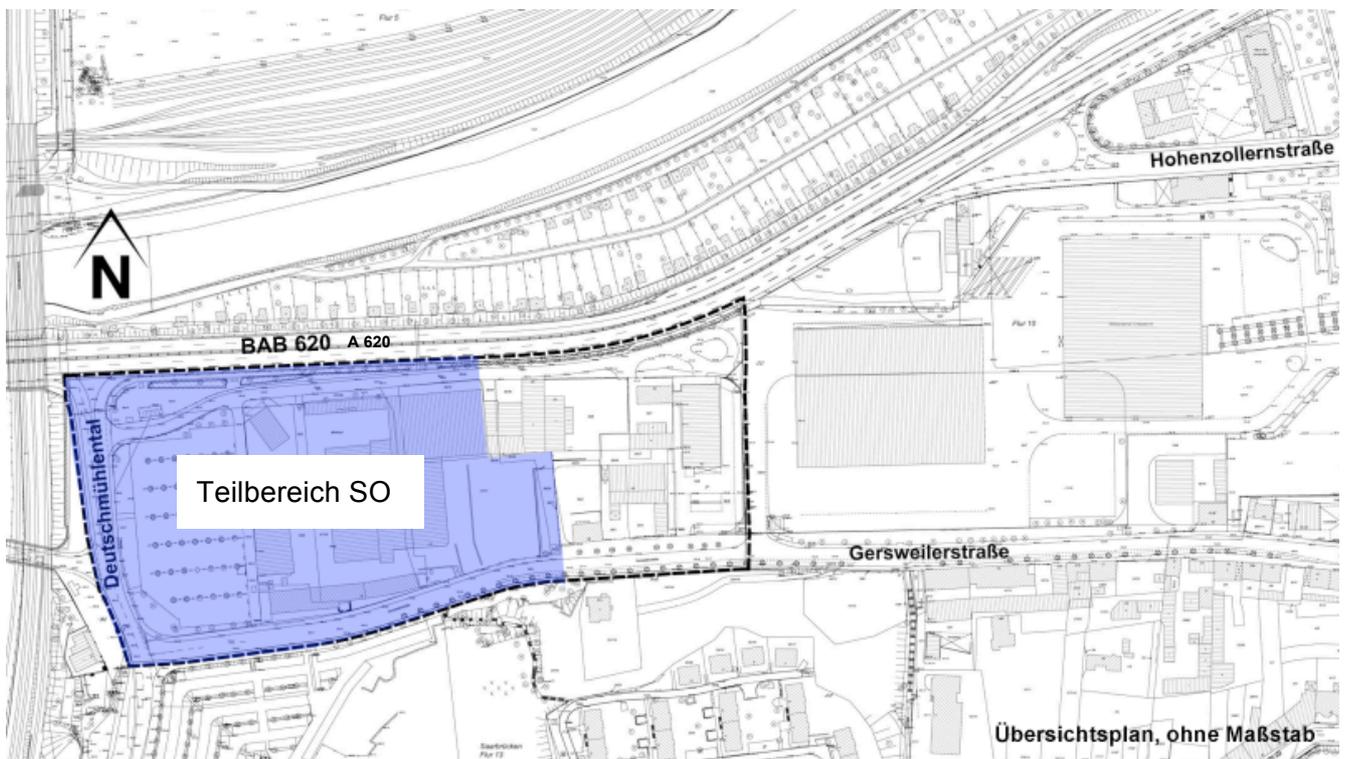


# Landeshauptstadt Saarbrücken

## BEBAUUNGSPLAN Nr. 113.04.02 „BBP Zwischen Gersweilerstraße und BAB 620 – Sondergebiet Möbelmarkt“



Stand: Januar 2015,  
Bearbeitet für die Landeshauptstadt Saarbrücken

## Inhalt

<b>1</b>	<b>VORBEMERKUNGEN .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>LAGE IM RAUM.....</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>BESTANDSSITUATION .....</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN.....</b>	<b>12</b>
<b>5</b>	<b>FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>13</b>
<b>6</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG .....</b>	<b>21</b>
<b>7</b>	<b>SICH WESENTLICH UNTERSCHIEDENDE LÖSUNGEN.....</b>	<b>25</b>
	<b>ANHANG ALLGEMEINE VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS (§ 3C UVP) .....</b>	<b>27</b>

---

# 1 VORBEMERKUNGEN

- Verfahren* Zum Verfahren des vorliegenden Bebauungsplanes bzw. zu dessen Vorgeschichte ist folgendes zu erläutern:
- Rechtskräftiger BP von 1979* Für das mit dem vorliegenden Bebauungsplan überplante Plangebiet existiert bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan (Nr. 113.04.00, Änderung des Ortsplanteilabschnitts I, Baugruppeneinheiten, XXIII, XXXVI, XXXVII, XXXVIII, aus dem Jahr 1979), der den Bereich der jetzigen Baugebiete als Gewerbegebiet festsetzt.
- Änderungsbeschluss 2008* Die Landeshauptstadt Saarbrücken hat am 25.11.2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 113.04.01 „Busdepot-ehemaliger Milchhof“ beschlossen, der die Flächen östlich der Deutschherrenstraße zwischen BAB 620 und Gersweilerstraße einschließlich des Busdepots umfasste. Da für den Bereich des Busdepots zwischenzeitlich kein Änderungsbedarf mehr besteht, wurde dieser Bereich vom weiteren Änderungsverfahren ausgenommen. Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes außerhalb des Änderungsbereiches bleiben unberührt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes Nr. 113.04.01 „BBP Zwischen Gersweilerstraße und BAB 620 - westlicher Teilbereich“, der 2013 offen gelegt worden war, umfasste demnach nur noch den Bereich zwischen Busdepot und ehemaligen Milchhof, den ehemaligen Milchhof selbst, den öffentlichen Parkplatz am Deutschmühlental und die angrenzenden Verkehrsflächen. Der Name des Bebauungsplanes wurde an den reduzierten Geltungsbereich angepasst.
- Teilung des Geltungsbereiches 2014* Da in einem Teilbereich des Bebauungsplanes nach der Auslegung eine Änderung von Festsetzungen erforderlich wurde, wurde eine Teilung des Geltungsbereiches vorgenommen. Die insgesamt überplante Fläche (Stand 2013) bleibt dabei gleich, wird aber in die nachfolgend beschriebenen Teile untergliedert:
- Der östliche Teilbereich, auf den sich die nach der Offenlage geänderte Festsetzung nicht bezieht, wurde als Teilbereich GE „Zwischen Gersweilerstraße und BAB 620 - Gewerbegebiet“ abgetrennt und vor dem westlichen Teilbereich SO „Zwischen Gersweilerstraße und BAB 620 - Sondergebiet Möbelmarkt“ zur Satzung gebracht. Der westliche Teilbereich SO wird erneut offengelegt. Wenn im Folgenden vom Geltungsbereich die Rede ist, bezieht sich dies auf den Geltungsbereich des Teilbereichs SO, zu dem die vorliegende Begründung gehört.
- Bearbeitung* Die agstaUMWELT - Arbeitsgruppe Stadt- und Umweltplanung GmbH, Saarbrücker Straße 178, 66333 Völklingen wurde mit der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes beauftragt.
- Planungsziel und Planungserfordernis* Auf dem brachliegenden Gelände des ehemaligen Milchhofs ist die Errichtung eines Möbelmarktes geplant. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür zu schaffen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.
- Der Geltungsbereich zwischen Gersweilerstraße und Saaruferstraße sowie zwischen der Straße Deutschmühlental und dem Gelände der Bebauungsplanes „Zwischen Gersweilerstraße und BAB 620 - Gewerbegebiet“ umfasst jedoch nicht nur das ehemalige Milchhofgelände selbst, sondern darüber hinaus auch den vorhandenen Parkplatz am Deutschmühlental.
- Von der BAB 620 ist die Fläche unmittelbar einsehbar. Umso bedeutsamer ist die Planungsabsicht, das seit längerem leerstehende Areal des früheren Milchhofes neu zu ordnen und zu gestalten, damit diese innerstädtische Brachfläche einer adäquaten Neunutzung zugeführt werden kann.

