Landeshauptstadt SAARBRÜCKEN

26.07.2018

BEGRÜNDUNG

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 316.05.00 "Zwischen Beethovenstraße und Straße In der Mückendell, Teil A"

im Stadtteil Dudweiler

(Planungsstand: Satzung)

Inhalt:

ENTWURF DER BEGRÜNDUNG 1

1 Planungsanlass und Ziele der Planung 3

2 Rahmenbedingungen 4

2.1 Lage im Raum 4
2.2 Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches 4
2.3 Topografie des Plangebietes 5
2.4 Nutzung des Plangebietes und Umgebungsnutzung 6
2.5 Verkehrsanbindung 9
2.6 Ver- und Entsorgung 9
2.7 Übergeordnete Planungsvorgaben der Raumordnung und Landesplanung 10
2.8 Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange 13
2.9 Geltendes Planungsrecht 17
2.10 Erforderlichkeit von neuem Planungsrecht 19
2.11 Erstellte Fachgutachten 20

3 Das Projekt 44

3.1 Berücksichtigung von Planungsalternativen 44
3.2 Städtebauliches Konzept 45

4 Begründung der Festsetzungen 47

4.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen 47
4.2 Art der baulichen Nutzung 47
4.3 Maß der baulichen Nutzung 48
4.4 Bauweise 51
4.5 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen 51
4.6 Flächen für Stellplätze 52
4.7 Öffentliche Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; Hier: Fuß- und Radweg, Privatweg 52
4.8 Anschluss an öffentliche Verkehrsflächen; Hier: Ein- und Ausfahrtbereich 52
4.9 Unterirdische Abwasserleitung 53
4.10 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen 53
4.11 Öffentliche Grünfläche; Hier: Verkehrsgrün 53
4.12 Private Grünflächen 53
4.13 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes 53
4.14 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 53
4.15 Erhaltung von Bäumen 54
4.16 Ersatzmaßnahmen 54
4.17 Festsetzungen aufgrund landesrechtlicher Vorschriften 54

5 Planverwirklichung und Auswirkungen 55

5.1 Abwägung der öffentlichen und privaten Belange 55
5.2 Gewichtung des Abwägungsmaterials 59
5.3 Fazit 59

6 Gesetzliche Grundlagen 60

7 Kosten und Finanzierung 60

Verantwortliche Projektleiter:

Geschäftsführende Gesellschafter:

Dipl.-Ing. Hugo Kern
Raum- und Umweltplaner

Dipl.-Ing. Sarah End
Stadtplanerin AKS

Projektbearbeitung:
Daniel Steffes M.A. Geograph

1 Planungsanlass und Ziele der Planung

Im Stadtteil Dudweiler ist auf dem ehemaligen Betriebsgelände der Fa. Stoss-Medica und dem südlich angrenzenden Mehrfamilienhaus in der Beethovenstrasse, die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes geplant.

Das aktuell brachliegende ehemalige Betriebsgelände der Fa. Stoss-Medica mit angrenzendem Mehrfamilienhaus soll zu einem kombinierten Einzelhandels- und Wohnstandort entwickelt werden. Hierzu ist der Rückbau der Bestandsgebäude notwendig. Im Erdgeschoss des geplanten Neubaus soll ein Lebensmitteldiscounter (Verkaufsfläche < 800 m^2) entstehen. Es handelt sich hierbei um die Verlagerung des bestehenden Netto-Lebensmitteldiscounters von der Liesbet-Dill-Straße an die Beethovenstrasse. Der bestehende Standort lässt eine Aktualisierung zum aktuellen Marktkonzept nicht zu. Der neue Markt in der Beethovenstrasse dient als Ersatz für den wegfallenden Markt in der Liesbet-Dill-Straße und sichert somit die Nahversorgung in Dudweiler Süd. Zudem werden in vier Obergeschossen ca. 100 Wohneinheiten für Studenten entstehen.

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

Die Planung ist ohne die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht realisierungsfähig.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 316.05.00 „Zwischen Beethovenstraße und Straße In der Mückendell, Teil A“ umfasst einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 316.02.00 „Links der Beethovenstraße, 2. BA“.

Der Bebauungsplan 316.02.00 „Links der Beethovenstraße, 2. BA“ setzt für den Bereich an der Beethovenstraße ein Allgemeines Wohngebiet fest. Das vorhandene Baurecht lässt bereits heute eine fünfgeschossige Wohnbebauung zu. Dieses Teilgebiet soll in dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 316.05.00 „Zwischen Beethovenstrasse und Straße In der Mückendell“ als Mischgebiet festgesetzt werden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB aufgestellt werden, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Nutzung zu schaffen.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Saarbrücken hat demgemäß auf Antrag des Vorhabenträgers nach § 12 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB und § 1 Abs. 3 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 316.05.00 beschlossen. Ergänzend wurden ein Verkehrsgutachten, ein schalltechnisches Gutachten sowie eine Kompatibilitätsprüfung zur geplanten Verlagerung des Lebensmitteldiscounters von der Lisbet-Dill-Straße an die Beethovenstraße erstellt.

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

Mit der Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Kernplan, Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation mbH, Kirchenstraße 12, 66557 Illingen beauftragt worden.

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein Durchführungsvertrag zwischen der Landeshauptstadt Saarbrücken und dem Vorhabenträger geschlossen, in dem

die gegenseitigen Rechte und Pflichten zur Erschließungsplanung und Bauausführung vertraglich geregelt werden.

2 Rahmenbedingungen

2.1 Lage im Raum

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt im Bezirk Saarbrücken-Dudweiler im Stadtteil Dudweiler, auf einer Fläche nordöstlich der Beethovenstrasse. Die Beethovenstrasse ist Teil der Landesstraße L 251, die im Norden zur Autobahn A623 und im Süden zur Universität und dem Stadtteil Scheidt führt.

2.2 Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Dudweiler. Die Fläche hat eine Größe von ca. 6.510 m^2. Es wird begrenzt

im Norden durch die südliche Grundstücksgrenze des Flurstückes Gemarkung Dudweiler, Flur 6, Flurstück 86/4 sowie die Verlängerung der nördlichen Grenze des Fußweges zwischen der Beethovenstraße und der Straße In der Mückendell durch die Beethovenstraße bis zum westlichen Fahrbahnrand,

im Westen durch die westliche Grenze des Fahrbahnrandes der Beethovenstraße,

im Süden durch die südliche Grundstücksgrenze des Grundstückes Beethovenstraße Hausnr. 55 sowie die nach Westen gerichtete Verlängerung dieser Grenze zur Beethovenstraße und durch die Beethovenstraße bis zum westlichen Fahrbahnrand,

im Osten durch die westlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke Gemarkung Dudweiler, Flur 6, Flurstücke 86/11, 89/13, 88/10 und 116/7.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches sind der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu entnehmen.

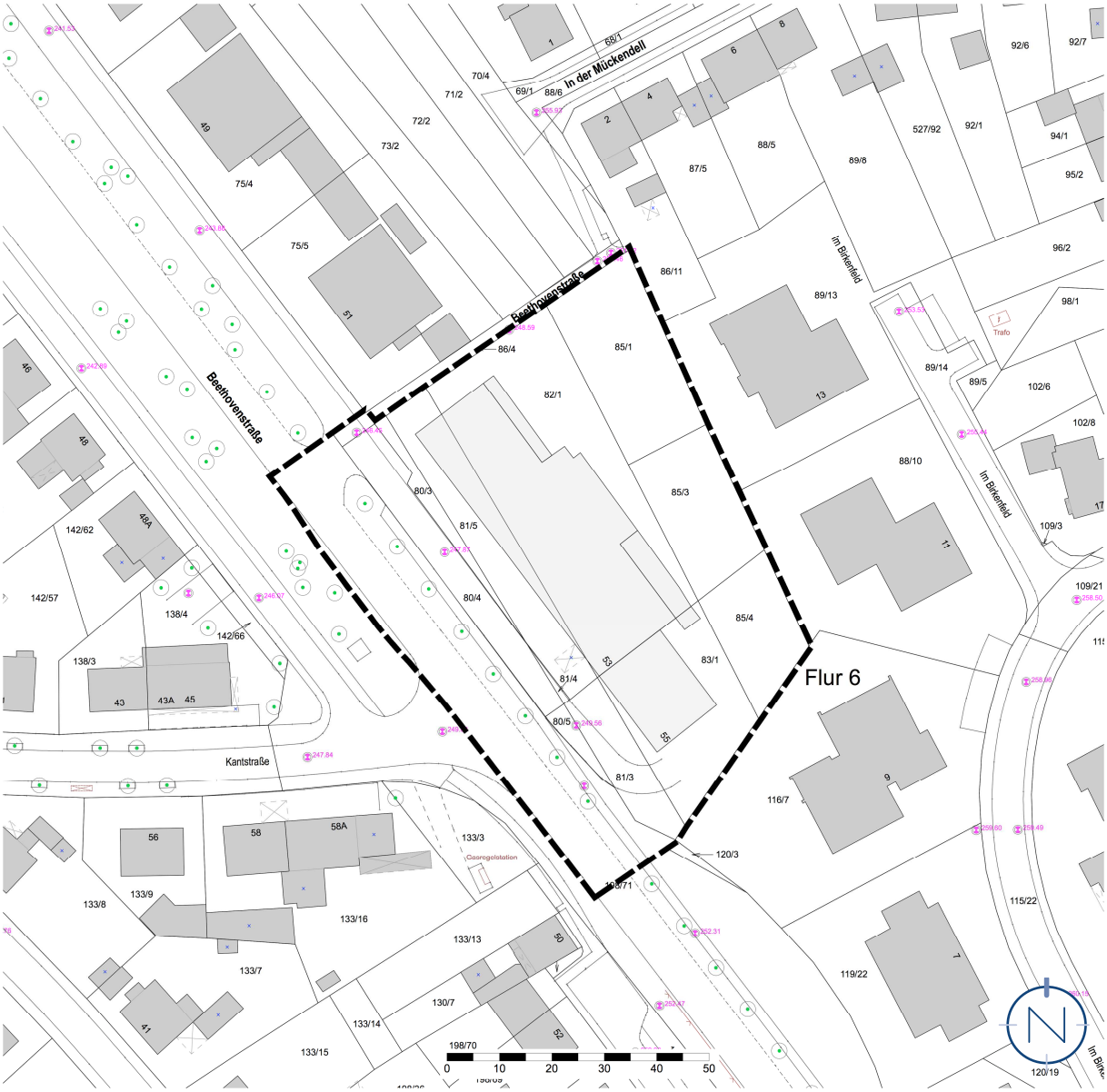


Abbildung: Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes; Quelle Kataster: Vermessungs- und Geoinformationsamt der Stadt Saarbrücken; Bearbeitung: Kernplan

2.3 Topografie des Plangebietes

Das Plangebiet weist mit einem Höhenunterschied von bis zu 10 m (246 – 256 m ÜNN) insgesamt eine bewegte Topographie auf. Das Gebiet fällt sowohl von Norden, Osten als auch von Süden zur westlichen Geltungsbereichsgrenze hin deutlich ab.

Die Topografie wird sich insbesondere auf die Festsetzung der maximal zulässigen Vollgeschosse und Gebäudeoberkante innerhalb dieses Bebauungsplanes auswirken.

Außerdem werden Böschungen, Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützwände im Zuge der Geländemodellierungen erforderlich sein.

2.4 Nutzung des Plangebietes und Umgebungsnutzung

Im Plangebiet entlang der Beethovenstrasse war seit 1963 die Fa. Stoss-Medica Medizintechnik beheimatet. Aufgrund geänderter und damit verbunden strengerer Brandschutzverordnungen sowie fehlender Erweiterungsmöglichkeiten wurde das Bestandsgebäude im Jahr 2013 aufgegeben und der Sitz des Unternehmens nach Friedrichsthal verlagert. Seither steht das ehemalige Betriebsgelände der Fa. Stoss-Medica in Dudweiler sowie das angrenzende fünfgeschossige Mehrfamilienhaus leer.

Die Umgebung des Plangebietes ist entlang der Beethovenstrasse, der Kantstraße sowie den Straßen „In der Mückendell“ und „Im Birkenfeld“ durch Wohnnutzung geprägt, die vereinzelt durch nicht-störende Gewerbebetriebe und Dienstleistungen (z.B. Sparkasse, Arzt) ergänzt wird und der Versorgungsfunktion dienen.

Abbildung: Blick von der Beethovenstrasse nach Südosten auf das Plangebiet, in der Bildmitte das leerstehende Bestandsgebäude der Fa. Stoss-Medica; Foto: Kernplan

Abbildung: Blick von Osten auf das leerstehende Bestandsgebäude der Fa. Stoss-Medica samt fünfstöckigem Anbau im Süden des Plangebietes; Foto: Kernplan

Abbildung: Blick auf den rückwärtigen Bereich des leerstehenden Bestandsgebäudes der Fa. Stoss-Medica im Südosten des Plangebietes; Foto: Kernplan

Abbildung: Blick von der Beethovenstrasse nach Südosten auf das Plangebiet, in der Bildmitte die bestehende Einfahrt zur Anliegerstraße von der Beethovenstrasse aus; Foto: Kernplan

Abbildung: Blick von der Beethovenstrasse auf die fußläufige Verbindung zur Straße „In der Mückendell“; Foto: Kernplan

Abbildung: Blick von der Beethovenstrasse nach Nordosten auf das Plangebiet (Bestandsgebäude an der Beethovenstrassse links im Bild), in der Bildmitte Fußweg zur Straße „In der Mückendell“, leerstehendes Bestandsgebäude der Fa. Stoss-Medica rechts im Bild; Foto: Kernplan

2.4.1 Eigentumsverhältnisse

Das ehemalige Betriebsgelände der Fa. Stoss-Medica sowie das daran anschließende Wohngebäude befindet sich vollständig im Eigentum des Vorhabenträgers. Die Flurstücke Gemarkung Dudweiler Flur 6, Flurstücksnummern 198/71, 80/4 und 81/4 befinden sich im Eigentum der Landeshauptstadt.

2.5 Verkehrsanbindung

Die innerörtliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Beethovenstrasse. Das Plangebiet ist über die ca. 3 km nordwestlich gelegene Autobahn A623 und die ca. 500 m südwestlich gelegene L 252 an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Die Erschließung des geplanten Lebensmitteldiscounters wird über die bestehende öffentliche Verkehrsfläche erfolgen. Es ist geplant, den Kundenparkplatz nördlich sowie westlich um den Einzelhandelsbetrieb herum anzulegen. Die Erschließung der Tiefgarage des Studentenwohnheims ist über eine separate Zu- und Abfahrt von der Beethovenstraße an der südlichen Gebäudeseite des Gebäudekomplexes geplant.

Die Warenanlieferung wird über den Kundenparkplatz an der östlichen Gebäudeseite des Lebensmitteldiscounters mittels einer Anlieferungsrampe erfolgen.

2.6 Ver- und Entsorgung

Alle für das Plangebiet notwendigen Anschlüsse an Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Strom, Abwasser, Telekommunikation) sind im Straßenraum der

Beethovenstrasse bereits vorhanden, sodass die Erschließung des Plangebietes auch hinsichtlich der technischen Infrastruktur ohne großen zeitlichen und finanziellen Aufwand gewährleistet ist.

Die Bebaubarkeit des Plangebietes war bereits vor 1999 durch den Bebauungsplan geregelt. In diesem Zusammenhang wurde auch von dem Anschluss des jetzt überplanten Teilgebietes an die öffentliche Kanalisation ausgegangen.

Das Plangebiet wird aktuell im Mischsystem entwässert. Damit ist § 49a SWG nicht anzuwenden. Aufgrund einer nicht ausreichend vorhandenen Kapazität im Abwasserwassernetz muss die Ableitung vom Regenwasser von den zusätzlich befestigten Flächen der Erschließungsanlage, welche über den derzeitigen Stand der Versieglung hinausgehen, über eine Rückhaltung in den Regenwasserkanal erfolgen. Zur Berechnung des Rückhaltevolumens muss gem. ZKE ein Wert von 50 l/m^2 abflusswirksame Flächen zugrunde gelegt werden. Ins öffentliche Netz dürfen nur 5 l/s abgeleitet werden. Alternativ wäre über eine Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser nachzudenken.

Im Rahmen des Bauantrages ist die Planung und Bauausführung des Entwässerungssystems mit ZKE abzustimmen.

Die Möglichkeit einer gezielten Versickerung des Regenwassers im Plangebiet ist unter Berücksichtigung der geologischen und hydrologischen Bedingungen gegebenenfalls zu untersuchen.

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

2.7 Übergeordnete Planungsvorgaben der Raumordnung und Landesplanung

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

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

Der Stadtteil Dudweiler gehört zum Stadtbezirk Saarbrücken-Dudweiler. Dudweiler ist als Nahbereich dem Oberzentrum Saarbrücken zugeordnet.

Der Stadtteil Dudweiler und das Plangebiet liegen entlang einer Siedlungsachse 1. Ordnung und eines schienengebundenen Verkehrsweges (DB AG), die sich von Saarbrücken über Sulzbach und Neunkirchen nach St. Wendel erstrecken.

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

- Ziel 2, Grundsatz 3, Grundsatz 6 erfüllt: „Die Entwicklung der Siedlungs-, Wirtschafts- und Versorgungsstruktur sowie die Bereitstellung von Flächen für Wohnen, Gewerbe und zentrale Einrichtungen für die Daseinsgrundfunktionen ist am zentralörtlichen System auszurichten und auf die zentralen Orte unterschiedlicher Stufe zu konzentrieren.“ „Die zentralen Orte sollen die Versorgung der Bevölkerung ihres jeweiligen Verflechtungsbereiches mit Gütern und Dienstleistungen

gewährleisten, indem sie Versorgungseinrichtungen (...) räumlich gebündelt vorhalten. (...) Dabei soll eine wirtschaftliche Auslastung der zentralen Versorgungsangebote mit Gütern und Dienstleistungen gewährleistet werden." „Die Funktion des Oberzentrums Saarbrücken als überregional bedeutsamer Siedlungs-, Wirtschafts-, Arbeitsstandort (...) soll gesichert und weiterentwickelt werden."

