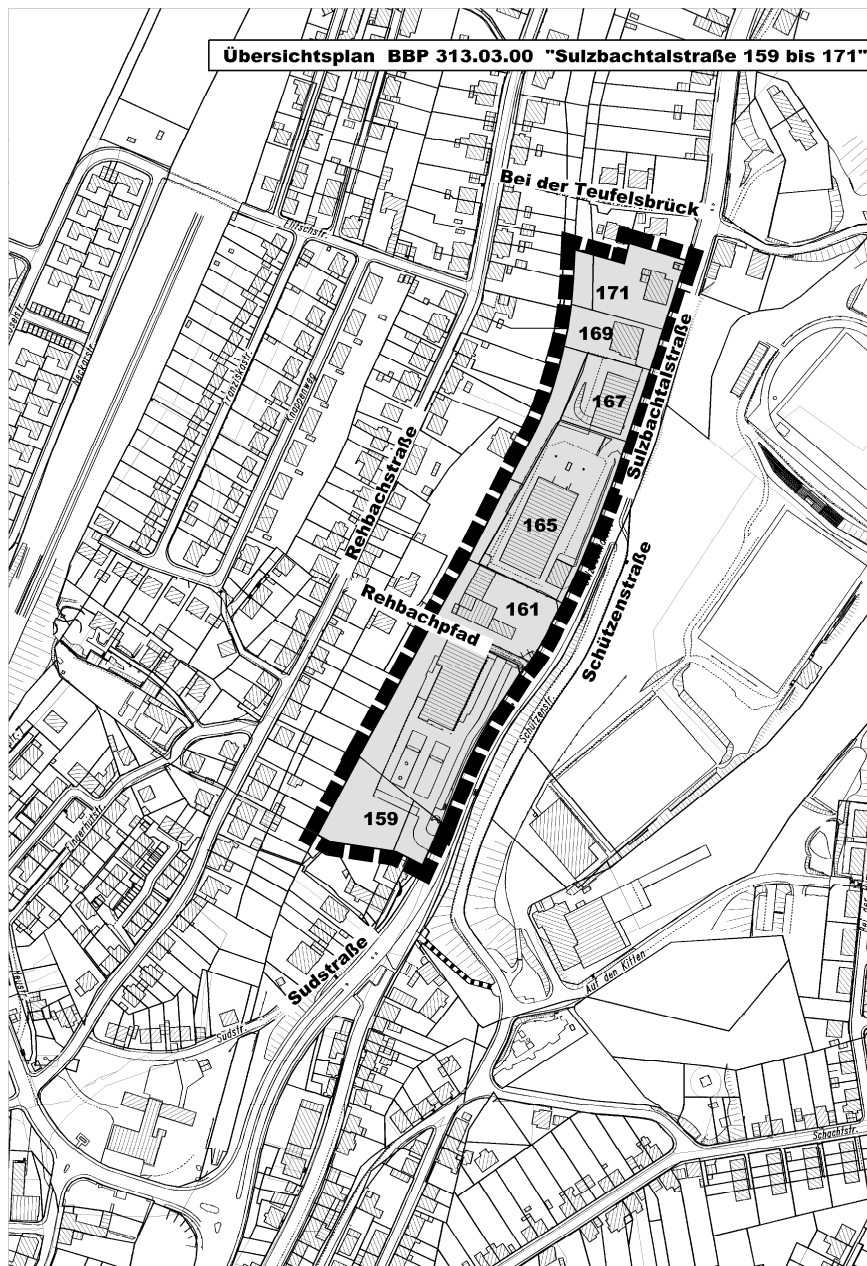


Begründung

zum Bebauungsplan

313.03.00 "Sulzbachtalstraße 159 bis 171"

im Stadtteil Dudweiler



Übersichtsplan ohne Maßstab

(Planungsstand: Satzung Juni 2016)

Inhalt:

1. Vorbemerkung	2
1.1 Planungsanlass und Planungserfordernis	
1.2. Ziele und Zwecke der Planung	
1.3. Planungsalternativen	
2. Rahmenbedingungen	4
2.1. Lage des Plangebietes	
2.2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	
2.3. Topographie	
2.4. Nutzung des Plangebietes und Umgebungsnutzung	
2.5. Eigentumsverhältnisse	
2.6. Verkehrsanbindung	
2.7. Ver- und Entsorgung	
2.8. Verfahrensdurchführung	
3. Übergeordnete Planungen, Fachplanungen und bestehenden Rechtsverhältnisse	8
3.1. Landesplanerische Vorgaben	
3.2. Natur- und artenschutzrechtliche Belange	
3.3. Schalltechnisches Gutachten	
3.4. Flächennutzungsplan	
3.5. Entwurf des Einzelhandelskonzept 2015	
3.6. Geltendes Planungsrecht	
3.7. Erforderlichkeit von neuem Planungsrecht	
4. Planinhalte	17
4.1. Art der baulichen Nutzung	
4.2. Maß der baulichen Nutzung	
4.3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche	
4.4. Bauweise	
4.5. Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports	
4.6. Nebenanlagen	
4.7. Abwasserbeseitigung	
4.8. Flächen für Versorgungsanlagen	
4.9. Private und öffentliche Grünfläche	
4.10. Wasserflächen sowie Flächen für die Regelung des Wasserabflusses	
4.11. Mit Leitungsrechten zugunsten des zuständigen Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen	
4.12. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	
4.13. Örtliche Bauvorschriften	
4.14. Nachrichtliche Übernahme	
4.15 Hinweise	
5. Abwägung und Auswirkungen der Planung	25
6. Planverwirklichung	28

1. Vorbemerkung

1. 1 Planungsanlass und Planungserfordernis

An der L 125, der Sulzbachtalstraße, liegt zwischen dem Stadtteilzentrum und der Stadtgrenze zu Sulzbach ein ehemaliges Gewerbegebiet, das zunehmend von Einzelhandelsnutzungen geprägt wird. Die Einzelhandelsbetriebe haben bereits mehrfach ihre Verkaufsfläche erweitert und die Grenze zur Großflächigkeit dabei bereits überschritten. Es handelt sich dabei nicht um einen integrierten Nahversorgungsstandort, der primär die Einwohner in der näheren Umgebung versorgt, dafür sind die bestehenden Angebote (Verkaufsflächen) längst um ein Mehrfaches zu groß. Die Mehrzahl der Kunden sind Autofahrer, die durch die autoverkehrsgünstige Lage an einer Hauptverkehrsstraße ihre täglichen Fahrwege auch mit einem Einkauf kombinieren.

Schon heute wird in den Märkten, in denen ursprünglich hauptsächlich Lebensmittel angeboten wurden, ein immer größerer Verkaufsflächenanteil von zentrenrelevanten non-food-Artikeln belegt und damit auch ein immer größer werdender Umsatzanteil erzielt. Das erklärt auch deren permanenten Expansionsbestrebungen.

So liegt ein Antrag vor, einen der bestehenden Lebensmittelmärkte um weitere gut 200 m² Verkaufsfläche zu erweitern. Aufgrund der Lage an einer Hauptverkehrsstraße und der Führungsvorteile durch die bestehenden Einzelhandelsangebote in unmittelbarer Nachbarschaft mit hoher Kundenfrequenz lassen erwarten, dass sich weitere Einzelhandelsnutzungen mit unterschiedlichen Sortimenten an diesem Standort ansiedeln wollen.

Einen rechtskräftigen Bebauungsplan für das Plangebiet gibt es nicht. Im Flächennutzungsplan ist dieser Bereich seit seiner Rechtswirksamkeit im Jahr 1993 überwiegend als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Da sich dieser Standort weder im zentralen Versorgungsbereich von Dudweiler noch im wohnsiedlungsräumlich integrierter Lage befindet, ist die Ansiedlung und Erweiterungen von Einzelhandelsbetrieben in dem Bereich sehr kritisch zu betrachten.