### Verfahren

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

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

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

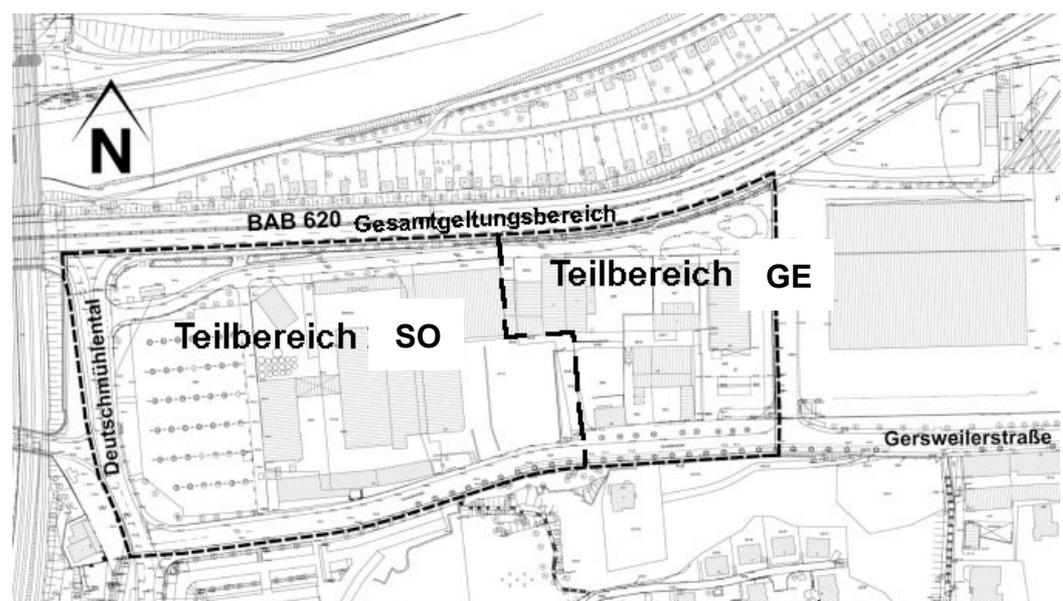
## 2 LAGE IM RAUM

### Lage im Raum

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

- im Norden von der Saaruferstraße, die innerhalb des Plangebietes liegt,
- im Osten von der Fläche des Teilbereichs GE,
- im Süden von der ebenfalls innerhalb des Geltungsbereiches gelegenen Gersweilerstraße,
- im Westen von der Straße Deutschmühlental, die innerhalb des Plangebietes liegt.

Das Gesamtplangebiet umfasst insgesamt eine Größe von rund 5,4 ha, Teilbereich SO umfasst davon rund 3,8 ha. Die nachfolgende Skizze dient der Erläuterung der Terminologie:



Das Plangebiet, mit dem das Verfahren begonnen wurde, setzt sich aus den

Teilbereichen GE (BBP Nr. 113.04.01. „Zwischen Gersweilerstraße und BAB 620 – Gewerbegebiet“) und Teilbereich SO (BBP Nr. 113.04.02. „Zwischen Gersweilerstraße und BAB 620 – Sondergebiet Möbelhaus“) zusammen.

*Erschließung*

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

### 3 BESTANDSSITUATION

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

- **Vorhandene Straßen**

Das Plangebiet wird von den vorhandenen Straßen Gersweilerstraße, Deutschmühlental und Saaruferstraße eingerahmt. Diese werden dem Bestand entsprechend übernommen. Die Autobahn liegt außerhalb des Geltungsbereiches.

- **Öffentlicher Parkplatz**

Westlich befindet sich ein vorhandener öffentlicher Parkplatz, der mit Platanen bestanden ist. Die hier vorhandenen Stellplätze werden derzeit bei Veranstaltungen auf dem weiter westlich benachbarten Messegelände genutzt, bzw. auch von Besuchern des Calypso-Bades frequentiert. Der Parkplatz ist nur teilweise asphaltiert, ansonsten aber nutzungsbedingt sehr stark verdichtet. Lediglich im Randbereich zur Straße Deutschmühlental gibt es Straßenbegleitgrünflächen in Form von Rasenflächen.

- **Ehemaliger Milchhof**

Das Gelände des ehemaligen Milchhofes ist derzeit noch mit den leerstehenden Hallen und Betriebs-Gebäuden der früheren Nutzung bestanden. Teilweise, so entlang der Gersweilerstraße, ist die Bebauung III-geschossig. Die die Gebäude umgebenden Freiflächen sind vollständig versiegelt.

- **Vorhandene gewerblich genutzte Flächen**

Im benachbarten Teilbereich GE befinden sich gewerblich genutzte Grundstücke. Unter anderem finden sich hier ein Reifenhändler, eine Druckerei und ein Discounter. Ein ehemaliges Mehrfamilienwohnhaus, das zwischenzeitlich eine nicht genehmigte Bordellnutzung beherbergt hatte, steht leer. Die Grundstücke sind teilweise komplett versiegelt, teilversiegelt, aber als Stellplatz- oder Lagerfläche intensiv genutzt.

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

*Umgebende Nutzung*

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

*Alllasten*

Im Gesamtplangebiet verzeichnet das Kataster über Alllasten und alllastenverdächtige Flächen des Landesamtes für Umwelt- und Arbeitsschutz folgende Eintragungen:

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

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

*Erreichbarkeit*

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

*Topographie*

Das Gelände des Plangebietes ist weitgehend eben.

*Naturraum*

Das Plangebiet liegt innerhalb der naturräumlichen Einheit Mittleres Saartal und Saarlouiser Becken, Saarbrücker Talweitung NE 197.1.<sup>1</sup>

*Geologie/Boden*

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

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

*Hydrologie*

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

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

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

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

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

#### Klima



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

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

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

#### Biotopstrukturen

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

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

- **Öffentlicher Parkplatz**

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

Zwischen Parkplatz und der Straße am Deutschmühlental liegt eine intensiv gepflegte Grünfläche mit Baumbestand. Eine weitere intensiv gepflegte Grünfläche mit Baumbestand (Platanen) befindet sich nördlich der Saaruferstraße im Bereich einer Gasstation. In östlicher Richtung daran anschließend verläuft

ein schmaler Streifen mit Straßenbegleitgrün (Linden, Liguster-Hecke) zwischen Saaruferstraße und BAB A620.

- **Ehemaliges Milchhofgelände**

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

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

- **Vorhandene gewerblich genutzte Flächen**

Östlich des Plangebietes (Teilbereich GE) befindet sich eine Reihe von gewerblich genutzten Grundstücken. Unter anderem finden sich hier ein Reifenhändler, eine Druckerei und ein Discounter. Die Grundstücke sind teilweise komplett versiegelt, teilweise teilversiegelt, aber als Stellplatz- oder Lagerfläche intensiv genutzt.

- **Straßenraumbegrünung**

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

#### Schutzgebiete

Im Plangebiet befinden sich keine geschützten Biotope gem. § 30 BNatSchG<sup>2</sup> (i.v.m. § 22 SNG).

Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete und geschützte Landschaftsbestandteile sind nicht betroffen.

Südlich des Plangebietes, in ca. 250 m Entfernung, befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Talzug des Dienstadter Weihers“ (L 5.08.13). Ferner befindet sich südwestlich des Plangebiets, in ca. 125 m Entfernung, das Landschaftsschutzgebiet „Alt-Saarbrücker Stadtwald“ (L 5.08.07).

#### ABSP/ Natura2000

Die „Daten zum Arten- und Biotopschutz (ABSP)“ aus den 90er Jahren enthalten für das Plangebiet keine Aussagen.

Die Daten des ABSP-Artpool 2005 enthalten im westlichen Teil des Gesamtplan- gebiets einen Nachweis des Großen Knorpellattichs (*Chondrilla juncea*) aus dem Jahr 1998.