- Ziel 17, 32 erfüllt: „Bei der Siedlungsentwicklung (Wohnen, Gewerbe...) sind vorrangig die im Siedlungsbestand vorhandenen Potenziale an Brach- und Konversionsflächen, Baulücken und Baulandreserven sowie das Erneuerungspotenzial des Siedlungsbestandes zu nutzen." „Die Inanspruchnahme erschlossener Bauflächen hat Vorrang vor der Ausweisung und Erschließung neuer Wohnbauflächen."
- Ziel 36 wird eingehalten: „Als durchschnittliche Siedlungsdichte sind bezogen auf das Bruttowohnbauland bei Wohnbauflächenausweisungen folgende Dichtewerte in Wohnungen pro Hektar (W/ha) mindestens einzuhalten: 40 W/ha in der Kernstadt des Oberzentrums [...] 20 W/ha in den nicht-zentralen Gemeindeteilen im Ordnungsraum"
- Grundsatz 41 erfüllt: „Zur bedarfsgerechten, verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung soll in allen Landesteilen ein auf den jeweiligen Versorgungsauftrag des Ober-, Mittel- oder Grundzentrums ausgerichtetes Spektrum von Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen unterschiedlicher Größe und Angebotsformen sichergestellt werden. (...)"

Einwohner	WE-Bedarf 2017-2027	Reserveflächen FNP in ha	WE Reserveflächen FNP	WE in Baulücken	Summe Reserveflächen und Baulücken	WE-Bedarf aktuell
183.014	6.405	64,6	2.184	1.026	3.210	+3.195

- Als Wohnungsbedarf sind 3,5 Wohnungen pro 1.000 Einwohner festgelegt.

Quelle: Landeshauptstadt Saarbrücken, Stand Einwohnermeldedaten: 31.05.2017, Stand: Wohneinheitenbilanzierung: 12.12.2017

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

Die Landeshauptstadt Saarbrücken weist einen jährlichen Bedarf von 640 Wohneinheiten auf. Prognostiziert auf einen Zeitraum von 10 Jahren ergibt sich ein enormer Bedarf auf gesamtstädtischer Ebene.

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

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

Insgesamt stehen deutlich weniger Wohneinheitenpotenziale als errechnet zur Verfügung.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,65 ha (ca. 6.510 m²). In Anbetracht des LEP-Dichtewertes (mindestens 40 Wohneinheiten pro Hektar) müssten auf einer Fläche von 0,8 ha mindestens 32 Wohneinheiten realisiert werden. Im vorliegenden Fall werden ca. 100 Wohneinheiten realisiert, was in Anbetracht der Nähe zum Stadtteilzentrum und zur Universität sowie der verkehrsgünstigen Lage (Nähe zur Autobahn A1 und L251) angemessen ist.

Das Ministerium für Inneres, Bauen und Sport hat darauf hingewiesen, dass Wohnheime für Studenten als mit Seniorenwohnheime vergleichbare Einrichtungen zu werten sind und somit nicht als Wohnungen im Sinne des LEP Siedlung gelten.

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

2.8 Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange

Kriterium	**Beschreibung**
Landesentwicklungsplan (Umwelt)	
Vorranggebiete	nicht betroffen
Zu beachtende Ziele und Grundsätze	Nachrichtlich übernommene Siedlungsfläche (entspricht dem Planvorhaben)
Landschaftsprogramm	• keine speziellen Entwicklungsziele oder Funktionszuweisungen • Lage im Regionalpark Saar (damit keine restriktiven Wirkungen verbunden)
Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange	
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	nicht betroffen
Sonstige Schutzgebiete: Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Wasserschutz-, Überschwemmungsgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Nationalparks, Biosphärenreservate, Naturparks	nicht betroffen
Denkmäler / Naturdenkmäler / archäologisch bedeutende Landschaften nach § 6 SDSchG oder in amtlichen Karten verzeichnete Gebiete	nicht betroffen
Geschützter unzerschnittener Raum nach § 6 Abs. 1 SNG	nicht betroffen
Informelle Fachplanungen	• aufgrund der offiziell vorliegenden Geofachdaten keine Hinweise auf das Vorkommen ökologisch hochwertiger Biotoptypen oder Arten: innerhalb oder im Umfeld des räumlichen Geltungsbereiches keine Arten oder Flächen im Datenmaterial des Arten- und Biotopschutzprogramms (ABSP) und in der Datensammlung ABDS (Arten- und Biotopschutzdaten 2013 Saarland, Stand Februar 2016) enthalten • Räumlicher Geltungsbereich sowie dessen Umfeld nicht im Rahmen der Biotopkartierung erfasst • keine Hinweise darauf, dass besonders seltene oder schützenswerte Arten oder ökologisch hochwertige Biotope betroffen sein könnten; dies gilt insbesondere für gesetzlich geschützte Biotope und FFH-Lebensraumtypen

Allgemeiner und besonderer Artenschutz	
Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen (§ 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG)	Da von dem Planvorhaben Einzelbäume und Gehölzbestände betroffen sind, ist der allgemeine Schutz wild lebender Pflanzen und Tiere zu beachten, d.h. die notwendigen Rodungen sind außerhalb der Zeit vom 1. März bis zum 30. September durchzuführen.
Besonderer Artenschutz (§§ 19 und 44 des BNatSchG)	Besondere Berücksichtigung von streng und besonders geschützten Arten oder natürlichen Lebensräumen im Sinne des Umweltschadensgesetzes:
Störung oder Schädigung besonders geschützter Arten bzw. natürlicher Lebensräume nach USchadG, Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG Zu den artenschutzrechtlich relevanten Arten zählen alle gemeinschaftsrechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten, d. h. alle streng geschützten Arten inklusive der FFH-Anhang-IV-Arten sowie alle europäischen Vogelarten. „Allerweltsarten“ mit einem landesweit günstigen Erhaltungszustand und einer großen Anpassungsfähigkeit (d. h. bei diesen Arten sind keine populationsrelevanten Störungen und keine Beeinträchtigungen der ökologischen Funktion ihrer Lebensstätten, insbesondere der Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu erwarten) werden nicht speziell geprüft	• bestehende Vorbelastungen: – innerstädtische Lage inmitten der bebauten Ortslage von Dudweiler mit nach allen Seiten unmittelbar angrenzenden Wohnbebauungen inkl. Gärten sowie Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben (u.a. benachbarter Kieferorthopäde und Sparkasse) mit entsprechenden Beeinträchtigungen (Lärm, Bewegungsunruhe, Bebauungen, Versiegelungen) und Zerschneidungs-/Isolationswirkungen – räumlicher Geltungsbereich selbst bereits größtenteils versiegelt und bebaut – Umgebende Verkehrsinfrastrukturen: südlich unmittelbar angrenzend die stark befahrene Beethovenstraße, nördlich unmittelbar angrenzend „In der Mückendell“ und „Im Birkenfeld“ mit entsprechenden Beeinträchtigungen – gesamter räumlicher Geltungsbereich durch intensive Nutzungen sowohl auf der Fläche selbst als auch in der kompletten Umgebung deutlich durch Versiegelungen, Bewegungsunruhe und Lärm sowie Isolationswirkungen vorbelastet • Habitatausstattung: – Voll versiegelte/überbaute/geschotterte Flächen – In den Randbereichen Ruderalfluren (u.a. Kanadische Goldrute) – Baum-Strauch-Hecke mit Arten wie Spitzahorn, Hainbuche, Hasel, Birke, Ziersträucher, etc. (Bäume mit geringem bis maximal mittlerem Stammholz) – Brombeerverbuschungen – Einzelbäume (oft Birken und junger Spitz-, Bergahorn)

	– Durchgewachsene Hainbuchen-Strauch-Hecke – Randlich und in Ritzen aufkommender Jungwuchs der Arten der umgebenden Hecken (Robinie, Birke, Essigbaum, Spitzahorn…) – Zwischen Bürgersteig und Straße Baumallee mit älteren Bäumen (v.a. Spitzahorn) – kein gesetzlich geschütztes Biotop oder FFH-LRT betroffen • Bedeutung als Lebensraum für abwägungs- oder artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten: – weder ABSP-Artpool noch ABDS führen für das betroffene Gebiet ökologisch bedeutsame Tier- oder Pflanzenarten auf – nicht bei der Biotopkartierung erfasst – aufgrund der innerstädtischen isolierten Lage, der Habitatausstattung, der intensiven Nutzungen auf der Fläche selbst und in der direkten Umgebung sowie der übrigen bestehenden Beeinträchtigungen, die mit einem hohen Störgrad verbunden sind, deutlich eingeschränkte ökologische Wertigkeit, insbesondere kein gesetzlich geschütztes Biotop oder FFH-LRT betroffen – keine Hinweise auf Konflikte mit abwägungs- oder artenschutzrechtlich relevanten Tier- und Pflanzenarten erkennbar, insbesondere keine Fortpflanzungsräume gemeinschaftsrechtlich geschützter Tierarten betroffen. Dies bezieht sich auf sämtliche im Saarland vorkommenden potenziell betroffenen gemeinschaftsrechtlich geschützten Pflanzen und Tiere (Libellen, Fische, Muscheln, Rundmäuler, Weichtiere, Krebse, Reptilien, Amphibien, Schmetterlinge, Käfer, Heuschrecken, Säugetiere (außer evtl. Fledermäuse), streng geschützte/Anhang-Vogelarten), für die der Planungsraum keinen geeigneten Lebensraum bietet. Dies gilt insbesondere für artenschutzrelevante Vogelarten: weder Brutstätten von Vogelarten des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie bekannt noch besondere Bedeutung für Rast- und Zugvogelarten und aufgrund der Lage, der Habitatausstattung sowie der bestehenden Vorbelastungen auch auszuschließen – Gebiet des räumlichen Geltungsbereiches zwar Lebensraum (Jagd-/Nahrungsgebiet, Einzelbäume/Sträucher/Hecken evtl. auch zur Fortpflanzung) von sonstigen europäischen Vogelarten, jedoch aufgrund der Habitatausstattung

	sowie der innerstädtischen Lage nur Individuen von (sehr) häufigen und weit verbreiteten störungsunempfindlichen Arten mit wenig spezialisierten Ansprüchen und großer Anpassungsfähigkeit sowie (sehr) gutem Erhaltungszustand wie Kohl- und Blaumeise, Grünfink, Rotkehlchen, Buchfink, Amsel, Star, etc. zu erwarten. Bei potenziell entstehenden lokalen, sehr kleinflächigen Habitatverlusten bestehen für die potenziell betroffenen Individuen ausreichend Ausweichmöglichkeiten in den unmittelbar angrenzenden sowie benachbarten Lebensräumen (unmittelbar angrenzende Gärten und Grünflächen mit Einzelbäumen, Hecken und Gehölzbeständen, im Nordosten liegende Waldinsel…). Da für allgemein verbreitete Vogelarten nie alle möglichen Habitatstrukturen vollständig besetzt sind, ist dies problemlos möglich. – Nutzung der Bäume durch baumbewohnende Fledermäuse als Quartier nicht erkennbar und auch sehr unwahrscheinlich; evtl. Nutzung des Gebietes durch Einzelindividuen von siedlungsangepassten Arten wie Zwergfledermaus oder Breitflügelfledermaus zur Nahrungssuche; potenziell kleinflächiger Verlust kann aufgrund des großen Aktionsradius leicht kompensiert werden – Nutzung der aktuellen Gebäude durch Vögel oder Fledermäuse nicht erkennbar und auch sehr unwahrscheinlich, dennoch sollte aus Vorsorgegründen der Gebäudeabriss im Zeitraum vom 1.11. – 01.03. außerhalb der Aktivitätsperiode der Fledermäuse (und Vögel) durchgeführt werden • artenschutzrechtliche Beurteilung: – nach derzeitigem Kenntnisstand keine Hinweise erkennbar, dass dem Eingriffsgebiet aktuell eine besondere Bedeutung im Artenschutzrecht zukommen könnte – für alle potenziell betroffenen Tierartgruppen gilt: einzelne Individuen von weit verbreiteten, euryöken und störungsunempfindlichen Arten mit breitem Habitatspektrum, wenig spezialisierten Ansprüchen und (sehr) gutem Erhaltungszustand können zwar sehr kleinflächig nicht essenzielle Teil-Habitate verlieren, die örtlichen Tier-Populationen werden jedoch auf Grund der großen Anpassungsfähigkeit, des großen Aktionsradius (Vögel, evtl. jagende Fledermäuse), des Vorhandenseins ausreichend

	großer vergleichbarer Lebensräume im direkten Umfeld, auf die ausgewichen werden kann, sowie des landesweit (sehr) guten Erhaltungszustandes keine erheblichen Beeinträchtigungen erfahren; zu einer signifikanten und nachhaltigen Änderung des Fortpflanzungserfolges mit einer dadurch hervorgerufenen Veränderung des Erhaltungszustandes der Populationen wird es nicht kommen. – nach derzeitigem Kenntnisstand können bei Beachtung der Rodungs-/Abrisszeit außerhalb der Fortpflanzungszeit der Vögel bzw. der Aktivitätszeiten der Fledermäuse erhebliche nachteilige Beeinträchtigungen von artenschutzrechtlich relevanten Arten ausgeschlossen werden; mit dem Eintritt eines Verbotstatbestandes im Sinne des § 44 BNatSchG ist nicht zu rechnen • Auswirkungen im Sinne des Umweltschadensgesetzes: – Keine Hinweise darauf, dass es zu Schäden an bestimmten Arten und natürlichen Lebensräumen nach § 19 des Bundesnaturschutzgesetzes kommen könnte, die einer Haftungsfreistellung entgegenstehen könnten
Zwischenfazit	Nach derzeitigem Kenntnisstand kein Verbotstatbestand im Sinne des § 44 BNatSchG; Voraussetzungen für Haftungsfreistellung für Schäden an bestimmten Arten und natürlichen Lebensräumen nach § 19 BNatSchG erfüllt

2.9 **Geltendes Planungsrecht**

Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der aktuell rechtskräftige Flächennutzungsplan des Regionalverbandes Saarbrücken stellt für die Fläche des Geltungsbereiches Wohnbauflächen dar. Da der vorliegende Bebauungsplan ein Mischgebiet festsetzt, ist der Flächennutzungsplan des Regionalverbandes Saarbrücken daher gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

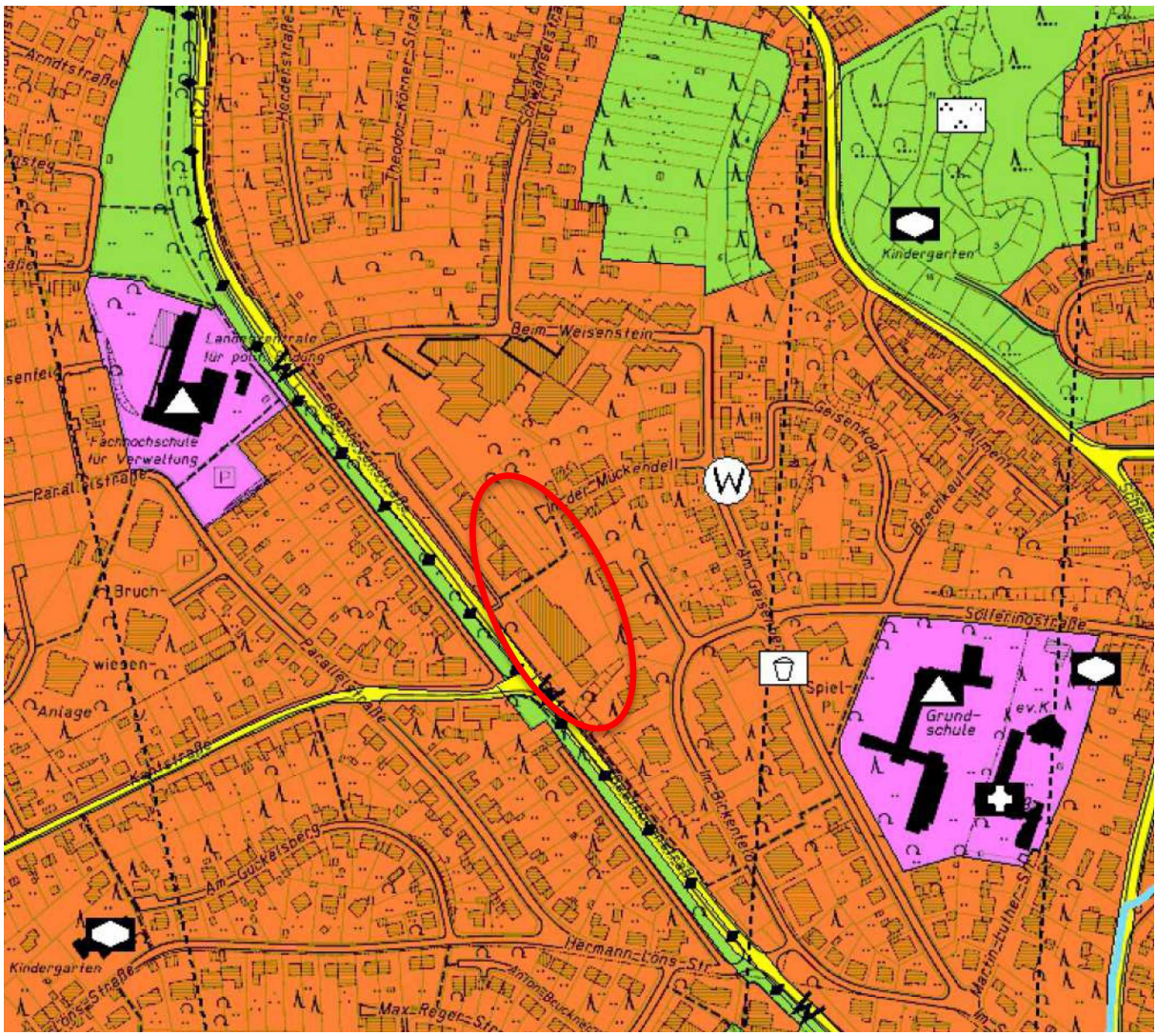


Abbildung: FNP Regionalverband Saarbrücken; Quelle: Regionalverband Saarbrücken

Bebauungsplan

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 316.02.00 „Links der Beethovenstraße, 2. BA“, der als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet festsetzt.

