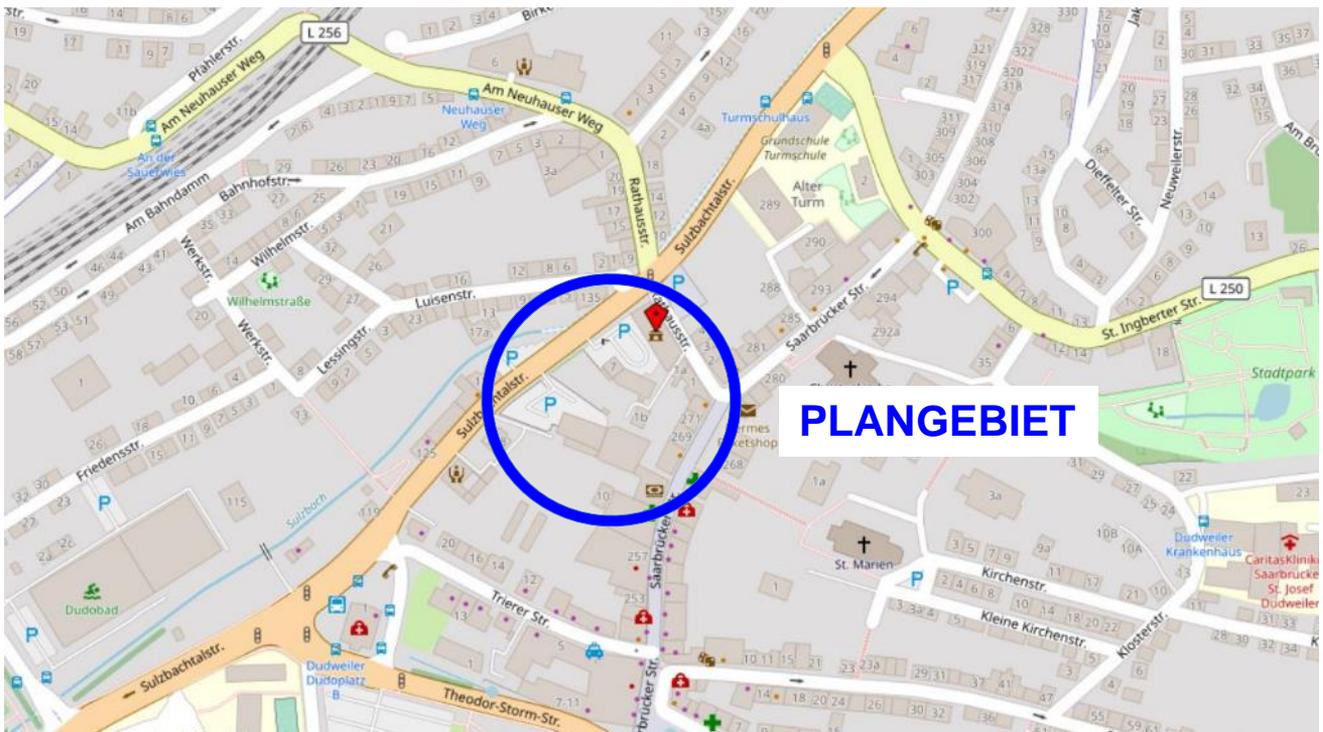


# LANDESHAUPTSTADT SAARBRÜCKEN

## Begründung zum Bebauungsplan NR. 312.11.00 „Rathausblock“

im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB



Stand:  
Erneute Auslegung gemäß § 4a Abs.3 i.V.m. §4 Abs.2 BauGB

Bearbeitet  
im Mai 2021  
für die Landeshauptstadt Saarbrücken



ARBEITSGRUPPE STADT- UND  
UMWELTPLANUNG GMBH  
Saarbrücker Straße 178  
66333 VOLKLINGEN  
Tel. 06898 / 33077  
Fax. 06898 / 37403  
e-mail: info@agsta.de

## **Inhalt**

|            |  |           |
|------------|--|-----------|
| <b>1.0</b> | <b>VORBEMERKUNGEN.....</b>   | <b>3</b>  |
| <b>2.0</b> | <b>PLANGEBIET.....</b>   | <b>4</b>  |
| <b>3.0</b> | <b>ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN.....</b>  | <b>7</b>  |
| <b>4.0</b> | <b>PLANUNGSKONZEPTION .....</b>  | <b>10</b> |
| <b>5.0</b> | <b>FESTSETZUNGEN / PLANINHALTE.....</b>  | <b>11</b> |
| <b>6.0</b> | <b>PLANUNGSALTERNATIVEN / NULLVARIANTE.....</b>                                | <b>21</b> |
| <b>7.0</b> | <b>AUSWIRKUNGEN UND ABWÄGUNG.....</b>  | <b>22</b> |
|            | <b>Anhang 1: Artenschutzrechtliche Betrachtung/ Prüfung (saP) .....</b>        | <b>24</b> |
|            | <b>Anhang 2: Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls (§§ 7 und 9 UVPG) .....</b> | <b>28</b> |

## 1.0 VORBEMERKUNGEN

### *Verfahren*

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Saarbrücken hat in seiner Sitzung am 11.02.2020 den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 312.11.00 „Rathausblock“ im Stadtteil Dudweiler gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in Form einer frühzeitigen Offenlage gem. § 3 Abs. 1 BauGB und einer (eingeschränkten) Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB statt. Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurden Pläne des städtebaulichen Konzepts, die Perspektive eines Gebäudemodells sowie Unterlagen mit Informationen zum Plangebiet, den Planungszielen und dem Bebauungsplanverfahren öffentlich bekannt gemacht. Zusätzlich fand am 02.06.20 eine Onlineveranstaltung mit dem Oberbürgermeister statt, in der er mit anderen Vertretern der Stadt Saarbrücken bei einem Rundgang durch das Plangebiet die Planung vorstellte und Fragen beantwortete. Eingegangene Stellungnahmen bezogen sich auf die Architektur des geplanten Gebäudes sowie auf die Umnutzung der Bestandsgebäude.

Eine Bürgerinformationsveranstaltung wurde zu Beginn der ersten Offenlage am 17.09.2020 im Bürgerhaus Dudweiler nachgeholt.

Da es sich bei dem Standort um eine Fläche handelt, auf die die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB zutreffen, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die festzusetzende Größe der Grundfläche beträgt weniger als 20.000 qm. Durch den Bebauungsplan wird ein Projekt der Nachverdichtung ermöglicht. Die Änderungen bewirken darüber hinaus weder die Zulässigkeit von Vorhaben mit der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung, noch sind Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter gegeben.

Da es sich bei Zugrundelegung der insgesamt möglichen Grundfläche um ein Vorhaben im Sinne der Anlage 1 UVPG, Nr. 18.6.2 und 18.8 (EKZ < 5.000 qm) handelt, wird eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. Anlage 3 UVPG durchgeführt (siehe Anhang).

Diese kommt zu dem Ergebnis, dass keine UVP-Pflicht besteht.

Erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen wird mit entsprechenden Festsetzungen, die gutachterlich hergeleitet sind, von vorne herein entgegengewirkt, so dass davon auszugehen ist, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Die Arbeitsgruppe Stadt- und Umweltplanung GmbH, Saarbrücker Straße 178, 66333 Völklingen, wurde mit der Erarbeitung des Bebauungsplanes beauftragt.

Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten die in der Planzeichnung bzw. im Textteil genannten Gesetze und Verordnungen.

### *Erfordernis / Ziel der Planung*

Es wird beabsichtigt im Plangebiet ein großflächiges Einzelhandelsangebot mit Dienstleistungs- und Büro- sowie Wohnnutzungen zu kombinieren und zu realisieren. Im Erdgeschoss des geplanten Gebäudes soll nach Abriss der bausubstanziell maroden Gebäude ein großflächiger Einkaufsmarkt entstehen. In den sich darüber befindlichen Geschossen sollen neben Wohnungen, Dienstleiter und Büros angesiedelt werden.

Ziel des Bebauungsplans ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplanten Nutzungen zu schaffen. Im Zuge der Umsetzung des Projektes soll das denkmalgeschützte Gebäude „Nassauer Hof“ in der Saarbrücker Straße 267 in die Planung integriert werden und bestehende Missstände beseitigt werden. Weiterhin sind neue Fußwegeverbindungen geplant. Sowohl aus der Saarbrücker Straße, als auch von der Rathausstraße und der Sulzbachtalstraße soll der Markt für Fußgänger zu erreichen sein. Durch die Ansiedlung eines neuen Einkaufsmarktes und die Schaffung neuer Wegeverbindungen wird die Attraktivität des Dudweiler Zentrums, insbesondere der nahegelegenen Fußgängerzone gestärkt.

Das Gelände eignet sich aufgrund der zentralen Lage im gesamtstädtischen Siedlungsgefüge gut für die geplanten Nutzungen.

## 2.0 PLANGEBIET

*Abgrenzung* Der Geltungsbereich, der eine Fläche von rund 0,8 ha umfasst, wird wie folgt begrenzt:

Im Nordwesten: durch die Sulzbachtalstraße

Im Nordosten: durch die Rathausstraße

Im Südosten: durch die Saarbrücker Straße

Im Süden: durch die südliche Begrenzung des Grundstücks Saarbrücker Straße Nr. 267

Die exakten Geltungsbereichsgrenzen sind der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu entnehmen.

*Umgebende Nutzungen*

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage in Dudweiler zwischen der Hauptverkehrsachse Sulzbachtalstraße und der als Fußgängerzone ausgebauten Saarbrücker Straße. Die umliegenden Bereiche zeichnen sich durch einen Charakter, vergleichbar mit einem Mischgebiet aus. Gegenüber dem Rathaus liegt eine Parkplatzfläche, weswegen der Straßenraum in diesem Abschnitt von keiner Bebauung gefasst ist.

*Siedlungs-/ Nutzungsstruktur*

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich inmitten des Saarbrücker Stadtteils Dudweiler. Dies spiegelt sich auch in seiner zentralen Nutzungsstruktur und Nutzungsmischung wider. Einzelhandel, Dienstleistung, sowie Verwaltung konzentrieren sich in der Umgebung des Geltungsbereichs. Dazu zählt auch das im nördlichen Bereich befindliche Dudweiler Rathaus. An der Sulzbachtalstraße ist das Planareal von zwei großen Parkplatzanlagen geprägt. Die beiden Parkplätze sind von einer 25 Meter breiten Grünfläche voneinander getrennt.

*Verkehr*

Das Plangebiet ist über die Sulzbachtalstraße und die Rathausstraße erschlossen. Der damit verbundene Vorteil einer guten Anbindung mit dem Auto ist jedoch mit Geräuschemissionen verbunden. Darauf wird mit der Schaffung einer Raumkante zur Sulzbachtalstraße hin reagiert. Innerhalb des Geltungsbereichs verlaufen zudem einige Fußgängerverbindungen, die durch die Neukonzeption noch gestärkt werden.

Die Dimensionierung des Verkehrsraums der betroffenen Straßen wird den Anforderungen an den Straßenraum als fußläufige Verbindung und für den MIV gerecht.

