

INHALT

1.0	VORBEMERKUNGEN (Verfahren/ Erfordernis/ Ziele der Planung)	3
2.0	RAHMENBEDINGUNGEN	4
3.0	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN, FACHPLANUNGEN UND BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE /	10
4.0	FESTSETZUNGEN / PLANINHALTE	14
5.0	HINWEISE	25
6.0	PLANUNGSAALTERNATIVEN / NULLVARIANTE	28
7.0	AUSWIRKUNGEN UND ABWÄGUNG	28

Anhang:

	Sortimentsliste Einzelhandelskonzept der Landeshauptstadt Saarbrücken	30
--	--	-----------

1.0 VORBEMERKUNGEN

1.1 Verfahren

Der Rat der Landeshauptstadt Saarbrücken hat am 16.04.2019 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 115.08.01 gefasst. Gleichzeitig wurde beschlossen, eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) durchzuführen. Der Beschluss wurde am 02.05.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs.1 BauGB) erfolgte auf Basis des Bebauungsplanvorentwurfs in Form eines Planaushangs sowie einer digitalen Auslegung im Internet in der Zeit vom 03.05.2021 bis 21.05.2021.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde vom 29.04.2021 bis zum 21.05.2021 durchgeführt.

Der Beschluss zur Offenlage des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Stadtratssitzung am 28.09.2021 gefasst. Der Offenlagebeschluss wurde am 09.10.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 18.10.2021 bis einschließlich 17.11.2021.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die verwaltungsin-
ternen Stellen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 30.09.2021.

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

Da es sich bei dem Standort um eine Fläche handelt, auf die die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB zutreffen, wurde der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Eine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB war nicht erforderlich, da die im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Grundfläche eine Größe von 20.000 m² nicht überschreitet.

Es ist darauf hinzuweisen, dass es sich mit vorliegender Planung nicht um einen neuen Eingriff in Natur und Landschaft handelt, denn der zu überplanende Bereich ist bereits heute nahezu vollständig bebaut und flächendeckend mit rechtskräftigen Bebauungsplänen überplant.

1.2 Erfordernis / Ziele der Planung

Im Bereich des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans 115.08.00 „Südliche Metzer Straße“ sind in zwei Teilbereichen (GE 8 und 9) Einzelhandelsbetriebe bis zu 700 m² Verkaufsfläche zulässig. Eine Differenzierung nach Sortimenten wird nicht vorgenommen, danach sind auch Betriebe mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten zulässig. Diese Festsetzung widerspricht den Grundsätzen 1 und 2 des vom Stadtrat am 13. Oktober 2015 beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes.

Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses für die Bebauungsplanänderung Nr. 115.08.01 verfolgte ein Eigentümer die Ansiedlung eines Drogeriemarktes, der nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans nach Art der baulichen Nutzung zulässig wäre. Zudem gab es mehrere Anfragen zu weiteren Einzelhandelsnutzungen, die ebenfalls nicht mit den Zielen der städtebaulichen Entwicklung für diesen Bereich übereinstimmen.

Zur Sicherung der Ziele des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sollen daher die Festsetzungen

für die beiden Teilbereiche angepasst werden, um insbesondere negative Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung und im Speziellen auf das Nahversorgungszentrum Hirtenwies auszu-schließen. Die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben soll künftig auf Betriebe unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit und auf nicht-zentrenrelevante Kernsortimente beschränkt werden.

Mit dem Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sowie Vergnügungsstätten und Bordellen ist auch eine Standortsicherung für traditionelles Gewerbe wie Handwerk, produzierendes Gewerbe und artverwandte Nutzungen gewährleistet, da diese durch ertragsreiche Nutzungen verdrängt werden können. Somit werden durch den geplanten Ausschluss bzw. die geplante Einschränkung der Nutzungen auch die Ziele des Masterplans Gewerbe- und Industrieflächenentwicklung 2030 gesichert.

