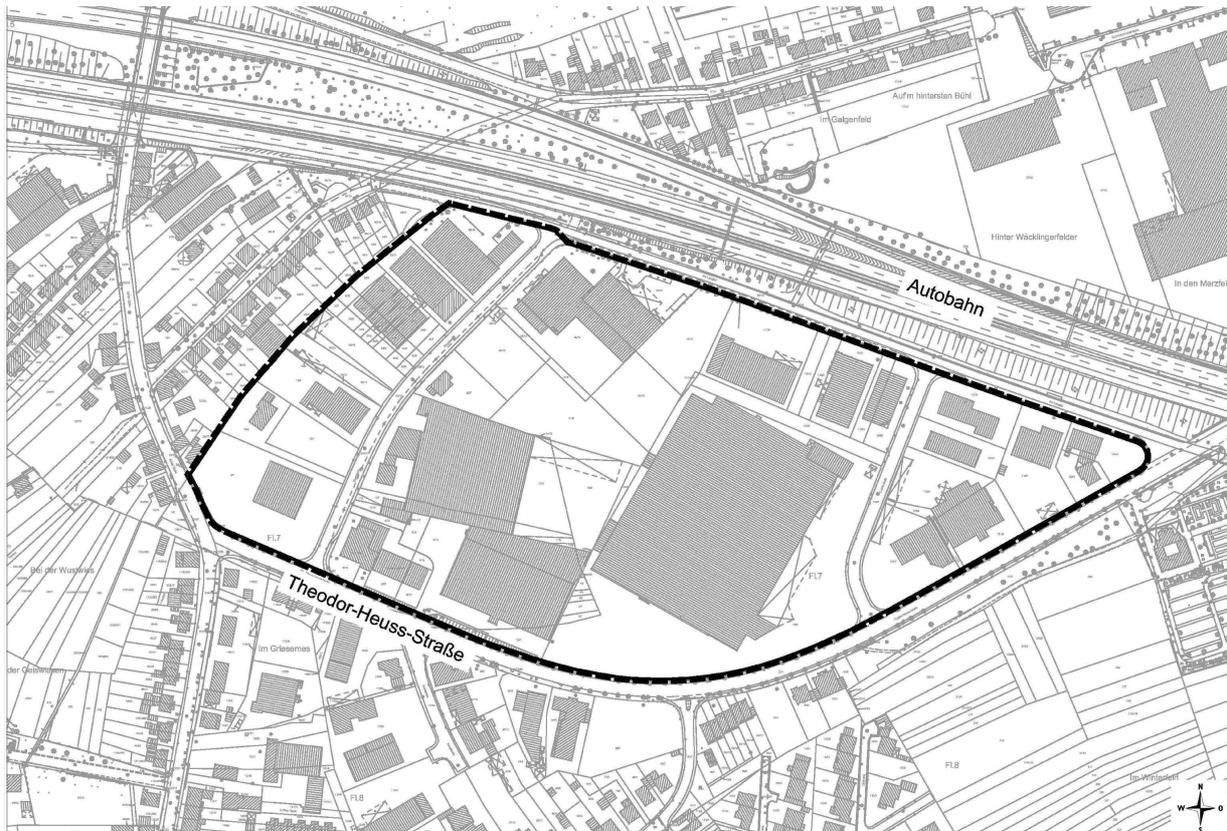


## Begründung

zum Bebauungsplan

**471.02.02 „Gewerbegebiet zwischen Autobahn und Theodor-Heuss-Straße“**

im Stadtteil Güdingen



Übersichtsplan ohne Maßstab

(Planungsstand: Aufstellung März 2017)

## **Inhalt:**

<b>1. Vorbemerkung</b>	<b>2</b>
1.1 Planungsanlass und Planungserfordernis	
1.2. Ziele und Zwecke der Planung	
1.3. Planungsalternativen	
<b>2. Rahmenbedingungen</b>	<b>4</b>
2.1. Lage des Plangebietes	
2.2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	
2.3. Topographie	
2.4. Nutzung des Plangebietes und Umgebungsnutzung	
2.5. Eigentumsverhältnisse	
2.6. Verkehrsanbindung	
2.7. Ver- und Entsorgung	
2.8. Verfahrensdurchführung	
<b>3. Übergeordnete Planungen, Fachplanungen und bestehenden Rechtsverhältnisse</b>	<b>7</b>
3.1. Landesplanerische Vorgaben	
3.2. Natur- und artenschutzrechtliche Belange	
3.3. Schalltechnisches Gutachten	
3.4. Flächennutzungsplan	
3.5. Einzelhandelskonzept 2015 für die Landeshauptstadt Saarbrücken	
3.6. Geltendes Planungsrecht	
3.7. Erforderlichkeit von neuem Planungsrecht	
<b>4. Planinhalte</b>	<b>11</b>
4.1. Art der baulichen Nutzung	
4.2. Maß der baulichen Nutzung	
4.3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche	
4.4. Bauweise	
4.5. Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports	
4.6. Nebenanlagen	
4.7. Flächen für Versorgungsanlagen	
4.8. Private Grünfläche	
4.9. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen	
4.10. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	
4.11. Örtliche Bauvorschriften	
4.12 Hinweise	
<b>5. Abwägung und Auswirkungen der Planung</b>	<b>20</b>
<b>6. Planverwirklichung</b>	<b>23</b>

## **1. Vorbemerkung**

### **1. 1 Planungsanlass und Planungserfordernis**

Der aktuell rechtskräftige Bebauungsplan für das Plangebiet ist am 18.12.1970 in Kraft getreten. Viele Festsetzungen dieses Bebauungsplans sind mittlerweile nicht mehr zeitgemäß. So ist in dem Gewerbegebiet u.a. eine weitgehend unbeschränkte Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben möglich. Dies entspricht nicht den Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes. Des Weiteren ist in den letzten Jahren ein zunehmender Druck von Rotlichtbetrieben auf dieses Gewerbegebiet festzustellen.