Außerhalb im weiteren Umfeld westlich des Plangebietes gibt es Nachweise der Schwanenblume (*Butomus umbellatus*, RL-SL V, RL-D \*) aus 2004 und der Viel- wurzeligen Teichlinse (*Spirodela polyrhiza*) aus dem Jahr 1997. Südöstlich au- ßerhalb des Plangebietes gibt es Nachweise des Gefingerten Lerchensporns (*Corydalis solida*) von 2000, des Zweiblättrigen Blausterns (*Scilla bifolia*) von 1999 und des Bär-Lauchs (*Allium ursinum*) aus dem Jahr 1999.

<sup>2</sup> Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), neugefasst durch Gesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl I S 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010

---

Spezielle Artenschutzprüfung	<p>Es sind keine Natura2000-Gebiete (Flora-Fauna-Habitat- bzw. EU-Vogelschutz-Richtlinie) betroffen. Das Plangebiet liegt weder in einem SPA-Gebiet (Special Protection Area, im Rahmen Natura2000) noch in einem IBA- Gebiet (International Bird Area).</p> <p>Gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG ist die artenschutzrechtliche Prüfung im Zuge der Bebauungsplanaufstellung bzw. -änderung (§ 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG) auf streng geschützte Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie sowie auf europäische Vogelarten zu beschränken. Gem. § 44 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG liegt bei der Betroffenheit anderer besonders geschützter Arten gem. BArtSchV durch die Umsetzung eines Vorhabens kein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG vor.</p> <p>Nachfolgend werden die einzelnen relevanten Artengruppen der FFH-RL abgehandelt.</p>
Gefäßpflanzen	Weder im Plangebiet, noch im Umfeld des Vorhabens sind Fundnachweise der relevanten Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie bekannt <sup>3</sup> .
Fauna	Die artenschutzrechtliche Prüfung erfolgt auf Basis der Auswertung vorhandener Funddaten (LUA, ZfB, Delattinia, diverse Verbreitungsatlantien) sowie der Lebensraumsprüchen der relevanten Arten und der Lebensraumeignung der vorhandenen Strukturen. Spezielle faunistische Erhebungen wurden nicht durchgeführt.
Weichtiere, Rundmäuler, Fische	Aufgrund des Fehlens geeigneter Gewässer innerhalb des Plangebiets sind die Arten dieser Gruppen nicht relevant.
Käfer	Alle der relevanten Käferarten sind im Allgemeinen auf ältere Baumbestände angewiesen, dabei z.T. an einzelne Baumarten und bestimmte ökologische Faktoren. Aufgrund des Fehlens geeigneter Lebensräume bzw. Biotopelemente im Plangebiet kann ein Vorkommen der Käferarten des Anh. II und IV FFH-RL ausgeschlossen werden.
Libellen	Da im Plangebiet weder geeignete Strukturen als potenzielle Lebensräume noch geeignete Reproduktionsgewässer der im Saarland vorkommenden Libellenarten der Anh. II und IV der FFH-RL vorhanden sind, ist eine Betroffenheit auszuschließen <sup>4</sup> .
Schmetterlinge	<p>Die aktuelle Fassung des Schmetterlingsatlas des Saarlandes führt für das Gebiet Saarbrücken die Tagfalterarten <i>Lycaena dispar</i>, <i>Maculinea arion</i> sowie die Nachtfalterarten <i>Euplagia quadripunctaria</i> und <i>Proserpinus proserpina</i> auf<sup>5</sup>.</p> <p>Die im Geltungsbereich vorhandenen Biotopstrukturen (weitgehend versiegelt, keine mageren Biotoptypen (Magerwiesen / Trockenrasen), keine Feuchtwiesen),</p>

---

<sup>3</sup> SAUER, E. (1993): Die Gefäßpflanzen des Saarlandes (mit Verbreitungskarten), Schriftenreihe „Aus Natur und Landschaft im Saarland“, Sonderband 5, MfU Saarland / DELATTINIA e.V. (Hrsg.), <http://www.floraweb.de/MAP/> (...) SaarFlora Online ([http://www.delattinia.de/SAAR\\_FLORA\\_ONLINE/mainframe.html](http://www.delattinia.de/SAAR_FLORA_ONLINE/mainframe.html)) <http://www.moose-deutschland.de/> (...), BfN Verbreitungskarten ([http://www.bfn.de/0316\\_bewertung\\_arten.html](http://www.bfn.de/0316_bewertung_arten.html))

<sup>4</sup> Trockur, B. et al. 2010, Atlas der Libellen, Fauna und Flora der Großregion, Bd. 1, Hrsg.: Zentrum f. Biodokumentation, Landsweiler-Reden

<sup>5</sup> WERNO, A (2013): Lepidoptera-Atlas 2012 [Internet: <http://www.Delattinia.de/saar-lepi-online/index.htm>]

keine und keine blütenreichen Strukturen) bieten den relevanten Schmetterlingsarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie jedoch keine geeigneten Habitatbedingungen.

#### *Amphibien/Reptilien*

Zur naturschutzfachlichen Beurteilung wurde anhand der vorhandenen Habitatstrukturen die Lebensraumeignung für die relevanten Arten dieser Tiergruppen bewertet.

Demnach ist nicht mit einem Vorkommen streng geschützter Amphibienarten (Anh. II und IV FFH-RL) im Plangebiet zu rechnen, da weder geeignete Laichgewässer (vegetationsfreie /-arme Kleingewässer) noch sonstige Strukturen (leicht grabbaren Böden, offene, vegetationsarme Sonnenplätze), die als (Teil-) Lebensraum dienen könnten, vorhanden sind.

Ein Vorkommen relevanter Reptilienarten, kann ebenfalls aufgrund des Fehlens geeigneter Habitatstrukturen (vegetationsarme, gut besonnte Flächen, Magerrasen) im Planungsraum nach derzeitigem Kenntnisstand ausgeschlossen werden.

#### *Säugetiere*

Alle heimischen Fledermausarten sind im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt und damit streng geschützt. Für den Geltungsbereich sind keine Fledermausvorkommen (Sommer-, Winterquartiere, Wochenstuben) bekannt. Geeignete Höhlenbäume sind nicht vorhanden.

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

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

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

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

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

Nachweise von weiteren Säugetierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, die

potenziell im Saarland vorkommen (Biber, Wildkatze, Haselmaus) sind nicht bekannt und aufgrund der bestehenden Nutzung sowie der vorhandenen Habitatstrukturen auch nicht zu erwarten.

#### *Geschützte Vogelarten*

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

Im Bereich des außerhalb des Plangebietes gelegenen Landschaftsschutzgebiets „Alt-Saarbrücker Stadtwald“ wurden in den Jahren 1997- 2002 Grau-, Mittel- und Schwarzspecht nachgewiesen.<sup>6</sup> Von den genannten Spechtarten werden im Brutvogelatlas im großräumigen Umfeld des Plangebiets lediglich einzelne Brutzeitbeobachtungen und Bruthinweise dargestellt. Eine Beeinträchtigung dieses Bereiches aufgrund von Festsetzungen des Bebauungsplanes ist nicht zu erwarten. Das eigentliche Plangebiet stellt keine geeigneten Lebensraumbedingungen für die Spechtarten zur Verfügung.

Fundnachweise für Rast- und Zugvogelarten existieren im Geltungsbereich nicht. Als Rastvogelarten, die im Bereich der Saar zwischen Güdingen und Burbach festgestellt wurden, sind zu nennen: Haubentaucher (*Podiceps cristatus*), Zwergtaucher (*Tachybaptus ruficollis*), Reiherente (*Aythya fuligula*), Flussuferläufer (*Actitis hypoleucos*)<sup>7</sup>. Da in den Bereich der Saar nicht eingegriffen wird, kommt es zu keiner Beeinträchtigung potentieller Rastvögel in diesem Bereich.

