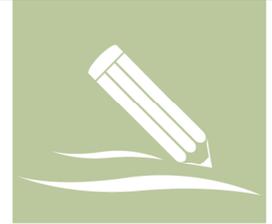
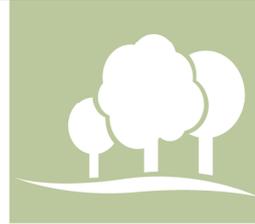


Bauleitplanung

Städtebau | Architektur
Freiraumplanung

Umweltplanung
Landschaftsplanung

Dienstleistung
CAD | GIS



Landeshauptstadt Saarbrücken

Bebauungsplan Nr. 243.03.01

„Standort Jakobstraße 30–42“

Begründung

Verfahrensstand: Frühzeitige Beteiligung / TÖB-VIS

Bebauungsplan Nr. 243.03.01 „Standort Jakobstraße 30 – 42“

Bearbeitet im Auftrag der

EURA GmbH
In den langen Feldern 24
66687 Noswendel - Wadern

in Zusammenarbeit mit der

Landeshauptstadt Saarbrücken
Stadtplanungsamt
Bahnhofstraße 31
66111 Saarbrücken

Verfahrensbetreuung:

ARGUS CONCEPT
Gesellschaft für Lebensraumentwicklung mbH
Gerberstraße 25
66424 Homburg / Saar

Tel.: 06841 / 95932 -70
Fax: 06841 / 95932 - 71
E-Mail: info@argusconcept.com
Internet: www.argusconcept.com

Projektleitung:

Dipl.-Geogr. Thomas Eisenhut

Projektbearbeitung:

Dipl.-Geogr. Thomas Eisenhut
Dipl.-Geogr. Ilka Minnerath (Grünordnung)

Stand: **21.06.2019**

Inhaltsverzeichnis	Seite
<u>1</u> VORBEMERKUNGEN ZUR PLANAUFSTELLUNG	<u>1</u>
1.1 Ziel und Zwecke der Planung	1
1.1.1 Ordnung des Einzelhandelsstandortes	1
1.1.2 Änderung des Bebauungsplan 243.03.00 „Jakobstraße“	1
1.1.3 Schaffung von zusätzlichem Wohnraum	2
1.1.4 Erhalt der Fußwegeverbindung Bahnhofpunkt Burbach Mitte – Innovationscampus Saar	2
1.1.5 Verbesserung der verkehrlichen Situation	2
1.2 Gründe für die Standortwahl	3
1.2.1 Gute Rahmenbedingungen am Mikrostandort	3
1.2.2 Einfügen in die Standortstruktur im Stadtbezirk West	3
1.2.3 Zügige Umsetzbarkeit	4
1.2.4 Geringer Erschließungsaufwand	4
1.2.5 Keine ökologischen Eingriffe	4
<u>2</u> VERFAHRENSVERLAUF / RECHTSGRUNDLAGEN	<u>4</u>
<u>3</u> INFORMATIONEN ZUM PLANGEBIET	<u>5</u>
3.1 Lage des Plangebiets, Topographie	5
3.2 Räumlicher Geltungsbereich	6
3.3 Derzeitige Situation und vorhandene Nutzungen / Umgebungsnutzung	7
3.4 Grünordnerische Bestandsaufnahme	8
3.4.1 Naturraum	8
3.4.2 Geologie und Böden	8
3.4.3 Oberflächengewässer / Grundwasser	8
3.4.4 Klima und Lufthygiene	9
3.4.5 Arten und Biotope	9
3.4.6 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes gemäß Fachgesetzen und Fachplänen	12
3.4.7 Landschaftsbild und Erholung	12
3.4.8 Land- und Forstwirtschaft	12
<u>4</u> VORGABEN FÜR DIE PLANUNG	<u>13</u>
4.1 Vorgaben der Raumordnung	13
4.1.1 LEP Teilabschnitt „Siedlung“ (Fassung vom 04.07.2006)	13
4.1.2 LEP Teilabschnitt „Umwelt“ (Fassung vom 13.07.2004)	14
4.2 Flächennutzungsplan	15
<u>4.3</u> VERWENDETE FACHGUTACHTEN	<u>16</u>

4.4	RESTRIKTIONEN FÜR DIE PLANUNG	16
4.4.1	Immissionsschutz	17
5	PLANFESTSETZUNGEN	17
5.1	Art der baulichen Nutzung	17
5.1.1	Mischgebiet (§ 6 BauNVO)	17
5.1.2	Sonstiges Sondergebiet- Gebiet für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe (§ 11 Abs. 3 BauNVO)	19
5.2	Mass der baulichen Nutzung	21
5.2.1	Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 BauNVO)	22
5.2.2	Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)	23
5.2.3	Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)	23
5.2.4	Geschossflächenzahl	24
5.3	Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)	24
5.4	Verkehr	25
5.4.1	Verkehrliche Konzeption	25
5.4.2	Festsetzungen zur Umsetzung der Verkehrskonzeption	26
5.5	Ver- und Entsorgung	26
5.5.1	Allgemeine Konzeption	26
5.5.2	Wasser-, Strom- und Gasversorgung	26
5.5.3	Abwasser/ Entwässerung	26
5.6	Lärmschutz	26
5.6.1	Konzeption	26
5.6.2	Festsetzung - Flächen oder besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) -	28
5.7	Grünordnung	28
5.7.1	Allgemeine Konzeption	28
5.7.2	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	28
5.7.3	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)	29
5.7.4	Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)	30
5.8	Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.v.m. § 85 LBO)	30
5.8.1	Dachformen	30
5.9	Hinweise	31
5.9.1	Baumpflanzungen	31
5.9.2	Baumschutzsatzung	31
5.9.3	Einhaltung der Grenzabstände	31
5.9.4	Rodungs- und Rückschnittarbeiten	31

6	ABWÄGUNG / AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	31
6.1	Auswirkungen der Planung	32
6.1.1	Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung	32
6.1.2	Auswirkungen auf die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie Auswirkungen auf die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes	33
6.1.3	Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Auswirkungen auf die Naturgüter	33
6.1.4	Auswirkungen auf die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung	36
6.1.5	Auswirkungen auf die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung	38
6.1.6	Auswirkungen auf alle sonstigen Belange	39
6.2	Gewichtung des Abwägungsmaterials	39
6.2.1	Argumente für die Verwirklichung des Bebauungsplanes	39
6.2.2	Argumente gegen die Verwirklichung des Bebauungsplanes	39
6.3	Fazit	40

1 VORBEMERKUNGEN ZUR PLANAUFSTELLUNG

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.

Die Aufgabe des Netto-Marktes, der Erweiterungswunsch des vorhandenen Aldi-Marktes sowie der Wunsch der Ansiedlung eines Drogeriemarktes für den Stadtteil Burbach sollen eine städtebauliche Aufwertung und die Beseitigung städtebaulicher Missstände im Bereich der Jakobstraße bewirken.

Eine städtebauliche Neuordnung des gesamten Einzelhandelsstandortes unter Berücksichtigung der genannten Vorhaben ist ausschließlich auf der Grundlage einer Bebauungsplanänderung möglich.

Mit den Planungsarbeiten wurde die ARGUS CONCEPT – Gesellschaft für Lebensraumentwicklung mbH, Gerberstraße 25, 66424 Homburg – beauftragt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 243.03.01 „Standort Jakobstraße 30 - 42“ verfolgt die Landeshauptstadt Saarbrücken folgende Zielvorstellungen:

1.1 ZIEL UND ZWECKE DER PLANUNG

1.1.1 Ordnung des Einzelhandelsstandortes

Der Bereich des ehemaligen Netto-Marktes im Gebäude „Jakobstraße 42“ steht seit einiger Zeit leer. Der Eigentümer des Marktes plant nun eine Wiederbelebung des Gebäudes mit einem Fachmarkt für zoologische Artikel (Fressnapf) sowie einem Non-Food-Discounter (Tedi) mit jeweils rund 500 m² Verkaufsfläche.

In diesem Zusammenhang soll der gesamte Standortbereich umstrukturiert, neu geordnet und aufgewertet werden. So soll der im rückwärtigen Bereich gelegene Lebensmitteldiscounter Aldi Süd von derzeit 970 m² Verkaufsfläche auf rund 1.200 m² Verkaufsfläche vergrößert werden. Diese Erweiterung ist erforderlich, um den bestehenden Markt an die aktuellen Anforderungen anzugleichen.

Der Stadtteil Burbach sowie der gesamte Saarbrücker Westen sind derzeit im Bereich des Warensortimentes Drogeriewaren unterversorgt. Die Schaffung eines entsprechenden Angebotes innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches in Burbach ist aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeit nicht möglich. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll die Errichtung eines Drogeriemarktes am zentrumsnahen Standort an der Jakobstraße ermöglicht werden. In diesem Zusammenhang sollen auch die städtebaulichen Missstände im Bereich des Reifenhandels sowie des Autohandels beseitigt werden.

1.1.2 Änderung des Bebauungsplan 243.03.00 „Jakobstraße“

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 des Aldi ist ein Gewerbegebiet ausgewiesen. Die Ordnung des Einzelhandelsstandortes ist dabei nur durch die Änderung des Bebauungsplanes in ein Sondergebiet möglich, da Geschoss- und Verkaufsflächen mehrerer Einzelhandelseinheiten, die im räumlich-funktionalen Verbund zueinanderstehen (Einzelhandelsagglomerationen), zusammenzuzählen sind und allein durch den Aldi bereits die Schwelle der Groß-

flächigkeit von 800 m² Verkaufsfläche überschritten wird. In diesem Zusammenhang werden auch die festgesetzten überbaubaren Flächen und die Angaben zum Maß der baulichen Nutzung an die neue Planung angepasst.

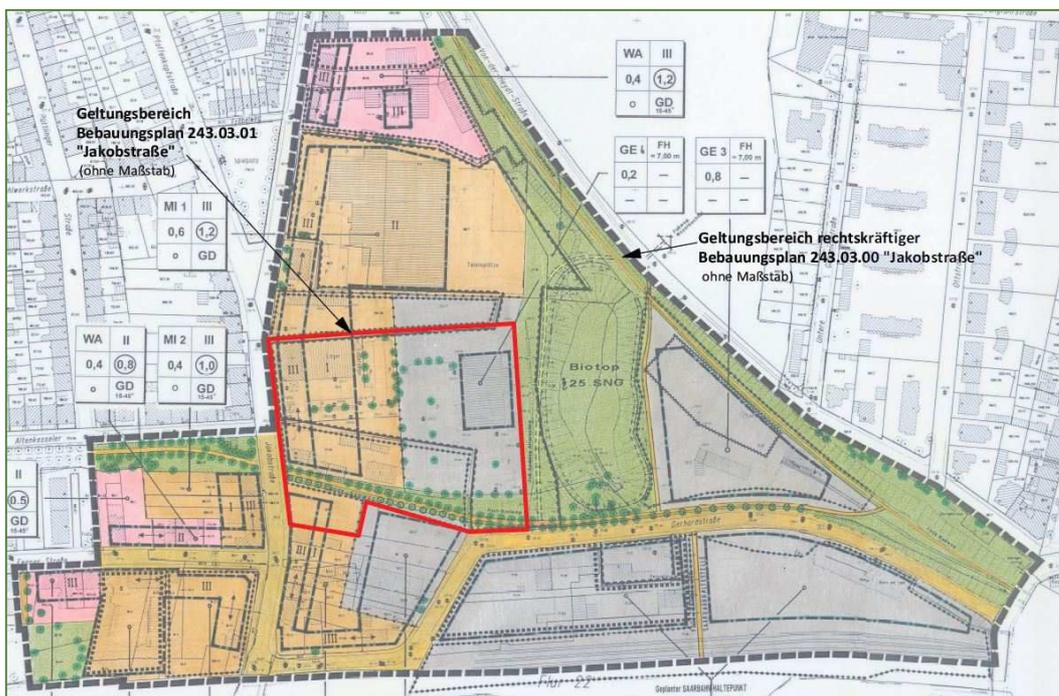


Abbildung 1: Bisher rechtskräftiger Bebauungsplan

1.1.3 Schaffung von zusätzlichem Wohnraum

Über dem ehemaligen Nettomarkt existiert bereits heute eine Wohnnutzung. Ziel der Landeshauptstadt Saarbrücken ist es aber entlang der Jakobstraße zusätzlichen kostengünstigen oder sozialen Wohnraum zu schaffen. Hierzu soll entlang der Jakobstraße über dem geplanten Drogeriemarkt im Bereich des Reifenhändlers eine Wohnnutzung zulässig sein. Der ebenfalls zum Plangebiet gehörende Bereich des Autohändlers soll in erster Linie einer Wohnnutzung vorgehalten werden.

1.1.4 Erhalt der Fußwegeverbindung Bahnhofsteilpunkt Burbach Mitte – Innovationscampus Saar

Vom Bahnhofsteilpunkt Burbach Mitte in Richtung des Innovationscampus Saar existiert eine wichtige Fußwegeverbindung, die vor allem für Berufspendler von Bedeutung ist. Diese ist bereits im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan als Grünzug mit Fußweg festgesetzt und soll auch in Zukunft erhalten bleiben.