Zu den Auswirkungen von Bordellen in Gewerbegebieten führt das OVG Rheinland-Pfalz (8 A 10480/09) aus:

„Insoweit ist nach der Rechtsprechung des Senats (Urteil vom 11. Mai 2005, BRS 69 Nr. 35 und juris Rn. 21 f.; Beschluss vom 9. Juni 2008 – 8 A 10254/08.OVG -) von einem Erfahrungssatz auszugehen, wonach eine Konzentration von Bordellbetrieben, sonstigen Einrichtungen des Sex-Gewerbes und Vergnügungsstätten eine Gebietsabwertung („trading-down-Effekt“) auslösen kann. Diese Entwicklung ist einerseits gekennzeichnet durch eine Konkurrenzsituation zwischen Betrieben mit typischerweise geringem Investitionsbedarf und vergleichsweise hoher Ertragsstärke sowie „normalen“ Gewerbebetrieben mit deutlich höherem Investitionsbedarf und geringerer Ertragsstärke. Hierdurch kommt es tendenziell zu einer Erhöhung der Grundstücks- und Mietpreise und damit zu einer Verdrängung von Gewerbebranchen mit schwächerer Finanzkraft. Andererseits besteht die Gefahr, dass sich das Gebiet für die gewünschte Nutzung als unattraktiv erweist, weil sie auf eine aus ihrer Sicht nachteilige Vorprägung des Gebietes trifft.“

Die Effekte, die von den Bordellen und Vergnügungsstätten auf die Grundstücks- und Mietpreise ausgehen, gelten auch für Einzelhandelsbetriebe, da diese aufgrund des höheren Umsatzes im Vergleich zu traditionellen Gewerbebetrieben ebenfalls in der Lage sind deutlich höhere Mieten und Grundstückspreise zu zahlen.

Um das Ziel des Bebauungsplans, den Erhalt und die Stärkung des Standorts für traditionelle Gewerbebetriebe, umzusetzen, ist eine Steuerung von Bordellen, Vergnügungsstätten sowie Einzelhandelsbetrieben in dem Gebiet notwendig.

### **1.2. Ziele und Zwecke der Planung**

Ziele des Bebauungsplans sind der Erhalt und die Stärkung des Standorts für Gewerbe-, Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe.

Bei dem Gewerbegebiet handelt es sich bisher um ein weitgehend „intaktes“ Gewerbegebiet, dessen Besitz überwiegend durch gewerblich produzierende Betriebe, Büro- und Dienstleistungsbetriebe geprägt wird. Es gibt wenige Fremdnutzungen wie Einzelhandelsnutzung, Vergnügungsstätten und Bordelle.

Diese Nutzungsmischung soll durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans erhalten bleiben bzw. gestärkt werden. Vergnügungsstätten, Bordelle, bordellartige Betriebe sowie Einzelhandelsnutzungen sollen hingegen reglementiert werden.

### **1.3. Planungsalternativen**

Hauptziel der vorliegenden Planung ist eine Feinsteuerung der bestehenden Nutzungen sowie eine Zielaussagen für die künftige Nutzung des Standortes. Der Bebauungsplan soll eine Feinsteuerung der Nutzungen an diesem Standort vornehmen.

Sollte der Bebauungsplan nicht aufgestellt werden, droht eine Beeinträchtigung des Gewerbegebietes durch gebietsfremde Nutzungen.

## 2. Rahmenbedingungen

### 2.1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Güdingen, im Distrikt Alt-Güdingen, südlich der Autobahn. Es liegt in einer Entfernung von etwa 500 m zum Rathaus Brebach.

