

# **BEGRÜNDUNG**

**zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 126.02.03 "Lebacher Straße/ Im  
Knappenroth"**

**im Stadtteil Malstatt**

(Planungsstand: Satzung, 01.02.2017)

## **Inhalt:**

<b>ENTWURF DER BEGRÜNDUNG</b>	<b>1</b>
<b>1 Planungsanlass und Ziele der Planung</b>	<b>3</b>
<b>2 Rahmenbedingungen</b>	<b>3</b>
2.1 Lage im Raum	3
2.2 Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	4
2.3 Topografie des Plangebietes	5
2.4 Nutzung des Plangebietes und Umgebungsnutzung	6
2.5 Eigentumsverhältnisse	10
2.6 Verkehrsanbindung	10
2.7 Ver- und Entsorgung	10
2.8 Übergeordnete Planungsvorgaben der Raumordnung und Landesplanung	11
2.9 Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange	13
2.10 Kataster für Altlasten und altlastenverdächtige Flächen	19
2.11 Geltendes Planungsrecht	19
2.12 Erforderlichkeit von neuem Planungsrecht	21
2.13 Erstellte Fachgutachten	22
<b>3 Das Projekt</b>	<b>29</b>
3.1 Berücksichtigung von Planungsalternativen	29
3.2 Projektbeschreibung	30
<b>4 Begründung der Festsetzungen</b>	<b>32</b>

---

4.1	Art der baulichen Nutzung	32
4.2	Maß der baulichen Nutzung	33
4.3	Bauweise	36
4.4	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	37
4.5	Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen	38
4.6	Anschluss an Verkehrsflächen, hier: Ein- und Ausfahrtbereich	38
4.7	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	38
4.8	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	39
4.9	Kompensationsmaßnahme	40
4.10	Festsetzungen aufgrund landesrechtlicher Vorschriften	40
<b>5</b>	<b>Planverwirklichung und Auswirkungen</b>	<b>41</b>

---

5.1	Abwägung der öffentlichen und privaten Belange	41
5.2	Gewichtung des Abwägungsmaterials	46
5.3	Fazit	46

---

<b>6</b>	<b>Gesetzliche Grundlagen</b>	<b>47</b>
----------	-------------------------------	-----------

---

<b>7</b>	<b>Kosten und Finanzierung</b>	<b>47</b>
----------	--------------------------------	-----------

---



Verantwortliche Projektleiter:

Dipl.-Ing. Hugo Kern  
Raum- und Umweltplaner  
Geschäftsführender Gesellschafter

Dipl.-Ing. Sarah End  
Raum- und Umweltplanerin  
Geschäftsführerin

Projektbearbeitung:

Dipl.-Ing. Dominik Teller  
Raum- und Umweltplaner

# 1 Planungsanlass und Ziele der Planung

Im Stadtteil Malstatt ist auf dem Grundstück Ecke Lebacher Straße/ Im Knappenroth, südlich des Nahversorgungszentrums Rastpfuhl (Rastpfuhl-Carrée), die Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses geplant.

Das aktuell untergenutzte Grundstück soll hierdurch hochwertig entwickelt werden. Es soll insbesondere ein Drogeriefachmarkt (Verkaufsfläche < 800 qm) und eine Wohnanlage mit ca. 30 Wohneinheiten entstehen. Zum einen soll das Rastpfuhl-Carrée um weiteren Einzelhandel ergänzt werden. Zum anderen soll das Wohnungsangebot der Landeshauptstadt durch die Errichtung eines Mehrfamilienhauses erweitert werden. Auch die Vorgaben des Gestaltungsbeirats sind in die Planung eingeflossen.

Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine Nachverdichtung im Bestand.

Die Fläche des Geltungsbereiches ist derzeit in dem Bebauungsplan Nr. 126.02.00 „Jenneweg/ Im Knappenroth“ aus dem Jahr 1966 gelegen.

Danach ist die Planung – ohne Änderung des Bebauungsplanes – nicht realisierungsfähig.

Der Bebauungsplan soll im Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 i.V.m. § 13a BauGB neu aufgestellt werden, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Nutzung zu schaffen.

Die Landeshauptstadt Saarbrücken hat demgemäß nach § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 3 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 126.02.03 beschlossen. Ziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung von Mischnutzungen.

Der Flächennutzungsplan des Regionalverbandes Saarbrücken stellt für das Plangebiet Wohnbauflächen dar. Der Flächennutzungsplan ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde – im Rahmen einer einzelhandelsgutachterlichen Auswirkungsanalyse – die Kompatibilität der geplanten Ansiedlung des Drogeriefachmarktes in Saarbrücken-Malstatt geprüft. Aus einzelhandelsgutachterlicher Sicht ist das Vorhaben zu befürworten.

Mit der Erstellung des Bebauungsplanes ist die Kernplan, Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation mbH, Kirchenstraße 12, 66557 Illingen beauftragt worden. Die Kompatibilitätsprüfung zur Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes in Saarbrücken-Malstatt wurde vom Büro Junker+Kruse, Markt 5, 44137 Dortmund durchgeführt.

## 2 Rahmenbedingungen

### 2.1 Lage im Raum

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Bezirk Mitte im Stadtteil Malstatt, auf einer Fläche am Kreuzungsbereich Lebacher Straße/ Im Knappenroth, südlich des Nahversorgungszentrums Rastpfuhl (Rastpfuhl-Carrée). Die Lebacher Straße ist

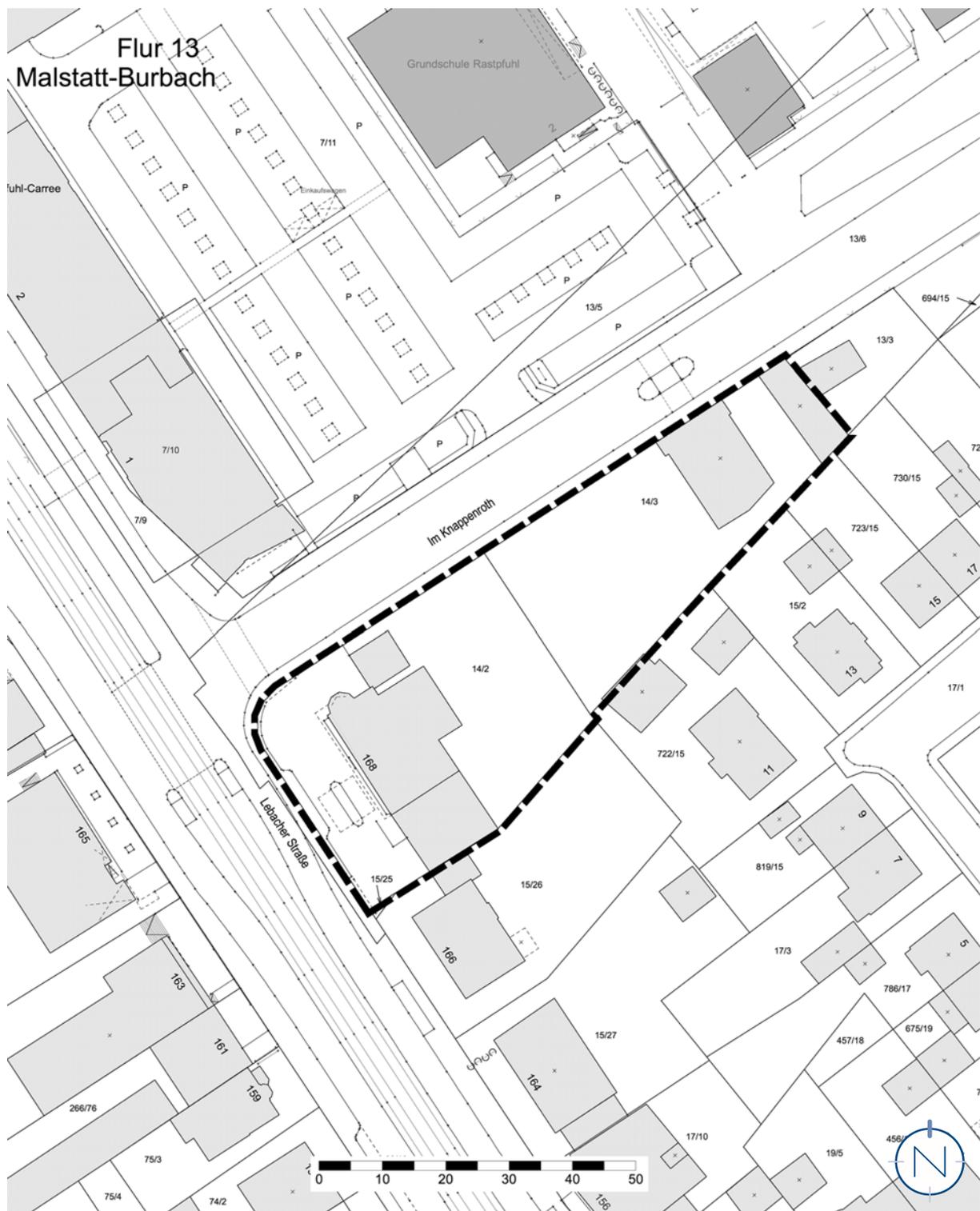
Teil der Bundesstraße B268, die im Norden zur Autobahn A1 und im Süden zur Innenstadt führt. Auf der Lebacher Straße verläuft zudem die Saarbahn (vom Bahnhof kommend in Richtung Lebach).

## **2.2 Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch die Verkehrsfläche der Straße „Im Knappenroth“ mit angrenzender Einzelhandelsnutzung und zugehöriger Stellplatzfläche
- im Süden: durch die privaten Grundstücke der Lebacher Straße und Schaumbergstraße mit überwiegender Wohnnutzung und den zugehörigen Garten- und Freiflächen
- im Westen: durch die Verkehrsfläche der Lebacher Straße mit angrenzender überwiegender Wohnnutzung und den zugehörigen Garten- und Freiflächen
- im Osten: durch eine Garage/Gewerbebau und anschließende Grünfläche

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,3 ha. Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches sind der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu entnehmen.



**Abbildung: Geltungsbereich des Bebauungsplanes; Quelle Kataster: Vermessungs- und Geoinformationsamt der Stadt Saarbrücken; Bearbeitung: Kernplan**

### 2.3 Topografie des Plangebietes

Das Plangebiet stellt eine weitgehend ebene Fläche dar, die von der Kreuzung im Südwesten (ca. 236 m üNN) zu den Garagen im Nordosten (ca. 238 m üNN) – entlang der Straße Im Knappenroth – eine sehr leichte Steigung aufweist. Im südwestli-

chen Teil des Plangebietes ist die Steigung geringfügig höher – zwischen der Ecke Lebacher Straße/ Im Knappenroth und der südöstlichen Grundstücksgrenze beträgt die Steigung teilweise bis zu 5%. Es ist dennoch nicht davon auszugehen, dass sich die Topografie in irgendeiner Weise auf die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes auswirken wird.

## **2.4 Nutzung des Plangebietes und Umgebungsnutzung**

Auf dem Grundstück Ecke Lebacher Straße/ Im Knappenroth stand einst eine Tankstelle. Das umgebaute, ursprünglich mischgenutzte Gebäude steht noch am westlichen Rand des Geltungsbereiches unmittelbar an der Straßenkreuzung und wird rückgebaut. Östlich schließt eine dem Gebäude zugehörige private Grünfläche sowie daran eine Schotterfläche an, die als Stellplatzfläche/ Garagen genutzt wird. Aktuell befinden sich in dem Gebäude eine Textilreinigung und ein Reifencenter.

Die städtebauliche Situation im Umfeld stellt sich wie folgt dar:

- Im Süden schließt entlang der Lebacher Straße Wohnnutzung, nicht störendes Gewerbe und Dienstleistung an. Im Bereich der Schaumbergstraße gibt es fast ausschließlich Wohnnutzung.
- Nördlich der Straße Im Knappenroth befindet sich – als zentrale Nutzung – ein Einkaufszentrum, bestehend aus einem Lebensmittelvollsortimenter (REWE), einem Lebensmitteldiscounter (ALDI) und weiteren Einzelhandelsnutzungen sowie den zugehörigen Stellplatzflächen. Nordöstlich liegt die Grundschule Rastpfuhl.
- Im Westen führt die Bundesstraße 268 (Lebacher Straße) zusammen mit der Saarbahnlinie in Nord-Süd-Richtung am Plangebiet vorbei. Die Bebauung entlang der Lebacher Straße ist durch Wohnnutzung sowie nicht störendes Gewerbe und Dienstleistung geprägt. Dahinter folgt überwiegend Wohnnutzung.
- Im Osten grenzt eine Garage/Gewerbebau an das Plangebiet an. Es folgen eine Grünfläche, ein weiterer Gewerbebau und schließlich der evangelische Kindergarten sowie das evangelische Gemeindezentrum Knappenroth.

Die an der Ecke Lebacher Straße/ Im Knappenroth geplante Wohn- und Gewerbebebauung bildet ein Scharnier zwischen der Wohnnutzung im Bereich der Schaumbergstraße und der Lebacher Straße einerseits und dem von Einzelhandel und nicht-störendem Gewerbe geprägten Rastpfuhl-Carrée andererseits.



**Abbildung: Blick von der Straße „Im Knappenroth“ nach Südwesten auf das Plangebiet (links im Bild) und das Nahversorgungszentrum Rastpfuhl (rechts im Bild), in der Bildmitte Wohnbebauung in der Lebacher Straße; Foto: Kernplan**



**Abbildung: Blick von der ehemaligen Tankstelle nach Nordwesten auf die Lebacher Straße mit der Saarbahn-Linie und der Haltestelle „Rastpfuhl“, rechts im Bild das Nahversorgungszentrum Rastpfuhl; Foto: Kernplan**



**Abbildung:** Blick auf die ehemalige Tankstelle im Plangebiet (derzeit Reifenhandlung und Textilcenter, wird rückgebaut) in der Lebacher Straße, dahinter das Nahversorgungszentrum Rastpfuhl; Foto: Kernplan



**Abbildung:** Blick von der Straße „Im Knappenroth“ nach Südwesten auf das Plangebiet (Gebäude der ehemaligen Tankstelle links im Bild), im Hintergrund Wohngebäude in der Lebacher Straße; Foto: Kernplan



**Abbildung: Blick vom Plangebiet nach Süden zu den angrenzenden Wohngebäuden und den rückwärtigen Privatgärten in der Lebacher Straße, Foto: Kernplan**



**Abbildung: Blick auf eine Abstellfläche im Nordwesten des Plangebietes, Foto: Kernplan**

## 2.5 Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück ist mit einer Kaufoption gesichert, so dass der Vorhabenträger bis zum Satzungsbeschluss über die Flächen verfügen wird. Zur Zeit hat der Vorhabenträger das Verfügungsrecht über die Grundstücke.

