

Lebensmittelmarkt Hauptstraße 10

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan in der
Landeshauptstadt Saarbrücken, Stadtteil Gersweiler

Lebensmittelmarkt Hauptstraße 10

Im Auftrag:



ALDI GmbH & Co. KG
Am Bommersbacher Hof 1-5,
66359 Bous

IMPRESSUM

Stand: 21.02.2019, Satzung

Verantwortlich:

Geschäftsführende Gesellschafter
Dipl.-Ing. Hugo Kern, Raum- und Umweltplaner
Dipl.-Ing. Sarah End, Stadtplanerin AKS

Projektbearbeitung:

Daniel Steffes, M.A. Geograph

Hinweis:

Inhalte, Fotos und sonstige Abbildungen sind geistiges Eigentum der Kernplan GmbH oder des Auftraggebers und somit urheberrechtlich geschützt (bei gesondert gekennzeichneten Abbildungen liegen die jeweiligen Bildrechte/Nutzungsrechte beim Auftraggeber oder bei Dritten).

Sämtliche Inhalte dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung der Kernplan GmbH bzw. des Auftraggebers (auch auszugsweise) vervielfältigt, verbreitet, weitergegeben oder auf sonstige Art und Weise genutzt werden. Sämtliche Nutzungsrechte verbleiben bei der Kernplan GmbH bzw. beim Auftraggeber.

Kirchenstraße 12 · 66557 Illingen
Tel. 0 68 25 - 4 04 10 70
Fax 0 68 25 - 4 04 10 79
www.kernplan.de · info@kernplan.de

K E R N
P L A N

INHALT

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung	4
Grundlagen und Rahmenbedingungen	6
Das Projekt	13
Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte	14
Auswirkungen des Bebauungsplanes, Abwägung	17
Anlage: Vorprüfung nach UVPG	

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung

Die Firma Aldi Süd betreibt am Standort Hauptstraße im Stadtteil Gersweiler bereits einen Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von derzeit 951 qm. Da die heutige Filiale in die Jahre gekommen ist, plant der Vorhabenträger eine Standortertüchtigung und die Vergrößerung der Verkaufsfläche auf 1.000 qm. Der Ersatzneubau soll an den aktuellen Gebäudetyp des Vorhabenträgers angepasst werden. Der zurzeit vorhandene Markt wird abgerissen. Im Bereich des heutigen Marktes erfolgt die Anlage der Parkplatzfläche. Bei der vorgesehenen Erhöhung der Verkaufsfläche um etwa 5% sind keine negativen Auswirkungen auf das Nebenzentrum Burbach zu erwarten.

Aus betrieblicher Sicht ergibt sich die Notwendigkeit zur Optimierung der bestehenden Filiale und Steigerung der Attraktivität des Marktes (Verbesserung der Barrierefreiheit und der Logistik). Eine Erweiterung der Verkaufsfläche ist erforderlich, um das aktuelle Sortiment der Firma ALDI weiterhin anbieten zu können und gleichzeitig den veränderten Anforderungen der Kunden gerecht zu werden. Die Erweiterung dient somit nicht der Ausweitung des Sortimentes, sondern insbesondere der Optimierung betrieblicher Abläufe sowie der Verbesserung der Warenpräsentation und Barrierefreiheit.

Durch die bauliche Erweiterung ergibt sich darüber hinaus die Möglichkeit der Umstrukturierung der Verkaufsräume. Damit kann auch die langfristige Sicherung des Nahversorgungsstandortes gewährleistet werden.

Die bereits heute großflächige Filiale des Aldi-Marktes ist im unbeplanten Innenbereich nach §34 BauGB entstanden. Im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist daher die planungsrechtliche Steuerung der Zulässigkeit insbesondere mittels Festsetzung der Art der baulichen Nutzung sowie eine Begrenzung einer maximal möglichen Verkaufsfläche erforderlich. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Planung bedarf es daher gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 BauGB der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Die Landeshauptstadt Saarbrücken hat somit nach § 1 Abs. 3 BauGB und § 2 Abs. 1

BauGB i.V.m. § 12 BauGB auf Antrag des Vorhabenträgers die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Lebensmittelmarkt Hauptstraße 10“ beschlossen.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 6.250 qm.

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

Verfahrensart

Das Verfahren wird nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Es handelt es sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung (Nachverdichtung). Mit dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21. Dezember 2006, das mit der Novellierung des Baugesetzbuches am 1. Januar 2007 in Kraft trat, fällt die seit Juli 2004 vorgesehene förmliche Umweltprüfung bei Bebauungsplänen der Größenordnung bis zu 20.000 qm weg. Dies trifft für den vorliegenden Bebauungsplan zu, da das Plangebiet lediglich eine Fläche von ca. 6.250 qm in Anspruch nimmt.

Weitere Voraussetzung der Anwendung des § 13a BauGB ist, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Umweltbelange vorliegen. Dies trifft für den vorliegenden Bebauungsplan zu.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegen. Nach den Bestimmungen der Nrn. 18.6 und 18.8 der Anlage 1 zum UVPG bzw. der Nrn. 3.6 und 3.8 des SaarlUVPG ist bei einem Bau eines Einkaufszentrums, eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes oder eines sonstigen großflächigen Handelsbetriebes im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO, für den in „sonstigen Gebieten“

bzw. im Innenbereich ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird und dessen zulässige Geschossfläche zwischen 1.200 qm und 5.000 qm beträgt, eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen. Der Schwellenwert von 1.200 qm Geschossfläche wird im vorliegenden Fall überschritten, weshalb eine entsprechende Vorprüfung erforderlich ist.

Bei der allgemeinen Vorprüfung ist die Anlage 2 zum UVPG heranzuziehen, um im Rahmen einer überschlägigen Prüfung festzustellen, ob die Planung erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

Die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles gem. § 3c UVPG kommt zu dem Ergebnis, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich. Die Ergebnisse dieser überschlägigen Prüfung sind der entsprechenden Tabelle im Anhang zu entnehmen.

Die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB gelten entsprechend.

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

Flächennutzungsplan

Der aktuell rechtswirksame Flächennutzungsplan des Regionalverbandes Saarbrücken stellt für das Gebiet eine gemischte Baufläche dar. Somit ist der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan ist gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

Voraussetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Zur Schaffung von Baurecht durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind folgende Voraussetzungen zu erfüllen:

- Der Vorhaben- und Erschließungsplan, der eine umfassende Gesamtbeschreibung des Vorhabens enthält, ist von dem Vorhabenträger zu erarbeiten, der Kommune vorzulegen und abzustimmen.
- Der Durchführungsvertrag, in dem sich der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Kommune abgestimmten Planes zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise verpflichtet, ist vor dem Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zwischen Vorhabenträger und Kommune abzuschließen.
- Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird gem. § 12 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Der Durchführungsvertrag und die darin enthaltenen Verpflichtungen des Vorhabenträgers hingegen bleiben rechtlich gegenüber dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan selbstständig.

Grundlagen und Rahmenbedingungen

Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das ca. 0,6 ha große Plangebiet befindet sich am östlichen Ortseingang des Stadtteils Gersweiler. Es umfasst ausschließlich das im Eigentum der Firma Aldi befindliche Flurstück Gemarkung Gersweiler, Flur 2, Flurstück 220/8.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden: durch die Bahnlinie
- im Osten: durch das Grundstück Hauptstraße 8
- im Süden: durch die Hauptstraße
- im Westen: durch das Grundstück Hauptstraße 16

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

Nutzung des Plangebietes und Umgebungsnutzung, Eigentumsverhältnisse

Im östlichen Bereich des Plangebietes befindet sich das Gebäude der heutigen Filiale des Aldi-Marktes. Die Errichtung des Lebensmittelmarktes wurde im Jahr 1986 mit einer Verkaufsfläche von rund 560 qm genehmigt. Aufgrund mehrerer Erweiterungen durch Um- und Anbauten ist der Markt auf seine heutige Größe von 951 qm Verkaufsfläche gewachsen.

