

Bauleitplanung

Städtebau | Architektur
Freiraumplanung

Umweltplanung
Landschaftsplanung

Dienstleistung
CAD | GIS



Landeshauptstadt Saarbrücken

Bebauungsplan Nr. 243.03.01

„Standort Jakobstraße 30–42“

**Vorprüfung des Einzelfalls zur Feststellung der UVP-
Pflicht nach UVPG**

Verfahrensstand: Frühzeitige Beteiligung / TÖB-VIS

1 EINLEITUNG / PLANUNGSANLASS

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Saarbrücken hat am 04.09.2018 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 243.03.01 „Standort Jakobstraße 30 - 42“, gefasst.

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 243.03.01 „Standort Jakobstraße 30 – 42“ liegt inmitten des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 243.03.00 „Jakobstraße“. Dieser setzt hier entlang der Jakobstraße ein Mischgebiet fest, Einzelhandelsnutzungen sind ausschließlich bis zu einer Tiefe von 16 m, ausgehend von der Jakobstraße, zulässig. Im rückwärtigen Bereich, in dem sich ein Lebensmittel-Discounter befindet, ist ein Gewerbegebiet ausgewiesen.

Nun sind innerhalb des Plangebietes folgende Nutzungen geplant:

- Der Bereich des ehemaligen Netto-Marktes im Gebäude „Jakobstraße 42“ soll mit einem Fachmarkt für zoologische Artikel (Fressnapf) sowie einem Non-Food-Discounter (Tedi) mit jeweils rund 500 m² Verkaufsfläche wiederbelebt werden.
- Der im rückwärtigen Bereich gelegene Lebensmitteldiscounter Aldi Süd soll von derzeit 970 m² Verkaufsfläche auf rund 1.200 m² Verkaufsfläche vergrößert werden.
- Im Bereich des derzeit hier vorhandenen Reifenhandels soll ein Drogeriemarkt mit 750 m² Verkaufsfläche errichtet werden.

Damit entsteht eine Einzelhandelsagglomeration mit einer Gesamtverkaufsfläche von 2.950 m².

Damit handelt es sich bei dem Vorhaben gemäß Anlage 1 zum UVP-Gesetz um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb gemäß 18.6.1 der Anlage. Gemäß 18.8 der Anlage gilt für solche Vorhaben auch bei Bebauungsplanänderungen im Innenbereich und sonstigen Plangebietes die Pflicht zur allgemeinen Vorprüfung. Das Prüfschema erfolgt gemäß § 50 UVPG nach den Vorschriften des BauGB. Grundlage der Vorprüfung bildet folglich der Kriterienkatalog der Anlage 2 zum BauGB.

2 PRÜFUNGSSCHEMA GEMÄß ANLAGE 2 BAUGB

Kriterien für die überschlägige Prüfung, ob der Bebauungsplan voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen hat.

Lfd. Nr.	Kriterien gemäß Anlage 2 zum BauGB	Auswertung	Voraussichtl. Erheblichkeit	
			Ja	Nein
1.	Merkmale des Bebauungsplans			
1.1	Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen i.S. des § 38 Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt;	Der Bebauungsplan trifft zur Art der baulichen Nutzung folgende Festsetzungen: Sonstiges Sondergebiet SO 1 „Märkte mit zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimenten“ <u>Zulässige Arten von baulichen Nutzungen:</u> 1. Ein Markt mit zentrenrelevanten Sortimenten bis 500 qm Verkaufsfläche im zur Jakobstraße orientierten westlichen Gebäudeteil 2. Ein Markt mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten bis 500 qm Verkaufsfläche im östlichen Gebäudeteil 3. Wohnungen ab dem 1. Obergeschoss im Bereich zwischen Jakobstraße und der im Plan		Nein

festgesetzten „Perlschnur“

Sonstiges Sondergebiet SO 2 „Lebensmittelmarkt“Zulässige Arten von baulichen Nutzungen:

1. Ein Lebensmittelmarkt mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment bis zu einer Verkaufsfläche von 1.200 qm. Der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente wird auf maximal 10% der gesamten Verkaufsfläche beschränkt.
2. Backshop / Backvorbereitung

Sonstiges Sondergebiet SO 3 „Drogeriemarkt“Zulässige Arten von baulichen Nutzungen:

1. Drogeriemarkt mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment bis zu einer Verkaufsfläche von 750 qm. Der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente wird auf maximal 10% der gesamten Verkaufsfläche beschränkt.
2. Wohnungen ab dem 1. Obergeschoss im Bereich zwischen Jakobstraße und der im Plan festgesetzten „Perlschnur“