1.1.5 Verbesserung der verkehrlichen Situation

Im Zuge der Umsetzung des Einzelhandelszentrums ist auch eine Neuordnung der verkehrlichen Situation angedacht. U.a. soll der Aldi-Markt zukünftig auch an die Gerhardstraße angeschlossen werden. Dies wird im Rahmen der Bebauungsplanänderung planungsrechtlich gesichert.

1.2 GRÜNDE FÜR DIE STANDORTWAHL

1.2.1 Gute Rahmenbedingungen am Mikrostandort

Der Vorhabenstandort liegt an der Jakobstraße 30-42 im Saarbrücker Stadtbezirk West, im Osten des Bereiches Füllengarten im Stadtteil Burbach. Er befindet sich damit zwar außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches, jedoch nur ca. 500 m nördlich des Nebenzentrums Burbach. Der Bereich westlich der Jakobstraße weist eine Mischnutzung aus Gewerbe, Dienstleistung und Wohnen auf. Die Erschließung des Standortes erfolgt über die von Nord nach Süd verlaufende Jakobstraße. Diese geht im Norden in die Pfaffenkopfstraße über und führt in die nördlichen Wohnsiedlungsbereiche Füllengarten. In südlicher Richtung führt die Jakobstraße bis zur Bergstraße (B 51), über die eine direkte Anbindung an das Nebenzentrum Burbach besteht. Zudem ist der Standort über eine Bushaltestelle, an der die Buslinien 101 und 122 verkehren, an das Saarbrücker ÖPNV-Netz angeschlossen. Auch der Bahnhof Burbach-Mitte befindet sich in fußläufiger Erreichbarkeit.

1.2.2 Einfügen in die Standortstruktur im Stadtbezirk West

Im Vorfeld der Planung wurde untersucht, inwieweit sich die geplante Einzelhandelsagglomeration in der Jakobsstraße in die Standortstruktur im Stadtbezirk West einfügt. Diese Studie¹ kam zu folgendem Ergebnis:

„Im Falle des Standortbereichs Jakobstraße gab es im Einzelhandelskonzept 2015 keine Entwicklungsperspektiven, insbesondere weil der Standort z.T. von gewerblichen Nutzungen umgeben am Siedlungsrand und in räumlicher Nähe zum Nebenzentrum Burbach lag. Das Nebenzentrum wiederum hat seit Jahren Entwicklungsbedarf, was bereits im Einzelhandelskonzept konstatiert wurde. Dabei fehlen im Nebenzentrum geeignete Entwicklungsflächen, die allerdings der Standortbereich Jakobstraße vorhält.

Aufgrund der multifunktionalen Ausstattung und der daraus ableitbaren Versorgungsbedeutung im Stadtbezirk wird das Nebenzentrum Burbach auch weiter als zentraler Versorgungsbereich eingeordnet. Gleichwohl ist das Nebenzentrum Burbach im Hinblick auf zugedachte Versorgungsfunktion für den Stadtbezirk West gegenwärtig schwach aufgestellt. Aufgrund der kleinteiligen Bebauungs- und Nutzungsstrukturen fehlen sowohl großflächige Einzelhandelsbetriebe als auch Entwicklungspotentiale für bestehende Anbieter, wie den kleinflächigen Supermarkt. Bemühungen seitens der Landeshauptstadt Saarbrücken zur Schaffung von Potentialflächen innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs scheiterten in der Vergangenheit. Das Nebenzentrum wird aus diesen Gründen voraussichtlich auch zukünftig der Versorgungsfunktion in den Bereichen Drogeriewaren sowie Nahrungs- und Genussmittel nicht ausreichend gerecht werden. Für das Nebenzentrum Burbach besteht schließlich akuter Handlungsbedarf zur Aufwertung bzw. Sicherung und Stärkung und insbesondere zum Umgang mit der Leerstandssituation.

Um die Grundversorgung in den Bereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren im Stadtbezirk West, insbesondere im Stadtteil Burbach, künftig aufrecht zu erhalten bzw. zu stärken, bedarf es einer funktionalen, wenngleich aber auch zentrenverträglichen Ergänzung des Nebenzentrums Burbach, wozu der Standortbereich Jakobstraße

¹ Einzelhandelskonzept für die Landeshauptstadt Saarbrücken – Teilfortschreibung – Überprüfung der Abgrenzung des Nebenzentrums Burbach sowie der Einordnung des Standortes Jakobstraße (Junker + Kruse, April 2019)

dienen kann. Er befindet sich in rund 500 m (Luftlinie) Entfernung zum Stadtbezirkszentrum. Der dort bestehende Lebensmitteldiscounter Aldi Süd übernimmt eine wichtige Grundversorgungsfunktion für die nördlichen Wohnsiedlungsbereiche des Stadtteils Burbach. Es handelt sich bei dem Standort um einen bereits seit Jahren etablierten Einzelhandelsstandort, der über Flächenpotentiale verfügt. Der Standortbereich Jakobstraße kann somit auch zukünftig aus Einzelhandelsicht einen wichtigen Beitrag zur Grundversorgung im Stadtteil Burbach bzw. im Stadtbezirk West leisten. Der Standortbereich Jakobstraße wird folglich im Rahmen der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes und im Hinblick auf die Standortstruktur in Saarbrücken als Nahversorgungsstandort eingeordnet, infolgedessen wird dem Standort vor dem Hintergrund seiner Ergänzungsfunktion für das Nebenzentrum Burbach eine gewisse, zentrenverträgliche Entwicklungsmöglichkeit gegeben.“

1.2.3 Zügige Umsetzbarkeit

Das Planungsgebiet ist nahezu komplett im Eigentum der Eura GmbH. Das Grundstück, auf dem sich der Aldi-Markt befindet, ist im Besitz der Aldi GmbH & Co. KG. Diese wurde bereits frühzeitig in die gesamte Standortplanung eingebunden. Damit kann nach Rechtskraft der Bebauungsplanänderung zügig mit der Umsetzung der Planung begonnen werden.

1.2.4 Geringer Erschließungsaufwand

Aufgrund der Vornutzung des Plangebietes ist die Verkehrserschließung und die infrastrukturelle Erschließung bereits weitestgehend vorhanden bzw. kann mit geringen Mitteln hergestellt werden. Es muss lediglich eine Verbindung zur Gerhardstraße sowie die Ordnung des Kreuzungsbereiches Jakobstraße/ Altenkesseler Str. hergestellt werden.

1.2.5 Keine ökologischen Eingriffe

Da das gesamte Planvorhaben sich an einem vorgenutzten Standort befindet, und hierfür bestehende Gebäude teilweise abgerissen und vorhandenen Stellplatzflächen lediglich neu gestaltet werden müssen, kommt es durch die Realisierung der Planung kaum zu zusätzlichen ökologischen Eingriffen.

2 VERFAHRENSVERLAUF / RECHTSGRUNDLAGEN

Der Bebauungsplan Nr. 243.03.01 „Standort Jakobstraße 30 – 42“ wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.

Dieses Verfahren wurde im Rahmen einer Novelle des BauGB zum 1. Januar 2007 eingeführt. Ziel der Gesetzesnovelle war es unter anderem, die Verfahren für die Aufstellung von Bebauungsplänen, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, wesentlich zu beschleunigen. Im § 13a BauGB, der neu ins Gesetz aufgenommen wurde, wird das so genannte „beschleunigte Verfahren“ geregelt. Danach können Bebauungspläne aufgestellt werden, „wenn in ihnen eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m² (...) festgesetzt wird.“

Die für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens erforderlichen Voraussetzungen werden erfüllt:

- Die o.g. zulässige Grundfläche wird durch die vorliegende Planung nicht überschritten.

- Das Plangebiet liegt innerhalb der bebauten Ortslage von Burbach. Es handelt sich um eine Maßnahme der Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung von Flächen.
- Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b genannten Schutzgüter bestehen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht.

Allerdings 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 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.

Die durchgeführte Vorprüfung des Einzelfalls für das Plangebiet hat aber ergeben, dass keine relevanten Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind (siehe Anlage zur Begründung).

Daher hat der Rat der Landeshauptstadt Saarbrücken beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 243.03.01 „Standort Jakobstraße 30 – 42“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufzustellen.

Die Wahl des „beschleunigten Verfahrens“ hat für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 243.03.01 „Standort Jakobstraße 30 - 42“ folgende Konsequenzen:

- Der Schritt der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden kann entfallen. Im vorliegenden Fall wird auf ausdrücklichen Wunsch des Stadtrates aber dennoch eine frühzeitige Beteiligung von Öffentlichkeit und Behörden durchgeführt, um eine bestmögliche Information und Einbeziehung der Öffentlichkeit in das Verfahren zu ermöglichen.
- Der Flächennutzungsplan muss im Zuge der Berichtigung angepasst werden (Darstellung einer Sonderbaufläche).
- Es besteht kein Erfordernis zum ökologischen Ausgleich.
- Die Erarbeitung eines Umweltberichtes ist nicht notwendig.

Der Bebauungsplan Nr. 243.03.01 „Standort Jakobstraße 30 – 42“ wurde unter Berücksichtigung der aktuellen relevanten Bau- und Umweltgesetzgebung erstellt. Die verwendeten gesetzlichen Grundlagen sind der entsprechenden Rubrik der Planzeichnungen zu entnehmen.

3 INFORMATIONEN ZUM PLANGEBIET

3.1 LAGE DES PLANGEBIETS, TOPOGRAPHIE

Das Plangebiet besitzt eine Größe von ca. 1,6 ha. Es liegt inmitten des Saarbrücker Stadtteils Burbach, nördlich der Bahnlinie Saarbrücken – Trier, zwischen Jakobstraße und Gerhardstraße.

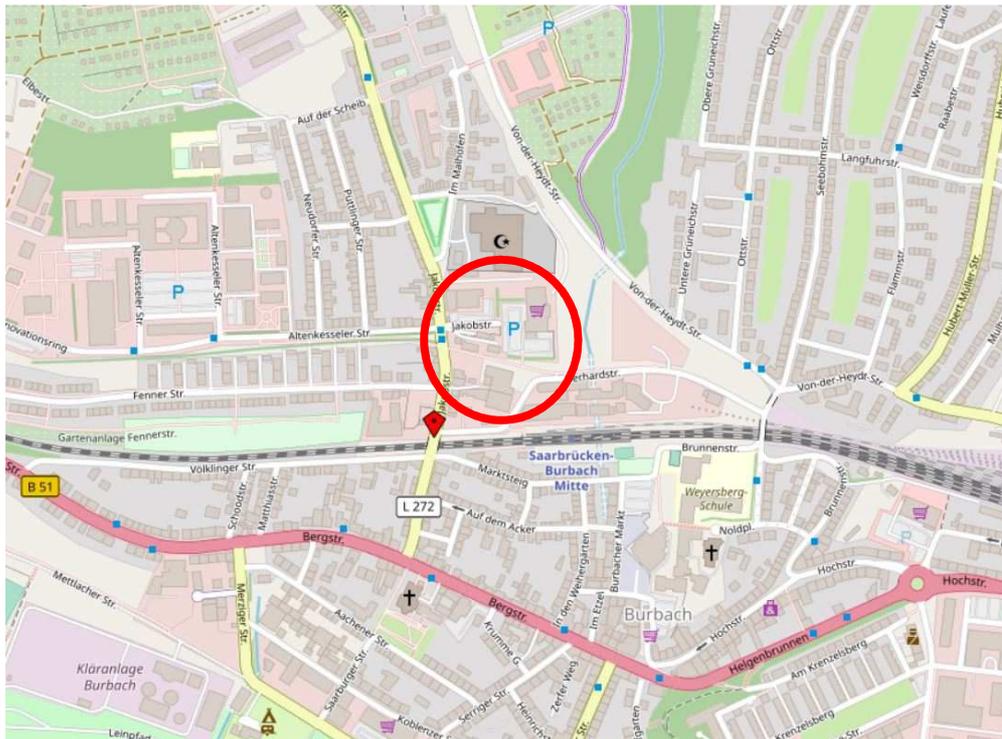


Abbildung 2: Lage des Plangebietes im Raum (Quelle: OpenStreetMap)

Das Plangebiet liegt auf einer Höhe von rund 210 m über NN. Bedingt durch die bauliche Nutzung und die damit verbundene Geländeüberformung zur Anlage von Stellplätzen ist das Plangebiet nahezu eben und fällt lediglich leicht in Richtung Süden ab.

3.2 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 243.03.01 „Standort Jakobstraße 30 – 42“ umfasst:

- Komplette die Parzellen: 17/7, 17/34, 17/35, 123/3, 123/4 und
- Teilweise die Parzellen: 17/30, 57/2

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zum Bebauungsplan sowie der unten folgenden Abbildung zu entnehmen.

- Zwischen den oben genannten Gebäuden und Flächen befinden sich die Stellplatzflächen des ehemaligen Netto sowie des Aldi
- Schmäler Grünzug mit Fußwegeverbindung von der Gerhardstraße zum Innovationscampus
- Jakobstraße 30: ein Autohändler

Die Umgebung des Plangebietes weist in erster Linie eine gemischte Nutzung aus Gewerbe, Dienstleistungen und Wohnen auf. Nördlich des Plangebietes befindet sich zudem eine Moschee der Islamischen Gemeinde Saarland.