Im westlichen Bereich des Plangebietes befindet sich die Parkplatzfläche mit dem zugehörigen Ein- und Ausfahrtbereich.

Die nähere Umgebung des Plangebietes ist durch Wohnbebauung und gewerbliche Nutzung sowie eine Tankstelle geprägt.

Das Planungsgebiet befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers, so dass von einer

zügigen Umsetzung der Planung auszugehen ist.

Topografie des Plangebietes

Ein Großteil des Plangebietes stellt sich aufgrund der derzeitigen Nutzung als vergleichsweise eben dar. Das Plangebiet weist ein leichtes von Süden nach Norden gerichtetes Gefälle auf.

Es ist nicht davon auszugehen, dass sich die Topografie in irgendeiner Weise auf die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes (insbesondere Festsetzung der Baufenster) auswirken wird.

Verkehrsanbindung

Das Gelände des ALDI-Marktes ist heute über die Hauptstraße an das örtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Im weiteren Verlauf bindet die Hauptstraße das Plangebiet



Lage des Plangebietes; ohne Maßstab; Quelle: ZORA; LVGL; Bearbeitung: Kernplan

an das überörtliche Verkehrsnetz (A620) an. Das Plangebiet ist aufgrund der Vornutzung bereits erschlossen. Weiterer Erschließungsanlagen bedarf es zur Realisierung des Vorhabens nicht.

Ver- und Entsorgung

Die für das Vorhaben erforderliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist aufgrund der Vornutzung des Gebietes bereits vorhanden. Anschlusspunkte befinden sich in unmittelbarer Nähe des Plangebietes.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Mischsystem.

Die nach § 49 a SWG geltenden Vorgaben zur Beseitigung des Niederschlagswassers (Nutzung, Versickerung, Verrieselung, Einleitung des Niederschlagswassers in ein oberirdisches Gewässer) sind hier nicht anzuwenden, da das Grundstück vor dem Jahr 1999 bereits bebaut, damit befestigt und an die öffentliche Kanalisation angeschlossen war.

Gemäß des Kartendienstes zur potenziellen Versickerungseignung ist der Geltungsbe- reich für eine Versickerung nicht geeignet (Quelle: LVGL, GeoPortal Saarland, Stand der Abfrage: 03.07.2018).

Die konkretisierten Planungen / Detailpla- nungen müssen vor der Bauausführung noch mit den Ver- und Entsorgungsträgern abgestimmt werden.



Blick von Westen auf das bestehende ALDI-Gebäude mit Stellplatzflächen im Vordergrund

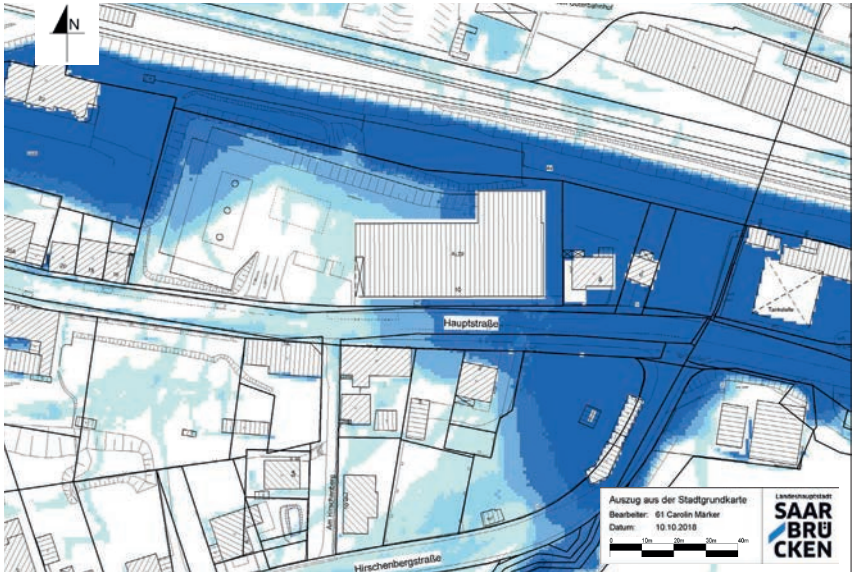


Ausschnitt Versickerungseignung; Quelle: LVGL, Geoportal Saarland, Stand: 03.07.2018, Bearbeitung: Kernplan

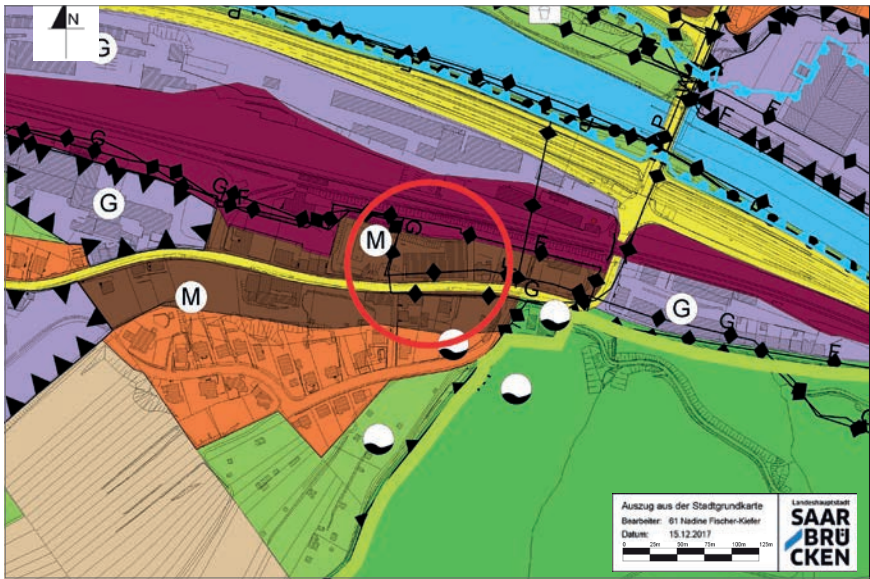
Übergeordnete Planungsvorgaben der Raumordnung und Landesplanung; naturschutzrechtliche Belange; geltendes Planungsrecht

Kriterium	Beschreibung
Landesentwicklungsplan (Siedlung und Umwelt)	
zentralörtliche Funktion	Gersweiler ist Teil des Stadtbezirks Saarbrücken-West des Oberzentrums Saarbücken
Vorranggebiete	nicht betroffen
zu beachtende Ziele und Grundsätze	• Nachrichtlich übernommene Siedlungsfläche (Gewerbe) • (Z 12) Die dort vorhandenen Wohn- und Arbeitsstätten, zentrale Einrichtungen der Daseinsvorsorge, öffentliche und private Dienstleistungen sowie sonstigen Infrastruktureinrichtungen sollen an die aktuellen Rahmenbedingungen angepasst und - soweit möglich - in ihrem Bestand dauerhaft gesichert werden: erfüllt • (Z 17) Bei der Siedlungsentwicklung (Wohnen, Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen sowie Einrichtungen für Freizeit und Sport) sind vorrangig die im Siedlungsbestand vorhandenen Potenziale an Brach- und Konversionsflächen, Baulücken und Baulandreserven sowie das Erneuerungspotenzial des Siedlungsbestandes zu nutzen: erfüllt • (Z 42) Großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind nur im Oberzentrum sowie in den Mittel- und Grundzentren zulässig (Konzentrationsgebot). In Ausnahmefällen sind großflächige Einzelhandelseinrichtungen auch in nicht-zentralen Gemeindeteilen zulässig. • (Z 44) 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. • (Z 45) 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). • (Z 46) Großflächige Einzelhandelseinrichtungen sind im engen räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem zentralen, innerörtlichen Versorgungsbereich (integrierter Standort) des jeweiligen zentralen Ortes innerhalb des Siedlungszusammenhangs zu errichten (städtebauliches Integrationsgebot). Im Oberzentrum sowie in den Mittelzentren sind großflächige Einzelhandelseinrichtungen auch in den Nebenzentren zulässig, sofern sie bezüglich Größenordnung, Warensortiment und Einzugsbereich dem Versorgungsbereich des Nebenzentrums angemessen sind und an einem städtebaulich integrierten Standort errichtet werden.