Der neue vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 316.05.00 „Zwischen Beethovenstrasse und Straße In der Mückendell“ ersetzt in seinem Geltungsbereich einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 316.02.00 „Links der Beethovenstraße, 2. BA“ aus dem Jahr 1971.

Abbildung: Bebauungsplan “Links der Beethovenstraße Abschnitt II“; Quelle: Landeshauptstadt Saarbrücken

2.10 Erforderlichkeit von neuem Planungsrecht

Im Plangebiet soll qualifiziertes Planungsrecht für die Errichtung eines Gebäudekomplexes, bestehend aus einer Wohn- und Einzelhandelsnutzung, geschaffen werden.

Da die Fläche bisher als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist, ist die Realisierung des geplanten Gebäudekomplexes derzeit nicht möglich. Auch die überbaubare Grundstücksfläche sowie Stellplatz-Ausweisung passt nicht zu dem geplanten Vorhaben. Eine V-geschossige Bebauung war bereits nach diesem Bebauungsplan möglich.

Um die angestrebte städtebauliche Entwicklung planungsrechtlich zu sichern, stellt die Landeshauptstadt Saarbrücken gem. § 1 Abs. 3 BauGB den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 316.05.00 „Zwischen Beethovenstrasse und Straße In der Mückendell“ auf.

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

- Bei der Planung handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung (Nachverdichtung des Bestandes).
- Insgesamt hat der Geltungsbereich eine Größe von ca. 5.720 m^2, so dass eine Überschreitung des maßgebenden Schwellenwertes von 20.000 m^2 ausgeschlossen ist.
- Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird mit dem Bebauungsplan nicht begründet.
- Weitere Voraussetzung der Anwendung des § 13a BauGB ist, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Umweltbelange vorliegen. Dies trifft für den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu.
- Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt, ein Ausgleich der vorgenommenen Eingriffe ist damit nicht notwendig. Dennoch gilt selbstverständlich auch für Bauleitpläne, die im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, weiterhin die Verpflichtung, dass die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sachgerecht bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind.

Die Vorschriften des Verfahrens nach § 13 BauGB gelten entsprechend. Es wird darauf hingewiesen, dass gem. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB und § 13a Abs. 2 und 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen wird.

2.11 Erstellte Fachgutachten

2.11.1 Schalltechnisches Gutachten (SGS TÜV Saar; Stand: 19.03.2018)

Der Vorhabenträger plant den Neubau von Studentenwohnungen mit Parkgarage sowie eines Lebensmitteldiscounters auf dem Grundstück in der Beethovenstraße 53 in Saarbrücken-Dudweiler.

Die SGS-TÜV Saar GmbH wurde mit der Erstellung dieser gutachtlichen Stellungnahme beauftragt.

Immissionsorte

„Die nächstgelegenen Wohnhäuser befinden sich in der Straße Im Birkenfeld nordöstlich des geplanten Lebensmittelmarktes und nordwestlich in der Beethovenstraße. Weitere Wohnhäuser befinden sich auf der gegenüberliegenden Seite der Beethovenstraße.

Nach einem vom Stadtplanungsamt Saarbrücken vorgelegten Bebauungsplan aus dem Jahr 1971 befinden sich die benachbarten Wohnhäuser in der Straße Im Birkenfeld in einem ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebiet. Die betrachteten Wohnhäuser in der Beethovenstraße befinden sich gemäß Flächennutzungsplan in einer Wohnbaufläche.

Zur Berücksichtigung zukünftiger Wohnbebauung nördlich des Grundstückes Beethovenstraße 53 wurde ein zusätzlicher Immissionsort auf dieser Fläche mit der Schutzbedürftigkeit eines allgemeinen Wohngebietes berücksichtigt.

Zur Beurteilung der von dem geplanten Lebensmittelmarkt ausgehenden Geräuschimmissionen wurden daher an allen betrachteten Immissionsorten die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete herangezogen.

Für die Immissionsorte im Bereich der über dem geplanten Lebensmittelmarkt liegenden Wohnungen wurden aufgrund der Gebietsausweisung in dem vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 316.05.00 „Zwischen Beethovenstraße und Straße In der Mückendell“ die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete herangezogen.

Nach Nummer 6.1 der TA Lärm gelten in den genannten Gebieten die folgenden Immissionsrichtwerte:

- in allgemeinen Wohngebieten und Kleinsiedlungsgebieten:

  tagsüber: 55 dB(A)

  nachts: 40 dB(A)
- in Kern-, Dorf- und Mischgebieten:

  tagsüber: 55 dB(A)

  nachts: 40 dB(A)

Entsprechend der TA Lärm gilt als Beurteilungszeitraum tagsüber der gesamte Zeitraum von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr (16 Stunden), nachts die lauteste Stunde zwischen 22:00 Uhr und 06:00 Uhr.

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die genannten Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

In der nachfolgenden Tabelle sind die in der vorliegenden Untersuchung betrachteten Immissionsorte, die Höhe über Boden sowie der geringste Abstand zu den maßgeblichen Geräuschquellen des geplanten Lebensmittelmarktes (Kundenparkplatz, Laderampe, Verflüssiger) aufgeführt.

Immissionsort		**Höhe über Boden**	**Abstand**
Nr.	**Bezeichnung**	**in m**	**in m**
1	Beethovenstraße 51	3,8	ca. 12
2	Beethovenstraße 50	6,6	ca. 23
3	Im Birkenfeld 9	9,4	ca. 13
4	Im Birkenfeld 11	13,0	ca. 15
5	Im Birkenfeld 13 Nordseite	10,2	ca. 20
6	Im Birkenfeld 13 Südseite	10,2	ca. 23
7	Beethovenstraße 48 a	5,6	ca. 45
8	Kantstraße 58 a	4,6	ca. 38
9	Wohnbebauung WA (2.OG)	8,4	ca. 12
10	Wohnung Nr. 13 (1.OG)	6,3	
11	Wohnung Nr. 24 (1.OG)	6,3	

12	Wohnung Nr. 73 (4.OG)	15,0	

Der Immissionsort Nr. 9 ist die geplante Wohnbebauung nördlich des Grundstückes Beethovenstraße 53, die Immissionsorte Nr. 10 bis 12 sind Studentenwohnungen innerhalb des betrachteten Bauvorhabens.

Es wurden jeweils die Stockwerke der Gebäude betrachtet, an denen sich die höchsten Geräuschimmissionen durch den Betrieb des Lebensmittelmarktes ergeben. Die Lage der maßgeblichen Immissionsorte wurde auf Basis einer flächendeckenden Schallausbreitungsrechnung ermittelt.

Die Immissionsrichtwerte gelten gemäß TA Lärm für die Summe der Geräuschimmissionen von Anlagen, die nach der TA Lärm zu beurteilen sind. Eine an den Immissionsorten vorhandene Vorbelastung ist bei der Beurteilung der hinzukommenden Geräuschimmissionen daher mit zu berücksichtigen.

Im vorliegenden Fall wurde nach den Ergebnissen einer Ortsbesichtigung davon ausgegangen, dass an den für den geplanten Lebensmittelmarkt maßgeblichen Immissionsorten keine relevante Vorbelastung durch andere, ebenfalls nach der TA Lärm zu beurteilende Anlagen besteht."

Durchführung der Untersuchung

„Die Geräusche des Parkverkehrs auf dem Kundenparkplatz wurden anhand der Parkplatzlärmstudie des Bayrischen Landesamt für Umweltschutz, 6. Auflage 2007 berechnet. Die Fahrgeräusche für die Ein- und Ausfahrt wurden nach den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen RLS-90 ermittelt.

Die für die Berechnung erforderliche Netto-Verkaufsfläche des geplanten Lebensmittelmarktes wurde aus den vorliegenden Planzeichnungen ausgemessen.

Die Berechnung der mit der Be- und Entladung der Lkw verbundenen Geräusche sowie der Fahrgeräusche der Lkw erfolgte nach der Untersuchung der Hessischen Landesanstalt für Umwelt zu Lkw- und Ladegeräuschen sowie deren Aktualisierung durch das Hessische Landesamt für Umwelt und Geologie aus dem Jahr 2005 auf der Basis der vom Vorhabenträger angegebenen Daten zur Warenanlieferung.

Die von der Müllentsorgung ausgehenden Geräuschemissionen wurden dem Leitfaden zur Prognose von Geräuschen bei der Be- und Entladung von Lkw des Landesumweltamtes (LUA) Nordrhein-Westfalen entnommen.

Die insgesamt an den Immissionsorten in der Nachbarschaft verursachten Geräuschimmissionen wurden durch eine Schallausbreitungsrechnung nach DIN ISO 9613-2 ermittelt.

Die Beurteilung der Geräuschimmissionen erfolgte gemäß TA Lärm.

Des Weiteren wurden die auf das geplante Wohngebäude einwirkenden Geräuschimmissionen durch den Straßenverkehr auf der Beethovenstraße tagsüber und nachts nach den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen, RLS-90 berechnet. Die für die Berechnung erforderlichen Verkehrsmengen auf der Beethovenstraße wurden vom Landesbetrieb für Straßenbau in Neunkirchen auf der Basis der Zählung zur Verkehrsmengenkarte im Jahr 2010 angegeben.

Die berechneten Geräuschimmissionen durch den Straßenverkehr wurden mit den Orientierungswerten in Beiblatt 1 der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, sowie mit den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV für Mischgebiete verglichen.

Des Weiteren wurden die maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 berechnet. Zudem wurden die pauschalen Anforderungen an den Schallschutz des geplanten Wohn- und Geschäftsgebäudes angegeben."

Qualität der Prognose

„Bei der Ermittlung der zu erwartenden Geräuschemissionen wurden soweit möglich Maximalbetrachtungen durchgeführt.

Die Emissionsansätze in den herangezogenen Studien zu den Geräuschen von Parkplätzen sowie von Lkw- und Ladegeräuschen basieren auf Maximalbetrachtungen, so dass die tatsächlich zu erwartenden Geräuschemissionen im Normalfall geringer sind.

Die Berechnung der bei der Entladung der Lkw entstehenden Innenpegel in der Einhausung nach Gleichung (6a) der VDI 2571 führt erfahrungsgemäß zu Werten, die in der Praxis unterschritten werden.

Die Eingangsgrößen der Schallausbreitungs- und Abschirmberechnung (Bodendämpfung, Geländekante etc.) wurden so gewählt, dass sich eine Maximalabschätzung der tatsächlich zu erwartenden Geräuschemission ergibt.

Insgesamt sind in der Praxis tendenziell geringere Geräuschimmissionen zu erwarten als in der vorliegenden Untersuchung berechnet, sofern die berücksichtigten Schallschutzmaßnahmen umgesetzt werden.

Die Geräuschimmissionen durch den Straßenverkehr wurden nach den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen - RLS-90 berechnet. Vom Landesamt für Straßenbau des Saarlandes wurden für die Zählstelle 6708 0809 (Knotenpunkt der L251 mit der L252 in Saarbrücken-Dudweiler) aus der Verkehrszählung im Jahr 2010 detaillierte Verkehrszahlen zur maßgebenden stündlichen Verkehrsstärke M und zum Lkw-Anteil p für den Tag zwischen 06:00 und 22:00 Uhr und für die Nacht zwischen 22:00 und 06:00 Uhr vorgelegt. Nach Angaben des Landesbetriebes für Straßenbau des Saarlandes ist bis zu dem Jahr 2030 mit einer jährlichen Steigerung des Verkehrsaufkommens des Gesamtverkehrs von 0,4 % und einer jährlichen Steigerung des Lkw-Anteils von 0,8 % zu rechen. Ab dem Jahr 2030 ist von einem gleichbleibenden Verkehrsaufkommen auszugehen. Die für das Jahr 2010 angegebenen Verkehrsdaten wurden entsprechend hochgerechnet.

Die Genauigkeit der Berechnung der Verkehrsgeräuschimmissionen hängt im Wesentlichen von den Verkehrsmengen ab, die im vorliegenden Fall vom Landesbetrieb für Straßenbau übermittelt wurden. Es wird angemerkt, dass eine Änderung des Verkehrsaufkommens um 10 % zu einer Änderung der Pegel – sowohl der Emissions- wie auch der Immissionspegel – um 0,7 dB(A), eine Änderung des Verkehrsaufkommens um 25 % zu einer Änderung der Pegel um 1,5 dB(A) führt. Geringfügige Änderungen der Verkehrszahlen haben somit einen vergleichsweise geringen Einfluss auf die Ergebnisse des vorliegenden Gutachtens."

Zusammenfassung und Ergebnis der Untersuchung

„In den nachfolgenden Tabellen sind die in der vorliegenden Untersuchung für den geplanten Lebensmittelmarkt in der Beethovenstraße 53 in Saarbrücken-Dudweiler

einschließlich der Tiefgarage der geplanten Wohneinheiten ermittelten Beurteilungspegel der Geräuschimmissionen der gem. TA Lärm geltenden Immissionsrichtwerte gegenübergestellt.

Die von den Parkvorgängen der Bewohner der geplanten Wohnungen auf dem oberirdischen Parkplatz ausgehenden Geräuschimmissionen wurde in den beiden nachfolgenden Varianten untersucht:

1. Sämtliche oberirdischen Stellplätze können von den Bewohnern genutzt werden.
2. Nur die Stellplätze zwischen dem geplanten Gebäude und der Beethovenstraße können von den Bewohnern genutzt werden.

Beurteilungspegel tags

Immissionsort		**Beurteilungspegel $L_{r,Tag}$ in dB(A)**		**Immissionsrichtwert**
Nr.	**Bezeichnung**	**Variante 1**	**Variante 2**	**tags in dB(A)**
1	Beethovenstraße 51	55	55	55
2	Beethovenstraße 50	50	50	55
3	Im Birkenfeld 9	48	47	55
4	Im Birkenfeld 11	52	51	55
5	Im Birkenfeld 13 (Nordwest)	55	55	55
6	Im Birkenfeld 13 (Südwest)	55	55	55
7	Beethovenstraße 48a	50	50	55
8	Kantstraße 58 a	49	49	55
9	Wohnbebauung WA (2.OG)	54	54	55
10	Wohnung Nr. 13 (1.OG)	59	60	60
11	Wohnung Nr. 24 (1.OG)	55	56	60
12	Wohnung Nr. 73 (4.OG)	58	58	60

Der Vergleich der ermittelten Beurteilungspegel mit den Immissionsrichtwerten tags zeigt, dass diese an allen betrachteten Immissionsorten eingehalten bzw. um bis zu 8 dB unterschritten werden.

Beurteilungspegel nachts

Immissionsort		**Beurteilungspegel $L_{r,Nacht}$ in dB(A)**		**Immissionsrichtwert**
Nr.	**Bezeichnung**	**Variante 1**	**Variante 2**	**nachts in dB(A)**
1	Beethovenstraße 51	40	35	40

2	Beethovenstraße 50	39	40	40
3	Im Birkenfeld 9	34	34	40
4	Im Birkenfeld 11	32	28	40
5	Im Birkenfeld 13 (Nordwest)	36	28	40
6	Im Birkenfeld 13 (Südwest)	35	27	40
7	Beethovenstraße 48a	35	35	40
8	Kantstraße 58 a	35	37	40
9	Wohnbebauung WA (2.OG)	38	31	40
10	Wohnung Nr. 13 (1.OG)	44	45	45
11	Wohnung Nr. 24 (1.OG)	44	45	45
12	Wohnung Nr. 73 (4.OG)	40	29	45

Der Immissionsrichtwerte nachts werden danach ebenfalls an allen betrachteten Immissionsorten eingehalten.

Spitzenpegel tags

Immissionsort		**Spitzenpegel tags**	**zulässiger Spitzenpegel tags (IRW + 30 dB)**
Nr.		**in dB(A)**	**in dB(A)**
1	Beethovenstraße 51	69	85
2	Beethovenstraße 50	61	85
3	Im Birkenfeld 9	61	85
4	Im Birkenfeld 11	70	85
5	Im Birkenfeld 13 (Nordwest)	80	85
6	Im Birkenfeld 13 (Südwest)	79	85
7	Beethovenstraße 48a	66	85
8	Kantstraße 58 a	61	85
9	Wohnbebauung WA (2.OG)	74	85
10	Wohnung Nr. 13 (1.OG)	72	95
11	Wohnung Nr. 24 (1.OG)	74	95
12	Wohnung Nr. 73 (4.OG)	74	95

Die tags zulässigen Spitzenpegel werden nicht überschritten.