3.4 GRÜNORDNERISCHE BESTANDSAUFNAHME

3.4.1 Naturraum

Das Plangebiet der vorliegenden Bebauungsplanänderung befindet sich im westlichen Abschnitt der Naturräumlichen Einheit der „Saarbrücker Talweitung“ (197.1), die sich nach H. Schneider (1972) im Bereich der Landeshauptstadt als ein von bewaldeten Höhen umgebenes und klimatisch begünstigtes, asymmetrisch ausgebildetes Talbecken darstellt und zur Naturräumlichen Haupteinheit des „Mittleren Saartales“ (197) gehört. Die Talweitung ist in den wenig widerständigen Ablagerungen des Mittleren Buntsandsteins ausgeräumt und erstreckt sich bei einer Breite von etwa 4 km über eine Länge von etwa 10 km. Die „Saarbrücker Talweitung“ ist durch die Einmündung zahlreicher Nebengewässer in die Saar und den damit vorhandenen Seitentälern der Saar eng mit den benachbarten Naturräumen verzahnt.

3.4.2 Geologie und Böden

Hinsichtlich des geologischen Untergrundes befindet sich das Plangebiet gemäß der Geologischen Karte des Saarlandes (1:50.000, 1981) innerhalb der Sedimente der Heiligenwalder Schichten (cw3), die als Ablagerungen des Westfal dem Karbon zuzuordnen sind. Für den östlichen Abschnitt des Plangebietes stellt die Geologische Karte eine Aufschüttung dar.

Aufgrund der bereits in der Vergangenheit erfolgten Bebauung im Plangebiet sowie der Bebauung der umliegenden Flächen und der Anlage von Straßen ist im Plangebiet mit Veränderungen oder Vorbelastungen der Böden durch Bodenabtrag und –auftrag und dem damit verbundenen Einbringen von allochthonem Bodenmaterial zu rechnen. Es ist davon auszugehen, dass die Böden im Plangebiet in ihrem Aufbau sowie in ihren physikochemischen Eigenschaften bereits verändert und vorbelastet sind.

Dementsprechend sind in der Bodenübersichtskarte des Saarlandes (BÜK, Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz) keine Angaben vorhanden.

3.4.3 Oberflächengewässer / Grundwasser

Oberflächengewässer befinden sich nicht innerhalb des Plangebietes. Das nächstgelegene Oberflächengewässer ist der Burbach, der in einer Entfernung von etwa 40 m von Norden nach Süden zur Saar hin fließt.

Gemäß der Hydrologischen Karte des Saarlandes (1:100.000, 1987) liegt das Plangebiet innerhalb von Festgesteinen von geringem bzw. von vernachlässigbarem Wasserleitvermögen. Dementsprechend befindet sich das Plangebiet innerhalb eines Gebietes, das insgesamt eine geringe Bedeutung für den Grundwasserhaushalt besitzt. Daneben besitzt das Plangebiet auch aufgrund seiner relativ geringen Größe sowie der Vorbelastung

durch Versiegelung lediglich eine vernachlässigbar geringe Bedeutung für die Grundwasserneubildung und den Grundwasserhaushalt in diesem Raum.

3.4.4 Klima und Lufthygiene

Das Plangebiet ist derzeit bereits zu großen Teilen infolge der Anlage von Gewerbeflächen sowie Zufahrtsstraßen vollständig versiegelt, so dass die klimaökologische Funktion der Fläche bereits deutlich beeinträchtigt ist. Gemäß der „Karte der klima- und immissionsökologischen Funktionen für das Stadtgebiet Saarbrücken“ zur Stadtklimaanalyse Saarbrücken (GEO-NET Umweltconsulting GmbH, 2011) liegt das Plangebiet innerhalb eines „Wirkungsraumes“, dessen bioklimatische Situation in den Siedlungsräumen als „weniger günstig“ bewertet wird. Der östliche Randbereich der Fläche wird als Straßenfläche dargestellt. Östlich des Plangebietes befindet sich als größere Kaltluftleitbahn das Tal des Burbachs, wobei dessen klimaökologische Funktion des Luftaustausches auch nach Westen bis in das Plangebiet ausstrahlt. Die im südlichen Randbereich des Plangebietes liegende Grünfläche, die sich als Rasen und Ruderalflächen mit Baumreihen im Umfeld des Fußweges darstellt, wird als „Ausgleichsraum mit hoher Kaltluftlieferung“ eingestuft.

In Karte der „Planungshinweise Stadtklima“ zur Stadtklimaanalyse Saarbrücken (GEO-NET Umweltconsulting GmbH, 2012) wird die Grünfläche entlang des Fußweges als „Grünfläche mit sehr hoher bioklimatischer Bedeutung“ bewertet, die „eine sehr hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung besitzt, für die nach dem genannten Planwerk eine Vermeidung von Austauschbarrieren gegenüber bebauten Randbereichen vorzusehen und Emissionen zu reduzieren sind. Die Flächen des Misch- und Sondergebietes im Plangebiet sind als Siedlungsflächen mit „weniger günstiger bioklimatischer Situation“ eingestuft. Diese werden wie folgt bewertet und mit entsprechenden Maßnahmen belegt

- Siedlungsräume mit mäßiger bioklimatischer Belastung.
- Hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung.
- Möglichst keine weitere Verdichtung, Verbesserung der Durchlüftung und Erhöhung des Vegetationsanteils, Erhalt aller Freiflächen, Entsiegelung und ggf. Begrünung von Blockinnenhöfen.

Die vorliegende Planung steht den Vorgaben der Stadtklimaanalyse Saarbrücken, insbesondere den Vorgaben der „Planungshinweise Stadtklima“ nicht entgegen, da infolge der vorgesehenen Neuversiegelung vor dem Hintergrund des bereits vorhandenen sehr hohen Versiegelungsgrades keine zusätzliche Beeinträchtigung der klimaökologischen Wirkungsweise des Plangebietes verursacht wird. Hierzu trägt weiterhin die Sicherung des schmalen Grünzuges und der hier vorhandenen Baumreihen im Umfeld des Fußweges im südlichen Abschnitt des Geltungsbereiches bei. Zusätzlich werden die Laubbaumhochstämme im Bereich der Stellplätze im Misch- und Sondergebiet durch entsprechende Festsetzungen nach §9 Abs.1 Nr.25 BauGB mit ihrer klimaökologischen Funktion langfristig gesichert.

3.4.5 Arten und Biotope

Die Kartierung der Biotoptypen erfolgte im Januar 2019 im Rahmen von Bestandsaufnahmen im Plangebiet. Im Folgenden werden die Biotoptypen des Plangebietes zusammengefasst dargestellt, Artenlisten der Biotoptypen wurden aufgrund der unterdurch-

schnittlichen Ausprägung der Biotoptypen nicht angefertigt. Die Differenzierung und Beschreibung der Einheiten orientiert sich am Leitfaden für Eingriffsbewertung von 2001 des saarländischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Verkehr. Dementsprechend werden auch die Nummerncodes für die Erfassungseinheiten aus diesem Leitfaden vergeben. Die Verbreitung der Biotoptypen bzw. Erfassungseinheiten im Raum ist dem Biotoptypenplan zu entnehmen.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich großflächige Bereiche, die aufgrund der Anlage von Gebäuden und Straßen vollständig versiegelt sind (3.1). Des Weiteren liegen im bestehenden Misch- und Gewerbegebiet Flächen, die mit Schotter oder Splitt teilversiegelt ausgebildet sind (3.2). Das Plangebietes ist aktuell bereits zu 79% (12.545 m²) versiegelt, wobei 10.480 m² (entspricht 65 % des Plangebietes) auf vollversiegelte und 2.065 m² (entspricht 13 % des Plangebietes) auf teilversiegelte Flächen entfallen.



Abbildung 4, 5 und 6: Voll- und teilversiegelte Flächen innerhalb des Plangebietes (ARGUS CONCEPT)

Die Biotoptypen im Plangebiet sind künstlich geschaffen und deutlich anthropogen beeinflusst. Neben den Anpflanzungen haben sich ruderales Biotoptypen entwickelt. Künstlich geschaffene, angepflanzte Grünflächen sind im Bereich der gebäudebegleitenden Nebenflächen zu finden, es handelt sich hier um Rasenflächen oder Ziergehölzpflanzungen (3.5.1 und 3.5.2) sowie die hier integrierten Platanen-Reihen (2.12) (*Platanus acerifolia*). Innerhalb der Ziergehölzpflanzungen sind neben heimischen Arten wie Hartriegel (*Cornus mas*) auch nicht heimische Arten wie Feuerdorn (*Pyracantha spec.*) und Schneebere (*Symphoricarpos spec.*) zu finden. Da diese künstlich geschaffenen Lebensräume kaum Nahrungs- oder Rückzugsraum innerhalb der Siedlungsflächen bieten, ist ihre Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz als Lebensraum gering.



Abbildung 7, 8 und 9: Ziergehölzpflanzungen im Umfeld des bestehenden Einkaufsmarktes (ARGUS CONCEPT)



Abbildung 10: Baumreihe entlang des Fußweges im südlichen Plangebiet (ARGUS CONCEPT)

An anthropogen beeinflussten Biotoypen ist die Ruderalfläche (3.6) im Umfeld des Fußweges, der von einer Laubbaumreihe (Eschen, *Fraxinus excelsior*) begleitet wird, im Süden des Plangebietes zu nennen, in der neben Wiesenarten vor allem ruderale Hochstauden wie Brennnessel (*Urtica dioica*), Kanadische Goldrute (*Solidago canadensis*) sowie Brombeere (*rubus fruticosus*) und Wiesenarten wie Wiesen-Klee (*Trifolium pratense*), Löwenzahn (*Taraxacum officinale*) oder Wiesen-Labkraut (*Galium mollugo*) zu finden sind.

Alle Biotoptypen im Plangebiet sind durch Ablagerungen von Unrat und Müll gestört, ihre Ausprägung ist deutlich unterdurchschnittlich. Der anthropogene Störeinfluss, der von den jeweils unmittelbar angrenzenden Parkplatz, Wege- oder Straßenflächen ausgeht ist hoch, so dass den Lebensräumen im Plangebiet ausnahmslos lediglich eine vernachlässigbar geringe Bedeutung für den Arten und Biotopschutz als Lebensraum zukommt. Gleichzeitig sind aufgrund der unterdurchschnittlichen Biotopausstattung keine hochwertigen bzw. für die Fauna bedeutenden Habitatstrukturen vorhanden.

3.4.6 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes gemäß Fachgesetzen und Fachplänen

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb von Schutzgebieten nach Wasserrecht oder Naturschutzrecht. Die nächstgelegenen Schutzgebiet ist das Landschaftsschutzgebiet L5.08.01 „Staatsforst Saarbrücken (Köllertaler Wald, St.Johanner Stadtwald, Netzbachtal usw.)“, das ca. 900 m nördlich des Plangebietes liegt und aufgrund der Entfernung zum Plangebiet und der zwischen Plangebiet und Schutzgebiet liegenden Siedlungsflächen nicht beeinträchtigt wird.

Weiterhin liegt das Plangebiet nicht innerhalb von Flächen, die im Rahmen der Offenland-Biotopkartierung des Saarlandes (OBK III und IV) oder des Arten- und Biotopschutzprogramm des Saarlandes (ABSP) erfasst und bewertet wurden. Geschützte Biotope nach §30 BNatSchG sind innerhalb des Plangebietes ebenfalls nicht vorhanden.

Nach dem Landschaftsplan der Landeshauptstadt Saarbrücken befindet sich das Plangebiet innerhalb einer Baufläche für Gewerbe, im südlichen Randbereich ist eine Wegeverbindung dargestellt. Weitere Vorgaben werden durch den Landschaftsplan nicht getroffen, so dass die vorliegende Planung den Zielen des Landschaftsplanes nicht entgegensteht.

3.4.7 Landschaftsbild und Erholung

Dominiert wird das Landschaftsbild im Plangebiet durch bereits vorhandene Bebauung und damit großflächige Versiegelung. Aufgrund seiner Lage innerhalb dicht bebauter und teils gewerblich genutzter Siedlungsflächen im Stadtteil Burbach ist das Landschafts- bzw. Stadtbild in diesem Raum bereits deutlich überformt. Zur Aufwertung des Landschafts- bzw. Ortsbildes tragen die Laubbaumreihen innerhalb des Plangebietes bei. Diese Laubgehölzbestände wirken strukturierend und tragen zur Einbindung der Stellplatzflächen in die Umgebung bei. Mit dem Erhalt großer Teile der Gehölze wird eine erhebliche Abwertung des Landschafts- bzw. Stadtbildes vermieden. Insgesamt besitzt das Plangebiet jedoch keine besondere Bedeutung für das Landschafts- bzw. Stadtbild in diesem deutlich anthropogen überformten Raum.

Bedeutende Strukturen der Freizeit- und Erholungsnutzung wie beispielsweise überregional bedeutsame Wege befinden sich nicht innerhalb des Plangebietes. Im südlichen Randbereich befinden sich Fußwegeverbindungen von lokaler Bedeutung, die in der vorliegenden Planung entsprechend gesichert werden.

3.4.8 Land- und Forstwirtschaft

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine landwirtschaftlich oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen. Landwirtschaftliche und forstwirtschaftliche Belange sind damit nicht betroffen.