---

|  |  |
|--|--|
| <i>Naturraum/ Geologie</i>             | <p>Durch die Lage im Siedlungsbereich ist nicht mit natürlichen Bodenverhältnissen zu rechnen. Nach der Quartärkarte des Saarlands sind im Plangebiet Auenlehme und Sande sowie Hochflutlehm vorzufinden. Daneben sind periglaziale Lagen über Sandsteinen und -konglomeraten des Buntsandsteins und der Kreuznach Formation des Rotliegenden vorzufinden. Durch die größtenteils starke anthropogene Nutzung ist der Boden der stark veränderten und versiegelten Bodeneinheit zuzuordnen.</p>  |
| <i>Hydrologie</i>                      | <p>Unmittelbar innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Oberflächengewässer. Nördlich des Geltungsbereichs verläuft der Sulzbach, der den Geltungsbereich jedoch nicht tangiert.</p> <p>Der Geltungsbereich befindet sich nicht in einer Trinkwasserschutzzone. Teile der überplanten Flächen liegen aufgrund ihrer topografischen Gestaltung innerhalb einer Starkregenisikofläche bis zu einer Tiefe von 1m.</p>  |
| <i>Altlasten-<br/>verdachtsflächen</i> | <p>Das Kataster für Altlasten und altlastverdächtige Flächen weist zum bisherigen Zeitpunkt keine Verdachtsflächen aus. Sollten Altlasten/Altlastenverdachtsflächen bekannt werden, sind diese anzuzeigen und dem Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz (LUA) in seiner Funktion als Bodenschutzbehörde mitzuteilen.</p> <p>Das Plangebiet ist heute schon weitgehend baulich genutzt und zu einem großen Anteil versiegelt. Die heute schon zulässigen Nutzungen werden nicht grundlegend geändert, insbesondere werden keine schutzbedürftigeren Nutzungen als die heute schon zulässigen und vorhandenen festgesetzt. Daher ist davon auszugehen, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung durch den Bebauungsplan gewahrt bleiben.</p> |
| <i>Klima/Lufthygiene</i>               | <p>Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades und der baulichen Vornutzung kann der Geltungsbereich aus bioklimatischer Sicht als „weniger günstig“ eingestuft werden. Laut Landschaftsplan wird das Plangebiet als „mittel belastetes Siedlungsklimatop“ beschrieben.<sup>1</sup></p> <p>Die Parkplatzfläche wie die bebauten Flächen erfüllen aufgrund ihrer anthropogenen Prägung keine besonderen klimarelevanten Funktionen. Lediglich der Baumbestand innerhalb des Geltungsbereichs kann klimatologische Vorteile für die Fläche und das Umfeld bieten. Dieser ist daher, soweit dies möglich ist, zu erhalten. Die Straßenfläche bleibt in ihrer Funktion vollständig erhalten.</p>  |
| <i>Biotopstruktur</i>                  | <p>Die Bestandsaufnahme im Rahmen der Grünordnung erfolgte auf Basis vorhandener Luftbilder und örtlicher Inaugenscheinnahme. Dabei wurden die vorhandenen Bäume betrachtet und nach den Vorgaben der Saarbrücker Baumschutzsatzung erfasst. Die folgende Abbildung zeigt die ungefähren Standorte der erfassten Bäume, wie sie in Tabelle 1 aufgeführt sind.</p>  |

---

<sup>1</sup> <https://www.regionalverband-saarbruecken.de/planungsregion/planwerke/landschaftsplan/>



Abbildung 1: Ungefähre Standorte der in Tabelle 1 gelisteten Bäume

Relevante Flächen und Bereiche gibt es innerhalb des Geltungsbereiches aufgrund der nahezu vollständigen Versiegelung bzw. baulichen Nutzung jedoch praktisch kaum. Es sind lediglich 10 Bäume bzw. Baumgruppen im gesamten Geltungsbereich vorhanden, von denen alle unter die Baumschutzsatzung fallen. Zudem sind mehrere Gehölze vorhanden, die aufgrund ihres geringen Stammdurchmessers nicht für die Baumschutzsatzung relevant sind.

Tabelle 1: Auflistung der Bäume, die unter die Baumschutzsatzung fallen

| Baum Nr. | Art (dt.)                  | Art (wiss.)            | Stammdurchmesser (cm) | Stammumfang (cm) | Baumschutzsatzung: ja=1, nein=0 | Baumhöhe ca. m | Zustand |
|----------|----------------------------|------------------------|-----------------------|------------------|---------------------------------|----------------|---------|
| 1        | Spitzahorn                 | Acer platanoides       | 42                    | 131,9            | 1                               | 10             | gut     |
| 2        | Spitzahorn                 | Acer platanoides       | 26                    | 81,7             | 1                               | 7              | gut     |
| 3        | Spitzahorn                 | Acer platanoides       | 43                    | 135,1            | 1                               | 12             | gut     |
| 4        | Stieleiche                 | Quercus robur          | 54                    | 169,6            | 1                               | 12             | gut     |
| 5        | Roskastanie                | Aesculus hippocastanum | 75                    | 235,6            | 1                               | 10             | gut     |
| 6        | Abendländischer Lebensbaum | Thuja orientalis       | 30                    | 94,2             | 1                               | 6,5            | gut     |
| 7        | Spitzahorn                 | Acer platanoides       | 53                    | 166,5            | 1                               | 9              | gut     |
| 8        | Roskastanie                | Aesculus hippocastanum | 120                   | 377,0            | 1                               | 8              | mittel  |
| 9        | Scheinzypresse             | n.a.                   | 38                    | 119,4            | 1                               | 6              | gut     |
| 10       | Schwarzer Holunder         | Sambucus nigra         | 31                    | 97,4             | 1                               | 4,5            | gut     |

Für die in Tabelle 1 gelisteten Bäume muss entsprechend der Baumschutzsatzung der Stadt Saarbrücken jeweils ein begründeter Antrag auf Fällung gestellt werden. Gemäß den Bestimmungen der Satzung können Ausnahmen von den festgelegten Verboten genehmigt werden. Für genehmigte Ausnahmen, ist eine angemessene Ersatzpflanzung vorzunehmen und zu erhalten.

Weitere nennenswerte unversiegelte Freiflächen sind nicht vorhanden.

*Fauna*

Aus faunistischer Sicht stellen lediglich die höher gewachsenen Laubbäume Brut- und Nahrungshabitate für die Avifauna dar. Aufgrund der Lage im Stadtinnenbereich und dem großen Störgrad durch Verkehr ist nur mit „Allerwelts“-Vogelarten zu rechnen. Essentielle Habitate stellen sich nicht dar.

Für Insekten können Baumbestände einheimischer Baumarten als Lebensraum von Bedeutung sein. Fledermaushabitate in den abzubrechenden Gebäuden werden durch vorherige Begehungen untersucht und ggfs. entsprechende Maßnahmen durchgeführt, die Verbotstatbestände gemäß den Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes vermeiden.

Nähere Untersuchungen zur Fauna erübrigen sich daher. Besondere Standortbedingungen für weitere Tierarten sind nicht gegeben.

*Schutzgebiete*

Der im Vorangegangenen beschriebenen Situation entspricht auch die Tatsache, dass keine Schutzgebiete oder schützenswerten Strukturen vorhanden sind: Im Planbereich sind keine gemäß § 30 BNatSchG zu schützenden Strukturen vorhanden. Das ABSP<sup>2</sup> formuliert keine Maßnahmen und Zielvorgaben für das Bebauungsplangebiet. Gemeldete bzw. geplante Gebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung (Flora-Fauna-Habitat- bzw. EU-Vogelschutz-Richtlinie) sind nicht betroffen. Das Plangebiet liegt weder in einem SPA-Gebiet (Special Protection Area, im Rahmen Natura 2000) noch in einem IBA-Gebiet (International Bird Area). Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiete sind nicht betroffen. Naturnahe Strukturen oder besonders schutzbedürftige Arten sind nicht vorhanden.

*Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung*

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wird am Ende des Dokuments als Anhang 1 beigelegt.

*Stadtbild*

Das Stadtbild wird in erster Linie durch die mehrgeschossigen Gebäude und die angrenzenden Straßenräume bestimmt. Das Bauvorhaben soll dazu beitragen, dass Raumkanten geschlossen werden und sich der Block zur Sulzbachtalstraße hin schließt.

*Erholung*

Das Plangebiet erfüllt keine Freizeit- und Erholungsfunktionen.

*Denkmäler*

Im Plangebiet sind 2 Denkmäler vorhanden. Zum einen das Rathaus (Rathausstraße 5, Rathaus, 1875 von Neufang, Turm und Ostflügel 1905-06 von Heinrich Sturm) an der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs und zum anderen der Nassauer Hof (Saarbrücker Straße 267, Nassauer Hof, Jagdhaus, 1762). Diese sind beide in der Denkmalliste eingetragen und zu erhalten.

### 3.0 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

*Bestehende*

*Rechtsverhältnisse*

Für den Planbereich zwischen der Saarbrücker Straße und der Sulzbachtalstraße existiert bisher kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Dieser ist bislang als Innenbereich im Sinne von § 34 BauGB zu beurteilen.

*FNP*

Im wirksamen Flächennutzungsplan des Regionalverbandes Saarbrücken wird

<sup>2</sup> Gutachten „Daten zum Arten- und Biotopschutz“ (Arten- und Biotopschutzprogramm), Ministerium für Umwelt, Saarbrücken 1997

im Plangebiet eine gemischte Baufläche dargestellt. Weiterhin ist im Gebiet eine Fläche für den Gemeinbedarf für Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung (Rathaus) dargestellt.

Die vorgesehenen Festsetzungen können somit nicht als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen.

*Landschaftsplan*

Der Landschaftsplan trifft für den Geltungsbereich die Aussage „Siedlungsfläche“.

*Landesplanung*

Gem. LEP Siedlung wird die Landeshauptstadt Saarbrücken einschließlich des Stadtteils Dudweiler als Oberzentrum eingestuft und liegt im Bereich einer Siedlungsachse 1. Ordnung.

Die Stadt Saarbrücken wird im LEP Siedlung ein Wohnungsbedarf von 3,5 Wohnungen pro 1.000 Einwohner und Jahr zugestanden (31.10.2019). Daraus ergibt sich bis zum Jahr 2029 ein Wohnungsbedarf von 6.415 Wohneinheiten. Der jährliche Bedarf beläuft sich auf abgerundet 641 Wohneinheiten.

In Saarbrücken befinden sich derzeit 513 Baulücken (in Gebieten nach §§ 30, 33 und in Satzungen nach § 34 BauGB). Im vorliegenden Fall wird von 2 Wohneinheiten pro Baulücke ausgegangen:  $513 \times 2 = 1.026$  Wohneinheiten.

Gemäß Flächennutzungsplan des Regionalverbandes Saarbrücken stehen für den Kernbereich noch 44,6 ha Reserveflächen zur Verfügung, für den Nahbereich sind es ca. 20 ha. In Summe stehen Flächen für ca. 3.210 Wohneinheiten zur Verfügung. Damit werden Flächen für den Bedarf von ca. 5 Jahren bevorratet. Die Zieldichte für den Kernbereich im Oberzentrum beträgt 40 Wohneinheiten/ha. Im Plangebiet entstehen auf ca. 0,8 ha ca. 200 Studentenapartments. Damit wird die Zieldichte sogar noch überschritten, was aus dem urbanen Innenstadtbereich resultiert. Die vorgegebenen Dichtewerte sind siedlungstypisch bzw. orientieren sich an der Nutzungsart, die sich hauptsächlich durch studentisches und altersgerechtes Wohnen mit relativ kleinen Wohneinheiten prägt. Ggfs. wird konzeptabhängig die Zahl der Wohneinheiten noch leicht nach unten korrigiert. Es ergibt sich daraus kein grundlegender Konflikt mit den landesplanerischen Zielvorstellungen, da die Nachfrage nach Appartements in Saarbrücken stetig wächst. Die Planung trägt dazu bei, dass die Landeshauptstadt Saarbrücken den erforderlichen Wohnraumbedarf weiterhin abdecken kann.

Der Landesentwicklungsplan Umwelt trifft keine der Planung entgegenstehenden Aussagen.

*Einzelhandels- und  
Zentrenkonzept*

Der Geltungsbereich liegt teilweise im zentralen Versorgungsbereich des Stadtteils Dudweiler. Im direkten Umfeld sind Einzelhandelsgeschäfte vorhanden. Der Bereich ist für die Versorgungsaufgabe wichtig. Das Gutachten spricht speziell den Bereich südlich der Rathausstraße als Potenzialfläche an, welcher „z.B. zur Ansiedlung eines modernen Lebensmittelmarktes genutzt werden kann. Eine Anbindung der künftigen Nutzung an die übrige Handelslage ist zu gewährleisten.“ Die Anbindung des geplanten Lebensmittelmarktes an die übrige Handelslage wird durch die Schaffung neuer Fußwegeverbindungen in die Rathausstraße und Fußgängerzone (Saarbrücker Straße) erreicht. Durch die räumliche Verknüpfung des Marktes mit der bestehenden Geschäftslage in der Saarbrücker Straße wird das Plangebiet in den räumlichen Kontext des zentralen Versorgungsbereichs

integriert. Neben der Einzelhandelsnutzungen sind in den oberen Geschossen des geplanten Gebäudes auch Nutzungen wie Wohnen und Räumlichkeiten für Dienstleistungs- oder Bürotätigkeiten vorgesehen, die dazu beitragen, dass der Bereich auch funktional in den zentralen Versorgungsbereich eingebunden wird. Die vollständige Arrondierung des Plangebiets mit dem zentralen Versorgungsbereich aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus dem Jahr 2015 ermöglicht eine zukunftsfähige Sicherung und Stärkung der Versorgungsfunktion des Stadtbezirkszentrums und gewährleistet, dass der zentrale Versorgungsbereich auch künftig seine Versorgungsfunktion im Bereich nahversorgungsrelevanter Angebote angemessen wahrnehmen kann. (Gutachterliche Stellungnahme Junker& Kruse, 16.11.2020)<sup>3</sup>. Diese Aussage wird durch die Schließung des Edeka-Marktes (mit 600 qm VK) in direkter Umgebung in der Saarbrücker Straße noch unterstrichen. Dadurch ist es umso notwendiger, großflächigen Einzelhandel im Zentrum Dudweilers anzubieten. Das zentrenrelevante Sortiment setzt sich gemäß dem Einzelhandelsgutachten wie folgt zusammen:

| zentrenrelevante Sortimente                                   |   |
|---|---|
| <b>hiervon nahversorgungsrelevant</b>                         |   |
| Drogeriewaren   | Haushaltswaren <sup>4</sup>                                       |
| Getränke <sup>1</sup>   | Heimtextilien, Gardinen, Dekostoffe, Haus-, Bett- und Tischwäsche |
| Nahrungs- und Genussmittel <sup>2</sup>                       | Hörgeräte   |
| Parfümerie- und Kosmetikartikel                               | <b>K</b> unstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen                        |
| Pharmazeutika   | Künstlerartikel, Bastelzubehör                                    |
| Schnittblumen   | <b>L</b> ederwaren, Taschen, Koffer, Regenschirme                 |
| Zeitungen / Zeitschriften                                     | <b>M</b> usikinstrumente und Zubehör                              |
| Angler- und Jagdartikel, Waffen                               | <b>O</b> ptik, Augenoptik   |
| <b>B</b> ekleidung  | <b>P</b> apier, Büroartikel, Schreibwaren                         |
| Bild- und Tonträger   | Sanitätsartikel   |
| Bücher  | Schuhe  |
| Büromaschinen   | Spielwaren  |
| Computer und Zubehör  | Sportartikel und -geräte (inkl. Sportgroßgeräte <sup>5</sup> )    |
| Elektrokleingeräte  | Sportbekleidung   |
| Erotikartikel   | Sportschuhe   |
| <b>F</b> ahrräder und technisches Zubehör                     | <b>T</b> elekommunikation und Zubehör                             |
| Foto  | <b>U</b> hren, Schmuck  |
| Glas, Porzellan, Keramik <sup>3</sup>                         | Unterhaltungselektronik und Zubehör                               |
| <b>H</b> andarbeitswaren, Kurzwaren, Meterware, Stoffe, Wolle |   |

