoch hinsichtlich seiner Gewässerdynamik aufgrund der Lage innerhalb der Siedlung eingeschränkt bleibt. Zusätzliche Auswirkungen auf das Fließgewässer können aufgrund der grünordnerischen Festsetzungen ausgeschlossen werden.

Stillgewässer sind durch die vorliegende Planung nicht betroffen.

Klima / Luftthygiene

Wie oben bereits dargelegt, ist das Plangebiet auch hinsichtlich seiner klimaökologischen Funktion deutlich vorbelastet. Weiterhin erfolgt im Zuge der Neuplanung keine Bebauung von bisher klimafunktionalen Flächen, eine zusätzliche, über das aktuelle Maß hinausgehende Grad der Bebauung und Versiegelung und ein so verursachter Verlust klimawirksamer Grünflächen wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ausgeschlossen. Vorhandene klimawirksame Grünflächen im Süden und Norden des Geltungsbereiches bleiben erhalten, die Festsetzungen des Bebauungsplanes nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB arbeiten sogar auf zusätzliche Flächen zum Anpflanzen in den Gewerbe- und Mischgebieten hin. Damit muss davon ausgegangen werden, dass die klimaökologische Funktion des Plangebietes in ihrer aktuellen Ausprägung nicht beeinträchtigt wird und weiterhin fortbesteht. Den im Landschaftsprogrammes formulierten Zielen der Landesplanung arbeitet die vorliegende Planung infolge der Unzulässigkeit einer zusätzlichen Bebauung damit nicht entgegen (siehe Kapitel 6.2.4).

Eine erhebliche Verschlechterung der luftthygienischen Situation infolge einer Zunahme von Abgas- oder Schadstoffimmissionen ist infolge der Planungsumsetzung ebenfalls nicht zu erwarten, da mit dieser keine zusätzlichen, über das heute schon vorhandene Maß hinausgehenden Immissionen verbunden sein werden. Die vorliegende Planung bedingt keine zusätzlichen Verkehrsströme oder aber die Ansiedlung zusätzlicher emissionsintensiver Nutzungen.

Arten und Biotope

Wie im Kapitel „Arten und Biotope“ bereits dargelegt, ist das Plangebiet geprägt durch die bisherige Nutzung und die damit verbundene großflächige Bebauung. Neben Straßen, Gebäuden und versiegelten Nebenflächen ist nur ein geringer Anteil des Plangebietes (30 %) unversiegelt. Die hier vorhandenen Biotoptypen sind überwiegend künstlich geschaffen und dienen als Gartenflächen oder als straßenbegleitende Grünflächen der gestalterischen Aufwertung der Siedlungsbereiche. Lediglich die Gehölzflächen im Norden und Süden des Plangebietes sind aufgrund ihrer Randlage im Plangebiet und der hier größeren Fläche von leicht höherer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz.

Wie oben bereits mehrfach dargelegt, sind mit dem vorliegenden Bebauungsplan keine zusätzlichen, über die bisher gegebenen Auswirkungen auf die Schutzgüter im Plangebiet verbunden. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes zielen auf den Erhalt der wenigen, für den Arten- und Biotopschutz bedeutenderen Grünstrukturen ab, weiterhin werden zusätzliche Flächen zum Anpflanzen innerhalb der Gewerbe- und Mischgebiete geschaffen.

Insofern können zusätzliche und damit grundsätzlich erhebliche Auswirkungen durch den vorliegenden Bebauungsplan auf Arten und Biotope sicher ausgeschlossen werden. Die bisher im Plangebiet vorhandenen Lebensräume bleiben erhalten, die hier zu erwartenden Arten der Fauna erleiden keinen Lebensraumverlust.

Auswirkungen auf die Fauna sowie auf streng und besonders geschützte Arten der Fauna

Im Zuge der Umsetzung der Vorgaben der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) sowie der Vogelschutz-Richtlinie (V-RL) erfolgte durch Novellierung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 12.12.2007 und 29.07.2009 eine Anpassung des deutschen Artenschutzes an die europarechtlichen Vorgaben. Diese Umsetzung der Vorgaben der FFH- und der V-RL erfolgten mit den Regelungen der §§ 44 Abs. 1,5,6 und 45 Abs. 7 BNatSchG. Diese Bestimmungen zum Artenschutz sind neben dem europäischen Schutzgebietssystem „Natura 2000“ eines der beiden Schutzinstrumente der Europäischen Union zum Erhalt der biologischen Vielfalt in Europa. Ziel ist es, die in der FFH- und V-RL genannten Arten und Lebensräume dauerhaft zu sichern und in einen günstigen Erhaltungszustand zu bringen.

Aus der Anpassung der Artenschutzbestimmungen des BNatSchG ergibt sich die Notwendigkeit der Durchführung einer Artenschutzprüfung (ASP) unter anderem im Rahmen der Bauleitplanung. Im Rahmen der Bauleitplanung ist die ASP notwendig, um zu prüfen, ob für ein festgelegtes Artenspektrum streng geschützter Arten (europäisch geschützte FFH-Anhang IV-Arten und die europäischen Vogelarten) Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden. Das zu prüfende Artenspektrum planungsrelevanter Arten wird vom Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz mit dem „Hinweis zur Aufstellung der natur-schutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)“ (Fassung mit Stand 09/2011) vorgegeben.

Gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ist es verboten, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist es außerdem verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten erheblich zu stören. Eine erhebliche Störung liegt hiernach vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Darüber hinaus ist es verboten wild lebenden Tieren der streng geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten. Weiterhin ist es nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Tieren der besonders geschützten Arten zu entfernen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Im Folgenden soll nun unter Betrachtung der zu erwartenden Wirkfaktoren des Vorhabens vor dem Hintergrund der Biotopausstattung des Plangebietes und den damit dort zu erwartenden Arten eine überschlägige Prüfung potenziell auftretender artenschutzrechtlicher Konflikte durchgeführt werden.