Für die sonstigen Sondergebiete SO 1 bis SO 3 gilt:

Die Definition der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente erfolgt nach der Sortimentsliste des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Landeshauptstadt Saarbrücken von Oktober 2015 wie folgt:

zentrenrelevante Sortimente	
hiervon nahversorgungsrelevant Back- und Fleischwaren Drogeriewaren Getränke Nahrungs- und Genussmittel Parfümerie- und Kosmetikartikel Pharmazeutika, Reformwaren Schnittblumen Zeitungen / Zeitschriften	Haushaltswaren Heimtextilien, Gardinen, Dekostoffe, Haus-, Bett- und Tischwäsche Hörgeräte Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen Künstlerartikel, Bastelzubehör Lederwaren, Taschen, Koffer, Regenschirme Musikinstrumente und Zubehör Optik, Augenoptik Papier, Büroartikel, Schreibwaren Sanitätsartikel Schuhe Spielwaren Sportartikel und -geräte (inkl. Sportgroßgeräte) Sportbekleidung Sportschuhe Telekommunikation und Zubehör Uhren, Schmuck Unterhaltungselektronik und Zubehör
Angler- und Jagdartikel, Waffen Bekleidung Bild- und Tonträger Bücher Büromaschinen Computer und Zubehör Elektrokleingeräte Erotikartikel Fahrräder und technisches Zubehör Foto Glas, Porzellan, Keramik Handarbeitswaren, Kurzwaren, Meterware, Stoffe, Wolle	

Weitere in den Sonstigen Sondergebieten SO 1 – SO 3 zulässige Arten von baulichen Nutzungen:

1. Die für den ordnungsgemäßen Betriebsablauf erforderliche Infrastruktur,
2. die erforderlichen Stellplätze
3. Werbeanlagen und Werbepylone
4. Anlieferbereiche, Lagerflächen und Lagerräume
5. Sozialräume und Verwaltungsräume

		6. Feuerwehrumfahrten 7. Einkaufswagenboxen (außer im SO 1) 8. Abfallpresse, Wertstoff- und Abfallbehälter 9. Sonstige Nebenanlagen Zum Maß der baulichen Nutzung bleiben folgende Festsetzungen des alten Bebauungsplanes unverändert in Kraft: • Gebäudehöhe: 8,50 m • GRZ: 0,9 • III Vollgeschosse entlang der Jakobstraße		
1.2	Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst;	LEP Umwelt Gemäß dem Landesentwicklungsplan Teilabschnitt „Umwelt (Vorsorge für Flächennutzung, Umweltschutz und Infrastruktur)“ (LEP-Umwelt) vom 13. Juli 2004, zuletzt geändert am 20. Oktober 2011, befindet sich der Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung innerhalb einer nachrichtlichen dargestellten „Siedlungsfläche überwiegend Gewerbe“. Maßnahmen der Landesplanung sind für das Plangebiet nicht vorgesehen. Die durch das östlich des Geltungsbereichs festgesetzte Freiraumgebiet für Freiraumschutz definierten Ziele der Landesplanung werden durch Umsetzung des Vorhabens nicht beeinträchtigt. LEP Siedlung Der LEP Siedlung befasst sich in Kapitel 2.5.2 mit den Zielen für die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen. Die wichtigsten Ziele, die die Stadt Saarbrücken betreffen, werden im Folgenden zitiert: • 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. Die Standortgemeinden sollen dazu im Rahmen der Bauleitplanung an städtebaulich geeigneten Standorten in den zentralen Orten Flächenvorsorge für großflächige Einzelhandelseinrichtungen treffen. • Großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind nur im Oberzentrum sowie in den Mittel- und Grundzentren zulässig (Konzentrationsgebot). • Großflächige Einzelhandelseinrichtungen müssen sich bezüglich Größenord-		Nein