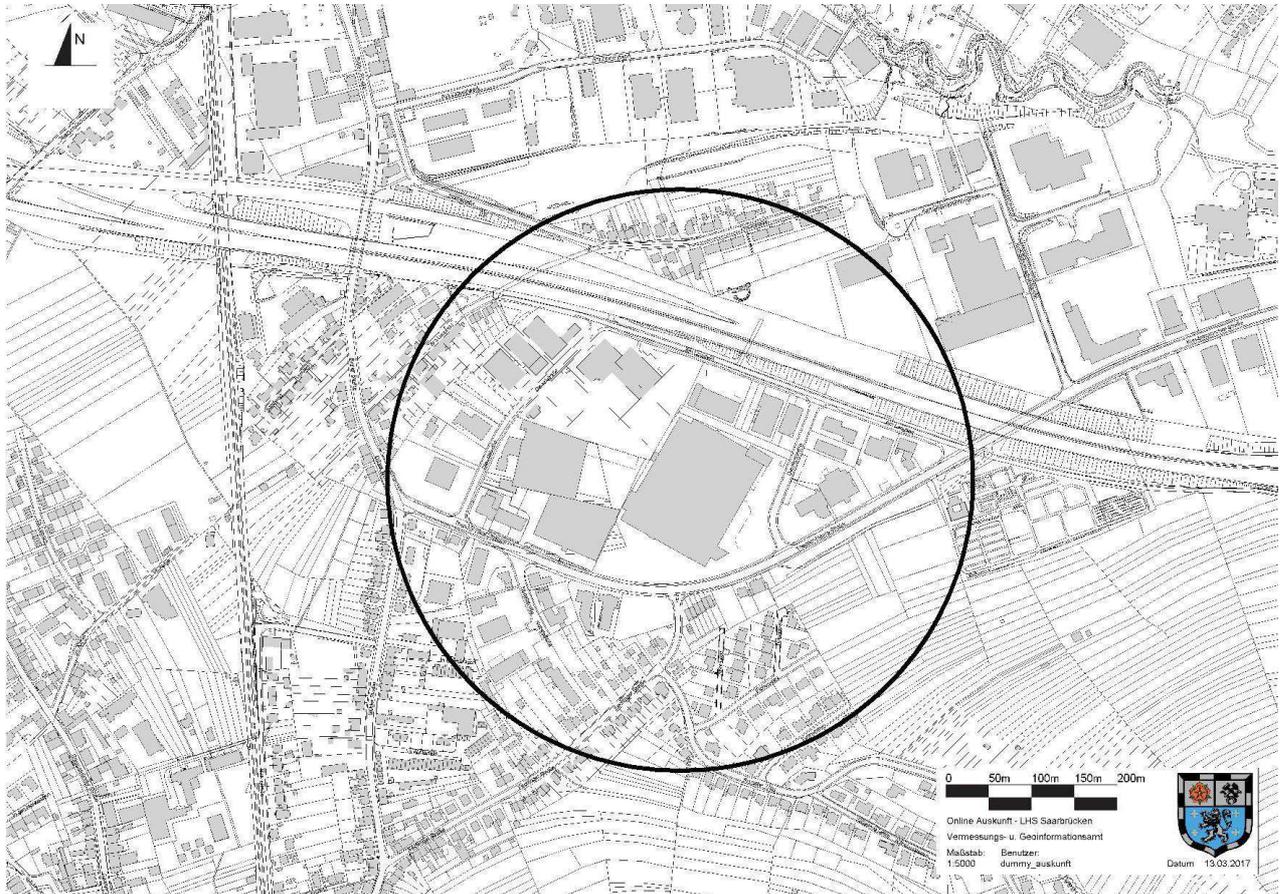


Abbildung 1: Übersichtsplan (ohne Maßstab)

### 2.2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Das Plangebiet liegt zwischen der Autobahn A6 und der Theodor-Heuss-Straße. Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt etwa 12,3 ha.

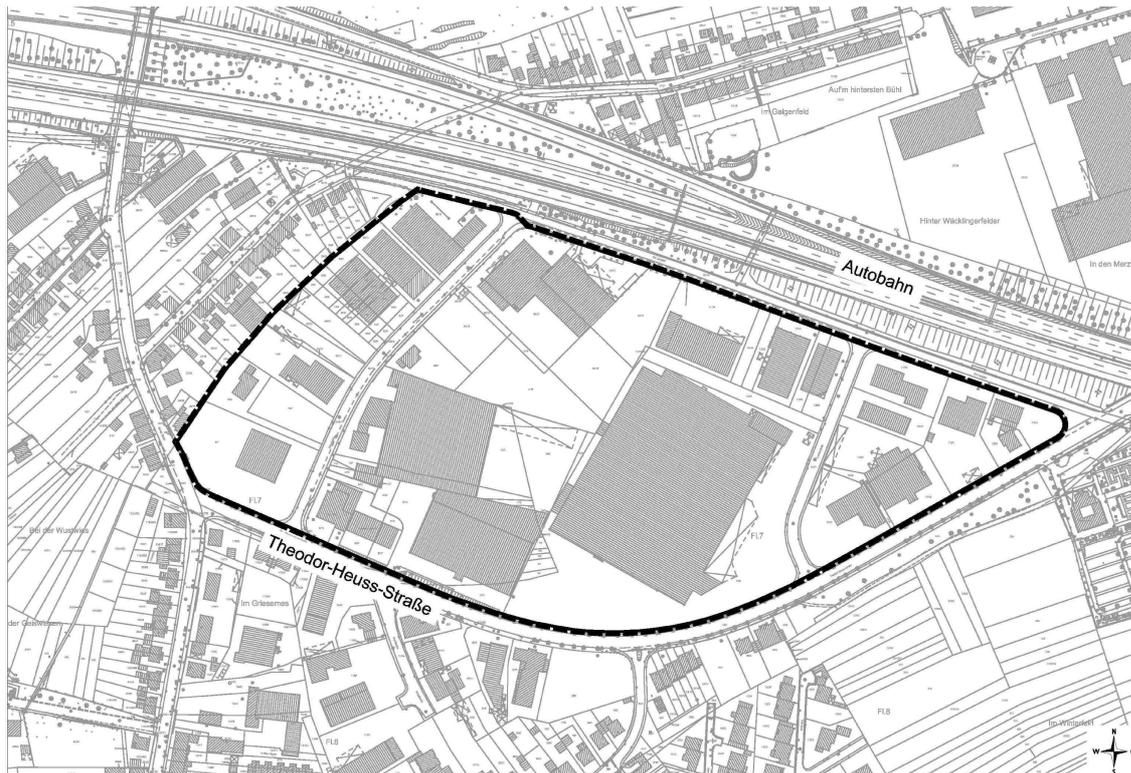


Abbildung 2: Geltungsbereich (ohne Maßstab)

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- |           |                                                                                                                                                                                                              |
|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| im Norden | durch die Straße Am Langfeld (südlicher Gehsteigrand)                                                                                                                                                        |
| im Osten  | durch die Verkehrsflächen der Straßen Am Langfeld und die Theodor-Heuss-Straße (westlicher Gehsteigrand)                                                                                                     |
| im Süden  | durch die Verkehrsfläche der Theodor-Heuss-Straße (nördlicher Gehsteigrand)                                                                                                                                  |
| im Westen | durch die Verkehrsfläche der Bühler Straße (nördlicher Gehsteigrand) und die westlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke Dieselstraße 1 bis 13 (ungerade Hausnummern) sowie des Grundstücks Am Langfeld 30 |

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

### 2.3. Topographie

Das Plangebiet weist eine weitgehend ebene Topographie auf.