4 VORGABEN FÜR DIE PLANUNG

4.1 VORGABEN DER RAUMORDNUNG

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Vorgaben der Raumordnung bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Die Ziele der Raumordnung werden im Saarland durch den Landesentwicklungsplan (LEP), Teilabschnitte „Siedlung“ und „Umwelt“, festgelegt.

4.1.1 LEP Teilabschnitt „Siedlung“ (Fassung vom 04.07.2006)

Der Landesentwicklungsplan Siedlung (LEP-Siedlung) schafft die Rahmenbedingungen für einen Anpassungsprozess der Siedlungsstruktur des Landes zugunsten einer dauerhaft umweltverträglichen Siedlungsweise. Die wichtigsten Elemente des LEP Siedlung sind:

- die Festlegung von Zielen für die Wohnsiedlungstätigkeit,
- die Festlegung von Wohneinheiten-Zielmengen,
- die Festlegung von Zielen für die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen.

Grundlage für die Festlegungen auf Gemeindeebene ist dabei die Einordnung der Kommunen nach der Lage in bestimmten Strukturräumen und innerhalb bestimmter Siedlungsachsen sowie die Einordnung in das System der ‚Zentralen Orte‘.

Die Landeshauptstadt Saarbrücken wird im LEP Siedlung als Oberzentrum eingestuft. Im Saarland erfüllt lediglich die Landeshauptstadt Saarbrücken die Kriterien eines Oberzentrums. Oberzentren sollen als Schwerpunkte von überregionaler Bedeutung die Bevölkerung ihres Oberbereichs mit Gütern und Dienstleistungen des höheren spezialisierten Bedarfs versorgen. Da die zentralen Orte höherer Stufe gleichzeitig Versorgungsfunktionen nachrangiger zentraler Orte übernehmen, besitzt das Oberzentrum Saarbrücken gleichzeitig mittel- sowie grundzentrale Versorgungsfunktionen.

Die Funktion des Oberzentrums Saarbrücken als überregional bedeutsamer Siedlungs-, Wirtschafts-, Arbeits- und Ausbildungsstandort soll gesichert und weiterentwickelt werden.

Die Landeshauptstadt Saarbrücken befindet sich zudem in der Kernzone des Verdichtungsraumes sowie im Knotenpunkt der raumordnerischen Siedlungsachsen.

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 Größenordnung 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 (Beeinträchtigungsverbot). 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 Personennahverkehrs 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:

„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 Einzelhandelskonzeptes der Landeshauptstadt Saarbrücken und mit den Zielen gemäß Landesentwicklungsplan Saarland – Teilabschnitt „Siedlung“ 2006 (LEP), Kapitel 2.5 „Großflächige Einzelhandelseinrichtungen“, vereinbar.“

Die gesamte gutachterliche Stellungnahme liegt der Begründung zum Bebauungsplan im Anhang bei.

4.1.2 LEP Teilabschnitt „Umwelt“ (Fassung vom 13.07.2004)

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.

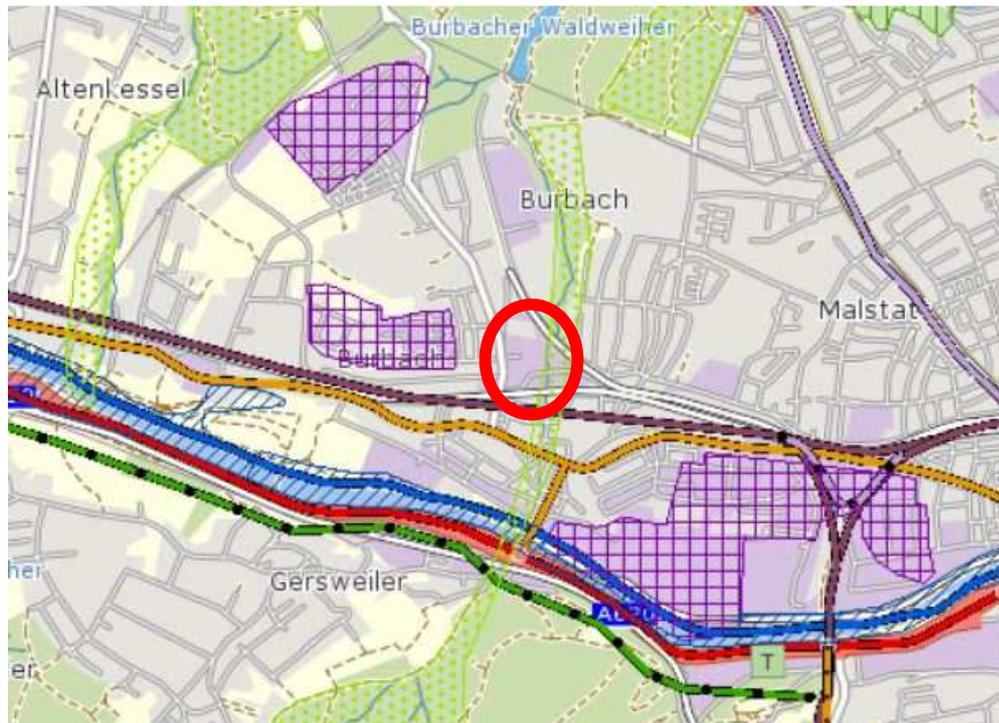


Abbildung 11: Auszug aus dem LEP Umwelt

4.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

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.



Abbildung 12: Flächennutzungsplan

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht beeinträchtigt. Daher kann der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden.

4.3 VERWENDETE FACHGUTACHTEN

Für den Bebauungsplan bzw. die Begründung zum Bebauungsplan sowie die parallele Teiländerung des Flächennutzungsplanes wurden in erster Linie auf folgende Fachgutachten bzw. Fachinformationen zurückgegriffen:

- Schalltechnisches Gutachten zu den Geräuschemissionen und -immissionen durch die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 243.03.01. „Standort Jakobstraße 30 – 42“ der Landeshauptstadt Saarbrücken im Stadtteil Burbach geplanten Fachmärkte sowie einen erweiterten Lebensmittel-Discount-Markt (SGS-TÜV Saar GmbH, 2019)
- „Ansiedlung Fachmärkte“ in Saarbrücken-Burbach – Verkehrsgutachten - Nachweis der Verkehrsverträglichkeit (Planungsteam Jakobs Gänssle GmbH, 2019)
- Kurzfassung Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Landeshauptstadt Saarbrücken (Junker + Kruse, 2015)
- Einzelhandelskonzept für die Landeshauptstadt Saarbrücken – Teilfortschreibung – Überprüfung der Abgrenzung des Nebenzentrums Burbach sowie der Einordnung des Standortes Jakobstraße (Junker + Kruse, 2019)
- Gutachterliche Stellungnahme zu Einzelhandelsvorhaben in der Jakobstraße in Saarbrücken – Burbach (Junker + Kruse, 2019)

4.4 RESTRIKTIONEN FÜR DIE PLANUNG

Die Bebaubarkeit bzw. sonstige Nutzbarkeit des Plangebietes für bauliche Zwecke wird bereichsweise durch Restriktionen bestimmt. Die daraus resultierenden Vorgaben für die Freihaltung von Schutz- und Abstandsflächen sowie sonstige Nutzungsbeschränkun-

gen sind bei der Ausweisung von Bauflächen zu berücksichtigen und planungsrechtlich zu sichern.

4.4.1 Immissionsschutz

Gemäß § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden, d.h. zumindest auf das gesetzlich zulässige Maß reduziert werden.

Der Schutz der angrenzenden Wohnbebauung vor dem von den Fachmärkten ausgehenden Lärm (Verkehr auf den Stellplätzen, Anlieferverkehr) ist unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Vorbelastungen sicherzustellen.

Aus diesem Grund wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, deren Ergebnisse in den Bebauungsplan einfließen.

5 PLANFESTSETZUNGEN

5.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

5.1.1 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Festsetzung

Im südlichen Plangebiet wird entlang der Jakobstraße ein Mischgebiet festgesetzt.

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässige Arten von baulichen Nutzungen:

Gem. § 6 Abs. 2 BauNVO

1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
4. Sonstige Gewerbebetriebe
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässige Arten von Nutzungen

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO werden

1. Gartenbaubetriebe
2. Tankstellen
3. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind,

ausgeschlossen.

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden

1. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebietes die gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind,

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Erklärung / Begründung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 2 BauNVO werden im Bebauungsplan Bauflächen nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung als Baugebiete festgesetzt. Diese werden in den §§ 2 - 14 BauNVO näher bestimmt, d.h. ihr Gebietscharakter wird definiert und die jeweils allgemein oder ausnahmsweise bzw. nicht zulässigen Nutzungen werden hierin festgelegt. Die allgemeine Zweckbestimmung des jeweiligen Baugebietes ergibt sich aus den Absätzen 1 der §§ 2 - 9 BauNVO. Die Absätze 2 regeln die zulässigen Arten von Nutzungen, während die Absätze 3 der §§ 2 - 9 BauNVO Aussagen zu den ausnahmsweisen zulässigen Arten von Nutzungen treffen. Nach §1 Abs. 3 Satz 2 BauNVO werden diese Nutzungsregelungen Inhalt des Bebauungsplanes, soweit nicht über die Absätze 4 - 9 des § 1 BauNVO konkret etwas anderes für den Bebauungsplan bestimmt wird.

In einem Mischgebiet stehen die beiden Nutzungsarten „Wohnen“ und „Unterbringung von Gewerbebetrieben“, gleichberechtigt nebeneinander. Dabei ist die Einschränkung zu beachten, dass die Gewerbebetriebe das Wohnen nicht wesentlich stören dürfen. Der Charakter eines Mischgebiets liegt in der damit verbundenen Nutzungsmischung.

Im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 243.03.00 „Jakobstraße“ war der gesamte in Richtung Jakobstraße orientierte Teil des Planungsgebietes als Mischgebiet festgesetzt. Im hinteren Bereich (Aldi) war ein Gewerbegebiet ausgewiesen.

Aufgrund der zukünftig angestrebten Einzelhandelsagglomeration müssen weite Teile des Plangebietes zukünftig als Sondergebiet ausgewiesen werden (vgl. Kapitel 5.1.2). Lediglich das Grundstück „Jakobstraße 30“ wird weiterhin als Mischgebiet bestehen bleiben. Unter Beachtung der bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes werden allerdings innerhalb des geplanten Mischgebietes die zulässigen ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Bei den Vergnügungsstätten werden sowohl die Betriebe, die innerhalb des größtenteils gewerblich geprägten wie auch des vom Wohnen geprägten Bereiches des Mischgebietes liegen, ausgeschlossen bzw. sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Gerade die mit den Vergnügungsstätten zusammenhängende Verkehrs- und Stellplatzproblematik und die häufige Frequentierung dieser Anlagen im Nachtzeitraum kann die Funktion des Mischgebietes beeinträchtigen und zu einer nicht gewollten Störung der im Gebiet vorhandenen und angrenzenden Wohnnutzungen führen. Auch gehören Vergnügungsstätten funktional eher in die zentrennahen Bereiche der zentralen Orte. Gartenbaubetriebe passen aufgrund ihres Platzbedarfes nicht in die städtebauliche Struktur des Gebietes. Tankstellen werden wegen der damit zu erwartenden Verkehrssteigerungen auch und gerade in den Abend- und Nachtstunden ausgeschlossen, um ähnlich wie bei den Vergnügungsstätten Auswirkungen auf die angrenzenden Wohnnutzungen zu verhindern.

5.1.2 Sonstiges Sondergebiet- Gebiet für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe (§ 11 Abs. 3 BauNVO)

Im restlichen Plangebiet werden insgesamt drei Sonstige Sondergebiete – Gebiet für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe ausgewiesen, die sich hinsichtlich der Arten der zulässigen Nutzungen (speziell der zulässigen Fachmärkte) unterscheiden.

Festsetzung

Sonstiges Sondergebiet SO 1 „Märkte mit zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimenten“

Zulässige Arten von baulichen Nutzungen:

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

Erklärung / Begründung

Sondergebiete sind stets dann in einem Bebauungsplan festzusetzen, wenn sich ein solches Gebiet von den „üblichen“ Baugebieten nach § 2 bis 9 der BauNVO unterscheidet. Die BauNVO kennt nur zwei Kategorien von Sondergebieten, solche die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO) und sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO). Der § 11 BauNVO führt entsprechende sonstige Sondergebiete beispielhaft auf. Genannt werden hierbei ausdrücklich auch Einkaufszentren und großflächigen Einzelhandel.

In § 11 Abs. 3 führt die BauNVO weiter aus:

„Einkaufszentren,

großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können,

sonstige großflächige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den in Nummer 2 bezeichneten Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind,

sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig.“

Nach der Rechtsprechung ist für die Beurteilung der Großflächigkeit nicht das Verhältnis des angebotenen Warensortimentes zum Platzbedarf maßgebend, sondern eine absolute Geschossfläche von 1.200 qm. Dies entspricht einer Verkaufsfläche von ca. 800 qm.

Unter Verkaufsfläche versteht man die Fläche, die dem Verkauf dient, einschließlich der Gänge und Treppen in den Verkaufsräumen, Standflächen, Kassenzonen und Auslageflächen, soweit sie dem Kunden zugänglich sind.