## 2.6 Verkehrsanbindung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von Südwesten über die Lebacher Straße (B268) und von Nordwesten über die Straße Im Knappenroth. Das Plangebiet ist über die ca. 1 km nördlich gelegene Autobahn A1 und die ca. 2 km südlich gelegene Autobahn A620 ans überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Der geplante Einzelhandelsbetrieb (aktuell Drogeriefachmarkt vorgesehen) im Erdgeschoss des geplanten Gebäudekomplexes ist fußläufig und barrierefrei erreichbar. Für Kunden mit PKW werden Stellplätze auf einem Parkplatz südwestlich vor der Gewerbeeinheit vorgesehen, die über die Lebacher Straße über eine zentrale Zufahrt erschlossen werden sollen, um nachteilige Auswirkungen auf den Verkehrsfluss zu vermeiden.

Die Warenanlieferung zum geplanten Einzelhandelsbetrieb wird von der Lebacher Straße aus über eine Lieferzone im Süden der Gewerbeeinheit erfolgen.

Die Wohnungen im geplanten Gebäudekomplex werden von der Straße „Im Knappenroth“ aus erschlossen. Die Stellplätze für die Wohnungen sind in einer Tiefgarage vorgesehen, die über eine Rampe (13,5% Steigung) von der Straße „Im Knappenroth“ aus erreicht wird.

Zur Realisierung des Vorhabens sind keine weiteren internen Erschließungsanlagen erforderlich.

Entlang der Lebacher Straße verkehrt die Linie S1 der Saarbahn. Die nächstgelegene Haltestelle befindet sich ca. 100m nordwestlich des Plangebietes in der Lebacher Straße und ist fußläufig schnell erreichbar. Mit der Saarbahn ist der Hauptbahnhof in 10 Minuten erreichbar – die ÖPNV-Anbindung ist somit gut, was sich auch auf die erforderliche Stellplatzanzahl auswirkt.

## 2.7 Ver- und Entsorgung

Alle für das Plangebiet notwendigen Anschlüsse an Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Strom, Abwasser, Telekommunikation) sind im Straßenraum der Lebacher Straße und „Im Knappenroth“ bereits vorhanden, sodass die Erschließung des Plangebietes auch hinsichtlich der technischen Infrastruktur ohne großen zeitlichen und finanziellen Aufwand gewährleistet ist.

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert. Schmutz- und Regenwasserkanäle sind im Umfeld vorhanden. Aufgrund einer nicht ausreichend vorhandenen Kapazität im Abwassernetz (ins öffentliche Netz dürfen nur 5 l/s abgeleitet werden) muss die Ableitung des Regenwassers über eine Rückhaltung in den Regenwasserkanal erfolgen. Die Planung und die Bauausführung für die Entwässerungsanlagen sind mit ZKE abzustimmen.

Damit sind die Vorgaben des § 49 a SWG erfüllt.

Die konkretisierten Planungen/ Detailplanungen müssen vor der Bauausführung noch mit den Versorgungsträgern abgestimmt werden.

## **2.8 Übergeordnete Planungsvorgaben der Raumordnung und Landesplanung**

Gem. § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Folglich finden die übergeordneten Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung bei der Aufstellung der Bauleitpläne Beachtung.

### ***Übergeordnete Planungsvorgaben aus dem Landesentwicklungsplan (LEP), Teilabschnitt Siedlung (2006)***

Der Stadtteil Malstatt gehört zum Stadtbezirk Mitte.

Der Stadtteil Malstatt und das Plangebiet liegen entlang einer Siedlungsachse 2. Ordnung und eines schienengebundenen Verkehrsweges (Saarbahntrasse), die sich von Saarbrücken über Riegelsberg und Heusweiler nach Lebach erstrecken.

Darüber hinaus gelten für das Plangebiet folgende Ziele und Grundsätze aus dem Landesentwicklungsplan – Teilabschnitt Siedlung, die durch das Vorhaben erfüllt werden:

- Ziel 2, Grundsatz 3, Grundsatz 6 erfüllt: „Die Entwicklung der Siedlungs-, Wirtschafts- und Versorgungsstruktur sowie die Bereitstellung von Flächen für Wohnen, Gewerbe und zentrale Einrichtungen für die Daseinsgrundfunktionen ist am zentralörtlichen System auszurichten und auf die zentralen Orte unterschiedlicher Stufe zu konzentrieren.“ „Die zentralen Orte sollen die Versorgung der Bevölkerung ihres jeweiligen Verflechtungsbereiches mit Gütern und Dienstleistungen gewährleisten, indem sie Versorgungseinrichtungen (...) räumlich gebündelt vorhalten. (...) Dabei soll eine wirtschaftliche Auslastung der zentralen Versorgungsangebote mit Gütern und Dienstleistungen gewährleistet werden.“ „Die Funktion des Oberzentrums Saarbrücken als überregional bedeutsamer Siedlungs-, Wirtschafts-, Arbeitsstandort (...) soll gesichert und weiterentwickelt werden.“
- Ziel 17, 32 erfüllt: „Bei der Siedlungsentwicklung (Wohnen, Gewerbe...) sind vorrangig die im Siedlungsbestand vorhandenen Potenziale an Brach- und Konversionsflächen, Baulücken und Baulandreserven sowie das Erneuerungspotenzial des Siedlungsbestandes zu nutzen.“ „Die Inanspruchnahme erschlossener Bauflächen hat Vorrang vor der Ausweisung und Erschließung neuer Wohnbauflächen.“
- Ziel 36 wird eingehalten: „Als durchschnittliche Siedlungsdichte sind bezogen auf das Bruttowohnbauland bei Wohnbauflächenausweisungen folgende Dichtewerte in Wohnungen pro Hektar (W/ha) mindestens einzuhalten: 40 W/ha in der Kernstadt des Oberzentrums.“
- Grundsatz 41 erfüllt: „Zur bedarfsgerechten, verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung soll in allen Landesteilen ein auf den jeweiligen Versorgungsauftrag des Ober-, Mittel- oder Grundzentrums ausgerichtetes Spektrum von Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen unterschiedlicher Größe und Angebotsformen sichergestellt werden. (...)“
- Als Wohnungsbedarf sind 3,5 Wohnungen pro 1.000 Einwohner festgelegt.

Einwohner	WE-Bedarf 2015-2025	Reserveflächen FNP in ha	WE Reserveflächen FNP	Baulücken in ha	WE in Baulücken	Summe Reserveflächen und Baulücken	WE-Bedarf aktuell
178.629	6.252	70,2	2.408	44,8	1.666	4.074	+2.178

Quelle: Landeshauptstadt Saarbrücken, Stand Einwohnermeldedaten: 31.12.2014, Stand: Wohneinheitenbilanzierung: 30.01.2015

Mit zu der wichtigsten Aufgabe der Landeshauptstadt gehört zur Erfüllung der Daseinsgrundfunktion die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnbauland. Diesen Festlegungen des Landesentwicklungsplanes trägt das vorliegende Vorhaben Rechnung und leistet einen Beitrag zur Stärkung der Landeshauptstadt als überregional bedeutsamer Siedlungsstandort. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Nachverdichtung im Innenbereich des Stadtteils Malstatt. Eine Zersiedlung der Landschaft findet nicht statt, die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich wird vermieden.

Die Landeshauptstadt Saarbrücken weist einen jährlichen Bedarf von 625 Wohneinheiten auf. Prognostiziert auf einen Zeitraum von 10 Jahren ergibt sich ein enormer Bedarf auf gesamtstädtischer Ebene.

Wie die beigefügte Tabelle zeigt, werden lediglich Flächen / Wohneinheiten zur Bedarfsdeckung eines Zeitraumes von 6,5 Jahren in der Gesamtstadt bevorratet. Hinzu kommt, dass die tatsächliche Anzahl zur Verfügung stehender Wohneinheiten / Reserveflächen wesentlich kleiner ist als in der Tabelle ermittelt. Gründe:

- Der im LEP festgelegte Dichtewert (mindestens 40 W/ha) kann nicht durchgehend für eine Bebauung zugrunde gelegt werden. So wurde beispielsweise gerade in älteren Bebauungsplänen meist ein geringerer Dichtewert zugrunde gelegt.
- Ein Teil der Baulücken und FNP-Reserveflächen kann nicht aktiviert werden (Erschließungskosten, sonstige städtebauliche Restriktionen, fehlendes Baurecht) bzw. eine städtebauliche Entwicklung dieser Flächen ist nicht mehr gewünscht.

Insgesamt stehen deutlich weniger Wohneinheitenpotenziale als errechnet zur Verfügung.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,3 ha (ca. 3.000 qm). In Anbetracht des LEP-Dichtewertes (mindestens 40 Wohneinheiten pro Hektar) müssten auf einer Fläche von 0,3 ha mindestens 12 Wohneinheiten realisiert werden. Im vorliegenden Fall werden ca. 30 Wohneinheiten realisiert, was in Anbetracht der Nähe zur Innenstadt, der verkehrsgünstigen Lage (Nähe Saarbahn-Haltestelle, Nähe zur Autobahn A1) und des guten Versorgungsangebots angemessen ist.

Das Planvorhaben entspricht demnach den landesplanerisch vorgegebenen Festlegungen des LEP Siedlung.

## 2.9 Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange

Kriterium	Beschreibung
<b>Landesentwicklungsplan (Umwelt)</b>	
Vorranggebiete	nicht betroffen
Zu beachtende Ziele und Grundsätze	Nachrichtlich übernommene Siedlungsfläche (entspricht dem Planvorhaben)
<b>Landschaftsprogramm</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>keine speziellen Entwicklungsziele oder Funktionszuweisungen</li> <li>Freiraumaufwertung im Bereich der Bergbauachse</li> <li>Lage im Regionalpark Saar (damit keine restriktiven Wirkungen verbunden)</li> </ul>
<b>Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange</b>	
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	nicht betroffen
Sonstige Schutzgebiete: Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Wasserschutz-, Überschwemmungsgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Nationalparks, Biosphärenreservate, Naturparks	nicht betroffen
Denkmäler / Naturdenkmäler / archäologisch bedeutende Landschaften nach § 6 SDSchG oder in amtlichen Karten verzeichnete Gebiete	nicht betroffen
Geschützter unzerschnittener Raum nach § 6 Abs. 1 SNG	nicht betroffen
Informelle Fachplanungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>aufgrund der offiziell vorliegenden Geofachdaten keine Hinweise auf das Vorkommen ökologisch hochwertiger Biotoptypen oder Arten: innerhalb oder im Umfeld des räumlichen Geltungsbereiches keine Arten oder Flächen im Datenmaterial des Arten- und Biotopschutzprogramms (ABSP) und in der Datensammlung ABDS (Arten- und Biotopschutzdaten 2013 Saarland, Stand Februar 2016) enthalten</li> <li>Räumlicher Geltungsbereich sowie dessen Umfeld nicht im Rahmen der Biotopkartierung erfasst</li> <li>aufgrund der offiziell vorliegenden Geofachdaten keine Hinweise darauf, dass besonders seltene oder schützenswerte Arten oder ökologisch hochwertige Biotope betroffen sein können</li> </ul>

	<p>ten</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• auf der Grundlage einer Geländebegehung kann die Betroffenheit von gesetzlich geschützten Biotopen, von FFH-Lebensraumtypen oder anderen ökologisch hochwertigen Biotopen ausgeschlossen werden.</li> </ul>
<b>Allgemeiner und besonderer Artenschutz</b>	
Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen (§ 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG)	Da von dem Planvorhaben Einzelbäume, Hecken und Verbuschungsbereiche betroffen sind, die als Fortpflanzungsraum für Vögel dienen können, ist der allgemeine Schutz wild lebender Pflanzen und Tiere zu beachten, d.h. die notwendigen Rodungen dürfen nur außerhalb der Zeit vom 1. März bis zum 30. September durchgeführt werden.
Besonderer Artenschutz (§§ 19 und 44 des BNatSchG)	Besondere Berücksichtigung von streng und besonders geschützten Arten oder natürlichen Lebensräumen im Sinne des Umweltschadengesetzes:
<p>Störung oder Schädigung besonders geschützter Arten bzw. natürlicher Lebensräume nach USchadG, Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG</p> <p>Zu den artenschutzrechtlich relevanten Arten zählen alle gemeinschaftsrechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten, d. h. alle streng geschützten Arten inklusive der FFH-Anhang-IV-Arten sowie alle europäischen Vogelarten. „Allerweltsarten“ mit einem landesweit günstigen Erhaltungszustand und einer großen Anpassungsfähigkeit (d. h. bei diesen Arten sind keine populationsrelevanten Störungen und keine Beeinträchtigungen der ökologischen Funktion ihrer Lebensstätten, insbesondere der Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu erwarten) werden nicht speziell geprüft</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• bestehende Vorbelastungen: <ul style="list-style-type: none"> <li>– innerstädtische Lage inmitten der bebauten Ortslage von Saarbrücken mit nach allen Seiten unmittelbar angrenzenden Wohnbebauungen inkl. Gärten, Straßen sowie Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben (u.a. unmittelbar benachbart Einkaufszentrum mit REWE und ALDI inkl. Stellflächen) mit entsprechenden Beeinträchtigungen (Lärm, Bewegungsunruhe, Bauungen, Versiegelungen)</li> <li>– bereits größtenteils versiegelt (gewerbliche Gebäude (bzw. Mischnutzung) mit umgebender Infrastruktur wie Zufahrtsbereichen und Betriebsflächen, Garagen, Stellflächen)</li> <li>– auf der Fläche große Anzahl an störintensiven Nutzungen: Privatparkplatz (alte Fahrzeuge, Wohnmobile), Garagen, Textilreinigung und Reifencenter mit diversen Zufahrten, private Grünfläche</li> <li>– diverse Ablagerungen (Müll, Holz- und Strauchschnitt, diverse Abfälle)</li> <li>– nicht versiegelte Bereiche deutlich ruderalisiert</li> <li>– umgebende Verkehrsinfrastrukturen: südlich unmittelbar angrenzend die sehr stark befahrene B 268 (Lebacher Straße inkl. Saarbahnlinie), westlich unmittelbar angrenzend die Straße „Im Knappenroth“ mit entsprechenden Beeinträch-</li> </ul> </li> </ul>