<sup>3</sup> Kurzfassung - Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2015 für die Landeshauptstadt Saarbrücken, Junker+Kruse, Dortmund

**Nicht-zentrenrelevante Sortimente (keine abschließende Auflistung)**

|  |   |
|--|---|
| Bauelemente, Baustoffe <sup>6</sup>                | Lampen, Leuchten, Leuchtmittel  |
| Bettwaren, Matratzen <sup>7</sup>                  | Maschinen / Werkzeuge   |
| Bodenbeläge, Teppiche (Auslegware)                 | Möbel <sup>12</sup>   |
| Campingartikel <sup>8</sup>                        | Pflanzen / Samen  |
| Eisenwaren, Beschläge                              | Reitsportartikel  |
| Elektrogroßgeräte                                  | Rollläden / Markisen  |
| Elektroinstallationsmaterial                       | Sanitärartikel  |
| Farben, Lacke                                      | Tapeten   |
| Fliesen  | Teppiche (Einzelware)   |
| Gartenartikel und -geräte <sup>9</sup>             | Topf- und Zimmerpflanzen, Blumentöpfe / Vasen (Indoor)                  |
| Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör <sup>10</sup> . | Zoologische Artikel (inkl. lebende Tiere und Tiernahrung) <sup>13</sup> |
| <sup>11</sup>                                      |   |
| Kinderwagen  |   |

## 4.0 PLANUNGSKONZEPTION

Der Rathausblock soll durch den Neubau eines gemischt genutzten Gebäudes aufgewertet werden. Dazu werden mehrere marode Gebäude, darunter ein leerstehendes Kino, abgerissen. Diese warfen bisher ein negatives Bild auf die Innenstadt Dudweilers in direkter Umgebung zum Rathaus. Daher soll eine städtebauliche Neuordnung erfolgen. Um das Image aufzuwerten, gilt es ein modernes Gebäude zu bauen, dass die Formensprache des Blocks aufgreift und eine neue Raumkante entlang der Straßenzüge schafft. Ziel ist es das Angebot an großflächigem Einzelhandel zu erweitern, um den Versorgungsbereich zu stärken.

Darum ist es geplant, im EG einen großflächigen Einzelhandelsmarkt mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.600 qm anzusiedeln. Es soll ein Einzelhandelsmarkt mit zentrenrelevantem Sortiment angesiedelt werden, der das Zentrum Dudweilers stärkt. In den oberen Geschossen wird ein Nutzungsmix ermöglicht, der sich u.a. aus studentischen bzw. altersgerechtem Wohnen, Dienstleistungen, medizinischen Versorgungseinrichtungen und Büros zusammensetzen kann. Es ist geplant, ein bis zu V-geschossiges Gebäude zu errichten, wobei das oberste Geschoss als Dachgeschoss (gem. Baugrenze rückspringendes Dachgeschoss) mit Dachterrasse auszubilden ist. Der eingeschossige Teil des Gebäudes über dem Einzelhandelsmarkt soll der intensiven und extensiven Begrünung dienen.

Ein Teil des Gebäudes wird mit einer Tiefgarage unterkellert, wobei die Topografie zur Sulzbachtalstraße ausgenutzt und das Geschoss nicht vollständig unter der Geländeoberkante liegen soll. Die Tiefgarage soll u.a. Platz für Technik- und Nebenräume bieten. Das Außengelände des Innenhofs wird gestaltet und intensiv begrünt. Für die anzulegenden Parkplatzflächen werden Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB getroffen. Die Erschließung erfolgt über die Sulzbachtalstraße über eine getrennte Ein- und Ausfahrt bzw. über eine Ausfahrt in die Rathausstraße. In dem Umgriff werden die bestehenden Fußwegebeziehungen gestärkt und ausgebaut. Durch den geplanten Gehweg entlang der Saarbrückerstraße 267 wird der Blockinnenbereich auch aus Richtung der Fußgängerzone erreichbar sein.

Des Weiteren sollen Fahrradstellplätze im öffentlichen Raum geschaffen werden. Die Festsetzungen des Mischgebiets orientieren sich am Bestand, welcher sich

durch eine Blockrandbebauung ausgezeichnet. Es handelt sich dabei um ein innerstädtisches Quartier, dessen Versiegelungsgrad nahe der 100 % liegt. Daran orientieren sich die Festsetzungen.

## 5.0 FESTSETZUNGEN / PLANINHALTE

*Art der baul. Nutzung* Der Bebauungsplan regelt die Art der baulichen Nutzung. Ziel ist es, auf der Fläche ein attraktives Sondergebiet zu entwickeln, das gestalterisch der exponierten Lage in Dudweiler gerecht wird. Der Standort soll Einzelhandel, Dienstleistungen und Wohnen innerhalb des neu geplanten Gebäudes miteinander kombinieren. Durch seine zentrale Lage innerhalb Dudweilers ist der Standort gut für die geplante Entwicklung geeignet.

SO Auf der Fläche wird dazu ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Lebensmittelmarkt und ergänzende Nutzungen“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Großflächiger Einzelhandel, Wohnen, Verwaltungs-, Büro- und Geschäftseinheiten und die verträglichen Dienstleistungen sind zulässig. Zulässig ist ein großflächiger Lebensmittelmarkt mit nahversorgungsrelevanten Kernsortiment mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.600 qm. Auch nicht nahversorgungsrelevantes Sortiment, was Bestandteil des zentrenrelevantem Sortiment ist, darf im Markt angeboten werden. Die Definition der Sortimentbeschränkung ergibt sich aus obenstehender Liste des Saarbrücker Einzelhandels- und Zentrenkonzept (2015). Die oberen Geschosse sind vorrangig dem Wohnen zugeordnet, wobei auch Büros etc. möglich sind. Um ausreichend Stellplätze für die Nutzer und Bewohner des Hauses vorhalten zu können, ist vorgesehen eine Tiefgarage unter dem Gebäude des Sondergebiets zu errichten. Daneben sollen Technikräume und Nebenräume wie bspw. Fahrradabstellräume, Brandschutzmeldetechnik etc. dort unterkommen. Folgende Zulässigkeiten ermöglichen den gebäudeinternen Nutzungsmix umzusetzen:

Zulässige Nutzungen:

In dem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Lebensmittelmarkt und ergänzende Nutzungen“ sind gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 abs. BauNVO zulässig:

- ein großflächiger Lebensmittelmarkt mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 1.600 qm.  
Die Definition der zulässigen nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente erfolgt nach der Sortimentsliste des Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Saarbrücken von 2015
- Büro-, Geschäfts-, Dienstleistungs- und Verwaltungsräume
- Wohnungen ab dem 1.OG
- Tiefgaragen, Stellplätze sowie die erforderlichen Zufahrten

Da es sich um eine innenstadtnahe Lage mit viel fußläufigem Verkehr handelt, in dessen Umfeld sich u.a. Kirchen und Einzelhandel befinden, werden folgende Nutzungen ausgeschlossen. Sie würden auch in Anlehnung zu den denkmalgeschützten Häusern im Umfeld ein negatives Image auf den Standort haben, was zu Trading Down Effekten führen könnte und die umliegenden Nutzungen abwertet.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden als nicht zulässig in dem Sondergebiet festgesetzt:

- Bordelle und bordellartige Betriebe
- Vergnügungsstätten

Vergnügungsstätten entsprechen nicht dem Entwicklungsziel für den Standort, konkurrieren hinsichtlich Flächenbedarf mit anderen Nutzungen und lassen überdies die Entwicklung eines Umfeldcharakters befürchten, der zu einem Trading Down Effekt führen kann. Bordelle u.ä. werden explizit ausgeschlossen, um die Relevanz dieses Ausschlusses am Standort zu betonen.

In anderen Stadtvierteln sind diese Nutzungen zulässig, sodass es aufgrund des Ausschlusses nicht zu einer Negativplanung kommt.

Der Nutzungskatalog dient insgesamt dazu, gebäudeintern einen funktionalen Nutzungsmix zu ermöglichen. Durch die Zulässigkeit der Nutzungen werden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für ein standortverträgliches, zukunftsfähiges Gebäude im Zentrum von Dudweiler geschaffen.

MI

Das im Plan gem. § 6 BauNVO festgesetzte Mischgebiet orientiert sich am Bestand und setzt diesen mit seinen vorhandenen Nutzungen fest. Die Nutzung definiert sich durch Wohnnutzungen im Mix mit Verwaltungseinheiten und Geschäften zur Deckung des täglichen Bedarfs, sowie Büronutzungen.

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Es ist notwendig, ab dem Erdgeschoss Wohnnutzungen zuzulassen, da sich im Gebiet bzw. in dessen direktem Umfeld auch reine Wohngebäude befinden. Dies dient der potenziellen Entwicklung des Gebiets zu einem zentralen Wohnstandort, wobei die geschäftsorientierten Nutzungen entlang der Fußgängerzone die wichtigere Rolle spielen.

Folgende Nutzungen entsprechen aus bereits oben genannten Gründen nicht dem gewünschten angestrebten Gebietscharakter des innenstadtnahen Quartiers. Demnach wird gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO festgesetzt, dass folgende Nutzungen unzulässig sind:

- Tankstellen
- Gartenbaubetriebe
- Vergnügungsstätten

Ferner werden Bordelle und bordellartige Betriebe ausgeschlossen.

Tankstellen und Gartenbaubetriebe sind am Rande der Fußgängerzone nicht nur unpraktikabel, sondern sind an dieser Stelle auch aufgrund des Platzbedarfs nicht umsetzbar. Es gibt ausreichend Flächen in Stadtgefüge, die eine solche Nutzung vorteilhafter unterbringen können, bspw. an Hauptverkehrsstraßen oder in den Randbereichen. Bordelle u.ä. gehören nicht zu den regelmäßig im MI zulässigen Nutzungen, werden aber dennoch explizit ausgeschlossen, um die Relevanz dieses Ausschlusses am Standort zu betonen.

*Maß der baul. Nutzung* Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 19 BauNVO wird die Obergrenze der GRZ für das Sondergebiet auf 1,0 festgesetzt. Die GRZ im Mischgebiet wird auf 1,0 festgesetzt. Dadurch wird die Obergrenze der GRZ des § 17 (1) BauNVO überschritten. Im MI ist dies begründet durch die Orientierung am Bestand, der mit Nebengebäuden die Grundfläche fast vollständig versiegelt. Auch das Rathaus als Denkmal überbaut seine Fläche zu 100 %. Um diesen Bestand einer vollständig überbauten Blockrandbebauung zu sichern, ist es notwendig eine vollständige Überbauung möglich zu machen.

Die in der BauNVO gemäß § 17 BauNVO vorgesehene GRZ wird durch das Sondergebiet überschritten, da die Fläche durch Stellplätze, die unbedingt notwendig für den großflächigen Einzelhandel sind, fast vollständig versiegelt wird. Die Fläche ist aber bereits im Bestand zum großen Teil versiegelt, sodass sich daraus keine zusätzlichen negativen Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter ergeben. Es wird angestrebt, die bestehenden Bauminseln zu erhalten, die nicht vom Bau betroffen sind.