#### *Sonst. europ. Vogelarten*

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

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

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

#### *Zusammenfassung*

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

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

---

<sup>6</sup> <http://geoportal.saarland.de/>

<sup>7</sup> <http://geoportal.saarland.de/>

---

<i>Nationale Verantwortungsarten</i>	Seit Inkrafttreten der Neufassung des BNatSchG am 01.03.2010 ist zu prüfen, ob Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG für natürlich vorkommende Tier- und Pflanzenarten, die in ihrem Bestand gefährdet sind und für die die Bundesrepublik Deutschland in hohem Maße verantwortlich ist (§ 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) einschlägig sind. Eine Betroffenheit ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.
<i>Rote Liste</i>	Das Vorkommen von Rote-Liste-Arten ist aufgrund der vorhandenen Strukturen innerhalb des Plangebietes nicht zu erwarten.
<i>Umweltbericht</i>	Ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB nicht erforderlich.  Da zu Beginn der Planung davon auszugehen war, dass die Größe der festzusetzenden Grundfläche größer als 20.000 qm und kleiner als 70.000 qm sein würde, wurde eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt (siehe Anhang; die Prüfung wurde für beide, damals noch zusammenhängende Teilbereiche durchgeführt). Ergebnis ist, dass durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen der gemäß Anhang 2 UVPG zu überprüfenden Schutzgüter induziert werden.
<i>Landschaftsbild/Erholung</i>	Das Orts- und Landschaftsbild innerhalb des Geltungsbereiches ist geprägt von den vorhandenen Hallen und Gebäuden des bestehenden Gewerbegebiets und der ehemaligen Milchhofnutzung. Das weitere Umfeld ist ebenfalls intensiv genutzt und anthropogen überformt.  Südlich der Gersweilerstraße befindet sich das Calypso-Bad mit seinen Stellplätzen. Das Plangebiet selbst erfüllt keine Erholungsfunktion.

## 4 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

<i>FNP</i>	Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) des Regionalverbandes Saarbrücken enthält für das Plangebiet folgende Darstellungen: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Gersweilerstraße wird als örtliche und überörtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt.</li> <li>• Im Bereich des vorhandenen Parkplatzes wird eine Verkehrsfläche dargestellt.</li> <li>• Die übrigen Flächen sind als gewerbliche Bauflächen dargestellt.</li> </ul> Der Flächennutzungsplan soll für den Bereich des geplanten Sondergebietes im Wege der Berichtigung angepasst werden.
<i>Ziele der Raumordnung</i>	Der LEP Umwelt <sup>8</sup> stellt für den Bereich eine „Siedlungsfläche überwiegend Gewerbe“ dar. Weitergehende Zielaussagen werden nicht getroffen. Das Planungsvorhaben widerspricht dem nicht.  Um die Raumverträglichkeit des geplanten Möbelmarktes festzustellen, wurde ein Raumordnungsverfahren durchgeführt. Ein positiver Bescheid (vom 15. Juli 2014) liegt vor. Aus dem Bescheid ergibt sich die Notwendigkeit einer Änderung bei den

---

<sup>8</sup> Landesentwicklungsplan Teilabschnitt „Umwelt ((Vorsorge für Flächennutzung, Umwelt und Infrastruktur) vom 13. Juli 2004

die Sortimentierung betreffenden Festsetzungen im Sondergebiet. Aus diesem Grund wurde eine Teilung des Geltungsbereiches vorgenommen.

In der raumordnerischen Beurteilung vom 15. Juli 2014 wird zusammenfassend festgestellt, dass „die Realisierung des Vorhabens „Mömax-Möbelhaus“ im Bereich des ehemaligen Milchhofgeländes in der Landeshauptstadt Saarbrücken unter Berücksichtigung der in Kap. 5 genannten Maßgaben, Hinweisen und Empfehlungen mit den Erfordernissen der Raumordnung und im Hinblick auf die raumordnerisch relevanten Umweltbelange vereinbar ist.“

Die angesprochenen Maßgaben beziehen sich darauf, dass der Anteil des zentrenrelevanten Randsortiments auf insgesamt maximal 10% der Gesamtverkaufsfläche bauleitplanerisch festzusetzen ist. Mit der Begrenzung auf 800 qm zentrenrelevante Verkaufsflächen wird dem Rechnung getragen.

Für die einzelnen Sortimente wird eine prozentuale Obergrenze vorgegeben. Die Landeshauptstadt hat daraufhin das Gespräch mit der Landesplanungsbehörde gesucht und folgendes vorgeschlagen: an der Vorgehensweise, einen Rahmen von maximal 800 qm beizubehalten und gleichzeitig die maximalen Höhen der einzelnen Sortimentsflächen so zu begrenzen, dass ein Spielraum (Dynamik) gewahrt bleibt, solange die gutachterlich bestätigten maximalen Obergrenzen der einzelnen Sortimente nicht überschritten werden und die Summe der innenstadtrelevanten Sortimente 800 qm nicht übersteigt, wird festgehalten. Der Vorschlag umfasste weiterhin eine Reduzierung des von der Landesplanungsbehörde kritisch gesehenen Sortimentes der Haushaltswaren entsprechend der im Raumordnungsbescheid vorgegebenen Größenordnung.

Als Hinweise und Empfehlungen wurden im Bescheid formuliert:

- Notwendigkeit einer engen fachlichen Abstimmung mit dem Landesbetrieb für Straßenbau. Dies ist bereits während des Bebauungsplanverfahrens erfolgt, der Kontakt soll aber auch weiterhin bestehen.
- Vorsorge- und Schutzmaßnahmen bezüglich Abwasserentsorgung: Es wird der Hinweis aufgenommen, dass das auf den bebauten und befestigten Flächen des Plangebietes anfallende Niederschlagswasser nach den Grundsätzen einer naturnahen und ökologisch orientierten Entwässerungskonzeption zu behandeln ist. Das Merkblätter DWA-M 153 und ggf. das Arbeitsblatt DWA-A 138 sind zu beachten. Bestehende wasserrechtliche Erlaubnisse sind auf ihre Aktualität hin zu überprüfen.
- Zum Themenbereich Altlasten, auf den hingewiesen wird, wurden in Abstimmung mit dem LUA bereits entsprechende Hinweise bzw. Festsetzungen getroffen.

## 5 FESTSETZUNGEN

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

SO Im Bebauungsplan wird gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ein Sondergebiet (SO) Möbelmarkt festgesetzt. Zulässig ist die Errichtung eines Möbelmarktes mit einer Verkaufsfläche von maximal 8.000 qm.

Die zulässige Verkaufsfläche, die im Rahmen eines Marktgutachtens unter Beachtung der Saarbrücker Sortimentsliste auf ihre Verträglichkeit hin untersucht wurde<sup>9</sup>, gliedert sich wie folgt wobei der folgenden Festsetzung die Vorgaben des Marktgutachtens zugrunde gelegt wurden:

Nicht zentrenrelevante Sortimente, insgesamt 7.200 qm, zulässig sind:

- Möbel, Küchenmöbel (incl. elektrische Einbaugeräte), 6.700 qm;
- Lampen, Leuchten, max. 224 qm;
- Teppiche, max. 216 qm;
- Bodenbeläge, Auslegeware, Teppichboden, Eisenwaren, Werkzeuge, Beschläge, Fliesen, Farben, Lacke, Rollläden, Markisen, Gartenbedarf, -möbel, -geräte max. 60 qm.

Zentrenrelevante Sortimente, insgesamt 800 qm. Davon dürfen für

- Haus- und Heimtextilien: max. 568 qm
  - Glas, Porzellan, Keramik: max. 120 qm
  - Haushaltswaren: max. 284 qm<sup>10</sup>
  - Geschenkartikel, Dekoartikel: max. 90 qm
  - Bilder, Bilderrahmen: max. 72 qm
  - Schreibwaren, Papier, Büroartikel: max. 40 qm
- vorgesehen werden.