Weiteres Ziel der Planung ist die Sicherung ausreichender Querschnittsbreiten zur Straßenneugestaltung der Metzer Straße. Damit soll ausreichend Raum für Geh- und Radwegbereiche, Baumbepflanzungen (Alleenbepflanzung) sowie Flächenvorsorge für eine künftige Saarbahntrasse in Richtung Frankreich geschaffen werden.

In den vergangenen Jahren wurden im Rahmen der Bauleitplanverfahren der Landeshauptstadt Saarbrücken die grünordnerischen Festsetzungen erheblich weiterentwickelt bzw. wurden grünordnerische Standardfestsetzungen, etwa zur Begrünung von Dächern, Stellplätzen oder der nicht überbauten Flächen erarbeitet. Im Rahmen der Bebauungsplanänderung sollen daher die Planinhalte entsprechend angepasst und ergänzt werden.

An der Zielsetzung der gestalterischen Aufwertung der Metzer Straße als wichtige Stadteinfahrt von Frankreich als einem der Hauptziele des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 115.08.00 „Südliche Metzer Straße“ wird unverändert festgehalten. Durch einzelne Anpassungen der bisherigen Festsetzungen soll das Ziel weiter gestärkt werden (z.B. Lückenschluss der Baumreihen / Sicherstellung durchgängiger Alleencharakter entlang der Metzer Straße).

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Lage des Plangebietes, Abgrenzung

Das ca. 2,4 ha große Plangebiet liegt im Süden des Stadtgebietes im Stadtteil Alt-Saarbücken westlich der Metzer Straße und nördlich der Einfahrt in die Straße „Am Hauptfriedhof“ (ehem. Dr.-Vogeler-Straße).

Es wird begrenzt:

- im Norden: durch die Mischgebietsfläche im Bereich der Einfahrt in die Straße „An der Neuen Bremm“
- im Osten: durch die „Metzer Straße“ (Straßenmitte)
- im Süden: durch die Straße „Am Hauptfriedhof“
- im Westen: durch den Außenbereich hinter der Bebauung entlang der „Metzer Straße“.

Der Geltungsbereich der Planänderung umfasst die Flurstücke 48/5, 48/6, 48/7, 48/8, 48/9, 48/31, 48/32, 46/5, 46/6, 48/17, 48/3 (TF- Teilfläche), 48/14 (TF), 48/44 (TF) in Flur 28, die Flurstücke 24/1 (TF), 24/4, 24/5, 24/7 (TF), 12/8, 12/10, 12/11, 12/12, 12/13, 12/14, 14/2, 14/4 in Flur 26 sowie das Straßenflurstück 54/4 (TF) in Flur 22 der Gemarkung Saarbrücken.

Die exakten Geltungsbereichsgrenzen sind der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu entnehmen.