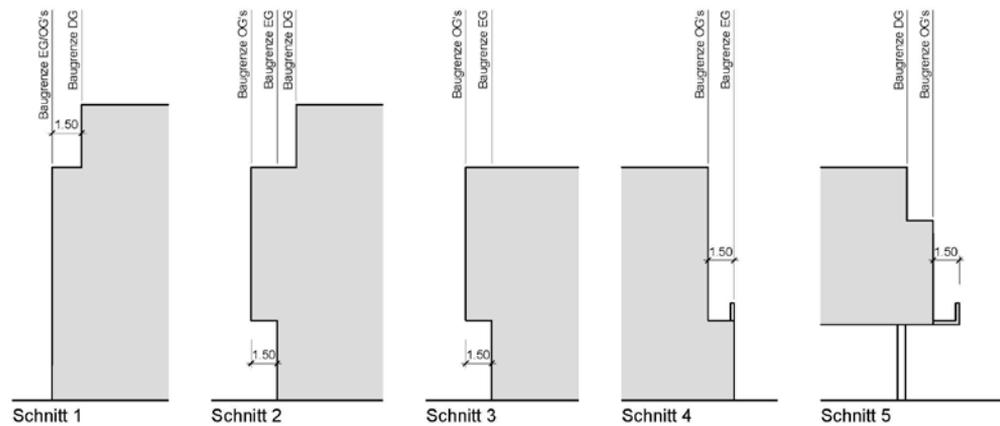
Mit der Planung wird die Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes ermöglicht, der die Innenstadt von Dudweiler, insbesondere die Wohn- und Arbeitsqualität sowohl funktional als auch gestalterisch beeinträchtigt hat. Das Erscheinungsbild und Image des Quartiers wurden gestört. Eine Behebung des städtebaulichen Missstandes und Aufwertung dient daher der Verbesserung der Umfeldqualität und damit der Wohn- und Arbeitsqualität. Die negative Situation hat bereits viele Jahre andauert, ohne dass eine Veränderung angestoßen werden konnte. Mit der nun vorliegenden Planung kann aber das Ziel einer Aufwertung erreicht werden. Die Neuordnung setzt voraus, dass die Fläche in städtebaulich vertretbarer Weise wirtschaftlich darstellbar bebaut und umgenutzt wird. Daher soll eine GRZ von 1,0 festgesetzt werden, um eine wirtschaftliche und dem Standort im Zentrum angemessene Verdichtung zu erreichen.

Die Gebäudehöhen werden innerhalb des Plangebietes durch die Angabe der maximalen Zahl an Vollgeschossen in Verbindung mit maximalen Gebäudehöhen im SO und Traufhöhen im Bereich des MI festgesetzt. Diesen orientieren sich an den umliegenden Gebäudestrukturen und beeinträchtigen damit nicht das Stadtbild. Zudem wird für die Gebäudedurchfahrt bzw. -durchgang von der Sulzbachtalstraße im markierten Bereich eine lichte Durchfahrts bzw. -durchgangshöhe von 4m festgesetzt, die dann erforderlich ist und eingehalten werden muss, wenn die Feuerwehrausfahrt durch diese Durchfahrt erfolgt.

*Bauweise* Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO wird für das Sondergebiet eine abweichende Bauweise festgesetzt. Dies resultiert daraus, dass Gebäudelängen über 50 m sowie eine Bebauung einer Grundstücksgrenze möglich sind. Auch diese Festsetzung dient insbesondere dem Ziel homogener Baufluchten entlang des öffentlichen Straßenraumes. Für das Mischgebiet wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt, die sich am Bestand orientiert. Die Festsetzungen für das Mischgebiet dienen der Bestandssicherung.

*Überbaubare Grundstücksflächen* Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden, wenn dies städtebaulich vertretbar ist. Ein Vortreten im rückwärtigen Bereich zum Innenhof hin ist für lärmschutztechnisch relevante Maßnahmen um bis zu 1,5 m in einer Höhe von 5 m zulässig. Dies ist insbesondere durch energeti-

sche und schallschutztechnische Maßnahmen im Fassadenbereich möglich, welche auch im Schallschutzgutachten beschrieben sind (Firu Gfl mbH, Juni 2020). Die nachfolgende Skizze verdeutlicht die Situation der auskragenden Teile und der Vor- und Rücksprünge an der lärmschutzrelevanten Fassade.



Quelle: Architekten Theiss Planungsgesellschaft mbH

### Stellplätze/ Garagen

Gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass Stellplätze innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Deren Ein- bzw. Ausfahrten von der Sulzbachtalstraße und der Rathausstraße sind entsprechend gekennzeichnet. Um keine Verkehrsbehinderungen zu erzeugen, ist es notwendig getrennte Ein- bzw. Ausfahrten zu errichten. Optional ist auch eine Ausfahrt in die Rathausstraße neben dem Rathaus zulässig, sofern eine Grundstücksverfügbarkeit besteht. Dies ist gutachterlich als funktional nachgewiesen und verkehrstechnisch durch Überprüfung der Knotenpunkte gewährleistet (siehe Ver-

kehrsgutachten, Nachweis der Verkehrsverträglichkeit, PJG, 07/2020). Die detaillierte Planung der Lichtsignalanlage einschließlich Simulation auf Basis einer aktuellen Verkehrserhebung ist in dem Bebauungsplan nachfolgenden Planungsschritten (Bauantrag) zu erbringen.

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind innerhalb der Baugebiete allgemein zulässig. Dies gilt insbesondere für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.

Die Festsetzungen tragen dem Umstand Rechnung, dass es sich beim Plangebiet um ein sehr intensiv genutztes innerstädtisches Quartier mit hoher Nutzungsintensität und demgemäß entsprechend hohem Bedarf an Stellplatzflächen handelt.

#### *Geh-, Fahr-, Leitungsrechte*

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB werden im Bebauungsplan die zur fußläufigen Erschließung der Baugebiete erforderlichen Gehrechte auf dem Gelände festgesetzt. Es handelt sich dabei um eine Fuß- und Radwegverbindung in Nord-Süd-Richtung und Ost-West-Richtung. Über den Parkplatz können zudem Fußgänger passieren, um auf die Sulzbachtalstraße zu gelangen.

#### *Ver-/Entsorgung*

Das Plangebiet ist eine bereits nahezu vollständig bebaute Fläche. Für Um- oder Neubaumaßnahmen erfolgt ein Anschluss an die bereits vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen. Dabei gilt es, den auf der Fläche vorhandenen Trafo zu sichern. Daher wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB eine Versorgungsfläche Trafostation (Elektrizität) festgesetzt. Bei Planrealisierung sind die zuständigen Leitungsträger zu kontaktieren.

#### *Lärmschutz*

Zur Einhaltung der Lärmwerte an der geplanten Wohnbebauung am Tag werden zum Schutz vor den Gewerbelärmeinwirkungen folgende Lärmschutzmaßnahmen gemäß Lärmschutzgutachten<sup>4</sup> festgesetzt:

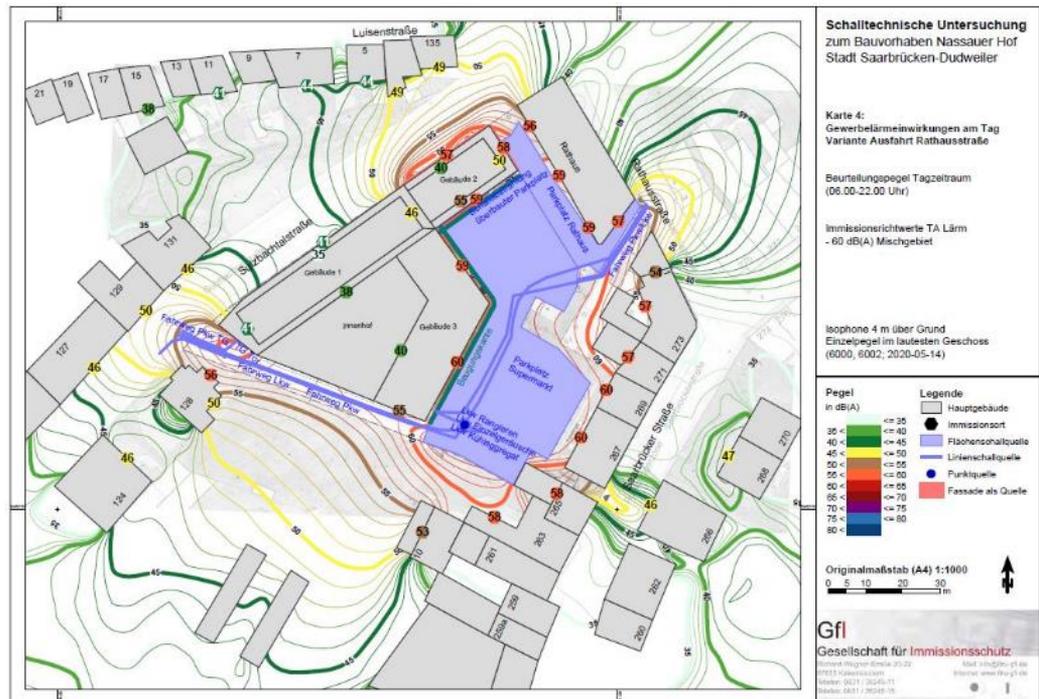
In der Planzeichnung sind die lärmempfindlichen Gebäudeseiten (gelb) markiert, um zu definieren, worauf sich die folgende Festlegung bezieht. Zum Schutz der zulässigen Wohnungen in den Obergeschossen des geplanten Sondergebiets vor den Gewerbelärmeinwirkungen ist an den gekennzeichneten Baugrenzen durch bauliche Maßnahmen vor den Fassaden der geplanten Wohnnutzungen eine wirksame Beugungskante auszubilden, die in einer Höhe von mindestens 5,0 m über Grund und in einem Abstand von mindestens 1,5 m vor der Außenwand des Obergeschosses verläuft. Von dieser Festsetzung kann abgewichen werden, wenn die Gewerbelärmeinwirkungen vor offenbaren Fenstern von Aufenthaltsräumen an den gekennzeichneten Baugrenzen durch bauliche Maßnahmen wie z.B. schalltechnisch wirksame Balkonbrüstungen, um mindestens 5 dB(A) gemindert werden.

Alternativ können auch andere Lärmschutzmaßnahmen an der Fassade ausgebildet werden, soweit diese bewirken, dass die Lärmschutzrichtwerte eingehalten werden. Unter Berücksichtigung der Lärmschutzmaßnahmen werden gemäß schalltechnischem Gutachten die Grenzwerte zum Lärmschutz eingehalten.

An in nachstehender Abbildung markierten Fassaden (grün markierte Fassaden (Gebäude 2 und 3), 59-60 db(A)) sind entsprechende Lärmschutzmaßnahmen

<sup>4</sup> Schalltechnische Untersuchung zum Bauvorhaben „Nassauer Hof“, Juli 2020, Firu GmbH

vorzusehen. An den Fassaden der Umgebungsbebauung sind keine lärmschutztechnischen Maßnahmen notwendig.



Quelle: Schalltechnische Untersuchung zum Bauvorhaben „Nassauer Hof“, Juli 2020, Firu GmbH

Die Anlieferung ist einzuhausen. Die Be- und Entladevorgänge sind bei geschlossenem Tor durchzuführen. Dies dient dem Schutz der umliegenden Häuser von Geräuschimmissionen.

Die Fahrbahnbeläge sowie die Beläge des Parkplatzes sind asphaltiert auszuführen. Somit sind keine geräuscharmen Einkaufswagen notwendig, da diese keine zusätzliche Verringerung der Lärmemissionen verursachen. Die Abdeckungen von ggf. erforderlichen Regenrinnen im Bereich der Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage sind lärmarm auszuführen und vorgesehene Rolltore nach dem Stand der Lärminderungstechnik vorzusehen.

Für Schlafräume, Kinderzimmer und Wohn-/Schlafräume in Ein- Zimmer-Wohnungen, die an der straßenzugewandten Fassade angeordnet werden und ausschließlich Fenster zur Straße haben, ist eine fensterunabhängige Belüftungsmöglichkeit während der Nachtzeit sicherzustellen.

Durch eine geeignete Grundrissorientierung und bauliche Maßnahmen ist sicherzustellen, dass jede geplante Wohnung über mindestens einen Aufenthaltsraum verfügt, vor dessen Fenster der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für Verkehrslärmeinwirkung in Mischgebieten am Tag von 64 dB(A) eingehalten wird. Dies kann auch durch bauliche Schallschutzmaßnahmen an dem Gebäude wie verglaste Vorbauten (z.B. teilverglaste Balkone, Loggien, Wintergärten), Prall-

scheiben, Doppelfassaden sichergestellt werden. Diese sind im Rahmen der späteren Baugenehmigung entsprechend der dort vorkommenden Nutzung nachzuweisen.

Im Sondergebiet ist für Schlafräume, auch Kinderzimmer sowie Wohn-/ Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen mit Fenstern, von denen direkte Sichtverbindung zur Sulzbachtalstraße besteht und die nicht über mindestens ein Fenster zur lärmabgewandten Seite verfügen, eine fensterunabhängige Belüftungsmöglichkeit (Luftwechsel von 20 m<sup>3</sup>/h pro Person) während der Nachtzeit sicherzustellen.

Ausnahmsweise kann auf die fensterunabhängige Belüftung verzichtet werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass in den Schlafräumen durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen (z.B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten) ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird.