Im Planungsgebiet entsteht bzw. besteht mit dem Aldi-Markt mit 1.200 qm Verkaufsfläche lediglich ein Betrieb, der für sich genommen unter den Begriff der Großflächigkeit fällt. Allerdings sind laut Ziffer 43 des LEP Siedlung Geschoss- und Verkaufsflächen mehrerer Einzelhandelseinheiten, die im räumlich-funktionalen Verbund zueinanderstehen (Einzelhandelsagglomerationen), zusammenzuzählen. Damit entsteht im Plangebiet eine Agglomeration an Fachmärkten mit insgesamt bis zu 2.950 qm Verkaufsfläche, so dass dieser Bereich des Plangebietes insgesamt als SO ausgewiesen werden muss.

Zur Gewährleistung der Raumverträglichkeit und Anpassung der Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB legt der Bebauungsplan die zulässigen Sortimente und die maximale Verkaufsfläche für die einzelnen Sortimente, getrennt nach den unterschiedlichen Fachmärkten, fest. Hierbei wird auch das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Saarbrücken und die darin enthaltende Sortimentsliste in die Planung eingestellt.

Zudem besteht bei den Märkten entlang der Jakobstraße in den Obergeschossen noch Wohnbebauung oder diese soll aus städtebaulichen Gründen hier in den Obergeschossen ermöglicht werden.

Zusätzlich werden im Nutzungskatalog der Sondergebiete noch die weiteren für die Funktionsfähigkeit der Märkte erforderlichen Nebenanlagen (wie z.B. Stellplätze und Werbeanlagen) zugelassen. Dabei sind aufgrund der Ergebnisse des schallschutztechnischen Gutachtens (siehe Kapitel 5.6.) im SO 1 keine Einkaufswagenboxen zulässig.

5.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Maß der baulichen Nutzung ist ein die städtebauliche Entwicklung entscheidend prägendes Element. So bestimmen Höhe, Dichte und Art der Bebauung das äußere Erscheinungsbild und haben gleichzeitig auch Auswirkungen auf den Flächenverbrauch. Die Nutzungsschablone enthält die Werte über das Maß der baulichen Nutzung und gilt für die zusammenhängend dargestellten überbaubaren Flächen. Zum Maß der baulichen Nutzung werden folgende Festsetzungen getroffen:

5.2.1 Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 BauNVO)

Festsetzung

Die maximal zulässige Grundflächenzahl im Mischgebiet MI wird auf 0,6 festgesetzt.

Gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ist eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch die Grundflächen von:

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

bis zu einem Wert von 0,8 zulässig.

Die maximal zulässige Grundflächenzahl in den Sondergebieten SO 1 – SO 3 wird auf 0,9 festgesetzt.

Erklärung / Begründung

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter überbaute Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Hierbei sind auch Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche mitzurechnen (gem. § 19 Abs. 4 BauNVO).

Laut der in § 17 BauNVO definierten Obergrenzen für die Grundflächenzahl beträgt die GRZ im Mischgebiet 0,6, d.h. innerhalb des Mischgebietes könnte theoretisch eine 60%ige Versiegelung des Grundstücks erfolgen.

Im Mischgebiet ist durch die o.g. Anlagen hierbei eine Überschreitung von 0,6 auf 0,8 möglich. Mit dieser Überschreitung soll eine bestmögliche Ausnutzung des betroffenen Grundstücks erreicht werden. Insbesondere ist davon auszugehen, dass beim Bau von Wohnungen eine ausreichende Menge an Stellplätzen auf dem Grundstück nachgewiesen werden müssen, die bei der Berechnung der GRZ, wie beschrieben, mit in Ansatz zu bringen sind.

Nach § 17 Abs. 1 BauNVO beträgt die Obergrenze der GRZ in Sondergebieten 0,8.

Im vorliegenden Fall wird allerdings eine GRZ von 0,9 festgesetzt und damit ein Wert, der über der o.g. Obergrenze von 0,8 liegt. Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO kann von dieser Obergrenze abgesehen werden, wenn diese Überschreitung nur geringfügige Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens hat und die Einhaltung der Obergrenze zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksausnutzung führt.

Beide Ausnahmegründe können aus folgenden Gründen bejaht werden:

- Weite Teile des Plangebietes sind derzeit bereits vollständig versiegelt. Im Plangebiet gibt es bis auf wenige Restgrünflächen keinerlei unversiegelte Bereiche. Bei den Restgrünflächen handelt es sich um kleinere, stark anthropogen überformte Bereiche.
- Im Plangebiet stehen keine natürlichen Böden mehr an, die auch entsprechende Bodenfunktionen übernehmen können.

5.2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Festsetzung

In den Sondergebieten SO 1 bis SO 3 wird eine Höhe baulicher Anlagen gem. Planeinschrieb festgesetzt von:

FH = 8,5 m

Unterer Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen sind die in der Planzeichnung eingetragenen Höhepunkte 209,74 m über NN für das SO 1 und SO 3 und 209,25 m über NN für das SO 2.

Als oberer Bezugspunkt gilt der obere Abschluss des Daches (First).

Erklärung / Begründung

Zur eindeutigen Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung in einem Bebauungsplan ist stets eine dreidimensionale Maßfestsetzung erforderlich. Die Baunutzungsverordnung gibt dabei für die Bestimmung der Höhenentwicklung baulicher Anlagen folgende Festsetzungsmöglichkeiten vor:

- Festsetzung der Geschossflächenzahl (GFZ, siehe Kapitel 5.2.4)
- Festsetzung der Vollgeschosszahlen (siehe Kapitel 5.2.3)
- Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen

Im vorliegenden Fall erfolgt im Mischgebiet sowie in den Sondergebieten entlang der Jakobsstraße bis zu einer Tiefe von 16,0 m die Festsetzung einer maximalen Vollgeschosszahl (vgl. Kapitel 5.2.2). In den Sondergebieten wird im rückwärtigen Bereich lediglich die Höhe der baulichen Anlagen definiert. Für die hier zulässigen Fachmärkte ist dies das sinnvollste Instrument zur Steuerung der Höhe der baulichen Anlagen.

Die Festsetzung der Gebäudehöhe entspricht hier den für derartige Fachmärkte üblichen Maßen und gewährleistet eine gute Einbindung der Baukörper in das Orts- und Landschaftsbild.

Für die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen sind gem. § 18 BauNVO eine untere und eine obere Bezugshöhe erforderlich, um die Höhe der baulichen Anlagen eindeutig bestimmen zu können. Im vorliegenden Fall werden hierzu im Plan die unteren Bezugspunkte mit Werten über NN genau definiert, ebenso die Firsthöhe als oberster Abschluss des Daches.

5.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Festsetzung

Die maximale zulässige Zahl an Vollgeschossen wird im Mischgebiet MI sowie in den Sondergebieten SO 1 und SO 3 zwischen Jakobsstraße und Perlschnur (Bautiefe 16,0 m) auf III Vollgeschosse festgesetzt.

Erklärung / Begründung

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

Vollgeschosse sind nach § 2 Abs. 4 LBO:

- *“Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben und im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen.*
- *Ein Geschoss im Dachraum und ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss), wenn es diese Höhe über mindestens drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses hat.*
- *Garagengeschosse, wenn sie im Mittel mehr als 2 m über die Geländeoberfläche hinausragen.“*

Die Festsetzung der maximalen Zahl der Vollgeschosse entlang der Jakobsstraße entspricht dem hier vorhandenen Bestand an Gebäuden und soll dazu führen, dass sich die Bebauung maßstäblich in die sonstige Bebauung entlang der Jakobsstraße einfügt. Sie greift die Festsetzung des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 243.03.00 „Jakobsstraße“ auf.

5.2.4 Geschossflächenzahl

Festsetzung

Die Geschossflächenzahl innerhalb des Mischgebietes wird auf 1,2 festgesetzt.

Erklärung / Begründung

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die Geschossfläche ist hierbei nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Balkone, Loggien, Terrassen sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, unberücksichtigt. Die Festsetzung der Geschossflächenzahl ergibt sich auch aus dem Zusammenspiel von zulässiger GRZ und zulässiger Vollgeschosszahl.

5.3 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 ABS.1 NR. 2 BAUGB UND § 23 BAUNVO)

Festsetzungen

Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen im vorliegenden Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt, die dem Plan zu entnehmen sind.

Erklärung / Begründung

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche werden die bebaubaren Bereiche des Grundstücks definiert, die bis zu dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung bebaut werden dürfen. Die Festsetzung einer Baugrenze bedeutet gem. der Definition gem. § 23 Abs. 3 BauNVO:

“Ist ein Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.“

In den Sondergebieten SO 1 und SO 2 greifen die festgesetzten überbaubaren Flächen die bestehenden Baukörper, einschließlich möglicher Erweiterungsflächen auf, im Sondergebiet SO 3 wird zum Bau des geplanten Drogeriemarktes ein neues Baufenster fest-

gesetzt. Im Mischgebiet orientiert sich das Baufenster in etwa am rechtskräftigen Bebauungsplan.

5.4 VERKEHR

5.4.1 Verkehrliche Konzeption

Verkehrsanbindung des Plangebietes / Innere Erschließung

Derzeit wird das Planungsgebiet über die Jakobstraße erschlossen. Hier ist zwischen der Hausnummer Jakobstraße 32 – 36 und der Hausnummer 42, unmittelbar nördlich des bestehenden Reifenhändlers eine Zufahrt zu den Stellplätzen gelegen. Zukünftig ist im südlichen Plangebiet noch eine weitere Zufahrt an die Gerhardstraße geplant, für die im Bebauungsplan durch die hier vorhandene Öffentliche Grünfläche ein Geh- und Fahrrecht festgesetzt werden soll.

Der Lebensmittel-Discountmarkt sowie der geplante Drogeriemarkt darf laut schalltechnischem Gutachten durch den Anlieferverkehr nur über die Zufahrt an die Gerhardstraße angefahren werden (siehe Kapitel 5.6.)

Die Jakobstraße verläuft von Nord nach Süd am westlichen Rand des Plangebietes. Die Jakobstraße geht im Norden in die Pfaffenkopfstraße über und führt so zu den nördlichen Wohnsiedlungsbereichen von Burbach. In südlicher Richtung mündet die Jakobstraße in die B 51 als wichtigste Ost-West-Verkehrsachse durch Burbach. Hierüber besteht auch eine Anbindung an das Nebenzentrum von Burbach, in Richtung Malstatt und Innenstadt Saarbrücken sowie in Richtung Altenkessel – Völklingen. Über die Burbacher Straße, die in die B 51 einmündet, kann zudem die A 620 in Höhe der Anschlussstelle Gersweiler erreicht werden.

Ruhender Verkehr

Flächen für den ruhenden Verkehr sind im Plangebiet im Umfeld des ehemaligen Netto-Marktes sowie des bestehenden Aldi-Marktes bereits in großem Umfang vorhanden und können im Bereich des geplanten Drogeriemarktes problemlos ergänzt werden, so dass in den Sondergebieten SO 1 bis SO 3 eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen nachgewiesen werden kann. In dem festgesetzten Mischgebiet sollen die Stellplätze im rückwärtigen Bereich des Grundstücks untergebracht werden.

Die Abgrenzung der Stellplätze berücksichtigt hierbei auch die Ergebnisse des schalltechnischen Gutachtens, wonach in Teilbereichen direkt südlich der Südfassade des Gebäudes Jakobstraße 42 keine Pkw-Stellplätze eingerichtet werden dürfen (siehe Kapitel 5.6.).

ÖPNV

Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich in der Jakobstraße unmittelbar am Plangebiet (Haltestelle „Im Malhofen“). Hier verkehren die Buslinien 101 (Füllengarten/Siedlung – Dudweiler/Dudoplatz) und 122 (Füllengarten/Siedlung – Schafbrücke) der Saarbahn GmbH.

Fußläufige Anbindung

Aus der Ortslage ist das Plangebiet fußläufig entlang der Ortsnetzstraßen zu erreichen, die meist einen eigenen Fußweg besitzen. Im südlichen Plangebiet verläuft zudem eine wichtige Fußwegeverbindung vom Bahnhofsteilpunkt Burbach in Richtung Innovationscampus. Diese Verbindung wird durch Festsetzung im Bebauungsplan gesichert.

5.4.2 Festsetzungen zur Umsetzung der Verkehrskonzeption

Für den Themenbereich Verkehr trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen:

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind. Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und der dafür durch Planzeichen festgesetzten Flächen zulässig.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

In Richtung Jakobstraße wird die bestehende Zufahrt mit dem Planzeichen Ein- und Ausfahrbereich festgesetzt.

Die Fuß- und Radwegeverbindung Gerhardstraße / Bahnhofpunkt Burbach Mitte – Innovationscampus wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Fußgängerbereich, festgesetzt.

Geh- und Fahrrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die Anbindung zur Gerhardstraße wird mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit gesichert.

5.5 VER- UND ENTSORGUNG

5.5.1 Allgemeine Konzeption

Alle für das Plangebiet notwendigen Anschlüsse an Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Strom, Abwasser, Telekommunikation) sind in den angrenzenden Straßen bereits vorhanden, sodass die äußere Erschließung des Plangebietes vorhanden ist und lediglich für die Neubauten durch die jeweiligen Hausanschlüsse hergestellt werden kann.