Wie oben bereits erwähnt, dominieren im Plangebiet künstlich geschaffene Biotoptypen, die aus überwiegend gestalterischen Gründen angelegt wurden. Lediglich die Flächen des Laubmischwaldes sind naturnäher ausgebildet, unterliegen allerdings aufgrund ihrer Nähe zu den Gewerbeflächen einem starken anthropogenen Einfluss, der aufgrund der geringen Flächengröße der Gehölzflächen umso stärker wirksam ist. Ein anthropogener Einfluss ist in allen Biotoptypen erkennbar. Der Grad der anthropogenen Überprägung reicht von direkten stofflichen Einträgen in die Fläche (Müll, Gartenabfälle) bis zu Lärmimmissionen infolge der jeweils angrenzenden Nutzung. Ein großer Teil der Biotoptypen ist zusätzlich durch Abgasimmissionen

beeinträchtigt. Die Bedeutung der Biotoptypen des Plangebietes für den Arten- und Biotopschutz ist aufgrund der großen Störeinflüsse durch die umliegende Nutzung sowie der unterdurchschnittlichen Ausprägung der Biotoptypen lediglich als gering bis mittel zu bewerten. Die Gehölzflächen des Laubmischwaldes besitzen die höchste Bedeutung als Lebensraum, d.h. insgesamt eine maximal mittlere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Trotz ihrer relativ strukturreichen Ausprägung bieten sie lediglich Lebensraum für störungstolerante Arten.

Hinsichtlich der im Plangebiet zu erwartenden Arten ist für die Avifauna mit einer Brutvogelzönose aus überwiegend typischen und ungefährdeten Arten zu rechnen. Weiterhin ist davon auszugehen, dass das Plangebiet von Vogelarten der umliegenden Wald- und Siedlungsbereiche als Nahrungsraum genutzt wird. Des Weiteren muss damit gerechnet werden, dass das Plangebiet aufgrund seiner Strukturen (Lichtquellen mit starker Attraktivität für Insekten) von Fledermäusen als Nahrungsraum genutzt wird. Baumhöhlen, Risse oder Spalten, die von Vogel- bzw. Fledermausarten als Brut- bzw. Fortpflanzungsstätte genutzt werden könnten, wurden nicht festgestellt (siehe unten). Fledermausarten, die auf solche Quartierstrukturen angewiesen sind, sind hier nicht zu erwarten. Weitere streng geschützte Säugetierarten (ohne Fledermäuse) wie Wildkatze sind aufgrund der Störungsintensität sowie der Biotopausstattung nicht zu erwarten. Ein Vorkommen wassergebundener streng geschützter Arten wie Libellen ist im Umfeld des Sulzbach potenziell möglich, allerdings ist die Ausprägung des Gewässers trotz Renaturierung nur wenig naturnah, gleichzeitig ist das Störungspotenzial hier aufgrund der unmittelbaren Nähe von Fuß- und Radwegen sowie von Wohn- und Gewerbeflächen sehr hoch. Des Weiteren werden die Flächen im Umfeld des Gewässers mit Hilfe geeigneter Festsetzungen dauerhaft erhalten und damit als Lebensraum für die Fauna langfristig gesichert.

Sensible Arten oder an spezielle Habitatstrukturen gebundene, streng geschützte Arten finden im Plangebiet daher keine geeigneten Lebensbedingungen. Weiterhin wird der Großteil der vorhandenen Gehölzflächen und hier vor allem des Laubmischwaldes erhalten werden, der Verlust an Ruhe- und Fortpflanzungsstätten hier potenziell vorkommender geschützter Arten ist damit auszuschließen. Ausreichend mobile Arten haben weiterhin die Möglichkeit in die zum Erhalt festgesetzten Flächen auszuweichen. Unter Berücksichtigung des Hinweises zum zulässigen Zeitraum von Rodungen und Rückschnitten sind artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht zu erwarten, da eine Tötung von Individuen während der Brut ausgeschlossen werden kann sowie die im Plangebiet vorkommenden ubiquitären Arten vor allem der Avifauna keinen Verlust von Fortpflanzungsstätten erleiden. Potenziell vorkommende Reptilien im Bereich von derzeit brachliegenden Gewerbeflächen, die im Bereich ungenutzter Asphaltflächen Sonnenplätze nutzen, werden per se infolge der vorliegenden Planung nicht gestört oder getötet, da infolge der Planung keine unmittelbaren baulichen Veränderungen ausgelöst werden.

Art und Ziel der vorliegenden Bebauungsplanänderungen führen nicht zu unmittelbar folgenden Eingriffen. Vielmehr erfolgt eine langfristige Umgestaltung bestehender Gewerbeflächen. Artenschutzrelevante Wirkfaktoren werden infolge der Planungsumsetzung damit nicht ausgelöst, vielmehr ist davon auszugehen, dass infolge der Festsetzungen wertgebende Lebensräume im Plangebiet erhalten werden. Das Auslösen artenschutzrechtlicher Tatbestände innerhalb dieser Flächen kann ausgeschlossen werden. Bei potenziellen baulichen Veränderungen innerhalb bereits aktuell bebauter Flächen dagegen ist im Rahmen des Bauantrages jeweils festzustellen, ob Brut- oder Ruhestätten geschützter Arten durch bauliche Veränderungen betroffen sind.

Nach überschlägiger Prüfung des oben genannten Artenspektrums unter Betrachtung der zu erwartenden Wirkfaktoren können Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Umweltschäden gemäß § 19 BNatSchG

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

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

Erhebliche Schäden an oben genannten Arten oder Lebensräumen durch die Planung sind nicht zu erwarten.