Die Summe der zentrenrelevanten Sortimente darf 800 qm insgesamt nicht überschreiten. In diesem Rahmen dürfen die einzelnen Sortimente innerhalb der vorgegebenen Größenordnungen, die von der Auswirkungsanalyse (s.o.) als verträglich bestätigt wurden, variieren. Diese Festsetzung dynamischer Obergrenzen dient dazu, für die Ausgestaltung der tatsächlich vorgesehenen Sortimente in einem Rahmen, der raumverträglich ist, einen gewissen Spielraum offen zu lassen (z.B. für saisonal bedingte Schwerpunktsetzungen).

In dem durchgeführten Raumordnungsverfahren wurde am 15. Juli 2014 mit einer Auflage bezüglich der Festsetzung der zentrenrelevanten Sortimente eine positive Beurteilung erteilt. Die Landeshauptstadt hat daraufhin das Gespräch mit der Landesplanungsbehörde gesucht und vorgeschlagen, an der Vorgehensweise festzuhalten, einen Rahmen von maximal 800 qm beizubehalten und die maximalen Höhen der einzelnen Sortimentsflächen zu begrenzen. Der Vorschlag umfasste weiterhin eine Reduzierung des von der Landesplanungsbehörde kritisch gesehenen Sortimentes der Haushaltswaren entsprechend der im Raumordnungsbescheid vorgegebenen Größenordnung. Die Landeshauptstadt folgt damit der Maßgabe der raumordnerischen Beurteilung, "insbesondere für das betreffende zentrenrelevante Sortiment Haushaltswaren die maximal zulässige Verkaufsflächengröße und damit die Umsatzumverteilung im Sinne eines „Sicherheitszuschlages“ auf ein nach allgemeinen Maßstäben unbedenkliches und unkritisches Niveau zu reduzieren" (vgl. S. 35, Raumordnerische Beurteilung, ROV Mömax). Gegenüber dem im Rahmen der Offenlage 2013 vorgelegten Entwurf des Bebauungsplanes wird die Verkaufsfläche für das Sortiment Haushaltswaren demnach von maximal 590 qm auf maximal 284 qm reduziert.

---

<sup>9</sup> BBE Handelsberatung, Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Mömax-Möbelhauses in Saarbrücken, Köln, Juli 2013

<sup>10</sup> Diese Obergrenze wurde als Konsequenz aus der raumordnerischen Beurteilung von max. 590 qm auf max. 284 qm reduziert.

---

<i>Erläuterung</i>	<p>Am Standort des ehemaligen Milchhofs soll ein Möbelmarkt entwickelt werden. Da es sich bei dem geplanten Markt mit 8.000 qm Verkaufsfläche (VKF) um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb handelt, wird ein Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.</p> <p>Grundlage für die Festsetzung der zulässigen Verkaufsflächen ist die o.g. Auswirkungsanalyse<sup>11</sup>, die die wettbewerblichen und städtebaulichen Auswirkungen untersucht hat. Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis: „<i>Unter Berücksichtigung der Sortimentskonzeption (Sortimentsbezogene Verkaufsflächenobergrenzen) und der absoluten Höhe der Umverteilungseffekte sind negative Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung in den zentralen Versorgungsbereichen auszuschließen.</i>“ Weiter wird ausgeführt, dass „<i>in erster Linie Möbel- und Einrichtungshäuser an städtebaulich nicht integrierten Standorten von den Wettbewerbswirkungen betroffen sein</i>“ werden.</p> <p>Die Reduzierung der maximalen Verkaufsfläche für das Sortiment der Haushaltswaren erfolgt als Konsequenz auf die raumordnerische Beurteilung.</p> <p>An der Festsetzung dynamischer Obergrenzen für die zentrenrelevanten Randsortimente wird festgehalten. Die Gefahr einer schlechteren Kontrollmöglichkeit von dynamischen Obergrenzen im Vergleich zu statischen Obergrenzen wird nicht gesehen. Mit der Festsetzung von dynamischen Obergrenzen wurde ein Instrument gewählt, das die in der Praxis des Handels üblichen saisonalen Sortimentsveränderungen ermöglicht, diese aber gemessen an Verträglichkeitskriterien<sup>12</sup> auch festschreibt. Das hier gewählte Modell dynamischer Obergrenzen zeichnet sich sowohl durch eine starke Praxisnähe, als auch durch eine erhöhte Sicherheit hinsichtlich der Einhaltung von Verträglichkeitskriterien aus.</p>
<i>Maß</i>	<p>Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 festgesetzt.</p> <p>Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. §§ 17 und 19 BauNVO wird die Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) für das Sondergebiet mit 0,8 festgesetzt.</p> <p>Im Sondergebiet wird die Höhe der baulichen Anlagen als maximale Gebäudeoberkante bezogen auf üNN festgesetzt. Überschreitungen durch technische Aufbauten (z.B. Klimatechnik, u.ä.) sind bis maximal 3 m zulässig, sofern sie sich der Gesamtdachfläche unterordnen.</p> <p>Die Festsetzung ermöglicht ein flächensparendes Bauen, indem die Verkaufsflächen auf zwei Ebenen übereinander vorgesehen werden können.</p>
<i>Bauweise</i>	<p>Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO wird für das SO eine abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind eine einseitige Grenzbebauung sowie Gebäude mit einer Gebäudelänge &gt; 50 m.</p>
<i>Überbaubare Grundstücksflächen</i>	<p>Die überbaubare Grundstücksfläche wird im vorliegenden Bebauungsplan durch Baugrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.</p>

---

<sup>11</sup> ebenda.

<sup>12</sup> BBE Handelsberatung, Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Mömax-Möbelhauses in Saarbrücken, Köln, Juli 2013

---

<i>Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen</i>	Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen sind in den Baugebieten allgemein zulässig.
<i>Verkehrsflächen</i>	<p>Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB werden im Bebauungsplan öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.</p> <p>Ferner wird eine Verkehrsfläche der besonderen Zweckbestimmung "Öffentlicher Parkplatz" festgesetzt. Es handelt sich dabei um den bestehenden öffentlichen Parkplatz, der vor allem von Messebesuchern, von P+R-Nutzern und von Besuchern des Calypso-Bades genutzt wird.</p> <p>Im Nordwesten liegt ein Teil der Autobahnanschlussstelle innerhalb des Geltungsbereiches. Für diese Anschlussstelle ist ein Ausbau geplant. Hierzu wird zu gegebener Zeit ein Planfeststellungsverfahren durchgeführt. Da derzeit noch nicht absehbar ist, wie die für den Ausbau erforderlichen Flächen im Detail abgegrenzt sein werden, wird für den Bereich des öffentlichen Parkplatzes ebenso wie für die als Grünfläche festgesetzte Randbegrünung eine befristete Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 BauGB getroffen, die die Gültigkeit der Festsetzungen zeitlich begrenzt. Es wird festgesetzt, dass die Festsetzung der Verkehrsfläche der besonderen Zweckbestimmung "Parkplatz" und die der westlich und nördlich daran angrenzenden öffentlichen Grünfläche gilt, solange nicht ein Planfeststellungsbeschluss oder eine planfeststellungsersetzende Entscheidung oder vorzeitige Besitzeinweisung im Zusammenhang mit dem benachbarten Autobahnanschluss eine andere Flächennutzung verbindlich vorsieht. Die Befristung bezieht sich ausschließlich auf diese beiden Flächen.</p> <p>Die Erschließung des Sondergebietes erfolgt von der Gersweilerstraße aus. Geplant sind getrennte Zufahrten für Kunden und Anlieferung.</p> <p>Im Rahmen eines Verkehrsgutachtens<sup>13</sup> für die Ansiedlung des Möbelmarktes wurde die Lage der Kundenzufahrt optimiert. Im Bebauungsplan werden entsprechende Einfahrtsbereiche festgesetzt. Für eine Aufweitung (Abbiegespur) wie im Verkehrsgutachten angedacht wird eine im Bereich der Kundenein- und -ausfahrt aufgeweitete Verkehrsfläche vorgesehen.</p> <p>Um für die Detailplanung der Verkehrsflächen den erforderlichen Spielraum zu schaffen, werden ferner bereichsweise sowohl Straßenflächen und Gehwege als auch das Straßenbegleitgrün als Verkehrsflächen festgesetzt.</p>
<i>Ver-/ Entsorgung</i>	<p>In den Bebauungsplan werden vorhandene und geplante Leitungstrassen übernommen. Im Zuge der Baumaßnahmen gegebenenfalls erforderliche Leitungsverlegungen sind im Zuge der dem Bebauungsplan nachfolgenden Planungsschritte zu planen und mit den betroffenen Leitungsträgern abzustimmen. Wichtige Leitungstrassen (Kabel- und Kanaltrassen), die Baugebiete queren, werden durch entsprechende Leitungsrechte textlich bzw. für Teilbereiche auch zeichnerisch gesichert. Dies ist im Trassenbereich eines vorhandenen ZKE-Kanales der Fall, der über den Parkplatz des Möbelmarktes verläuft und bei den Festsetzungen (Baumpflanzungen, Leitungsrecht zugunsten ZKE) entsprechend berücksichtigt wurde.</p> <p>Der innerhalb des Plangebietes unterirdisch als verrohrtes Gewässer im Bereich</p>