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Saarbrücken wurde am 13.10.2015 im Stadtrat beschlossen. Die Aussagen des Konzeptes sind in den Bebauungsplan eingearbeitet worden. Zum Versorgungszentrum Dudweiler wird hier ausgeführt, dass es seiner Funktion nur zum Teil gerecht wird und dass es gestärkt und gesichert werden soll. Um den zentralen Versorgungsbereich von Dudweiler vor weiteren Beeinträchtigungen zu schützen, werden Einzelhandelsnutzungen für diesen Standort nur sehr begrenzt zugelassen.

Weiteres Ziel des Bebauungsplans ist es, diesen Standort wieder als Gewerbegebiet zu etablieren. Aufgrund der Nähe zur Wohnbebauung an der Straße Bei der Teufelsbrück und der Rehbachstraße wird dabei eher die Ansiedlung nicht störender dienstleistungsorientierter Gewerbebetriebe und Handwerksbetrieben angestrebt.

1.2. Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem Bebauungsplan soll die Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen mit einem Angebot an zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb des Stadtteilzentrums begrenzt werden.

Die Ziele der Planung sind:

- die Erhaltung und Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs Dudweilers

- Sicherung und Weiterentwicklung der wohnsiedlungsräumlich integrierten Nahversorgungsstandorte
- die Begrenzung und Beschneidung der Expansionsmöglichkeiten für Einzelhandelsbetriebe an diesem nichtintegrierten Einkaufsstandort an einer Hauptverkehrsstraße.
- Revitalisierung des Planbereiches als Handwerk- und Gewerbestandort

Damit sollen die Attraktivität des zentralen Versorgungsbereichs im Zentrum von Dudweiler erhalten, der Trend einer weiteren Verlagerung von Einzelhandelsangeboten aus dem Stadtteil- und Versorgungszentrum gestoppt und damit die Bedingungen für ein florierendes Zentrum verbessert und die Zentrenentwicklung gefördert werden. Entgegen der ursprünglichen Zielsetzung sollen im Plangebiet auch keine Einzelhandelbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortiment angesiedelt werden, da diese durch Wettbewerbsvorteile zu einer Verdrängung der traditionellen Gewerbe- und Handwerksbetriebe führen.

Mit dem Bebauungsplan wird somit insbesondere den folgenden in § 1 Abs. 6 des Baugesetzbuchs aufgeführten Belangen Rechnung getragen:

Nr. 4 der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche

Nr. 8a den Belangen der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung

1.3. Planungsalternativen

Hauptziel der vorliegenden Planung ist eine Feinsteuerung der bestehenden Nutzungen sowie eine Zielaussagen für die künftige Nutzung des Standortes. Der Bebauungsplan soll die Nutzung dieses Standortes neuordnen und ausrichten.

Sollte der Bebauungsplan nicht aufgestellt werden, droht eine weitere Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche und der wohnsiedlungsräumlich integrierten Nahversorgungsstandorte.

2. Rahmenbedingungen

2.1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Dudweiler, im Distrikt Flitsch, westlich der Sulzbachtalstraße. Es liegt in einer Entfernung von etwa 700 m nördlich vom Rathaus und der Fußgängerzone.



Abbildung 1: Übersichtsplan (ohne Maßstab)

2.2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Das Plangebiet hat nahezu rechteckige Form und umfasst im Wesentlichen die 6 Privatgrundstücke westlich der Dudweilerstraße mit ungeraden Hausnummern von Nr. 159 bis Nr. 171. Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt etwa 2,75 ha.



Abbildung 2: Geltungsbereich (ohne Maßstab)

Es wird begrenzt:

- im Norden durch die rückwärtige Begrenzung der Baugrundstücke südlich der Straße „Bei der Teufelsbrück“
- im Osten durch die Sulzbachtalstraße (westliche Straßenbegrenzungslinie),
- im Süden durch die südliche Begrenzung des Anwesens Sulzbachtalstraße 159,
- im Westen durch den Sulzbach.

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

2.3. Topographie

Das Plangebiet ist nahezu eben, hat eine Höhenlage im Bereich der Sulzbachtalstraße von 222 – 225m ü.NN und fällt im hinteren Bereich der Grundstücke mit einer steilen Böschung um bis zu 5m zum Sulzbach hin ab.

2.4. Nutzung des Plangebietes und Umgebungsnutzung

Im Plangebiet sind gegenwärtig folgende Nutzungen vorhanden:

- Zwei Einkaufsmärkte, ein Discounter und ein Vollversorger (Aldi und Rewe)
- Eine Brachfläche (ehemals Möbelfachbetrieb mit Produktion)
- Ein leerstehendes Bürogebäude (ehemals Familienzentrum Sulzbachtal des Diakonischen Werks)
- Ein Fitness-Studio (ehemals Teppich-Markt)
- Zwei Wohngebäude

Die Einzelhandelsnutzungen nehmen heute etwa 2/3 der Grundfläche des gesamten Plangebiets ein.

Im Norden grenzt an das Plangebiet ein – über Bebauungsplan festgesetztes – Reines Wohngebiet. Im Westen und im Süden des Plangebietes befindet sich ebenfalls Wohnbebauung. Im Osten grenzt die Sulzbachtalstraße an das Plangebiet. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befinden sich die Sportplätze des ASC Dudweiler.

2.5. Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke innerhalb des Plangebiets sind fast vollständig in privatem Eigentum. Im Eigentum der Landeshauptstadt Saarbrücken befindet sich lediglich die Wegeparzelle, auf welcher der Rehbachpfad das Plangebiet durchquert, sowie 2 Bachparzellen mit dem östlichen Uferrandstreifen des Sulzbaches hinter den Anwesen Sulzbachtalstraße 165 und 167.

2.6 Verkehrsanbindung

Das Plangebiet wird durch die Sulzbachtalstraße (L 125) erschlossen. Der nächst gelegene Autobahnanschluss ist Saarbrücken – Dudweiler (A 623).

Eine Bushaltestelle befindet direkt am Plangebiet an der Sulzbachtalstraße. Über die Buslinien 103 und 104 erfolgt die Anbindung an die Saarbrücker Innenstadt und die westlichen Stadtteile Saarbrücker Stadtteile sowie nach Sulzbach, Friedrichsthal und Spiesen-Elversberg.

Der Bahnhof Dudweiler befindet sich in einer Entfernung von gut 1,5 km. Ab dem Saarbrücker Hauptbahnhof besteht Zugang zum Nah- und Fernverkehr der Deutsche Bahn.

2.7. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist mit Ver- und Entsorgungseinrichtungen bereits voll erschlossen. Die Ableitung des anfallenden Abwassers erfolgt über den bestehenden Mischwasserkanal in der Sulzbachtalstraße.

2.8. Verfahrensdurchführung

Bei den Flächen, die durch den Bebauungsplan Nr. 313.03.00 „Sulzbachtalstraße 159 bis 171“ überplant werden handelt es sich um bereits bebaute Fläche die lediglich hinsichtlich der Nutzungsmöglichkeiten eine Modifikation erfahren sollen. Das Planverfahren soll deshalb nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt werden.

Da das beschleunigte Verfahren nur angewendet werden kann, wenn die vor Vorraussetzungen nach § 13a erfüllt sind, wird nachfolgend die Anwendbarkeit geprüft.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 2,75 ha. Die GRZ im Gewerbegebiet ist mit 0,8 festgesetzt, eine Überschreitung ist nicht zulässig. Die GRZ im Mischgebiet ist mit 0,4 festgesetzt, hier ist eine Überschreitung mit Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen bis zu einer GRZ von maximal 0,6 zulässig. Des Weiteren ist der Bereich entlang des Sulzbachs als Wasserfläche bzw. Grünfläche ausgewiesen. Eine Bebauung ist hier nicht zulässig. Die maximal bebaubare Fläche, die der Bebauungsplan festsetzt liegt damit bei gut 15.000 m², damit aber deutlich unter 20.000 m². Eine Vorprüfung des Einzelfalls wegen der Überschreitung des Grenzwertes ist demnach nicht notwendig.