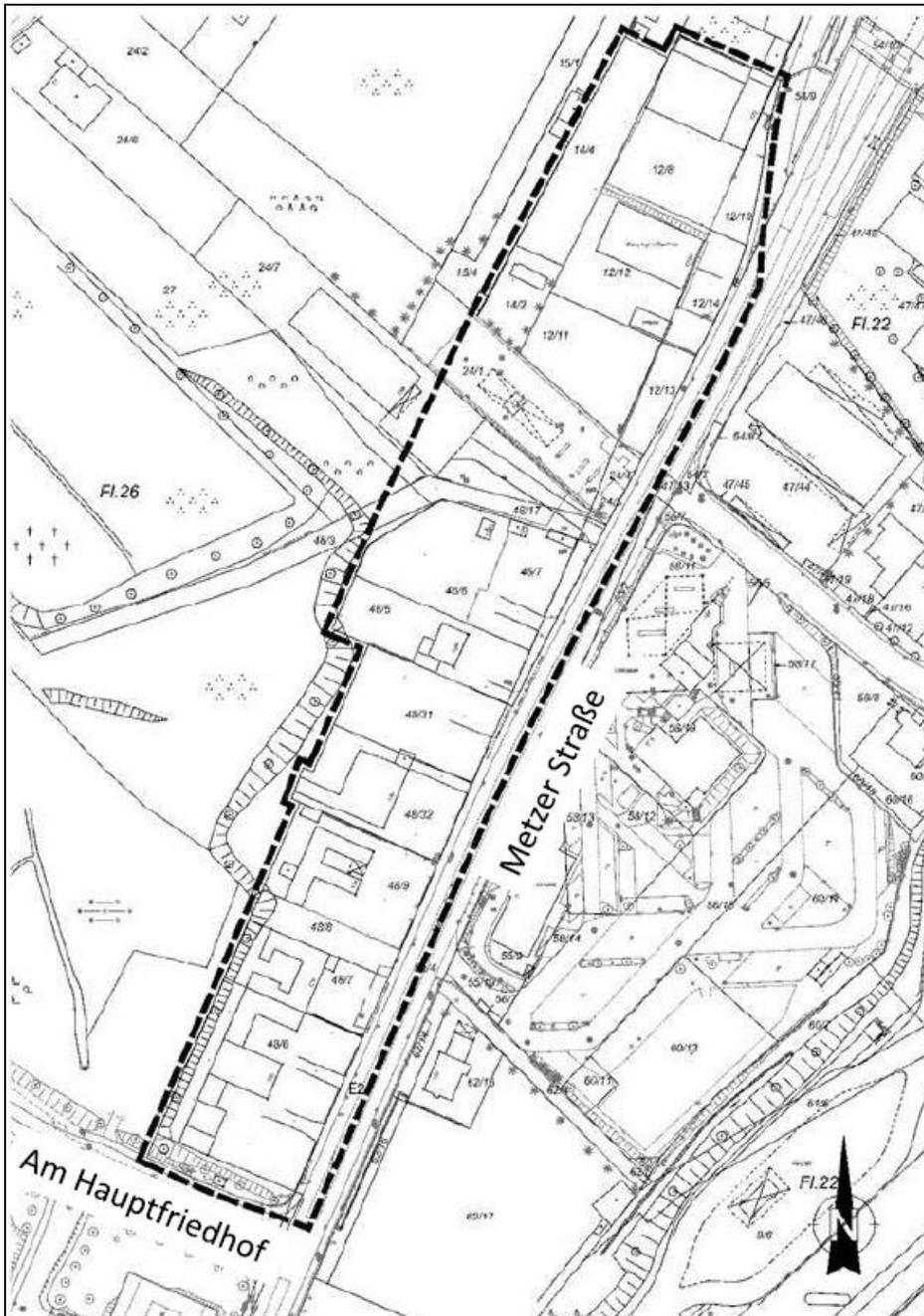


Abbildung 2: Geltungsbereich (ohne Maßstab)

2.2 Bau- und Nutzungsstruktur

Das Plangebiet liegt an einer der zentralen Städteingangssituationen der Landeshauptstadt Saarbrücken. Im Süden befindet sich in rund 500 m Entfernung die französische Grenze mit der Nachbarkommune Spicheren.

Das Erscheinungsbild entlang der Metzger Straße weist derzeit einen sehr inhomogenen Charakter auf, der sich auch über das Plangebiet hinaus fortsetzt und insbesondere durch die vorhandene Baustruktur und fehlende Raumkanten hervorgerufen wird. Die im bestehenden Bebauungsplan festgesetzte Bebauung im vorderen Grundstücksbereich entlang der Metzger Straße ist vielerorts noch nicht umgesetzt worden. Dies ist insbesondere deshalb als Missstand zu werten, da dem Plangebiet in unmittelbarer Grenzlage als Entree eine besondere Bedeutung im Siedlungsgefüge beizumessen ist.

Das Plangebiet ist im Bestand bereits weitgehend versiegelt und baulich genutzt. Naturnahe Flächen sind praktisch nicht vorhanden. Für die Belange des Naturhaushaltes spielen die Flächen innerhalb des Plangebietes eine untergeordnete Rolle.