	<p>tigungen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- gesamter räumlicher Geltungsbereich durch intensive Nutzungen sowohl auf der Fläche selbst als auch in der kompletten Umgebung deutlich durch Versiegelungen, Bewegungsunruhe und Lärm vorbelastet</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Habitatausstattung:       <ul style="list-style-type: none"> <li>- Fläche größtenteils versiegelt: teils bebaut (Garagen, mischgenutztes Gebäude, gewerblich genutztes Gebäude), teils geschottert, teils vom Rand her vordringend ruderalisierter Schotterrasen</li> <li>- im südwestlichen Teil Privatgarten mit ruderalisiertem Zierrasen und mehreren älteren Bäumen sowie einigen randlichen Ziersträuchern</li> <li>- im nordöstlichen Teil im Randbereich der Stellflächen Ruderalflur sowie ruderalisierte Wiesenbrache mit randlich („wild aufgekommenen“) jungen Bäumen (v.a. Berg-Ahorn), teilweise ruderalisierte Hecken mit Sträuchern/ jungen Bäumen wie Hasel, Liguster, Hartriegel, Sal-Weide, Kirsche, z.T. mit Efeu und Brombeere überwuchert; zwei etwas ältere Bäume (Berg-Ahorn)</li> <li>- Brombeer-Verbuschungen</li> <li>- efeubewachsene Mauer</li> <li>- kein gesetzlich geschütztes Biotop oder FFH-LRT betroffen</li> </ul> </li> <li>• Bedeutung als Lebensraum für abwägungs- oder artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten:       <ul style="list-style-type: none"> <li>- weder ABSP-Artpool noch ABDS führen für das betroffene Gebiet ökologisch bedeutsame Tier- oder Pflanzenarten auf</li> <li>- nicht bei der Biotopkartierung erfasst</li> <li>- auf Grundlage einer Geländebegehung weder FFH-Lebensraumtyp noch gesetzlich geschütztes Biotop betroffen</li> <li>- aufgrund der innerstädtischen isolierten Lage, der Habitatausstattung, der intensiven Nutzungen sowohl auf der Fläche selbst als auch in der direkten Umgebung sowie der übrigen bestehenden Beeinträchtigungen, die mit einem hohen Störgrad verbunden sind, nur sehr geringe ökologische Wertigkeit</li> <li>- keine Hinweise auf Konflikte mit abwägungs- oder artenschutzrechtlich relevanten Tierarten</li> </ul> </li> </ul>
--	--

	<p>erkennbar, insbesondere keine Fortpflanzungsräume streng geschützter Tierarten vorhanden. Dies bezieht sich auf sämtliche im Saarland vorkommende, potenziell betroffene und gemeinschaftsrechtlich geschützte Pflanzen und Tiere (Libellen, Fische, Muscheln, Rundmäuler, Weichtiere, Krebse, Reptilien, Amphibien, Schmetterlinge, Käfer, Heuschrecken, Säugtiere, Vögel), für die der Planungsraum keinen geeigneten Lebensraum bietet.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- weder Brutstätten von Vogelarten des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie noch Fundnachweise für Rast- und Zugvogelarten im Geltungsbereich bekannt und aufgrund der Lage, der Habitatausstattung sowie der bestehenden Vorbelastungen auch auszuschließen</li><li>- Gebiet des räumlichen Geltungsbereiches zwar Lebensraum (Jagd-/Nahrungsgebiet, Einzelbäume/Sträucher evtl. auch zur Fortpflanzung) von sonstigen europäischen Vogelarten, jedoch maximal nicht essenzielles Teilhabitat einzelner Individuen von sehr häufigen und ubiquitär verbreiteten störungsunempfindlichen Arten mit großer Anpassungsfähigkeit und sehr gutem Erhaltungszustand wie Kohl- und Blaumeise, Buchfink, Amsel etc. betroffen. Bei potenziell entstehenden lokalen, sehr kleinflächigen Habitatverlusten bestehen für die potenziell betroffenen Individuen ausreichend Ausweichmöglichkeiten in den unmittelbar angrenzenden sowie benachbarten Lebensräumen (angrenzende Gärten, nordöstlich liegender Gehölzbestand, ...)</li><li>- Die Bäume innerhalb des Geltungsbereiches bieten aufgrund des geringen Stammholzes und/oder des Fehlens von geeigneten Strukturen wie Baumhöhlen, Rindenabplatzungen, etc. kein Quartierpotenzial für Fledermäuse.</li><li>- Es konnten während einer Geländebegehung keine Hinweise gefunden werden, die auf eine Nutzung der aktuellen Gebäude durch gebäudebewohnende Fledermäuse oder Vögel hindeuten. Eine Nutzung scheint auch sehr unwahrscheinlich. Dennoch sollten aus Vorsorgegründen Gebäudeabrisse grundsätzlich im Zeitraum vom 1.11. - 01.03. außerhalb der Aktivitätsperiode der Fledermäuse durchgeführt werden.</li></ul> <ul style="list-style-type: none"><li>• artenschutzrechtliche Beurteilung:</li></ul>
--	--

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- nach derzeitigem Kenntnisstand keine Hinweise erkennbar, dass dem Eingriffsgebiet aktuell eine besondere Bedeutung im Artenschutzrecht zukommen könnte</li> <li>- für alle potenziell betroffenen Tierartgruppen gilt: einzelne Individuen von weit verbreiteten und störungsunempfindlichen Arten können zwar sehr kleinflächig nicht essentielle Teil-Habitate verlieren, die örtlichen Tier- Populationen werden jedoch aufgrund der großen Anpassungsfähigkeit, des großen Aktionsradius, des Vorhandenseins ausreichend großer vergleichbarer Lebensräume im direkten Umfeld, auf die ausgewichen werden kann, sowie des guten Erhaltungszustandes keine erheblichen Beeinträchtigungen erfahren. Zu einer Veränderung des Erhaltungszustandes der Populationen wird es nicht kommen.</li> <li>- nach derzeitigem Kenntnisstand können bei Beachtung der Rodungszeit außerhalb der Fortpflanzungszeit der Vögel erhebliche nachteilige Beeinträchtigungen von artenschutzrechtlich relevanten Arten ausgeschlossen werden; kein Verbotstatbestand im Sinne des § 44 BNatSchG</li> <li>• Auswirkungen im Sinne des Umweltschadengesetzes: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Über die obigen Ausführungen hinaus kein FFH-Lebensraumtyp/besonders geschützter Lebensraum betroffen, daher Haftungsfreistellung für Schäden an bestimmten Arten und natürlichen Lebensräumen nach § 19 des Bundesnaturschutzgesetzes möglich</li> </ul> </li> </ul>
Zwischenfazit	Nach derzeitigem Kenntnisstand kein Verbotstatbestand im Sinne des § 44 BNatSchG; Voraussetzungen für Haftungsfreistellung für Schäden an bestimmten Arten und natürlichen Lebensräumen nach § 19 BNatSchG erfüllt
<b>Baumschutzsatzung Saarbrücken</b>	Bäume mit einem Stammumfang von 80 cm und mehr, gemessen in einer Höhe von 100 cm über dem Boden, unterliegen laut Saarbrücker Baumschutzsatzung einem speziellen Schutz - bei mehrstämmig ausgebildeten Bäumen ist der Stammumfang unter der Verzweigung maßgebend, die dem Erdboden am nächsten liegt; innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches liegen insgesamt 9 Bäume, die unter die Baumschutzsatzung fallen (siehe nachfolgende Tabelle) und die im Zuge des Plan-

	vorhabens gerodet werden müssen; vor der Durchführung der Rodungen ist daher beim Amt für Klima- und Umweltschutz der Landeshauptstadt Saarbrücken ein Antrag zur Saarbrücker Baumschutzsatzung zu stellen.
--	---

### Unter die Baumschutzsatzung fallende Bäume:

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches liegen insgesamt 9 Bäume mit einem Stammumfang von über 80 cm, die damit unter die Baumschutzsatzung fallen. 7 Bäume davon befinden sich innerhalb der aktuellen privaten Grünfläche, 2 im Randbereich der aktuellen Stellflächen (siehe nachfolgende Abbildung). In der nachfolgenden Tabelle sind die einzelnen betroffenen Bäume aufgeführt.

Baumverlust	Stamm-Umfang (ca.)	Summe
1 x Birke	135 cm	1
4 x Berg-Ahorn	1 x 85 cm, 1 x 100 cm, 1 x 145 cm, 1 x 185 cm	4
1 x Blaufichte	140 cm	1
1 x Kiefer	160 cm	1
1 x Douglasie	140 cm	1
1 x Berg-Ulme	130 cm	1
	<b>insgesamt</b>	<b>9</b>

**Tabelle: unter die Baumschutzsatzung fallende Bäume**

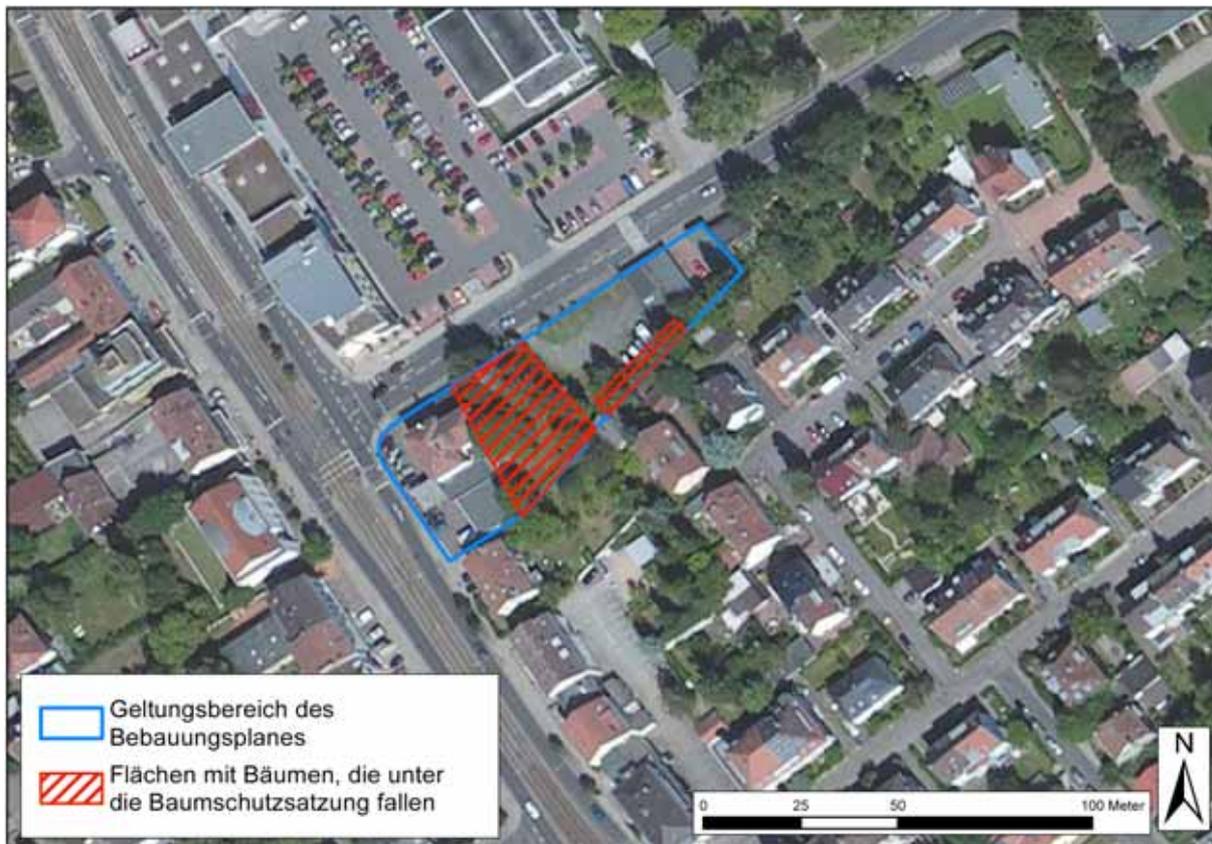


Abbildung: Lage der Flächen, innerhalb derer die unter die Baumschutzsatzung fallenden Bäume wachsen, Quelle: Planungsbüro Neuland-Saar

## 2.10 Kataster für Altlasten und altlastenverdächtige Flächen

Aufgrund der ehemaligen Nutzung als Tankstelle, die von 1960 bis 1982 in Betrieb war, bestand Altlastenverdacht für das Grundstück (Eintrag im Kataster für Altlasten und altlastverdächtige Flächen SB\_4824). Eine orientierende Altlastuntersuchung (Boden- und Bodenluftuntersuchung im Bereich der ehem. Tankstelle) wurde durch das Büro Geotechnik Dr. Heer GmbH & Co. KG durchgeführt, um eine eventuelle Sanierungsnotwendigkeit festzustellen. Die Untersuchung kommt zu folgendem Ergebnis: „Die Auswertung der durchgeführten orientierenden Bodenuntersuchungen ergab (...), dass keine Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenverunreinigung vorliegen. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist eine Beeinträchtigung von Schutzgütern nicht zu besorgen.“ Das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz hat mit Schreiben vom 01.12.2015 hierzu Stellung genommen: „Es gibt keine Bedenken gegenüber der Planung, eine PKW-Abstellfläche sowie ein Wohn- und Geschäftshaus zu errichten.“

## 2.11 Geltendes Planungsrecht

### *Flächennutzungsplan*

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der aktuell rechtskräftige Flächennutzungsplan des Regionalverbandes

Saarbrücken stellt für die Fläche des Geltungsbereiches Wohnbauflächen dar. Da der vorliegende Bebauungsplan ein Mischgebiet festsetzt, ist der Flächennutzungsplan des Regionalverbandes Saarbrücken daher gemäß § 13a Abs.2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