Im Baugenehmigungsverfahren ist für das konkrete Bauvorhaben die Einhaltung der technischen Baubestimmungen in Bezug auf den Schutz gegen Außenlärm nachzuweisen.

Zum Schutz vor Außenlärm für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Ausgabe Januar 2018, einzuhalten. Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109-1 (Januar 2018) unter Berücksichtigung des maßgeblichen Außenlärmpegels und der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Gleichung:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Dabei ist  $K_{Raumart} = 30$  dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;  $L_a$  der maßgebliche Außenlärmpegel nach Punkt 4.5.5 der DIN 4109-2 (Januar 2018).

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w,ges} = 30$  dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes  $SS$  zur Grundfläche des Raumes  $SG$  nach DIN 4109-2 (Januar 2018), Gleichung 32 mit dem Korrekturwert  $KAL$  nach Gleichung 33 zu korrigieren.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass – insbesondere bei gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  erforderlich sind.

Mit der nachzuweisenden Einhaltung der Anforderungen der DIN 4109 werden wohnverträgliche Innenpegel in den geplanten Wohnungen sichergestellt. Bei den maßgeblichen Außenlärmpegeln an den der Straße nächstgelegenen Baugrenzen von bis zu 74 dB(A) sind bewertete Bau-Schalldämm-Maße von bis zu  $R'_{w,ges} = 44$  dB erforderlich.

Gemäß dem Lärmschutzgutachten wird auf Anlieferungszeiten und Öffnungszeiten hingewiesen, die berücksichtigt werden sollen. Eine Anlieferung des Lebensmittelmarktes oder eines Backshops im Nachtzeitraum gemäß der TA Lärm

(22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) ist nicht zulässig. Dies gilt sowohl für LKW's als auch für sonstige Transportfahrzeuge, z. B. Kleintransporter.

Näheres ist dem Gutachten zu entnehmen. Das Gutachten geht davon aus, dass keine Fenster von schutzbedürftigen Räumen über der Tiefgaragenzufahrt liegen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass im Lärmschutzgutachten eine Vielzahl von Maßnahmen benannt und konzipiert ist, welche im Zuge der Planrealisierung anzuwenden sind. Das Lärmgutachten und seine Maßnahmen sind bei der weiteren Planung zu berücksichtigen. In den Bebauungsplan sind entsprechende Festsetzungen eingeflossen. Maßgeblich und festgesetzt ist, dass im Zuge nachfolgender Planungsschritte, also der Detailplanung (Baugenehmigungsphase) die notwendigen Maßnahmen ergriffen werden, die erforderlich sind, um erhebliche Auswirkungen auszuschließen. Das Gutachten zeigt mögliche Maßnahmen auf, wobei im Zuge der weiteren Planung auch alternative Maßnahmen ergriffen werden dürfen, wenn nachgewiesen sind, dass diese ebenfalls geeignet sind, erheblich negative Auswirkungen auszuschließen.

Wenn die genannten Maßnahmen eingehalten werden, ist es also möglich, die Planung am Standort verträglich umzusetzen.

*Grünordnerische  
Festsetzungen*

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind Flachdächer zu begrünen, soweit sie nicht für Technikflächen benötigt werden und soweit keine öffentlich-rechtlichen Verordnungen und Richtlinien entgegenstehen. Damit wird u.a. § 49a des SWG ist entsprochen, da eine natürliche Versickerung und ein rückführen in den natürlichen Wasserkreislauf gefördert wird. § 49a WHG ist generell anzuwenden.

Die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen sind zu begrünen und zu gestalten. Je 150 qm baulich nicht genutzter Flächen ist mindestens 1 standortgerechter Hochstamm (großkronige Laubbäume, Baumqualität 3x verpflanzt mit einem Stammumfang von mindestens 16/18, Kronendurchmesser 7-10m) zu pflanzen.

Je 4 oberirdische Stellplätze ist ein standortgerechter, einheimischer Hochstamm (Laubbaum) zu pflanzen. Die Baumgrube muss mindestens 12 m<sup>3</sup> Inhalt, eine Tiefe von 1,5 m und 6 m<sup>2</sup> Größe der wasser- und luftdurchlässigen offenen Baumscheiben haben. Die Standorte der zu pflanzenden Bäume sind konzeptabhängig und dienen der Abschirmung der versiegelten Fläche vor der Sonneneinstrahlung. Dies wirkt sich positiv auf das Lokalklima aus. Es wird ein übermäßiges Überhitzen der versiegelten Flächen verhindert. Die Parkplätze sind entsprechend mit ausschließlich großkronigen Bäumen (7-10m) zu verschatten. Die Baumqualität ist auf einen Stammumfang von StU 16-18 festzulegen. In Verkehrsflächen sollten Hochstämme und Alleebäume/ Hochstämme für Verkehrsflächen mit einem Stammumfang von mind. 16 cm gepflanzt werden. Die Baumauswahl hat sich am aktuellen Stand der GALK Straßenbaumliste zu orientieren.

Auf der Dachfläche des SO2 ist eine Fläche mit einer Mindestgröße von 500 m<sup>2</sup> als reine Grünfläche ohne Überbauung mit technischen Anlagen zu entwickeln. Eventuell vorgesehene oberflächige Anlagen zur Behandlung/Rückhaltung von Niederschlagswasser sind naturnah zu gestalten. Die Fläche ist so mit Oberboden zu überdecken, dass die sich hier einstellenden Bodenverhältnisse eine dauerhaft grüne Vegetationsbedeckung (keine Xerothermvegetation) erlauben. Es ist eine Bedeckung des Erdgeschosses (SO2) mit Oberboden von mindestens 40 cm notwendig, um eine intensive Dachbegrünung sicherzustellen.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB sind entsprechend im Geltungsbereich die vorhandenen Bäume soweit wie möglich zu erhalten und zu pflegen. Die Baumschutzsatzung der Stadt Saarbrücken ist zu beachten. Im Falle einer Rodung / Beseitigung von Bäumen, sind diese nachzupflanzen. Vorhandene Bäume und Sträucher im Bereich der Straßenzüge und Innenhofbereiche sind ebenfalls zu erhalten und zu pflegen, soweit diese nicht unmittelbar von den Baumaßnahmen betroffen ist.

Die Baumschutzsatzung<sup>5</sup> der Landeshauptstadt Saarbrücken, die grundsätzlich alle Bäume im Siedlungsbereich ab einem Stammumfang von 80 cm, bei langsam wachsenden Baumarten ab 50 cm, unter Schutz stellt, ist zu beachten. Zur Kompensation des Verlustes solcher geschützten Bäume sind Ersatzpflanzungen (Pflanzung standortgerechter Laubbäume in Baumschulqualität mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm, 3xv, balliert) im Verhältnis 1 : 1 möglichst innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes durchzuführen. Für den Fall, dass die Ersatzpflanzungen nicht im Geltungsbereich selbst erfolgen können, können diese auch „auf einem anderen Grundstück des Eigentümers oder Nutzungsberechtigten, der Stadt oder eines zur Duldung bereiten Dritten [ ... ]" (§ 7 Abs. 2 BSchS) im räumlichen Zusammenhang zum Eingriffsort umgesetzt werden. Ist auch dies nicht möglich, sind Ausgleichszahlung von 1.000 € pro Baum gem. § 7 BSchS zu leisten. Können Ersatzpflanzungen gem. BSchS im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durchgeführt werden, sollten diese im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt werden. Die genaue Vorgehensweise bezüglich der Ersatzpflanzungen (Lage der Pflanzung, Auswahl der Baumarten sowie die Anforderungen an die Pflanzstandorte) sind mit dem Amt für Stadtgrün und Friedhöfe abzustimmen. Grundsätzlich sind für die Ersatzpflanzungen die einschlägigen Regelwerke zu beachten.

Insbesondere in hoch verdichteten und hoch versiegelten Stadtvierteln kommt jedem einzelnen Baum eine besondere Bedeutung für die Steigerung der Lebensqualität seiner Bewohner zu. Die Bäume wirken der Aufheizung im Stadtquartier in den Sommermonaten durch Verdunstungsleistung und Schattenwurf entgegen. Zusätzlich dienen sie der Filterung der vom Verkehr hochbelasteten Luft.

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind Nisthilfen an bzw. in den Gebäudefassaden vorzusehen. Dies dient der Unterstützung von Gebäudebrütern.

*Gestalterische  
Festsetzungen*

Da an die Planung gerade aufgrund ihrer exponierten Lage besondere gestalterische Anforderungen zu stellen sind, ist es wichtig gestalterische Vorgaben zu formulieren.

Daher werden im Bebauungsplan gemäß § 85 Abs. 1 Nr. 1, 3 und 5 LBO i.V.m. § 9 Abs. 4 und 6 BauGB für das Sondergebiet als örtliche Bauvorschriften insbesondere folgende gestalterischen Festsetzungen getroffen, die zur erforderlichen gestalterischen Aufwertung des gesamten Plangebietes und insbesondere auch der Förderung der Attraktivität der Wohnfunktion dienen.

- Dachflächen sind als Flachdächer oder flachgeneigte Dächer (bis maximal 7°) auszuführen.

<sup>5</sup> Saarbrücker Baumschutzsatzung – BSchS, Satzung über den Schutz der Bäume in der Landeshauptstadt Saarbrücken vom 23.04.2008

- Antennen oder Satellitenschüsseln können zugelassen werden, wenn sie so in die Gesamtgestaltung der Gebäude integriert werden, dass sie von den öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht einsehbar sind.
- Mülleimer- oder Containerstandorte sind ausschließlich innerhalb der Gebäude zulässig, soweit sie nicht eingehaust werden.
- Technische Dachaufbauten sind einzuhausen und gestalterisch einzubinden. Diese müssen von der Gebäudeaußenkante um 3m zurückzuspringen, um optische Beeinträchtigungen aus der Fußgängerperspektive zu vermeiden. Die technischen Aufbauten dürfen die maximale Gebäudehöhe um maximal 3m übersteigen.

#### *Hinweise*

- Für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind die derzeit geltenden technischen Richtlinien und die darin beschriebenen Mindestabstände, besonderes im Hinblick auf Ver- und Entsorgungsleitungen zu beachten.
- Bei Bodenfunden besteht eine Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot gem. §16 SDSchG. Die Vorschriften des Saarländischen Denkmalschutzgesetzes sind zu beachten und einzuhalten.
- Das Landesdenkmalamt weist darauf hin, dass neben den eigentlichen o.g. Baudenkmalern aufgrund von § 2 Abs. 3 des Saarländischen Denkmalschutzgesetzes (SDschG) auch das Erscheinungsbild des Denkmals Gegenstand der Denkmalpflege ist. Maßnahmen, die in die Substanz des Denkmals oder sein Erscheinungsbild eingreifen, bedürfen nach § 6 SDschG der Genehmigung des Landesdenkmalamtes, was auch den geplanten Komplex aus Einzelhandelsmarkt und Wohn- und Geschäftsräumen einschließt.
- Bei Rodungen sind die zulässigen Rodungszeiträume gemäß § 39 BNatSchG zu beachten (01. Okt. bis 28. Febr.). Sollten dennoch Rodungen/Rückschnittmaßnahmen außerhalb dieses Zeitraums notwendig werden, die über einen geringfügigen Rückschnitt hinausgehen, ist durch vorherige Kontrolle sicherzustellen, dass keine besetzten Fortpflanzungs-/Ruhestätten vorhanden sind.
- Das LUA verweist darauf, dass die leerstehenden Gebäude innerhalb des Plangebietes vor dem Abriss auf potenzielle Vorkommen von Fledermäusen und Höhlenbrütern überprüft werden sollten. Im Falle des Vorfindens streng geschützter Arten sind in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde entsprechende Maßnahmen zu ergreifen. Es wird vorgeschlagen an bzw. in der Fassade der Gebäude entsprechende Nisthilfen zu installieren.
- Die Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Saarbrücken ist zu beachten. Die Freibereiche sind möglichst mit standortgerechten, heimischen Gehölzen zu bepflanzen und strukturreich zu gestalten.
- § 49a des SWG ist anzuwenden.
- Die Ergebnisse des Lärmgutachtens basieren auf der Annahme, dass es keine Anlieferung des Lebensmittelmarktes oder eines Backshops im Nachtzeitraum gemäß der TA Lärm (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) gibt. Sollten sich die Anlieferungszeiträume ändern, ist gutachterlich nachzuweisen, dass die festgesetzten Lärmgrenzwerte eingehalten werden.
- Die Telekom weist darauf hin, dass sicherzustellen ist, dass
  - für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,
  - der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu

- sichern.
- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordination der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,
  - die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.
  - die zeitnahe Bekanntgabe der zugeteilten Straßennamen und Hausnummern. Die Telekom ist diesbezüglich frühzeitig zu beteiligen.
- Die EVS weist darauf hin, dass im Geltungsbereich der Hauptsammler 1.0 der AWA 239 Sulzbachtal-Jägersfreude verläuft. Bei der Durchführung von Maßnahmen im Bereich von Anlagen des EVS ist zu berücksichtigen, dass Sammler und Bauwerke des EVS „Besondere Anlagen“ im Sinne der §§ 74 und 75 TKG sind und der Daseinsvorsorge dienen.
- Die VSE weist darauf hin, dass bei allen Bauarbeiten im Bereich von Kabel und Freileitungen unbedingt das „Merkheft für Baufachleute“ zu beachten ist.
- Die Stadtwerke Saarbrücken weisen darauf hin, dass sich im Planungsgebiet eine Trafostation sowie Kabel verschiedener Spannungsebenen befinden. Diese Leitungen sind mit Dienstbarkeiten zu sichern und dürfen nicht überbaut werden.  
Unter Umständen ist eine Umverlegung notwendig, Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn abzustimmen.  
Außerdem wird darauf hingewiesen, dass alle im Bebauungsplangebiet befindlichen Versorgungsanlagen jederzeit frei zugänglich und die Trassen mit Baustellenfahrzeugen befahrbar sein müssen. Ein Überbauen mit Gebäuden oder befestigten Oberflächen, sowie die Bepflanzung von Bäumen und Buschwerk ist unzulässig.
- Die Vodafone Kabel Deutschland GmbH weist darauf hin, dass im Plangebiet Telekommunikationsleitungen liegen. Bei Bauausführung sind die Anlagen zu schützen bzw. zu sichern, dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden. Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung der Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, ist die Vodafone frühzeitig zu informieren.