2.3 Nutzung des Plangebietes und Umgebungsnutzung

Die Bebauung entlang der Metzer Straße ist überwiegend von diversen gewerblichen Nutzungen geprägt, die sich mit ihren Vorflächen zur Metzer Straße hin präsentieren.

Im Plangebiet befinden sich:

- mehrere Grabsteinmetzbetriebe,
- Kfz-Gebrauchtwagen-Handel und Autowaschanlage
- Autovermietung
- Kampfsportschule
- Zeitarbeitsagentur
- Grill-Imbiss
- Das bislang brachliegende Gelände der ehemaligen Friedhofsgärtnerei an der Ecke Am Hauptfriedhof/Metzer Straße wird zurzeit neu bebaut (Gastronomiebetrieb).

Im Norden grenzt an das Plangebiet ein - über Bebauungsplan festgesetztes - Mischgebiet. Nordwestlich schließen sich im rückwärtigen Bereich Grünstrukturen, hauptsächlich bestehend aus Gartenbrachen und Dauerkleingärten sowie dahinter liegend Waldflächen, an. Westlich des Plangebietes erstreckt sich entlang der Straße „Am Hauptfriedhof“ das als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesene Habsterwiesental, ein Seitental des Deutschmühlentals.

Unmittelbar südlich der Straße „Am Hauptfriedhof“ liegen die dem Hauptfriedhof vorgelagerten Parkplätze. Bei der Nutzung der benachbarten Flächen ist grundsätzlich ein pietätvoller Umgang mit dem Friedhof zu pflegen.

Im Osten grenzt die Metzer Straße an das Plangebiet sowie auf der gegenüberliegenden Straßenseite ebenfalls gewerbliche Nutzungen.

2.4 Topographie

Das Gelände des Plangebietes steigt von Süden nach Norden von 218 m ü. NN um rund 9 m auf 227 m ü. NN an. Im Südwesten fällt das Gelände im hinteren Bereich der Grundstücke mit einer steilen Böschung um bis zu 5 m zum Habsterwiesental/Friedhofsbach hin ab.

2.5 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen befinden sich überwiegend in privater Hand. Ausnahme bilden drei kleinere Teilflächen im Plangebiet, die sich im Eigentum der Landeshauptstadt Saarbrücken befinden: Zum einen handelt es sich um eine Wegeparzelle, zum anderen um eine mit Geh- und Leitungsrechten belastete Fläche sowie den in den Geltungsbereich einbezogene mit Gehölzen bestandene Grünstreifen entlang der Straße „Am Hauptfriedhof“.

Die Straßenparzelle der Metzer Straße (B 41) befindet sich im Eigentum des Bundes, zuständiger Straßenbaulastträger für die Metzer Straße sowie die Nebenanlagen ist die Landeshauptstadt Saarbrücken.

2.6 Verkehrsanbindung

Das Plangebiet ist über die Metzer Straße (Bundesstraße B 41) direkt an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. In unmittelbarer Nähe befinden sich zwei Autobahnanschlussstellen zur Auto-

bahn A6 (Mannheim/Paris), die Anschlussstelle „Saarbrücken Goldene Bremm“ auf deutscher Seite und die Anschlussstelle „Stiring Wendel“ auf französischer Seite.

Das Plangebiet ist zudem gut an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angeschlossen. Direkt am Plangebiet befinden sich 2 Haltestellen (Neue Bremm und Hauptfriedhof). Die Buslinien 109,123 und 126 verbinden das Plangebiet mit der Innenstadt. Außerdem führt die Buslinie 30 grenzüberschreitend bis nach Frankreich.

2.7 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist mit Ver- und Entsorgungseinrichtungen bereits voll erschlossen. Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem.

2.8 Natur- und artenschutzrechtliche Belange¹

Naturraum / Geologie

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Naturraums 197.3 - Mittleres Saartal (Süd).