6.5.2 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

Mensch

Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sind infolge der Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplans nicht zu erwarten. Die planerischen Ziele des vorliegenden Bebauungsplans zielen auf eine Neuordnung der Nutzungskulisse innerhalb des Plangebietes mit dem Ziel der Aufwertung der ansässigen Nutzungen und dem Ausschluss des Wohnen störender Nutzungen ab, so dass hier keine Neuansiedlung von zusätzlichen und vor allem emissionsreichen Betrieben (demnach Einschränkung des Gewerbelärms) vorbereitet wird. Insofern ist nicht mit einer Verschlechterung der Immissionssituation im Plangebiet zu rechnen, es ist vielmehr davon auszugehen, dass Schadstoff- und Lärmimmissionen sich auch zukünftig in einem mit der heutigen Situation vergleichbaren Rahmen bewegen werden. Damit sind zusätzliche, über das heutige Maß an Immissionen hinausgehende Beeinträchtigungen der im Umfeld des Plangebietes liegenden Wohngebiete am Kalkofenweg sowie dem Herrensohrer Weg nicht zu erwarten.

Die Schalltechnische Untersuchung des Büros GSB GbR (Bosen, Februar 2016) hat gezeigt, dass innerhalb des Plangebietes die Sulzbachtalstraße am Tag die Hauptemissionsquelle ist. Durch deren Lärmemissionen werden in einem etwa 30 m breiten Korridor entlang der Verkehrsachse, im Kreuzungsbereich des Herrensohrer Weges sogar bis 60 m, die Orientierungswerte nach DIN 18.005 auf der Höhe des 2. OG überschritten. Auch die für die Nacht vorgegebenen Orientierungswerte der DIN 18.005 werden in weiten Teilen des Plangebiets mit Ausnahme kleiner Teilbereiche im Norden und im Südosten überschritten. Aufgrund dieser aktuellen Gegebenheiten im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind gemäß dem Schalltechnischen Gutachten einerseits entsprechende Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 festzusetzen, anhand derer für Wohn- und Büronutzungen im Gewerbegebiet erforderliche passive Schallschutzmaßnahmen festzusetzen sind. Solche passiven Schallschutzmaßnahmen sind Maßnahmen bautechnischer Art und erreichen einen ausreichenden Lärmschutz von sich im Plangebiet tagsüber aufhaltenden sowie nachts schlafenden Menschen. Erhebliche Auswirkungen auf den Menschen infolge der vorliegenden Planung können damit ausgeschlossen werden.

6.5.3 Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter

Landwirtschaft / Forstwirtschaft

Landwirtschaftliche Nutzflächen sind von der vorliegenden Planung nicht betroffen, so dass dahingehend keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind. Wie oben bereits beschrieben, sind die Belange der Forstbehörde aufgrund des Vorhandenseins von waldähnlichen Gehölzflächen innerhalb und unmittelbar angrenzend an das Plangebiet durch Berühren des § 14 LWaldG gegeben. Durch die nachrichtliche Übernahme des Schutzabstandes Wald können jedoch negative Beeinträchtigungen der Belange des Forstes ausgeschlossen werden.

Gewerbe / Wohnen

Innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplans befinden sich mehrere Gewerbeflächen. Aufgrund der Ziele des Bebauungsplans, die eine Neuordnung der Nutzungskulisse vorsieht, sind Beeinträchtigungen der bisher hier ansässigen Betriebe nicht zu erwarten, Bestandsschutz wird festgesetzt. Die bestehende Wohnbebauung im Umfeld des Plangebiets bleibt von der vorliegenden Planumsetzung unberührt. Vielmehr soll mit dem der vorliegenden Planung eine Aufwertung hinsichtlich der sich neu ansiedelnden Nutzungen erreicht werden, das Wohnen störende Nutzungen werden hier künftig ausgeschlossen. Damit ist nicht mit erheblichen Auswirkungen auf bestehende Wohngebiete zu rechnen. Um die Wohnbebauung, die an das Plangebiet angrenzt, vor möglichen Beeinträchtigungen durch Lärmemissionen zu schützen wurde ein schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse des Gutachtens haben zu einer Emissionskontingentierung geführt und wurden in den Bebauungsplan eingestellt.

Landschaftsbild / Erholungsnutzung

Infolge der Planungsumsetzung wird es innerhalb des Plangebietes zu keinen negativen Veränderungen des Landschafts- bzw. Stadtbildes kommen. Die vorliegende Planung sieht keine Veränderungen vor, die zu einem Wegfall von das Stadt- bzw. Landschaftsbild prägenden Strukturen führt. Vielmehr erfolgt durch den geplanten Bebauungsplan eine Aufwertung des Stadtbildes in diesem Raum, da die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen neben dem Erhalt der das Landschaftsbild prägenden Gehölzstrukturen auch eine zusätzliche Eingrünung entlang der Sulzbachtalstraße erreichen und so zu einer Aufwertung des Stadtbildes in diesem Bereich führen. Insgesamt arbeiten die Festsetzungen des Bebauungsplanes somit auf eine abwechslungsreiche Gestaltung des Plangebietes hin und verhindern gleichzeitig eine Abwertung des Stadt- und Landschaftsbildes.

Das Plangebiet selbst besitzt derzeit nur eine geringe Bedeutung hinsichtlich einer Freizeit- oder Erholungsnutzung. Die hierfür wichtigen Strukturen wie die Wege entlang des Sulzbaches werden durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt, sondern dauerhaft durch entsprechende Festsetzungen des Bebauungsplanes gesichert. Insofern sind mit dem vorliegenden Bebauungsplan keine negativen Auswirkungen auf die Erholungsnutzung im Plangebiet selbst oder auch dessen Umfeld verbunden.

Sonstige Nutzungen oder Sachgüter werden durch die Planung nicht betroffen.

6.5.4 Wechselwirkungen unter Beachtung der Auswirkungen und Minderungsmaßnahmen

Wechselwirkungen zwischen den Auswirkungen des Vorhabens und den betroffenen Schutz- und Sachgütern, welche über die bereits betrachteten Auswirkungen hinausgehen, sind durch die Planung nicht zu erwarten.