## 6.0 PLANUNGSAALTERNATIVEN / NULLVARIANTE

Die Standort-Alternativen beschränken sich auf innerörtliche Freiflächen bzw. Flächen mit maroden Gebäudesubstanzen. Im Umfeld innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs gibt es keine weiteren Freiflächen bzw. leerstehende Gebäude, die verfügbar sind und eine ähnlich gute Flächeneignung (u.a. Lage, Erreichbarkeit, Größe, Zuschnitt) aufweisen. Daher entfällt die Standort-Alternativen Betrachtung.

Die Planung folgt dem Gebot der Innenentwicklung vor Außenentwicklung und damit dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Die Fläche eignet sich aufgrund der leerstehenden Vornutzung und der fast gesamten vorherigen Versiegelung der Fläche gut für die Bebauung. Der Einzelhandel an dieser Stelle stärkt das Zentrum Dudweilers und ist fußläufig gut angebunden.

Würde der vorliegende Bebauungsplan nicht aufgestellt werden, würde ein gro-

ßer Teil der Fläche weiter brach liegen und mit seinem Gebäudebestand verfallen. Die beabsichtigte Steuerung der Nutzungsarten im Plangebiet, insbesondere der unerwünschten Nutzungen mit ihren negativen Wirkungen könnte nicht erfolgen. Eine negative Entwicklung des Plangebietes wäre zu befürchten.

## 7.0 AUSWIRKUNGEN UND ABWÄGUNG

Mit Realisierung des Bebauungsplanes sind Auswirkungen auf einzelne der in § 1 Abs. 5 BauGB genannten Belange zu erwarten. Diese Auswirkungen werden im Folgenden erläutert und in die Abwägung mit eingestellt. Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Die Planung bezieht sich auf eine bereits größtenteils bebaute innerstädtische Bestandslage. Durch die Errichtung neuer baulicher Anlagen werden keine neuen Flächen im Außenbereich versiegelt. Insofern ist von einer möglichen weiteren Verdichtung, die wesentliche Auswirkungen auf das Raumgefüge haben wird, nicht auszugehen.

Das Projekt dient der nachhaltigen Entwicklung des Stadtzentrums Dudweilers. Zur Sicherung einer nachhaltigen grünstrukturellen Struktur trotz einer hohen baulichen Dichte, werden grünordnerische Festsetzungen getroffen.

Ökologische Belange werden im Bebauungsplanverfahren gemäß den gesetzlichen Vorgaben berücksichtigt. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wurde durchgeführt. Das Ergebnis ist als Anhang beigefügt.

Von einer baulichen Inanspruchnahme von Flächen gehen grundsätzlich immer Auswirkungen auf Boden, Klima, usw. aus. Im vorliegenden Fall handelt es sich allerdings um eine innerstädtische Brachfläche, die zum Teil bereits bebaut bzw. intensiv genutzt ist. Insofern handelt es sich um eine Maßnahme der Rekultivierung und damit der Innenentwicklung, die der Inanspruchnahme einer naturnahen, bislang ungenutzten Fläche unbedingt vorzuziehen ist.

Die Fläche hatte bislang keine besonders ausgeprägte klimarelevante Funktion. Dass die Fläche nunmehr eine bauliche Nutzung erfährt, bedeutet zwar grundsätzlich, dass Auswirkungen auf das Mikroklima zu erwarten sind. Derartige Auswirkungen sind aufgrund der Vornutzung jedoch nicht als erheblich einzustufen. Um mögliche Auswirkungen dennoch zu minimieren, werden entsprechende Festsetzungen getroffen (Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB, Dachbegrünung), die trotz geplanter Verdichtung eine positive klimatische Wirkung erwarten lassen.

Dachbegrünung geht zudem mit einer Rückhaltungsfunktion in Bezug auf das Niederschlagswasser einher, so dass sich diese Festsetzung ebenfalls positiv auf diesen Belang auswirkt.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um einen geringfügigen Eingriff in einen anthropogen überprägten und größtenteils versiegelten Innenstadtbereich, so dass kein erheblicher zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft entsteht. Maßnahmen zum Ausgleich oder zum Ersatz von Eingriffen erübrigen sich somit.

Die Festsetzung, dass die unbebauten Grundstücksflächen zu begrünen und zu

gestalten sind, sofern die zulässige GRZ nicht voll ausgenutzt wird, soll zur Verbesserung des Kleinklimas beitragen.

Im Hinblick auf das Schutzgut Wasser sind keine sich negativ auswirkenden Veränderungen zu erwarten.

Der Bebauungsplan schafft die Voraussetzung für eine Sicherung des zentralen Versorgungsbereichs durch die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsmarkts am Standort Dudweiler-Saarbrücken.

Die Schaffung von Wohnraum für Studenten und Senioren ist unter sozialen Gesichtspunkten ebenfalls relevant. Von negativen Auswirkungen auf soziale Belange ist nicht auszugehen.

Die Festsetzung einer GRZ von 1,0 für das Mischgebiet übersteigt die Obergrenze des § 17 BauNVO, orientiert sich dabei aber an der baulichen Nutzung im Bestand. Diese Situation genießt Bestandsschutz. Gleiches gilt für die Sondergebiete, wobei hier die Grenzwerte aus städtebaulichen Gründen überschritten werden. Der Markt und die notwendigen Stellplätze erfordern eine fast vollständige Versiegelung. Jedoch war die Fläche bereits vorher fast vollständig versiegelt.

Von einer Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist nicht auszugehen, da der Geltungsbereich nahezu vollständig bebaut ist. Vielmehr werden Arbeitsplätze und innenstadtnaher Wohnraum geschaffen, der gerade auch auf Studenten und Senioren zielt.

Das Plangebiet erfüllt als zentraler Bereich wichtige Versorgungsfunktionen für die Bevölkerung des Stadtquartiers. Diesem Belang wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Rechnung getragen. Die Maßnahmen dienen insbesondere der Sicherung der Versorgungsfunktion und der Stärkung der Nutzungsmischung einschließlich der Wohnfunktion als wichtigen belebenden Faktor. Dem Ziel der Stärkung der Wohnfunktion dienen insbesondere auch die Reglementierung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten und die Unzulässigkeit von Bordellen und bordellartigen Betrieben. Vergnügungsstätten können, wenn sie sich in einem Gebiet konzentrieren, andere Innenstadtnutzungen wie etwa Geschäfte und Dienstleistungen verdrängen, dadurch die Nutzungsvielfalt und die Wohnqualität mindern und damit letztlich das Niveau eines Viertels negativ beeinflussen. Eine Konzentration von Nutzungen wie Spielhallen und Vergnügungsstätten in einem zentralen Innerstadtbereich, in dem sich zudem wichtige Fußwegebeziehungen (u.a. Schulen, Bahnhof, usw.) verlaufen und Wohnbevölkerung lebt, sind aus städtebaulicher Sicht unverträglich.

Die Kompatibilität der Nutzungsintensivierung mit der Leistungsfähigkeit der Sulzbachtalstraße und der Rathausstraße wurde verkehrstechnisch untersucht und als machbar begutachtet. Unter Einhaltung der gutachterlichen Empfehlungen ist nicht von Einschränkungen durch die Erhöhung des Verkehrsaufkommens auszugehen.

Das Erschließungssystem ist bereits komplett vorhanden, so dass auch hierfür keine neuen Flächen versiegelt werden müssen. Es ergeben sich positive Auswirkungen auf die Belange der Fußgänger, da die Fläche an die Fußgängerzone grenzt und neue fußläufige Verbindungen in adäquatem Umfang geschaffen werden.

Durch die getroffenen Festsetzungen sind bezüglich der von dem großflächigen

Einzelhandelsmarkt emittierten Geräuschen keine negativen Veränderungen zu erwarten, da keine störenden Nutzungen festgesetzt werden, welche nicht ohnehin im Umfeld bestehen. Für die Neubaumaßnahmen werden lärmschutzrelevante Festsetzungen getroffen.

Aufgrund der innerhalb des Plangebietes vorwiegend voll-, bzw. teilversiegelten Flächen sind die wenigen vorhandenen Grünstrukturen als ökologisch geringwertig einzustufen. Höherwertige Biotopstrukturen sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Die Bäume haben kleinklimatische Bedeutung.

Die nur in sehr geringem Umfang vorhandenen Freiflächen innerhalb des Plangebietes stellen für verschiedene europäische Vogelarten („Allerwelts“-Arten) Lebensräume dar. Diese stehen weitestgehend weiterhin zur Verfügung. Somit kann eine Beeinträchtigung der Fauna und damit eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes ausgeschlossen werden. Es ist allerdings nicht auszuschließen, dass sich in Gebäudenischen, Ritzen, hinter Verkleidungen etc. Gebäudebrüter oder Zwergfledermäuse temporär aufhalten. Vor Abriss- bzw. Sanierungsarbeiten ist dies zu überprüfen.

Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten, wenn entsprechende Kontrollen vor Sanierungs- bzw. Abrissarbeiten bzw. Rodungen erfolgen.

Negative Beeinträchtigungen des Ortsbildes sind nicht zu erwarten, da das Plangebiet bereits heute zum größten Teil bebaut ist. Durch die getroffenen Festsetzungen fügt sich das neue Gebäude in das städtebauliche Umfeld ein und passt sich an die bereits vorhandenen Strukturen an. Vielmehr erfolgt eine gestalterische und funktionale Neuordnung. Die Baugrenzen werden der Umgebungsbebauung angepasst, sodass Raumkanten und ein fließender Übergang zu den angrenzenden Nachbargebäuden entsteht. Die Festsetzungen, die der Reglementierung der Gebäudehöhen dienen, die örtlichen Bauvorschriften oder auch die Zulässigkeiten von Stellplätzen und Garagen dienen dem Schutz des Stadtbildes.

Negative Beeinträchtigungen der Erholungsfunktion sind nicht zu erwarten, da das Gebiet selbst keine Erholungsfunktion besitzt.

Forst- oder landwirtschaftliche Flächen sind von der Planung nicht betroffen.

Kultur- oder Sachgüter sind von der Planung nicht betroffen. Einzeldenkmäler kommen zwar im Geltungsbereich vor, werden aber durch die Festsetzungen als Bestand gesichert.

## **ANHANG 1: ARTENSCHUTZRECHTLICHE BETRACHTUNG/ PRÜFUNG (SAP)**

### *rechtliche Grundlagen*

Gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG ist die artenschutzrechtliche Prüfung im Zuge der Bebauungsplanaufstellung bzw. -änderung (§ 18 Abs. 1 und Abs. 2 Satz 1 BNatSchG) auf streng geschützte Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie sowie auf europäische Vogelarten zu beschränken. Gem. § 44 Abs. 5 Satz 4 BNatSchG liegt bei der Betroffenheit anderer besonders geschützter Arten gem. BArtSchV bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens zur Umsetzung eines Bebauungsplanes kein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG vor.

Datengrundlage der artenschutzrechtlichen Prüfung sind die öffentlich zugänglichen

Internet-Quellen des GeoPortal Saarland, Daten des Landesamtes für Umwelt und Arbeitsschutz, weitere aktuelle Daten zum Vorkommen relevanter Arten im Saarland (u.a. Verbreitungsatlant, ABSP), allgemein anerkannte wissenschaftliche Erkenntnisse zur Autökologie, zu den Habitatansprüchen und zur Lebensweise der Arten.