5.5.2 Wasser-, Strom- und Gasversorgung

Die Wasser-, Strom- und Gasversorgung im Planungsgebiet erfolgt durch die Stadtwerke Saarbrücken. Die Neubauten können, wie oben beschrieben, ohne Probleme an das bestehende Netz angeschlossen werden.

5.5.3 Abwasser/ Entwässerung

Träger der Abwasserentsorgung ist der Zentrale Kommunale Entsorgungsbetrieb (ZKE) der Stadt Saarbrücken. Auch hier müssen lediglich für die Neubauten die Hausanschlüsse hergestellt werden.

5.6 LÄRMSCHUTZ

5.6.1 Konzeption

Maßgeblich für die von den geplanten Fachmärkten und dem erweiterten Lebensmittel-Discountmarkt ausgehenden Geräuschemissionen und -immissionen sind folgenden Vorgänge und Anlagen:

- Parkbewegungen auf den Kundenparkplätzen

- Fahr- und Rangiervorgänge durch LKW bei der Anlieferung von Waren und Abholen von Abfall
- Vorgänge beim Entladen der LKW
- Vorgänge beim Abholen der Abfallcontainer

Dabei sind folgende Aspekte zu beachten.

- Im Plangebiet ist im SO 1 und SO 3 ab dem 1. Obergeschoss Wohnnutzung zulässig.
- Die verschiedenen Märkte sind nur tagsüber, im Regelfall zwischen 8.00 und 20.00 Uhr geöffnet.
- Außer beim Lebensmittel-Discountmarkt erfolgt die Anlieferung nur tagsüber während der Öffnungszeiten. Beim Lebensmittel-Discountmarkt ist auch eine Nachtanlieferung möglich.
- Beim Lebensmittel-Discountmarkt erfolgt die Anlieferung an einer Innenrampe mit Überladebrücke und Torrandabdichtung bzw. Wetterschürze. Am Drogeriemarkt soll eine Außenrampe errichtet werden, wobei die Entladung der LKW über die fahrzeugeigene Ladebordwand erfolgen soll. Die an die Fachmärkte im SO 1 anliefernden LKW werden ebenerdig über die fahrzeugeigene Ladebordwand entladen.

Aus diesem Grund wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt, in dem die Geräuschemissionen der geplanten Märkte prognostiziert und unter Berücksichtigung der Vorgaben der TA Lärm beurteilt werden.

Dieses kommt zu folgendem Ergebnis:

„Voraussetzung zur Einhaltung der in der vorliegenden Untersuchung ermittelten Geräuschemissionen sind die im Folgenden aufgeführten Bedingungen:

- *In dem in den Bildern 2 und 3 des Anhangs² der vorliegenden Untersuchung eingezeichneten Bereich direkt südlich der Südfassade des Gebäudes Jakobstraße 42 werden keine Pkw-Stellplätze eingerichtet*
- *keine Nutzung von Einkaufswagen bzw. Aufstellung von Einkaufswagenboxen auf den Parkplätzen der Fachmärkte für Nonfood und Tiernahrung*
- *Ein- und Ausfahrt von Lkw zur Anlieferung von Waren an den Lebensmittel-Discountmarkt und den Drogeriefachmarkt über die noch zu errichtende Zufahrt auf die Gerhardstraße*
- *maximal zulässiger Schallleistungspegel für die Kühl- und Lüftungsanlagen des Drogeriefachmarktes in Höhe von LwA, Kühlanlage, Drogerie = 67 dB(A) (siehe Kapitel 6.5.1)“*

Einige der im schalltechnischen Untersuchungsbericht genannten baulichen oder technischen Betriebsvoraussetzungen, wie die ausschließliche Nutzung der Ein- und Ausfahrt über die Gerhardstraße, können in einem Bebauungsplan nicht verbindlich durch eine Festsetzung geregelt werden. Daher werden in den Bebauungsplan nur die zulässigen

² Alle Verweise beziehen sich auf das Schalltechnische Gutachten, welches der Begründung als Anhang beigefügt ist.

Festsetzungen aufgenommen. Im Baugenehmigungsverfahren müssen die entsprechenden Nachweise der Einhaltung der TA Lärm geführt. Zudem können zusätzliche Regelungen zum Lärmschutz in einen städtebaulichen Vertrag aufgenommen werden.

Dies vorausgesetzt trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen zum Thema Lärmschutz:

5.6.2 Festsetzung - Flächen oder besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) -

Der maximal zulässige Schalleistungspegel für die Kühl- und Lüftungsanlagen des Droge-riefachmarktes in Höhe von LwA, Kühlanlage, Drogerie darf 67 dB(A) nicht überschreiten.

5.7 GRÜNORDNUNG

5.7.1 Allgemeine Konzeption

Wesentliche Aufgabe eines jeden Bebauungsplans ist es, die Belange von Umwelt- und Naturschutz sowie der Ökologie und Landschaftspflege ausreichend zu berücksichtigen.

Die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege, die im Rahmen der Grünordnung zu beachten sind, sind in § 1 Abs. 1 BNatSchG geregelt. Danach sind Natur und Landschaft im besiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln, dass:

- Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes,
- die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
- die Pflanzen und Tierwelt sowie
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft

als Lebensgrundlage des Menschen (...) nachhaltig gesichert wird.

Hierzu werden folgende grünordnerische Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen:

5.7.2 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Festsetzung

hier: öffentliche Grünfläche

Die Begrünung der Öffentlichen Grünflächen erfolgt gem. §9 Abs.1 Nr.25 BauGB.

Erklärung / Begründung

Durch Festsetzung der öffentlichen Grünflächen wird diese Flächen dauerhaft von Bebauung freigehalten und langfristig als unbebaute Grünflächen erhalten. Gleichzeitig wird hier die Offenhaltung einer wichtigen städtebaulichen Achse zwischen dem Bahnhofpunkt Burbach und dem Innovationscampus gewährleistet, die sich so auch auf der anderen Seite der Jakobsstraße fortsetzt.

5.7.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Festsetzung

P1: Stellplatzbegrünung

Alle PKW-Stellplätze sind mit einem großkronigen Laubbaum je angefangene 4 Stellplätze zu begrünen.

P2: Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke, mindestens 20% der Grundstücksfläche, sind mit Ausnahme der nachweislich für die Funktion der Nutzungen erforderlichen Verkehrs- und Lagerflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Pro angefangene 50 m² nicht überbaubare Grundstücksfläche ist ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.

P3: Baumpflanzungen in der öffentlichen Grünfläche

Siehe Plan, Pflanzgebot für Bäume südlich des Fußweges in der öffentlichen Grünfläche

Zur optimalen Entfaltung der Funktionalität der Baumpflanzungen im Mischgebiet MI und in den Sondergebieten SO 1 bis SO 3 sind zur Anpflanzung nur standortgerechte Arten bzw. deren Sorten zu verwenden, die für den städtischen Straßenraum geeignet sind. Hierzu kann beispielsweise die „GALK-Straßenbaumliste, Stand 16.01.2019, Arbeitskreis Stadtbäume“ der Deutschen Gartenamtsleiterkonferenz herangezogen werden.

Für alle Pflanzmaßnahmen sind die DIN 18916 sowie die DIN 18920 entsprechend zu beachten und es sind gebietsheimische Gehölze mit der regionalen Herkunft „Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben“ (Region 4) nach dem „Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze“ (BMU, Januar 2012) zu verwenden. Eine Auswahl geeigneter standortgerechter Gehölze stellt die im Folgenden aufgeführte Liste beispielhaft dar:

Pflanzliste Laubbäume:

Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus)
Spitz-Ahorn (Acer platanoides)
Feld-Ahorn (Acer campestre)
Stiel-Eiche (Quercus robur)
Vogel-Kirsche (Prunus avium)
Winter-Linde (Tilia cordata)
Sommer-Linde (Tilia platyphyllos)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Silber-Weide (Salix alba)
Bruch-Weide (Salix fragilis)

Pflanzliste Sträucher:

Schlehe (Prunus spinosa)
Zweigrifflicher Weißdorn (Crataegus laevigata)
Eingrifflicher Weißdorn (Crataegus monogyna)
Hasel (Corylus avellana)
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
Hundsrose (Rosa canina) Vogelbeere (Sorbus aucuparia)

Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)

Zur schnelleren Wirksamkeit der Ausgleichspflanzungen im Sinne einer besseren Einbindung des Planungsraumes ins Landschaftsbild werden folgende Mindestqualitätsstandards an die Pflanzungen gestellt:

- Hochstämme / Stammbüsche: 2xv, StU 10-12 cm
- Heister: 2xv, ab 100 cm
- Sträucher: 2 Tr; ab 60 cm
- Stellplatzbäume: Mindesthöhe 2,50 m

Erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Bindung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB.

5.7.4 Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Festsetzung

siehe Planzeichnung

E1: Erhalt Einzelbäume

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Einzelbäume im Bereich der Stellplätze sowie in der Grünfläche nördlich des Fußweges sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen.

Erklärung / Begründung zu den Punkten 5.6.2 und 5.6.3

Die Eingrünung des Plangebietes durch verschiedene Gehölzstrukturen ist eine der wichtigsten grünordnerischen und landschaftsökologischen Maßnahmen zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes und für den naturschutzfachlichen Ausgleich.

Der Erhalt der Gehölze im Bereich der Sondergebiete und der öffentlichen Grünfläche soll der Eingrünung der Fläche bzw. der Abschirmung zu den angrenzenden Flächen hin dienen.

Im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sorgen die festgesetzten Pflanzungen dafür, dass eine Mindestbegrünung auch innerhalb des Plangebietes erreicht wird. Auch diese relativ kleinflächigen und künstlich angelegten Grünstrukturen können im Hinblick auf ihre ökologischen Funktionen als Lebens-, Brut- und Nahrungsraum für verschiedene Tierarten von Bedeutung sein.

Alle Gehölzstrukturen im Plangebiet tragen zusätzlich zur Ausfilterung von Luftschadstoffen sowie zur Verbesserung des Mikroklimas durch Windschutz, Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und Herabsetzung sommerlicher Temperaturen um mehrere Grad Celsius durch Beschattung und Transpirationskühlung bei.

5.8 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. § 85 LBO)

Folgende gestalterische Festsetzung wird aus dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 243.03.00 „Jakobstraße“ in den geänderten Bebauungsplan übernommen:

5.8.1 Dachformen

Im Mischgebiet sind nur geneigte Dächer als Sattel-, Walm- oder Pultdächer zulässig.

5.9 HINWEISE

5.9.1 Baumpflanzungen

Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist bei den Baumpflanzungen zu beachten. Bei der Ausführung der Erdarbeiten oder Baumaßnahmen müssen die Richtlinien der DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" beachtet werden. Das DVGW-Regelwerk GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" ist bei der Planung zu beachten.

Im Bereich der Parkplatzflächen ist alle 4 Stellplätze ein Laubbaum anzupflanzen.

5.9.2 Baumschutzsatzung

Die Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt (in der Fassung vom 26.09.2017, in Kraft seit 05.10.2017), die grundsätzlich alle Bäume im Siedlungsbereich ab einem Stammumfang von 80 cm, bei langsam wachsenden Baumarten ab 50cm, unter Schutz stellt, ist zu beachten. U.U. notwendige Ersatzbaumpflanzungen sind in Abstimmung mit dem städtischen Grünflächenamt sowie dem städtischen Umweltamt an geeigneter Stelle auszuführen.

5.9.3 Einhaltung der Grenzabstände

Bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang von Grundstücksgrenzen sind die Grenzabstände gemäß dem Saarländischen Nachbarrechtsgesetz zu beachten.

5.9.4 Rodungs- und Rückschnittarbeiten

Entsprechend § 39 Abs. 5 BNatSchG sind erforderliche Rodungs- und Rückschnittarbeiten im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar des Folgejahres durchzuführen.

6 ABWÄGUNG / AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB von besonderer Bedeutung. Danach muss die Landeshauptstadt Saarbrücken als Planungsträger bei der Aufstellung des 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.

Die Durchführung der Abwägung impliziert eine mehrstufige Vorgehensweise, die aus folgenden vier Arbeitsschritten besteht:

- Sammlung des Abwägungsmaterials (siehe "Auswirkungen der Planung")
- Gewichtung der Belange (siehe "Gewichtung des Abwägungsmaterials")
- Ausgleich der betroffenen Belange (siehe "Fazit")
- Abwägungsergebnis (siehe "Fazit").

Hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung bzw. der natürlichen Lebensgrundlagen (im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB) sind insbesondere folgende mögliche Aus-

wirkungen beachtet und in den Bebauungsplan Nr. 243.03.01 „Standort Jakobstraße 30 – 42“ eingestellt worden.

Die nachfolgende Abwägung beinhaltet die bisher bekannten öffentlichen und privaten Belange. Weitere Belange werden im Rahmen der Beteiligungsverfahren ermittelt und in die Planung eingestellt.

6.1 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

6.1.1 Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung

Die Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist eine zentrale Aufgabe der Bauleitplanung. Daher ist zu prüfen, ob von den im Plangebiet zulässigen Nutzungen unzumutbare Beeinträchtigungen für die angrenzende Bebauung zu erwarten sind bzw. der Schutz von schutzwürdigen Nutzungen vor Gewerbe- und Verkehrslärmimmissionen ist sicherzustellen und potenzielle Konflikte sind aufzuzeigen.