6.6 EINGRIFFS-AUSGLEICHSBILANZIERUNG

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan erfolgt die Zulässigkeit von Vorhaben, die sich nach § 34 Abs. 1 BauGB bezüglich Art und Maß u.a. der baulichen Nutzung oder der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen nach § 34 Abs. 1 BauGB gewahrt bleiben, eine Beeinträchtigung des Ortsbildes darf nicht erfolgen. Nach § 18 Abs. 2 BNatSchG sind die §§ 14 – 17 BNatSchG nicht anzuwenden, die vorliegende Planung wird nicht als Eingriff in Natur- und Landschaft bewertet und ist nicht ausgleichspflichtig.

Es erfolgt daher keine rechnerische Bilanzierung des Eingriffs nach dem Leitfaden Eingriffsbewertung des Ministeriums für Umwelt. Wie oben jedoch mehrfach anhand der Gegenüberstellung der Flächeninanspruchnahme bezüglich Bestand und Planung dargelegt, sind mit der vorliegenden Planung insgesamt keine Auswirkungen auf die Schutzgüter im Plangebiet verbunden (siehe Kapitel 6.5.1). Vielmehr kann langfristig infolge der Festsetzung der GRZ eine positive Entwicklung im Geltungsbereich hinsichtlich dem Verhältnis versiegelter Flächen zu unversiegelten Grünflächen erreicht werden.

6.7 PRÜFUNG VON PLANUNGSALTERNATIVEN

Aufgrund der planerischen Ziele des vorliegenden Bebauungsplans zur Neuordnung der Nutzungskulisse innerhalb des Bebauungsplangebietes mit dem Ziel der nutzungsbezogenen Aufwertung der Flächen sowie dem Ausschluss von das angrenzende Wohnen störender Nutzungen ist eine Betrachtung von Standortalternativen nicht möglich.

6.8 SCHWIERIGKEITEN ODER LÜCKEN BEI DER ZUSAMMENSTELLUNG DER ANGABEN

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben zur Erstellung des Umweltberichts bestanden nicht.

6.9 MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN

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

Entsprechende Maßnahmen sollen auch diesbezüglich im Zusammenhang mit der Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange im weiteren Verfahren festgelegt werden.

6.10 ZUSAMMENFASSUNG

Der Bebauungsplan Nr. 318.02.02 „Sulzbachtalstraße, vom Schiedeborn bis Kalkofenstraße“ schafft die planerischen Voraussetzungen zur Neuordnung der Nutzungskulisse im Saarbrücker Stadtteil Dudweiler. Derzeit ist der Geltungsbereich bereits mit Ausnahme weniger Grünflächen vollständig bebaut und unterliegt einer gewerblichen Nutzung. Die im Plangebiet vorhandenen Biotoptypen sind meist künstlich geschaffen oder aber anthropogen überformt, Vorbelastungen sind in Form von Störeinflüsse infolge der vorhandenen Nutzungen sowie der Verkehrswege gegeben.

Veränderungen infolge der Planungsumsetzung betreffen in erster Linie die Art der baulichen Nutzung, des Weiteren das Maß der baulichen Nutzung. Ziel ist die Aufwertung des Nutzungskataloges, das Wohnen störende Nutzungen werden ausgeschlossen, die GRZ wird im Vergleich zum Bestand im Mischgebiet reduziert.

Aufgrund der städtebaulichen Festsetzungen in Verbindung mit den grünordnerischen Festsetzungen können Auswirkungen auf die Schutzgüter im Plangebiet ausgeschlossen werden. Eine überschlägige Prüfung artenschutzrechtlicher Belange ergab auch hier keine erheblichen Auswirkungen auf entsprechend geschützte Arten. Aufgrund der Zulässigkeit des Eingriffs nach § 34 BauGB ist nach § 18 BNatSchG die vorliegende Planung nicht als Eingriff nach § 14 BNatSchG zu werten, es ergibt sich demnach keine Ausgleichspflicht.

7 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG / ABWÄGUNG

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

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

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

Hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung bzw. der natürlichen Lebensgrundlagen im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB sind insbesondere folgende mögliche Auswirkungen beachtet und in den Bebauungsplan eingestellt.

7.1 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

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

Eine Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die vorgesehene Planung ist nicht zu erwarten. Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein bereits gewerblich genutztes Gebiet. Durch den Bebauungsplan sollen lediglich eine Regelung hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen), der Grünstrukturen vor Ort sowie eine Steuerung der zulässigen Betriebe und Anlagen erfolgen. Mit zusätzlich entstehendem Fahrverkehr ist unter Umständen zwar zu rechnen; die Sulzbachtalstraße ist jedoch entsprechend leistungsfähig. Aufgrund des festgesetzten Nutzungskatalogs ist nicht davon auszugehen, dass sich durch die Festsetzungen im Bebauungsplan negative Auswirkungen auf die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse ergeben.

Um die Wohnbebauung, die an das Plangebiet angrenzt, vor möglichen Beeinträchtigungen durch Lärmemissionen zu schützen, wurde ein schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse des Gutachtens haben zu einer Emissionskontingentierung geführt und wurden in den Bebauungsplan eingestellt. Desweiteren wurden im Bebauungsplan Festsetzung getroffen, die bestimmte Nutzungen zugunsten der Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ausschließen.

Aufgrund der Nähe des Plangebietes zur Sulzbachtalstraße wurden auch die Auswirkungen des von dort ausgehenden Verkehrslärms auf das Plangebiet untersucht. Um die Räume mit schutzwürdigen Nutzungen vor dem Verkehrslärm zu schützen, wurden deshalb entsprechende Maßnahmen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Aufgrund der getroffenen Festsetzungen ist nicht davon auszugehen, dass die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet und in der Nachbarschaft durch den Bebauungsplan beeinträchtigt werden.