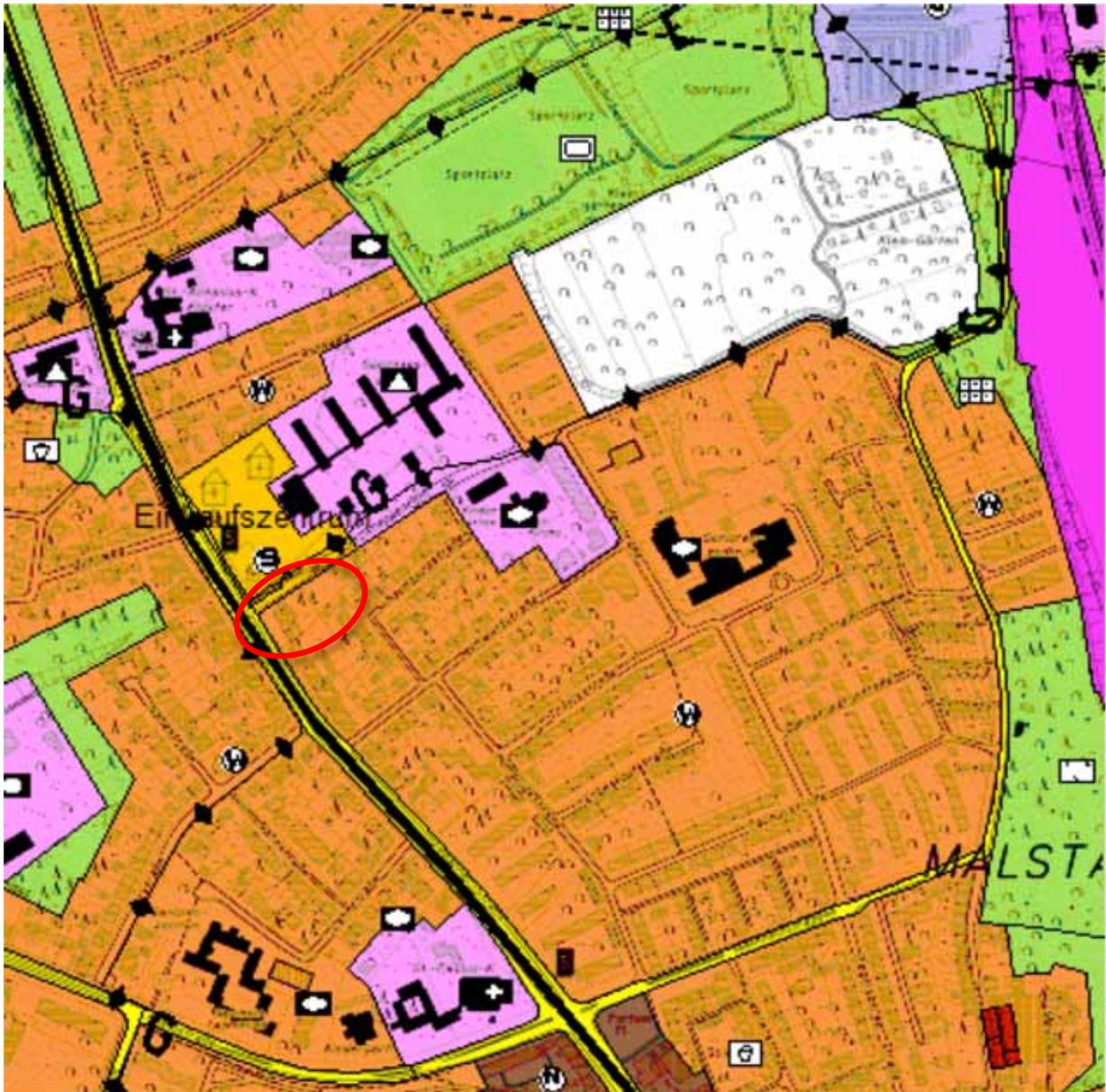


Abbildung: FNP Regionalverband Saarbrücken; Quelle: Regionalverband Saarbrücken

### ***Bebauungsplan***

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 126.02.00 „Jenneweg/ Im Knappenroth“ aus dem Jahr 1966, der

- als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet mit einer überbaubaren Fläche für ein Hauptgebäude im Kreuzungsbereich Lebacher Straße / Im Knappenroth und

- für große Teile der Fläche im rückwärtigen Grundstücksbereich Flächen für die Errichtung von Garagen festsetzt.

Der neue Bebauungsplan Nr. 126.02.03 „Lebacher Straße / Im Knappenroth“ im Stadtteil Malstatt ersetzt in seinem Geltungsbereich den Bebauungsplan Nr. 126.02.00 „Jenneweg / Im Knappenroth“ aus dem Jahr 1966.



Abbildung: Bebauungsplan Jenneweg / Im Knappenroth; Quelle: Stadt Saarbrücken

## 2.12 Erforderlichkeit von neuem Planungsrecht

Auf der Fläche des Plangebietes soll qualifiziertes Planungsrecht für die Schaffung eines mischgenutzten Gebäudekomplexes, bestehend aus einer Wohn- und Gewerbeeinheit, geschaffen werden.

Da die Fläche bisher als Wohngebiet festgesetzt ist, ist die Realisierung eines mischgenutzten Gebäudekomplexes derzeit nicht möglich. Auch die überbaubare Grundstücksfläche passt nicht zu dem geplanten Vorhaben.

Um die angestrebte städtebauliche Entwicklung planungsrechtlich zu sichern, stellt die Landeshauptstadt Saarbrücken gem. § 1 Abs. 3 BauGB den Bebauungsplan Nr. 126.02.03 „Lebacher Straße/ Im Knappenroth“ im Stadtteil Malstatt auf.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB aufgestellt. Die Voraussetzungen sind erfüllt:

- Bei der Planung handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung (Nachverdichtung des Bestandes).
- Insgesamt hat der Geltungsbereich eine Größe von ca. 0,3 ha, so dass eine Überschreitung des maßgebenden Schwellenwertes von 20.000 m<sup>2</sup> ausgeschlossen ist.
- Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird mit dem Bebauungsplan nicht begründet.
- Weitere Voraussetzung der Anwendung des § 13a BauGB ist, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Umweltbelange vorliegen. Dies trifft für den vorliegenden Bebauungsplan zu.
- Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt, ein Ausgleich der vorgenommenen Eingriffe ist damit nicht notwendig. Dennoch gilt selbstverständlich auch für Bauleitpläne, die im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden, weiterhin die Verpflichtung, dass die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sachgerecht bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind.

Die Vorschriften des Verfahrens nach § 13 BauGB gelten entsprechend. Es wird darauf hingewiesen, dass gem. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB und § 13a Abs. 2 und 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen wird.

## 2.13 Erstellte Fachgutachten

### ***Kompatibilitätsprüfung***

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes für das Plangebiet wurde eine Kompatibilitätsprüfung zur Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes in Saarbrücken-Malstatt durchgeführt. Diese Kompatibilitätsprüfung kommt zu folgendem Ergebnis:

„Der Vorhabenstandort befindet sich in einer wohnsiedlungsräumlich integrierten Lage. In unmittelbar räumlicher Nähe zum etablierten Nahversorgungsstandort Rastpfehl-Carrée stellt das Vorhaben eine Ergänzung einer bestehenden Einzelhandelsagglomeration dar.

Es liegen keine Überschneidungen mit den 600 m-Radius benachbarter zentraler Versorgungsbereiche vor.

In einem 600 m-Radius wohnen rd. 3.400 Einwohner mit einem untersuchungsrelevanten Kaufkraftpotenzial von rd. 1,2 Mio. Euro. Rein rechnerisch würde das Vorha-

ben hier mehr als das Dreifache der lokalen Kaufkraft abschöpfen. Der funktionale Einzugsbereich (zu versorgende Bereich), welcher sich vor allem auch aufgrund der Siedlungsstruktur bzw. Siedlungsdichte ableiten lässt, geht deutlich über diesen Nahbereich hinaus. Er umfasst rd. 14.300 Einwohner mit einem untersuchungsrelevanten Kaufkraftpotenzial von rd. 5,3 Mio. Euro. Das geplante Vorhaben wird voraussichtlich einen Anteil von rd. 65 % der lokalen Kaufkraft im Kerneinzugsgebiet abschöpfen und tritt damit in einen Wettbewerb mit bestehenden Standorten, insbesondere mit dem bestehenden Drogeriemarkt am etablierten Nahversorgungsstandort Lebacher Straße.

Eine Kaufkraftabschöpfung eines Vorhabens mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment von mehr als 35 % (Orientierungswert gemäß Einzelhandelskonzept) ist aus städtebaulicher Sicht dann vertretbar, wenn dadurch keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sowie die Nahversorgungsstruktur im Untersuchungsraum zu erwarten sind. Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Neuansiedlung eines Drogeriemarktes im Kontext eines etablierten Nahversorgungsstandortes, der einen Vorrangstandort für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten darstellt und auf die Versorgung der umliegenden Wohnsiedlungsbereiche abzielt.

Unter Berücksichtigung des Vorhabens ergäbe sich für den gesamten Stadtteil Malstatt eine einzelhandelsrelevante Zentralität in der Warengruppe Gesundheit und Körperpflege von rd. 1,0. Das bedeutet, dass rechnerisch, aufgrund eines Rückgewinns bislang außerhalb des Stadtteils gebundener Kaufkraft, ein nahezu ausgeglichenes Umsatz-Kaufkraft-Verhältnis in der untersuchungsrelevanten Warengruppe für den Stadtteil Malstatt erreicht wird. Für den Kerneinzugsbereich ergibt sich unter Berücksichtigung des Vorhabens eine einzelhandelsrelevante Zentralität in der Warengruppe Gesundheit und Körperpflege von 1,41 (bzw. 1,31 ohne pharmazeutische Artikel). Diese unterstreicht auf der einen Seite die übergeordnete Versorgungsbedeutung der etablierten Nahversorgungsstandorte im Stadtteil insgesamt, lässt auf der anderen Seite jedoch auch eine Verschärfung der Wettbewerbssituation erwarten. Umsatzumverteilungen werden sich sowohl für den Drogeriefachmarkt am etablierten Nahversorgungsstandort an der Lebacher Straße ergeben, als auch für die Anbieter mit entsprechendem Randsortiment. Eine Schließung des Drogeriefachmarktes an der Lebacher Straße kann dabei grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden, zumal es sich voraussichtlich am bestehenden Standort Lebacher Straße und am geplanten Standort am Rastpfuhl Carrée um den gleichen Betreiber handeln wird. Es würde sich in diesem Falle also quasi um eine Verlagerung und Erweiterung handeln. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass sich die Nahbereiche der beiden etablierten Vorhabenstandorte zu einem erheblichen Teil überlappen. D.h. die Einschränkungen der fußläufigen Erreichbarkeit eines Drogeriemarktes durch eine mögliche Schließung am Standort Lebacher Straße würden mit einer verbesserten Erreichbarkeit am Standort Rastpfuhl-Carrée einhergehen. Außerdem ist in diesem Zusammenhang festzuhalten, dass es insgesamt eine Vielzahl von Anbietern der Warengruppe Gesundheit und Körperpflege im Stadtteil bzw. an den etablierten Nahversorgungsstandorten gibt. Das Gros der Anbieter (Lebensmittelmärkte) generiert dabei seinen Hauptumsatz nicht über die Warengruppe Gesundheit und Körperpflege. Es ist daher davon auszugehen, dass es bei einer Wettbewerbsverschärfung aufgrund der zu erwartenden Umsatzumverteilungen nicht zu einem flächendeckenden Wegfall des Angebotes in der Warengruppe Gesundheit und Körperpflege bzw. gravierenden, räumlichen wie quantitativen Versorgungsdefiziten kommen würde. Auch

bei einer Schließung des Drogeriemarktes am etablierten Nahversorgungsstandort Lebacher Straße wäre weiterhin ein Angebot der Warengruppe Gesundheit und Körperpflege vorhanden. In diesem Sinne ist ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen durch das Vorhaben in negative städtebauliche Auswirkungen auszu-schließen.“

(Quelle: Kompatibilitätsprüfung zur Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes in Saarbrücken-Malstatt, Junker+Kruse, Dortmund; Stand: Juni 2016)

### **Schalltechnisches Gutachten**

„Die SGS-TÜV Saar GmbH wurde beauftragt, die von dem Straßen- und Schienenverkehr auf der Lebacher Straße sowie von der Warenanlieferung an den nordwestlich gelegenen Lebensmittelmärkten während der Nacht hervorgerufenen Geräuschimmissionen zu ermitteln und im Hinblick auf die geplante Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses zu beurteilen.“

### **Ermittelte Geräuschimmissionen und Vergleich mit den zulässigen Werten**

#### Geräuschimmissionen durch nach TA Lärm zu beurteilende Anlagen

„Für das Plangebiet soll die Gebietsausweisung Mischgebiet festgesetzt werden. Sowohl nach TA Lärm als auch nach dem Beiblatt 1 der DIN 18005 entsprechen die Immissionsrichtwerte bzw. Orientierungswerte für Mischgebiete den in der folgenden Tabelle aufgeführten Werten (...).“

Gebietsausweisung	Immissionsrichtwert nach TA Lärm bzw. Orientierungswert nach Beiblatt 1 der DIN 18005 in dB(A)	
	tagsüber	nachts
Mischgebiet	60	45

In einer Tabelle (s. Gutachten) „werden die in der vorliegenden Untersuchung ermittelten Beurteilungspegel, hervorgerufen durch die Warenanlieferung des REWE-Marktes während der Nachtzeit, den innerhalb des Plangebietes nachts geltenden Werten für Mischgebiete gegenübergestellt.“

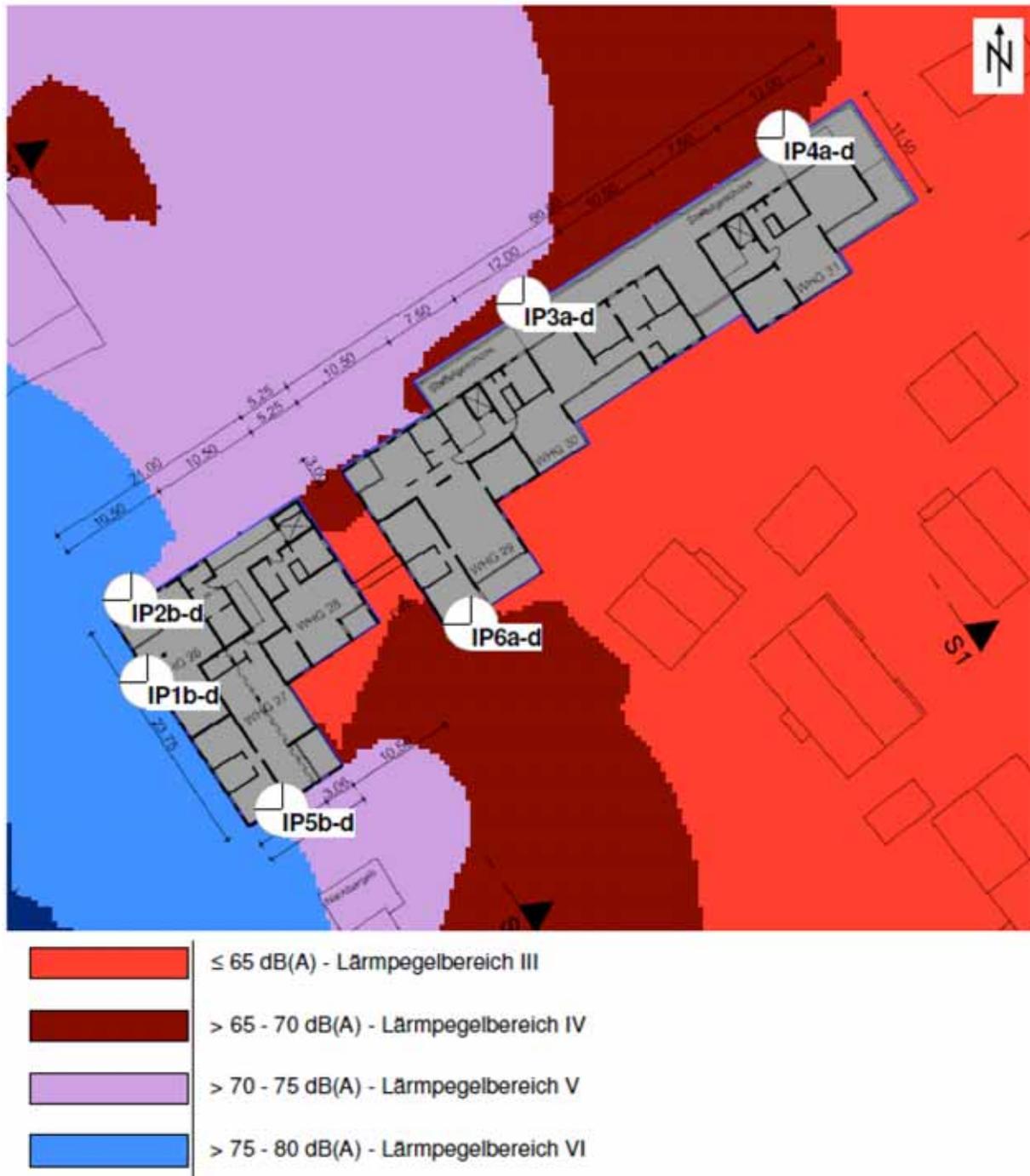
(Die betrachteten Immissionsorte der Schallausbreitungsberechnung sind in den folgenden Abbildungen dargestellt.)