Spitzenpegel nachts

Immissionsort		**Spitzenpegel nachts in dB(A)**		**zulässiger Spitzenpegel nachts (IRW + 20 dB)**
Nr.	**Bezeichnung**	**Variante 1**	**Variante 2**	**in dB(A)**
1	Beethovenstraße 51	64	56	60
2	Beethovenstraße 50	59	59	60
3	Im Birkenfeld 9	54	54	60
4	Im Birkenfeld 11	55	43	60
5	Im Birkenfeld 13 (Nordwest)	59	36	60
6	Im Birkenfeld 13 (Südwest)	57	31	60
7	Beethovenstraße 48a	53	53	60
8	Kantstraße 58 a	56	56	60
9	Wohnbebauung WA (2.OG)	57	46	60
10	Wohnung Nr. 13 (1.OG)	70	70	65
11	Wohnung Nr. 24 (1.OG)	72	72	65
12	Wohnung Nr. 73 (4.OG)	63	49	65

Die nachts zulässigen Spitzenpegel werden somit in der Variante 1 an einem Immissionsort außerhalb des Plangebietes (Beethovenstr. 51) und an zwei Immissionsorten innerhalb des Plangebietes (1.OG Appartements Südwestseite) um 4 bis 7 dB überschritten.

In der Variante 2 werden die nachts zulässigen Spitzenpegel dagegen nur an den betrachteten Immissionsorten innerhalb des Plangebietes (1.OG Appartements Südwestseite) um 5 bis 7 dB überschritten.

Der Vorgang, der zu der Überschreitung der nachts zulässigen Werte für kurzzeitige Geräuschspitzen führt, ist das Türenschlagen an den oberirdisch geparkten Pkw der Bewohner der geplanten Wohnanlage.

Zur schalltechnischen Beurteilung von Parkplätzen in Wohnanlagen ist der Parkplatzlärmstudie des Bayrischen Landesamt für Umwelt, 6. Auflage von 2007 in Abschnitt 10.2.3 folgender Passus zu entnehmen.

„*Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass Stellplatzimmissionen auch in Wohnbereichen gewissermaßen zu den üblichen Alltagserscheinungen gehören und dass Garagen und Stellplätze, deren Zahl dem durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf entspricht, auch in einem von Wohnbebauung geprägten Bereich keine erheblichen, billigerweise unzumutbaren Störungen hervorrufen. Vgl. hierzu u.a. den Beschluss des Verwaltungsgerichtshofes Baden-Württemberg vom 20.07.1995, Az. 3 S 3538/94. Trotzdem sollte das unter 10.1 und 10.2.1 beschriebene Beurteilungsverfahren zur schallschutztechnischen Optimierung heran-*

gezogen werden. In o.g. Beschluss wird die Auffassung vertreten, dass Maximalpegel nicht zu berücksichtigen sind."

Bei der geplanten Absperrung des nordwestlich gelegenen Parkplatzes mit den Stellplätzen Nr. 1 bis Nr. 33 während der Nacht wird der Parkverkehr durch die Bewohner im Nachtzeitraum auf den Bereich der dafür ausgewiesenen Stellplätze beschränkt.

Voraussetzung für das Ergebnis der vorliegenden Untersuchung ist die Umsetzung der folgenden, in der Berechnung berücksichtigten Schallschutzmaßnahmen:

- Asphaltierung der Fahrgassen des Kundenparkplatzes
- Einhausung des Anlieferungsbereichs; die Einhausung ist so auszuführen, dass die anliefernden Lkw während der Entladung vollständig in der Einhausung stehen können; auf der Einfahrtseite ist ein Rolltor vorzusehen, das während der Entladung der Lkw geschlossen gehalten wird
- die Wand und Dachkonstruktion muss mindestens ein bewertetes Schalldämm-Maß von R'_w = 25 dB und das Rolltor in der Nordostseite ein bewertetes Schalldämm-Maß von R'_w = 19 dB aufweisen
- dreiseitig geschlossene Einkaufswagenbox, die offene Seite wird zum Eingang des Lebensmittelmarktes orientiert (Südostseite)
- keine Warenanlieferung in der Nachtzeit (22:00 bis 06:00 Uhr)
- geräuscharmer Außenverflüssiger mit einem Schallleistungspegel während der Nachtzeit von maximal 60 dB(A)
- Ausführung des Tores zur Tiefgarage und, sofern vorgesehen, Ausführung der Abdeckung der Regenrinne auf der Zufahrt zur Tiefgarage nach dem Stand der Lärmminderungstechnik, so dass von der Betätigung des Tores bzw. von dem Überfahren der Abdeckung der Regenrinne keine relevanten Geräusche ausgehen
- die Zufahrt zu den nordwestlich gelegenen Stellplätzen Nr. 1 bis 33 ist während der Nachtzeit (22:00 bis 06:00 Uhr) durch technische Maßnahmen abzusperren, um den Parkverkehr der Hausbewohner in der Nacht auf die dafür ausgewiesenen Stellplätze zu beschränken

Das Abstellen der Kühlaggregate der Lkw während der Entladung ist bei geschlossenem Rolltor und bei der Einhaltung der angegebenen mindestens erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile der vorgesehenen Einhausung zur Einhaltung der zulässigen Geräuschimmissionen nicht erforderlich.

Die auf das geplante Wohngebäude tagsüber und nachts einwirkenden Geräuschimmissionen durch den Straßenverkehr auf der Beethovenstraße wurden nach den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen, RLS-90 berechnet und mit den Orientierungswerten in Beiblatt 1 der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, sowie mit den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV für Mischgebiete verglichen. Des Weiteren wurden die maßgeblichen Außenlärmpegel L_a nach DIN 4109-2 berechnet und die sich nach DIN 4109-1 Aufenthaltsräume in Wohnungen ergebenen gesamten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile der geplanten Wohnräume ermittelt.

In der folgenden Tabelle sind die in der vorliegenden Untersuchung für die zwei Geräuschquellen (Straße und Gewerbe) an den untersuchten Immissionsorten ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel sowie der sich daraus ergebende resultierende maßgebliche Außenlärmpegel aufgeführt. Da der Zuschlag von 3 dB(A) jeweils bei allen einzelnen Geräuschquellen berücksichtigt wurde, ist kein weiterer Zuschlag auf die Summe erforderlich. Die so berechnete Summe entspricht den Vorgaben nach 4.4.5.7 der DIN 4109-2.

Immissionsort		**maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)**		
Nr.	**Bezeichnung**	**Straßenverkehr**	**Gewerbe**	**Summe**
1a	SW-Fassade, 1.OG	69	63	**70**
1b	SW-Fassade, 2.OG	69	63	**70**
1c	SW-Fassade, 3.OG	69	63	**70**
1d	SW-Fassade, 4.OG	69	63	**70**
2a	NO-Fassade 1.OG	48	63	**63**
2b	NO-Fassade 2.OG	49	63	**63**
2c	NO-Fassade 3.OG	39	63	**63**
2d	NO-Fassade 4.OG	43	63	**63**
3a	NW-Fassade 1.OG	65	63	**67**
3b	NW-Fassade 2.OG	65	63	**67**
3c	NW-Fassade 3.OG	65	63	**67**
3d	NW-Fassade 4.OG	65	63	**67**
4a	SO-Fassade 1.OG	65	63	**67**
4b	SO-Fassade 2.OG	65	63	**67**
4c	SO-Fassade 3.OG	66	63	**68**
4d	SO-Fassade 4.OG	66	63	**68**

Die für die betrachteten Immissionsorte nach DIN 4109-1 [14] ermittelten gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße der Außenbauteile $R'_{w,ges}$ von Aufenthaltsräumen in Wohnungen können der Tabelle in Abschnitt 10.6 entnommen werden.

Die Schalldämmung von Fenstern ist nur wirksam, wenn das Fenster geschlossen ist. Tagsüber können Wohn- und Schlafräume durch gelegentliches Öffnen der Fenster gelüftet werden (Stoßlüftung) und die Fenster in der übrigen Zeit geschlossen gehalten werden. In der Nacht ist dies jedoch nicht möglich.

Dies bedeutet, dass im Fall einer Überschreitung der zulässigen Werte im Beurteilungszeitraum Nacht (Immissionsorte auf der Südwestseite) die schutzbedürftigen Räume des betroffenen Gebäudes mit schallgedämpften Lüftungseinrichtungen auszurüsten sind, wodurch das Schließen der Fenster während der Nacht ermöglicht wird. Diese schallgedämpften Lüftungseinrichtungen können z.B. unmittelbar in die Blend- oder Flügelrahmen der Fenster integriert werden. Das geforderte Schalldämm-Maß für das Fenster gilt dann einschließlich der Lüftungselemente, die dazu entsprechend schallgedämpft ausgeführt sein müssen. Dies betrifft zumindest die Bereiche des geplanten Gebäudes, in denen die Immissionsgrenzwerte der

16. BImSchV in dem Beurteilungszeitraum Nacht überschritten werden. Im Sinne der Vorsorge sollten aber auch diejenigen Bereiche des Gebäudes berücksichtigt werden, in denen die Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1 überschritten werden.

Die Außenbauteile des geplanten Wohngebäudes sind so auszuführen, dass die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße eingehalten werden. Dabei sind die geplanten Raumarten und die für die Fassaden ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel L_a zu berücksichtigen. Die Berechnung der Bau-Schalldämm-Maße der einzelnen Außenbauteile erfolgt im konkreten Fall nach DIN 4109-2. An Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenpegel leistet (z.B. Küchen) sowie an Außenbauteile von Räumen, die nicht dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen (z.B. Dielen, Badezimmer und Treppenaufgänge) werden keine Anforderungen gestellt.

In dem Bebauungsplan Nr. 316.05.00 "Zwischen Beethovenstraße und Straße In der Mückendell" sollten inhaltlich folgende zusätzliche Festsetzungen für das Mischgebiet getroffen werden:

- Asphaltierung der Fahrgassen des Kundenparkplatzes
- Einhausung des Anlieferungsbereichs; die Einhausung ist so auszuführen, dass die anliefernden Lkw während der Entladung vollständig in der Einhausung stehen können; auf der Einfahrtseite ist ein Rolltor vorzusehen, das während der Entladung der Lkw geschlossen gehalten wird
- die Wand und Dachkonstruktion muss mindestens ein bewertetes Schalldämm-Maß von R'_w = 25 dB und das Rolltor in der Nordostseite ein bewertetes Schalldämm-Maß von R'_w = 19 dB aufweisen
- dreiseitig geschlossene Einkaufswagenbox, die offene Seite wird zum Eingang des Lebensmittelmarktes orientiert (Südostseite)
- keine Warenanlieferung in der Nachtzeit (22:00 bis 06:00 Uhr)
- geräuscharmer Außenverflüssiger mit einem Schallleistungspegel während der Nachtzeit von maximal 60 dB(A)
- Ausführung des Tores zur Tiefgarage und sofern vorgesehen Ausführung der Abdeckung der Regenrinne auf der Zufahrt zur Tiefgarage nach dem Stand der Lärmminderungstechnik, so dass von der Betätigung des Tores bzw. von dem Überfahren der Abdeckung der Regenrinne keine relevanten Geräusche ausgehen
- die Zufahrt zu den nordwestlich gelegenen Stellplätzen Nr. 1 bis 33 ist während der Nachtzeit (22:00 bis 06:00 Uhr) durch technische Maßnahmen abzusperren, um den Parkverkehr der Hausbewohner in der Nacht auf die dafür ausgewiesenen Stellplätze zu beschränken
- Die von Gewerbebetrieben innerhalb des Mischgebietes ausgehenden Geräuschemissionen sind so zu begrenzen, dass die damit verbundenen Geräuschimmissionen an schutzbedürftigen Nutzungen innerhalb und außerhalb des Bebauungsplangebietes die gemäß TA Lärm zulässigen Geräuschimmissionen nicht überschreiten.
- Bei der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Nutzungen im Bebauungsplangebiet sind die ermittelten Bereiche der maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß nachstehender Abbildung zu beachten. Die Anforderungen an die Luft-

schalldämmung der zu errichtenden Gebäude sind nach DIN 4109 Teil 1 und Teil 2 zu bestimmen.

– In den in nachstehender Abbildung gekennzeichneten Bereichen der Baugrenze sind Wohn- und Schlafräume mit fensterunabhängigen, schallgedämpften Lüftungseinrichtungen auszustatten. Diese sind bei der Ermittlung der Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile mit zu berücksichtigen.“

(Quelle: Gutachterliche Stellungnahme „zu den Geräuschimmissionen in der Nachbarschaft durch den geplanten Neubau von Studentenwohnungen mit Parkgarage sowie eines Lebensmittelmarktes in der Beethovenstraße 53-55 in 66125 Saarbrücken-Dudweiler“, Sulzbach; Stand: 19.03.2018)

Bereich der maßgeblichen Außenlärmpegel L_a für das Baufenster (MI) in Höhe des 2. Obergeschosses

(Quelle: Gutachterliche Stellungnahme „zu den Geräuschimmissionen in der Nachbarschaft durch den geplanten Neubau von Studentenwohnungen mit Parkgarage sowie eines Lebensmittelmarktes in der Beethovenstraße 53-55 in 66125 Saarbrücken-Dudweiler“, Sulzbach; Stand: 19.03.2018)

Bereiche mit fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen

(Quelle: Gutachterliche Stellungnahme „zu den Geräuschimmissionen in der Nachbarschaft durch den geplanten Neubau von Studentenwohnungen mit Parkgarage sowie eines Lebensmittelmarktes in der Beethovenstraße 53-55 in 66125 Saarbrücken-Dudweiler“, Sulzbach; Stand: 19.03.2018)

2.11.2 Verkehrsgutachten (ms TRAFFIC Planungsbüro für Verkehrstechnik; Stand: 03 / 2018)

Aufgabenstellung

„Zur Beurteilung, ob das bestehende Verkehrsnetz das zu erwartende Verkehrsaufkommen des Lebensmittelmarktes und des Studentenwohnheimes leistungsfähig aufnehmen kann, dient dieses Verkehrsgutachten.

Das Plangebiet wird über zwei Zufahrten erschlossen. Bei der Leistungsfähigkeitsberechnung ist insbesondere der dem Grundstück gegenüberliegende Knotenpunkt Beethovenstraße / Kantstraße von Bedeutung.

In einem weiteren Untersuchungsschritt erfolgt eine Beurteilung der Erreichbarkeit des Lebensmittelmarktes und des Studentenwohnheimes für den Fußgänger- und Radverkehr."

Verkehrsanbindung

„Die Erschließung des Parkplatzes für den geplanten Lebensmittelmarkt erfolgt über einen zur Beethovenstraße parallel verlaufenden Wohnweg, der mit der Beethovenstraße über eine Zufahrt verbunden ist.

Die geplante Parkgarage wird über eine separate Zufahrt direkt an die Beethovenstraße angeschlossen.

Die Beethovenstraße ist als Landesstraße 2. Ordnung (L251) klassifiziert und verbindet die Ortsmitte von Dudweiler mit der Ortsmitte von Scheidt. Sie besitzt eine Länge von etwa 4 km.

Etwa 800 m südlich des Plangebietes befindet sich eine Anschlussstelle an die L252, die eine Verbindung zur Innenstadt Saarbrücken, zur Universität und zur Bundesautobahn A6 (Saarbrücken-Mannheim, AS St. Ingbert-West) darstellt.

Die zulässige Höchstgeschwindigkeit in der Beethovenstraße beträgt 50 km/h. Die Nebenstraßen sind als Tempo-30-Zone ausgeführt.

Im Bereich des zur Beethovenstraße parallel verlaufenden Wohnweges befinden sich vier Mehrfamilienhäuser, die über diesen an das Verkehrsnetz angeschlossen werden.

Die vorhandene Zufahrt, die den parallel verlaufenden Wohnweg an die Beethovenstraße anbindet, befindet sich etwa 60 m schräg gegenüber der vorfahrtgeregelten Einmündung Beethovenstraße / Kantstraße in Richtung Ortsmitte Dudweiler.

Diese wird auch für die Erschließung des Lebensmittelmarktes (Parkplatz, Anlieferung) und die Stellplätze für die Besucher genutzt.

Die eigentliche Parkplatz-Zufahrt für den geplanten Lebensmittelmarkt wird über den parallel verlaufenden Wohnweg erreicht, die etwa 30 m von der Zufahrt Beethovenstraße entfernt ist.

Die Zufahrt zur Parkgarage ist wiederum etwa 30 m schräg gegenüber dem Knotenpunkt Beethovenstraße / Kantstraße in Richtung Scheidt vorgesehen.

Die nächstgelegenen Haltestellen des ÖPNV befinden sich ca. 250 m entfernt an der Einmündung Beethovenstraße/Beim Weisenstein sowie ca. 180 m entfernt in der Kantstraße."

Verkehrszählung

„Um das aktuelle Verkehrsaufkommen in der Beethovenstraße zu ermitteln, fand am Dienstag, den 04.04.2017 eine videogestützte Verkehrszählung im Untersuchungsbereich statt.

Hierbei wurden die Verkehrsströme an den Knotenpunkten K1 Beethovenstraße / Kantstraße und K2 Beethovenstraße / Zufahrt paralleler Wohnweg erfasst.

Die Spitzenstunde Vormittag stellt sich an beiden Knotenpunkten im Zeitraum 06:30 bis 07:30 Uhr ein, die Spitzenstunde Nachmittag von 15:30 bis 16:30 Uhr.

In der Beethovenstraße wurden in der Spitzenstunde Vormittag im Querschnitt 631 Kfz erfasst, in der Spitzenstunde Nachmittag 995 Kfz. Der Anteil des Schwerverkehrs beträgt am Vormittag 6,5 % und am Nachmittag 2,2%.

Die Verkehrsbelastung im Querschnitt in der Kantstraße beträgt 360 Kfz in der Spitzenstunde Vormittag und 377 Kfz in der Spitzenstunde Nachmittag."

„Gemäß der aktuell gültigen Verkehrsmengenkarte aus dem Jahr 2010 des Landesbetriebes für Straßenbau Saarland beträgt die Verkehrsbelastung in der Beethovenstraße am Tag in 24 Stunden 11.133 Kfz/24h. Dieser DTV-Wert gilt für die etwa 900 m entfernte Zählstelle am Knotenpunkt L 251 Beethovenstraße / L 252.