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

Der Bebauungsplan trägt in großem Maße dazu bei, den zentralen Versorgungsbereich von Dudweiler zu erhalten und zu entwickeln. Da in dem Bebauungsplan Einzelhandelsnutzungen weitestgehend ausgeschlossen werden, soll die Ansiedlung von diesen Betrieben wieder verstärkt in das Zentrum von Dudweiler gelenkt werden. Im Einzelhandelskonzept 2015 für die Stadt Saarbrücken wird ausgeführt, dass der zentrale Versorgungsbereich von Dudweiler seiner Funktion nur teilweise gerecht wird. Auch sind dort zahlreiche Leerstände zu verzeichnen.

Entsprechend der Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes für das Zentrum Dudweiler werden mit dem Bebauungsplan die erforderlichen Rahmenbedingungen geschaffen, um dieses in seiner Funktion zu stärken.

Neben der Stärkung und Erhaltung des zentralen Versorgungsbereiches für Dudweiler trägt der Bebauungsplan auch dazu bei, die wohnsiedlungsräumlich integrierten Nahversorgungsstandorte zu stärken, zu erhalten und zu schützen, da eine weitere Expansion der bestehenden nicht integrierten Lebensmittelmärkte gestoppt wird.

Des Weiteren dient der Bebauungsplan dazu, die Attraktivität des Gewerbegebiets zu verbessern und es zu etablieren.

7.1.3 Auswirkungen auf die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes wird durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen gesichert bzw. aufgewertet. Die vorhandenen Grünstrukturen entlang des Sulzbaches sowie im Süden des Geltungsbereiches werden durch entsprechende Festsetzungen gesichert. Die Festsetzung einer Alleepflanzung entlang der Sulzbachtalstraße hingegen führt zusätzlich zu einer Verbesserung des Straßenbildes.

7.1.4 Auswirkungen auf die von Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge

Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein Bethaus der Mennoniten-Brudergemeinde. Dieses genießt Bestandsschutz und wird auch künftig als verträglich mit der angrenzenden überwiegend gewerblichen Nutzung eingestuft. Auch vom Bethaus selbst sind keine störenden Auswirkungen auf die umliegende Nutzung zu erwarten.

Das für diesen Bereich im Bebauungsplan eingetragene Baufenster ermöglicht eine bauliche Erweiterung bei Bedarf. Auch der Zulässigkeitskatalog hinsichtlich der möglichen Nutzungen schließt eine solche Nutzung nicht aus.

Demnach wird der Bebauungsplan keine negativen Auswirkungen auf die von Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge haben.

7.1.5 Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Es ist nicht davon auszugehen, dass sich durch den Bebauungsplan Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes ergeben. Vielmehr ist von einer Verbesserung der bestehenden Verhältnisse auszugehen. Derzeit ist das Plangebiet weitgehend bebaut und versiegelt. Durch die getroffenen Festsetzungen im Hinblick auf die zu pflanzenden Bäume und die Dachbegrünung kann davon ausgegangen werden, dass sich der Anteil der Grünstrukturen erhöhen wird. Dafür spricht auch die getroffene Zweckbestimmung für private Grünflächen, die zur Eingrünung des Plangebietes einen Beitrag leistet. Desweiteren wird der renaturierte Sulzbach planungsrechtlich gesichert.

7.1.6 Auswirkungen auf bestehende Waldfläichen

Durch Umsetzung der Planung werden Belange der Obersten Forstbehörde berührt, da südlich des Plangebietes Waldfläichen an den Geltungsbereich angrenzen. Daher wird die nachrichtliche Übernahme des Schutzabstandes zum Wald nach § 14 Abs. 3 LWaldG im Geltungsbereich des Bebauungsplanes notwendig. Infolge des Eintrages einer entsprechenden Grunddienstbarkeit mit dem Verzicht auf durch Baumwurf verursachte Schadensersatzansprüche kann jedoch auch eine Bebauung innerhalb dieses Schutzabstandes erfolgen.

7.1.7 Auswirkungen auf die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen nicht integrierten Einzelhandelsstandort. Die Mehrzahl der Kunden sind Autofahrer, die durch die verkehrsgünstige Lage an einer Hauptverkehrsstraße ihre täglichen Fahrwege auch mit einem Einkauf kombinieren.

Da der Bebauungsplan die Neuansiedlung von nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsnutzungen an diesem nicht integrierten Standort ausschließt und die Expansionsmöglichkeiten des bestehenden Lebensmittelmarktes einschränkt, trägt er dazu bei die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung zu verbessern. Wie dem Entwurf des Einzelhandelskonzeptes zu entnehmen ist, sollen Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten künftig nur noch in zentralen Versorgungsbereichen oder wohnsiedlungsräumlich integrierten Standorten zugelassen werden. Durch den Ausschluss von nahversorgungsrelevantem Einzelhandel und die Beschränkung des bestehenden Marktes setzt der Bebauungsplan die Ziele des Einzelhandelskonzeptes um und trägt damit zur langfristigen Verbesserung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung bei.

Neben der Stärkung der verbrauchernahen Versorgung trägt der Bebauungsplan dazu bei, diesen Standort wieder als Gewerbegebiet zu etablieren. Hierdurch werden Flächen für die Ansiedlung von mittelständischen und dienstleistungsorientierten Gewerbe- und Handwerksbetrieben erhalten. Der Ausschluss von weiterer zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzung trägt dazu bei, dass die Gewerbe- und Handwerksbetriebe sich nicht dem Standortkonkurrenzdruck von Einzelhandelsbetrieben und den damit einhergehenden Preiserwartungen der Grundstückseigentümer stellen müssen, den sie in der Regel wegen der geringen Gewinnerträge nicht erzielen können.