---

<sup>13</sup> HEINZ + FEIER GmbH, Verkehrsgutachten zum Bauvorhaben Mömax in Saarbrücken, Wiesbaden, Juni 2013

der Straße Am Deutschmühlental verlaufende Pulverbach schneidet die südwestliche Ecke des Geltungsbereichs/Plangebiets (öffentlicher Parkplatz). Sein ungefährender Verlauf wird in den Bebauungsplan übernommen.

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

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

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

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB wird eine Versorgungsfläche Gas festgesetzt.

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

Im Bereich des ehemaligen Milchhofes befinden sich NH<sub>3</sub>-Leitungen. Bei Umbau/abriss der Betriebsgebäude des Milchhofes sind Vorsichtsmaßnahmen im Bezug auf die stillgelegten NH<sub>3</sub>-Leitungen aus der früheren Nutzung zu treffen.

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

ren. Evtl. erforderlich werdenden Sicherungs-, Umverlegungs- oder Reparaturmaßnahmen gehen zu Lasten des Verursachers. Ferner wird von der VSE Verteilnetz GmbH darauf hingewiesen, dass in gleicher Trasse mit dem Fernmeldekabel auch ein Nachrichtenkabel des Landesbetrieb für Straßenbau verläuft, an das die Notrufsäulen entlang der BAB 620 angeschlossen sind.

Für den Bereich des Sondergebietes wird die Nutzung von Photovoltaik zur Eigenversorgung empfohlen.

*Grünordnung* Im Bebauungsplan werden folgende grünordnerische Festsetzungen getroffen:

*Grünflächen* Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB werden im Bebauungsplan öffentliche Grünflächen der Zweckbestimmung "Straßenbegleitgrün" festgesetzt. Anlagewege sowie ein Queren der Grünflächen durch Ver- und Entsorgungsleitungen sind zulässig. Bei den festgesetzten Flächen handelt es sich um die vorhandenen Randflächen des Parkplatzes bzw. zwischen Autobahn und Saaruferstraße.

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

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

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

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

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

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

Da bei einer reihenhaften Bepflanzung im Bereich der Stellplätze selbst mitunter eine geringere Gesamtanzahl an Bäumen erreicht wird (z.B. bei einer mittigen

Bepflanzung zwischen 2 Stellplatzreihen), eine Mindestzahl an Bäumen, wie sie sich aus a) ergibt, jedoch sowohl aus ökologischen wie auch aus gestalterischen Gründen wünschenswert ist, wird festgesetzt, dass die Differenz an Bäumen auch an anderer Stelle des Grundstücks gepflanzt werden kann.

Die Einzelbaumstandorte in der Planzeichnung sind nicht verbindlich und dürfen verändert werden.

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

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

#### Gehölzliste

(nicht abschließend)

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

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

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

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

Sträucher (H. 60-100cm)

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

#### Erhalt von Bäumen

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

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

Die Baumschutzsatzung<sup>14</sup> der Landeshauptstadt, die grundsätzlich alle Bäume im Siedlungsbereich ab einem Stammumfang von 80 cm, bei langsam wachsenden Baumarten ab 50 cm, unter Schutz stellt, ist zu beachten. U.U. notwendige Ersatzbaumpflanzungen sind in Abstimmung mit dem städtischen Grünflächenamt an geeigneter Stelle auszuführen (z.B. Alleebepflanzung).

#### Örtl. Bauvorschriften

Folgende Örtliche Bauvorschriften gemäß § 85 LBO werden festgesetzt:

- Mülleimer- und Containerdauerstandplätze sind ausschließlich innerhalb der Gebäude sowie in Bereichen, die von den öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht einsehbar sind, zulässig.
- Technische Dachaufbauten (z.B. für Klimatechnik, Aufzüge, u.ä.) sind einzuhausen und gestalterisch einzubinden bzw. zu begrünen soweit hierdurch deren Funktion nicht beeinträchtigt wird.
- Werbeanlagen und Bauteile sind so zu gestalten, dass sie in Form, Größe,

<sup>14</sup> Saarbrücker Baumschutzsatzung – BSchS, Satzung über den Schutz der Bäume in der Landeshauptstadt Saarbrücken vom 23.04.2008

Material und Farbe das Straßenbild nicht stören. Eigenständige Plakatschlagtafeln sowie Werbeanlagen mit Laserprojektionen auf Dächern und/oder Fassaden und Videobords sowie Pylone sind grundsätzlich unzulässig. Fahnenmasten sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, dürfen aber die äußere Wandhöhe des Baukörpers nicht übersteigen. Werbebeschriftung an Gebäuden ist bis zu einer Länge von 10,0 m und einer maximalen Höhe von 2 m zulässig. Einzelne Elemente dürfen die maximale Höhe ausnahmsweise überschreiten, wenn sich dies aus dem Corporate Design ergibt.

#### *Alllasten*

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans beziehungsweise im benachbarten Teilbereich GE befinden sich alllastenverdächtige Flächen, die im Kataster des Landesamtes für Umwelt und Arbeitsschutz - LUA - erfasst sind (s. auch S. 6):

SB\_36: Spedition, vormals "Siegelwerke Lodix", Gersweilerstraße (Teilbereich SO)  
SB\_51: Milchhof Saar, Fuhrpark, Kühlflüssigkeiten, Gersweilerstraße (Teilbereich SO)  
SB\_52: Federbettenfabrik, vormals auch Reinigung, Gersweilerstraße (Teilbereich GE)  
SB\_55: Demag-Mannesmann Fördertechnik, Saaruferstraße 92 (Teilbereich GE)  
SB\_159: Gersweilerstraße (Teilbereich GE)  
SB\_3946: rhein. Lederwaren AG, Parkplatz Milchhof, Gersweilerstraße (Teilbereich SO).

Gekennzeichnet werden davon die beiden Flächen SB\_36 und SB\_51 im Bereich des Sondergebietes. Hier gilt: Im Rahmen von vorbereitenden Untersuchungen in einem Teilbereich des Plangebietes wurden punktuelle Bodenverunreinigungen durch Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW), polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) und Schwermetalle festgestellt. Die vorhandene Asphaltdecke ist stellenweise mit PAK belastet. Die festgestellten Bodenverunreinigungen stehen einer gewerblichen Nutzung nicht entgegen.

Im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren sind auf der Basis der vorliegenden orientierenden Untersuchungen<sup>15</sup> ergänzende Bodenuntersuchungen in folgenden Schwerpunktbereichen notwendig:

- Bereich um Bohrsondierung BS 2 (RKB 1),
- Bereich um Bohrsondierung BS 8 (RKB 2),
- Bereich um Bohrsondierung BS 4a,4b

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

Der Umfang detaillierter Untersuchungen und möglicher Sanierungsmaßnahmen ist mit der zuständigen Fachbehörde abzustimmen. Tiefbauarbeiten sind gutachterlich zu begleiten. Aushubmaterial aus den kontaminierten Bereichen ist gemäß LAGA M20 zu klassifizieren und zu entsorgen.