Gemäß der Anlage 1 zum UVPG (Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben) unter Nr. 18.6.2 i.V. m. 18.8 ist für den Bau eines großflächigen Handelsbetriebs mit einer zulässigen Geschossfläche ab 1.200 m² bis weniger als 5.000m² eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls im Hinblick auf mögliche Auswirkungen auf die Umwelt erforderlich. Sollte die Behörde bei der überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 aufgeführten Kriterien zu der Einschätzung gelangen, dass von dem Vorhaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen ausgehen können, die nach § 12 UVPG zu berücksichtigen wären. Bei der Vorprüfung ist auch zu berücksichtigen, inwieweit Umweltauswirkungen durch die vom Träger des Vorhabens vorgesehenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen offensichtlich ausgeschlossen werden.

Da über den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit neuer großflächiger Einzelhandelsbetriebe festgesetzt wird sondern nur die vorhandenen in ihrem Bestand festgesetzt werden, ist eine allgemeine Vorprüfung nicht notwendig. Es liegen auch keine Anhaltspunkte vor, dass FFH- oder europäische Vogelschutzgebiete beeinträchtigt werden.

Für den Verfahrensablauf bedeutet dies konkret:

- die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB kann entfallen – wurde für den vorliegenden Bebauungsplan aber durchgeführt
- die Öffentlichkeit und die Träger öffentlicher Belange erhalten gemäß § 3 Abs. 2 i.V. mit § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme;
- die Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB entfällt, somit auch der Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB und die Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen gemäß § 4 c BauGB.
- Die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft und sonstigen Umweltbelange werden dennoch ermittelt und bewertet, soweit sie für die Abwägung von Bedeutung sind.

3. Übergeordnete Planungen, Fachplanungen und bestehende Rechtsverhältnisse

3.1. Landesplanerische Vorgaben

Landesentwicklungsplan (LEP), Teilabschnitt Siedlung (2006)

Der Bebauungsplan entspricht den folgenden Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplan – Teilabschnitt Siedlung:

- (3) **(Z)** Neuansiedlungen zentralörtlicher Einrichtungen dürfen nicht zu Lasten eines übergeordneten zentralen Ortes gehen. Für nicht-zentrale Gemeindeteile ist die Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur auf den Eigenbedarf zu beschränken.
- (4) **(G)** Die Funktionsfähigkeit und Attraktivität der zentralen Orte soll durch eine räumliche Bündelung der zentralörtlichen Einrichtungen im zentralen Versorgungsbereich des jeweiligen zentralen Ortes (Innenstadt, Ortskern) sowie durch flankierende städtebauliche Planungen und Maßnahmen gestärkt werden.
- (23) **(Z)** Überschwemmungsgebiete und hochwassergefährdete Bereiche (Hochwasserabflussbereiche/Retentionsflächen) sind vor einer Inanspruchnahme für Siedlungszwecke zu schützen.
- (41) **(Z)** In nicht-zentralen Gemeindeteilen („Nahbereich“) ist die Versorgung der Bevölkerung auf die wohnortnahe Grundversorgung mit Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs auszurichten.
- (45) **(Z)** Neuansiedlungen, Erweiterungen bzw. Nutzungsänderungen großflächiger Einzelhandelseinrichtungen dürfen das Zentrale-Orte-Gefüge des Landes sowie die Funktionsfähigkeit des jeweiligen zentralen, innerörtlichen Versorgungsbereiches des zentralen Ortes (Standortgemeinde) sowie der benachbarten zentralen Orte (Nachbargemeinden) nicht beeinträchtigen (*Beeinträchtungsverbot*). Dies gilt insbesondere für solche Standortgemeinden, in denen der Erfolg von städtebaulichen Maßnahmen zur funktionalen Stärkung oder Stabilisierung von Stadt- und Ortskernen in Frage gestellt wird, z. B. bei städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen, Stadt- und Dorferneuerungsmaßnahmen.
- (46) **(Z)** Großflächige Einzelhandelseinrichtungen sind im engen räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem zentralen, innerörtlichen Versorgungsbereich (integrierter Standort) des jeweiligen zentralen Ortes innerhalb des Siedlungszusammenhangs zu errichten (*städtebauliches Integrationsgebot*). Im Oberzentrum sowie in den Mittelzentren sind großflächige Einzelhandelseinrichtungen auch in den Nebenzentren zulässig, sofern sie bezüglich Größenordnung, Warensortiment und Einzugsbereich dem Versorgungsbereich des Nebenzentrums angemessen sind und an einem städtebaulich integrierten Standort errichtet werden.
- (53) **(G)** „Innerhalb bauleitplanerisch ausgewiesener bzw. auszuweisender gewerblicher Bauflächen (Gewerbegebiete nach § 8 BauNVO sowie Industriegebiete nach § 9 BauNVO) sollen in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO Einzelhandelseinrichtungen ausgeschlossen werden. Hiervon können solche Verkaufsstätten ausgenommen werden, die einem Handwerks- oder Gewerbebetrieb zugeordnet und diesem baulich und funktional untergeordnet sind und eine maximale Verkaufsfläche von 500 m² nicht überschreiten. (...) Zentrenrelevante Kern- oder Randsortimente sollen in Ge-

werbe- und Industriegebieten in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO generell ausgeschlossen werden.“

Landesentwicklungsplan (LEP), Teilabschnitt Umwelt (2004)

Der Bebauungsplan entspricht den Darstellungen des LEP Umwelt, der den betroffenen Bereich als „Siedlungsfläche überwiegend Gewerbe“ darstellt.

3.2. Natur- und artenschutzrechtliche Belange

Gegenwärtige Bestandssituation

Große Teile des Plangebietes befinden sich im gegenwärtigen Zustand in einem voll versiegelten Zustand.

Unversiegelte Flächen beschränken sich auf

- kleinere intensiv genutzte Rasenflächen und Schnitthecken vornehmlich aus Ziergehölzen im Umfeld der vorhandenen Verbrauchermärkte und eines Fitnesscenters,
- Wiesenbrachen im Umfeld einer gegenwärtig ungenutzten gewerblichen Immobilie
- Ziergärten und sonstige Grünflächen im Umfeld der Wohnhäuser Sulzbachtalstraße 169 und 171
- den mit einem dichten Baumbestand bewachsenen Uferrandstreifen des Sulzbaches.

Der Sulzbach wurde im Planbereich vor Jahren renaturiert. Aufgrund der beengten Situation haben sich die damals durchgeführten Maßnahmen allerdings im Wesentlichen auf die Beseitigung der Betonhalbschalen und die Anlage eines Bachbettes mit offener Bachsohle beschränkt. Der begradigte Verlauf des Sulzbaches am Fuß einer hohen Böschung musste aufgrund der räumlichen Enge beibehalten werden. Die Böschung am östlichen Bachufer ist mit einer teilweise dichten Gehölzsukzession aus Esche, Weide, Schwarzerle, Bergahorn, Sommerlinde, Birke, Robinie, Holunder und Brombeere bewachsen. Das westliche Ufer ist eher mit einem strauchartigen Bewuchs aus Brombeeren, Holunder, Schwarzerlen und Weiden geprägt. In den stärker besonnten Bereichen unmittelbar am Gewässerufer haben sich im gesamten Längsverlauf zum Teil dichte bestände des Japanischen Knöterichs entwickelt. Vereinzelt sind auch Einzelexemplare des Riesenbärenklaus anzutreffen.

Der vorliegende Bebauungsplan beschränkt sich in seinen Aussagen im Wesentlichen auf die bereits vorhandene Bebauung. Eine Erweiterung der Bebauung in bislang nicht versiegelte Bereiche wird durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht ermöglicht. Der gehölzbewachsene Uferrandstreifen des Sulzbaches wird in seinem jetzigen Zustand erhalten und als Grünfläche festgesetzt. Um nachteilige Auswirkungen auf das Abflussverhalten des Sulzbaches und auf dessen Überflutungsgebiet zu vermeiden wird außerdem festgesetzt, dass im Bereich der Grünfläche entlang des Sulzbaches die vorhandenen Gehölzstrukturen zu erhalten und jegliche Aufschüttungen unzulässig sind.