Die Ablagerungen des mittleren Buntsandsteins, dem Hauptgrundwasserleiter im Saarland, bilden das ursprüngliche Ausgangsmaterial für die Bodenbildung im Plangebiet. Es dominieren hier bedingt durch die langjährige Nutzung als Siedlungs- und Industriefläche durch Aufhöhungen, Versiegelungen, Verdichtungen und Stoffeinträge anthropogen stark veränderte und belastete Siedlungsböden, während naturnahe Böden, hier vor allem schluffige bis lehmige Sande aufweisende Braunerden und Gleyböden nur untergeordnet im Bereich von Gärten und Weiden vorkommen.

Hydrologie

Unmittelbar innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Oberflächengewässer. Der Friedhofsbach entspringt ca. 300 m nordwestlich des Plangebietes und fließt in Richtung Deutschmühlental, wo er in den Pulverbach einmündet.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzzonen. Überschwemmungsgebiete sind weder im Plangebiet noch daran angrenzend ausgewiesen oder geplant.

Altlasten

Für das Plangebiet weist das Kataster für Altlasten und altlastverdächtige Flächen derzeit eine Altlast aus.

Es handelt sich dabei um die Fläche SB_129 „Spedition Kieffer & Co. GmbH; Trift Trans-porte Lorenz“, Metzer Straße 122. Zu der Fläche liegt eine orientierende Untersuchung von Geotechnik Dr. Heer GmbH aus dem Jahr 2001 vor. Die Untersuchungen zeigten Belastungen an Mineralölkohlenwasserstoffen (bis 9.630 mg/kg) im Bereich des LKW-Abstellplatzes und der Betriebstankstelle. Anhand der orientierenden Untersuchung wurde für den LKW-Abstellplatz eine Sanierung durch Auskoffnung gefordert. Eine Sanierungsdokumentation zu der Fläche liegt dem Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz nicht vor.

Im Bebauungsplan wird die Altlastfläche SB_129 eindeutig als möglicher Kontaminationsbereich gekennzeichnet (Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB, s. Kap. 4.13)

¹ Bei der Abhandlung der umwelt- und artenschutzrechtlichen Belange wurden in Teilen Inhalte des Umweltberichts zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 115.08.00 „Südliche Metzer Straße“ (Geo Concept Saar GmbH, Spiesen-Elversberg, Juli 2006) verwendet.

Klima/Lufthygiene

In der „Karte der klima- und immissionsökologischen Funktionen für das Stadtgebiet Saarbrücken“² wird der Geltungsbereich aus bioklimatischer Sicht als „günstig“ eingestuft. Die Planungskarte zur „Stadtklimaanalyse Saarbrücken“ ordnet das Plangebiet als Wirkraum mit „günstiger“ bioklimatischer Situation ein: Siedlungsstruktur mit geringer bioklimatischer Belastung und günstigen Bedingungen. Mittlere Empfindlichkeit gegenüber nutzungsintensivierenden Eingriffen bei Beachtung klimaökologischer Aspekte.

Als Planungshinweise und -Empfehlungen sind insbesondere aufgeführt:

- Baukörperstellung beachten
- Bauhöhen möglichst gering halten.

Biotopstrukturen

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs sind zum großen Teil versiegelt (vorhandene gewerbliche Nutzungen).

Teilweise sind intensiv genutzte Rasenflächen mit Baumbestand als Gebäudevorflächen der Steinmetzbetriebe und des Autohofs sowie gärtnerisch geprägte Strukturen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen vorhanden.

Entlang der Straße „Am Hauptfriedhof“ befindet sich eine Freifläche mit einer Baumallee. Im Bereich der städtischen Parzelle 48/8 existiert ein weiterer schmaler Grünstreifen mit Gehölzen (Schutzbereich vorhandene Gashochdruckleitung).

Eingriffe in Natur und Landschaft

Der vorliegende Bebauungsplan wird nach § 13a BauGB aufgestellt. Danach gelten mögliche Eingriffe durch den Bebauungsplan als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt.