		nung und Warensortiment funktional in die vorgegebene zentralörtliche Versorgungsstruktur einfügen. • Der Einzugsbereich der entsprechenden Einzelhandelseinrichtung darf den Verflechtungsbereich des betreffenden zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot). Dies ist vom Planungsträger entsprechend nachzuweisen. • Neuansiedlungen, Erweiterungen bzw. Nutzungsänderungen großflächiger Einzelhandelseinrichtungen dürfen das Zentrale-Orte-Gefüge des Landes sowie die Funktionsfähigkeit des jeweiligen zentralen, innerörtlichen Versorgungsbereiches des zentralen Ortes (Standortgemeinde) sowie der benachbarten zentralen Orte (Nachbargemeinden) nicht beeinträchtigen (Beeinträchtungsverbot). Dies gilt insbesondere für solche Standortgemeinden, in denen der Erfolg von städtebaulichen Maßnahmen zur funktionalen Stärkung oder Stabilisierung von Stadt- und Ortskernen in Frage gestellt wird, z. B. bei städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen, Stadt- und Dorferneuerungsmaßnahmen. • Großflächige Einzelhandelseinrichtungen sind im engen räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem zentralen, innerörtlichen Versorgungsbereich (integrierter Standort) des jeweiligen zentralen Ortes innerhalb des Siedlungszusammenhangs zu errichten (städtebauliches Integrationsgebot). • Standorte für großflächige Einzelhandelseinrichtungen sollen grundsätzlich in das Netz des öffentlichen Personenverkehrs eingebunden werden. Als Nachweis zur Übereinstimmung des Bebauungsplanes mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung wurde seitens des Büros Junker + Kruse eine „Gutachterliche Stellungnahme zu Einzelhandelsvorhaben in der Jakobstraße in Saarbrücken – Burbach“ erstellt. In der Schlussfolgerung kommt diese gutachterliche Stellungnahme zu folgendem Ergebnis: <i>„Durch die Erweiterungs- und Ansiedlungsvorhaben am Vorhabenstandort Jakobstraße in Saarbrücken-Burbach ist ein Umschlagen absatzwirtschaftlicher in negative städtebauliche Auswirkungen zu Lasten von zentralen Versorgungsbereichen und Versorgungsstrukturen voraussichtlich nicht zu erwarten. Vor diesem Hintergrund und unter Berücksichtigung einer begründeten einzelfallspezifischen Ausnahme sind die Vorhaben mit den Zielen und Grundsätzen des Einzel-</i>	
--	--	---	--

		<i>handelskonzeptes der Landeshauptstadt Saarbrücken und mit den Zielen gemäß Landesentwicklungsplan Saarland – Teilabschnitt „Siedlung“ 2006 (LEP), Kapitel 2.5 „Großflächige Einzelhandelseinrichtungen“, vereinbar.“</i> FNP Nach § 8 Abs. 2 BauGB ist ein Bebauungsplan grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Saarbrücken stellt den westlichen Abschnitt des Plangebietes als Gemischte Baufläche gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO, den östlichen Abschnitt als Gewerbliche Baufläche gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO dar. Innerhalb der Bauflächen befinden sich laut FNP weiterhin „Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen, Leitungen“ (hier: Gas, Elektrizität). Zukünftig muss das gesamte Plangebiet als Sonderbaufläche gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO dargestellt werden. Dies kann im beschleunigten Verfahren im Zuge der Berichtigung geschehen.		
1.3	Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung;	Der Bebauungsplan hat für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, keine besondere Bedeutung. Es handelt sich um die Weiternutzung vorhandener Flächen. Die nachhaltige Entwicklung wird durch Stärkung der Innenentwicklung gefördert, es werden keine Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen. Das Plangebiet ist erschlossen und es ist ein ausreichend ausgebautes Verkehrsnetz vorhanden.		
1.4	Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme;	Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich lediglich um die Überplanung des vorhandenen Bestandes ohne erhebliche Veränderungen. Zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft werden hierdurch nicht vorbereitet, zusätzliche weitere Auswirkungen bezüglich eines höheren Kunden- oder Verkehrsaufkommens werden hierdurch ebenfalls nicht induziert. Schutzgut Mensch Durch die Änderung des Bebauungsplans und die damit verbundene Erweiterung der Verkaufsfläche sind keine erheblichen Veränderungen, die das Schutzgut Mensch betreffen, zu erwarten. Eine Zunahme der Belastung des Menschen durch Lärm oder Verkehr ist bei Beachtung der Festsetzungen des Bebauungsplanes zum Lärmschutz nicht zu erwarten. Zu nennen sind hier: • Keine PKW-Stellplätze in Teilbereich vor der Südfassade der Jakobstraße 42 • Keine Nutzung von Einkaufswagenboxen im SO 1 • Anlieferung von Aldi und geplantem Drogeriemarkt ausschließlich über die Gerhardstraße		Nein