Eingriffe in Natur und Landschaft

Der vorliegende Bebauungsplan wird nach § 13a BauGB aufgestellt. Danach gelten mögliche Eingriffe durch den Bebauungsplan als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Eine Bilanzierung des Eingriffs in Natur und Landschaft ist in diesem Fall daher nicht

erforderlich. Unabhängig davon ermöglicht der vorliegende Bebauungsplan keinerlei Ausdehnung der bereits vorhandenen Bebauung. Neuerliche Eingriffe in Natur und Landschaft werden daher, unabhängig von den Bestimmungen des § 13a BauGB, durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht verursacht.

Schutzgebiete nach §§ 23-30 BNatSchG

Schutzgebiete nach § 23-30 BNatSchG wie Naturschutzgebiete, Nationalparke, Biosphärenreservate, Landschaftsschutzgebiete, Naturparke, Naturdenkmäler, Geschützte Landschaftsbestandteile und gesetzlich geschützte Biotope sind im Planungsgebiet nicht vorhanden und werden durch die aktuelle Planung weder beeinträchtigt noch sonst tangiert.

Europäische Schutzgebietskategorien

FFH- und Vogelschutzgebiete sind in dem Plangebiet nicht vorhanden. Das nächste Schutzgebiet ist das FFH- und Vogelschutzgebiet Saarkohlenwald (6707-301), das in einer Entfernung von 2200 m westlich des Plangebietes liegt. Eine Beeinträchtigung des Schutzgebietes kann durch die aktuelle Planung ausgeschlossen werden.

FFH-Lebensraumtypen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Sonstige Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb von ausgewiesenen Wasserschutzgebieten.

Allgemeiner Artenschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Gehölz- und Baumbestände vorhanden. Da diese durch den Bebauungsplan nicht gefährdet sondern durch die Erhaltungsfestsetzungen für die Grünfläche entlang des Sulzbaches geschützt werden, sind durch den Bebauungsplan keine Konflikte mit dem allgemeinen Artenschutz zu befürchten.

Grundsätzlich sind auch im Geltungsbereich des Bebauungsplans die Verbote des § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG zu beachten, wonach Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September nicht abgeschnitten oder auf den Stock gesetzt werden dürfen.

Besonderer Artenschutz

Gemäß §§ 19 und 44 BNatSchG sind bei Planungen streng und besonders geschützte Arten zu berücksichtigen.

Pflanzenarten nach Anhang II und Anhang IV der FFH-Richtlinie sind im Plangebiet nicht vorhanden. Auch wurden keine Pflanzenarten nach Anhang 1 der Bundesartenschutzverordnung festgestellt. Außerdem enthält der Geltungsbereich keine Flächen oder Zielarten nach dem Arten- und Biotopschutzprogramm des Saarlandes (ABSP).

Viele der artenschutzrechtlich relevanten Tierarten (Arten des Anhang IV der FFHRichtlinie, Regelmäßige Brutvogelarten des Saarlandes, Rastvögel des Anhang I der Vogelschutz-Richtlinie, gefährdete Zugvögel (Rastvögel) i.S. des Artikel 4 Abs. 2 der Vogelschutz-Richtlinie, streng geschützte Arten nach BNatSchG) sind aufgrund der Habitatausstattung, der starken anthropogenen Überprägung sowie der umliegenden Störungen (Straßen, Wohnhäuser, gewerbliche Nutzung) im Geltungsbereich nicht zu erwarten. Auch liegen keine Hinweise für das Vorkommen solcher Arten vor. Bei den im Bereich des Grünzugs entlang des Sulzbaches zu erwartenden Brutvögeln dürfte es sich aufgrund der vorhandenen Störungen im Umfeld eher um störungstolerante, weiter verbreitete Arten handeln. Da der Bebauungsplan vornehmlich Nutzungsvorgaben für die bereits versiegelten Flächen im Umfeld der beiden Lebensmittelmärkte macht und die Erhaltung der vorhandenen Grünflächen, insbesondere des Grünzuges entlang des Sulzbaches vorgibt, sind durch die Planung keine Konflikte mit besonders oder streng geschützten Arten zu erwarten.

3.3. Schalltechnisches Gutachten

Im Rahmen des Bebauungsplans wurde ein schalltechnisches Gutachten zum Verkehrs- und Anlagenlärm erstellt. Das Gutachten untersucht zum einen den Verkehrslärm, der durch die stark befahrene Sulzbachtalstraße auf das Plangebiet einwirkt und trifft Aussagen zu Schallschutzmaßnahmen. Zum Anderen werden Vorgaben zu Lärmemissionen für das geplante Gewerbegebiet getroffen um die angrenzende Wohnbebauung vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Vor der 2. Offenlage des Bebauungsplans wurde das Gutachten im Bereich des Verkehrslärms noch um eine Betrachtung des Schienenverkehrslärms ergänzt, da dieser zuvor nicht in die Untersuchung miteingeflossen ist.

Im Hinblick auf den Geräuschemissionen, die von dem Gewerbegebiet ausgehen können, wurden Geräuschkontingente festgesetzt, die maximal von den Betrieben ausgehen dürfen, um die durch die TA Lärm für schutzwürdige Nutzungen vorgegebene Immissionswerte einzuhalten.

In der TA Lärm werden Immissionsrichtwerte tags und nachts in Abhängigkeit von der Gebietsart genannt, die durch die Gesamtbelastung aller gewerblichen Nutzungen an den schutzwürdigen Nutzungen eingehalten werden sollen. Auf die das Plangebiet umgebenden schutzwürdigen Nutzungen wirken neben den zukünftigen Geräuschemissionen der ggf. zu (über)planenden Gewerbe- und Mischgebiete keine weiteren Emissionen von bestehenden gewerblichen und industriellen Nutzungen ein. Somit können die Immissionsrichtwerte durch die Geräuschemissionen der geplanten Gebiete ausgeschöpft werden; eine Ermittlung der Vorbelastung ist nicht erforderlich. Für die bestehenden Lebensmittelmärkte sind in den Bauscheinen Auflagen im Hinblick auf einzuhaltenden Geräuschemissionen gegenüber der Wohnbebauung formuliert.

Die Geräuschkontingentierung der geplanten gewerblich genutzten Flächen stellt ein geeignetes Instrument zur Regelung der zulässigen Schallabstrahlung dar. Das Ziel der Geräuschkontingentierung ist es, zu gewährleisten, dass durch die Summe der Schallabstrahlung an den schutzwürdigen Nutzungen keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche hervorgerufen werden und gleichzeitig auf den unterschiedlichen Nutzungszonen in den geplanten Gebieten eine möglichst wenig eingeschränkte Betriebstätigkeit sichergestellt wird. Die Umsetzung der Geräuschkontingentierung in den Bebauungsplan erfolgt durch die Festsetzung von Emissionskontingenten LEK in dB(A) pro m² nach DIN 45.691. Durch die

Festlegung der zulässigen Schallabstrahlung der geplanten Gewerbegebiete erhält man an den Immissionsorten die zulässigen Geräuschimmissionen, die aufgrund der Schallabstrahlung an diesen nicht überschritten werden dürfen.

Um eine Einschränkung der gewerblich genutzten Flächen zu vermeiden, werden aufgrund der unterschiedlichen Abstände und dem unterschiedlichen Schutzniveau der vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen richtungsabhängige Emissionskontingente LEK gemäß Anhang A der DIN 45.691 ermittelt. Für die vorliegenden Varianten wurden jeweils mehrere Sektoren festgelegt, für die unterschiedliche Zusatzkontingente bestimmt wurden. Die Ergebnisse des schalltechnischen Gutachtens sind in die Festsetzungen des Bebauungsplans eingeflossen.

Das Ziel der Untersuchungen zum Straßen- und Schienenverkehrslärm ist es, die auf das Plangebiet einwirkende Lärmbelastung durch die Landesstraße L 125 (Sulzbachtalstraße) und die Schienenstrecke Sulzbach-Jägersfreude (Streckennummer 3511 und 3263) zu bewerten und, um eine Wohnnutzung im Plangebiet zu ermöglichen, ein Schallschutzkonzept zu erstellen. Für die schalltechnische Begutachtung wurde der Prognosefall (Prognosehorizont 2025) betrachtet.