Für die übrigen Flächen, auf die im Bebauungsplan hingewiesen wird (im Teilbereich SO SB\_3946), gilt: Wenn auf den Flächen Baumaßnahmen stattfinden, ist die zuständige Bodenschutzbehörde zu informieren. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird die weitere Vorgehensweise geregelt.

---

<sup>15</sup> IFB Eigenschenk, Geotechnischer Bericht Dezember 2011 und Technisches Büro Dr. Marx, Orientierende umwelttechnische Untersuchung des Milchhofgeländes in Saarbrücken, März 2011

## 6 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

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

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

Verkehr / Gesunde  
Wohn- und Arbeits-  
verhältnisse

Die Abwicklung des Verkehrs kann über die unmittelbare Anbindung an die BAB A 620 erfolgen. Der Ziel- und Quellverkehr kann damit zum großen Teil das BAB-Netz erreichen, ohne dass störepfindlichere Gebiete gequert werden müssen. Das Gewerbegebiet ist bereits im Bestand praktisch vollständig bebaut. Eine Veränderung gegenüber der Ist-Situation ergibt sich somit in erster Linie im Bereich des Sondergebietes. Um im Rahmen der Abwägung alle relevanten Aspekte dieses Belanges beurteilen zu können, wurde daher ein Verkehrsgutachten<sup>16</sup> für den Bereich des Sondergebietes erstellt. Darin heißt es:

*„Die Knotenpunkte Deutschmühlental/Gersweilerstraße, Gersweilerstraße/ Malstatter Straße und Malstatter Straße/Heuduckstraße sind in den betrachteten Spitzenstunden am Nachmittag an Normalwerktagen auch mit dem zusätzlichen Verkehrsaufkommen durch den geplanten Mömax-Markt als leistungsfähig einzustufen. Dies gilt auch für die Anbindung des Mömax-Parkplatzes an die Gersweilerstraße. An den Knotenpunkten Malstatter Straße / Hohenzollernstraße und Malstatter Straße / BAB 620, Rampen Nord wurden unabhängig von dem zusätzlich zu erwartenden Verkehrsaufkommen des Mömax-Marktes Leistungsfähigkeitsdefizite festgestellt. Diese können durch Anpassungen der Signalsteuerung behoben werden.“* Weiter heißt es: *„Die Anbindung des Mömax-Parkplatzes an die Gersweilerstraße sollte soweit östlich liegen, dass keine gegenseitige Beeinflussung durch den Knotenpunkt Deutschmühlental/Gersweilerstraße zu befürchten ist. Zudem sollte ausreichend Platz vorhanden sein, um einen Aufstellbereich für die Linksabbieger realisieren zu können. Einen wesentlichen Zwangspunkt stellt dabei die bereits vorhandene Zufahrt zum Schwimmbad-Parkplatz dar. Im Bereich der Anbindung der Anlieferung an die Gersweilerstraße werden keine weitergehenden Maßnahmen vorgeschlagen. Aus verkehrlicher Sicht steht einer Realisierung des Mömax-Marktes - unter Berücksichtigung der genannten Maßnahmen - nichts im Weg.“*

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

<sup>16</sup> HEINZ + FEIER, Verkehrsuntersuchung zum Bauvorhaben Mömax Saarbrücken, Wiesbaden, Juni 2013

destens 70 m Luftlinie vom bestehenden Gewerbegebiet rund 100 m vom Sondergebiet entfernt.

Nach Rücksprache<sup>17</sup> mit der zuständigen Fachabteilung des Landesamtes für Umwelt- und Arbeitsschutz wird ein Lärmgutachten nicht für erforderlich gehalten.

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

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

Das Plangebiet steht größtenteils aufgrund der vormaligen Nutzungen (Milchhof) nicht zur Befriedigung der sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung und für die Belange von Sport, Freizeit und Erholung zur Verfügung, so dass von einer Verdrängung oder Beeinträchtigung durch die geplante Nutzung nicht auszugehen ist. Der vorhandene öffentliche Parkplatz tangiert diesen Belang insofern, als er in Zeiten starker Frequentierung auch von Besuchern des benachbarten Calypso-Bades genutzt wird. Da die Flächenfunktion erhalten wird, ist von einer Beeinträchtigung nicht auszugehen.

*Belange der Wirtschaft*

Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung neuer Arbeitsplätze geschaffen, indem eine ungenutzte gewerbliche Brachfläche einer Neunutzung zugeführt wird. Die Planungsabsicht dient somit gerade auch wirtschaftlichen Belangen.

Die Errichtung eines Möbelmarktes dient zudem der Versorgung der Bevölkerung.

Die potentiellen Auswirkungen des geplanten Möbelmarktes wurden in einer im Vorangegangenen bereits zitierten Auswirkungsanalyse<sup>18</sup> untersucht. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass davon auszugehen sei, „*dass das Planvorhaben Wettbewerbswirkungen überwiegend gegenüber Angebotsstandorten außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen entfalten würde. Hierbei kann ein „Wegbrechen“ des Möbele Einzelhandels außerhalb der Stadt Saarbrücken und damit eine Beeinträchtigung der Versorgung der Bevölkerung im Einzugsgebiet und im weiteren Untersuchungsgebiet jedoch ausgeschlossen werden. In den zentralen Versorgungsbereichen sind bei Ausschöpfung der sortimentsbezogenen Verkaufsflächenobergrenzen aufgrund der absoluten Höhe der Umverteilungseffekte und des Anteils am derzeitigen Umsatz ebenfalls keine negativen städtebaulichen Auswirkungen abzuleiten. So sind existenzbedrohende Umverteilungseffekte gegenüber strukturprägenden Betrieben innerhalb von zentralen Versorgungsbereichen auszuschließen. Alle vom Vorhaben tangierten Zentren können auch nach Realisierung des Planvorhabens ihrem Versorgungsauftrag hinsichtlich des Angebots projektrelevanter Waren ohne Funktionseinschränkung nachkommen.*“

Ein positiver Raumordnungsbescheid liegt vor. Die darin enthaltenen Auflagen haben zu einer Änderung der Festsetzungen bezüglich der Sortimentierung geführt.

---

<sup>17</sup> Telefonische Rücksprache am 07. Februar 2013

<sup>18</sup> ebenda.

Darüber hinaus wird in der raumordnerischen Beurteilung vom 15. Juli 2014 zusammenfassend festgestellt, dass „die Realisierung des Vorhabens „Mömax-Möbelhaus“ im Bereich des ehemaligen Milchhofgeländes in der Landeshauptstadt Saarbrücken unter Berücksichtigung der in Kap. 5 genannten Maßgaben, Hinweisen und Empfehlungen mit den Erfordernissen der Raumordnung und im Hinblick auf die raumordnerisch relevanten Umweltbelange vereinbar ist.“

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

*Orts-/Landschaftsbild* Bei der Fläche des Sondergebietes, die auf Basis des Bebauungsplanes im Vergleich zum Gewerbegebiet voraussichtlich die größere Veränderung erfahren wird, handelt es sich um eine industriell/gewerblich vorgenutzte Fläche, die derzeit brach liegt und insofern Gestaltungsdefizite aufweist. Eine intensive bauliche Nutzung im weiteren Umfeld, die innerhalb des Plangebietes ihre Fortsetzung finden soll, ist bereits vorhanden. Negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind von daher nicht zu erwarten. Vielmehr soll die Fläche des brachliegenden Milchhofgeländes einer Neunutzung und Belebung und in dem Zusammenhang auch einer gestalterischen Aufwertung zugeführt werden, mit der der Standort seiner exponierten Lage im Stadtgebiet besser gerecht werden kann.

Die gestalterischen Festsetzungen dienen der Steuerung der Ortsbildqualität.

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

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

Besonders hervorzuheben sind die Belange des Klimaschutzes. Die geplante Bebauung im Bereich des Sondergebietes bleibt hinter der bisherigen Bebauung des ehemaligen Milchhofes zurück. Die begrünten Parkplätze am Deutschmühltal bleiben erhalten, weitere begrünte Stellplätze kommen angrenzend daran auf dem ehemaligen Milchhofgelände hinzu, wo vorher zum Teil Hochbauten vorhanden waren. Insofern wird mit der neuen Planung gegenüber der bisherigen baulichen Situation eine größere Zone für die Kaltluftströme freigehalten.