Um den 24 Stunden DTV-Wert der Verkehrsmengenkarte 2010 mit den Ergebnissen der aktuellen Verkehrszählung vergleichen zu können, wird dieser auf die Spitzenstunde Nachmittag umgerechnet. Dabei werden üblicherweise ca. 10 % des DTV-Wertes angesetzt.

Daraus ergibt sich im Querschnitt eine Belastung von 1.100 Kfz/h. Dieser Wert liegt etwa 10 % über dem Wert der aktuellen Verkehrszählung."

Projektspezifische Verkehrsprognose

Schätzung der Verkehrsverteilung

„In Dudweiler befinden sich mehrere Lebensmitteldiscounter und SB-Warenhäuser, hauptsächlich im nördlichen Stadtgebiet. Es wird davon ausgegangen, dass der neue Discounter die Lebensmittelversorgung für die unmittelbar angrenzenden Wohngebiete im Südwesten, Nordosten und Osten abdeckt.

Es wird weiterhin angenommen, dass die Verkehre nicht in die gleiche Richtung zurückfahren wie sie angekommen sind (z.B. Kunden mit weiteren Einkaufszielen, Berufspendler). Dieser Effekt wird mit jeweils 20% des Verkehrs eingerechnet. Der Durchgangsverkehr wird nur zu einem kleinen Teil berücksichtigt.

Verkehrsverteilung (Variante 1)

(Quelle: Verkehrsgutachten – Neubau eines Lebensmittelmarktes und eines Studentenwohnheimes mit Parkgarage in Saarbrücken-Dudweiler, St. Ingbert; Stand: Oktober 2017)

Grenzwertbetrachtung

„In einem weiteren Berechnungsschritt wird die bisher angenommen Verkehrsverteilung zulasten der Kantstraße verändert.

Damit soll ermittelt werden, inwieweit der Knotenpunkt Beethovenstraße / Kantstraße mit einem höheren Verkehrsaufkommen aus der Nebenstraße leistungsfähig ist.“

Neue Verkehrsverteilung (Variante 2)

(Quelle: Verkehrsgutachten – Neubau eines Lebensmittelmarktes und eines Studentenwohnheimes mit Parkgarage in Saarbrücken-Dudweiler, St. Ingbert; Stand: März 2018)

Leistungsfähigkeit

„Die Leistungsfähigkeitsberechnungen erfolgen mit dem „HBSRechenprogramm“ auf Grundlage des HBS Handbuchs für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen 2015.

Durch dieses Verfahren kann für jeden zufließenden Strom die höchstmögliche abfließende Verkehrsstärke ermittelt werden. Ein Vergleich mit dem zufließenden Verkehr gestattet Aussagen zur Leistungsfähigkeit, deren Qualität in verschiedenen Stufen angegeben wird.

Als wesentliches Kriterium hierzu zählt die mittlere Wartezeit der Verkehrsströme.

Die Berechnungen der Leistungsfähigkeit erfolgen für die vorfahrtgeregelten Knotenpunkte K1 Beethovenstraße / Kantstraße, K2 Beethovenstraße / Zufahrt paralleler Wohnweg und K3 Beethovenstraße / Zufahrt Parkgarage sowohl in der Spitzenstunde Vormittag als auch in der Spitzenstunde Nachmittag für die Variante 1 und Variante 2.

Alle Knotenpunkte erhalten eine vergleichbare Einstufung in die Verkehrsqualität von A = sehr gut bis F = ungenügend. Dabei sind die Qualitätsstufen schlechter als D = ausreichend in der Regel nicht akzeptabel.“

Ergebnisse der Leistungsfähigkeitsberechnung:

Angegeben sind die Qualitätsstufen der Leistungsfähigkeit sowie die maximalen mittleren Wartezeiten:

Bestand 2017

Spitzenstunde	K1 Beethovenstraße / Kantstraße	K2 Beethovenstraße / Zufahrt paralleler Wohnweg	K3 Beethovenstraße / Zufahrt Parkgarage
Vormittag 06:30-07:30 Uhr	B „gut“ (10,0s)	A „sehr gut“ (0,0s)	-
Nachmittag 15:30-16:30 Uhr	C „befriedigend“ (22,7s)	A „sehr gut“ (7,2s)	-

Prognose 2017 (VARIANTE 1: Kantstraße 20%)

Spitzenstunde	K1 Beethovenstraße / Kantstraße	K2 Beethovenstraße / Zufahrt paralleler Wohnweg	K3 Beethovenstraße / Zufahrt Parkgarage
Vormittag 06:30-07:30 Uhr	B „gut“ (10,2s)	A „sehr gut“ (8,7s)	B „gut“ (10,3s)
Nachmittag 15:30-16:30 Uhr	D „ausreichend“ (36,8s)	C „befriedigend“ (29,3s)	B „gut“ (18,9s)

Prognose 2017 (VARIANTE 2: Kantstraße 30%)

Spitzenstunde	K1 Beethovenstraße / Kantstraße	K2 Beethovenstraße / Zufahrt paralleler Wohnweg	K3 Beethovenstraße / Zufahrt Parkgarage
Vormittag 06:30-07:30 Uhr	B „gut“ (10,2s)	A „sehr gut“ (8,7s)	B „gut“ (10,3s)
Nachmittag 15:30-16:30 Uhr	D „ausreichend“ (41,1s)	C „befriedigend“ (27,5s)	B „gut“ (18,6s)

(Quelle: Verkehrsgutachten – Neubau eines Lebensmittelmarktes und eines Studentenwohnheimes mit Parkgarage in Saarbrücken-Dudweiler, St. Ingbert; Stand: März 2018)

Für die Ermittlung der Qualitätsstufe der Leistungsfähigkeit ist die mittlere Wartezeit des schlechtesten Verkehrsstromes maßgebend. In vorliegenden Fall ist es jeweils der Linkseinbieger, der allen anderen Verkehrsströmen am Knotenpunkt untergeordnet ist. Diese weisen eine „gute“ bis „sehr gute“ Qualitätsstufe auf.“

Beurteilung der Leistungsfähigkeit

„Gemäß den Ergebnissen der Leistungsfähigkeitsberechnung (...) sind in der Beethovenstraße in beiden Spitzenstunden keine Probleme durch abbiegende Fahrzeuge zum geplanten Lebensmittelmarkt oder zur geplanten Parkgarage zu erwarten.

Auch der einbiegende Verkehr an den Knotenpunkten K2 Beethovenstraße / Zufahrt paralleler Wohnweg und K3 Beethovenstraße / Zufahrt Parkgarage lässt sich leistungsfähig abwickeln.

Größere Auswirkungen ergeben sich nachmittags am Knotenpunkt K1 Beethovenstraße / Kantstraße durch die Zunahme der Verkehrsstärke in der vorfahrtberechtigten Beethovenstraße.

Dabei können die in die Kantstraße abbiegenden Verkehrsströme sowie der aus der Kantstraße in die Beethovenstraße in Richtung Scheidt rechtseinbiegende Verkehr problemlos abgewickelt werden. Für den Linkseinbieger in Richtung Ortsmitte Dudweiler ist der Verkehrszustand mit der Qualitätsstufe QSV D „ausreichend“ gerade noch stabil. Hier treten spürbare Wartezeiten auf. In der Variante 1 (Kantstraße 20 %) beträgt die mittlere Wartezeit am Nachmittag für den Linksabbieger etwa 37s, in der Variante 2 (Kantstraße 30 %) etwa 41s.

Die weitere Grenzwertbetrachtung ergibt, dass sich die Verkehrsqualität für den Linksabbieger bei einer Verkehrsverteilung von 40 % in der Kantstraße gerade auf die Qualitätsstufe E „mangelhaft“ verschlechtert.

Bei einer angenommenen Verkehrszunahme von 35 % in der Kantstraße beträgt die Verkehrsqualität die Stufe D „Ausreichend“.

Allerdings sind die längeren Wartezeiten bereits im Bestand 2017 vorhanden mit einer befriedigenden Leistungsfähigkeit.

Rechnerisch ergeben sich auch Wartezeiten für den Rechtseinbieger, da keine separaten Spuren markiert sind. Der Verkehrsablauf in der Praxis zeigt aber, dass die Rechtseinbieger durch den sehr breiten Einmündungsbereich nicht beeinträchtigt werden. Auch die Linkseinbieger können durch große Zeitlücken in den vorfahrtberechtigten Verkehrsströmen vollständig abfließen.

Die Anordnung der Knotenpunkte K1 Beethovenstraße / Kantstraße und K2 Beethovenstraße / Zufahrt paralleler Wohnweg sowie des geplanten K3 Beethovenstraße / Zufahrt Parkgarage entspricht einem sogenannten Versatz, d.h. die untergeordneten Knotenarme münden in relativ geringen Abstand voneinander von verschiedenen Seiten in die übergeordnete Beethovenstraße.

Da die Berechnung der Leistungsfähigkeit in der übergeordneten Beethovenstraße keine Rückstausituationen ergeben, ist nicht von einer Behinderung der Verkehrsströme durch die dicht beieinanderliegenden Knotenpunkte zu erwarten.

Für die Bewertung der dicht beieinanderliegenden Knotenpunkte kommen aber nicht nur Aspekte der Leistungsfähigkeit in Betracht, sondern auch Sicherheitsgründe. Dabei spielen die Sichtverhältnisse eine große Rolle.

Der Nachweis der Anfahrsicht erfolgt auf Grundlage der RASt 06 - Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen.

Hierbei benötigen wartepflichtige Kraftfahrer an Knotenpunkten Mindestsichtfelder in einer Höhe zwischen 0,80 m und 2,50 m, die von ständigen Sichthindernissen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten sind. Davon ausgenommen sind Bäume und Lichtmaste, wenn sie den wartepflichtigen, aus dem Stand einbiegenden Fahrern die Sicht auf bevorrechtigte motorisierte und nicht-motorisierte Fahrzeuge nicht verdecken.

Die Anfahrsicht ist die notwendige Sicht eines Fahrers, der mit einem Abstand von 3 m (Augenhöhe) zum Fahrbahnrand der übergeordneten Straße wartet.

Gem. RASt 06 beträgt die Schenkellänge l des Sichtfeldes bei einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h 70 m.

Diese Sichtweiten sind in der Beziehung zu den übergeordneten Fahrzeugen in der Beethovenstraße zu den wartepflichtigen Fahrzeugen in den Nebenstraßen für alle drei Knotenpunkte gegeben.

Zu berücksichtigen sind aber auch die Fahrzeuge aus den Nebenstraßen zueinander, d.h. Einbieger aus den Zufahrten zu Einbiegern aus der Kantstraße und umgekehrt.

Hier werden die Sichtweiten durch die dicht beieinanderliegenden Knotenpunkte für Geschwindigkeiten von 50 km/h unterschritten. Die Sichtweiten zwischen Kantstraße und Zufahrt Parkplatz sowie Kantstraße und Zufahrt Parkgarage betragen lediglich etwa 60 m, bzw. 30 m (...).

Es ist aber davon auszugehen, dass die einbiegenden Fahrzeuge eine Geschwindigkeit von deutlich unter 50 km/h aufweisen, so dass sich die erforderlichen Sichtweiten auf 50 m bei 40 km/h, bzw. auf 30 m bei 30 km/h reduzieren und somit noch ausreichend sind.

<u>Fußgänger- und Radverkehr</u>

Von besonderer Bedeutung ist die Verkehrssicherheit für den Fußgänger- und Radfahrer.

Derzeit weist die Beethovenstraße im Untersuchungsbereich keine Gehwege für Fußgänger auf. Sie hat hier eher einen Außerortscharakter und ist mit einer Landstraße vergleichbar.

Parallel zu Beethovenstraße befinden sich allerdings beidseitig Wohnwege, die links und rechts Gehwege aufweisen.

Radfahrer müssen in beiden Richtungen die Fahrbahn nutzen.

In Richtung Ortsmitte Dudweiler befindet sich in etwa 250 m Entfernung zum Plangebiet eine Lichtsignalanlage für Fußgänger (FSA), im Bereich der Bushaltestelle „Beim Weisenstein“.

In Richtung Scheidt gibt es in 250 m Entfernung eine Unterführung für Fußgänger, die über Rampen und Treppen verfügt.

Aus den östlichen Wohngebieten von Dudweiler ist das Plangebiet über eine fußläufige Verbindung zur Straße „In der Mückendell“ direkt erreichbar.

Zur objektiven Beurteilung, ob Fußgänger und Radfahrer zur Querung der Beethovenstraße eine bauliche Unterstützung benötigen, dienen die „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen“ RASt 06 der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, die deutschlandweit Anwendung finden.

Als Entscheidungshilfe dienen in erster Linie die Merkmale „Bedeutung der Überquerungsstelle für den Fußgänger-/ Radverkehr“, „Zulässige Höchstgeschwindigkeit“ und „ermittelte Verkehrsstärke“ (Fahrzeugverkehr und Fußgänger/Radfahrer)“

Grundsätzlich besteht gemäß RASt 06 der Bedarf zur Einrichtung bei einem ausgeprägten Überquerungsbedarf und einer Verkehrsstärke von mehr als 1.000 Kfz/h im Querschnitt bei einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h.

Im konkreten Fall ist bei Errichtung eines Lebensmittelmarktes neben einem Wohngebiet ein ausgeprägter Überquerungsbedarf gegeben. Die prognostizierte Verkehrsstärke in der Beethovenstraße im Untersuchungsbereich beträgt in der Spitzenstunde Nachmittag etwa 1.160 Kfz/h.

Es besteht daher die Notwendigkeit, für die Fußgänger und Radfahrer eine bauliche Überquerungshilfe in der Beethovenstraße anzubieten. Dabei ist davon auszugehen, dass die vorhandenen Überquerungshilfen, die etwa 250 m entfernte Lichtsignalanlage für Fußgänger (FSA) im Bereich der Bushaltestelle „Beim Weisenstein“ (in Richtung Dudweiler) und die etwa 250 m entfernte Unterführung für Fußgänger (in Richtung Scheidt), durch die Kunden des geplanten Lebensmittelmarktes nicht genutzt werden.“

Bewertung

„Insgesamt werden der geprägte Lebensmittelmarkt und das Studentenwohnheim vom nichtmotorisierten Verkehr gut zu erreichen sein. Insbesondere der Verkehr aus dem östlichen Wohngebiet gelangt über einen Fußweg von der Straße „In der Mückendell“ direkt zum Plangebiet.

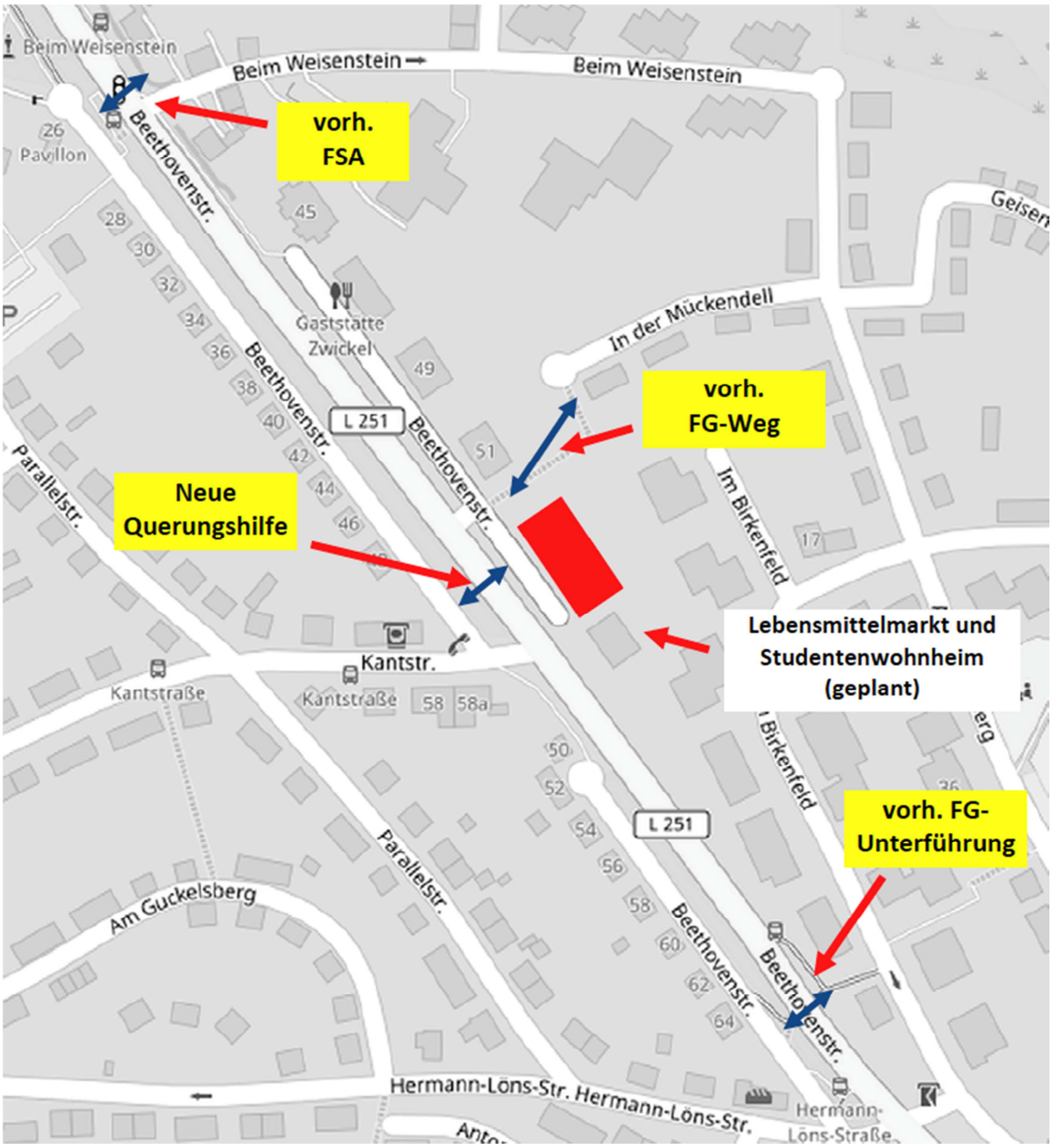
Die Verkehre aus den nördlichen Wohngebieten und der Haltestelle „Beim Weisenstein“ können die vorhandene FSA zur Querung der Beethovenstraße nutzen um auf der östlichen Seite das Plangebiet erreichen.