Hierzu wurde ein Schallschutzgutachten erstellt, das die Auswirkungen durch den Parkverkehr der Kunden und Mitarbeiter, des Lieferverkehrs sowie der stationären Geräuschquellen (Außengeräte der Haustechnik) auf die umgebende Bebauung untersucht. Dieses kommt zusammengefasst zu folgendem Ergebnis:

„Durch den erweiterten Lebensmittel-Discountmarkt und die geplanten Fachmärkte in der Jakobstraße in Saarbrücken-Burbach werden an den betrachteten Immissionsorten Beurteilungspegel der Geräuschimmissionen hervorgerufen, die die an den Immissionsorten tagsüber geltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm [1] einhalten bzw. um 1 dB bis 12 dB unterschreiten (siehe Tabelle Beurteilungszeitraum Tag Kapitel 8.1).³

Im Beurteilungszeitraum Nacht werden Beurteilungspegel der Geräuschimmissionen hervorgerufen, die die an den Immissionsorten nachts geltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm [1] einhalten bzw. um bis zu 15 dB unterschreiten (siehe Tabelle Beurteilungszeitraum Nacht Kapitel 8.1).

Zwar befinden sich in der Umgebung der betrachteten Immissionsorte weitere nach TA Lärm [1] zu beurteilenden Betriebe (Vorbelastung). Nach den Einschätzungen und Ergebnissen einer Ortsbesichtigung werden von diesen Betrieben an den betrachteten Immissionsorten jedoch keine Geräuschimmissionen hervorgerufen, die dazu geeignet sind, dass die Gesamtbelastung aus Zusatzbelastung (erweiterter Lebensmittel-Discountmarkt und geplante Fachmärkte) und Vorbelastung die an den Immissionsorten tagsüber als auch nachts geltenden Immissionsrichtwerte überschreitet.

Die im Betrieb des erweiterten Lebensmittel-Discountmarktes und der geplanten Fachmärkte hervorgerufenen Spitzenpegel unterschreiten die an den Immissionsorten für kurzzeitige Geräuschspitzen zulässigen Werte tagsüber um mindestens 7 dB und nachts um mindestens 6 dB.

Voraussetzung zur Einhaltung der in der vorliegenden Untersuchung ermittelten Geräuschimmissionen sind die in Kapitel 5.6. bereits aufgeführten Bedingungen:

- Keine PKW-Stellplätze in Teilbereich vor der Südfassade der Jakobstraße 42
- Keine Nutzung von Einkaufswagenboxen im SO 1

³ Alle Verweise beziehen sich auf das Schalltechnische Gutachten, welches der Begründung als Anhang beigefügt ist.

- Anlieferung von Aldi und geplantem Drogeriemarkt ausschließlich über die Gerhardstraße
- maximal zulässiger Schallleistungspegel für die Kühl- und Lüftungsanlagen des Drogeriefachmarktes: 67 dB(A)

6.1.2 Auswirkungen auf die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie Auswirkungen auf die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Bedingt durch den Leerstand des ehemaligen Nettomarktes und die an dieser Stelle stadtbildbelastenden Nutzungen von Reifen- und Autohandel besitzt das Planungsgebiet derzeit aus stadtgestalterischer Sicht deutliche Missstände. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 243.03.01 „Standort Jakobstraße 30 – 42“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu Neuordnung der Fläche und zur Beseitigung des städtebaulichen Missstandes geschaffen. Nach Realisierung der Planung ist daher eine Aufwertung des Stadtbildes zu erwarten.

6.1.3 Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Auswirkungen auf die Naturgüter

Die vorliegende Planung zur Änderung des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes kann im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden, da die Vorgaben des §13 Abs. 1 Nr.1 bis 3 BauGB erfüllt sind und der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a BauGB eine Grundfläche von 20.000 m² nicht überschreitet.

Allerdings handelt es sich bei dem Vorhaben gemäß Anlage 1 zum UVP-Gesetz um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb gemäß 18.6.2 der Anlage. Gemäß 18.8 der Anlage gilt für solche Vorhaben auch bei Bebauungsplanänderungen im Innenbereich und sonstigen Plangebiete 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 des BauGB.

Insofern ist das beschleunigte Verfahren zur Erstellung eines Bebauungsplanes nur dann zulässig, wenn unter Berücksichtigung der in Anlage 2 zum BauGB genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan keine erheblichen Auswirkungen hat, die nach §2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls). Sofern die Vorprüfung des Einzelfalls zu dem Ergebnis kommt, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen verursacht werden, kann das beschleunigte Verfahren nach §13a BauGB angewandt werden. Nach Ergebnis der Vorprüfung des Einzelfalls und damit der Prüfung der in Anlage 2 BauGB angeführten Kriterien können keine erheblichen Auswirkungen durch den geplanten Bebauungsplan auf die Schutzgüter im Plangebiet oder Schutzgebiete im Umfeld des Plangebietes festgestellt werden. Die Durchführung einer Umweltprüfung ist vor dem Hintergrund der Vorbelastungen im Plangebiet nicht erforderlich, so dass die Durchführung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB zulässig ist.

Gemäß den Regelungen des § 13a BauGB gelten für das beschleunigte Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen sinngemäß die Vorschriften des § 13 BauGB. Nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird im vereinfachten Verfahren „ ... von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen.“

Dennoch gilt selbstverständlich auch für Bauleitpläne, die im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, die Verpflichtung, dass die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sachgerecht bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind. Gleichzeitig wurden bei Untersuchung der abiotischen und biotischen Schutzgüter im Plangebiet artenschutzrechtliche Belange nach §§ 19 und 44 BNatSchG geprüft.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 243.03.01 „Standort Jakobstraße 30 – 42“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Anlage eines Misch- und Sondergebietes bzw. zu Änderungen der jeweiligen Festsetzungen geschaffen werden. Hierzu bleibt die Festsetzung eines Mischgebietes im südlichen Abschnitt bestehen, im nördlichen Teil des aktuellen Änderungsbereichs allerdings werden Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie überbaubare Flächen auf die bauplanerischen Anforderungen des Bauvorhabens angepasst. So werden mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes zusätzlichen Auswirkungen auf die abiotischen Schutzgüter vorbereitet, da der bisher zulässige Versiegelungsgrad erhöht wird. Allerdings wird eine Neuversiegelung lediglich in äußerst geringem Umfang (320 m²) zulässig. Gleichzeitig tragen die Festsetzungen nach §9 Abs.1 Nr. 15 und 25 BauGB zum Erhalt der einzig im Plangebiet bedeutenderen Grünstrukturen bei. Hierbei handelt es sich um die gestalterischen Baumpflanzungen im Bereich der Gewerbeflächen sowie im Bereich der Öffentlichen Grünfläche. Damit werden die als klimaökologisch wirksam bewerteten Grünflächen im Süden sowie die gestalterischen Grünpflanzungen im Bereich der gewerblichen Nutzflächen dauerhaft in ihrer Funktion für das Kleinklima sowie auch für das Stadtbild in diesem Raum erhalten.

Diese können gleichzeitig zumindest für störungstolerante Arten der Fauna Lebensraum darstellen. Zusätzliche Auswirkungen auf den Boden- und Wasserhaushalt sind im Zuge der zulässigen Neuversiegelung vernachlässigbar gering, erhebliche Auswirkungen aufgrund der Vorbelastungen im Plangebiet infolge der gewerblichen Nutzung sind nicht zu erwarten. Erhebliche klimaökologische Auswirkungen infolge der Bebauungsplanänderung sind vor dem Hintergrund der Vorbelastungen im Plangebiet und seiner nur geringen klimaökologischen Bedeutung ebenfalls nicht zu erwarten.

Artenschutzrechtliche Vorprüfung

Im Zuge der Umsetzung der Vorgaben der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) sowie der Vogelschutz-Richtlinie (V-RL) erfolgte durch Novellierung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 12.12.2007 und 29.07.2009 bzw. September 2017 eine Anpassung des deutschen Artenschutzes an die europarechtlichen Vorgaben. Diese Umsetzung der Vorgaben der FFH- und der V-RL erfolgten mit den Regelungen der §§ 44 Abs. 1, 5, 6 und 45 Abs. 7 BNatSchG. Diese Bestimmungen zum Artenschutz sind neben dem europäischen Schutzgebietssystem „Natura 2000“ eines der beiden Schutzinstrumente der Europäischen Union zum Erhalt der biologischen Vielfalt in Europa. Ziel ist es, die in der FFH- und V-RL genannten Arten und Lebensräume dauerhaft zu sichern und in einen günstigen Erhaltungszustand zu bringen.

Aus der Anpassung der Artenschutzbestimmungen des BNatSchG ergibt sich die Notwendigkeit der Durchführung einer Artenschutzprüfung (ASP) unter anderem im Rahmen der Bauleitplanung. Im Rahmen der Bauleitplanung ist die ASP notwendig, um zu prüfen, ob für ein festgelegtes Artenspektrum streng geschützter Arten (europäisch geschützte FFH-Anhang IV-Arten und die europäischen Vogelarten) Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden. Das zu prüfende Artenspektrum planungsrelevanter Arten wird vom Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz mit dem „Hinweis zur

Aufstellung der naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)“ (Fassung mit Stand 09/2011) vorgegeben.

Gemäß §44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG ist es verboten, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist es außerdem verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten erheblich zu stören. Eine erhebliche Störung liegt hiernach vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Darüber hinaus ist es verboten wild lebenden Tieren der streng geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten. Weiterhin ist es nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Tieren der besonders geschützten Arten zu entfernen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Im Folgenden soll nun unter Betrachtung der zu erwartenden Wirkfaktoren des Vorhabens vor dem Hintergrund der Biotopausstattung des Plangebietes und den damit dort zu erwartenden Arten eine überschlägige Prüfung potenziell auftretender artenschutzrechtlicher Konflikte durchgeführt werden.

Wie oben bereits dargestellt, ist das Plangebiet lediglich auf einer Fläche von etwa 3.380 m² (entspricht ca. 21 % des Geltungsbereiches) unversiegelt. Damit stehen den unversiegelten Flächen der Biotoptypen 12.660 m² versiegelte Flächen (entspricht 79 % des Geltungsbereiches) gegenüber. Als Lebensräume verbleiben damit für den Arten- und Biotopschutz lediglich kleinflächige Randbereiche im Umfeld der versiegelten Flächen, die mit anthropogen überprägten oder aber künstlich geschaffenen Biotoptypen belegt sind. Deren Ausprägung ist ausnahmslos unterdurchschnittlich. Neben artenarmen Rasenflächen sind im Plangebiet im Umfeld der Stellplatzflächen auch schmale (Zier-)Gehölzflächen zu finden, die ebenfalls arten- und strukturarm ausgebildet sind. Der anthropogene Einfluss ist innerhalb des gesamten Plangebietes sehr hoch.

Als Wirkfaktoren des Vorhabens im Rahmen der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes ist eine zusätzliche Versiegelung in geringem Umfang zu nennen. Durch Festsetzung der GRZ mit 0,6 und einer zulässigen Überschreitung bis 0,8 im Mischgebiete sowie 0,9 für die drei Sondergebiete wird eine Neuversiegelung von 320 m² zulässig gemacht, so dass das Plangebiet bis zu einem Grad von 80 % (12.980 m²) versiegelt werden darf. Bisher ist das Plangebiet auf 79 % (12.660 m²) versiegelt.

Die zu erwartende Neuversiegelung wird innerhalb von Biotoptypen mit geringer Wertigkeit für den Arten- und Biotopschutz als Lebensraum erfolgen, so dass vor dem Hintergrund des hohen Störungsgrades innerhalb des Geltungsbereiches durch die bestehende Nutzung insgesamt lediglich mit geringen Auswirkungen des Planvorhabens im Hinblick auf die Biotoptypen des Plangebietes zu rechnen ist.

Infolge der Biotopstruktur im Plangebiet und der angrenzenden Flächen sowie der Ausprägung der Biotoptypen innerhalb der Fläche reduziert sich das Artenspektrum der betrachtenden Arten auf an Siedlungsstrukturen sowie Siedlungsbereiche gebundene Arten. Da im Plangebiet keine stehenden Gewässern, auch keine kurzzeitig wassergefüllten Kleinstgewässer oder sonstigen vernässten Bereiche vorkommen, kann ein Vorkommen von an solche Strukturen gebundenen Arten anderer Artengruppen wie beispielsweise **Amphibien** ausgeschlossen werden. Ebenso kann eine Betroffenheit von geschützten Arten der **Libellen** aufgrund der Biotopausstattung des Plangebietes ausgeschlossen werden.

Aufgrund fehlender Habitatstrukturen sowie des sehr hohen anthropogenen Störeinflusses beispielsweise durch Befahren kann die Betroffenheit von geschützten Arten der **Reptilien** ausgeschlossen werden.

Im Zuge der Bestandsaufnahmen konnten im Plangebiet keine Hinweise auf Fledermausquartiere an Bäumen oder aber an Gebäuden festgestellt werden. Alte, wertgebende Laubgehölze, d.h. Höhlenbäume, fehlen. Auch die Prüfung der Arten- und Biotopschutzdaten des Saarlandes (ABDS) ergab keine Hinweise auf hier vorkommende Arten der **Fledermausfauna**. Weiterhin ist davon auszugehen, dass die Fläche als Nahrungshabitat und Jagdgebiet aufgrund ihrer Biotopausstattung und des hier zu erwartenden geringen Insektenreichtums eher von geringer Bedeutung für die Fledermausfauna in diesem Raum ist. Gleichzeitig steht das Plangebiet nach Umsetzung der Planung in vergleichbarer Ausprägung auch zukünftig für störungstolerante und synanthrope Arten der Fauna zur Verfügung.