Kriterium	Beschreibung
Konformität der Planung mit den landesplanerischen Zielfestlegungen des Landesentwicklungsplans	• Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um die Erweiterung eines bereits großflächigen Einzelhandelsbetriebes in der Hauptstraße in Gersweiler zum Zwecke der Bestandssicherung. • Hierbei handelt sich um einen langjährig etablierten Lebensmittelstandort, welcher bereits heute eine wesentliche Versorgungsfunktion übernimmt. • Die Stadt hat ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus 2015. Dies ist die Bewertungsgrundlage für den Konsultationskreis Einzelhandel und Abwägungsgrundlage für Bebauungsplanverfahren. • Im März 2017 hat der Konsultationskreis Einzelhandel über die Erweiterungsanfrage von Aldi am Standort Gersweiler beraten. Die damalige Anfrage sah eine Erweiterung von derzeit 951 qm auf 1.200 qm Verkaufsfläche vor (der Standort ist somit bereits heute großflächig). • Da es sich gem. Einzelhandels- und Zentrenkonzept um einen nicht integrierten Grundversorgungsstandort handelt, wurde die beantragte umfangreiche Erweiterung entsprechend den Grundsätzen des Einzelhandelskonzeptes zum Schutz des Nebenzentrums abgelehnt. Im Protokoll des Konsultationskreises heißt es dazu: „Eine Erweiterung wird am Standort Hauptstraße nicht so negativ gesehen wie an anderen nicht integrierten Standorten, da aufgrund der topografischen Situation kein entsprechender Standort in der Ortsmitte vorhanden ist. (...) Ein Ersatzneubau ohne Erweiterung der Verkaufsfläche sollte angestrebt werden.“ • Daraufhin wurde eine Änderung der Planung durch Aldi vorgenommen. Die ursprüngliche Erweiterung wurde nicht weiterverfolgt. Die Verkaufsfläche soll sich mit dem Ersatzneubau um lediglich 49 qm auf 1.000 qm erhöhen. Das Vorhaben dient in erster Linie der Bestandssicherung durch die Anpassung des Aldi-Marktes an aktuelle Kunden- und Logistikanforderungen (geringfügige Erweiterung um ca. 5 % der genehmigten Verkaufsfläche, damit ist keine Sortimentserweiterung vorgesehen sondern breitere Gänge, verbesserte Warenpräsentation,...). • Im Februar 2018 hat der Konsultationskreis über den nun verkleinerten Erweiterungswunsch beraten und der Schaffung von Baurecht für einen Ersatzneubau mit 1.000 qm VK zugestimmt. Das Vorhaben entspricht grundsätzlich den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes und auch den landesplanerischen Vorgaben: • Sicherung und Stärkung einer flächendeckenden wohnungsnahen Grundversorgung im Stadtgebiet • Vermeidung „neuer“ Einzelhandelsstandorte und Verhinderung konterkarierender Planungen (es sind in der Ortsmitte von Gersweiler keine Flächenreserven vorhanden) • Der ergänzende ALDI-Standort dient aktuell und perspektivisch der wohnortnahen Grundversorgung und genießt insofern auch Bestandsschutz. Er ist Bestandteil des vorhandenen Grundversorgungsnetzes. • Da das Vorhaben im Kernsortiment über ein Angebot an Nahrungs- und Genussmitteln verfügt, kann es insbesondere gegenüber den einzelhandelsrelevanten Angeboten in den Nebenzentren eine Ergänzung darstellen und als Grundversorgungsanbieter dienen. Somit trägt das Vorhaben zu einer Arbeitsteilung als auch zu einem flächendeckenden und funktionsfähigem Netz von Grundversorgungsstandorten innerhalb der Landeshauptstadt bei. • Das Einzugsgebiet wird nicht geändert. Damit werden auch keine nennenswerten neuen Umsätze generiert (u. a. keine neuen Kunden aus dem sonstigen Stadtgebiet, Pendler, Touristen, Zufallskunden,...). • Es ist schließlich davon auszugehen, dass durch das Vorhaben, bei dem es sich lediglich um einen Ersatzneubau handelt und mit dem keine Sortimentserweiterung verbunden ist, weder negative städtebauliche Auswirkungen auf Grundversorgungsstandorte noch auf andere bzw. zentrale Versorgungsbereiche im Stadtgebiet zu erwarten sind.

Kriterium	Beschreibung
	Das Integrationsgebot bedarf an diesem speziellen Standort einer besonderen Betrachtung: • Bei der Bewertung des Integrationsgebotes bleibt zu berücksichtigen, dass es sich um einen etablierten, großflächigen Markt handelt, der die wohnungsnah Grundversorgung im Stadtteil Gersweiler sicherstellt, in dessen Ortsmitte auf absehbare Zeit keine Flächenreserven für die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes zur Verfügung stehen. • Mit der Begrenzung der Verkaufsfläche ist gewährleistet, dass weder die verbraucher-nahe Versorgung noch die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungskerns der Standortgemeinde noch die der Nachbargemeinden wesentlich beeinträchtigt werden. • Insgesamt ist mit der Erweiterung des Aldi-Marktes kein ausgedünntes Versorgungsnetz zu erwarten. Es gehen trotz geringfügiger Abweichung vom Integrationsgebot keine Gefährdungspotenziale für die Funktionsfähigkeit und Attraktivität der Innenstadt und der benachbarten Stadtteilzentren mit ihrer vielfältigen Versorgungs-, Dienstleistungs- und Kommunikationsfunktion einher.
Landschaftsprogramm	keine speziellen Entwicklungsziele oder Funktionszuweisungen
Hochwasserschutz / Starkregen	Hinsichtlich der klimatischen Veränderungen ist darauf zu achten, dass die Oberflächenabflüsse aufgrund von Starkregeneignissen einem kontrollierten Abfluss zugeführt werden. Den umliegenden Anliegern darf kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Hierfür sind bei der Oberflächenplanung vorsorglich entsprechende Maßnahmen vorzusehen. Besondere Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen sind während der Baudurchführung und bis hin zur endgültigen Begrünung und Grundstücksgestaltung durch die Grundstückseigentümer zu bedenken.  Legende Starkregenstudie Klasse 1 = 0.01 - 0.05m Klasse 2 = 0.05 - 0.15m Klasse 3 = 0.15 - 0.50m Klasse 4 = 0.50 - 1.00m Klasse 5 = >1.00m
Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange	
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	nicht betroffen