Eine Bilanzierung des Eingriffs in Natur und Landschaft ist in diesem Fall daher nicht erforderlich. Unabhängig davon ermöglicht der vorliegende Bebauungsplan keinerlei Ausdehnung der bereits vorhandenen Bebauung. Neuerliche Eingriffe in Natur und Landschaft werden daher, unabhängig von den Bestimmungen des § 13a BauGB, durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht verursacht.

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. Die „Daten zum Arten- und Biotopschutz (ABSP) formulieren 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.

Fauna

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Gehölz- und Baumbestände vorhanden. Da diese durch den Bebauungsplan nicht gefährdet, sondern – durch die Erhaltungsfestsetzung für die Grünfläche entlang der Straße „Am Hauptfriedhof“ sowie Beschränkung der bebaubaren Flächen auf eine Bebauungstiefe von 26 m unter Freihaltung der rückwärtigen Grünstrukturen – geschützt werden, sind durch den Bebauungsplan keine Konflikte mit dem allgemeinen Artenschutz zu befürchten.

Grundsätzlich sind auch im Geltungsbereich des Bebauungsplans die Verbote des § 39 Abs.5 Nr. 2 BNatSchG zu beachten, wonach Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere

² http://www.saarbruecken.de/leben_in_saarbruecken/umwelt_und_klima/klimakarten

Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September nicht abgeschnitten oder auf den Stock gesetzt werden dürfen.

Besonderer Artenschutz

Infolge der vorhandenen Biotopstruktur (Siedlungsflächen mit eher ökologisch gering- bis mittelwertigen Garten- und Grünflächen) ist eher mit dem Vorkommen störungstoleranter, anpassungsfähiger und wenig anspruchsvoller Arten zu rechnen. Hinweise auf Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten liegen nicht vor.

Dennoch werden die Vorgaben des Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG hinsichtlich potenziell im Siedlungsbereich vorkommender artenschutzrechtlich relevanter Arten durch einen entsprechenden Hinweis zum Artenschutz berücksichtigt.

Kultur- und Sachgüter

Das Plangebiet erfüllt keine Freizeit- und Erholungsfunktionen.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Denkmäler. Es wird auf die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot gemäß §12 SDschG hingewiesen.

Als Sachgut sind die vorhandenen Medien zur Ver- und Entsorgung im Plangebiet (u.a. Gashochdruckleitung) auf der Ebene des Bebauungsplanverfahrens zu betrachten.

Störfallbetrieb (Seveso III)

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Achtungsabstandes eines Störfallbetriebs.

Immissionsschutz:

Im Rahmen des Bebauungsplans wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Im Zuge des Gutachtens wurde überprüft, welche Anforderungen aus schalltechnischer Sicht an die Überplanung des Gewerbegebietes zu stellen sind. Es wurde aufgezeigt, in welchem Ausmaß eine gewerbliche Entwicklung des Plangebiets unter Berücksichtigung der vorhandenen gewerblichen Nutzungen in der Umgebung möglich ist.

Das schalltechnische Gutachten kommt zu folgenden Ergebnissen:

Anlagenlärm im/durch das Plangebiet

Aufgrund der in der Umgebung vorhandenen gewerblichen Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 115.08.00 'Südliche Metzer Straße' ist mit keinen schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche im Sinne der TA Lärm zu rechnen.

Das Plangebiet ist bereits im B-Plan 115.08.00 als Gewerbegebiet ausgewiesen. Durch die Überplanung sollen lediglich bestimmte großflächigere Einzelhandelbetriebe ausgeschlossen werden. Eine prinzipielle Änderung der Nutzungsstruktur ist nicht vorgesehen. Ergänzende Auflagen zum Schallschutz werden deshalb nicht erforderlich.

Verkehrslärm im Plangebiet

Am Tag und in der Nacht wird der maßgebliche Orientierungswert (OW) der DIN 18.005 für ein Gewerbegebiet von 65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht bei freier Schallausbreitung in weiten Teilen des Plangebiets überschritten. Lediglich im rückwärtigen Bereich des Plangebiets werden die Orientierungswerte am Tag und in der Nacht eingehalten.