### 2.4. Nutzung des Plangebietes und Umgebungsnutzung

Bei dem Gewerbegebiet handelt es sich bisher um ein weitgehend „intaktes“ Gewerbegebiet, dessen Besitz überwiegend durch gewerblich produzierende Betriebe, Büro- und Dienstleistungsbetriebe geprägt wird. Es gibt wenige Fremdnutzungen wie Einzelhandelsnutzung, Vergnügungsstätten und Bordelle.

Nördlich des Gewerbegebiets verläuft die Autobahn A6. Im Westen grenzt an das Gewerbegebiet ein Wohngebiet an, im Süden ein Mischgebiet. Im Osten liegt ein Friedhof.

## **2.5. Eigentumsverhältnisse**

Die Grundstücke innerhalb des Plangebiets sind fast vollständig in privatem Eigentum. Im Eigentum der Landeshauptstadt Saarbrücken befinden sich lediglich die Straßenflächen.

## **2.6 Verkehrsanbindung**

Das Plangebiet wird durch die Bühlerstraße, die Theodor-Heuss-Straße, die Dieselstraße, die Daimlerstraße und die Straße Am Langfeld erschlossen. Der nächstgelegene Autobahnanschluss ist Saarbrücken – Güdingen (A 620).

Über die Buslinie 131 erfolgt die Anbindung an den Bahnhof Brebach und den Stadtteil Bübingen.

Ab dem Saarbrücken Hauptbahnhof besteht Zugang zum Nah- und Fernverkehr der Deutsche Bahn.

## **2.7. Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet ist mit Ver- und Entsorgungseinrichtungen bereits voll erschlossen. Die Ableitung des anfallenden Abwassers erfolgt über die bestehenden Mischwasserkanäle in den Straßenflächen.

## **2.8. Verfahrensdurchführung**

Für den Geltungsbereich des Plangebietes gibt es bereits einen rechtskräftigen Bebauungsplan. Durch die Änderung eines Teilbereiches dieses Bebauungsplans sollen die Grundzüge der Planung nicht verändert werden. Es werden lediglich Modifikationen im Hinblick auf Festsetzungen vorgenommen. Die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben wird durch den Bebauungsplan nicht vorbereitet oder begründet. Es sind auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000) erkennbar. Der Bebauungsplan wird deshalb im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt.

Eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde am 05.10.2016 vom Stadtrat der Landeshauptstadt Saarbrücken beschlossen. Diese ist am 12.10.2016 öffentlich bekannt gemacht worden.

### **3. Übergeordnete Planungen, Fachplanungen und bestehende Rechtsverhältnisse**

#### **3.1. Landesplanerische Vorgaben**

##### **Landesentwicklungsplan (LEP), Teilabschnitt Siedlung (2006)**

Die Planung ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar, im LEP Siedlung sind keine entgegenstehenden Ziele enthalten.

##### **Landesentwicklungsplan (LEP), Teilabschnitt Umwelt (2004)**

Der Bebauungsplan entspricht den Darstellungen des LEP Umwelt. Es handelt sich um ein Vorranggebiet für Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen.

#### **3.2. Natur- und artenschutzrechtliche Belange**

Da das Bebauungsplanverfahren im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt wird, wird von der förmlichen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem zugehörigen Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Unabhängig davon sind im Rahmen von Bebauungsplanverfahren die betroffenen Umweltbelange zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen.

Mit der Änderung des Bebauungsplans wird lediglich eine Nutzungseinstufung im Bereich der Zulässigkeit von Einzelhandel und Vergnügungsstätten bzw. Bordellen beabsichtigt. Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter und Belange des Umweltschutzes im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB sind somit nicht zu erwarten. Insoweit werden auch keine kompensationspflichtigen Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB vorbereitet.

#### **3.3. Schalltechnisches Gutachten**

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

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

In der TA Lärm werden Immissionsrichtwerte tags und nachts in Abhängigkeit von der Gebietsart genannt, die durch die Gesamtbelastung aller gewerblichen Nutzungen an den schutzwürdigen Nutzungen eingehalten werden müssen.

Die Geräuschkontingentierung der geplanten gewerblich genutzten Flächen stellt ein geeignetes Instrument zur Regelung der zulässigen Schallabstrahlung dar. Das Ziel der Geräuschkontingentierung ist es, zu gewährleisten, dass durch die Summe der Schallabstrahlung an den schutzwürdigen Nutzungen keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche hervorgerufen werden und gleichzeitig auf den unterschiedlichen Nutzungszonen in den geplanten Gebieten eine möglichst wenig eingeschränkte Betriebstätigkeit sichergestellt

wird. Die Umsetzung der Geräuschkontingentierung in den Bebauungsplan erfolgt durch die Festsetzung von Emissionskontingenten LEK in dB(A) pro m<sup>2</sup> nach DIN 45.691. Durch die Festlegung der zulässigen Schallabstrahlung der geplanten Gewerbegebiete erhält man an den Immissionsorten die zulässigen Geräuschemissionen, die aufgrund der Schallabstrahlung an diesen nicht überschritten werden dürfen.

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

Die Isolinienkarten für den Straßenverkehr und den Gesamtverkehrslärm für den Tag und die Nacht zeigen eine Verlärmung des Gebietes bei freier Schallausbreitung in 4m Höhe. Die Orientierungswerte der DIN 18.005 für Verkehrslärmeinwirkungen werden im Gewerbegebiet im Tagzeitraum um bis zu 10 dB(A) überschritten. Ab einem Abstand von ca. 125m zur Straßenachse (Mittelstreifen der Autobahn) wird der Orientierungswert der DIN 18.005 eingehalten. Im Nachtzeitraum wird der Orientierungswert der DIN 18.005 um bis zu 15 dB(A) überschritten. In einem Abstand von rund 240 m zur Straßenachse (Mittelstreifen der Autobahn) wird der Orientierungswert der DIN 18.005 eingehalten.