Die Isolinienkarten für den Straßenverkehr und den Gesamtverkehrslärm für den Tag und die Nacht zeigen eine Verlärmung des gesamten Mischgebiets, die auf Höhe des 2. OG stärker ausgeprägt ist als auf Höhe des Erdgeschosses. Die Orientierungswerte der DIN 18.005 sind in mehr als der Hälfte des Mischgebiets überschritten; auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV sind auf ca. 1/3 der Fläche überschritten. In den als Gewerbegebiet eingestuftten Flächen sind tags im unmittelbaren Randbereich zur L 125 die Orientierungswerte überschritten, für den Nachtzeitraum erstreckt sich der Überschreibungsbereich im südlichen Teil bis etwa zur halben Tiefe. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden im Gewerbegebiet nicht überschritten. Um eine Wohnnutzung im Plangebiet zu ermöglichen werden Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Die in dem schalltechnischen Gutachten vorgeschlagenen Schallschutzmaßnahmen werden in die Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen.

Nähere Informationen zu den Berechnungsgrundlagen und Ergebnissen sind dem schalltechnischen Gutachten zu entnehmen¹.

3.4. Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan des Regionalverbands Saarbrücken stellt das Plangebiet fast ausschließlich als gewerbliche Baufläche dar. Am nördlichen Rand sind auch Teile einer Wohnbaufläche sowie eine Grünfläche einbezogen, die zum Talraum des Sulzbaches gehört.

¹ Schalltechnisches Beratungsbüro Prof. Dr. Kerstin Giering & Sandra Strünke-Banz, Schalltechnisches Gutachten zum Verkehrs- und Anlagenlärm für den Bebauungsplan Nr. 313.03.00 „Sulzbachtalstraße 159 bis 171“, Mai 2015

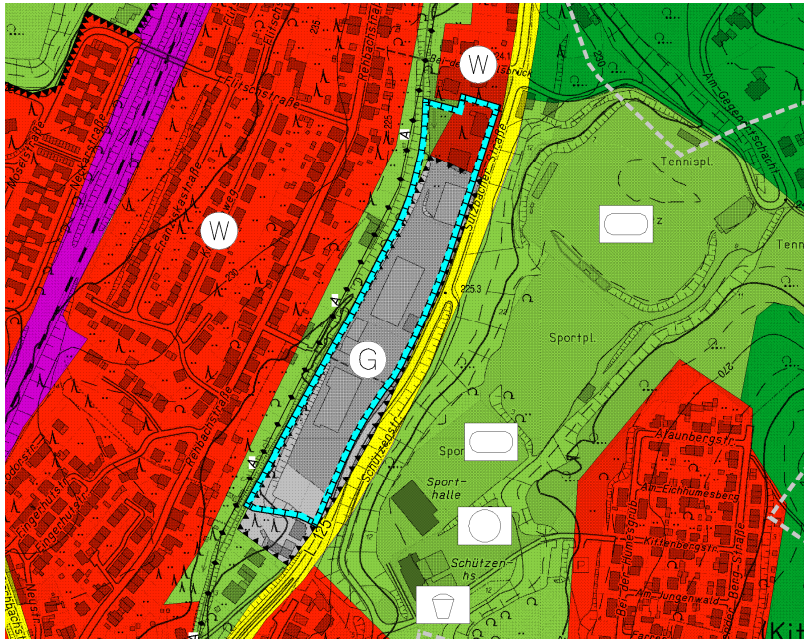


Abbildung 3: Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

Der Bebauungsplan kann somit weitestgehend als aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt angesehen werden. Lediglich die Festsetzung des Mischgebietes entspricht nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplans, der hier eine Wohnbaufläche darstellt. Da der Bebauungsplan nach Maßgaben des § 13a aufgestellt wird, ist es ausreichend, wenn der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung nachträglich angepasst wird.

3.5. Einzelhandelskonzept 2015 für die Landeshauptstadt Saarbrücken

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Saarbrücken wurde am 13.10.2015 im Stadtrat der Landeshauptstadt Saarbrücken beschlossen. Für das Plangebiet sind vor allem folgende Grundsätze relevant:

Gesamtstädtische Ziele zur Steuerung und Einzelhandel

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

- a) Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten (ohne Nahversorgungsfunktion)

Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sollen grundsätzlich in den zentralen Versorgungsbereichen (Zentren) konzentriert werden. Standorte für Betriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind in dem Hauptzentrum der Innenstadt zulässig sowie

in den Nebenzentren Burbach und Dudweiler möglich, wenn sie der spezifischen Versorgung der Bevölkerung im Versorgungsgebiet des Nebenzentrums dienen.

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

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

b) Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment

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

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

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

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

c) Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten

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

Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten können jedoch aufgrund ihres hohen Flächenbedarfs teilweise nicht in die gewachsenen Zentren integriert werden. Sie dürfen sich daher auch an eigens ausgewiesenen Fachmarktstandor-

ten ansiedeln - definierte Sonderstandorte gelten als Vorrangstandorte für die Ansiedlung solcher Betriebe. Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit können auch außerhalb der Vorranggebiete angesiedelt werden, wenn nicht andere Ziele, wie z.B. die Sicherung von Flächen für produzierendes Gewerbe und artverwandte Nutzungen dem widersprechen.

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

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

Ziele für den Stadtbezirk und das Stadtteilzentrum Dudweiler

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

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

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

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

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

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

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

3.6. Geltendes Planungsrecht

Für das Plangebiet existiert aktuell kein Bebauungsplan. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben ist bisher nach § 34 BauGB zu beurteilen.

3.7. Erforderlichkeit von neuem Planungsrecht

Um die Ziele des Einzelhandelskonzeptes umzusetzen und weitere unerwünschte Einzelhandelsentwicklungen an diesem Standort zu verhindern, ist es erforderlich das geltende Planungsrecht zu ändern. Andernfalls ist die Ansiedlung weiterer Einzelhandelseinrichtungen nicht zu vermeiden. Der Standort soll wieder mehr für gewerbliche Betriebe genutzt werden.

4. Planinhalte

4.1. Art der baulichen Nutzung:

Der nördliche Teil des Plangeltungsbereichs (Haus-Nrn. 169 und 171) soll in dem Bebauungsplan als Mischgebiet ausgewiesen werden, der südliche Teil (Haus-Nrn. 159 - 167) als eingeschränktes Gewerbegebiet.

Eingeschränktes Gewerbegebiet eGE

Bei diesem Teil des Gebietes handelt es sich um ein ehemaliges Gewerbegebiet, dass durch die Zunahme von Einzelhandelseinrichtungen in diesem Gebiet seinen eigentlichen Charakter teilweise verloren hat. Um dem Gebiet seine eigentliche Zweckbestimmung wiederzugeben und damit Flächen für Handwerks- und Gewerbebetriebe zu sichern wird das Gebiet als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen. Um ein eingeschränktes Gewerbegebiet handelt es sich deshalb, da aufgrund der Nähe zur bestehenden Wohnbebauung nur Betriebe zugelassen werden können, die die Festsetzungen zu den Lärmkontingenten nicht überschreiten. Die festgesetzten Lärmkontingente ergeben sich aus der schalltechnischen Untersuchung zu diesem Bebauungsplan und sind in den Festsetzungen zum Bebauungsplan enthalten.

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

Um schädliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich der Landeshauptstadt Saarbrücken und sonstige benachbarte Zentren zu vermeiden und den Belangen von gewerblichen Betrieben ausreichend Rechnung zu tragen, sind Einzelhandelseinrichtungen in dem Gewerbegebiet grundsätzlich ausgeschlossen.

Ausnahmsweise können Einzelhandelsnutzungen zugelassen werden, die einem Handwerks- oder Gewerbebetrieb zugeordnet und diesem baulich und funktional untergeordnet sind. Gemäß Ziffer 53 des LEP „Siedlung“ wird die maximal zulässige Verkaufsfläche dieser Einrichtungen auf 500m² begrenzt.