*Prüfung*

Der Prüfung müssen solche Arten nicht unterzogen werden, für die eine Betroffenheit durch das jeweilige Projekt mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann. Bei der Prüfung werden die einzelnen relevanten Artengruppen der FFH-RL bzw. der VS-RL berücksichtigt und eine Betroffenheit anhand der derzeit bekannten Verbreitung, der innerhalb des Plangebiets vorhandenen Habitatstrukturen und deren Lebensraumeignung für die jeweilige relevante Art einer Tiergruppe, einem konkreten Nachweis im Plangebiet sowie ggf. durchzuführender Maßnahmen (Vermeidungs-, Minimierungs-, Ausgleichmaßnahmen) bewertet.

Dazu reicht i.d.R. eine bloße Potenzialabschätzung aus (BayVerfGH, Entscheidung v. 03.12.2013 - Vf.8-VII-13, BayVBl. 2014, 237 (238)).

**Tabelle 2: kurze tabellarische artenschutzrechtliche Prüfung**

| <b>Gruppen</b>                            | <b>Relevanz / Betroffenheit</b>                                     | <b>Anmerkungen</b>   |
|---|---|--|
| <i>Gefäßpflanzen</i>                      | keine Betroffenheit   | keine Vegetationsstrukturen für planungsrelevante Gefäßpflanzen im Geltungsbereich oder angrenzend   |
| <i>Weichtiere, Rundmäuler, Fische</i>     | keine Betroffenheit   | keine geeigneten Lebensraumstrukturen im Eingriffsbereich bzw. im direkten Umfeld  |
| <i>Käfer</i>                              | keine Betroffenheit   | keine geeigneten Lebensraumstrukturen im Eingriffsbereich bzw. im direkten Umfeld  |
| <i>Libellen</i>                           | keine Betroffenheit   | keine geeigneten Lebensraumstrukturen im Geltungsbereich bzw. im direkten Umfeld   |
| <i>Schmetterlinge</i>                     | keine Betroffenheit   | keine geeigneten Lebensraumstrukturen im Geltungsbereich bzw. im direkten Umfeld   |
| <i>Amphibien</i>                          | keine Betroffenheit   | keine geeigneten Lebensraumstrukturen im Geltungsbereich bzw. im direkten Umfeld   |
| <i>Reptilien</i>                          | keine Betroffenheit   | keine geeigneten Lebensraumstrukturen im Geltungsbereich bzw. im direkten Umfeld; isolierte Innenstadt-Lage mit Blockbebauung  |
| <i>Säugetiere (Fledermäuse)</i>           | keine erheblichen negativen Auswirkungen auf potenzielle Vorkommen  | potenzielle Quartiere an Gebäuden möglich (z.B. hinter Verkleidungen)  |
| weitere Säugetierarten Anh. IV FFH-RL     | keine Betroffenheit   | keine geeigneten Lebensraumstrukturen für Biber, Wildkatze oder Haselmaus im Geltungsbereich. isolierte Innenstadt-Lage mit Blockbebauung  |
| <i>Geschützte Vogelarten Anh. 1 VS-RL</i> | keine Betroffenheit   | keine geeigneten Lebensraumstrukturen im Geltungsbereich bzw. im direkten Umfeld. isolierte Innenstadt-Lage mit Blockbebauung  |
| <i>Sonst. europäische Vogelarten</i>      | keine erheblichen negativen Auswirkungen auf europäische Vogelarten | Im Geltungsbereich und den daran angrenzend vorhandenen Lebensraumstrukturen sind allgemein häufige und weit verbreitete europäische Vogelarten zu erwarten, die i.d.R. lokale Habitatverluste gut ausgleichen können.<br><br>Potenzielle Nistplätze für Gebäudebrüter in Gebäudenischen etc. sowie in den vorhandenen Bäumen im Innenblockbereich möglich |

*Ergebnis*

Nach Auswertung der Datenlage sind planungsrelevante Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie bzw. des Anhang I der VS-Richtlinie im übergeordneten Planungsraum bekannt. Innerhalb des Plangebietes finden sich jedoch kaum Habitatstrukturen für planungsrelevante Arten. Lediglich für synanthrope Fledermausarten bzw. Gebäudebrüter sind potenzielle Habitatstrukturen in Form von Gebäuden bzw. Gebäudeteilen vorhanden.

Fledermäuse

Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Plangebiet oder im Umfeld Gebäudequartiere synanthroper Arten (z.B. Zwergfledermaus) bzw. sich Tagesquartiere hinter Verkleidungen oder in Nischen und in größeren Bäumen, sofern diese Höhlungen bzw. Rindenspalten aufweisen, befinden.

Die Gebäude im Plangebiet wurden im Vorfeld auf Anzeichen von Fledermausbesatz kontrolliert. Zudem wurde eine abendliche Ausflugkontrolle durchgeführt. Dabei konnten zwar mehrere jagende Tiere in der Umgebung festgesellt werden, jedoch keine Ausflüge aus den Gebäuden.

Dennoch sollten die leerstehenden Gebäude innerhalb des Plangebietes und größeren Bäume unmittelbar vor dem Abriss bzw. der Fällung noch einmal auf potenzielle Vorkommen überprüft werden.

Avifauna

Aufgrund der innerstädtischen Lage sind vorwiegend störungstolerante Arten zu erwarten. Dabei handelt es sich in der Regel um allgemein häufige und nicht gefährdete Arten, deren Erhaltungszustand sich durch den Verlust einzelner Lebensräume nicht erheblich verschlechtert. Auch hier ist nicht auszuschließen, dass Gebäudebrüter, wie Sperlinge oder Tauben Nischen an Gebäuden bzw. Hohlräume an Fassaden nutzen. Größere Bäume können als Brutplatz bzw. Nahrungshabitat genutzt werden.

Folgende Maßnahmen sollten getroffen werden, um Konflikte zu vermeiden:

- Die leerstehenden Gebäudebereiche sollten unmittelbar vor Abriss auf Fledermäuse überprüft werden.
- Vor Sanierungs- oder Abrissarbeiten sind die Gebäude noch einmal auf Gebäudebrüter in Nischen / hinter Verkleidungen zu überprüfen.
- Die Beseitigung von Bäumen zwischen 01. März und 30. September unzulässig. Vor der Fällung von Bäumen sind diese auf das Vorhandensein von besetzten Nischen / Höhlen zu untersuchen.

Im Falle des Vorfindens streng geschützter Arten sind in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde entsprechende Maßnahmen zu ergreifen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand werden durch das geplante Vorhaben keine Verbotsstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG einschlägig, wenn die o.a. Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen beachtet werden. Ferner sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf den Erhaltungszustand einer lokalen Population relevanter Arten zu erwarten, wenn die gesetzlich vorgegebenen Rodungszeiten eingehalten werden.

Ausnahmegenehmigungen gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

*Quellenverzeichnis*

- BEZZEL, E. (1993): Kompendium der Vögel Mitteleuropas, Passeres-Singvögel  
BOS, J.; BUCHHEIT, M.; AUSTGEN, M.; MARKUS AUSTGEN; ELLE, O. (2005): Atlas der Brutvögel des Saarlandes. Ornithologischer Beobachtungsterring Saar (Hrsg.), Atlantenreihe Bd. 3  
BÜCHNER, S. & JUSKAITIS, R. (2010): Die Haselmaus  
DELATTINIA - ARBEITSGEMEINSCHAFT FÜR TIER- UND PFLANZENGEOGRAPHISCHE HEIMATFORSCHUNG IM SAARLAND E.V.: [http://www.delattinia.de/...](http://www.delattinia.de/)

Faltblatt Heldbock: [www.umwelt.sachsen.de/lfug](http://www.umwelt.sachsen.de/lfug)

FloraWeb: <http://www.floraweb.de/MAP/...>

GeoPortal: Saarland <http://geoportal.saarland.de/portal/de/...>

HERRMANN, M. (1990): Säugetiere im Saarland; Verbreitung, Gefährdung, Schutz

Hirschkaefer-Steckbrief der AGNU Haan e.V.: <http://www.agnu-haan.de/hirschkaefer/insektenbox>: <http://www.insektenbox.de/kaefer/heldbo.htm>

MINISTERIUM FÜR UMWELT DES SAARLANDES UND DELATTINIA: „Rote Listen gefährdeter Pflanzen und Tiere des Saarlandes“, Atlantenreihe Band 4, Saarbrücken 2008

Ministerium für Umwelt, Energie und Verkehr (Hrsg.), Daten zum Arten- und Biotopschutz im Saarland (ABSP – Arten- und Biotopschutzprogramm Saarland unter besonderer Berücksichtigung der Biotopverbundplanung, Fachgutachten) + Gewässertypenatlas des Saarlandes, Saarbrücken 1999

Moose Deutschland: <http://www.moose-deutschland.de/> (...)

NABU Landesverband Saarland, Biber AG; Die Verbreitung des Bibers (*Castor fiber albus*) im Saarland: [http://www.nabu-saar.de/...](http://www.nabu-saar.de/)

SAUER, E. (1993): Die Gefäßpflanzen des Saarlandes (mit Verbreitungskarten), Schriftenreihe „Aus Natur und Landschaft im Saarland“, Sonderband 5, MfU Saarland / DELATTINIA e.V. (Hrsg.)

Steckbrief zur FFH-Art 1079, Copyright LUWG - Stand: 23.11.2010

TROCKUR, B. et al. 2010, Atlas der Libellen, Fauna und Flora der Großregion, Bd. 1, Hrsg.: Zentrum f. Biodokumentation, Landsweiler-Reden

WERNER, A. (2019): Lepidoptera-Atlas 2016. Verbreitungskarten Schmetterlinge (Lepidoptera) im Saarland und Randgebieten. [Internet: <http://www.Delattinia.de/saar-lepi-online/index.htm>]

**ANHANG 2: ALLGEMEINE VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS (§§ 7 UND 9 UVPG)**

**i.V.m. Anlage 1 Nr. 18.8 und 18.6.2 und Anlage 3 zum UVPG**

| 1.  | <b>Merkmale des Vorhabens</b>  | <b>Die Merkmale eines Vorhabens sind insbesondere hinsichtlich folgender Kriterien zu beurteilen:</b>  |
|-----|--|--|
| 1.1 | Größe und Ausgestaltung des Vorhabens, Abrissarbeiten  | <p>Flächengröße des Geltungsbereiches: rd. 0,8 ha</p> <p>Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ein Sondergebiet und ein Mischgebiet fest.</p> <p>Innerhalb des Sondergebietes zulässig ist großflächiger Einzelhandel einschließlich der erforderlichen Stellplätze und Zufahrten, etc. mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 1.600 qm sowie Wohnen, Büros, Dienstleistungen etc.</p> <p>Innerhalb des Mischgebiets ist ein Nutzungsmix aus Wohnen, Verwaltung, Büros, Beherbergungsbetrieben, etc. zulässig.</p> <p>Im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes werden Abrissmaßnahmen durchgeführt.</p>   |
| 1.2 | Zusammenwirken mit anderen bestehenden oder zugelassenen Tätigkeiten                             | <p>Ein Einzelhandelsmarkt ist bereits seit vielen Jahren im Umfeld des Standorts vorhanden. Dieser wurde nun geschlossen. Da es sich in vorliegendem Fall im Wesentlichen um eine Festschreibung eines großflächigen Einzelhandels sowie die Nutzungen mit Büros und Wohnungen handelt, ergibt sich kein neues Zusammenwirken zu anderen Tätigkeiten. Teilweise wird auch nur der Bestand bauplanungsrechtlich gesichert.</p>  |
| 1.3 | Nutzung natürlicher Ressourcen (Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt) | <p>Bestand:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ehemaliges Kino mit Parkplatzflächen und Zufahrtsbereich bereits vorhanden, auch weiterer Gebäudebestand auf der Fläche vorhanden</li> <li>- Flächengröße ca. 0,8 ha</li> <li>- durch vorhandene Bebauung bereits stark anthropogen überformte Böden</li> <li>- keine Fließ- oder Oberflächengewässer vorhanden;</li> </ul> <p>Wesentliche Festsetzungen des Bebauungsplans</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sondergebiet (SO) großflächiger Einzelhandel</li> <li>- Mischgebiet (MI)</li> <li>- für das SO und das MK wird gem. § 19 BauNVO i.m.§ 17 Abs.2 BauNVO die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt</li> <li>- die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt; ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß ist gem. BauNVO (teilweise aus Lärmschutzgründen bis zu 1,5m) zulässig</li> <li>- Höhe der baulichen Anlagen wird bestimmt durch die maximal zulässige Anzahl an Geschossen. Diese wird mit II - IV zzgl. Staffel festgesetzt.</li> <li>- Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze und Garagen sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig</li> <li>- Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, auch, soweit der Bebauungsplan für sie keine besonderen Flächen festsetzt. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind innerhalb des Baugebiets allgemein zugelassen. Dies gilt insbesondere für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien, soweit nicht § 14 Abs. 1 BauNVO Anwendung findet</li> <li>- Stellplatzbegrünung mit 1 Baum / 4 Stellplätze</li> <li>- Extensive Dachbegrünung</li> </ul> |