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

Nähere Informationen zu den Berechnungsgrundlagen und Ergebnissen sind dem schalltechnischen Gutachten zu entnehmen<sup>1</sup>.

### **3.4. Flächennutzungsplan**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan des Regionalverbands Saarbrücken stellt das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dar:

---

<sup>1</sup> FIRU GfI – Gesellschaft für Immissionsschutz mbH, Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 471.02.02 „Gewerbegebiet zwischen Autobahn und Theodor-Heuss-Straße“ Stadt Saarbrücken, Februar 2019



Abbildung 3: Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

Der Bebauungsplan kann somit als aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt angesehen werden.

### 3.5. Einzelhandelskonzept 2015 für die Landeshauptstadt Saarbrücken

Das im Oktober 2015 vom Stadtrat beschlossene Einzelhandels- und Zentrenkonzept stellt als städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB eine wichtige Planungs- und Abwägungsgrundlage für den vorliegenden Bebauungsplan dar.

Das Konzept beinhaltet als zentrale Zielsetzung den Schutz und die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche Hauptzentrum Innenstadt sowie der beiden Nebenzentren Burbach und Dudweiler. Es zielt auf die Zuführung zentrenrelevanter Sortimente in die zentralen Versorgungsbereiche und damit auf die Stärkung und Entwicklung der Zentren ab.

Mit dieser Zielsetzung ist die Konsequenz verbunden, insbesondere großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb der Zentren nicht zuzulassen bzw. mit den Mitteln der Bauleitplanung auszuschließen.

Grundlage zur Definition zentrenrelevanter und nicht-zentrenrelevanter Sortimente ist die Saarbrücker Sortimentsliste, die Bestandteil des Einzelhandelskonzeptes ist. Für die jeweilige Ansiedlungsfälle definiert das Konzept Ansiedlungsregeln, die eine Anwendung und Umsetzung mit den Mitteln der Bauleitplanung vorbereiten.

Der vorliegende Bebauungsplan entspricht den Zielsetzungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes und setzt diese planungsrechtlich um.

### **3.6. Geltendes Planungsrecht**

Für das Plangebiet gilt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 471.02.00 „Gebiet zwischen Bühlerstraße, Autobahn und Fehlinger Weg“. Der Bebauungsplan ist am 18.12.1970 in Kraft getreten. Der Bebauungsplan setzt nördlich der Theodor-Heuss-Straße ein Gewerbegebiet fest und südlich davon ein Mischgebiet und ein Allgemeines Wohngebiet. Mit dem Bebauungsplan Nr. 471.02.02 „Gewerbegebiet zwischen Autobahn und Theodor-Heuss-Straße“ soll lediglich der Bereich des Gewerbegebietes überplant werden. Wie bereits in dem rechtskräftigen Bebauungsplan soll das Plangebiet als Gewerbegebiet ausgewiesen werden. Die Festsetzungen sollen jedoch modifiziert und an die aktuelle BauNVO angepasst werden.

### **3.7. Erforderlichkeit von neuem Planungsrecht**

Um eine Feinsteuerung der zulässigen Nutzungen zu erreichen, sowie die Festsetzungen an die aktuelle BauNVO anzupassen, ist die Schaffung von neuem Planungsrecht erforderlich. Der Standort soll für gewerbliche Betriebe erhalten und gestärkt werden.

## **4. Planinhalte**

### **4.1. Art der baulichen Nutzung:**

#### **Gewerbegebiet**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein Gewerbegebiet, in dem in den letzten Jahren ein zunehmender Druck von Rotlichtbetrieben festzustellen ist. Zudem sind viele Festsetzungen des Bebauungsplans mittlerweile nicht mehr zeitgemäß. So ist in dem Gewerbegebiet u.a. eine weitgehend unbeschränkte Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben möglich. Dies entspricht nicht den Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes.

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

Um dem Gebiet seine eigentliche Zweckbestimmung wiederzugeben und damit Flächen für Handwerks- und Gewerbebetriebe zu sichern, werden Vergnügungsstätten und Einzelhandel im Gewerbegebiet ausgeschlossen.

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

Ausnahmsweise können Einzelhandelsnutzungen zugelassen werden, die einem Handwerks- oder Gewerbebetrieb zugeordnet und diesem baulich und funktional untergeordnet sind. Gemäß Ziffer 53 des LEP „Siedlung“ wird die maximal zulässige Verkaufsfläche dieser Einrichtungen auf 500m<sup>2</sup> begrenzt.

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

Die Nutzung der Grundstücke als reine Lagerplätze wird ebenfalls ausgeschlossen, da diese häufig ein sehr negatives Erscheinungsbild haben und sich ungünstig auf das städtebauliche Erscheinungsbild auswirken.

Vergnügungsstätten, die in Gewerbegebieten ausnahmsweise zugelassen werden können, sind innerhalb des Bebauungsplans ausgeschlossen. Sie können durch die mit der Nutzung einhergehenden Störungen ebenfalls zu einer Beeinträchtigung der Wohnnutzung führen, da

für diese Nutzungen gerade in den Abend- und Nachtstunden ein erhöhtes Verkehrsaufkommen zu verzeichnen ist. Des Weiteren können sie durch einen zunehmenden Ansiedlungsdruck einen Trading-down-Effekt bedingen und somit zur Zweckentfremdung des Gewerbegebietes führen.

Bordelle und bordellartige Betriebe werden ausgeschlossen, da das Gewerbegebiet flächenmäßig relativ klein ist und an Wohnbebauung angrenzt. Störungen die von dieser Nutzung ausgehen, würden zu einer Beeinträchtigung der angrenzenden Wohnnutzung führen.