Der Ausschluss der Einzelhandelseinrichtungen entspricht dabei den Zielsetzungen und Ansiedlungsregelungen des Einzelhandelskonzeptes, dass zentrenrelevanter und nahversorgungsrelevanter Einzelhandel in Gewerbegebieten nicht zugelassen werden soll. Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortiment können unter Umständen auch in Gewerbegebieten zugelassen werden. Dies war in der ursprünglichen Zielsetzung des Bebauungsplans zunächst auch so vorgesehen, nunmehr sollen an dem Standort aber auch keine Einzelhandelbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortiment angesiedelt werden, da diese durch Wettbewerbsvorteile zu einer Verdrängung der traditionellen Gewerbe- und Handwerksbetriebe führen. Die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben (auch mit nicht zentrenrelevanten Sortiment) führt häufig zu gesteigerten Erwartungen im Hinblick auf zu erzielende Grundstücks- oder Mietpreise und damit zu einer Verdrängung von traditionellen Gewerbe- und Handwerksbetriebe, die diese Preiserwartung durch geringere Gewinnerlöse nicht erfüllen können. In dem vorliegenden Bebauungsplan werden deshalb auch Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Einzelhandel ausgeschlossen, um das Plangebiet wieder als Gewerbegebiet zu etablieren und deshalb der Ansiedlung von mittelständischer bzw. dienstleistungsorientierter Gewerbebetriebe und Handwerksbetriebe Vorrang einzuräumen.

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

Auch Bordelle und bordellartige Betriebe werden ausgeschlossen, da das Gewerbegebiet flächenmäßig relativ klein ist und an Wohnbebauung angrenzt. Störungen die von dieser Nutzung ausgehen würde zu einer Beeinträchtigung der Wohnnutzung führen. Des Weiteren soll wegen der Funktion der Straße als Haupteinfahrtsstraße ein negatives Erscheinungsbild vermieden werden.

Vergnügungsstätten, die in Gewerbegebieten ausnahmsweise zugelassen werden können, sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Sie können durch die mit der Nutzung einhergehenden Störungen ebenfalls zu einer Beeinträchtigung der Wohnnutzung führen, da für diese Nutzungen gerade in den Abend- und Nachtstunden ein erhöhtes Verkehrsaufkommen zu verzeichnen ist. Des Weiteren können sie durch einen zunehmenden Ansiedlungsdruck einen Trading-down-Effekt bedingen und somit zur Zweckentfremdung des Gewerbegebietes führen.

Fremdkörperfestsetzung gem. §1 Abs.10 BauNVO

Die beiden bestehenden Lebensmittelmärkte, der Lebensmitteldiscountmarkt Aldi und der Lebensmittelmarkt "Edeka Kunzler" werden gem. §1 Abs.10 BauNVO in ihrem Bestand gesichert. Demnach ist die Erneuerung und Wiedereröffnung allgemein zulässig, solange nicht durch Veränderung des Bestandes der baulichen Anlage oder durch dauerhafte Umnutzung oder auf andere Weise der Bestandschutz entfallen ist. Des Weiteren ist auch die alsbaldige Neuerrichtung eines gleichartigen Gebäudes mit gleichartiger Nutzung an gleicher Stelle zulässig sollte der Betrieb durch Brand, Naturereignisse oder durch andere außergewöhnliche Ereignisse zerstört worden sein. Ausnahmsweise können auch Änderungen zugelassen werden, sofern durch die Änderung die Verkaufsfläche nicht vergrößert wird und keine schädlichen Wirkungen auf umliegende Nahversorgungszentren zu erwarten sind. Damit wird den bestehenden Märkten die Möglichkeit eingeräumt, innerhalb des genehmigten Bestands notwendige Erneuerungen und Anpassungen vorzunehmen. Um die Ziele des Einzelhandelskonzeptes umzusetzen wird eine Erweiterung der bestehenden Lebensmittelmärkte jedoch nicht zugelassen. Damit soll eine weitere Beeinträchtigung des zentralen Versorgungsbereiches sowie der wohnsiedlungsräumlich integrierten Nahversorgungsstandorte vermieden werden.

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

Mischgebiet MI

Der nördliche Planbereich wird als Mischgebiet ausgewiesen. Hier soll ein Übergang zwischen dem Gewerbegebiet und dem nördlich angrenzenden Wohngebiet geschaffen werden. Der Nutzungskatalog der Baunutzungsverordnung wird jedoch modifiziert.

Entgegen der grundsätzlichen Zulässigkeit werden Gartenbaubetriebe ausgeschlossen. Für Gartenbaubetriebe ist ein hoher Platzbedarf charakteristisch. In Verbindung mit typischen baulichen Anlagen wie Gewächshäusern passen sie nicht in die Ortsgestalt.

Auch grundsätzlich allgemein zulässige Tankstellen werden ausgeschlossen, da hier die Gefahr besteht, dass durch den möglichen Nachtbetrieb lärmschutzrechtliche Konflikte mit dem angrenzenden reinen Wohngebiet entstehen.

Um schädliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich sowie der wohnsiedlungsräumlich integrierten Nahversorgungsstandorte zu vermeiden, sind auch in dem Mischgebiet Einzelhandelseinrichtungen grundsätzlich nicht zulässig.

Sie können aber auch hier ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie einem Handwerks- oder Gewerbebetrieb zugeordnet sind und diesem baulich und funktional untergeordnet sind. Ebenso wie bei der Festsetzung im eingeschränkten Gewerbegebiet wird die maximal zulässige Verkaufsfläche dieser Einrichtungen gemäß Ziffer 53 des LEP „Siedlung“ auf 500m² begrenzt.

Ebenso werden Vergnügungsstätten sowohl in den überwiegend gewerblich geprägten Teilen des Mischgebietes als auch in den übrigen Gebieten in dem Mischgebiet ausgeschlossen. Da von diesen Betrieben Störungen und Belästigungen ausgehen soll eine Beeinträchtigung des angrenzenden Wohngebietes aber auch innerhalb des Mischgebietes vermieden werden.

4.2. Maß der baulichen Nutzung / überbaubare Grundstücksfläche:

Höhe der baulichen Anlagen

Im Gewerbegebiet wird das Maß der baulichen Anlagen im Hinblick auf die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen mit Hilfe einer maximal zulässigen die Höhe der baulichen Anlagen begrenzt. Da im Gewerbegebiet auch häufig Hallenkomplexe in nur 1-geschossiger Bauweise entstehen erscheint nur die Festlegung von maximal zulässigen Vollgeschossen nicht ausreichend. Mit der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen wird die Höhenentwicklung begrenzt, so dass das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird. Die festgesetzte Höhe orientiert sich dabei an der Höhe der bestehenden baulichen Anlagen sowie der baulichen Anlagen in unmittelbarer Nachbarschaft. Mit der Höhenfestsetzung soll ein Einfügen der baulichen Anlagen in die unmittelbare Umgebung gewährleistet werden.

Grundflächenzahl (GRZ)

Für das vorgesehene Mischgebiet wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche orientiert sich an den beiden vorhandenen Gebäuden im vorderen Grundstücksbereich, lässt aber auch noch genügend Spielraum für bauliche Entwicklungen. Die maximal zulässige Obergrenze der Baunutzungsverordnung für die GRZ in Mischgebiete von 0,6 wird dabei nicht vollausgeschöpft, um einen Übergang zwischen dem Mischgebiet und Wohngebiet zu schaffen. In dem angrenzenden Wohngebiet ist im Bebauungsplan eine

GRZ von maximal 0,27 zulässig. Die Überschreitung der maximal zulässigen GRZ von 0,4 durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen wird jedoch zugelassen.

Für das Gewerbegebiet wird eine max. zulässige GRZ von 0,8 festgesetzt. Dies entspricht der Obergrenze für die Grundflächenzahl nach BauNVO für Gewerbegebiete (0.8). Eine Überschreitung der GRZ durch Stellplätze und Garagen sowie ihre Zufahrten und durch Nebenanlagen wird für das Gewerbegebiet ausgeschlossen, um eine Vollversiegelung des Grundstücks zu vermeiden.

Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse festgesetzt. Die Festsetzung von maximal 2 Vollgeschossen orientiert sich an den bestehenden Gebäuden sowie an der vorhandenen Umgebungsbebauung. Die Festsetzung von zwei Vollgeschossen im Plangebiet ermöglicht die Wahrung des städtebaulichen Charakters der Umgebung und das Einfügen dieser Gebäude in den Bestand.

4.3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche ist mit Baugrenzen definiert. Das Baufenster für das Gewerbegebiet ist sehr groß dimensioniert. Sie orientiert sich an den Außenmauern der heute vorhandenen bzw. genehmigten Gebäude und ermöglicht eine flexible Nutzung der Gewerbeflächen. Eine Vollversiegelung des Grundstücks wird durch die festgesetzte GRZ aber vermieden, d.h. eine Vollausschöpfung des Baufensters ist nicht möglich.

Im Bereich des Mischgebietes wurde das Baufenster im rückwärtigen Bereich nicht so tief wie im Gewerbegebiet gewählt. Es orientiert sich an den bestehenden Gebäuden, ermöglicht diesen aber einen gewissen Entwicklungsspielraum. Da die Bebauung hier an ein reines und ein allgemeines Wohngebiet angrenzt, soll der rückwärtige Bereich von Bebauung freigehalten werden, um die Ruhezone der Wohnbebauung nicht zu beeinträchtigen.

4.4. Bauweise

Die Bauweise im Gewerbegebiet wird mit abweichend festgesetzt. Damit sind auch Gebäudelängen von über 50m zulässig. Die bestehenden Gebäude weisen bereits Gebäudelängen von über 50m auf. Außerdem haben gewerbliche Betriebe häufig den Bedarf an größeren Gebäudekubaturen. Die Festsetzung reagiert darauf.

Für das Mischgebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt. Dies entspricht zum einem dem tatsächlichen Bestand und schafft zudem einen harmonischen Übergang zum nördlich angrenzenden Wohngebiet.

4.5. Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports

Stellplätze, Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und im seitlichen Grenzabstand zulässig. Das Baufenster des festgesetzten Gewerbegebietes ist so groß bemessen, dass die Überbringung dieser Einrichtungen dort problemlos möglich sein sollte.

Auch im Mischgebiet soll die Unterbringung von Stellplätze, Garagen und Carports nur innerhalb der überbaren Grundstücksfläche und im seitlichen Grenzabstand erfolgen. Ziel ist es hier, den rückwärtigen Grundstücksbereich als Ruhebereich von Fahrverkehr freizuhalten.

4.6. Flächen für Nebenanlagen

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind allgemein zulässig. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden.

4.7. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Die Wegeparzelle, auf welcher der Rehbachpfad das Plangebiet durchquert, wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Fußweg im Bebauungsplan festgesetzt um die Verbindung langfristig zu sichern. Die Benutzung des Weges ist auch mit Fahrrädern erlaubt.

4.8. Flächen für Versorgungsanlagen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich eine Trafo-Station der Saarbrücker Stadtwerke, die in die Planzeichnung übernommen wird.

4.9. Abwasserbeseitigung

Das Plangebiet ist zu einem Großteil bebaut und ist damit bereits an die öffentliche Kanalisation der Sulzbachtalstraße angeschlossen. Mit der getroffenen Festsetzung zur Abwasserbeseitigung erfolgt somit lediglich die planungsrechtliche Festschreibung. Sofern das Niederschlagswasser nicht belastet ist, kann es auch in den Sulzbach eingeleitet werden.

4.10. Öffentliche Grünflächen

Der Bereich entlang des Sulzbaches wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Der Bereich ist Teil der Talaue und des Böschungsbereichs des Sulzbachs. Eine Bebauung sowie Aufschüttungen und Abgrabungen sind hier nicht zulässig. Gemäß § 40 BauGB kann der Eigentümer die Übernahme der Flächen verlangen.

4.11. Wasserflächen sowie Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

Hier wurde die Wasserfläche des renaturierten Sulzbachs sowie die Überschwemmungsbereiche aus der Hochwasserrisikokarte Sulzbach übernommen. Der Überschwemmungsbereich ist auf ein 100jähriges Hochwasser ausgelegt.

4.12. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Entlang des Sulzbaches wird für die Talaue und den Böschungsbereich die Festsetzung Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft getroffen. Hier soll der vorhandene Gehölzbestand dauerhaft gesichert und erhalten werden.

4.13. Mit Leitungsrechten zugunsten des zuständigen Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen

Durch einen kleinen Teilbereich des Plangebietes verlaufen Versorgungsleitungen der Saarbrücker Stadtwerke. Diese wurden im Bebauungsplan mit Leitungsrechten gesichert.

4.14. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen

Gemäß des schalltechnischen Gutachtens, dass im Rahmen des Bebauungsplans angefertigt wurde, werden Festsetzungen zu Schallschutzmaßnahmen in den Bebauungsplan übernommen, um Räume mit schutzwürdigen Nutzungen vor Beeinträchtigungen durch den Verkehrslärm der Sulzbachtalstraße zu schützen.

4.15. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Um das Plangebiet einzugrünen, ökologischen Belangen und denen des Klimaschutzes Rechnung zu tragen sollen die nicht bebauten Flächen der Grundstücke gärtnerisch angelegt und unterhalten werden.

Um das Erscheinungsbild des Gebietes entlang der Sulzbachtalstraße aufzuwerten wurde hier eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Des Weiteren wurde die Anpflanzung von hochstämmigen und großkronigen Laubbäumen entlang der Sulzbachtalstraße in einem Abstand von 20 m festgesetzt. Sollte das Anpflanzen aufgrund vorhandener Versorgungsleitungen nicht möglich sein, kann hier eine Befreiung erteilt werden. Da es bereits Ansätze einer Baumreihe gibt sollen die Art(en) der zu pflanzenden Bäume mit dem Amt für Stadtgrün und Friedhöfe abgestimmt werden.

Um zwischen dem bestehenden Wohngebiet im Süden und dem eingeschränkten Gewerbegebiet einen optischen Puffer zu schaffen, wurde hier ebenfalls eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind bauliche Anlagen nicht zulässig. Bushaltestellen, Zufahrten im notwendigen Umfang und Zuwegungen sind hier jedoch zulässig, da sie der Erschließung des Gebietes dienen.

Die Eingrünung der Stellplätze dient zum einen der ökologischen Aufwertung des Gebietes, zum anderen trägt es dem Klimawandel Rechnung und dient der Verschattung der Stellplatzflächen. Bei beengten Verhältnissen kann statt der festgesetzten Pflanzgrubenbauweise auch die Pflanzgrubenbauweise 2 angewendet werden.

Die Festsetzung zur extensiven Dachbegrünung dient der Verbesserung der siedlungsökologischen Verhältnisse im Plangebiet. Des Weiteren wird durch die Begrünung das Niederschlagswasser länger zurückgehalten und das Aufheizen der Dachflächen verringert. Auch diese Festsetzung trägt dem Klimawandel Rechnung.

4.16. Örtliche Bauvorschriften

Werbeanlagen werden nicht generell ausgeschlossen. Das Aufstellen von Werbeanlagen wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes lediglich nach Größe und Ausgestaltung beschränkt. Da es sich bei der Sulzbachtalstraße um eine Haupteinfahrtsstraße nach Saarbrücken handelt, sollen die Festsetzungen zu den Werbeanlagen zu einer gestalterischen Aufwertung dieses Bereiches beitragen.

Um eine etwaige dominierende Wirkung freistehender eigenständiger Werbeanlagen zu vermeiden, werden diese im Hinblick auf ihre Größe beschränkt. Um Störungen der angrenzenden Wohnbebauung zu vermeiden, werden zusätzlich Wechselbild-Werbeanlagen, blinkende Leuchtreklamen sowie zeitweise oder ständig sich bewegende Werbeanlagen ausgeschlossen.