Das Vorkommen weiterer streng geschützter **Säuger** (Luchs, Biber, Wildkatze und Haselmaus) kann aufgrund der Biotopausstattung des Plangebietes ausgeschlossen werden.

Als Brutgebiet für die **Avifauna** ist der Geltungsbereich allenfalls von lokaler Bedeutung, es sind hier weit verbreitete und ungefährdete Arten wie Gartenrotschwanz, Amsel, Gimpel, usw. zu erwarten. Horste oder Baumhöhlen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG können bei Beachtung der entsprechenden als Hinweise formulierten Vermeidungsmaßnahmen zum Rodungszeitraum (siehe 5.7.3) ausgeschlossen werden.

Vor dem Hintergrund der im Bebauungsplan festgelegten Maßnahmen zum Artenschutz können Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

Nach dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte – „Novelle 2007“ handelt es sich bei einem Planvorhaben dann um einen nicht ausgleichspflichtigen Eingriff, wenn die überbaubare Grundfläche die Fläche von 20.000 m² nicht überschreitet (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Diese Regelung soll im vorliegenden Fall in Anspruch genommen werden. Die vorliegende Bebauungsplanänderung überplant eine Fläche von insgesamt ca. 1,6 ha, für die damit kein gesonderter Ausgleich erforderlich ist.

Im bereits stark vorbelasteten Plangebiet wurden durch das vorgesehene Planvorhaben der Änderung des Bebauungsplanes keine für den Arten- und Biotopschutz bedeutenden Lebensräume überplant. Durch den Eingriff werden weiterhin keine im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsflächen beeinträchtigt. Infolge der vorliegenden Planung erfolgt ein Eingriff innerhalb von vollversiegelten oder aber Rasenflächen. Durch Erhalt und Neuanlage von Baumreihen im Geltungsbereich kann eine vollständige Kompensation des vorbereiteten Eingriffs erreicht werden.

6.1.4 Auswirkungen auf die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung

Zur Prüfung der Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung wurde seitens des Büros Junker + Kruse eine gutachterliche Stellungnahme erstellt, die dem Bebauungsplan am Anhang beiliegt. Die wichtigsten Erkenntnisse aus dieser Stellungnahme lauten:

„Bei diesem Vorhaben handelt es sich um eine Erweiterung eines seit mehreren Jahren bestehenden Lebensmitteldiscounters. Hinsichtlich möglicher Auswirkungen durch das Vorhaben ist darüber hinaus zu berücksichtigen, dass sich am Vorhabenstandort bislang sowohl der Lebensmitteldiscounter Aldi Süd als auch der Lebensmitteldiscounter Netto Marken-Discount, die zusammen in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel rund 1.300 m² Verkaufsfläche bzw. 9,8 Mio. Euro Umsatz vorhielten, marktseitig etabliert hatten. Durch die jüngste Schließung des Lebensmitteldiscounters Netto Marken-Discount entfallen hier rund 500 m² Verkaufsfläche bzw. 2,1 Mio. Euro, die durch das Erweiterungsvorhaben Aldi Süd (+ 200 m² in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel) teilweise kompensiert werden. Das Vorhaben führt damit rechnerisch weder zu Verkaufsflächen- noch zu Umsatzzuwächsen am Standort. Es kann davon ausgegangen werden, dass bei Umsetzung des Vorhabens ein Umschlagen absatzwirtschaftlicher Auswirkungen in negative städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche – insbesondere das Nebenzentrum Burbach – und die Versorgungsstruktur nicht zu erwarten ist.“

(...)

„Es zeigt sich, dass sich die prognostizierten Vorhabenumsätze im Rahmen der projektrelevanten Kaufkraft innerhalb des Stadtteils Burbach bewegen. Zu berücksichtigen ist dabei, dass insbesondere der potentielle Drogeriemarkt eine Versorgungsfunktion für den gesamten Stadtbezirk West einnehmen kann, da es dort bislang keinen Drogeriemarkt gibt. Auf die übrigen Warengruppen bzw. Sortimente entfallen mit bis zu maximal 100 m² bzw. 0,2 Mio. Euro deutlich geringere warengruppenspezifische Verkaufsflächen und Umsätze, so dass auch für diese Sortimente anzunehmen ist, dass sich die potentiellen Umsätze deutlich im Rahmen der sortimentsgruppenspezifischen Kaufkraft innerhalb des Stadtteils Burbach bewegen.“

(...)

„Im Bereich Drogeriewaren ist festzustellen, dass es im gesamten Stadtbezirk West, in dem mehr als 30.000 Einwohnern leben, derzeit keinen Drogeriemarkt gibt. Folglich ist hier, nicht zuletzt auch vor dem Hintergrund eines modernen und attraktiven Nahversorgungsangebotes, eine räumliche Unterversorgung zu attestieren. Der geplanten Ansiedlung eines Drogeriemarktes am Vorhabenstandort gehen Bemühungen der Landeshauptstadt Saarbrücken voraus, einen geeigneten Standort innerhalb des Nebenzentrums Burbach zu realisieren. Eine Standortalternativenprüfung der Stadt hat ergeben, dass jedoch keine geeigneten Flächen in diesem zentralen Versorgungsbereich existieren. Um dennoch eine adäquate Versorgung im Bereich Drogeriewaren zu schaffen, wird ein Standort außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs erwogen. Der Vorhabenstandort kann schließlich der funktionalen Ergänzung des Nebenzentrums Burbach dienen und einen wichtigen Beitrag zur Versorgung im Bereich Drogeriewaren im Stadtteil Burbach bzw. im Stadtbezirk West leisten. Ein Umschlagen absatzwirtschaftlicher Auswirkungen in negative städtebauliche Auswirkungen ist vor dem Hintergrund fehlender relevanter Angebotsstrukturen und eines möglichen Rückgewinns bislang aus dem Stadtbezirk abfließender Kaufkraft im Bereich Drogeriewaren nicht zu erwarten. Zoologische Artikel sind gemäß Saarbrücker Sortimentsliste als nicht-zentrenrelevante Sortimente definiert. Durch die Realisierung eines Zoofachmarktes mit einer Gesamtverkaufsfläche deutlich unterhalb der Großflächigkeit und ohne zentrenrelevante Randsortimente können demnach negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche ausgeschlossen werden. Der Schwerpunkt des geplanten Non-Food-Discounters liegt im Bereich zentrenrelevanter Sortimente (vgl. Kapitel 2). Allerdings resultieren – wie bereits erläutert – durch die Viel-

zahl der angebotenen Sortimente geringe warengruppenspezifische Verkaufsflächen und Umsätze, so dass absatzwirtschaftliche Auswirkungen und damit mögliche negative städtebauliche Auswirkungen unterhalb der Nachweisbarkeit liegen werden.“

6.1.5 Auswirkungen auf die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung

Im Hinblick auf die Auswirkungen zum Verkehr war in erster Linie zu prüfen, inwieweit das vorhandene Verkehrsnetz die zu erwartenden größeren Verkehrsmengen aufnehmen und geordnet und ohne Beeinträchtigungen des Verkehrsflusses an den betroffenen Knotenpunkten abführen kann. Hierzu wurde durch die PJG – Planungsteam Jakobs Gänssle GmbH ein Verkehrsgutachten mit dem Nachweis der Verkehrsverträglichkeit erstellt. Das Gutachten liegt als Anhang der Begründung bei. Das Gutachten kommt zusammengefasst zu folgendem Ergebnis:

Knotenpunkt L 272 Jakobstraße / Altenkesseler Straße / Anbindung Fachmärkte

Anhand der Simulationsergebnisse wird die Qualitätsstufe des Verkehrsablaufs D (QSV D) nach HBS 2015 am Knotenpunkt L 272 Jakobstraße / Altenkesseler Straße/ Anbindung „Fachmärkte“ erreicht.

Insgesamt ist bei Knotenpunkten i.d.R. mindestens die Qualitätsstufe des Verkehrsablaufs D (QSV D, ausreichend) nach HBS 2015 nachzuweisen, was beim vorgenannten Knotenpunkt der Fall ist.

Somit weist der Knotenpunkt L 272 Jakobstraße / Altenkesseler Straße / Anbindung „Fachmärkte“ eine ausreichende Leistungsfähigkeit auf.

Die Rückstaulängen bewegen sich in 95 % der Zeit für die Knotenzufahrt Altenkesseler Straße (Mischstrom 4, 5 und 6) im Bereich von maximal 3 Pkw-Einheiten (rund 18 m). In der Knotenzufahrt Anbindung Fachmärkte (Mischstrom 10, 11 und 12) bewegen sich die Rückstaulängen in 95 % der Zeit im Bereich von maximal 4 Pkw-Einheiten (rund 24 m).

Die Aufstelllängen der vorhandenen Linksabbiegestreifen im Zuge der L 272 Jakobstraße von rund 2 Pkw-Einheiten (rund 12 m) reichen anhand der Simulationsergebnisse bei einer Rückstaulänge von einer Pkw-Einheit (Strom I und 7) aus.

Ein Umbau der Knotensituation in Bezug auf die Verkehrsablaufqualität ist aus gutachterlicher Sicht nicht erforderlich.

Knotenpunkt Gerhardstraße / Anbindung Fachmärkte neu

Am geplanten Knotenpunkt Gerhardstraße / Anbindung „Fachmärkte neu“ wird die Qualitätsstufe des Verkehrsablaufs B (QSV B) nach HBS 2015 erreicht.

Der zukünftige Knotenpunkt wird somit als leistungsfähig bewertet.

Die Anlage gesonderter Fahrstreifen für Rechts- und Linksabbieger im Zuge der Gerhardstraße wird anhand der Simulationsergebnisse aus verkehrlicher Sicht nicht erforderlich. Gleiches gilt für Rechts- und Linkseinbieger in Richtung Gerhardstraße.

Der geplante Knotenpunkt Gerhardstraße / Anbindung „Fachmärkte neu“ sollte als Einmündung mit vorfahrtregelnden Verkehrszeichen nach den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) gestaltet werden.

Knotenpunkt L 272 Jakobstraße / Gerhardstraße

Die Leistungsfähigkeit am Knotenpunkt L 272 Jakobstraße / Gerhardstraße erreicht mit Berücksichtigung der bedingt verträglichen Linksabbieger eine befriedigende Qualitätsstufe des Verkehrsablaufs (QSV C) nach HBS 2015.

Insgesamt ist bei Knotenpunkten i.d.R. mindestens die Qualitätsstufe des Verkehrsablaufs D (QSV D, ausreichend) nach HBS 2015 nachzuweisen, was beim vorgenannten Knotenpunkt der Fall ist.

Die Rückstaulängen bewegen sich in 95 % der Zeit in der Knotenzufahrt L 272 Jakobstraße (Nord) im Bereich von 75 m, in der Knotenzufahrt L 272 Jakobstraße (Süd) im Bereich von 115 m und in der Knotenzufahrt Gerhardstraße im Bereich von 104 m. Die Knotenpunkte L 272 Jakobstraße / Altenkesseler Straße/ Anbindung „Fachmärkte“ sowie Gerhardstraße / Anbindung „Fachmärkte neu“ werden somit nicht eingestaut.

Abschließend kann davon ausgegangen werden, dass die Qualität des Verkehrsablaufs an allen drei untersuchten Knotenpunkten mehrheitlich von den vorhandenen bzw. für das Jahr 2030 prognostizierten Verkehrsstärken im Netz der Landeshauptstadt Saarbrücken beeinflusst wird.“

6.1.6 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.

6.2 GEWICHTUNG DES ABWÄGUNGSMATERIALS

Gemäß dem im Baugesetzbuch verankerten Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 6 und 7 BauGB) wurden die bei der Abwägung zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewägt und entsprechend ihrer Bedeutung in den vorliegenden Bebauungsplan eingestellt. Für die Abwägung wurden insbesondere folgende Aspekte beachtet:

6.2.1 Argumente für die Verwirklichung des Bebauungsplanes

Folgende Argumente sprechen für die Verwirklichung des Bebauungsplanes:

- Verbesserung der Versorgungssituation im Saarbrücker Stadtteil Burbach
- Aufwertung einer städtebaulich unbefriedigenden Situation

6.2.2 Argumente gegen die Verwirklichung des Bebauungsplanes

Argumente gegen die Verwirklichung des Bebauungsplanes sind derzeit nicht bekannt.

6.3 FAZIT

Die Landeshauptstadt Saarbrücken hat die beachtenden Belange in ihrer Gesamtheit gegeneinander und untereinander abgewägt. Da die Argumente für die Realisierung eindeutig überwiegen, kommt die Landeshauptstadt Saarbrücken zu dem Ergebnis, den Bebauungsplan Nr. 243.02.01 „Standort Jakobstraße 30 – 42“ zu realisieren.

Aufgestellt: Homburg, den 21.06.2019

ARGUS CONCEPT GmbH

Thomas Eisenhut