In der Bauleitplanung müssen jedoch auch die wirtschaftlichen Belange der bestehenden Betriebe berücksichtigt werden. Hierzu gehören auch die Berücksichtigung der Standortinteressen von Unternehmen, insbesondere an der weiteren Ausnutzung des vorhandenen Bestandes sowie das Bedürfnis nach Betriebserweiterung und Modernisierung. Dem bestehenden Lebensmitteldiscounter im Plangebiet wird durch die sogenannte „Fremdkörperfestsetzung“ die Möglichkeit gegeben, notwendige Erneuerungen und Anpassungen vorzunehmen. Um die Ziele des Einzelhandelskonzeptes und die darin formulierten Ansiedlungsregelungen nicht zu gefährden bzw. zu unterlaufen, wird eine Erweiterung des bestehenden Lebensmitteldiscounters jedoch nicht zugelassen. Damit soll eine weitere Beeinträchtigung des zentralen Versorgungsbereichs sowie der wohnsiedlungsräumlich integrierten Nahversorgungsstandorte vermieden werden. Eine unzulässige Inhalts- und Schrankenbestimmung des Eigentums findet durch diese Festsetzung nicht statt, da dem Lebensmittelmarkt im Rahmen seines genehmigten Bestandes die Möglichkeit gegeben wird, notwendige Erneuerungen und Änderungen vorzunehmen, sofern die Verkaufsfläche dadurch nicht vergrößert wird und keine schädlichen Wirkungen auf umliegende Nahversorgungszentren ausgehen. Nutzungsänderungen sind insoweit zulässig, als sie den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen.

Die Festsetzung des Bestandsschutzes nach § 1 Abs. 10 BauNVO dient der Absicherung der vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen, welche nach den gewählten Festsetzungen an sich unzulässig wären. Die Grundvoraussetzung für die Anwendung von § 1 Abs. 10 BauNVO ist, dass es sich um ein überwiegend bebautes Gebiet handelt. Diese Voraussetzung wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans erfüllt. Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen an bestehenden Gebäuden sind nur ausnahmsweise zulässig. Somit wird gewährleistet, dass der Landeshauptstadt Saarbrücken die Möglichkeit eingeräumt wird, ihr städtebauliches Gesamtkonzept langfristig zu realisieren.

Zudem werden im Bebauungsplan Festsetzungen zur Geräuschkontingentierung getroffen, welches sich als geeignetes Instrument zur Regelung der zulässigen Schallabstrahlung darstellt. Das Ziel der Geräuschkontingentierung ist es, zu gewährleisten, dass durch die Summe der Schallabstrahlung der gewerblich genutzten Flächen an den schutzwürdigen Nutzungen keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche hervorgerufen werden und gleichzeitig auf den unterschiedlichen Nutzungszonen in den geplanten Gebieten eine möglichst wenig eingeschränkte Betriebstätigkeit sichergestellt wird.

7.1.8 Auswirkungen auf die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung

Die planungsrechtliche Neuordnung des Plangebietes wird zu einer verstärkten Ansiedlung von Gewerbe- und Handwerksbetrieben führen, die wiederum ein erhöhtes Verkehrsaufkommen verursachen wird. Zu berücksichtigen ist jedoch, dass bereits im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan die Ansiedlung solcher Betriebe in gleicher Größenordnung zulässig ist. In dieser Hinsicht treten ergo keine Veränderungen durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes auf. Die Sulzbachtalstraße als Hauptverkehrsstraße eignet sich zudem für diese Nutzung und ist entsprechend leistungsfähig. Durch die bloße Zulässigkeit von Einzelhandelseinrichtungen mit nicht-zentrenrelevantem Sortiment ist zudem davon auszugehen, dass die im Plangebiet ansässigen Betriebe traditionell von den Kunden mit dem Pkw angefahren und nicht fußläufig besucht werden.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich zudem zwei Bushaltestellen, so dass der Anschluss an den ÖPNV gewährleistet wird. Der bestehende Fuß- und Radweg entlang des Sulzbaches wird ferner gesichert.

7.1.9 Auswirkungen auf die Belange des Erhalts, der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

Den Belangen der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen wird dahingehend Rechnung getragen, dass die bestehenden Betriebe in ihrem Bestand gesichert werden. Dadurch werden die dort vorhandenen Arbeitsplätze gesichert. Des Weiteren können durch die Stärkung des Plangebietes als Handwerk- und Gewerbestandort neue Arbeitsplätze geschaffen werden.

7.1.10 Auswirkungen auf die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung

Bei der Aufstellung des hier vorliegenden Bebauungsplanes wurden die Ergebnisse folgender städtebaulicher Planungen berücksichtigt und entsprechende Festsetzungen zur Sicherung der in den Konzepten formulierten Ziele im Bebauungsplan getroffen:

- GIU 2014: Masterplan Gewerbe- und Industrieentwicklung 2030 für die Landeshauptstadt Saarbrücken
- Junker + Kruse Stadtforschung Planung 2015: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Landeshauptstadt Saarbrücken

Der Bebauungsplan steht demnach den Zielen dieser städtebaulichen Konzepte nicht entgegen.

7.1.11 Auswirkungen auf alle sonstigen Belange

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

7.2 GEWICHTUNG DES ABWÄGUNGSMATERIALS

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

Argumente für die Verwirklichung des Bebauungsplans

- planungsrechtliche Neuordnung und Steuerung des Plangebietes hinsichtlich der Zielerreichung aus bestehenden städtebaulichen Konzepten für die Landeshauptstadt Saarbrücken
- Erhaltung und Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches von Dudweiler durch Ausschluss von Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevantem Sortiment
- Sicherung und Weiterentwicklung der wohnsiedlungsräumlich integrierten Nahversorgungsstandorte
- Attraktivierung des Areals und dessen Umfeld durch Ausschluss von Vergnügungsstätten (Unterarten), Bordellen und bordellartigen Betrieben
- Stärkung des produzierenden Gewerbes und artverwandter Nutzungen sowie Etablierung von höherwertigen Gewerbe- und Büronutzung
- gezielte und attraktive Durchgrünung des Plangebietes durch die Festsetzung des Erhalts und der Anpflanzung von Gehölzen sowie durch die Festsetzung einer Dachbegrünung
- Sicherstellung eines verträglichen Nebeneinanders der bestehenden Gewerbeflächen und den schutzwürdigen Wohnnutzungen

Argumente gegen die Verwirklichung des Bebauungsplanes

Zum jetzigen Planungsstand sprechen keine Argumente gegen die Verwirklichung des Bebauungsplanes.