4.17. Nachrichtliche Übernahmen

Als nachrichtliche Übernahme wurde der Schutzabstand von 30 m zum Wald gemäß § 14 Landeswald (LWaldG) sowie die Möglichkeiten von Ausnahmeregelungen ergänzt.

4.18. Hinweise

Leitungstrassen

Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien sind während der Bauphase zu vermeiden. Ein ungehinderter Zugang zu den Leitungen muss jederzeit möglich sein, insbesondere von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdischen Gehäuse. Bei Neuanschlüssen ist die Telekom frühzeitig zu informieren.

Im Planbereich befinden sich Anlagen der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH. Die Anlagen sind bei der Bauausführung zu schützen und dürfen nicht überbaut bzw. vorhandene Überdeckungen verringert werden. Wird eine Umverlegung erforderlich, ist die Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH frühzeitig zu informieren.

Rodungsarbeiten

Rodungsarbeiten sollten gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar durchgeführt werden.

Altlasten

Bislang sind keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen im Plangebiet bekannt. Es ist aber nicht auszuschließen, dass sich im Bereich doch Altlasten und/oder altlastenverdächtige Flächen befinden. In diesem Fall ist das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz zu informieren.

Niederschlagswasser

Durch das Einleiten von Abwasser (dazu zählt unter bestimmten Voraussetzungen auch Niederschlagswasser) in ein Oberflächengewässer oder in das Grundwasser können wasserrechtliche Erlaubnisse erforderlich werden.

Kampfmittel

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

Denkmäler

Gem. § 12 SDschG ist bei Bodenfunden das Landesdenkmalamt zu unterrichten und das befristete Veränderungsverbot einzuhalten.“

Gewässerschutz

Nach § 56 des Saarländischen Wassergesetzes ist der Gewässerrandstreifen von mindestens 5 m zum Sulzbach einzuhalten und von Bebauung freizuhalten.

5. Abwägung und Auswirkungen der Planung

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

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

Eine Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die vorgesehene Planung ist nicht zu erwarten. Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein bereits bebautes Gebiet. Durch den Bebauungsplan soll lediglich eine Steuerung der zulässigen Betriebe und Anlagen erfolgen. Zusätzlich entstehender Fahrverkehr ist nicht zu erwarten. Aufgrund des festgesetzten Nutzungskataloges ist nicht davon auszugehen, dass sich durch die Festsetzungen im Bebauungsplan negative Auswirkungen auf die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse ergeben.

Um die Wohnbebauung, die im Norden, Osten und Süden an den Planbereich angrenzt vor möglichen Beeinträchtigungen durch Lärmemissionen zu schützen wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Die Ergebnisse des Gutachtens haben zu einer Zulässigkeitsbeschränkung im Hinblick auf emittierende Betriebe geführt und wurden in den Bebauungsplan integriert.

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

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

Die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche

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

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

Neben der Stärkung und Erhaltung des zentralen Versorgungsbereiches für Dudweiler trägt der Bebauungsplan auch dazu bei, die wohnsiedlungsräumlich integrierten Nahversorgungsbereiche zu stärken.

standorte zu stärken, zu erhalten und zu schützen, da eine weitere Expansion der bestehenden nicht integrierten Lebensmittelmärkte gestoppt wird.

Des Weiteren wird dient der Bebauungsplan dazu, das ehemalige Gewerbegebiet wieder als solches zu etablieren.

Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Es ist nicht zu erwarten, dass sich durch den Bebauungsplan Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes ergeben. Vielmehr ist von einer Verbesserung der bestehenden Verhältnisse auszugehen. Derzeit ist das Plangebiet weitgehend bebaut und versiegelt. Durch die getroffenen Festsetzungen im Hinblick auf die zu pflanzenden Bäume und die Dachbegrünung kann davon ausgegangen werden, dass sich der Anteil der Grünstrukturen erhöhen wird. Des Weiteren werden der renaturierte Sulzbach und die Überschwemmungsbereiche planungsrechtlich gesichert.

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

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen nicht integrierten Nahversorgungsstandort. Die Mehrzahl der Kunden sind Autofahrer, die durch die autoverkehrsgünstige Lage an einer Hauptverkehrsstraße ihre täglichen Fahrwege auch mit einem Einkauf kombinieren. Um primär der Versorgung der Einwohner in der fußläufigen Umgebung zu dienen ist das Angebot (Verkaufsfläche) zu groß und die Mantelbevölkerung in der Umgebung zu klein.

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

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

In der Bauleitplanung müssen jedoch auch die wirtschaftlichen Belange der bestehenden Betriebe berücksichtigt werden. Hierzu gehören auch die Berücksichtigung der Standortinteressen von Unternehmen, insbesondere an der weiteren Ausnutzung des vorhandenen Bestandes sowie das Bedürfnis nach Betriebserweiterung und Modernisierung. Den bestehenden Lebensmittelmärkten im Plangebiet wird durch die Fremdkörperfestsetzung die Möglich-

keit gegeben, notwendige Erneuerungen und Anpassungen vorzunehmen. Um die Ziele des Einzelhandelskonzeptes und die darin formulierten Ansiedelungsregelungen nicht zu gefährden bzw. zu unterlaufen, wird eine Erweiterung der bestehenden Lebensmittelmärkte jedoch nicht zugelassen. Damit soll eine weitere Beeinträchtigung des zentralen Versorgungsbereiches sowie der wohnsiedlungsräumlich integrierten Nahversorgungsstandorte vermieden werden. Eine unzulässige Inhalts- und Schrankenbestimmung des Eigentums findet durch diese Festsetzung nicht statt, da den Lebensmittelmärkten im Rahmen ihres genehmigten Bestandes die Möglichkeit gegeben wird notwendige Erneuerungen und Änderungen vorzunehmen, sofern die Verkaufsfläche dadurch nicht vergrößert wird und keine schädlichen Wirkungen auf umliegende Nahversorgungszentren ausgehen. Nutzungsänderungen sind insoweit zulässig, als sie den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen.

Die Firma Aldi hat eine Erweiterung ihres Einzelhandelsbetriebes um etwa 200 qm Verkaufsfläche beantragt. Dieser Bauantrag ist bauplanungsrechtlich nach Maßgabe von § 34 BauGB möglicher Weise zulässig, wenn er nicht nach § 34 Abs. 3 BauGB wegen schädlicher Wirkungen auf die Nahversorgung in Dudweiler unzulässig ist. Der Bauantrag wurde daher von der Bauaufsichtsbehörde im Hinblick auf das Bebauungsplanverfahren zurückgestellt und ist Gegenstand einer Klage der Firma Aldi vor dem Verwaltungsgericht des Saarlandes. Durch die Festsetzung, dass Erweiterungen der bestehenden Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig sind, wird der Bauantrag jedenfalls mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes nicht mehr genehmigungsfähig sein und die Klage der Firma Aldi jedenfalls deswegen erfolglos bleiben. Diese Einschränkung ihrer wirtschaftlichen Betätigungsfreiheit und der Grundstücksausnutzung ist der Firma Aldi im Hinblick auf die in dieser Begründung genannten Belange des Schutzes der Nahversorgung in Dudweiler zuzumuten. Ein Entschädigungsanspruch der Firma Aldi aus Planungsschadensrecht entsteht dadurch nicht. Wenn der Bauantrag nach § 34 BauGB zulässig sein sollte, war er dies auch schon länger als sieben Jahre vor der Antragstellung, so dass nur § 42 Abs. 3 BauGB anwendbar wäre. Danach ist nur ein unzumutbarer Eingriff in die ausgeübte Nutzung oder in die Grundstücksnutzung im übrigen entschädigungspflichtig. An dieser Unzumutbarkeit fehlt es, weil das Grundstück gewerblich nutzbar bleibt und die weitere Betätigung des bestehenden Einzelhandelsbetriebes mit einer nachweisbar rentablen Flächenproduktivität im Rahmen der Fremdkörperfestsetzung abgesichert ist.

Die Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

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

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.

Fazit

Zusammenfassend betrachtet lässt sich festhalten, dass durch die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind. Daher wird an der vorliegenden Planung festgehalten

6. Planverwirklichung

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