#### **4.1.1 Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 1 Abs. 4 BauNVO)**

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 1 Abs. 4 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten und Einzelhandelsbetriebe, deren Größe der Verkaufsfläche sich oberhalb der Schwelle zur Großflächigkeit (800 qm) befindet, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen.

Erweiterungsvorhaben an den bestehenden Einzelhandelsbetrieben, die der Sicherung des Betriebes dienen, sind weiterhin zulässig. Die Erweiterung darf jedoch keine Vergrößerung der Verkaufsfläche beinhalten.

#### **Begründung**

Auf der Grundlage von gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 1 Abs. 4 BauNVO kann zur Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in einem Bebauungsplan festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten baulicher Nutzungen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können. Dabei ist insbesondere ein hierauf bezogenes städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB (Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt) zu berücksichtigen.

Bei dem Standort Theodor-Heuss-Straße handelt es sich um einen sogenannten nicht integrierten Standort in der Nähe des Nebenzentrums Brebach und des Globus (Sonderstandort mit Teilfunktion Nahversorgung).

#### **4.1.3 Ausnahmsweise zulässige Einzelhandelsnutzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 1 Abs. 4 BauNVO)**

In Anwendung von gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 1 Abs. 4 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment ausnahmsweise zulässig, wenn die zentrenrelevanten Randsortimente auf maximal 10 % der Verkaufsfläche begrenzt werden.

#### **Begründung**

Ein vollständiger Ausschluss von zentrenrelevanten Sortimenten ohne eine Sonderregelung für die Randsortimente ist nicht realistisch, da Betriebe mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment in aller Regel immer auch zentrenrelevante Randsortimente führen. Gemäß den Zielsetzungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Landeshauptstadt Saarbrücken sind diese jedoch auf maximal 10 % der Verkaufsfläche zu begrenzen. Da im Einzelfall je nach Art und Häufung der Sortimente (Agglomeration) auch von geringeren Verkaufsflächengrößen bereits erhebliche Auswirkungen auf das Hauptzentrum ausgehen können, sind diese Betriebe nur ausnahmsweise zulässig.

#### **4.1.4 Ausnahmsweise zulässiger Annexhandel/ Werksverkauf (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 1 Abs. 4 BauNVO)**

In Anwendung von § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 1 Abs. 4 BauNVO sind Verkaufsstätten in Verbindung mit Gewerbebetrieben ausnahmsweise zulässig, wenn:

- die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb räumlich untergeordnet ist und
- die angebotenen Waren aus eigener Herstellung auf dem Betriebsgrundstück stammen oder im Zusammenhang mit den hier hergestellten Waren oder mit den angebotenen Handwerksleistungen stehen,
- die Verkaufsfläche und der Umsatz dem Hauptbetrieb deutlich untergeordnet sind und
- die Verkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebes eine Obergrenze von 500 qm nicht überschreitet.

#### **Begründung**

Die Festsetzung zum Annexhandel setzt in Konsequenz die entsprechende Ansiedlungsregel des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes in geltendes Planungsrecht um.

#### **4.1.2 Zulässigkeit von Vergnügungsstätten (§ 1 Abs. 4 und Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO)**

§ 1 Abs. 4 und Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind Vergnügungsstätten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen.

#### **Begründung**

In Anwendung von § 1 Abs. 9 BauNVO werden folgende Zielsetzungen für die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans herangezogen:

1. eine Beeinträchtigung von Wohnnutzungen oder anderen schutzbedürftigen Anlagen wie Kirchen, Schulen und Kindertagesstätten oder
  2. eine Beeinträchtigung der sich aus der vorhandenen Nutzung ergebenden städtebaulichen Funktion des Gebiets, insbesondere durch eine städtebaulich nachteilige Häufung von Vergnügungsstätten,
- soll vermieden werden.

Der vorliegende Bebauungsplan verfolgt beide o.g. Zielsetzungen.

Die unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzende Wohnbebauung soll vor den Störpotentials, die von Vergnügungsstätten ausgehen, geschützt werden.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten erfolgt im vorliegenden Bebauungsplan insbesondere zum Erhalt und zur Stärkung der traditionellen Handwerks- und Gewerbebetriebe am Standort. Bisher sind innerhalb des Geltungsbereiches keine Vergnügungsstätten vorhanden. Dennoch besteht die Gefahr, dass bereits heute leerstehende ehemals gewerblich genutzte Gebäude oder zukünftig noch aufzugebene Betriebe mit Vergnügungsstätten belegt werden.

Eine Differenzierung der Zulässigkeit von einzelnen Unterarten von Vergnügungsstätten hat im vorliegenden Fall nicht stattgefunden, da davon ausgegangen wird, dass alle Unterarten von Vergnügungsstätten sich jeweils im Hinblick auf ihren spezifischen Störfaktor und –grad negativ auf das Gebiet auswirken.

Grundsätzlich ergibt sich für Vergnügungsstätten ein Störpotential im Hinblick auf die bestehende Wohnbebauung aufgrund der oft sehr langen Öffnungszeiten. Des Weiteren können Vergnügungsstätten zu einem Attraktivitätsverlust des jeweiligen Gebietes führen. Weiterhin können Vergnügungsstätten bestehende Einrichtungen verdrängen, da sie infolge der i. d. R. deutlich höheren Gewinnerträge zu einer Steigerung der Grundstückspreise und damit zu einer Verdrängung der bestehenden Einrichtungen führen.

Das Plangebiet weist aufgrund der oben genannten Gründe eine recht große Störempfindlichkeit gegenüber Vergnügungsstätten auf. Deshalb sollen Vergnügungsstätten an dieser Stelle ausgeschlossen werden. An anderen weniger störempfindlichen Stellen im Stadtgebiet bestehen ausreichend Ansiedlungsmöglichkeiten für Vergnügungsstätten.