Fazit

Zusammenfassend betrachtet lässt sich festhalten, dass durch die Aufstellung des hier vorliegenden Bebauungsplanes keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind. Daher wird die Umsetzung der Planung empfohlen.

8 PLANVERWIRKLICHUNG UND BODENORDNUNG

Die Umsetzung der Planungsziele erfolgt sukzessive im Rahmen eingehender Bauanträge.

9 ANHANG

9.1 BESTANDSAUFNAHME BIOTOPTYPEN– ARTENLISTE (STAND MÄRZ 2016)

Tabelle 6: Artenliste Laubmischwald (1.5)

| Wissenschaftlicher Artname | Deutscher Artname | Stickstoffzahl nach ELLENBERG |
|------------------------------|-------------------|-------------------------------|
| Acer platanoides | Spitzahorn | X |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn | 7 |
| Corylus avellana | Hasel | 5 |
| Fagus sylvatica | Rotbuche | X |
| Fraxinus excelsior | Gewöhnliche Esche | 7 |
| Picea abies | Rotfichte | X |
| Prunus avium | Vogel-Kirsche | 5 |
| Quercus petraea | Trauben-Eiche | X |
| Reynoutria japonica | Japan-Knöterich | 7 |
| Robinia pseudacacia | Robinie | X |
| Rubus fruticosus | Brombeere | X |
| Sarothamnus scoparius | Besenginster | 4 |
| Urtica dioica | Große Brennnessel | 8 |
| Mittelwert | | 6,1 |

Tabelle 7: Artenliste Baum-Strauchhecken (1.8.3.1)

| Wissenschaftlicher Artname | Deutscher Artname | Stickstoffzahl nach ELLENBERG |
|----------------------------|-------------------|-------------------------------|
| Acer platanoides | Spitzahorn | X |
| Betula pendula | Hänge-Birke | X |
| Corylus avellana | Hasel | 5 |
| Fraxinus excelsior | Gewöhnliche Esche | 7 |
| Reynoutria japonica | Japan-Knöterich | 7 |
| Robinia pseudacacia | Robinie | X |
| Rosa canina | Hecken-Rose | X |
| Rubus fruticosus | Brombeere | X |
| Salix caprea | Salweide | 7 |

| | | |
|----------------------|-------------------|-----|
| Urtica dioica | GroÙe Brennnessel | 8 |
| Mittelwert | | 6,8 |

Tabelle 8: Artenliste Salweidengebùsch (1.8.3.2)

| Wissenschaftlicher Artname | Deutscher Artname | Stickstoffzahl nach ELLENBERG |
|----------------------------|-------------------|-------------------------------|
| Rosa canina | Hecken-Rose | X |
| Rubus fruticosus | Brombeere | X |
| Salix caprea | Salweide | 7 |
| Urtica dioica | GroÙe Brennnessel | 8 |
| Mittelwert | | 7,5 |

Tabelle 9: Artenliste Ruderale Wiese (2.2.14.2)

| Wissenschaftlicher Artname | Deutscher Artname | Stickstoffzahl nach ELLENBERG |
|----------------------------------|------------------------|-------------------------------|
| Arrhenatherum elatius | Glatthafer | 7 |
| Cerastium holosteoides | Gewùhnliches Hornkraut | 5 |
| Dactylis glomerata | Wiesen-Knàuelgras | 6 |
| Lamium purpureum | Rote Taubnessel | 7 |
| Plantago lanceolata | Spitzwegerich | X |
| Reynoutria japonica | Japan-Knùterich | 7 |
| Senecio jacobaea | Jakobs-Greiskraut | 5 |
| Taraxacum officinale agg. | Lùwenzahn | 7 |
| Urtica dioica | GroÙe Brennnessel | 8 |
| Mittelwert | | 6,5 |

Tabelle 10: Artenliste Wiesenbrache (2.7.2.2.1)

| Wissenschaftlicher Artname | Deutscher Artname | Stickstoffzahl nach ELLENBERG |
|-------------------------------|------------------------|-------------------------------|
| Anthriscus sylvestris | Wiesen-Kerbel | 8 |
| Arrhenatherum elatius | Glatthafer | 7 |
| Centaurea jacea | Wiesen-Flockenblume | X |
| Cerastium holosteoides | Gewùhnliches Hornkraut | 5 |

| | | |
|----------------------------|--------------------------|-----|
| Dactylis glomerata | Wiesen-Knäuelgras | 6 |
| Galium mollugo | Wiesen-Labkraut | ? |
| Geranium molle | Weicher Storchenschnabel | 4 |
| Plantago media | Mittlerer Wegerich | 3 |
| Ranunculus acris | Scharfer Hahnenfuß | X |
| Senecio jacobaea | Jakobs-Greiskraut | 5 |
| Veronica chamaedrys | Gamander-Ehrenpreis | X |
| Vicia cracca | Vogelwicke | X |
| Mittelwert | | 5,4 |

Tabelle 11: Artenliste Ruderale Wiesenbrache (2.7.2.2.2)

| Wissenschaftlicher Artname | Deutscher Artname | Stickstoffzahl nach ELLENBERG |
|-----------------------------------|------------------------------|--------------------------------------|
| Alnus glutinosa | Schwarzerle | X |
| Anthriscus sylvestris | Wiesen-Kerbel | 8 |
| Betula pendula | Hänge-Birke | X |
| Cotoneaster spec. | Zwergmispel | - |
| Geranium molle | Weicher Storchenschnabel | 4 |
| Hypochoeris radicata | Gewöhnliches Ferkelkraut | 3 |
| Plantago media | Mittlerer Wegerich | 3 |
| Potentilla sterilis | Erdbeer Fingerkraut | 6 |
| Robinia pseudacacia | Robinie | X |
| Rosa canina | Hecken-Rose | X |
| Rubus fruticosus | Brombeere | X |
| Senecio jacobaea | Jakobs-Greiskraut | 5 |
| Solidago canadensis | Kanadische Goldrute | 6 |
| Vicia angustifolia | Schmalblättrige Futter-Wicke | X |
| Mittelwert | | 5,0 |