|       |  |  |
|-------|--|--|
|       |  | Da das Plangebiet eine Fläche im Bestand überplant, wird kaum neuer Grund und Boden beansprucht.   |
| 1.4   | Abfallerzeugung  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Entwässerung (Schmutzwasser): Anschluss an bestehende Anlagen</li> <li>- Die anfallenden Abfälle werden vorschriftsmäßig entsorgt</li> <li>- Es werden keine stark verschmutzten bzw. behandlungsbedürftigen Abfälle (Sonderabfälle) erzeugt</li> </ul>   |
| 1.5   | Umweltverschmutzung und Belästigungen  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Planung im Bestand, es kommt zu keiner neuen Umweltverschmutzung und Belästigung</li> <li>- Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen</li> </ul>  |
| 1.6   | Risiken von Störfällen, Unfällen, 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 | <ul style="list-style-type: none"> <li>- durch Neubau und Betrieb des großflächigen Einzelhandels nur ein allgemeines Unfallrisiko. Der Bau erfolgt nach aktuellen Standards der Entfluchtung etc.</li> <li>- keine ökologischen Unfallrisiken zu erwarten, da die Fläche bereits vorgeplant wurde und anthropogen überprägt waren.</li> </ul> |
| 1.6.1 | verwendete Stoffe und Technologien   | - es kommen keine gefährlichen Stoffe oder Technologien zum Einsatz, zulässig ist großflächiger Einzelhandel einschl. begleitender Randnutzungen wie Wohnen, Büros, Dienstleistungen etc. in den Obergeschossen  |
| 1.6.2 | Die Anfälligkeit des Vorhabens für Störfälle im Sinne des § 2 Nr 7 der Störfallverordnung, insbesondere aufgrund seiner Verwirklichung innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes zu Betriebsbereichen im Sinne des § 3 Abs. 5a des BImSchG             | - bei dem Einzelhandelsmarkt handelt es sich nicht um ein Vorhaben gem. Störfallverordnung, weiterhin ist auch kein Achtungsabstand zu anderen Störfallbetrieben in der Umgebung einzuhalten, da sich keine Störfallbetriebe in der unmittelbaren Umgebung befinden  |
| 1.7   | Risiken für die menschliche Gesundheit, z.B. durch Verunreinigungen von Wasser oder Luft   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- es sind keine Risiken für die menschliche Gesundheit zu erwarten, da keine Neuplanung, sondern Planung im Bestand</li> <li>- Realisierung von Lärmschutzmaßnahmen</li> <li>- Verunreinigungen von Wasser und Luft sind nach Realisierung der Planung nicht zu erwarten</li> </ul>                     |

|           |  |
|-----------|--|
| <b>2.</b> | <p><b>Standort des Vorhabens</b></p> <p>Die ökologische <b>Empfindlichkeit</b> eines Gebietes, 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:</p> |
|-----------|--|

| 2.1 | Bestehende Nutzung des Gebietes  |  | Empfindlichkeit |      |
|-----|--|--|-----------------|------|
|     |  |  | ja              | nein |
|     | insbesondere als Fläche für Siedlung und Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen, für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung ( <b>Nutzungskriterien</b> )<br>(Empfindlichkeit: „ja“, wenn sehr hochwertige Ausprägung des Schutzgutes / Schutzstatus mind. in Teilen gegeben) |  |                 |      |
|     | Siedlung   | Umfeld ist von Wohn- und Mischnutzung geprägt, FNP stellt Plangebiet als gemischte Baufläche, als auch als Fläche für den Gemeinbedarf (Rathaus) dar |                 | x    |
|     | Erholung   | - keine Erholungsfunktionen im Plangebiet  |                 | x    |
|     | Landwirtschaft   | - nicht vorhanden  |                 | x    |
|     | Forstwirtschaft  | - nicht vorhanden  |                 | x    |
|     | Fischereiwirtschaft  | - nicht vorhanden  |                 | x    |
|     | sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen   | - Öffentliche Nutzung (Rathaus) sowie wirtschaftliche Nutzungen (ehemaliges Kino) bereits im Bestand vorhanden                                       |                 | x    |
|     | Verkehr  | - Erschließung über mehrere Zufahrten gesichert, Hauptschließung erfolgt über die Sulzbachtalstraße  |                 | x    |
|     | Ver- und Entsorgung  | - Die Ver- und Entsorgung erfolgt über einen Anschluss an bereits vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen                                       |                 | x    |

| 2.2 | Reichtum, Verfügbarkeit, Qualität und Regenerationsfähigkeit der natürlichen Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Landschaft, Wasser, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt des Gebietes und seines Untergrundes (Qualitätskriterien) |   | Empfindlichkeit |        |
|-----|--|---|-----------------|--------|
|     |  |   | ja              | nein   |
|     | Empfindlichkeit: „ja“, wenn sehr hochwertige Ausprägung des Schutzgutes / Schutzstatus mind. in Teilen gegeben   |   |                 |        |
|     | Fläche   | - die Fläche ist größtenteils versiegelt und wird mit großflächigem Einzelhandel plus zugehöriger Stellplatzfläche genutzt, im Mischgebiet wird der Bestand erhalten  |                 | x      |
|     | Biologische Vielfalt   | - sehr geringe ökologische Wertigkeit, da größtenteils versiegelt<br>- Bestandsbäumen dienen Allerwelts-Arten Lebensraum und Nahrungshabitate, deshalb größtmöglicher Erhalt<br>- Gebäude (Dachstühle, Nischen) können von Gebäudebrütern und Fledermäusen als Habitat genutzt werden, daher Prüfung vor Abriss<br>- nur marginale Begrünung in Form einzelner Bauminseln vorhanden |                 | x      |
|     | Wasser   | - keine Oberflächengewässer im Plangebiet;<br>- kein Überschwemmungsgebiet betroffen  |                 | x<br>x |

|  |                              |   |  |          |
|--|------------------------------|---|--|----------|
|  |                              | - kein Wasserschutzgebiet   |  | <b>x</b> |
|  | Boden                        | - anthropogen bereits stark überformt:<br>- bereits überwiegend versiegelt  |  | <b>x</b> |
|  | Klima / Luft                 | - aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung und dem hohen Versiegelungsgrad stellt das Plangebiet ein Siedlungsklimatop dar.<br>- Vorhandene Bäume wirken ausgleichend auf das Mikroklima                 |  | <b>x</b> |
|  | Flora / Fauna                | - Das Plangebiet ist im Bestand bereits großflächig versiegelt.<br>- Es sind keine höherwertigen Strukturen vorhanden.<br>- Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine streng geschützten Arten betroffen. |  | <b>x</b> |
|  | Landschaft / Landschaftsbild | - Das Plangebiet entfaltet keine Außenwirkung auf ein Landschaftsbild.<br>- Das Umfeld ist durch Wohnbebauung im Innenstadtbereich sowie gemischten Nutzungen entlang der Straßenzüge geprägt.            |  | <b>x</b> |

| 2.3 | Belastbarkeit der Schutzgüter   |  | Betroffenheit |          |
|-----|---|--|---------------|----------|
|     |   |  | ja            | nein     |
|     | unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes ( <b>Schutzkriterien</b> ):<br>Betroffenheit: „ja“, wenn Ausprägung des Schutzgutes / Schutzstatus mind. in Teilen gegeben |  |               |          |
|     | Natura 2000-Gebiete   | - Keine Schutzausweisung im Plangebiet und im auswirkungsrelevanten Umfeld |               | <b>x</b> |
|     | Naturschutzgebiete  | - Keine Schutzausweisung im Plangebiet und im auswirkungsrelevanten Umfeld |               | <b>x</b> |
|     | Nationalparke   | - Keine Schutzausweisung   |               | <b>x</b> |
|     | Nationale Naturmonumente  | - Keine Schutzausweisung   |               | <b>x</b> |
|     | Biosphärenreservate   | - Keine Schutzausweisung   |               | <b>x</b> |
|     | Landschaftsschutzgebiete  | - Plangebiet liegt nicht innerhalb eines LSG                               |               | <b>x</b> |
|     | Naturdenkmäler  | - Keine Schutzausweisung   |               | <b>x</b> |
|     | geschützte Landschaftsbestandteile, einschließlich Alleen   | - Keine Schutzausweisung   |               | <b>x</b> |
|     | gesetzlich geschützte Biotope   | - Keine Schutzausweisung   |               | <b>x</b> |
|     | Wasserschutzgebiete   | - Keine Schutzausweisung   |               | <b>x</b> |
|     | Heilquellenschutzgebiete  | - Keine Schutzausweisung   |               | <b>x</b> |
|     |   |  |               |          |

|  |  |  |  |          |
|--|--|--|--|----------|
|  | Risikogebiete nach § 73 Abs. 1 WHG   | - Keine Schutzausweisung<br>- Lediglich Geringe Teile des Geltungsbereich liegen aufgrund einer noch bestehenden Senke im Überschwemmungsbereich <0,5m der Starkregenrisikokarte |  | <b>x</b> |
|  | Überschwemmungsgebiete nach § 76 WHG   | - Keine Schutzausweisung   |  | <b>x</b> |
|  | Gebiete, in denen die in Vorschriften der EU festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,                  | - Keine Schutzausweisung   |  | <b>x</b> |
|  | Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Absatz 2 Nummer 2 des Raumordnungsgesetzes | - Der Stadtteil Saarbrücken Dudweiler ist ein Teil des Oberzentrums.   |  | <b>x</b> |
|  | in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler                                     | - 2 Denkmäler: Rathaus, Nassauer Hof -> Erhalt beider Gebäude in vollem Umfang   |  | <b>x</b> |
|  | archäologisch bedeutende Landschaften  | - nicht bekannt  |  | <b>x</b> |

|           |  |   |  |
|-----------|--|---|--|
| <b>3.</b> | <b>Art und Merkmale der möglichen Auswirkungen</b><br>Erhebliche Beeinträchtigung bei sehr hochwertiger Ausprägung der Empfindlichkeit und anlagebedingter oder betriebsbedingter und nicht kompensierbarer Beeinträchtigung |   |  |
|           | Auswirkungen eines Vorhabens sind anhand der unter den Nummern 1 und 2 aufgeführten Kriterien zu beurteilen; insbesondere ist Folgendem Rechnung zu tragen:  | <b>erheblich nachteilige Beeinträchtigung</b> | <b>keine erheblich nachteilige Beeinträchtigung</b>                                |
| 3.1       | Art und Ausmaß der Auswirkungen (geographisches Gebiet und betroffene Bevölkerung)   |   |  |
|           | - geringe Plangebietsgröße   |   | <b>x</b>   |
|           | - Nutzung als Siedlungsfläche (bereits bebaut)   |   | <b>x</b>   |
|           | - keine Nutzung zur Erholung   |   | <b>x</b>   |
|           | - keine Nutzung für Land-/Forst-/Fischereiwirtschaft   |   | <b>x</b>   |
|           | - sonst. wirtschaftliche / Öffentliche Nutzungen   |   | <b>(positive Wirkung auf Versorgung und steigendem Wohnbedarf der Bevölkerung)</b> |
| 3.2       | dem etwaigen grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen,   |   | <b>x</b>   |
| 3.3       | der Schwere und der Komplexität der Auswirkungen durch das Vorhaben (Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit)  |   |  |

|     |  |  |   |
|-----|--|--|---|
|     | - Wasser   |  | <b>x</b>  |
|     | - Boden  |  | <b>x</b>  |
|     | - Klima / Luft   |  | <b>x</b>  |
|     | - Flora / Fauna:<br>Plangebiet im Bestand bereits überwiegend versiegelt, keine höherwertigen Strukturen vorhanden |  | <b>x</b>  |
|     | - Landschaftsbild  |  | <b>x</b>  |
|     | - Schutzgebiete nach BNatSchG  |  | <b>x</b>  |
|     | - Schutzgebiete nach WHG   |  | <b>x</b>  |
|     | - Schutzgebiete / -objekte nach DenkmalschutzG   |  | <b>x</b>  |
| 3.4 | der Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen  |  |   |
|     | - durch Umsetzung der Planung keine erheblichen Auswirkungen   |  | <b>x</b>  |
| 3.5 | Voraussichtlicher Zeitpunkt des Eintretens sowie der Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen          |  |   |
|     | - Auswirkungen sind vorhanden, jedoch nur sehr geringfügig   |  | <b>x</b>  |
| 3.6 | Dem Zusammenwirken der Auswirkungen mit den Auswirkungen anderer bestehender oder zugelassener Vorhaben            |  | <b>x</b>  |
| 3.7 | Der Möglichkeit, die Auswirkungen wirksam zu verhindern  |  | <b>x</b><br><b>(Ergreifung von Lärmschutzmaßnahmen)</b> |

### ***Ergebnis der Vorprüfung des Einzelfalls***

Da auf die zu überprüfenden Schutzgüter im Bereich des Vorhabens bei Durchführung und Einhaltung der im Bebauungsplan für Eingriffe in Natur und Landschaft festgesetzten Minimierungs-, Schutz- und Kompensationsmaßnahmen insgesamt keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten sind, ist die Erarbeitung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich.

**➔ keine UVP-Pflicht für das Vorhaben**