## Immissionsorte Schallausbreitungsberechnung



Quelle: Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 126.02.03 „Lebacher Straße/ Im Knappenroth“ im Stadtteil Malstatt der Landeshauptstadt Saarbrücken, Geräuschimmissionen durch Straßen- und Schienenverkehr sowie angrenzendes Gewerbe auf den im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes geplanten Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit Einzelhandel, SGS-TÜV Saar GmbH, Stand: Oktober 2016

**Farbkarte der Rasterberechnung**  
**resultierender maßgeblicher Außenlärmpegel der Summe der Geräuschimmissionen**  
 Maßstab 1: 600, Berechnungsraster: 2,0 m, Berechnungshöhe 12,3 m  
 (Interpoliert auf Raster 0,5 m)



Quelle: Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 126.02.03 „Lebacher Straße/ Im Knappenroth“ im Stadtteil Malstatt der Landeshauptstadt Saarbrücken, Geräuschimmissionen durch Straßen- und Schienenverkehr sowie angrenzendes Gewerbe auf den im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes geplanten Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit Einzelhandel, SGS-TÜV Saar GmbH, Stand: Oktober 2016

### Beurteilungszeitraum Nacht (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr)

„Wie der Vergleich (auf Basis der o.g. Tabelle, s. Gutachten) zeigt, wird der in Mischgebieten nachts zulässige Wert durch die ermittelten Beurteilungspegel der Geräuschimmissionen durch die Warenanlieferung des REWE-Marktes an den untersuchten Immissionsorten Nr. 3a bis 3d innerhalb des Plangebietes um bis zu 4 dB(A) überschritten. Diese Immissionsorte befinden sich genau gegenüber der Zufahrt zum Parkplatz des Rastpfuhl-Carrees.

An den übrigen betrachteten Immissionsorten wird der zulässige Wert eingehalten bzw. um bis zu 21 dB(A) unterschritten.

Bei der Beurteilung der Geräuschimmissionen durch die Warenanlieferung am REWE-Markt ist zu beachten, dass für die von der Warenanlieferung ausgehenden Geräuschimmissionen an dem geplanten Wohn- und Geschäftsgebäude allein die Ein- und Ausfahrt des anliefernden Lkw maßgeblich ist. Die Geräuschimmissionen der eigentlichen Entladung sind demgegenüber vernachlässigbar.

Die Geräuschimmissionen durch den ein- und ausfahrenden Lkw unterscheiden sich in ihrer Charakteristik jedoch nicht von den Geräuschen eines auf der Straße "Im Knappenroth" vorbeifahrenden Lkw, sodass damit auch keine besondere Störwirkung verbunden ist.“

### Spitzenpegel nachts

In einer weiteren Tabelle (s. Gutachten) „werden die in der vorliegenden Untersuchung ermittelten Spitzenpegel der Geräuschimmissionen, hervorgerufen durch das Entspannungsgeräusch der Druckluftbremsen an den an- und abfahrenden Lkw, dem gemäß TA Lärm nachts zulässigen Spitzenpegel gegenübergestellt.

Der Vergleich (auf Basis der o.g. Tabelle, s. Gutachten) zeigt, dass der nachts zulässige Wert für kurzzeitige Geräuschspitzen an den Immissionsorten auf der Nordwestseite des Gebäudes (Nr. 2 bis Nr. 4) um 1 dB(A) bis 10 dB(A) überschritten wird. An den übrigen Immissionsorten wird der nachts zulässige Wert für kurzzeitige Geräuschspitzen eingehalten bzw. um mindestens 8 dB unterschritten.“

### Geräuschimmissionen durch Straßenverkehr

In weiteren Tabellen (s. Gutachten) „werden die in der vorliegenden Untersuchung nach RLS-90 ermittelten Beurteilungspegel der Straßenverkehrsgeräuschimmissionen den innerhalb des Plangebietes geltenden Werten für Mischgebiete (Orientierungswert des Beiblatt 1 der DIN 18005 bzw. Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV) gegenübergestellt.“

### Beurteilungszeitraum Tag (06:00 Uhr - 22:00 Uhr)

„Die zulässigen Werte werden danach wie folgt überschritten:

- Der Orientierungswert des Beiblatt 1 der DIN 18005 von 60 dB(A) wird an den Immissionsorten auf der Südwestseite (Nr. 1) und den Immissionsorten in den angrenzenden Bereichen der Nordwest- und Südostseite (Nr. 2 und Nr. 5) tagsüber um 6 bis 10 dB(A) überschritten.
- Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV wird an diesen Immissionsorten ebenfalls überschritten. Die Überschreitung beträgt 2 bis 6 dB(A).

An den übrigen Immissionsorten werden die zulässigen Werte eingehalten.“

#### Beurteilungszeitraum Nacht (22:00 Uhr - 06:00 Uhr)

„Während der Nacht werden die zulässigen Werte wie folgt überschritten:

- Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV wird wie im Beurteilungszeitraum tags an den Immissionsorten Nr. 1, Nr. 2 und Nr. 5 nahe der Lebacher Straße um 5 bis 10 dB(A) überschritten, an den übrigen Immissionsorten eingehalten.
- Der Orientierungswert des Beiblatt 1 der DIN 18005 wird an diesen Immissionsorten um 9 bis 14 dB(A) überschritten, darüber hinaus auch im 3.0G an den Immissionsorten Nr. 3 und Nr. 6, allerdings nur um 1 dB(A).“

#### Geräuschemissionen durch Schienenverkehr

In weiteren Tabellen (s. Gutachten) „werden die in der vorliegenden Untersuchung nach Schall 03 (Anlage 2 zu § 4 zur Verkehrslärmschutzverordnung – Berechnung des Beurteilungspegels für Schienenwege) ermittelten Beurteilungspegel der Geräuschemissionen durch den Schienenverkehr der Saarbahn den innerhalb des Plangebietes geltenden Werten für Mischgebiete (Orientierungswerte des Beiblatt 1 der DIN 18005 bzw. Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV) gegenübergestellt.“

#### Beurteilungszeitraum Tag (06:00 Uhr - 22:00 Uhr)

„Wie der Vergleich (auf Basis der o.g. Tabellen, s. Gutachten) zeigt, wird der Orientierungswert des Beiblatt 1 der DIN 18005 tagsüber für Mischgebiete an allen untersuchten Immissionsorten innerhalb des Plangebietes um mindestens 1 dB(A) unterschritten.

Der für Mischgebiete tags geltende Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV wird an allen untersuchten Immissionsorten um mindestens 5 dB(A) unterschritten.“

#### Beurteilungszeitraum Nacht (22:00 Uhr - 06:00 Uhr)

„Nachts werden die zulässigen Werte von den Geräuschemissionen durch den Saarbahnverkehr somit wie folgt überschritten:

- Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV wird nur am Immissionsort Nr. 1 auf der Südwestseite des Gebäudes um 1 dB(A) überschritten.
- Der Orientierungswert des Beiblatt 1 der DIN 18005 wird zusätzlich an den Immissionsorten Nr. 2 und Nr. 5 überschritten. Die Überschreitung beträgt bis zu 5 dB(A).“

(Quelle: Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 126.02.03 „Lebacher Straße/ Im Knappenroth“ im Stadtteil Malstatt der Landeshauptstadt Saarbrücken, Geräuschemissionen durch Straßen- und Schienenverkehr sowie angrenzendes Gewerbe auf den im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes geplanten Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit Einzelhandel, SGS-TÜV Saar GmbH, Stand: Oktober 2016)

Die Definition von Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG ist erforderlich.

## 3 Das Projekt

### 3.1 Berücksichtigung von Planungsalternativen

Ein Vorhabenträger ist mit einer konkreten Planungsabsicht für die Entwicklung und Neuausrichtung der Fläche an der Ecke Lebacher Straße/ Im Knappenroth an die Landeshauptstadt Saarbrücken herangetreten. Aufgrund der gewünschten Nutzung, d.h. Wohnen und Gewerbe mit spezifischen Anforderungen an die Andienung, des begrenzten Raumangebotes und der verkehrsgünstigen Lage der Fläche ergaben sich keine vergleichbaren Standorte für den geplanten Wohn- und Gewerbekomplex. Der Standort des Plangebietes liegt innenstadtnah. Die kurzen Wege und die gute Erreichbarkeit mit der Saarbahn stellen ein großes Potential für die Entwicklung des Gebietes dar. Der Standort ist bereits erschlossen.

Die geplanten Nutzungen können ohne nachteilige Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs realisiert werden.

Der Standort eignet sich also nur für wenige Nutzungen. Aufgrund des von Wohnnutzung und Einzelhandel/Gewerbe geprägten Umfelds, der geringen Größe des Gebiets, der Lage an einer Kreuzung mit einer Bundesstraße und der guten Anbindung an den ÖPNV ist die Fläche als Scharnier – und damit als Mischgebiet – zwischen den Wohngebieten im Bereich der Schaumbergstraße und dem von Einzelhandel und nicht-störendem Gewerbe geprägten Rastpfuhl-Carrée prädestiniert. Sonstige gewerbliche Nutzungen haben hingegen Konfliktpotenzial (Immissionen für angrenzende Wohnnutzung, Beeinträchtigung des Verkehrsflusses in der Lebacher Straße etc.).





**Abbildung: Ansicht von der Lebacher Straße; Quelle: Freese Architekten, Saarbrücken, Stand: 06.07.2016**

- „Gebäudestruktur: Das geplante Gebäude nimmt die Straßenkante „Im Knappenroth“ auf und bildet zur Lebacher Straße hin einen räumlichen Abschluss in Form einer Eckbebauung mit vorgelagerter Erschließungsfläche für einen Drogeriefachmarkt. Die Wohnungen werden über Eingänge von der Straße „Im Knappenroth“ erschlossen und entwickeln sich als 3-Spänner in Richtung Süden. Die Mehrzahl der Wohneinheiten verläuft von der Erschließungsseite zur Gartenseite und erlaubt ein sogenanntes „Durchwohnen“. Die Freiflächen im Süden werden den Wohnungen im EG zugeordnet. Der Einzelhandel wird mit dem Hauptzugang von der Straße „Im Knappenroth“ erschlossen. Die Zuwegung soll barrierefrei angelegt werden.
- Geschossigkeit und Höhenentwicklung: Das Wohngebäude sieht ein 3-geschossiges Gebäude zzgl. einem zurückversetzten Geschoss vor und erreicht eine Höhe von maximal 14,50m. Das Erdgeschoss ist im Bereich der Tiefgarage als Sockelgeschoss (ca. 1,50m über GOK) geplant.
- Erschließung Wohnen: Die Wohnungen werden über Treppenhäuser fußläufig und barrierefrei erschlossen. Die Wohneinheiten ab dem 1. Obergeschoss sind ebenfalls barrierefrei zu erreichen. Sie werden mit Aufzügen erschlossen. Die Parkplätze der Wohnungen befinden sich im Tiefgeschoss und werden über eine Rampe (13,5% Steigung) im nord-östlichen Bereich erreicht. Über Treppenhäuser und Fahrstuhl sind die Wohnungen mit dem Tiefgeschoss verknüpft. Geplant sind 32 PKW-Stellplätze. Pro Wohneinheit ist ein PKW - Einstellplatz vorgesehen.

- Erschließung Einzelhandel: Der Einzelhandel wird fußläufig und barrierefrei über einen nicht befahrbaren Vorplatz erreicht. Im rückwärtigen Bereich liegt die Warenanlieferung. Die Anlieferung erfolgt ausschließlich über die Lebacher Straße. 15 Kundenparkplätze sind über die Lebacher Straße erreichbar.“

(Projektbeschreibung, Quelle: FREESE Architekten, Saarbrücken; Stand: Juli 2016)

## 4 Begründung der Festsetzungen

### 4.1 Art der baulichen Nutzung

#### 4.1.1 Mischgebiet

Zentrales Anliegen dieses Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung eines mischgenutzten Gebäudekomplexes, bestehend aus einer Wohn- und einer Gewerbeeinheit (nicht großflächiger Einzelhandel). Das Plangebiet wird deshalb als Mischgebiet gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Die Umgebung um das Plangebiet ist bereits von den Nutzungen Wohnen, Einzelhandel und nicht-störendem Gewerbe geprägt. Die Festsetzung eines Mischgebietes entspricht somit auch der umliegenden Nutzung, so dass bauplanungsrechtlich nicht von gegenseitigen Beeinträchtigungen auszugehen und durch den Verordnunggeber die Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt ist. Durch die Festsetzung eines Mischgebietes werden die Voraussetzungen für die Durchmischung von Nutzungen geschaffen und mit dem geplanten Wohn- und Gewerbegebäude auch auf dem Grundstück eingehalten.

Um den Gebietscharakter des Mischgebietes nicht zu gefährden und um potenzielle Belästigungen von vornherein auszuschließen, sind bestimmte Modifikationen des festgesetzten Mischgebietes notwendig.

Zur Stärkung der Nahversorgung sind im Mischgebiet nur Einzelhandelsbetriebe mit Sortimenten der Grundversorgung unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit zulässig. Hierzu gehören beispielsweise Drogeriefachmärkte.

Aufgrund des potenziell höheren Störgrades mit Auswirkungen auf die umgebende Wohnnutzung (u.a. erhöhtes Verkehrsaufkommen) und aufgrund von möglichen Beeinträchtigungen des Verkehrsflusses in den angrenzenden Straßen (Lebacher Straße, Im Knappenroth) sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig. Auch dem üblicherweise erhöhten Flächenbedarf und den baulichen Anforderungen der Gartenbaubetriebe kann an diesem Standort nicht Rechnung getragen werden. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind darüber hinaus gestalterisch nur schwer zu integrieren. Auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes werden ausgeschlossen. Der Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes folgt dem Ziel, den Standort als Ergänzung des Rastpfehl-Carrées zu entwickeln.