		maximal zulässiger Schallleistungspegel für die Kühl- und Lüftungsanlagen des Drogeriefachmarktes: 67 dB(A) Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt Das Plangebiet weist aufgrund des hohen Anteils an bebauten und versiegelten Flächen eine sehr geringe Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen auf. Die biologische Vielfalt ist äußerst gering, geschützte Tierarten sind nicht vorhanden. Durch die Änderung des Bebauungsplanes kommt es zu keinen zusätzlichen Eingriffen in Natur und Landschaft. Schutzgut Boden Durch den sehr hohen Versiegelungsgrad nehmen die Böden im Plangebiet bereits keine natürlichen Bodenfunktionen mehr wahr. Durch die Umstrukturierung der bestehenden Gewerbe- und Einzelhandelsflächen im Rahmen des Bebauungsplanes wird diese Situation nicht verändert. Schutzgut Wasser Auch für Grundwasserneubildung und Oberflächenabfluss nimmt das Gebiet durch seinen hohen Versiegelungsgrad keine wichtigen Funktionen wahr. Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet, auch auf den im Osten des Planungsgebietes verlaufenden Burbach sind keine durch die Änderung des Bebauungsplans verursachten Beeinträchtigungen zu erwarten. Schutzgut Luft und Klima Durch die geplanten Änderungen sind für das bereits stark versiegelte und mit großvolumigen Gebäuden bebaute Gebiet keine erheblichen zusätzlichen Emissionen von Luftschadstoffen zu erwarten. Die gewerbeklimatische Überprägung und somit die tendenzielle Ausprägung eines lokalklimatischen Lastraums bleiben weiter bestehen. Insgesamt ist nicht mit relevanten hinzukommenden Auswirkungen auf das Schutzgut zu rechnen. Schutzgut Landschafts- und Ortsbild Das Plangebiet enthält keine landschaftsbildprägenden Gehölze oder sonstigen Landschaftselemente. Die Neuordnung der Fläche trägt zu einer Verbesserung des Stadtbildes bei. Schutzgut Kultur- und Sachgüter Im Plangebiet oder näheren Umfeld befinden sich keine Bau-/Bodendenkmäler oder bekannte archäologische Fundstellen.		
1.5	Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften.	Der Bebauungsplan hat keine Bedeutung für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften. Geschützte Arten sind nicht vorhanden.		Nein

2.	Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete			
2.1	Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen;	Die Bebauungsplanänderung schafft zeitlich unbefristet die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nutzungsänderung. Es werden keine zusätzlichen Versiegelungen vorbereitet.		Nein
2.2	Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen;	Der Bebauungsplan beschäftigt sich mit einer Bestandsänderung im Rahmen des großflächigen Einzelhandels. Es sind keine relevanten kumulativen und grenzüberschreitenden Auswirkungen zu erwarten.		Nein
2.3	Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen);	Durch die mit der Bebauungsplanänderung angestrebten Neuordnung des Plangebietes sind keine Risiken für die Umwelt und die menschliche Gesundheit erkennbar.		Nein
2.4	Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen;	Siehe 1.4 – es werden keine erheblichen negativen Merkmale erwartet.		Nein
2.5	Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets aufgrund • Der besonderen natürlichen Merkmale, • Des kulturellen Erbes, • Der Intensität der Bodennutzung des Gebiets Jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten;	Nicht gegeben		Nein
2.6	Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf folgende Gebiete:			
2.6.1	Im Bundesanzeiger gemäß § 10 Abs. 6 Nr. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes bekannt gemachte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäischer Vogelschutzgebiete?	Nicht gegeben		Nein

2.6.2	Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst?	Nicht gegeben		Nein
2.6.3	Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst?	Nicht gegeben		Nein
2.6.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes?	Nicht gegeben		Nein
2.6.5	Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes?	Nicht gegeben		Nein
2.6.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 19 des Wasserhaushaltsgesetzes oder nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 31 b des Wasserhaushaltsgesetzes?	Nicht gegeben		
2.6.7	Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind?	Nicht gegeben		
2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen i.S. des § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 des Raumordnungsgesetzes?	Nicht gegeben		Nein
2.6.9	In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind?	Nicht gegeben		Nein

3 ZUSAMMENFASSUNG

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 243.03.01 „Standort Jakobstraße 30 – 42“ soll das Plangebiet neu geordnet und Einzelhandelsflächen im Umfang von 2.950 m² Verkaufsfläche zugelassen werden. Das Planungsgebiet ist bereits bebaut und versiegelt.

Die Änderung des Bebauungsplanes bringt keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen mit sich.

Die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c UVPG ergibt insgesamt, dass keine relevanten Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.