Es werden tags Beurteilungspegel zwischen 57 dB(A) im Nordwesten des Plangebiets und 70 dB(A) im Südosten im Bereich der Baugrenzen/Baulinien entlang der Straßen 'Metzer Straße' und 'Am Hauptfriedhof' (ehem. Dr.-Vogeler-Straße) ermittelt. In der Nacht werden Beurteilungspegel zwischen 51 dB(A) im nordwestlichen Bereich des Plangebiets und 63 dB(A) im Südosten im Bereich der Baugrenzen/Baulinien entlang der Straßen 'Metzer Straße' und 'Am Hauptfriedhof' ermittelt.

Der Schwellenwert der Gesundheitsgefährdung von 60 dB(A) in der Nacht wird in dem südlich gelegenen Baufeld bis 3 dB überschritten.

Aufgrund der Überschreitung der Orientierungswerte innerhalb des Plangebiets sowohl am Tag als auch in der Nacht wurde die Erarbeitung eines Schallschutzkonzeptes erforderlich. Als Schallschutzmaßnahmen an den schutzwürdigen Nutzungen werden z. B. Vorgaben für die Orientierung von Fenstern von Aufenthaltsräumen/Außenwohnbereiche und die Umsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen (Verbesserung der Schalldämmung der Außenbauteile sowie der Einbau von schalldämmten Lüftungseinrichtungen in zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen) getroffen.

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

Nähere Informationen zu den Berechnungsgrundlagen und Ergebnissen sind dem schalltechnischen Gutachten zu entnehmen.

3.0 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN, FACHPLANUNGEN UND BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

3.1 Bestehende Rechtsverhältnisse

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan 115.08.00 „Südliche Metzer Straße“ in Teilbereichen (Gewerbegebiete GE 8 und GE 9) überplant und ersetzt.

Durch den Bebauungsplan 115.08.01 wird im Süden zudem eine knapp 152 m² große Teilfläche des Bebauungsplanes 115.06.01 „1. Änderung Europark Goldene Bremm“ (RK: 06.05.2015) überplant (Öffentliche Verkehrsfläche). Dieser ersetzt somit für diesen Teilbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 115.06.01.

3.2 Landesplanerische Vorgaben

Laut LEP Siedlung befindet sich das Plangebiet im Oberzentrum Saarbrücken innerhalb der Kernzone des Verdichtungsraumes und liegt im Bereich einer Siedlungsachse 1. Ordnung.

Für den Geltungsbereich existieren bereits rechtskräftige Bebauungspläne, es werden keine neuen Wohneinheiten geschaffen.

Auch der LEP Umwelt enthält keine Vorgaben, die den Zielen und Festsetzungen des Bebauungsplans zuwiderlaufen.

Der Bebauungsplan entspricht damit den Vorgaben und Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

3.3 Flächennutzungsplan

Der aktuell gültige Flächennutzungsplan (FNP) des Regionalverbands Saarbrücken (RVS) stellt für den Geltungsbereich überwiegend „Gewerbliche Bauflächen“ und zu einem kleinen, untergeordneten Teil „Grünflächen“ dar. Die Planungsabsichten tangiert diese Grünflächendarstellung unwesentlich. Diese geringfügige Überschreitung liegt gemäß RVS innerhalb des Entwicklungsspielraums.

Eine Anpassung des FNP im Wege der Berichtigung ist daher nicht erforderlich.



Ausschnitt aus Flächennutzungsplan (unmaßstäblich)

3.4 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan trifft für den Geltungsbereich die Aussage „Siedlungsflächen“. Weitergehende Regelungen sind dem Landschaftsplan nicht zu entnehmen.