## **4.2. Maß der baulichen Nutzung**

### **Höhe der baulichen Anlagen**

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

### **Grundflächenzahl (GRZ)**

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

### **Zahl der Vollgeschosse**

Die Festsetzung von maximal 3 Vollgeschossen orientiert sich an den bestehenden Gebäuden sowie an der vorhandenen Umgebungsbebauung. Die Festsetzung von zwei Vollgeschossen im Plangebiet ermöglicht die Wahrung des städtebaulichen Charakters der Umgebung und das Einfügen dieser Gebäude in den Bestand.

## **4.3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubare Grundstücksfläche ist mit Baugrenzen definiert. Das Baufenster für das Gewerbegebiet ist sehr groß dimensioniert. Sie orientiert sich an den Außenmauern der heu-

te vorhandenen bzw. genehmigten Gebäude und ermöglicht eine flexible Nutzung der Gewerbeflächen. Eine Vollversiegelung des Grundstücks wird durch die festgesetzte GRZ aber vermieden, d.h. eine Vollausschöpfung des Baufensters ist nicht möglich.

#### **4.4. Bauweise**

Die Bauweise im Gewerbegebiet wird als abweichend festgesetzt. Damit sind Gebäudelängen über 50m zulässig.

Die bestehenden Gebäude weisen bereits Gebäudelängen von über 50m auf. Außerdem haben gewerbliche Betriebe häufig den Bedarf an größeren Gebäudekubaturen. Die Festsetzung reagiert darauf.

#### **4.5. Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports**

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

#### **4.6. Flächen für Nebenanlagen**

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

#### **4.7. Verkehrsfläche**

Die Straßenverkehrsflächen werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Mit der Festsetzung werden Bestand und Zugriffsmöglichkeiten auf die Flächen durch die öffentliche Hand gesichert.

#### **4.8. Private Grünfläche**

Im Grenzbereich zur westlich gelegenen Wohnbebauung wird eine private Grünfläche festgesetzt. Diese dient der Eingrünung des Gewerbegebietes und somit zur optischen Abgrenzung gegenüber der Wohnbebauung. Die private Grünfläche hat das Ziel vorhandene Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen zu sichern und durch einzelne Bepflanzungen aufzuwerten.

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

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

#### **4.10. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

##### **Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

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

Um das Erscheinungsbild des Gebietes gegenüber dem unmittelbar angrenzenden Wohngebiet aufzuwerten, wurde hier eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

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

Die platzierte Artenliste sowie die zu beachtenden Kenndaten sollen gewährleisten, dass standortgerechte heimische Hochstammbäume mit ausreichend Raum angepflanzt werden.

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

#### **4.11. Örtliche Bauvorschriften**

Werbeanlagen werden nicht generell ausgeschlossen. Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung des Gewerbegebietes und zum Schutz der, darin bereits vorhandenen, Betriebe geschaffen. Mit der Festsetzung, dass Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig sind und Fremdwerbung unzulässig ist, wird eine weitere Maßnahme zum Schutz des Gewerbegebietes und der darin vorhandenen Betriebe getroffen. Darüber hinaus wird das Aufstellen von Werbeanlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nach Größe und Ausgestaltung beschränkt. Die Festsetzungen zu den Werbeanlagen sollen zu einer gestalterischen Aufwertung dieses Bereiches beitragen.