Es ist allerdings davon auszugehen, dass die Fußgänger-Verkehre aus südwestlicher Richtung (insbesondere der Kantstraße) die Beethovenstraße nicht an der vorhandenen nördlich gelegenen FSA oder der südlich gelegenen Fußgängerunterführung queren, sondern unmittelbar im Bereich des Plangebietes.“

„Bei den Eingangsgrößen von etwa 1.160 Kfz/h im Querschnitt, bzw. 660 Kfz/h in Fahrtrichtung Dudweiler (Bei Mittelinseln erhöht sich die zulässige Kfz-Verkehrsstärke, da sich in der RASt 06 angegebene nur auf die stärker belastete Richtung bezieht) und etwa 70 Fußgänger/Radfahrern wird als geeignete Überquerungshilfe die Form Mittelinsel angegeben. Eine Lichtsignalanlage wäre gemäß den Richtlinien nur bei einer doppelten Menge an Fußgängern/Radfahrern empfehlenswert.“

Die Radverkehre werden die Beethovenstraße gemeinsam mit dem motorisierten Verkehr nutzen und das Plangebiet erreichen. Einbußen in der Leistungsfähigkeit sind hierdurch nicht zu erwarten.

Weiterhin nicht zu erwarten ist eine Schulwegverlagerung von der Unterführung im Bereich der Hermann-Löhns-Straße zur geplanten Mittelinsel. Es ist davon auszugehen, dass die Grundschüler der Albert-Schweitzer-Schule, im Gegensatz zu einer weiterführenden Schule, weiterhin ihre einstudierten und bewährten Schulwege nutzen.“



(Quelle: Verkehrsgutachten – Neubau eines Lebensmittelmarktes und eines Studentenwohnheimes mit Parkgarage in Saarbrücken-Dudweiler, St. Ingbert; Stand: März 2018)

Fazit

„Die vorliegenden Ergebnisse zeigen, dass die prognostizierten Zusatzverkehre des geplanten Lebensmittelmarktes und des Studentenwohnheimes mit Parkgarage vom bestehenden Verkehrsnetz und mit zwei getrennten Zufahrten leistungsfähig abgewickelt werden können.

Am Knotenpunkt Beethovenstraße / Kantstraße wird sich die Wartezeit für den Linkseinbieger durch die Verkehrszunahme leicht erhöhen.

Dabei ergibt die Grenzwertbetrachtung, dass der Knotenpunkt Beethovenstraße / Kantstraße selbst bei einer Verteilung des zusätzlichen Verkehrs auf 35 % in der Kantstraße noch „ausreichend“ betrieben werden kann.

Am Knotenpunkt Beethovenstraße / Zufahrt paralleler Wohnweg ist eine Linksabbiegespur aus derzeitiger Sicht nicht erforderlich.

Der Knotenpunkt Beethovenstraße / Zufahrt Parkgarage weist in der Nebenrichtung ein sehr geringes Verkehrsaufkommen auf und ist leistungsfähig zu betreiben.

Gemäß den „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen“ RAST 06 der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen wird bei den ermittelten und prognostizierten Verkehrsstärken für die Fußgänger/Radfahrer in Höhe des Plangebietes eine Überquerungshilfe in Form einer Mittelinsel erforderlich. Eine Sicherung dieser Überquerungshilfe mit einer Lichtsignalanlage ist möglich. Die erforderliche Bauform und die Änderungen in der Fahrbahn sind noch gesondert zu betrachten.“

(Quelle: Verkehrsgutachten – Neubau eines Lebensmittelmarktes und eines Studentenwohnheimes mit Parkgarage in Saarbrücken-Dudweiler, St. Ingbert; Stand: März 2018)

Die genaue Lage und Bauform der barrierefreien Querung der Beethovenstraße wurde bereits verkehrstechnisch berechnet und festgelegt. Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird eine Erschließungs- und Ausführungsplanung ausgearbeitet, welche Teil des Durchführungsvertrages wird. Die genaue Lage der Querung ist dem Vorhaben und Erschließungsplan zu entnehmen.

2.11.3 Gutachterliche Stellungnahme zur geplanten Verlagerung des Lebensmitteldiscounters Netto Marken-Discount von der Liesbet-Dill-Straße in Saarbücken-Dudweiler an die Beethovenstraße in Saarbrücken-Dudweiler

Ausgangssituation

„In Saarbrücken-Dudweiler ist die Verlagerung und Erweiterung des Lebensmitteldiscounters Netto Marken-Discount von der Liesbet-Dill-Straße an den Standort Beethovenstraße 53-55 geplant. Ausgehend von einer heutigen Verkaufsfläche von rund 400 m² am bestehenden Standort ist eine Erweiterung um rund 400 m² auf maximal 800 m² Verkaufsfläche am Standort Beethovenstraße beabsichtigt. Im bauplanungsrechtlichen Sinn handelt es sich damit um ein kleinflächiges Einzelhandelsvorhaben.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist die Aufgabe der vorliegenden Stellungnahme die Überprüfung der Kompatibilität des Vorhabens mit den Zielen und Grundsätzen des politisch beschlossenen Einzelhandelskonzeptes der Landes-

hauptstadt Saarbrücken (2015). In diesem Schritt geht es insbesondere auch um den Nachweis der Nahversorgungsfunktion des Vorhabens."

Überprüfung der Kompatibilität mit dem Einzelhandelskonzept der Landeshauptstadt Saarbrücken

„Zur Steuerung der gesamtstädtischen Einzelhandelsentwicklung, zur Sicherung und Stärkung der kommunalen und regionalen Versorgungsfunktion, zur Konzentration der räumlichen Angebotsstruktur auf einzelne Zentren sowie zur Sicherung und Stärkung einer weitgehend flächendeckenden Grundversorgung definiert das Einzelhandelskonzept der Landeshauptstadt Saarbrücken Ziele zur Einzelhandelssteuerung, die es im Hinblick auf das avisierte Verlagerungsvorhaben zu prüfen gilt.

Die im Einzelhandelskonzept formulierten Ziele sichern hierbei einerseits das Einzelhandelsangebot in den jeweiligen Bezirken und Stadtteilen und tragen andererseits – als übergeordnete Handlungsleitlinien – dazu bei, dass sich die gesamtstädtische Einzelhandelsstruktur Saarbrückens positiv und zukunftsorientiert entwickelt. Im Sinne einer geordneten Stadtentwicklung ist es hierbei nicht das Ziel, den Wettbewerb im Einzelhandel zu verhindern. Es geht bei der Einzelhandelsentwicklung und -steuerung im Rahmen der Stadtplanung vielmehr darum, städtebaulich sinnvolle Standorte zu sichern und zu stärken."

Kompatibilität mit den Grundsätzen der Entwicklung des Einzelhandels in Saarbrücken

„Eine generelle Kompatibilität des Vorhabens mit den konzeptionellen Aussagen kann aufgrund der Lage des Vorhabenstandortes außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche nicht unmittelbar abgeleitet werden. Allerdings kann durch das Vorhaben die flächendeckende, verbrauchernahe Versorgung gesichert bzw. gestärkt werden, sofern die damit verbundenen Voraussetzungen erfüllt sind:

- Die Lage des Vorhabenstandortes ist (...) als städtebaulich integriert einzustufen. In allen Richtungen um den Vorhabenstandort schließen sich mehrheitlich durch Wohnbebauung genutzte Siedlungsbereiche an. Diese Ansiedlungsvoraussetzung ist demnach eindeutig erfüllt.
- Auch die fußläufige Erreichbarkeit des Standortes ist vor diesem Hintergrund gewährleistet. Innerhalb einer 600 m-Isodistanz um den Vorhabenstandort, was einer maximal akzeptierten Fußwegeentfernung von bis zu 10 Gehminuten entspricht – leben ungefähr rund 3.600 Personen. Diese Ansiedlungsvoraussetzung ist demnach eindeutig erfüllt. Darüber hinaus ist das Planvorhaben für die Bewohner der südöstlichen Siedlungsbereiche des Stadtbezirks Dudweiler, wozu die südlichen Bereiche der Distrikte Dudweiler-Süd, Geisenkopf und Pfaffenkopf gehören, der nahegelegenste und verkehrlich am besten erreichbare Lebensmittelmarkt. Insofern können diese Siedlungsbereiche als Kerneinzugsgebiet des Vorhabenstandorts und entsprechend als funktionales Versorgungsgebiet definiert werden. In diesem Gebiet leben mehr als 6.000 Personen.
- Das Ansiedlungskriterium der Entfernung zum fußläufigen Einzugsbereich des nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereichs (Dudweiler) unterstreicht den städtebaulichen Schutz der Zentren hinsichtlich der ihnen zugewiesenen Versorgungsfunktion. Dem liegt die Annahme zu Grunde, dass eine nicht nur unwesentliche Überschneidung der fußläufigen Einzugsbereiche zu Lasten

der im zentralen Versorgungsbereich ansässigen Lebensmittelanbieter geht und eine mögliche Geschäftsaufgabe dieser Magnetbetriebe weitere negative städtebauliche wie versorgungsstrukturelle Folgewirkungen für den betroffenen zentralen Versorgungsbereich nach sich ziehen könnte. Die Entfernung des Vorhabenstandortes zum Randbereich des zentralen Versorgungsbereichs Nebenzentrum Dudweiler beträgt rund 800 m. Es ergibt sich eine geringfügige, aber nicht wesentliche Überschneidung mit der 600 m-Isodistanz des benachbarten zentralen Versorgungsbereich Nebenzentrum Dudweiler, was in Form einer Subtraktion der innerhalb des Überschneidungsbereiches befindlichen Einwohnerzahl vom Einwohnerpotenzial im Versorgungsgebiet (s.o.) bereits berücksichtigt wurde. Diese Ansiedlungsvoraussetzung ist somit erfüllt.

- Die Ansiedlungsvoraussetzung zur sortimentsspezifischen Kaufkraftabschöpfung stellt im Wesentlichen auf die Nahversorgungsfunktion des jeweiligen Vorhabens ab, die nachfolgend überprüft wird."

Berechnung der Nahversorgungsfunktion des geplanten Erweiterungsvorhabens

„Unter Berücksichtigung dieses warengruppenspezifischen Umsatzes (Worst Case) sowie in Anbetracht des warengruppenspezifischen Kaufkraftpotenzials im fußläufigen Einzugsbereich (600 m) sowie im funktionalen Versorgungsgebiet des Verlagerungsvorhabens stellt sich die rechnerisch ermittelte Nahversorgungsfunktion wie folgt dar

Einwohnerzahl des zu versorgenden Gebietes

600 m-Isodistanz um den Vorhabenstandort ..... ca. 3.600 funktionales Versorgungsgebiet ..... ca. 6.000

Kaufkraftpotenzial Nahrungs- und Genussmittel in Saarbrücken

pro Einwohner und Jahr13 ..... 2.311 Euro insgesamt innerhalb der 600 m-Isodistanz ..... 8,32 Mio. Euro davon 35 % ..... 2,91 Mio. Euro insgesamt innerhalb des funktionalen Versorgungsgebietes ..... 13,86 Mio. Euro davon 35 % ..... 4,85 Mio. Euro

Erwarteter Umsatz in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel

Lebensmitteldiscounter Netto Marken-Discount (Worst Case) .....2,86 Mio. Euro

Kaufkraftabschöpfung durch das Vorhaben

Innerhalb der 600 m-Isodistanz um den Vorhabenstandort ..... 34 % innerhalb des funktionalen Versorgungsgebietes ..... 21 %

Die rechnerische Ermittlung der Nahversorgungsrelevanz zeigt, dass das geplante Verlagerungsvorhaben in dem bestehenden Wohnumfeld der Grundversorgung dient.

Die oben dargestellten Zahlen zeigen, dass 34 % des Kaufkraftpotenzials der Einwohner im fußläufigen Nahbereich des Vorhabenstandortes (rd. 2,8 Mio. Euro (600 m-Isodistanz)) ausreichen würden, um die Verlagerung und Erweiterung des Lebensmitteldiscounters auf eine Größenordnung von rd. 800 m² Gesamtverkaufsfläche rechtfertigen zu können. Unter Einbeziehung des funktionalen Versorgungsgebietes ergäbe sich sogar eine noch geringere Kaufraftabschöpfung des Verlagerungsvorhabens von etwa 21 % (Worst Case).

Das Vorhaben tritt in die Versorgungsfunktion des „Altstandortes“ ein und führt zu einer Stabilisierung der Grundversorgungssituation im südlichen Bereich des Stadtteils Dudweiler. Es ist schließlich davon auszugehen, dass durch das Verlagerungsvorhaben weder negative städtebauliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Nebenzentrum Dudweiler noch Auswirkungen auf die Grundversorgungsstruktur zu erwarten sind.

Die Nahversorgungsrelevanz des Vorhabens ist gegeben.“

Schlussfolgerung und gutachterliche Empfehlungen

„Im Rahmen der vorliegenden Kompatibilitätsprüfung konnte nachgewiesen werden, dass die geplante Verlagerung und Erweiterung des Lebensmitteldiscounters Netto Marken-Discount von der Liesbet-Dill-Straße an den Standort Beethovenstraße 53-55 in Saarbrücken-Dudweiler mit den Zielen und den Grundsätzen des politisch beschlossenen Einzelhandelskonzeptes der Landeshauptstadt Saarbrücken kompatibel ist.

Rechnerisch wurde insbesondere die Nahversorgungsrelevanz des Vorhabens nachgewiesen. Mögliche negative Auswirkungen auf andere Grundversorgungsstandorte bzw. zentrale Versorgungsbereiche im Stadtgebiet können folglich ausgeschlossen werden bzw. sind nicht zu erwarten.

Aus Gutachtersicht spricht nichts gegen eine Verlagerung und Erweiterung des Lebensmitteldiscounters auf 800 m² Gesamtverkaufsfläche.“

(Quelle: Gutachterliche Stellungnahme zur geplanten Verlagerung des Lebensmitteldiscounters Netto Marken-Discount von der Liesbet-Dill-Straße in Saarbücken-Dudweiler an die Beethovenstraße in Saarbrücken-Dudweiler, Dortmund; Stand 26.10.2017)

3 Das Projekt

3.1 Berücksichtigung von Planungsalternativen

Für das Bebauungsplangebiet gibt es eine konkrete Planungsabsicht für die Entwicklung und Neuausrichtung der Fläche. Hieraus ergibt sich für die Landeshauptstadt Saarbrücken die Chance zur Entwicklung des schon seit mehreren Jahren brachliegenden Grundstückes. Gleichzeitig wird die Nahversorgung in Dudweiler Süd sichergestellt. Aufgrund der geplanten Nutzung, d.h. Wohnen und Nahversorgung mit spezifischen Anforderungen an die Andienung und der verkehrsgünstigen Lage der Fläche ergaben sich keine vergleichbaren Standorte für den geplanten kombinierten Wohn- und Gewerbekomplex. Die kurzen Wege und die gute Erreichbarkeit zur Universität stellen ein großes Potential für die Entwicklung des Gebietes dar. Es handelt sich um einen wohnsiedlungsräumlich integrierten Standort, in fußläufiger Entfernung

zu dem Lebensmitteldiscounter leben ca. 3.600 Personen. Die Flächen im Plangebiet sind verfügbar und bereits durch die bestehenden Gebäudestrukturen erschlossen. Es kommen somit keine Planungsalternativen in Betracht.

3.2 **Städtebauliches Konzept**

Das aktuell brachliegende ehemalige Betriebsgelände der Fa. Stoss-Medica mit angrenzendem Mehrfamilienhaus soll zu einem kombinierten Einzelhandels- und Wohnstandort entwickelt werden. Hierzu ist der Rückbau der Bestandsgebäude notwendig. Im Erdgeschoss des geplanten Neubaus soll ein Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von 800 qm entstehen.

Das Gebäude führt die bestehende 5-geschossige Bauweise an der Beethovenstrasse fort und staffelt sich im rückwärtigen Bereich auf eine 1-geschossige Bauweise zu den bestehenden Wohngebäuden. Die südliche Gebäudekante orientiert sich an der alten Bebauung und entwickelt sich in erforderlicher Länge nach Norden.

Das Gebäude besitzt insgesamt 6 Geschosse wovon 5 Geschosse oberirdig ausgebildet werden und ein Geschoss als Tiefgarage genutzt wird. Die Tiefgarage beinhaltet einen Teil der für das Studentenwohnheim benötigten Stellplätze. Im Erdgeschoss befindet sich ein Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von 800 qm und einer rückwärtigen, vollständig eingehausten Anlieferungsrampe. In der Außenanlage des Erdgeschosses befinden sich weitere Stellplätze, die dem Lebensmittelmarkt und Studentenwohnheim zur Verfügung stehen. Die Geschosse 1-4 OG stellen ca. 100 Appartements zur Verfügung und springen gegenüber dem Erdgeschoss in der rückwärtigen Fassade ca. 10 m zurück.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über zwei separate Ein- und Ausfahrten von der Beethovenstraße aus. Die nördliche Zufahrt führt über den bestehenden Weg entlang der Beethovenstraße und im weiteren Verlauf über eine Rampe auf den Parkplatz, der für die Kunden des Lebensmittelparkplatzes geplant ist. Die Stellplätze werden nördlich und westlich um den geplanten Gebäudekomplex angeordnet. Aufgrund des Anlieferungsverkehrs des Lebensmitteldiscounters wird der bestehende Einfahrtbereich an der Beethovenstraße für den Lieferverkehr verbreitert. Die südliche Zufahrt führt über eine Rampe direkt in die Tiefgarage, die für die Bewohner des Studentenwohnheims geplant ist.