Kriterium	Beschreibung
Sonstige Schutzgebiete: Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Nationalparks, Biosphärenreservate	nicht betroffen
Denkmäler / Naturdenkmäler / archäologisch bedeutende Landschaften nach § 6 SDSchG oder in amtlichen Karten verzeichnete Gebiete	nicht betroffen
Geschützter unzerschnittener Raum nach § 6 Abs. 1 SNG	nicht betroffen
Informelle Fachplanungen	- aufgrund der offiziell vorliegenden Geofachdaten keine Hinweise auf das Vorkommen ökologisch hochwertiger Biotoptypen oder Arten innerhalb oder im näheren Umfeld des räumlichen Geltungsbereiches: für das Plangebiet sind im Datenmaterial des Arten- und Biotopschutzprogramms (ABSP) und in der Datensammlung ABDS (Arten- und Biotopschutzdaten 2013 Saarland) keine Arten oder Flächen dargestellt - Räumlicher Geltungsbereich sowie dessen Umfeld nicht im Rahmen der Biotopkartierung erfasst (Internet-Abruf Dezember 2017) - Auf der Grundlage der offiziellen Geofachdaten keine Hinweise darauf, dass besonders seltene oder schützenswerte Arten oder ökologisch hochwertige Biotope betroffen sein könnten; dies gilt insbesondere für gesetzlich geschützte Biotope und FFH-Lebensraumtypen
Allgemeiner Artenschutz	
Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen (§ 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG)	Da Einzelbäume und Gehölze betroffen sind, die als Gelege für Vögel dienen können, ist der allgemeine Artenschutz zu beachten: Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze dürfen nur außerhalb der Zeit vom 1. März bis zum 30. September gefällt, abgeschnitten oder auf den Stock gesetzt werden
Besonderer Artenschutz (§§ 19 und 44 des BNatSchG)	
Störung oder Schädigung besonders geschützter Arten bzw. natürlicher Lebensräume nach USchadG, Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG Zu den artenschutzrechtlich relevanten Arten zählen alle gemeinschaftsrechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten d. h. alle streng geschützten Arten inklusive der FFH-Anhang-IV-Arten sowie alle europäischen Vogelarten. „Allerweltsarten“ mit einem landesweit günstigen Erhaltungszustand und einer großen Anpassungsfähigkeit (d. h. bei diesen Arten sind keine populationsrelevanten Störungen und keine Beeinträchtigungen der ökologischen Funktion ihrer Lebensstätten, insbesondere der Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu erwarten) werden nicht speziell geprüft.	Bestehende Vorbelastungen: - Lage innerhalb des Siedlungsgebietes von Saarbrücken mit rundum unmittelbar angrenzenden gewerblichen Nutzungen, Wohnnutzung und Tankstelle - Fläche selbst wird überwiegend als Lebensmittelmarkt mit Parkplatz genutzt mit hohem Anteil an Vollversiegelungen sowie mit hohem Störpotenzial - in kurzer Entfernung angrenzende Hauptstraße und Bundesautobahn A 620 mit sehr starker Verkehrsbelastung, die die Qualität eines Lebensraumes und der dazugehörigen Lebensgemeinschaften in ihrer Wertigkeit deutlich beeinträchtigen - in kurzer Entfernung liegt eine Bahntrasse mit entsprechenden Störungen Habitatausstattung des von neuer Versiegelung betroffenen Gebietes: - Randlicher Grünstreifen des Parkplatzes mit Einzelbäumen und Baum-Strauch-Hecke aus Laubbaumarten größtenteils geringen, teilweise auch mittleren Stammholzes sowie Ziersträucher Bedeutung als Lebensraum für abwägungs- oder artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten: - ABSP-Artpool führt für das betroffene Gebiet keine Tier- oder Pflanzenarten auf - aufgrund der Habitatausstattung und der bestehenden Vorbelastungen ist die Bedeutung des Plangebietes als Lebensraum für planungsrelevante Tiere deutlich eingeschränkt - keine abwägungs- oder artenschutzrechtlich relevanten Tierarten, insbesondere keine Fortpflanzungsräume streng geschützter Tierarten, zu erwarten. Dies bezieht sich auf sämtliche im Saarland vorkommenden potenziell betroffenen gemeinschaftsrechtlich geschützten Tiere (Libellen, Fische, Muscheln, Rundmäuler, Weichtiere, Krebse, Reptilien, Amphibien, Tagfalter, Käfer, Heuschrecken, Säugetiere, Vögel), für die der Planungsraum

Kriterium	Beschreibung
	keinen geeigneten Lebensraum bietet. Dies gilt insbesondere für artenschutzrelevante Vogelarten: Weder Brutstätten von Vogelarten des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie noch Fundnachweise für Rast- und Zugvogelarten im Geltungsbereich bekannt und aufgrund der Habitatausstattung sowie der bestehenden Vorbelastungen auch nicht zu erwarten. • Eingriffsgebiet zwar Lebensraum (sowohl zur Jagd als auch zur Fortpflanzung) von sonstigen europäischen Vogelarten, jedoch nur häufige und ubiquitär verbreitete störungsunempfindliche Arten zu erwarten. Bei potenziell entstehenden lokalen, sehr kleinflächigen Habitatverlusten ausreichend Ausweichmöglichkeiten in den unmittelbar angrenzenden Lebensräumen (Grünflächen, Gehölzbestände) vorhanden. • kein gesetzlich geschütztes Biotop betroffen Artenschutzrechtliche Beurteilung: • dem Geltungsbereich kommt aktuell keine Bedeutung im Artenschutzrecht zu • für alle potenziell betroffenen Tierartgruppen gilt: Einzelne Individuen können zwar Teil-Habitate verlieren, die örtlichen Tier-Populationen werden jedoch auf Grund des Vorhandenseins ausreichend großer vergleichbarer Lebensräume im direkten Umfeld, auf die ausgewichen werden kann, keine erheblichen Beeinträchtigungen erfahren. Erhebliche nachteilige Beeinträchtigungen von artenschutzrechtlich relevanten Arten insgesamt nicht zu erwarten, insbesondere kein Verbotstatbestand im Sinne des § 44 BNatSchG Auswirkungen im Sinne des Umweltschadensgesetzes: • Über die obigen Ausführungen hinaus kein FFH-Lebensraumtyp/ besonders geschützter Lebensraum betroffen, daher Haftungsfreistellung für Schäden an bestimmten Arten und natürlichen Lebensräumen nach § 19 des BNatSchG möglich
Fazit	kein Verbotstatbestand im Sinne des § 44 BNatSchG, Voraussetzungen für Haftungsfreistellung für Schäden an bestimmten Arten und natürlichen Lebensräumen nach § 19 BNatSchG erfüllt
Geltendes Planungsrecht	
Flächennutzungsplan	Darstellung: gemischte Baufläche (Quelle: Regionalverband Saarbrücken) Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB nicht erfüllt, Konsequenz: FNP wird gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst  Auszug aus der Stadtgrundkarte Bearbeiter: 01 Nadine Fischer-Keller Datum: 15.12.2017 SAARBRÜCKEN
Sonstiges	
Altlastverdachtsfläche	Im südöstlichen Teil des Plangebietes ist unter der Nummer SB_3830 eine Altlastenverdachtsfläche kartiert. Vor der Durchführung von Bodenarbeiten sind daher gutachterliche Aussagen zum Umgang mit dieser Altlastenverdachtsfläche erforderlich.

Die getroffenen Festsetzungen schaffen die Voraussetzungen zur planungsrechtlichen Zulässigkeit und Realisierung der geplanten Erweiterung des Lebensmittelmarktes.