Vergnügungsstätten werden ebenfalls für unzulässig erklärt. Das Plangebiet grenzt unmittelbar an Wohngebiete, und liegt zudem unweit einer Grundschule und eines evangelischen Gemeindezentrums. Der Bereich ist zentral an einer Kreuzung gelegen, der Vorplatz vor dem geplanten Einzelhandelsbetrieb könnte künftig eine Begegnungs- und Versorgungsfunktion übernehmen. Um hier städtebauliche Negativwirkungen sowie Fehlentwicklungen durch Vergnügungsstätten zu vermeiden, wird vorbeugend steuernd eingegriffen. Gründe für den Ausschluss sind:

- Förderung der gewünschten nachhaltigen Entwicklung des Erscheinungsbildes und Vermeidung der Beeinträchtigung von Versorgungsstrukturen, Vermeidung von Verdrängung, Qualitätsminderung und Attraktivitätsverlust
- Überwindung städtebaulicher Verödung
- Vermeidung städtebaulicher Spannung aufgrund der Nähe zur Grundschule und zum evangelischen Gemeindezentrum und der angrenzenden Wohngebiete als schutzwürdige Einrichtungen.

An anderer Stelle im Stadtgebiet stehen Flächen für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten zur Verfügung. Da Bordelle und Betriebe zur Ausübung sexueller Handlungen sowie Läden mit Sexartikeln trotz vergleichbarer negativer städtebaulicher Auswirkungen bauplanungsrechtlich nicht den Vergnügungsstätten zuzuordnen sind, werden diese gesondert ausgeschlossen. Die Gründe entsprechen den Gründen zum Ausschluss der Vergnügungsstätten (s.o.).

## 4.2 Maß der baulichen Nutzung

### **Grundflächenzahl (GRZ)**

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

Die festgesetzte GRZ des Mischgebietes orientiert sich eng an dem vorliegenden städtebaulichen Entwurf (s. Projektbeschreibung in Kapitel 3.2).

Die gemäß § 17 BauNVO geltende Obergrenze für Mischgebiete kann für das geplante Hauptgebäude weitestgehend eingehalten werden.

Aufgrund der gewünschten Mischnutzung (Wohnen/ Einzelhandel), der Aufenthaltsqualität des geplanten Fußgängerbereiches (Vorplatz) vor der geplanten Einzelhandelsnutzung und der Notwendigkeit einer ausreichenden Anzahl an Stellplätzen sowohl für die Bewohner als auch für die Kunden müssen – in Anbetracht des begrenzten Raumangebotes – die zur Wohnanlage gehörenden Stellplätze in einer Tiefgarage untergebracht werden.

Insbesondere aufgrund der Größe der vorgesehenen Tiefgarage muss die für Mischgebiete geltende Obergrenze der GRZ – für den Bereich des unterirdischen Teils der geplanten baulichen Anlage und für die weiteren Stellplätze, Zugänge und versiegelten Gebäudevorflächen – überschritten werden. Dies ist laut BauNVO möglich – im Einzelfall dürfen die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO die definierte Obergrenze der GRZ überschreiten (§ 19 Abs. 4 S.4

BauNVO). Diese Überschreitung ist im vorliegenden Fall notwendig, um die Funktionsfähigkeit der geplanten Wohn- und Gewerbeeinheit zu gewährleisten – alle benötigten Stellplätze der Wohnanlage können somit in der Tiefgarage untergebracht, die Kunden-Stellplätze oberirdisch vor der geplanten Einzelhandelsnutzung angeordnet werden. Die innenstadtnahe Lage und das begrenzte Raumangebot an der Ecke Lebacher Straße/ Im Knappenroth bedingen eine – dem Umfeld entsprechende – stärkere Verdichtung und Versiegelung.

Da im Wesentlichen „Nebenanlagen“ von der Überschreitung der GRZ betroffen sind, ist kein erhöhtes Verkehrsaufkommen durch Nutzungsintensivierung zu erwarten. Zudem liegt das Plangebiet verkehrsgünstig im Einzugsbereich des Öffentlichen Personennahverkehrs.

Mit der festgesetzten Grundflächenzahl wird der besonderen städtebaulichen Situation und damit auch dem Erfordernis der Innenentwicklung Rechnung getragen. Eine geringere Grundflächenzahl würde zu einer wesentlichen Erschwerung der Unterbringung des ruhenden Verkehrs führen (analog § 19 Abs. 4 Satz 4 BauNVO), die vorgesehene Konzeption wäre nicht realisierungsfähig. Die Einhaltung der Obergrenzen wäre an diesem Standort somit unverhältnismäßig. Darüber hinaus ist die höhere Grundflächenzahl im Bereich des unterirdischen Teils der baulichen Anlage auch insofern vertretbar, da das Plangebiet bereits in der Vergangenheit weitgehend versiegelt und intensiv genutzt wurde.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind dabei gewahrt.

Der Überschreitung der Obergrenze der Grundflächenzahl wird durch ausgleichende Maßnahmen entgegengewirkt, beispielsweise durch die Festsetzung, dass Flachdächer und flachgeneigte Dächer sowie das Flachdach der Tiefgarage zu begrünen sind.

Aufgrund der sonstigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ist gewährleistet, dass sich das Vorhaben in die Umgebung einfügt. Nachteilige Auswirkungen, resultierend aus der Überschreitung der Obergrenze der GRZ, sind nicht zu erwarten.

### **Geschossflächenzahl (GFZ)**

Mit der Festsetzung der Geschossflächenzahl (GFZ) kann eine mögliche, mit einer Überdimensionierung der Baukörper verbundene Beeinträchtigung des Stadtbildes vermieden werden. Somit kann dem Entstehen von Fremdkörpern entgegengewirkt werden.

In diesem Bebauungsplan überschreitet die festgesetzte GFZ (1,9) zwar die für Mischgebiete geltende Obergrenze der GFZ (1,2). Die Überschreitung kann jedoch wie folgt begründet werden:

Das geplante Mischgebiet ist innenstadtnah gelegen, sehr gut an den öffentlichen Verkehr angebunden und von Wohnnutzung und Einzelhandel/ nicht-störendem Gewerbe umgeben. Städtebauliche Gründe erfordern somit eine Dichte, die eine Ausnutzung der günstigen Standortfaktoren ermöglicht. Die aus der günstigen Lage resultierenden Nutzungsanforderungen (innenstadtnahes Wohnen mit Einzelhandelsnutzung) rechtfertigen daher ein Überschreiten der Obergrenze der Geschossflächenzahl des geplanten Mischgebiets, zumal die Nähe zu nahversorgungsrelevanten

Angeboten und die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr grundsätzlich zur Verkehrsvermeidung beiträgt. Die erhöhte Dichte ist städtebaulich vertretbar, da das Untergeschoss überwiegend unterirdisch gelegen ist und die vorgesehene Flachdach-/ Tiefgaragenbegrünung hierbei als Ausgleich dient.

Die angrenzende Bebauung weist entlang der Lebacher Straße und im Bereich des Nahversorgungszentrums Rastpfuhl überwiegend 3 bis 4 Vollgeschosse auf. Die Lage des Plangebietes gegenüber dem Nahversorgungszentrum Rastpfuhl und entlang der Lebacher Straße sowie der Zuschnitt des Plangebiets bieten sich für die Schaffung einer geschlossen wirkenden, innerstädtischen Bebauung an.

Die Überschreitung der GFZ ist primär auf die im Erdgeschoss des geplanten Gebäudekomplexes vorgesehene Einzelhandelsnutzung sowie auf das Tiefgaragen-Geschoss zurückzuführen. Ein Teil des Tiefgaragengeschosses der geplanten Bebauung wurde als Vollgeschoss berücksichtigt, da nicht sichergestellt werden kann, dass das Tiefgaragen-Geschoss kein Vollgeschoss ist, da es z.T. über das bestehende Geländeniveau herausragt. Es wurde somit teilweise der Geschossfläche hinzugerechnet. Die für die Wohnnutzung vorgesehenen oberen Geschosse werden über das Erdgeschoss auskragen, und es sind Unterbrechungen der Fassade/ Kubatur vorgesehen, so dass sich in den Obergeschossen insgesamt eine aufgelockerte Struktur ergibt. Darüber hinaus leistet auch die vorgesehene Flachdach- und Tiefgaragenbegrünung hierzu einen Beitrag.

Bei Einhaltung der für Mischgebiete geltenden Obergrenze der GFZ (1,2) wären im Plangebiet nicht einmal 3 Vollgeschosse realisierbar, was grundsätzlich den dargestellten Planungszielen widerspräche und eine eher vorstadtypische Höhenentwicklung zur Folge hätte. Das Plangebiet liegt jedoch innenstadtnah unmittelbar entlang der Saarbahnlinie.

Mit der Überschreitung der Obergrenze der Geschossflächenzahl wird der städtebaulichen Situation und damit auch dem Erfordernis einer qualitativ hochwertigen, innenstadtnahen Innenentwicklung entsprochen. Eine geringere Geschossflächenzahl würde zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Nutzung des Grundstückes führen, die vorgesehene Konzeption wäre nicht realisierungsfähig. Eine Einhaltung der Obergrenzen wäre an diesem Standort somit unverhältnismäßig. Durch die Überschreitung der Obergrenze nach § 17 Abs. 2 BauNVO werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt. Hierzu tragen nicht zuletzt die günstige Belichtung und Durchlüftung des Wohnbereichs bei, die aufgrund der aufgelockerten Kubatur und der Fassadengliederung der Obergeschosse gewährleistet sind.

### **Zahl der Vollgeschosse**

Um städtebauliche Spannungen zu vermeiden, erfolgt die Regelung der Höhenentwicklung baulicher Anlagen über die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse und über die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen.

Gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO gelten als Vollgeschosse die Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse des Mischgebietes orientiert sich an der städtebaulichen Konzeption des geplanten Wohn- und Gewerbekomplexes. Darüber hinaus entspricht die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse weitgehend der Um-

gebungssituation des Nahversorgungszentrums Rastpfuhl und der Lebacher Straße. Das über das Geländeniveau herausragende Tiefgaragengeschoss wird ebenfalls bei der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse berücksichtigt.

Mit der Beschränkung der Zahl der Vollgeschosse wird das Ziel verfolgt, die Errichtung überdimensionierter Baukörper zu verhindern. Einer gegenüber dem Bestand unverhältnismäßigen überdimensionierten Höhenentwicklung wird somit vorgebeugt.

Die Funktionalität der baulichen Anlagen ist durch die Maximalhöhe ausreichend gewährleistet. Zusammen mit der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen kann somit innerhalb eines gestalterischen vorgegebenen Rahmens ein relativ einheitliches Erscheinungsbild gegenüber dem Bestand und in Bezug auf die umliegende Bebauung sichergestellt werden, ohne die Baufreiheit zu sehr einzuschränken. Eine Beeinträchtigung des Stadtbildes wird damit ausgeschlossen.

### **Höhe baulicher Anlagen**

Neben der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse und der Geschossflächenzahl für das Mischgebiet wird die Höhenentwicklung im Plangebiet durch Festsetzung der Höhe der Gebäudeoberkante exakt geregelt. Die festgesetzten Höhen leiten sich unter Beachtung geringfügiger Spielräume aus dem städtebaulichen Konzept (Wohn- und Gewerbebebauung) und dem Bestand (benachbarte Wohnbebauung in der Lebacher Straße, benachbartes Nahversorgungszentrum Rastpfuhl) ab.

Über die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen soll die Höhe der Gebäude auf ein Maximum begrenzt werden. Einer Beeinträchtigung des städtischen Erscheinungsbildes des von Wohnnutzung und Einzelhandel geprägten Umfeldes wird somit entgegengewirkt und dem Erfordernis einer angepassten Innenentwicklung Rechnung getragen.

Mit der Festsetzung der Höhe ist gewährleistet, dass es bei Ausnutzung der Vollgeschosse nicht zu einer unerwünschten Höhenentwicklung durch zusätzliche Staffelgeschosse kommt. Im vorliegenden Fall wird die Höhe der baulichen Anlage durch die maximale Gebäudeoberkante des Erdgeschosses und die maximale Gebäudeoberkante des obersten Geschosses differenziert festgesetzt. Im Zusammenspiel mit der gesonderten Festsetzung der Baufenster für das Erdgeschoss und die oberen Geschosse (s. „überbaubare Grundstücksfläche“) wird hierüber die bauliche Ausgestaltung gemäß der städtebaulichen Konzeption exakt gewährleistet.

Für die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen sind gem. § 18 BauNVO eindeutige Bezugshöhen erforderlich, um die Höhe der baulichen Anlagen genau bestimmen zu können. Die Bezugshöhen (maximale Gebäudeoberkanten) sind der Festsetzung zu entnehmen.

### **4.3 Bauweise**

Die Bauweise legt fest, in welcher Art und Weise die Gebäude auf den Grundstücken in Bezug auf die seitlichen Nachbargrenzen auf den Baugrundstücken angeordnet werden.

Für das Mischgebiet wurde eine abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise kann auf einen seitlichen Grenzabstand gemäß LBO verzichtet werden. Zudem eröffnet die Festsetzung einer abweichenden Bauweise mit zulässiger Gebäudelänge über 50 m den künftigen Bauherren ein höheres Maß an Flexibilität bei der Bemessung ihrer Baukörper.

Gemäß der städtebaulichen Konzeption ist eine abweichende Bauweise erforderlich, um eine Gebäudelänge von über 50 m zu ermöglichen. Zudem dient sie auch als Voraussetzung, um die Rahmenbedingungen für die Realisierung einer Grenzbebauung zu schaffen.

#### **4.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Baulinien und Baugrenzen werden die bebaubaren Bereiche des Grundstückes definiert und damit die Verteilung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück geregelt. Die Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO umschreibt die überbaubare Fläche, wobei die Baugrenze durch die Gebäude nicht bzw. allenfalls in geringfügigem Maß überschritten werden darf. Auf die Baulinie gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO muss gebaut werden.