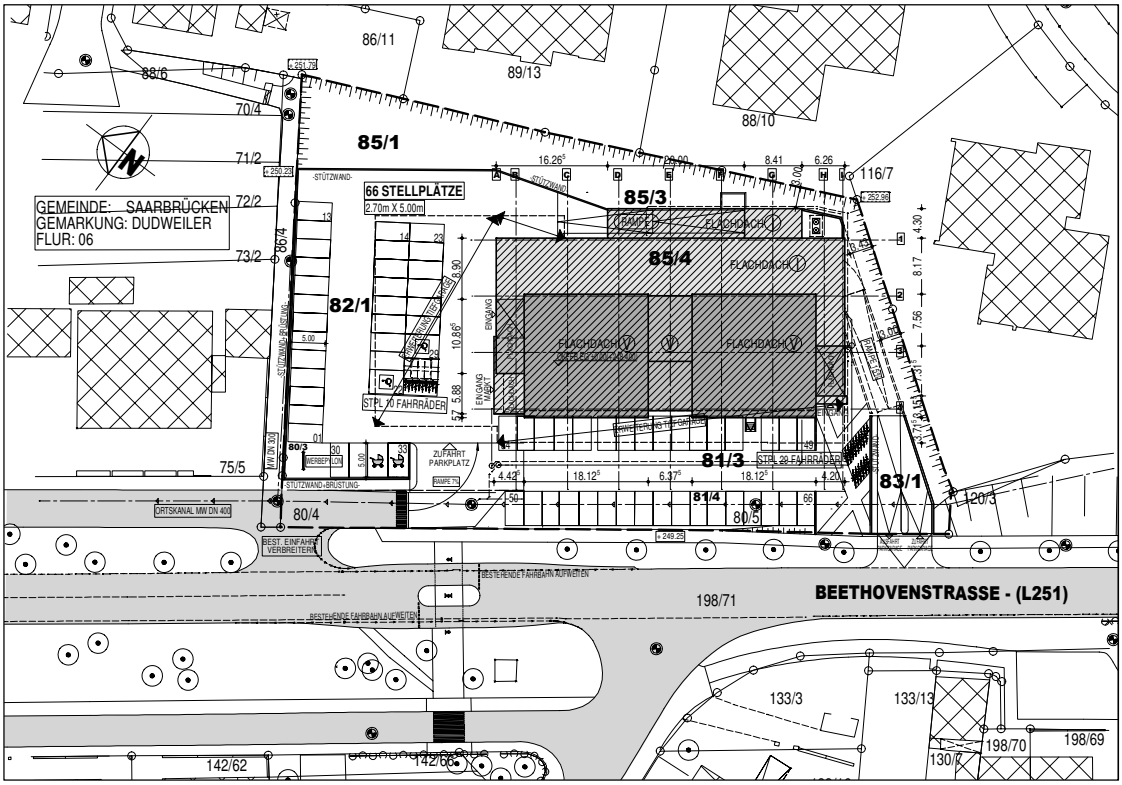


Abbildung: Ausschnitt aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan; Quelle: Architektengemeinschaft Hoffmann & Weber GmbH + Co.KG, Schiffweiler; Stand: 16.03.2018

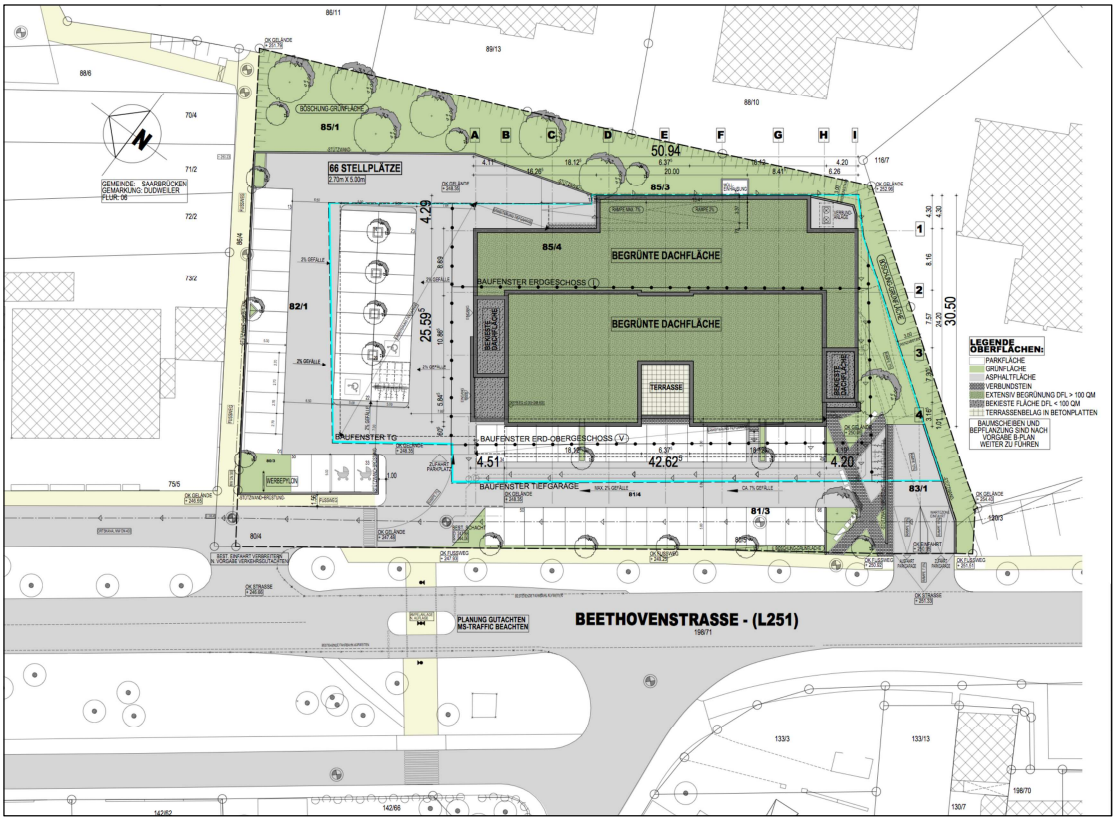


Abbildung: Ausschnitt aus dem Stellplatzplan; Quelle: Architektengemeinschaft Hoffmann & Weber GmbH + Co.KG, Schiffweiler; Stand: 16.03.2018

4 Begründung der Festsetzungen

4.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Der Bebauungsplan gibt einen Rahmen vor. Die bauliche Zulässigkeit wird im Detail mithilfe des § 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB und dem Durchführungsvertrag auf das im Vorhaben- und Erschließungsplan beschriebene Vorhaben beschränkt.

4.2 Art der baulichen Nutzung

4.2.1 Mischgebiet

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung eines Gebäudekomplexes, bestehend aus Wohn- und Einzelhandelsnutzung in Form eines Lebensmitteldiscounters (unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit). Das Plangebiet wird deshalb als Mischgebiet analog § 6 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Einzelhandelsbetriebe, die unter der Schwelle der Großflächigkeit liegen, sind hier allgemein zulässig.

Die Umgebung um das Plangebiet ist von Wohnnutzung geprägt und wird durch vereinzelte nicht-störende Gewerbebetriebe, Dienstleistungen und Schank- und Speisewirtschaften sowie Beherbergungsbetriebe ergänzt. Beispielhaft sind an dieser Stelle zu nennen eine Praxis für Kieferorthopädie, eine Filiale der Sparkasse, einem Debeka-Servicebüro, die Gaststätte Zwickel, das Gasthaus Hierl oder Straus Gastronomie. Die Festsetzung eines Mischgebietes entspricht somit auch der umliegenden Nutzung, so dass bauplanungsrechtlich nicht von gegenseitigen Beeinträchtigungen auszugehen und durch den Verordnungsgeber die Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt ist. Durch die Festsetzung eines Mischgebietes werden die Voraussetzungen für die Durchmischung von Nutzungen geschaffen und mit dem geplanten Wohn- und Gewerbegebäude auch auf dem Grundstück eingehalten.

Der Nutzungskatalog wird analog dem Mischgebiet in der BauNVO aufgenommen und mithilfe des § 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB auf das konkrete Vorhaben beschränkt.

Da der Anteil der Wohnnutzung in der näheren Umgebung dominiert, werden bestimmte Modifikationen des festgesetzten Mischgebietes vorgenommen, um potenzielle Belästigungen von vornherein auszuschließen.

Zur Stärkung der Nahversorgung sind im Mischgebiet nur Lebensmittelmärkte zulässig, die unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit liegen. Damit wird zum einen der entstehenden Versorgungslücke durch die Schließung des Bestandsmarktes in der Liesbet-Dill-Straße vorgebeugt und zum anderen werden erhebliche negative Auswirkungen auf die bestehenden Einzelhandelseinrichtungen des zentralen Versorgungsbereichs von Dudweiler ausgeschlossen.

Aufgrund des potenziell höheren Störgrades mit Auswirkungen auf die umgebende Wohnnutzung (u.a. erhöhtes Verkehrsaufkommen) und aufgrund von möglichen Be-

einträchtigungen des Verkehrsflusses in den angrenzenden Straßen (Beethovenstrasse, Kantstraße) sind Tankstellen unzulässig. Auch dem üblicherweise erhöhten Flächenbedarf und den baulichen Anforderungen der Gartenbaubetriebe kann an diesem Standort nicht Rechnung getragen werden. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind darüber hinaus gestalterisch nur schwer zu integrieren. Auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes werden ausgeschlossen. Der Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, Tankstellen und Gartenbaubetrieben folgt dem Ziel, den Standort aufgrund der Universitätsnähe als Wohnstandort für Studenten sowie als Nahversorgungsstandort zu entwickeln.

Vergnügungsstätten werden ebenfalls für unzulässig erklärt. Das Plangebiet grenzt unmittelbar an Wohngebiete. In der Nachbarschaft liegen auch Bereiche, die nicht überwiegend gewerblich geprägt sind. Um hier städtebauliche Negativwirkungen sowie Fehlentwicklungen durch Vergnügungsstätten zu vermeiden, wird vorbeugend steuernd eingegriffen. Gründe für den Ausschluss sind:

- Förderung der gewünschten nachhaltigen Entwicklung des Erscheinungsbildes und Vermeidung der Beeinträchtigung von Versorgungsstrukturen, Vermeidung von Verdrängung, Qualitätsminderung und Attraktivitätsverlust
- Vermeidung städtebaulicher Verödung
- Vermeidung städtebaulicher Spannung aufgrund der Nähe zu den angrenzenden Wohngebieten als schutzwürdige Einrichtungen und des Studentenwohnens im Gebäude selbst

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

4.3 Maß der baulichen Nutzung

4.3.1 Grundflächenzahl (GRZ)

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

Die festgesetzte GRZ des Mischgebietes orientiert sich eng an der städtebaulichen Konzeption.

Die gemäß § 17 BauNVO geltende Obergrenze für Mischgebiete (0,6) wird durch die Hauptanlagen eingehalten.

Für die Anrechnung der Nebenanlagen, Stellplätze Tiefgaragen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche wird jedoch eine Überschreitung um max. 0,25 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,85 notwendig. Für die voran genannten Nutzungen besteht gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eine entsprechende Überschreitungsmöglichkeit. Die Grundflächenzahl darf gemäß BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des §

14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird insgesamt bis zu einer GRZ von 0,85 überschritten werden.

Aufgrund der gewünschten Mischnutzung (Wohnen/Einzelhandel) und der Notwendigkeit einer ausreichenden Anzahl an Stellplätzen sowohl für die Bewohner als auch für die Kunden müssen – in Anbetracht des begrenzten Raumangebotes – die zur Wohnanlage gehörenden Stellplätze teilweise in einer Tiefgarage untergebracht werden. Zusätzlich werden noch ausreichende Kundenstellplätze vor dem Gebäude selbst benötigt.

Diese Überschreitung ist im vorliegenden Fall notwendig, um die Funktionsfähigkeit der geplanten Wohn- und Gewerbeeinheit zu gewährleisten – einen Teil der benötigten Stellplätze der Wohnanlage können somit in der Tiefgarage untergebracht, die Kunden-Stellplätze oberirdisch vor der geplanten Einzelhandelsnutzung angeordnet werden. Die universitätsnahe Lage und das begrenzte Raumangebot an der Beethovenstrasse bedingen eine – dem Umfeld entsprechende – stärkere Verdichtung und Versiegelung. Da im Wesentlichen „Nebenanlagen“ von der Überschreitung der GRZ betroffen sind, sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Als Ausgleichsmaßnahme für die Überschreitung der GRZ dient auch die Festsetzung einer Dachbegrünung.

Der Grundstücksfläche des Mischgebietes i.S.v. § 19 Abs. 3 BauNVO sind Flächenanteile an privaten Grünflächen hinzuzurechnen.

4.3.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

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

In diesem Bebauungsplan überschreitet die festgesetzte GFZ (1,5) zwar die für Mischgebiete geltende Obergrenze der GFZ (1,2). Die Überschreitung kann jedoch wie folgt begründet werden:

Das geplante Mischgebiet ist universitätsnah gelegen, sehr gut an den öffentlichen Verkehr angebunden und von Wohnnutzung umgeben. Gleichzeitig soll an diesem Standort auch Nahversorgungsfunktion erfüllt werden. Städtebauliche Gründe erfordern somit eine Dichte, die eine Ausnutzung der günstigen Standortfaktoren ermöglicht. Die aus der günstigen Lage resultierenden Nutzungsanforderungen (universitätsnahes Wohnen und Einzelhandelsnutzung) rechtfertigen daher ein Überschreiten der Obergrenze der Geschossflächenzahl des geplanten Mischgebiets.

Die angrenzende Bebauung weist entlang der Beethovenstrasse überwiegend 4 bis 6 Vollgeschosse auf. Ebenso weist das Bestandsgebäude der Fa. Stoss-Medica in Teilbereichen 5 Vollgeschosse auf.

Die Überschreitung der GFZ ist auch auf die im Erdgeschoss des geplanten Gebäudekomplexes vorgesehene Einzelhandelsnutzung zurückzuführen. Die für die Wohnnutzung vorgesehenen oberen Geschosse des geplanten Gebäudekomplexes sind gegenüber dem Erdgeschoss zurückversetzt.

Bei Einhaltung der für Mischgebiete geltenden Obergrenze der GFZ (1,2) wären im Plangebiet keine 5 Vollgeschosse realisierbar, was grundsätzlich den dargestellten

Planungszielen zur Entwicklung eines universitätsnahen Studentenwohnheims in Kombination mit dem Nahversorgungsangebot zur Deckung des bestehenden Bedarfs widerspräche.

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

4.3.3 Zahl der Vollgeschosse

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

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

Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse des Mischgebietes orientiert sich an der städtebaulichen Konzeption des geplanten Wohn- und Gewerbekomplexes. Darüber hinaus entspricht die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse weitgehend der Umgebungssituation entlang der Beethovenstrasse sowie der bis zu fünfgeschossigen Bestandsbebauung innerhalb des Plangebietes.

Um zu gewährleiten, dass sich das Gebäude in die Höhenentwicklung der Umgebung einfügt, wird die Zahl der Vollgeschosse im Mischgebiet als zwingend festgesetzt.

Mit der Beschränkung der Zahl der Vollgeschosse wird das Ziel verfolgt, die Errichtung überdimensionierter Baukörper zu verhindern und das Einfügen in die Umgebung sicherzustellen.

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

4.3.4 Höhe baulicher Anlagen

Neben der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse und der Geschossflächenzahl wird die Höhenentwicklung im Plangebiet durch Festsetzung der Höhe der Gebäudeoberkante exakt geregelt. Die festgesetzten Höhen leiten sich unter Beachtung geringfügiger Spielräume aus dem städtebaulichen Konzept (Wohn- und Gewerbebebauung) und dem Bestand (benachbarte Wohnbebauung in der Beethovenstrasse, In der Mückendell) ab.

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

Mit der Festsetzung der Höhe ist gewährleistet, dass es bei Ausnutzung der Vollgeschosse nicht zu einer unerwünschten Höhenentwicklung durch zusätzliche Staffelgeschosse kommt. Im vorliegenden Fall wird die Höhe der baulichen Anlagen durch die maximale Gebäudeoberkante des obersten Geschosses festgesetzt.

Die Höhenfestsetzung im MI erfolgt gestaffelt. Dies gewährleistet zusammen mit der Differenzierung der überbaubaren Grundstücksfläche, dass die Obergeschosse gegenüber dem Erdgeschoss zurückversetzt sind.

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

4.4 Bauweise

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

Für das Mischgebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Gemäß der städtebaulichen Konzeption ist eine abweichende Bauweise erforderlich, um eine Gebäudelänge von über 50 m zu ermöglichen.

4.5 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen werden die bebaubaren Bereiche des Grundstücks definiert und damit die Verteilung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück geregelt. Die Baugrenze analog § 23 Abs. 3 BauNVO umschreibt die überbaubare Fläche, wobei die Baugrenze durch die Gebäude nicht bzw. allenfalls in geringfügigem Maß überschritten werden darf.

Die Baugrenzen orientieren sich an der städtebaulichen Konzeption der geplanten Bebauung.