Tabelle 12: Artenliste Strauchhecke mit Spitzahornhochstammen (2.10.1)

| Wissenschaftlicher Artname | Deutscher Artname | Stickstoffzahl nach ELLENBERG |
|----------------------------|-------------------|-------------------------------|
| Carpinus betulus | Hainbuche | X |
| Cornus mas | Kornellkirsche | 4 |
| Cornus sanguinea | Roter Hartriegel | X |
| Hedera helix | Efeu | X |
| Ilex auifolium | Stechpalme | 5 |
| Populus tremula | Zitterpappel | X |
| Prunus spinosa | Schlehe | X |
| Reynoutria japonica | Japan-Knöterich | 7 |
| Rosa canina | Hecken-Rose | X |
| Rubus fruticosus | Brombeere | X |
| Mittelwert | | 5,3 |

Tabelle 13: Artenliste Strauchhecke (2.10.2)

| Wissenschaftlicher Artname | Deutscher Artname | Stickstoffzahl nach ELLENBERG |
|----------------------------|--------------------------|-------------------------------|
| Acer platanoides | Spitzahorn | X |
| Rosa canina | Hecken-Rose | X |
| Corylus avellana | Hasel | 5 |
| Cornus sanguinea | Roter Hartriegel | X |
| Ligustrum vulgare | Liguster Heckenzuchtform | 3 |
| Quercus petraea | Trauben-Eiche | X |
| Picea abies | Rotfichte | X |
| Carpinus betulus | Hainbuche | X |
| Betula pendula | Hänge-Birke | X |
| Salix caprea juv. | Salweide | 7 |
| Rubus fruticosus | Brombeere | X |
| Prunus avium | Vogel-Kirsche | 5 |
| Reynoutria japonica | Japan-Knöterich | 7 |

| | | |
|----------------------------|---------------|-----|
| Prunus laurocerasus | Kirschlorbeer | - |
| Mittelwert | | 5,4 |

Tabelle 14: Artenliste Baumreihe (2.12.1 bis 2.12.4)

| Wissenschaftlicher Artname | Deutscher Artname | Stickstoffzahl nach ELLENBERG |
|----------------------------------|------------------------|-------------------------------|
| Acer platanoides | Spitzahorn | X |
| Achillea millefolium | Gewöhnliche Schafgarbe | 5 |
| Arrhenatherum elatius | Glatthafer | 7 |
| Cerastium holosteoides | Gewöhnliches Hornkraut | 5 |
| Galium mollugo | Wiesen-Labkraut | ? |
| Plantago lanceolata | Spitzwegerich | X |
| Plantago media | Mittlerer Wegerich | 3 |
| Platanus x hispanica | Platane | - |
| Quercus petraea | Trauben-Eiche | X |
| Ranunculus acris | Scharfer Hahnenfuß | X |
| Senecio jacobaea | Jakobs-Greiskraut | 5 |
| Taraxacum officinale agg. | Löwenzahn | 7 |
| Vicia cracca | Vogelwicke | X |
| Mittelwert | | 5,3 |

Tabelle 15: Artenliste Ruderalfläche (3.6)

| Wissenschaftlicher Artname | Deutscher Artname | Stickstoffzahl nach ELLENBERG |
|------------------------------|--------------------------|-------------------------------|
| Achillea millefolium | Gewöhnliche Schafgarbe | 5 |
| Ajuga reptans | Kriechener Günsel | 6 |
| Arrhenatherum elatius | Glatthafer | 7 |
| Chelidonium majus | Schöllkraut | 8 |
| Chenopodium album | Weißer Gänsefuß | 7 |
| Dactylis glomerata | Wiesen-Knäuelgras | 6 |
| Geranium molle | Weicher Storchenschnabel | 4 |
| Plantago lanceolata | Spitzwegerich | X |

| | | |
|----------------------------|--------------------|-----|
| Robinia pseudacacia | Robinie | X |
| Rubus fruticosus | Brombeere | X |
| Rumex acetosa | Wiesen-Sauerampfer | 6 |
| Trifolium pratense | Wiesen-Klee | x |
| Trifolium repens | Weißklee | 6 |
| Mittelwert | | 6,1 |

Tabelle 16: Artenliste Ufersaum (4.14)

| Wissenschaftlicher Artname | Deutscher Artname | Stickstoffzahl nach ELLENBERG |
|----------------------------------|------------------------------|-------------------------------|
| Acer platanoides | Spitzahorn | X |
| Achillea millefolium | Gewöhnliche Schafgarbe | 5 |
| Alchemilla vulgaris | Gewöhnlicher Frauenmantel | 4 |
| Alnus glutinosa | Schwarzerle | X |
| Dactylis glomerata | Wiesen-Knäuelgras | 6 |
| Galium aparine | Klebkraut | 8 |
| Plantago lanceolata | Spitzwegerich | X |
| Quercus robur | Stieleiche | X |
| Reynoutria japonica | Japan-Knöterich | 7 |
| Rumex acetosa | Wiesen-Sauerampfer | 6 |
| Salix fragilis | Gewöhnliche Bruch-Weide | 6 |
| Taraxacum officinale agg. | Löwenzahn | 7 |
| Trifolium pratense | Wiesen-Klee | x |
| Trifolium repens | Weißklee | 6 |
| Vicia angustifolia | Schmalblättrige Futter-Wicke | X |
| Mittelwert | | 6,1 |

- Biotoptypenplan
- Masterplan Gewerbe- und Industrieflächenentwicklung 2030 für die Landeshauptstadt Saarbrücken
- Schalltechnisches Gutachten zum Verkehrs- und Anlagenlärm
- Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Landeshauptstadt Saarbrücken