Für das vorliegende Mischgebiet wird die überbaubare Grundstücksfläche differenziert festgesetzt. Entsprechend der Grundkonzeption des beschriebenen städtebaulichen Entwurfes, der für das Erdgeschoss und die Obergeschosse differenzierte Raumkanten/ Kubaturen vorsieht, wird sowohl für das Erdgeschoss als auch für die Obergeschosse jeweils ein Baufenster (durch Perlschnur) festgesetzt. Das Zusammenspiel der jeweils überbaubaren Flächen sichert die Umsetzung des städtebaulichen Entwurfes und gewährleistet die Anordnung der Obergeschosse auf dem Erdgeschoss. Die gewünschte zurückhaltende Raumbildung mit „Freiflächen“ im rückwärtigen Bereich des Gebäudes über der Tiefgarage wird somit erreicht. Die Massivität des Gebäudekörpers wird aufgelöst. Es werden die Voraussetzungen geschaffen, um die strenge Riegelbebauung des Erdgeschoss-Niveaus aufzubrechen und in den Obergeschossen die Realisierung von Spannern zu ermöglichen. Das Baufenster der Obergeschosse greift die Raumkante der benachbarten Bebauung auf, während das Erdgeschoss analog den Nebenanlagen der Nachbarbebauung zurückspringt.

Durch Baulinien kann festgesetzt werden, wie nah an die Nachbargrenze gebaut werden darf (auch Grenzbebauung). Weiterhin kann durch die Festsetzung von Baulinien vermieden werden, dass der städtebaulichen Konzeption bauordnungsrechtliche Vorschriften entgegenstehen. Dies hat zur Folge, dass die Abstandsflächen ggfs. nach Landesrecht auf den Nachbargrundstücken übernommen werden müssen (ggfs. Abstandsflächenübernahme).

Im vorliegenden Fall orientieren sich die Baulinien im Süden des Bebauungsplangebiets – auf Ebene des Erdgeschoss-Niveaus – exakt an der städtebaulichen Konzeption, einschließlich einer Grenzbebauung im äußersten Südosten des Planungsbereiches. Diese Maßnahme ist zum einen aufgrund der Größe des geplanten Einzelhandelsbetriebes und der Notwendigkeit einer Anlieferzone erforderlich – die vorgesehene Konzeption wäre ansonsten nicht realisierungsfähig. Zum anderen werden hierüber die Voraussetzungen für die Schaffung einer geschlossen wirkenden innerstädtischen Bebauung geschaffen. Stellenweise kommt es zwar zur Überschreitung der Abstandsflächen, jedoch nur auf Ebene des Erdgeschossniveaus, womit keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die benachbarte Bebauung zu erwarten sind.

Bei allen übrigen Raumkanten und Fassaden ist eine derart exakte Festsetzung nicht erforderlich, so dass die Festsetzung von Baugrenzen ausreicht. Damit verbleibt ein gewisser Spielraum bei der Anordnung der Obergeschosse auf dem Erdgeschoss.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sollen in Teilbereichen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sein, sofern sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen (z.B. Außen-/ Fluchttreppe, Fahrradstellplätze...). Damit ist eine zweckmäßige Bebauung des Grundstückes mit den erforderlichen Nebenanlagen und Einrichtungen sichergestellt, ohne gesondert Baufenster ausweisen zu müssen. Näheres dazu ist mit der Festsetzung der Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen geregelt.

#### **4.5 Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen**

Stellplätze sind sowohl für den Bereich der Wohneinheit als auch für den Bereich der Gewerbeeinheit vorgesehen.

Die Stellplätze für die Bewohner der geplanten Wohnanlage werden in einer Tiefgarage untergebracht. Die Lage der Tiefgarage wird außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche teilweise über eine Fläche für Stellplätze und Tiefgaragen (hier: Fläche für Tiefgarage, Kellergeschoss) festgesetzt. Darüber hinaus darf die Tiefgarage nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche des Erdgeschosses sowie innerhalb der Fläche für Stellplätze und Tiefgaragen (hier: Fläche für Tiefgarage, Kellergeschoss) realisiert werden.

Bei den sonstigen Stellplätzen handelt es sich um Stellplätze für Kunden des geplanten Einzelhandelsbetriebes. Diese sind oberirdisch vor dem geplanten Einzelhandelsbetrieb auf einem Parkplatz im Südwesten des Plangebietes (entlang der Lebacher Straße) vorgesehen. Die Lage der oberirdischen Stellplätze wird ebenfalls außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche über eine Fläche für Stellplätze und Tiefgaragen (hier: Fläche für Stellplätze) festgesetzt.

Die erforderlichen Stellplatzbedarfe werden über die örtlichen Bauvorschriften definiert (weitere Ausführungen folgen).

#### **4.6 Anschluss an Verkehrsflächen, hier: Ein- und Ausfahrtbereich**

Mit der Festsetzung der Ein- und Ausfahrtbereiche wird sichergestellt, dass die Ein- und Ausfahrten ausschließlich konzentriert an zentralen Stellen des Plangebietes erfolgen (Einfahrt zur geplanten Ladezone und zu den Stellplätzen vor dem geplanten Einzelhandelsbetrieb, Einfahrt zur geplanten Tiefgarage der Wohneinheit). Dies dient insbesondere der Fußgängersicherheit (Schulweg) sowie der sicheren Ein- und Ausfahrt – vor dem Hintergrund der Verkehrsbelastung der Lebacher Straße bzw. des Kreuzungsbereiches der Lebacher Straße/ Im Knappenroth. Darüber hinaus gewährleistet die Festsetzung der Ein- und Ausfahrtbereiche, dass der Verkehrsfluss in der Lebacher Straße nicht eingeschränkt wird.

Zufahrten zu Stellplätzen für Menschen mit Behinderung werden von dieser Festsetzung ausgenommen.

#### **4.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes**

Vor dem Hintergrund des Straßen- und Schienenverkehrs auf der Lebacher Straße und der nächtlichen Warenanlieferung an den benachbarten Lebensmittelmärkten wurden im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens (SGS-TÜV Saar GmbH, Stand: Oktober 2016) die dadurch während der Nacht hervorgerufenen Geräue-

schimmissionen ermittelt und im Hinblick auf die geplante Errichtung des Wohn- und Geschäftsgebäudes beurteilt. Das Gutachten kam zum Ergebnis, dass die aus der Umgebung einwirkenden Lärmimmissionen (Einzelhandel Rastpfehl-Carrée, Verkehr) die in den einschlägigen Lärmdirektiven definierten Richt- bzw. Grenzwerte teilweise überschritten. Um zu vermeiden, dass Lärmimmissionen aus der Umgebung schutzbedürftige Nutzungen im Plangebiet belasten, wurden durch das schalltechnische Gutachten Festsetzungen definiert, die in den Bebauungsplan aufgenommen wurden. Gemäß dem Gutachten wird somit im Bebauungsplan festgesetzt, dass für schutzbedürftige Nutzungen im Bebauungsplangebiet die im schalltechnischen Gutachten ermittelten Lärmpegelbereiche zu beachten sind (dargestellt in Bild 9 „Lärmpegelbereiche für das Baufenster Obergeschosse, Nutzung Wohnen“ im Anhang des Gutachtens). Die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile der zu errichtenden Gebäude sind hierbei nach DIN 4109 zu bestimmen. Weiterhin wird gemäß dem Gutachten festgesetzt, dass für die in Bild 10 im Anhang des Gutachtens („Bereiche für fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen“) gekennzeichneten Bereiche der Baugrenze Wohn- und Schlafräume mit fensterunabhängigen, schallgedämpften Lüftungseinrichtungen auszustatten sind. Diese sind bei der Ermittlung der Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile mit zu berücksichtigen.

Um zu vermeiden, dass Lärmemissionen aus einem im Plangebiet ansässigen Gewerbe-/ Handelsbetrieb schutzbedürftige Nutzungen innerhalb und außerhalb des Bebauungsplangebietes in nicht zulässiger Weise belasten, wurde im Gutachten zu dem die Festsetzung definiert und in den Bebauungsplan übernommen, dass die von Gewerbebetrieben innerhalb des Mischgebietes ausgehenden Geräuschemissionen so zu begrenzen sind, dass die damit verbundenen Geräuschimmissionen auf schutzbedürftige Nutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebiets die gemäß TA Lärm zulässigen Geräuschimmissionen nicht überschreiten. Der jeweilige Nachweis muss dann im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgen. Außerdem wurde in diesem Sinne auch festgesetzt, dass eine Anlieferung der Gewerbebetriebe innerhalb des Plangebietes zur Nachtzeit gemäß der TA Lärm (22.00 Uhr – 06.00 Uhr) unzulässig ist.

#### **4.8 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Aufgrund der innerörtlichen Lage des Gebietes entlang einer Hauptverkehrsstraße und der direkten Nachbarschaft zur bestehenden Wohnbebauung ist eine entsprechende Ausgestaltung der Freiräume von besonderer Bedeutung. Um langfristig eine hohe städtebauliche Qualität der Freiräume durch Eingrünung des Plangebietes zu sichern, werden Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen getroffen. Diese betreffen die Begrünung von Flachdächern und flachgeneigten Dächern, die Begrünung des Flachdachs der Tiefgarage und die Eingrünung der Stellplätze, um die siedlungsökologische und städtebauliche Qualität im Plangebiet zu verbessern (Klimaschutz). Da eine Vollversiegelung aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl (1,0) zulässig ist, kann je nach Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes die Eingrünung der Stellplätze nicht gewährleistet werden. Ausnahmen sind in diesem Fall mit dem Stadtplanungsamt, dem Amt für Stadtgrün und Friedhöfe und dem Amt für Klima- und Umweltschutz abzustimmen.

Auf weitergehende Festsetzungen wird verzichtet, da so die Regelungen des Bebauungsplanes noch Flexibilität bei der gärtnerischen Anlage ermöglichen.

Mit den getroffenen grünordnerischen Festsetzungen wird die Entwicklung ökologisch hochwertiger Pflanzungen mit Mehrwert für das Landschafts- und Stadtbild verbessert und gleichzeitig der hohe Versiegelungsgrad ausgeglichen.

#### **4.9 Kompensationsmaßnahme**

Die festgesetzte Kompensationsmaßnahme dient als Ausgleich für die Bäume, die im Rahmen der Realisierung des Planungsvorhabens entfernt werden müssen.

#### **4.10 Festsetzungen aufgrund landesrechtlicher Vorschriften**

##### ***Abwasserbeseitigung***

Die festgesetzten Maßnahmen der Entwässerung dienen der ordnungsgemäßen Entwässerung aller Flächen innerhalb des Plangebietes. Die Entsorgungsinfrastruktur ist in den anliegenden Straßen bereits vorhanden.

Die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung ist somit sichergestellt.

##### ***Örtliche Bauvorschriften***

Um gestalterische Mindestanforderungen planungsrechtlich zu sichern, werden örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen.

**Stellplätze:** Zur Gewährleistung einer ausreichenden Anzahl an Stellplätzen werden für die Wohneinheit innerhalb der Tiefgarage gemäß dem Stellplatzschlüssel pro Wohneinheit 1 Stellplatz und für die Einzelhandelsnutzung im Erdgeschoss des Gebäudekomplexes insgesamt mindestens 15 Stellplätze vorgesehen. Darüber hinaus sind Fahrradabstellanlagen vor der Einzelhandelsnutzung geplant. Aufgrund der guten ÖPNV-Anbindung ist der Stellplatzbedarf von 1 Stellplatz pro Wohneinheit aus stadtplanerischer Sicht ausreichend.

**Werbeanlagen:** Das Aufstellen von Werbeanlagen wird lediglich dort zulässig sein, wo die beworbenen Waren/ Dienstleistungen angeboten werden. Ausgenommen sind hiervon gemeinsame Hinweisschilder mehrerer Betriebe (Sammel-Hinweisschilder), wobei innerhalb des Plangebietes nur ein solches Sammel-Hinweisschild zulässig ist. Durch diese Festsetzung soll einer ungeordneten Anbringung von Werbeanlagen entgegengewirkt und damit die Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes des Gebäudes vermieden werden. Hierzu trägt insbesondere auch das Verbot von Wechselbild-Werbeanlagen, blinkenden Leuchtreklamen und sich bewegenden Werbeanlagen bei. Pylone sind für derartige Einzelhandelsnutzungen typisch. Im Plangebiet ist ein Pylon zulässig.

**Dachform/ Dachneigung:** Für derartige Gebäudetypen sind Flachdächer/ flachgeneigte Dächer mit 0 bis 15° typisch.

**Einhausung von Mülltonnen:** Mülltonnen werden in den zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche orientierten Bereichen entweder in Schränken eingebaut oder sichtgeschützt aufgestellt. Dadurch soll vermieden werden, dass es auf dem der Einzelhan-

delsnutzung vorgelagerten Fußgängerbereich/ Vorplatz und den vorgelagerten Kundenparkplätzen zu Behinderungen kommt bzw. allgemein die Erreichbarkeit der Einzelhandelsnutzung erschwert wird. Nachteilige Auswirkungen auf das Stadtbild werden vermieden.

## 5 Planverwirklichung und Auswirkungen

### 5.1 Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

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

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

- Sammlung des Abwägungsmaterials (siehe „Auswirkungen der Planung“)
- Gewichtung der Belange (siehe „Gewichtung des Abwägungsmaterials“)
- Ausgleich der betroffenen Belange (siehe „Fazit“)
- Abwägungsergebnis (siehe „Fazit“).

#### **5.1.1 Auswirkungen der Planung auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung sowie die natürlichen Lebensgrundlagen**

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

#### **Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse**

Dieser Planungsgrundsatz enthält die aus den allgemeinen Planungsgrundsätzen entwickelte Forderung für Bauleitpläne, dass die Bevölkerung bei der Wahrung der Grundbedürfnisse gesunde und sichere Wohn- und Arbeitsbedingungen vorfindet. Das bedeutet, dass Wohn- und Arbeitsstätten so entwickelt werden sollen, dass Beeinträchtigungen vom Plangebiet auf die Umgebung und von der Umgebung auf das Plangebiet vermieden werden. Dies kann erreicht werden, indem unvereinbare Nutzungen voneinander getrennt werden.

In einem Mischgebiet sind laut BauNVO die Funktionen Wohnen und Gewerbe gleichberechtigt nebeneinander zulässig. Gegenseitige Beeinträchtigungen sind daher nicht zu erwarten. Die vorgesehenen Nutzungen Wohnen und Einzelhandel fügen sich zudem gut in die unmittelbare Umgebung ein, die überwiegend von Wohnnutzung (in der Schaumbergstraße, in der Lebacher Straße) und von Einzelhandel (im nördlich angrenzenden Nahversorgungszentrum Rastpfuhl) geprägt ist.

Die Festsetzungen wurden so gewählt, dass sich das Mischgebiet hinsichtlich der Art und dem Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche in die Umgebung und in die direkte Nachbarschaft einfügt, wodurch Konfliktfreiheit gewährleistet wird. Zusätzlich schließen die im Bebauungsplan für das Mischgebiet getroffenen Festsetzungen jede Form der Nutzung aus, die innergebietlich oder im direkten Umfeld zu Störungen und damit zu Beeinträchtigungen der Wohnruhe führen können. Im städtebaulichen Konzept sind die Nutzungen vertikal so vorgesehen, dass die geplante Einzelhandelsnutzung im Erdgeschoss an der Ecke Lebacher Straße/ Im Knappenroth angesiedelt wird und so negative Auswirkungen auf die in den Obergeschossen gelegenen Wohnungen verhindert werden.