Maß der baulichen Nutzung

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO

Höhe baulicher Anlagen

Die festgesetzten Höhen sind unter Beachtung geringfügiger Spielräume aus dem städtebaulichen Konzept abgeleitet. Mit der Definition der Höhe der baulichen Anlage wird das Ziel verfolgt, die Errichtung überdimensionierter Baukörper zu verhindern und eine angemessene Integration in die Umgebung ohne Beeinträchtigung des Stadt- und Landschaftsbildes zu erreichen.

Mit der Höhenfestsetzung wird die Einheitlichkeit von Bestand und geplanter Erweiterung in der dritten Dimension gewährleistet. Städtebauliche Spannungen werden vermieden. Im vorliegenden Fall existiert bereits ein Bestandsgebäude, an dem sich die Höhenfestsetzung orientiert.

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

Die Festsetzung, dass die definierte Oberkante durch untergeordnete Bauteile überschritten werden darf, ermöglicht beispielsweise die Errichtung technischer Aufbauten oberhalb der Oberkante zur Gewährleistung des ordnungsgemäßen Betriebes der baulichen Anlage. Die Definition eines maximalen Flächenanteils zur Überschreitung der Höhe vermeidet eine unverhältnismäßige Ausnutzung dieser Festsetzung.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl analog § 19 Abs. 1 BauNVO ist eine Verhältniszahl, die angibt, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Demnach erfasst die Grundflächenzahl den Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Folglich wird hiermit zugleich ein Mindestmaß an Freiflächen auf dem Baugrundstück gewährleistet (sparsamer Umgang mit Grund und Boden).

Die gewählte Grundflächenzahl orientiert sich eng an der städtebaulichen Konzeption. Die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,8 entspricht der Bemessungsobergrenze des § 17 BauNVO für Sonstige Sondergebiete. Sie gewährleistet somit einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden und umfasst gleichzeitig einen Puffer, der dem Bauherren für die Realisierung der geplanten Nutzung einen gewissen Spielraum überlässt.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind gewahrt.

Bauweise

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Eine abweichende Bauweise wird festgesetzt, wenn die vorgesehene Bauweise weder als offene noch als geschlossene Bauweise bezeichnet werden kann. Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise mit zulässiger Gebäudelänge über 50 m sowie einer zulässigen Grenzbebauung (teilweise Unterschreitung des Grenzabstandes) ist aus der städtebaulichen Konzeption abgeleitet.

Bereits die Bestandsbebauung (ehemalige Nutzung) wies eine abweichende Bauweise auf (Gebäudelänge über 50 m).

Durch die im Rahmen der abweichenden Bauweise zulässigen Grenzbebauung kann eine flexible und umfassende Ausnutzung des Plangebietes gewährleistet werden.

Die Unterschreitung des Grenzabstandes hat keine nachteiligen Auswirkungen, da es sich bei den betroffenen Flächen um größtenteils Grünflächen handelt.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

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

Die Festsetzungen der Baugrenzen orientieren sich an der städtebaulichen Konzeption. Die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche schränkt die Bebaubarkeit bestimmter Grundstücksteile ein. Die Abmessung des durch die Baugrenzen beschriebenen Baufensters wurden so gewählt, dass dem Bauherren für die Realisierung der geplanten Nutzung ein ausreichender Spielraum verbleibt, gleichzeitig aber eine umweltgerechte, sparsame und wirtschaftliche Grundstücksausnutzung erreicht wird. Die natürlichen Bodenfunktionen werden somit durch eine maßvolle Flächeninanspruchnahme geschützt.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (§ 14 BauNVO) zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen (z.B. befestigte Zufahrten und Zugänge, Wege sowie alle sonstigen für den ordnungsgemäßen Betrieb des Lebensmittelmarktes erforderlichen Einrichtungen wie Abfallpresse & -behälter, und Einkaufswagenboxen). Die Ausnahmen des § 14 Abs. 2 BauNVO gelten entsprechend.

(siehe ergänzend auch Festsetzung der Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen analog § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO

Die Festsetzung von Stellplatzflächen dient der Ordnung des ruhenden Verkehrs. Parksuchverkehr in der Umgebung wird somit vermieden. Zur Gewährleistung eines reibungslosen Betriebsablaufes ist ein entsprechend großes Stellplatzangebot für die Kunden erforderlich. Es werden ca. 75 Stellplätze errichtet.

Darüber hinaus ermöglicht die Festsetzung die Unterbringung weiterer Anlagen und Einrichtungen (z.B. Einkaufswagenboxen), die für den ordnungsgemäßen Betriebsablauf erforderlich sind.

Anschluss an Verkehrsflächen; hier: Ein- und Ausfahrtbereich

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Mit der Festsetzung des Ein- und Ausfahrtbereiches wird sichergestellt, dass die Ein-/

und Ausfahrt langfristig an der verkehrstechnisch günstigsten Position gesichert wird und keine Zufahrt an anderer Stelle hergestellt werden kann.

Die zentrale Ein- und Ausfahrt zum Kundenparkplatz sowie für die Anlieferung ist im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ausschließlich in dem dafür vorgesehenen Bereich zulässig.

Hierüber wird insbesondere gewährleistet, dass der Verkehrsfluss der L.II.O. (Hauptstraße) nicht beeinträchtigt wird.

Unterirdische Versorgungsleitungen; hier: Gashochdruckleitung / EVS-Hauptsammler

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Durch das Plangebiet verläuft zum einen eine stillgelegte Gashochdruckleitung und der EVS-Hauptsammler. Da hiervon Flächen des geplanten Sondergebietes in Anspruch genommen werden, werden die Verläufe der Leitungen im Bereich dieser Nutzungen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen. Vor der Bebauung dieser Flächen müssen die erforderlichen Einweisungen oder eine Verlegung der Leitungen rechtzeitig mit den Versorgungsträgern abgestimmt werden.

Private Grünflächen

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die Festsetzung der privaten Grünfläche dient einerseits der Eingrünung der Stellplatzfläche des Lebensmittelmarktes und gewährleistet andererseits eine attraktive Gestaltung des Plangebietes.

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionschutzgesetzes

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Die Festsetzung eines Nachanlieferungsverbots gewährleistet, dass es nicht zu schädlichen Umwelteinwirkungen im Plangebiet und der Umgebung durch Gewerbe- und Verkehrslärm kommt.

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Die getroffene grünordnerische Festsetzung dient insbesondere der Eingrünung der Stellplätze zur Vermeidung monotoner Asphaltflächen.

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

Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 9 Abs. 1a BauGB

Die bestehenden Bäume sind zum Erhalt gem. Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt vorgesehen. Somit wird gewährleistet, dass der schützenswerte Baumbestand innerhalb des Plangebietes, sofern es die Planung ermöglicht, in ihrem aktuellen Bestand gem. Baumschutzsatzung erhalten werden und andernfalls ein entsprechender Ausgleich erfolgt.

Festsetzungen aufgrund landesrechtlicher Vorschriften (analog § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. LBO und SWG)

Abwasserbeseitigung (analog § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit §§ 49-54 Landeswassergesetz)

Die festgesetzten Maßnahmen der Abwasserbeseitigung dienen der ordnungsgemäßen Entwässerung aller Flächen innerhalb des Plangebietes. Die Entsorgungsinfrastruktur ist aufgrund der bestehenden Bebauung bereits vorhanden (Mischsystem) und weist noch ausreichende Kapazitäten auf. Das innerhalb des Plangebietes anfallende zusätzliche Niederschlagswasser kann problemlos aufgenommen werden.

Örtliche Bauvorschriften (analog § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 85 Abs. 4 LBO)

Für Bebauungspläne können analog § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 Abs. 4 der Saarländischen Landesbauordnung (LBO) gestalterische Festsetzungen getroffen werden.