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

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

Ungeachtet der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes ist im Bereich des geplanten Sondergebietes im Bestand bereits eine praktisch vollständige Versiegelung vorhanden. Die Festsetzung einer GRZ von 0,8 bedeutet im Bereich des Sondergebietes demgegenüber sogar eine Verbesserung.

Die Neuordnung und -nutzung einer gewerblichen Brachfläche entspricht dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Naturnahe Strukturen sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

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

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

Tabelle: Eingriffe in die Naturraumpotentiale und Ausgleichsmaßnahmen

Potenzial	Eingriff	Vermeidung / Ausgleich / Ersatz
Forstwirtschaft	• kein Eingriff in forstwirtschaftlich genutzte Flächen	-
Landwirtschaft	• nicht betroffen	-
Rohstoffpotenzial	• nicht betroffen	-
Topographie / Relief	• nennenswerte Eingriffe sind nicht zu erwarten	-
Boden	• Versiegelung in Folge von Bau- und Erschließungsmaßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• zusätzliche Versiegelungen sind im vorliegenden Fall aufgrund der vorhandenen dichten Versiegelung und Vornutzung nicht zu erwarten.</li> <li>• die Überplanung einer bereits vormals intensiv industriell genutzten Fläche dient dem Schutz anderer, naturnaher Flächen und ist im Sinne einer Reaktivierung vorzuziehen</li> <li>• Sicherung eines unversiegelten Grundstücksteils von 20% durch GRZ 0,8</li> </ul>
Wasser	• Versiegelung in Folge von Bau- und Erschließungsmaßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• zusätzliche Versiegelungen sind im vorliegenden Fall aufgrund der vorhandenen dichten Versiegelung und Vornutzung nicht in nennenswertem Umfang zu erwarten.</li> <li>• Oberflächengewässer oder Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen.</li> <li>• Die Fläche des Geltungsbereichs liegt nicht im per Verordnung 2009 festgesetzten HQ 100.</li> <li>• Sicherung eines unversiegelten Grundstücksteils von 20% durch GRZ 0,8</li> </ul>
Klima / Lufthygiene	• siedlungsrelevante Ventilationsbahnen sind nicht betroffen, da die Neubebauung gegenüber dem Bestand einen größeren Abstand zum Talraum des Deutschmühlentales einhält	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die im Bereich des geplanten SO zu errichtende Neubebauung nimmt auf klimatische Gegebenheiten Rücksicht. (vgl. Stadtklimatische Gesamtanalyse der LHS, GEO-Net Umweltconsulting GmbH)</li> <li>• Festsetzung zur Stellplatzbegrünung und Erhaltung klimawirksamer Grünstrukturen (Alleebäume), Dachbegrünung</li> <li>• Festsetzung der Gebäudehöhe im SO ermöglicht eine III-geschossige Bebauung, um die Kaltluftströme vom Deutschmühlental in Richtung Saartal nicht zu beeinträchtigen</li> <li>• Ausschluss fester und flüssiger Brennstoffe</li> </ul>

Potenzial	Eingriff	Vermeidung / Ausgleich / Ersatz
Biotisches Potenzial	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Versiegelung und Flächeninanspruchnahme in Folge von Bau- und Erschließungsmaßnahmen</li> <li>• keine Inanspruchnahme geschützter Biotopstrukturen.</li> <li>• nach derzeitigem Kenntnisstand keine erhebliche Beeinträchtigung streng geschützter Arten gem. Anh. II und IV FFH-RL</li> <li>• keine Lebensraumtypen gem. Anh. I FFH-RL betroffen</li> <li>• keine erhebliche Beeinträchtigung natürlicher Lebensräume streng geschützter Arten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zusätzliche Versiegelungen sind im vorliegenden Fall aufgrund der vorhandenen dichten Versiegelung und Vornutzung nicht in nennenswertem Umfang zu erwarten.</li> <li>• Festsetzung zur Stellplatzbegrünung und Erhaltung klimawirksamer Grünstrukturen (Alleebäume)</li> <li>• Sicherung eines unversiegelten und zu begrünenden Grundstücksteils von 20% durch GRZ 0,8</li> <li>• Kontrolle auf besetzte Niststätten / Fledermausquartieren vor Rodung / Abriss</li> </ul>

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

Von einer UVP-Pflicht für das Vorhaben des Möbelmarktes ist nicht auszugehen (siehe Anhang).

## 7 SICHER WESENTLICH UNTERSCHIEDENDE LÖSUNGEN

### Standortvarianten

Bei der Standortwahl waren folgende Aspekte zu berücksichtigen:

- Überplant werden im Bereich des vorhandenen Parkplatzes Flächen, auf denen eine Bestandssicherung erfolgt. In diesen Bereichen gibt es von daher keine Standortalternativen.
- Im Falle des geplanten Sondergebietes handelt es sich um eine vormals intensiv gewerblich genutzte Fläche, die brach gefallen ist und nun für eine Wiedernutzung vorbereitet werden soll. Die Fläche ist im rechtskräftigen Bebauungsplan bereits als Baugebiet überplant. Die Festsetzung eines Gewerbegebietes wird zugunsten eines Sondergebietes „Möbelmarkt“ geändert, da diese Nutzung am exponierten Standort des ehemaligen Milchhofgeländes als städtebaulich sinnvoll und erwünscht erachtet wird. Für den Bereich existiert keine landesplanerische Ausweisung als gewerbliches Vorranggebiet, so dass sich auch von daher kein Konflikt ergibt.
- Bei der Planung handelt es sich somit um eine Konversionsmaßnahme, die der Inanspruchnahme naturnaher Flächen im Sinne des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden vorzuziehen ist. Damit entspricht die Planungsabsicht in hohem Maße dem § 1a Abs. 2 BauGB.
- Für die Beplanung des ehemaligen Milchhofgeländes spricht insbesondere, dass eine vergleichbar gut geeignete, innenstadtnahe Fläche in dieser Größe und mit vergleichbar guter Erreichbarkeit derzeit nicht verfügbar ist. Hinzu kommt, dass damit eine Brachfläche in exponierter Lage einer gestalterischen Aufwertung und Belebung zugeführt werden kann. Nicht zuletzt handelt es sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung.

- Erhebliche Konflikte zwischen der geplanten Nutzung und anderen Nutzungen der Fläche selbst oder störepfindlichen Nutzungen im Umfeld sind derzeit nicht erkennbar. Es ist davon auszugehen, dass die Entwicklung der geplanten Nutzung am Standort vergleichsweise konfliktarm erfolgen kann.

*Konzeptvarianten*

Für die Ansiedlung des Möbelmarktes selbst wurden auf der Fläche im Vorfeld des Bebauungsplanes unterschiedliche Lösungen durchgespielt, so eine II-geschossige Bebauung (Verkaufsfläche auf I Geschossebene) mit entsprechend größerem Grundflächenbedarf, bei der das SO einen großen Teil des vorhandenen Parkplatzes beansprucht hätte und eine III-geschossige Bebauung (Verkaufsfläche auf II Ebenen), bei der das SO auf die Fläche des ehemaligen Milchhofes beschränkt werden kann). Für die Konzentration auf die Milchofffläche sprechen u.a. der Erhalt der vorhandenen öffentlichen Parkplätze und der Erhalt der Begrünung des Parkplatzes. Insbesondere aber ermöglicht es die III-geschossige Variante, die Kaltluftströmungsfelder aus dem Deutschmühlental in Richtung Saartal offen zu halten. Darüber hinaus kann damit künftig auf den noch nicht konkret feststehenden Flächenbedarf für den geplanten Vollanschluss an die Autobahn flexibel reagiert werden.

## Anhang Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls (§ 3c UVPG)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### Ergebnis der Vorprüfung des Einzelfalls

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

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