Die ausreichende Belichtung und Belüftung sind trotz der vorgesehenen dichten Bebauung gewährleistet.

Aufgrund der im Mischgebiet vorgesehenen gewerblichen Nutzung, der Lage des Plangebiets in unmittelbarer Nachbarschaft zu Einzelhandelsbetrieben (Rastpfehl-Carrée) sowie der Lage des Plangebiets an einer Bundesstraße und Saarbahntrasse sind die Belange gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse von der Planung betroffen. Die Geräuscheinwirkungen / Schallschutzelange wurden im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung gesondert geprüft. Im Ergebnis wurden durch das Gutachten Festsetzungen mit lärmschützender Wirkung definiert und in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese sollen vermeiden, dass

- Lärmimmissionen aus der Umgebung schutzbedürftige Nutzungen im Plangebiet und
- Lärmemissionen aus einem im Plangebiet ansässigen Gewerbe-/ Handelsbetrieb schutzbedürftige Nutzungen innerhalb und außerhalb des Bebauungsplangebietes

belasten. Durch die Anordnung der Räume und die Verwendung schallschützender Außenbauteile kann ein angemessener Lärmschutz im Plangebiet gewährleistet werden.

Somit kommt es zu keinen nachteiligen Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die vorgesehene Planung.

### **Auswirkungen auf die Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens**

Mit zu den wichtigsten städtebaulichen Aufgaben der Landeshauptstadt gehört die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohneigentum (Eigentumswohnungen, Servicewohnen). Das Angebot sollte dabei vielfältig sein und den unterschiedlichen Wünschen und Bedürfnissen der Bevölkerung Rechnung tragen.

Der vorliegende Bebauungsplan kommt dieser Forderung nach. Eine derzeit untergenutzte Fläche wird so für die Entwicklung eines Wohn- und Gewerbekomplexes bereitgestellt. In Verbindung mit der innenstadtnahen Lage der Fläche, der guten ÖPNV-Anbindung und der unmittelbaren Nachbarschaft zu Versorgungsinfrastrukturen wird ein attraktives Wohnungsangebot geschaffen. Der bestehenden Nachfrage in integrierter Lage wird somit Rechnung getragen.

## **Auswirkungen auf die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche**

Die Ansiedlung der Einzelhandelsnutzung orientiert sich an dem am 13. Oktober 2015 vom Stadtrat beschlossenen Einzelhandelskonzept der Landeshauptstadt Saarbrücken. Die einzelhandelsgutachterliche Auswirkungsanalyse, über die im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes die Kompatibilität der geplanten Ansiedlung des Drogeriefachmarktes mit den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelskonzeptes der Landeshauptstadt Saarbrücken geprüft worden ist, kommt zu dem Ergebnis, dass durch das Vorhaben „insbesondere ein Umschlagen absatzwirtschaftlicher in negative städtebauliche Auswirkungen zu Lasten von zentralen Versorgungsbereichen und Nahversorgungsstrukturen voraussichtlich nicht zu erwarten ist.“ (Quelle: Kompatibilitätsprüfung zur Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes in Saarbrücken-Malstatt, Juncker+Kruse, Dortmund; Stand: Juni 2016)

## **Auswirkungen auf die Erhaltung, Gestaltung und Erneuerung des Stadt- und Landschaftsbildes**

Durch die Errichtung eines Wohn- und Gewerbekomplexes und die städtebaulich hochwertige architektonische und gestalterische Konzeption wird das Stadt- und Erscheinungsbild an der Ecke Lebacher Straße/ Im Knappenroth gegenüber dem Nahversorgungszentrum Rastpfuhl aufgewertet, wobei eine geschlossen wirkende, innerstädtische Bebauung entsteht. Die Gestaltqualität gegenüber der jetzigen Nutzung ist wesentlich größer.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigen die Umgebungssituation des Plangebietes. Das Maß der baulichen Nutzung, insbesondere die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen, orientiert sich am städtebaulichen Konzept, das sich wiederum an der Umgebung bzw. dem Bestand orientiert (Rastpfuhl-Carrée, Bebauung in der Lebacher Straße). Der geplante Baukörper entfaltet durch die getroffenen Festsetzungen keine erheblich dominierende Wirkung gegenüber der in der Nachbarschaft vorherrschenden Bebauung. Bestehende Raumkanten werden aufgegriffen und fortgesetzt. Nachteilige Auswirkungen sind somit nicht zu erwarten.

Die Begrünungen im Plangebiet (Dachbegrünungen) tragen zudem dazu bei, keine negativen Auswirkungen auf das Stadtbild entstehen zu lassen.

## **Auswirkungen auf umweltschützende Belange**

Bei der Planung handelt es sich um die Entwicklung einer mindergenutzten und anthropogen geprägten Fläche in innerstädtischer Lage.

Der Planbereich weist durch die bestehenden Nutzungen in der unmittelbaren Umgebung, der ehemaligen und bestehenden Nutzungen im Plangebiet selbst, mit den entsprechenden Überbauungen und Versiegelungen, Bewegungsunruhen und den daraus resultierenden Störungen bereits eine Vorbelastung auf.

Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen sind die Lebensraumstrukturen des Plangebietes und der näheren Umgebung eingeschränkt, sodass der Geltungsbereich aktuell nur eine geringe ökologische Wertigkeit für Tiere und Pflanzen besitzt. Auch hinsichtlich der Arten und Biotope sowie der biologischen Vielfalt ist der Geltungsbereich geringwertig und beeinträchtigt. Das Gebiet hat keine besondere naturschutzfachliche oder ökologische Bedeutung. Aufgrund dieses Störgrades sowie der Biotop- und Habitatausstattung sind keine abwägungs- oder artenschutzrechtlich re-

levanten Tier- und Pflanzenarten, insbesondere keine Fortpflanzungsräume streng geschützter Arten, zu erwarten.

Vom Planvorhaben sind keine Schutzgebiete – insbesondere keine Schutzgebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung – betroffen, die dem Planvorhaben entgegenstehen könnten.

Gem. § 13 a BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

### **Auswirkungen auf die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur sowie auf die Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen**

In der Bauleitplanung sind die wirtschaftlichen Belange in erster Linie durch ein ausreichendes, den wirtschaftlichen Bedürfnissen entsprechendes Flächenangebot zu berücksichtigen. Daneben spielt auch die Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen eine wichtige Rolle.

Diesen Interessen trägt der vorliegende Bebauungsplan Rechnung. Es werden Flächen für die Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes bereitgestellt und damit auch neue Arbeitsplätze geschaffen.

Vorhandene Arbeitsplätze und Betriebe im Umfeld werden durch die Attraktivierung des Bereichs um das Rastpfehl-Carrée gestärkt, Neuansiedlungen werden gefördert.

Die einzelhandelsgutachterliche Auswirkungsanalyse kommt zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben „aus gutachterlicher Sicht zu befürworten ist. Es dient der Sicherung und Stärkung der Nahversorgung in Malstatt durch eine Weiterentwicklung und qualitative Aufwertung des etablierten Nahversorgungsstandortes Rastpfehl-Carrée. In der geplanten Größenordnung steht das Vorhaben darüber hinaus im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelskonzeptes der Landeshauptstadt Saarbrücken. Diesbezüglich ist insbesondere ein Umschlagen absatzwirtschaftlicher in negative städtebauliche Auswirkungen zu Lasten von zentralen Versorgungsbereichen und Nahversorgungsstrukturen voraussichtlich nicht zu erwarten.“ (Quelle: Kompatibilitätsprüfung zur Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes in Saarbrücken-Malstatt, Junker+Kruse, Dortmund; Stand: Juni 2016)

Negativwirkungen auf die Belange der Wirtschaft bestehen somit nicht.

### **Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs und auf die Belange der Ver- und Entsorgung**

Die Erschließung erfolgt über die Lebacher Straße und die Straße Im Knappenroth. Der durch die Realisierung des Projektes entstehende Verkehr (Zu- und Abfahrtsverkehr durch Anwohner, Personal und Kunden sowie Lieferverkehr per LKW) kann voraussichtlich von den beiden Straßen aufgenommen werden.

Es ist davon auszugehen, dass die Belange des Verkehrs durch die vorliegende Planung nicht erheblich negativ beeinträchtigt werden. Die Erschließung ist gewährleistet. Auch bisherige Beeinträchtigungen des Schulweges durch auf das Grundstück ein- und ausfahrende Fahrzeuge werden reduziert.

Der ruhende Verkehr wird vollständig an zentralen Stellen des Plangebietes geordnet (Tiefgarage für die Wohneinheit, Kundenparkplätze vor der Einzelhandelsnutzung). Somit wird sichergestellt, dass ausreichend Parkplätze zur Verfügung stehen. Dies trägt dazu bei, dass der ruhende Verkehr und Parksuchverkehr in den Straßenräumen im Umfeld des Plangebietes reduziert werden.

Zentrale Ein- und Ausfahrtbereiche vor der geplanten Ladezone und dem Kundenparkplatz vor dem geplanten Einzelhandelsbetrieb (entlang der Lebacher Straße) sowie vor der geplanten Tiefgarage dienen der Fußgängersicherheit und tragen dazu bei, dass der Verkehrsfluss in der Lebacher Straße nicht gestört wird.

Die unmittelbare Nähe der Saarbahn-Haltestelle „Rastpfuhl“, die nur ca. 100m vom Plangebiet entfernt liegt, garantiert die optimale Erreichbarkeit der vorgesehenen Nutzungen mit dem ÖPNV.

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden ausreichend berücksichtigt. Die notwendige Ver- und Entsorgungsinfrastruktur und damit Anschlusspunkte sind vorhanden.

Unter Beachtung der Kapazitäten und getroffenen Festsetzungen ist die Ver- und Entsorgung ordnungsgemäß sichergestellt.

### **Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes**

Im Zuge der Realisierung der vorgesehenen Planung kommt es zwar gegenüber dem Bestand zu neuen Versiegelungen; aufgrund des überschaubaren Flächenumfangs und der bereits vorhandenen Versiegelung können negative Auswirkungen auf die Belange des Klimas jedoch ausgeschlossen werden.

Um den Belangen des Klimaschutzes Rechnung zu tragen, wurden Festsetzungen im Bebauungsplan vorgesehen, die insbesondere auch im Hinblick auf den Klimawandel angemessen sind (z.B. die Festsetzung von Dachbegrünungen).

Im Plangebiet werden ausreichend große Dachflächen vorhanden sein, die auch für die Nutzung von Solarenergie geeignet sind.

### **Auswirkung der Planung auf die privaten Belange**

Durch die Planung ergeben sich für die Grundstückseigentümer keine negativen Folgen, denn die vorliegende Planung korrespondiert mit den Interessen der Grundstückseigentümer im Plangebiet und wurde gemeinsam entwickelt. Durch die Schaffung von neuem Planungsrecht wird die Umnutzung der Grundstücke ermöglicht.

Es sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die angrenzende Nachbarschaft zu erwarten. Zum einen sind die festgesetzten Nutzungen verträglich zur Umgebungsnutzung (Wohnen, Einzelhandel). Zum anderen wurden entsprechende Festsetzungen getroffen, um das harmonische Einfügen in den Bestand zu sichern.

Durch die reduzierten Abstandsflächen bzw. die Grenzbebauung, die sich aufgrund der Baulinien im Süden des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zum benachbarten Grundstück ergeben, muss ein Teil der Abstandsflächen auf dem Nachbargrundstück nachgewiesen werden. Da sich dieses Gebäude jedoch im Süden des neuen Wohn- und Gewerbekomplexes befindet, sind keine nachteiligen Auswirkungen auf Belichtung und Belüftung zu erwarten.

Im Übrigen werden die bauordnungsrechtlichen und bauplanungsrechtlichen Vorgaben eingehalten.

### **Auswirkungen auf alle sonstigen Belange**

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

## **5.2 Gewichtung des Abwägungsmaterials**

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

### **Argumente für die Verabschiedung des Bebauungsplanes**

- zukunftsfähige Umnutzung und Aufwertung einer derzeit untergenutzten, innenstadtnah an einer Kreuzung gelegenen Fläche, Nachverdichtung im Sinne der Innenentwicklung
- die geplante Wohn- und Gewerbebebauung bildet ein Scharnier zwischen den Wohngebieten im Bereich der Schaumbergstraße und der Lebacher Straße sowie dem von Einzelhandel und nicht-störendem Gewerbe geprägten Rastpfehl-Carrée
- Schaffung von modernem Wohnraum mit der Option für Service-Wohnen in zentraler Lage und mit guter ÖPNV-Anbindung
- Stärkung der Versorgungssituation
- Aufwertung des Stadtbildes durch eine qualitätsvolle, innerstädtische Architektur
- keine entgegenstehenden naturschutzrechtlichen und landesplanerischen Vorgaben, keine umweltschützenden Belange betroffen, keine Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes
- die Infrastruktur ist bereits vorhanden
- keine Beeinträchtigung privater Belange

### **Argumente gegen die Verabschiedung des Bebauungsplanes**

Es sind keine Argumente bekannt, die gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes sprechen.

## **5.3 Fazit**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden die zu beachtenden Belange in ihrer Gesamtheit untereinander und gegeneinander abgewogen. Aufgrund

der genannten Argumente, die für die Planung sprechen, kommt die Landeshauptstadt Saarbrücken zu dem Ergebnis, den Bebauungsplan an dem dafür vorgesehenen Standort zu realisieren.

## **6 Gesetzliche Grundlagen**

Der Bebauungsplan wurde unter Beachtung der aktuell relevanten Bau- und Umweltgesetzgebung erstellt. Die verwendeten gesetzlichen Grundlagen sind der entsprechenden Rubrik der Planzeichnung zu entnehmen.

## **7 Kosten und Finanzierung**

Die Kosten für das Bauleitplanverfahren und die erforderlichen Fachgutachten/ gutachterlichen Stellungnahmen werden vom Vorhabenträger getragen. Der Landeshauptstadt entstehen dadurch keine Kosten. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sind keine öffentlichen Investitionsmaßnahmen verbunden, so dass der städtische Haushalt nicht belastet wird.

Sämtliche vorgesehenen Maßnahmen werden von privater Seite umgesetzt und finanziert werden.

Zwischen Landeshauptstadt und Vorhabenträger wurde ein Kostenübernahmevertrag für die Bauleitplanung geschlossen. Dieser regelt die Übernahme von

- Planungskosten und Gutachten,
- Verwaltungskosten,
- Veröffentlichungskosten.