Um gestalterische Mindestanforderungen planungsrechtlich zu sichern, werden örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese Festsetzungen vermeiden gestalterische Negativwirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild. Das Vorhaben fügt sich mit den getroffenen Festsetzungen harmonisch in die Umgebung ein.

- Werbeanlagen werden nicht generell ausgeschlossen. Das Aufstellen von Werbeanlagen wird lediglich nach Art, Höhe der Werbeanlage, Standort und Ausgestaltung beschränkt. Dies vermeidet eine dominierende Wirkung von Werbeanlagen und gestattet eine angemessene Ausstattung des Plangebietes. Auf weitere Einschränkungen wird verzichtet, um auch den zulässigen Nutzungen zweckentsprechende Werbung zuzulassen.
- Einhausung von Mülltonnen: Mülltonnen werden in den zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche orientierten Bereichen entweder in Schränken eingebaut oder sichtgeschützt aufgestellt. Dadurch soll vermieden werden, dass es zu nachteiligen Auswirkungen auf das Stadtbild kommt.
- Böschungen, Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützwände: Zur Realisierung des Planvorhabens sind Geländemodellierungen in Form von Böschungen, Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützwänden zulässig. Hierdurch wird gewährleistet, dass die bestehende Topographie insbesondere zur Bahn hin keine negativen Auswirkungen auf das Planvorhaben haben wird, eine Absicherung des natürlichen Geländes in der ausreichenden Dimensionierung sowie die Anlage von Tiefgaragen erfolgen kann.

Das Vorhaben fügt sich mit den getroffenen Festsetzungen harmonisch in die Umgebung ein. Weitergehende gestalterische Festsetzungen können insbesondere auch im Durchführungsvertrag getroffen werden.

Auswirkungen des Bebauungsplanes, Abwägung

Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB von besonderer Bedeutung. Danach muss die Kommune als Planungsträgerin bei der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung. Hier setzt die Kommune 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 im vorliegenden Fall aus folgenden Arbeitsschritten besteht:

- Sammlung des Abwägungsmaterials (siehe „Auswirkungen der Planung“)
- Gewichtung der Belange (siehe „Gewichtung des Abwägungsmaterials“)
- Abwägungsergebnis (siehe „Fazit“)

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

Hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung bzw. der natürlichen Lebensgrundlagen (im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB) sind insbesondere folgende mögliche Auswirkungen beachtet und in den Bebauungsplan eingestellt:

Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Dieser Planungsgrundsatz präzisiert die wesentlichen Grundbereiche menschlichen Daseins. Er enthält die aus den allgemeinen Planungsgrundsätzen entwickelte Forderung für Bauleitpläne, dass die Bevölkerung bei der Wahrung der Grundbedürfnisse gesunde und sichere Wohn- und Arbeitsbedingungen vorfindet.

Das bedeutet, dass Wohn- und Arbeitsstätten so entwickelt werden sollen, dass Be-

eintrachtigungen vom Planungsgebiet auf die Umgebung und von der Umgebung auf das Planungsgebiet vermieden werden. Dies kann erreicht werden, indem unvereinbare Nutzungen voneinander getrennt werden.

Das Plangebiet hat lediglich eine Größe von ca. 6.250 qm und wird bereits durch den ALDI-Markt genutzt. Demnach sind die als zulässig definierten Nutzungen im Plangebiet schon vorhanden (Bestandserweiterung). Es sind aktuell keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen der bestehenden Nutzungen des Ist-Zustandes auf die Nachbarschaft bekannt.

Durch den Neubau des Marktes samt Verkaufsflächenenerweiterung werden keine negativen Beeinträchtigungen auf die umliegenden Nutzungen entstehen. Vielmehr wird die ALDI-Filiale an diesem Standort langfristig gesichert, wodurch das Planvorhaben auch zum Erhalt dieses Versorgungsstandortes beiträgt.

Durch die städtebaulichen Festsetzungen innerhalb des Plangebiets wird ansonsten jede Form der anderweitigen Nutzung ausgeschlossen, die innergebietslich oder im direkten Umfeld zu erheblichen Störungen führen könnte. Um Beeinträchtigungen durch Gewerbe- und Verkehrslärm im Plangebiet und Umfeld zu vermeiden, wird ein Nachtanlieferungsverbot in den Bebauungsplan aufgenommen.

Für den ruhenden Verkehr wird ein ausreichendes Flächenangebot vorgehalten, sodass negative Auswirkungen durch Stellplatzsuchende im öffentlichen Raum ausgeschlossen sind.

Insgesamt sind keine durch die Planung resultierenden nachteiligen Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bekannt.

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

Das Stadt- und Landschaftsbild wird durch die vorliegende Planung nicht negativ beeinträchtigt. Der Baukörper des ALDI-Marktes besteht schon. Das Gelände ist bereits

bebaut, sodass keine erhebliche zusätzliche räumliche Wirkung von der geringfügigen Verkaufsflächenenerweiterung durch Neubau des Gebäudes ausgeht. Die Festsetzungen sind auch weiterhin an die für Lebensmittelmärkte typischen Anforderungen orientiert.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung orientiert sich am städtebaulichen Konzept und am Bestand (insbesondere Gebäudehöhe). Auch die Bauweise, etc. bleiben weitestgehend unverändert. Somit wird ein harmonisches Einfügen in den Bestand erreicht.

Auswirkungen auf umweltschützende Belange und Belange des Hochwasserschutzes

Aufgrund der geringen Größe der Verkaufsflächenenerweiterung durch Neubau des bereits bestehenden Lebensmittelmarktes mit den vorhandenen Versiegelungen sind die Belastungen des Naturhaushaltes sehr gering.

Der Geltungsbereich weist durch die bestehenden Nutzungen auf der Fläche selbst sowie in der unmittelbaren Umgebung mit den entsprechenden Überbauungen und Versiegelungen, Bewegungsunruhen sowie Lärmemissionen und den daraus resultierenden Störungen bereits eine starke Vorbelastung auf.

Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen sind die Lebensraumstrukturen des Plangebietes und der näheren Umgebung eingeschränkt, sodass der Geltungsbereich aktuell nur eine geringe ökologische Wertigkeit für Tiere und Pflanzen besitzt. Das Gebiet hat nach derzeitigem Kenntnisstand über den beschriebenen Bestand hinaus keine besondere naturschutzfachliche oder ökologische Bedeutung. Von dem Planvorhaben sind keine gesetzlich geschützten Biotop, FFH-Lebensraumtypen und bestandsgefährdeten Biotoptypen oder Tier- und Pflanzenarten betroffen. Es kommen ebenfalls keine Tier- oder Pflanzenarten mit Ausnahme der untersuchten Tier- und Pflanzenarten mit besonderem Schutzstatus vor, sodass der geplanten Nutzungen auch keine artenschutzrechtlichen Belange entgegenstehen. Insofern kann davon ausgegangen werden, dass umweltschützende Belange durch das

Vorhaben nicht negativ beeinträchtigt werden.

Aufgrund der Lage des Plangebietes sind während der Baudurchführung und bis hin zur endgültigen Begrünung und Grundstücksgestaltung besondere Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen durch die Grundstückseigentümer zu bedenken. Den umliegenden Anliegern wird folglich kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Insofern kann davon ausgegangen werden, dass die Belange des Hochwasserschutzes durch das Vorhaben nicht negativ beeinträchtigt werden.

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

In der Bauleitplanung sind die wirtschaftlichen Belange in erster Linie durch ein ausreichendes, den wirtschaftlichen Bedürfnissen entsprechendes Flächenangebot zu berücksichtigen.