Für Plangebiet wird die überbaubare Grundstücksfläche differenziert festgesetzt. Entsprechend der Grundkonzeption des beschriebenen städtebaulichen Entwurfes, der für das Erdgeschoss und die Obergeschosse differenzierte Kubaturen vorsieht, wird sowohl für das Erdgeschoss als auch für die Obergeschosse jeweils ein Baufenster festgesetzt. Das Zusammenspiel der beiden Baufenster sichert die Umsetzung des städtebaulichen Entwurfes und gewährleistet die Anordnung der Obergeschosse auf dem Erdgeschoss.

Die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen schränkt die Bebaubarkeit bestimmter Grundstücksteilbereiche ein. Auch wird durch die Anordnung der Baufenster ausreichend Abstand im Mischgebiet zu der umgebenden Bebauung gesichert, insbesondere im rückwärtigen Bereich.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sollen in Teilbereichen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sein, sofern sie dem Nut-

zungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen (z.B. Trafostation). Damit ist eine zweckmäßige Bebauung des Grundstückes mit den erforderlichen Nebenanlagen und Einrichtungen sichergestellt, ohne gesondert Baufenster ausweisen zu müssen. Näheres dazu ist mit der Festsetzung der Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen geregelt.

4.6 Flächen für Stellplätze

Die Stellplätze für die Bewohner des geplanten Studentenwohnheims werden überwiegend in einer Tiefgarage untergebracht. Die Lage der Tiefgarage wird innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche durch die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen festgesetzt. Die Lage der Tiefgarageneinfahrt wird außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche über eine Fläche für Tiefgarageneinfahrt festgesetzt.

Die oberirdischen Stellplätze dienen den Kunden des geplanten Einzelhandelsbetriebes sowie den Bewohnern des geplanten Studentenwohnheims. Die Lage der oberirdischen Stellplätze wird ebenfalls außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche über eine Fläche für Stellplätze (hier: Fläche für Stellplätze) festgesetzt. Zudem sind oberirdische Stellplätze auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Da ein Teil der Stellplätze während der Nachtzeit (22:00 – 06:00 Uhr) aus Gründen des Lärmschutzes nicht genutzt werden darf, werden diese durch die Unterscheidung in ST 1 und ST 2 kenntlich gemacht.

4.7 Öffentliche Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; Hier: Fuß- und Radweg

Die Beethovenstraße sowie der nördliche Zufahrtsbereich zum Plangebiet von der Beethovenstraße aus kommend wird zur Sicherstellung der öffentlichen Zugänglichkeit der angrenzenden Bebauungen entlang der Beethovenstraße (Haus-Nr. 51, 49,...) als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Zur möglichen Realisierung einer Querungshilfe über die Beethovenstraße wird ein Streifen entlang des öffentlichen Verkehrsgrün der Beethovenstraße ebenfalls als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Die Festsetzung des bestehenden Fuß- und Radweges entlang der Beethovenstrasse als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; Hier: Fuß- und Radweg gewährleistet die Anbindung des geplanten Lebensmitteldiscounters und Studentenwohnheimes mit den nördlich der Beethovenstraße befindlichen umgebenden Wohngebieten.

4.8 Anschluss an öffentliche Verkehrsflächen; Hier: Ein- und Ausfahrtbereich

Der südliche, von der Beethovenstraße aus abgehende Ein- und Ausfahrtbereich zur Tiefgarage des Studentenwohnheims wird als Ein- und Ausfahrtbereich festgesetzt. Der Verkehrsfluss innerhalb des Plangebietes wird durch die Festsetzung einer separaten Tiefgaragenzufahrt gewährleistet. Die Festsetzung erfolgt gesondert, da im Gegensatz zu der nördlichen Einfahrt hier der Fußweg und Grünfläche in Anspruch genommen wird.

4.9 Unterirdische Abwasserleitung

Die bestehenden Abwasserleitungen innerhalb des Plangebietes werden als Bestand in den Bebauungsplan aufgenommen und festgesetzt.

4.10 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

Um die bestehenden Leitungen wird ein Bereich definiert, der mit Leitungsrechten zugunsten der Entsorgungsträger zu belasten ist. Dies gewährleistet sowohl den reibungslosen Betrieb sowie die Instandhaltung der bestehenden Leitungen durch die Entsorgungsträger.

4.11 Öffentliche Grünfläche; Hier: Verkehrsgrün

Die bestehende öffentliche Grünfläche entlang der Beethovenstrasse wird als Bestand in den Bebauungsplan aufgenommen und als Verkehrsgrün festgesetzt. Der Bestand wird somit gesichert. Zur Sicherung der fußläufigen Anbindung und Tiefgarageneinfahrt wird festgesetzt, dass innerhalb der öffentlichen Grünfläche eine Zufahrt zur Tiefgarage sowie notwendige Verkehrsflächen zur Schaffung einer Querungshilfe für Fußgänger zulässig sind.

4.12 Private Grünflächen

Zwischen dem Fußweg entlang der Beethovenstrasse und den Stellplatzflächen innerhalb des Mischgebietes wird ein 0,5 m breiter, privater Grünstreifen festgesetzt. Dieses Begleitgrün dient als Pufferzone, um temporäre Verengungen des Fußweges durch das Hereinragen von auf den Stellplätzen parkenden Fahrzeugen zu vermeiden.

Entlang der südlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze des Mischgebietes werden die Flächen als private Grünflächen festgesetzt, die nicht zur Errichtung des kombinierten Gebäudekomplexes samt Tiefgarage bzw. der Stellplatzflächen benötigt werden. Diese Grünflächen dienen der Eingrünung des Gebäudekomplexes und reduzieren gleichzeitig den Versiegelungsgrad innerhalb des Mischgebietes auf das notwendige Maß. Zudem dürfen die v.g. Grünflächen als Rückhalteflächen für Niederschlagswasser genutzt werden.

4.13 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Eine genaue Auflistung der schalltechnischen Maßnahmen ist der Festsetzung im Bebauungsplan zu entnehmen. Die Übernahme der schalltechnischen Maßnahmen garantiert die Umsetzung des schalltechnischen Gutachtens des SGS TÜV Saar. Mit den getroffenen Festsetzungen ist gewährleistet, dass es nicht zu schädlichen Umwelteinwirkungen im Plangebiet und der Umgebung durch Gewerbe- und Verkehrslärm kommt.

4.14 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Aufgrund der innerörtlichen Lage des Gebietes entlang einer Hauptverkehrsstraße und der direkten Nachbarschaft zur bestehenden Wohnbebauung ist eine entspre-

chende Ausgestaltung der Freiräume von besonderer Bedeutung. Um langfristig eine hohe städtebauliche Qualität der Freiräume durch Eingrünung des Plangebietes zu sichern, werden Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen getroffen. Diese betreffen die Begrünung von nicht überbauten Grundstücksflächen, Stellplatzflächen und Flachdächern sowie flachgeneigten Dächern, um die siedlungsökologische und städtebauliche Qualität im Plangebiet zu verbessern (Klimaschutz).

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

4.15 Erhaltung von Bäumen

Die bestehenden Bäume innerhalb der öffentlichen Grünfläche (Straßenbegleitgrün) entlang der Beethovenstraße werden zum Erhalt festgesetzt. Somit wird gewährleistet, dass die schützenswerte Baumallee entlang der Beethovenstraße in ihrem aktuellen Bestand erhalten wird.

4.16 Ersatzmaßnahmen

Durch die Festsetzung von Ersatzmaßnahmen wird sichergestellt, dass der Verlust von schützenswerten Bäumen innerhalb des Plangebietes durch angemessene Ersatzpflanzungen kompensiert wird.

4.17 Festsetzungen aufgrund landesrechtlicher Vorschriften

Abwasserbeseitigung

Die festgesetzten Maßnahmen der Entwässerung dienen der ordnungsgemäßen Entwässerung aller Flächen innerhalb des Plangebietes. Die Entsorgungsinfrastruktur ist in den anliegenden Straßen bereits vorhanden. Die Bebaubarkeit des Plangebietes war bereits vor 1999 durch die Bebauungspläne geregelt.

Die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung ist somit sichergestellt.

Örtliche Bauvorschriften

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

Werbeanlagen: Das Aufstellen von Werbeanlagen wird lediglich dort zulässig sein, wo die beworbenen Waren und Dienstleistungen angeboten werden. Durch diese Festsetzung soll einer ungeordneten Anbringung von Werbeanlagen entgegengewirkt und damit die Beeinträchtigung des Erscheinungsbilds des Gebäudes vermieden werden. Hierzu trägt insbesondere auch das Verbot von Wechselbild-Werbeanlagen, blinkenden Leuchtreklamen und sich bewegenden Werbeanlagen bei. Pylone und Hinweisschilder sind für derartige Einzelhandelsnutzungen typisch. Im Plangebiet ist ein Pylon zulässig.

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

delsnutzung vorgelagerten Fußgängerbereich/ Vorplatz und den vorgelagerten Kundenparkplätzen zu nachteiligen Auswirkungen auf das Stadtbild kommt.

Böschungen, Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützwände: Aufgrund der bewegten Topographie sind zur Realisierung des Planvorhabens Geländemodellierungen in Form von Böschungen, Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützwänden zulässig. Hierdurch wird gewährleistet, dass die bestehende Topographie keine negativen Auswirkungen auf das Planvorhaben haben wird und eine Absicherung des natürlichen Geländes in der ausreichenden Dimensionierung erfolgen kann.

5 Planverwirklichung und Auswirkungen

5.1 Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

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

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

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

Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

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

In einem Mischgebiet sind laut BauNVO die Funktionen Wohnen und Gewerbe, dass das Wohnen nicht wesentlich stört nebeneinander zulässig. Vorliegend wird die geplante Nutzung auf Studentenwohnen und Lebensmitteleinzelhandel beschränkt. Gegenseitige Beeinträchtigungen sind daher nicht zu erwarten.

Die Festsetzungen wurden so gewählt, dass sich das geplante Vorhaben hinsichtlich der Art und dem Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche in die Umgebung und in die direkte Nachbarschaft einfügt, wodurch Konfliktfreiheit gewährleistet wird. Zusätzlich schließen die im Bebauungsplan jeweils getroffenen Festsetzungen jede Form der Nutzung aus, die innergebietlich oder im direkten Umfeld zu Störungen und damit zu Beeinträchtigungen der

Wohnruhe führen können. Im städtebaulichen Konzept zum Mischgebiet sind die Nutzungen vertikal so vorgesehen, dass die geplante Einzelhandelsnutzung im Erdgeschoss an der Beethovenstrasse angesiedelt wird und so negative Auswirkungen auf die in den Obergeschossen gelegenen Wohnungen verhindert werden.

Um Beeinträchtigungen durch Gewerbe- und Verkehrslärm im Plangebiet und Umfeld zu vermeiden, werden entsprechende immissionsschutzfachliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Somit kommt es zu keinen nachteiligen Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die vorgesehene Planung. Die ausreichende Belichtung und Belüftung sind trotz der vorgesehenen dichten Bebauung gewährleistet.

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

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

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan kommt dieser Forderung nach. Eine derzeit brachliegende Fläche wird für die Entwicklung eines kombinierten Wohn- und Gewerbekomplexes bereitgestellt. In Verbindung mit der zentralen Lage der Fläche, der guten ÖPNV-Anbindung und der unmittelbaren Nachbarschaft zur Universität wird ein attraktives Wohnungsangebot geschaffen. Der bestehenden Nachfrage in zentraler Lage wird somit Rechnung getragen.

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

Durch die Errichtung eines Wohn- und Gewerbekomplexes und die städtebaulich hochwertige architektonische und gestalterische Konzeption wird das Stadt- und Erscheinungsbild an der Beethovenstrasse gegenüber dem derzeitigen Bestand aufgewertet, wobei eine geschlossen wirkende, innerstädtische Bebauung entsteht. Die Gestaltqualität gegenüber der jetzigen Nutzung ist wesentlich höher.

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

Die Begrünungen im Plangebiet (Dachbegrünungen, Begrünung unbebauter Grundstücksflächen, Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Ersatzmaßnahmen) tragen zudem dazu bei, keine negativen Auswirkungen auf das Stadtbild entstehen zu lassen.

Auswirkungen auf umweltschützende Belange

Bei der Planung handelt es sich um die Entwicklung mindergenutzter und anthropogen geprägter Flächen in zentraler Lage.

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

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

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

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

Auswirkungen auf die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung sowie auf die Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

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

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

Es dient der Sicherung und Stärkung der wohnstandortnahen Nahversorgung in Dudweiler Süd durch die Realisierung eines Nahversorgungsstandortes im Bereich der südlichen Beethovenstrasse. „Im Rahmen der vorliegenden Kompatibilitätsprüfung konnte nachgewiesen werden, dass die geplante Verlagerung und Erweiterung des Lebensmitteldiscounters Netto Marken-Discount von der Liesbet-Dill-Straße an den Standort Beethovenstraße 53-55 in Saarbrücken-Dudweiler mit den Zielen und den Grundsätzen des politisch beschlossenen Einzelhandelskonzeptes der Landeshauptstadt Saarbrücken kompatibel ist.

Rechnerisch wurde insbesondere die Nahversorgungsrelevanz des Vorhabens nachgewiesen. Mögliche negative Auswirkungen auf andere Grundversorgungsstan-

dorte bzw. zentrale Versorgungsbereiche im Stadtgebiet können folglich ausgeschlossen werden bzw. sind nicht zu erwarten.

Aus Gutachtersicht spricht nichts gegen eine Verlagerung und Erweiterung des Lebensmitteldiscounters auf 800 m² Gesamtverkaufsfläche."

(Quelle: Gutachterliche Stellungnahme zur geplanten Verlagerung des Lebensmitteldiscounters Netto Marken-Discount von der Liesbet-Dill-Straße in Saarbücken-Dudweiler an die Beethovenstraße in Saarbrücken-Dudweiler, Dortmund; Stand 26.10.2017)

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

Die Erschließung erfolgt über die Beethovenstrasse. Der durch die Realisierung des Projektes entstehende Verkehr (Zu- und Abfahrtsverkehr durch Anwohner, Personal und Kunden sowie Lieferverkehr per LKW) kann von der Beethovenstrasse aufgenommen werden.

Es ist davon auszugehen, dass die Belange des Verkehrs durch die vorliegende Planung nicht erheblich negativ beeinträchtigt werden. Die Erschließung ist gewährleistet. Die fußläufige Anbindung des Lebensmitteldiscounters für Kunden wird sichergestellt.

Der ruhende Verkehr wird dezentral im Mischgebiet geordnet (Tiefgarage und oberirdische Stellplätze für die Wohneinheit, Kundenparkplätze vor der Einzelhandelsnutzung). Somit wird sichergestellt, dass eine ausreichende Anzahl an Parkplätzen zur Verfügung steht. Dies trägt dazu bei, dass der ruhende Verkehr und Parksuchverkehr in den Straßenräumen im Umfeld des Plangebietes reduziert wird.

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

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

Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes

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

Um den Belangen des Klimaschutzes Rechnung zu tragen, wurden Festsetzungen im Bebauungsplan vorgesehen, die insbesondere auch im Hinblick auf den Klimawandel angemessen sind (z.B. die Festsetzung von Dachbegrünungen, Begrünung unbebauter Grundstücksflächen, Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen).

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

Auswirkung der Planung auf die privaten Belange

Es sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die angrenzende Nachbarschaft zu erwarten, was durch ein schalltechnisches Gutachten mit entsprechenden Festsetzungen bestätigt wurde. Zum einen sind die festgesetzten Nutzungen verträglich zur

Umgebungsnutzung (Wohnen, Einzelhandel). Zum anderen wurden entsprechende Festsetzungen getroffen, um das harmonische Einfügen in den Bestand zu sichern.

Im Übrigen werden die bauordnungsrechtlichen und bauplanungsrechtlichen Vorgaben eingehalten.

Auswirkungen auf alle sonstigen Belange

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

5.2 Gewichtung des Abwägungsmaterials

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

Argumente für den Beschluss des Bebauungsplanes

- zukunftsfähige Umnutzung und Aufwertung einer derzeit brachliegenden, zentralen Fläche, Nachverdichtung im Sinne der Innenentwicklung
- Schaffung von modernem Wohnraum für Studenten in zentraler und universitätsnahen Lage mit guter ÖPNV-Anbindung
- Ergänzung des Wohnungsangebotes der Landeshauptstadt Saarbrücken
- Sicherung und Stärkung der wohnstandortnahen Nahversorgungssituation für den südlichen Bereich Dudweilers
- Aufwertung des Stadtbildes durch eine qualitätsvolle, innerstädtische Architektur
- keine entgegenstehenden naturschutzrechtlichen und landesplanerischen Vorgaben, keine umweltschützenden Belange betroffen, keine Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes
- Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist weitestgehend bereits vorhanden
- keine Beeinträchtigung privater Belange

Argumente gegen den Beschluss des Bebauungsplanes

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

5.3 Fazit

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurden die zu beachtenden Belange in ihrer Gesamtheit untereinander und gegeneinander abgewogen. Aufgrund der genannten Argumente, die für die Planung sprechen, kommt die Landeshauptstadt Saarbrücken zu dem Ergebnis, den Bebauungsplan an dem dafür vorgesehenen Standort zu realisieren.

6 Gesetzliche Grundlagen

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

7 Kosten und Finanzierung

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind im Bereich des Mischgebietes keine öffentlichen Investitionsmaßnahmen verbunden, so dass der städtische Haushalt nicht belastet wird.

Sämtliche vorgesehenen Maßnahmen im Mischgebiet werden von privater Seite umgesetzt und finanziert werden. Notwendigen Anpassungsmaßnahmen im öffentlichen Verkehrsraum sind ebenfalls vom Vorhabenträger zu tragen. Hierzu wird ein gesonderter Erschließungsvertrag mit dem Vorhabenträger geschlossen.