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

#### **4.12. Hinweise**

##### **Rodungsarbeiten**

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

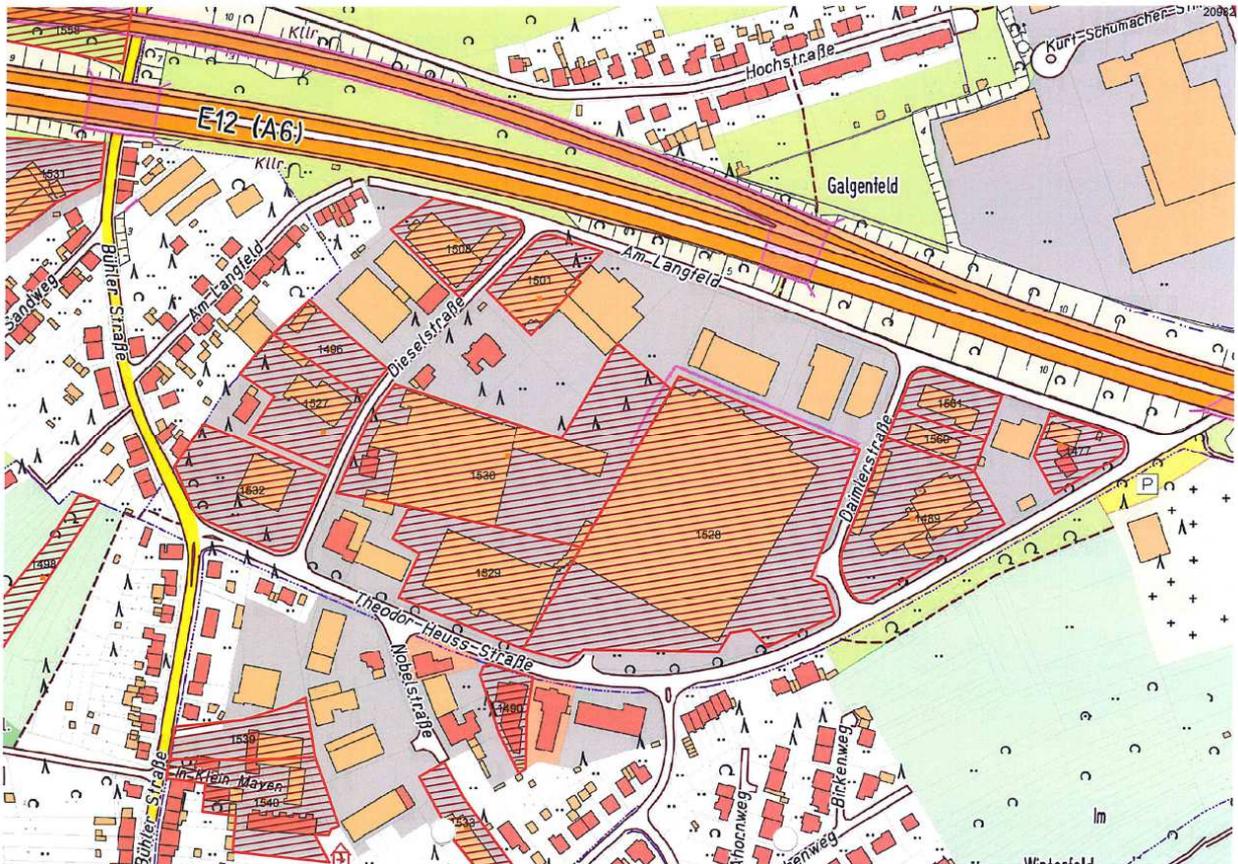
##### **Altlasten**

Im Plangebiet sind folgende Altlastenverdachtsflächen bzw. Verdachtsflächen bekannt:

Tabelle 3: Altlastenverdachtsflächen und Verdachtsflächen gemäß Landesamt für Umwelt- Arbeitsschutz

<b>AZ</b>	<b>Bezeichnung</b>
SB_1508	Druckerei, Fotografie und Werbetechnik Onimus
SB_1501	Schmierstoffe Saar-Öl GmbH
SB_1496	Kühlanlagenbau und Bedachungsgeschäft
SB_1527	Lager, Fuhrpark mit eigener Tankstelle Fa. Carla Gewürze
SB_1532	Saar-Dental- Depot
SB_1530	Baustoffgroßhandel
SB_1529	Textilunternehmen Tailor&Hoff
SB_1528	Textilunternehmen Weber-Moden mit eigener Tankstelle und Werkstatt
SB_1560	Reparaturwerkstatt
SB_1561	ehem. Betriebsgelände der Fa. Burgard (Holzverarbeitung)
SB_1477	LKW-Reparatur und handel auf Bauschuttalagerung
SB_1489	Kunststofftechnik Krämer-Chemie

Karte 3: Auszug aus dem Altlastenkataster



Es ist aber nicht auszuschließen, dass sich im Bereich noch weitere Altlasten und/oder altlastenverdächtige Flächen befinden. In diesem Fall ist das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz zu informieren.

### **Niederschlagswasser**

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

### **Kampfmittel**

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

### **Denkmäler**

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

### **Starkregen**

Hinsichtlich der klimatischen Veränderungen ist darauf zu achten, dass die Oberflächenabflüsse aufgrund von Starkregenereignissen einem kontrollierten Abfluss zugeführt werden. Den umliegenden Anliegern darf kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen

entstehen. Hierfür sind bei der Oberflächenplanung vorsorglich entsprechende Maßnahmen vorzusehen. Besondere Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen sind während der Baudurchführung und bis hin zur endgültigen Begrünung und Grundstücksgestaltung durch die Grundstückseigentümer zu bedenken.

### **Brandschutz**

Bemessungsgrößen für das Löschwasser sind dem Arbeitsblatt DVGW 405 zu entnehmen. Bei der Gebäudenutzung bzw. Standortplanung ist die Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ zu beachten.

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

### **Leitungen**

Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien sind während der Bauphase zu vermeiden. Ein ungehinderter Zugang zu den Leitungen muss jederzeit möglich sein, insbesondere von Abzweiggkästen und Kabelschächten sowie oberirdischen Gehäuse.

## **5. Abwägung und Auswirkungen der Planung**

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

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

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

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

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

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

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

Der Bebauungsplan trägt in großem Maße dazu bei, den Versorgungsbereich von Brebach zu erhalten und zu entwickeln. Da in dem Bebauungsplan Einzelhandelsnutzungen weitestgehend ausgeschlossen werden, soll die Ansiedlung von diesen Betrieben wieder verstärkt in das Zentrum von Brebach gelenkt werden.

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

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

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

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

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

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

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

In der Bauleitplanung müssen jedoch auch die wirtschaftlichen Belange der bestehenden Betriebe berücksichtigt werden. Hierzu gehören auch die Berücksichtigung der Standortinteressen von Unternehmen, insbesondere an der weiteren Ausnutzung des vorhandenen Bestandes sowie das Bedürfnis nach Betriebserweiterung und Modernisierung. Eine unzulässige Inhalts- und Schrankenbestimmung des Eigentums findet durch diese Festsetzung nicht statt, da den Lebensmittelmärkten im Rahmen ihres genehmigten Bestandes die Möglichkeit gegeben wird notwendige Erneuerungen und Änderungen vorzunehmen, sofern die Verkaufsfläche dadurch nicht vergrößert wird und keine schädlichen Wirkungen auf umliegende Nahversorgungszentren ausgehen. Nutzungsänderungen sind insoweit zulässig, als sie den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen.

## **Die Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen**

Den Belangen der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen wird dahingehend Rechnung getragen, dass die bestehenden Betriebe in ihren Bestand gesichert werden. Dadurch werden die dort vorhandenen Arbeitsplätze gesichert. Des Weiteren können durch

die Stärkung des Plangebietes als Handwerk- und Gewerbestandort neu Arbeitsplätze geschaffen werden.

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

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

### **Fazit**

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

## **6. Planverwirklichung**

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