Daneben spielt auch die Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen eine wichtige Rolle. Diesen Interessen trägt der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan Rechnung. Durch die Erweiterung der Verkaufsfläche von ca. 951 qm auf maximal 1.000 qm kann von einer langfristigen Sicherung der vorhandenen Arbeitsplätze ausgegangen werden.

Mit der Realisierung des Vorhabens wird der Standort der ALDI-Filiale für die nächsten Jahre gesichert.

Dies ist für die Landeshauptstadt Saarbrücken von großer Bedeutung, um ein umfassendes Versorgungsangebot im Lebensmittelbereich für die Bevölkerung und das Einzugsgebiet zu gewährleisten.

Das Vorhaben hat keine negativen Auswirkungen auf die landesplanerischen Zielfestlegungen des Landesentwicklungsplans und des Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Saarbrücken.

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

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt wie bisher über die Hauptstraße, so dass keine weiteren öffentlichen Erschließungs-

anlagen erforderlich sind. Mit dem Bau bzw. der Bereitstellung ausreichender Flächen für Stellplätze wird die Organisation des ruhenden Verkehrs optimiert, so dass Beeinträchtigungen durch den ruhenden Verkehr ausgeschlossen sind.

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden ausreichend berücksichtigt. An der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur werden sich keine nennenswerten Änderungen ergeben. Die neu versiegelten Flächen werden lediglich einen geringen Anstieg des Niederschlagswasseraufkommens mit sich bringen. Unter Beachtung der Kapazitäten und getroffenen Festsetzungen ist die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ordnungsgemäß sichergestellt.

Auswirkungen auf Belange des Klimas

Im Zuge der Realisierung der vorgesehenen Planung kommt es zwar zu geringfügigen neuen Versiegelungen durch den Neubau des Marktes; aufgrund des überschaubaren Flächenumfangs können negative Auswirkungen auf die Belange des Klimas jedoch ausgeschlossen werden.

Auswirkungen auf private Belange

Die Planung wird sich positiv auf die privaten Belange auswirken. Mit Neubau des Marktes wird die ALDI-Filiale am Standort „Hauptstraße“ langfristig gestärkt und die Attraktivität des Standortes sichergestellt. Damit wird eine örtliche Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs gewährleistet.

Darüber hinaus wird ein Beitrag zum grundzentralen Versorgungsauftrag der Landeshauptstadt Saarbrücken geleistet.

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.

Gewichtung des Abwägungsmaterials

Gemäß dem im Baugesetzbuch verankerten Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 7 BauGB) wurden die bei der Abwägung zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belange

gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen und entsprechend ihrer Bedeutung in den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingestellt.

Argumente für die Verabschiedung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

- Langfristige Sicherung des Versorgungsstandortes
- Planungsrechtliche Absicherung der geplanten Erweiterung der Verkaufsfläche
- Keine entgegenstehenden naturschutzrechtlichen Vorgaben
- Keine umweltschützenden Belange betroffen
- Geringer Erschließungsaufwand und keine negativen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung
- Keine negativen Auswirkungen auf den Verkehr
- Langfristige Sicherung von Arbeitsplätzen
- Keine negativen Auswirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild
- Keine Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes
- Keine Beeinträchtigung privater Belange
- moderner, zukunftsfähiger Gebäudetyp und stärkere Durchgrünung des Plangebietes

Argumente gegen die Verabschiedung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

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

Fazit

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurden die zu beachtenden Belange in ihrer Gesamtheit untereinander und gegeneinander abgewogen. Aufgrund der genannten Argumente, die für die Planung sprechen, kommt die Landeshauptstadt Saarbrücken zu dem Ergebnis, dass der Umsetzung der Planung nichts entgegensteht.



Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3c UVPG i.V.m. Anlage 1 u. 2 zum UVPG		
Nr.	Kriterium	Beschreibung
1.	Merkmale des Vorhabens	
	Die Merkmale eines Vorhabens sind insbesondere hinsichtlich folgender Kriterien zu beurteilen:	
1.1	Größe und Ausgestaltung des gesamten Vorhabens und, soweit relevant, der Abrissarbeiten	- Geltungsbereich des Bebauungsplanes: ca. 6.250 qm - Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes: max. 1.000 qm - der ca. 75 Stellplätze umfassende Kundenparkplatz wird über einen zentralen Ein- und Ausfahrtsbereich zur Hauptstraße (L.I.O. 261) erschlossen - maximal im Rahmen der Realisierung des Planvorhabens versiegelte Fläche (Gebäude samt Stellplatzflächen und Zuwegungen): ca. 5.000 qm
1.2	Zusammenwirken mit anderen bestehenden oder zugelassenen Vorhaben und Tätigkeiten	Das Plangebiet und dessen Umfeld ist bereits größtenteils versiegelt und wird entsprechend genutzt. An der Zusammensetzung der Nutzungen werden keine Änderungen vorgenommen. Die Intensität der Nutzung wird das zulässige Maß nicht überschreiten.
1.3	Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	Die vorliegende Planung eröffnet die Möglichkeit zur Erweiterung der Verkaufsfläche durch Neubau eines bereits am Standort bestehenden Lebensmittelmarktes. Aufgrund des bereits vorhandenen starken Versiegelungsgrades (bestehender ALDI-Markt) kommt es zu keinen umfangreichen Überbauungen von bisher unversiegelten Flächen. Lediglich kleine Restgrünflächen werden durch den Neubau verlagert. Im Plangebiet stehen fast keine natürlichen Böden mehr an. Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden nur geringfügige neue Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet.
1.4	Erzeugung von Abfällen im Sinne von § 3 Absatz 1 und 8 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes	Ordnungsgemäße Entsorgung der entstehenden Abfälle und Abwässer, kein Anfallen von Sonderabfällen.
1.5	Umweltverschmutzung und Belästigungen	Durch Ansiedlung von Einzelhandelsmärkten kommt es grundsätzlich zu einem verstärkten Verkehrsaufkommen (Lieferverkehr per LKW, Kundenverkehr per PKW). Bei der vorliegenden Planung handelt es sich nur um eine Verkaufsflächenenerweiterung von aktuell ca. 951 qm auf maximal 1.000 qm Verkaufsfläche. Die Erweiterung dient insbesondere der Optimierung betrieblicher Abläufe sowie der Verbesserung der Warenpräsentation und Barrierefreiheit. Mit einer erheblichen Erhöhung des Kundenaufkommens und einer damit einhergehenden Zunahme der Geräuscentwicklung ist nicht zu rechnen. Insgesamt betrachtet handelt es sich um einen langjährig etablierten und seitens der Bevölkerung gut angenommenen Lebensmittelmarkt, der durch eine qualitative und quantitative Neuordnung zukunftsfähig gemacht werden soll. Die Fläche war bereits zuvor gewerblich genutzt und ist stark versiegelt, weshalb erhebliche Umweltverschmutzungen und Belästigungen ausgeschlossen werden können. Der Status quo wird nicht geändert. Aktuell ist keine Umweltverschmutzung und Belästigung bekannt.

Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3c UVPG i.V.m. Anlage 1 u. 2 zum UVPG

Nr.	Kriterium	Beschreibung
1.6	Risiken von Störfällen, Unfällen und Katastrophen, die für das Vorhaben von Bedeutung sind, einschließlich der Störfälle, Unfälle und Katastrophen, die wissenschaftlichen Erkenntnissen zufolge durch den Klimawandel bedingt sind, insbesondere mit Blick auf:	
1.6.1	verwendete Stoffe und Technologien	Es liegt kein planungsbedingtes Risiko für Störfälle, Unfälle und Katastrophen durch verwendete Stoffe und Technologien vor.
1.6.2	die Anfälligkeit des Vorhabens für Störfälle im Sinne des § 2 Abs. 7 der Störfall-Verordnung, insbesondere aufgrund seiner Verwirklichung innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes zu Betriebsbereichen im Sinne des § 3 Absatz 5a des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	Es liegt kein planungsbedingtes Risiko für Störfälle im Sinne des § 2 Abs. 7 der Störfall-Verordnung vor.
1.7	Risiken für die menschliche Gesundheit, z.B. durch Verunreinigung von Wasser oder Luft	Es liegt kein planungsbedingtes Risiko für die menschliche Gesundheit vor.
2.	Standort des Vorhabens	
	Die ökologische Empfindlichkeit eines Gebiets, das durch ein Vorhaben möglicherweise beeinträchtigt wird, ist insbesondere hinsichtlich folgender Nutzungs- und Schutzkriterien unter Berücksichtigung der Kumulierung mit anderen Vorhaben in ihrem gemeinsamen Einwirkungsbereich zu beurteilen:	
2.1	bestehende Nutzung des Gebietes, insbesondere als Fläche für Siedlung und Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen, für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung (Nutzungskriterien),	Der Geltungsbereich liegt im Stadtteil Gersweiler, angrenzend zur sehr stark befahrenen Hauptstraße (L.II.O. 261) und Bahntrasse sowie Bundesautobahn A 620. Das Plangebiet dient ausschließlich der Einzelhandelsnutzung. Die direkte Umgebung des Geltungsbereiches ist durch gemischte Nutzungen und eine Tankstelle geprägt. Bei dem Gebiet handelt sich um einen etablierten Versorgungsstandort für die Landeshauptstadt Saarbrücken. Verkehrlich ist der Standort über die Hauptstraße angebunden.
2.2	Reichtum, Verfügbarkeit, Qualität und Regenerationsfähigkeit der natürlichen Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Landschaft, Wasser, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, des Gebiets und seines Untergrunds (Qualitätskriterien),	Der Planungsraum ist bereits großflächig versiegelt und somit anthropogen stark überprägt. Der ursprüngliche Charakter der Landschaft fehlt.
2.3	Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien)	
2.3.1	Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes	Es liegen keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung im Einflussbereich des Planvorhabens.
2.3.2	Naturschutzgebiete nach § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.3.1 erfasst	An dem vom Vorhaben betroffenen Standort und im Nahbereich nicht vorhanden.
2.3.3	Nationalparke und Nationale Naturmonumente nach § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.3.1 erfasst,	An dem vom Vorhaben betroffenen Standort und im Nahbereich nicht vorhanden.

Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3c UVPG i.V.m. Anlage 1 u. 2 zum UVPG

Nr.	Kriterium	Beschreibung
2.3.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes,	An dem vom Vorhaben betroffenen Standort und im Nahbereich nicht vorhanden.
2.3.5	Naturdenkmäler nach § 28 des Bundesnaturschutzgesetzes,	An dem vom Vorhaben betroffenen Standort und im Nahbereich nicht vorhanden.
2.3.6	geschützte Landschaftsbestandteile, einschließlich Alleen, nach § 29 des Bundesnaturschutzgesetzes,	An dem vom Vorhaben betroffenen Standort und im Nahbereich nicht vorhanden.
2.3.7	gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes,	An dem vom Vorhaben betroffenen Standort und im Nahbereich nicht vorhanden.
2.3.8	Wasserschutzgebiete nach § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete nach § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes, Risikogebiete nach § 73 Absatz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete nach § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes,	An dem vom Vorhaben betroffenen Standort und im Nahbereich nicht vorhanden.
2.3.9	Gebiete, in denen die in Vorschriften der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,	Das Plangebiet gehört nicht zu derartigen Gebieten.
2.3.10	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Absatz 2 Nummer 2 des Raumordnungsgesetzes,	Der Standort des Vorhabens liegt in Saarbrücken, das im Landesentwicklungsplan (Teilabschnitt Siedlung) als Oberzentrum ausgewiesen ist.
2.3.11	in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.	An dem vom Vorhaben betroffenen Standort nicht vorhanden.
3.	Merkmale der möglichen Auswirkungen	
	Die möglichen erheblichen Auswirkungen eines Vorhabens sind anhand der unter den Nummern 1 und 2 aufgeführten Kriterien zu beurteilen; insbesondere ist Folgendem Rechnung zu tragen:	
3.1	der Art und dem Ausmaß der Auswirkungen, insbesondere, welches geographische Gebiet betroffen ist und wie viele Personen von den Auswirkungen voraussichtlich betroffen sind,	Auswirkungen im Zuge des Neubaus des Bestandsgebäudes und der Stellplatzverlegung werden sich schwerpunktmäßig auf das direkte Umfeld des Standortes beschränken. Durch Kunden- und Lieferverkehr verursachte Lärmemissionen werden sich weitgehend auf den Standort selbst sowie sein direktes Umfeld (gemischte Nutzung) beschränken.
3.2	dem etwaigen grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen,	Es sind keine grenzüberschreitenden Auswirkungen zu erwarten.
3.3	der Schwere und der Komplexität der Auswirkungen,	Die Schwere und Komplexität der Auswirkungen sind aufgrund des bereits vorhandenen Bestandes als gering zu bewerten. Als relevanter „Eingriff“ findet lediglich die Überbauung kleinerer Grünflächen statt.
3.4	der Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen,	Alle Auswirkungen der Planung können z.T. durch die Erweiterung, v.a. durch den bereits bestehenden Betrieb des Lebensmittelmarktes potenziell auftreten.

Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3c UVPG i.V.m. Anlage 1 u. 2 zum UVPG

Nr.	Kriterium	Beschreibung
3.5	dem voraussichtlichen Zeitpunkt des Eintretens sowie der Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen,	Im Rahmen der Bauphase auftretende Auswirkungen (z.B. Baulärm) beschränken sich auf den Zeitraum der Bauarbeiten. Das Verkehrsaufkommen durch Kunden- und Lieferverkehr wird sich nicht erhöhen, da es zu keiner Sortimentserweiterung des Marktes kommt. Bzgl. der Dauer dieser Auswirkungen kann keine Prognose getroffen werden; der Lebensmittelmarkt soll durch die vorliegende Planung langfristig gesichert werden, weshalb in den kommenden Jahren nicht mit einer Einstellung der dort vorgesehenen Nutzungen und damit verbunden mit einem Ausbleiben der Auswirkungen gerechnet werden kann. Die Darstellung als Mischgebiet im Flächennutzungsplan erlaubt bereits heute eine gewerbliche Nutzung.
3.6	dem Zusammenwirken der Auswirkungen mit den Auswirkungen anderer bestehender oder zugelassener Vorhaben,	Die Erweiterung des bestehenden ALDI-Marktes wird lediglich zu einer geringfügigen Veränderung des Status Quo im Plangebiet selbst führen. Das Bauplanungsrecht im Umfeld bleibt unangetastet.
3.7	der Möglichkeit, die Auswirkungen wirksam zu vermindern.	Die bauliche Erweiterung des bestehenden ALDI-Marktes durch Neubau ist notwendig um den Standort langfristig zu sichern. Flächen, die nicht für den Neubau selbst oder Anlage von Stellplätzen und Errichtung der Bushaltestelle benötigt werden, werden als private Grünflächen festgesetzt um den Eingriff in die Natur und Landschaft auf das notwendige Maß zu reduzieren.