3.5. Einzelhandels- und Zentrenkonzept

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

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

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

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

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

3.6 Städtebauliches Konzept

Eines der Hauptziele für die Aufstellung des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 115.08.00 „Südliche Metzer Straße“ bestand in der gestalterisch-städtebaulichen Aufwertung der Stadteinfahrt Metzer Straße. In diesem Kontext wurde das Berliner Büro Poppensieker & Schulze Icking, welches auch die Neugestaltung der Gedenkstätte Goldene Bremm geplant hatte, beauftragt, eine Machbarkeitsstudie für den südlichen Stadteinfahrtbereich der Metzer Straße zu erstellen. Die Ergebnisse der Studie dienten als Grundlage für den Bebauungsplan Nr. 115.08.00³.

Das städtebauliche Konzept zielte darauf ab, die stadträumliche und gestalterische Situation unter Berücksichtigung der vorhandenen Strukturen zu verbessern: So sollte die in Höhe des Hauptfriedhofs am Knickpunkt der Metzer Straße bis heute erkennbare Ausrichtung des Straßenraumes der Metzer Straße auf das Denkmal „Bajonett“ durch die Festsetzung eines Pflanzgebots von Alleebäumen weiter herausgearbeitet werden. Durch die Festsetzung einer Baulinie sollte sich an der Süd-Westseite der Metzer Straße langfristig eine klare Raumkante als geschlossene Straßenrandbebauung entwickeln.

Die Ziele der Schaffung einer klaren Raumkante unter Betonung der Blickachse auf das Denkmal „Bajonett“ entlang der Metzer Straße besitzen nach wie vor Gültigkeit, diese sollen daher bei der Überplanung des Bebauungsplanes beibehalten und weiter gestärkt werden.

³ Poppensieker & Schulze Icking, Gesellschaft von Architekten mbH: Konzeptionelle Studie zur stadträumlichen Entwicklung, Berlin, August 2005



Ausschnitt aus: Südliche Metzer Straße; Konzeptionelle Studie zur stadträumlichen Entwicklung, Büro Poppensieker & Schulze Icking, Berlin August 2005 (unmaßstäblich)

4.0 FESTSETZUNGEN / PLANINHALTE

4.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan regelt die Art der baulichen Nutzung durch Festsetzung von Gebietstypen der Baunutzungsverordnung. Er orientiert sich im vorliegenden Fall dabei am jeweils vorhandenen Gebietstypus, der erhalten und gestärkt werden soll und aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt wird.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

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

Zulässige Arten von Nutzungen (§ 8 Abs. 2 BauNVO):

1. Gewerbebetriebe aller Art und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.
3. Einzelhandelsnutzungen unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit, mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment (gemäß der Saarbrücker Sortimentsliste); die zentrenrelevanten Randsortimente dürfen 10 % der Verkaufsfläche nicht überschreiten.
4. Verkaufsstätten in Verbindung mit Gewerbe- und Handwerksbetrieben, wenn die Verkaufsstätte dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet, die angebotenen Waren aus eigener Herstellung auf dem Betriebsgrundstück stammen oder in Zusammenhang mit den hier hergestellten Waren oder mit den angebotenen Handwerksleistungen stehen, die Verkaufsfläche und der Umsatz der Verkaufsstätte dem Hauptbetrieb deutlich untergeordnet sind und die Verkaufsfläche die Obergrenze von 500 m² nicht überschreitet.

Ausnahmsweise zulässige Arten von Nutzungen

(gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO; § 1 Abs. 4 und Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO)

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
3. Anlagen für sportliche Zwecke

Unzulässige Arten von Nutzungen

Unzulässig sind gemäß § 1 Abs. 5,6 und 9 BauNVO:

1. Einzelhandelsbetriebe, die nicht unter die o.g. Ausnahme fallen.
2. Vergnügungsstätten, Shisha-Bars, Läden mit Geschäfts- und Verkaufsflächen für Sexartikel (Sexshops und Videotheken) und sonstige Gewerbebetriebe, in denen sexuelle Tätigkeiten gewerblich ausgeübt oder angeboten werden (Bordelle bzw. bordellähnliche Betriebe einschließlich Wohnungsprostitution).
3. Lagerplätze und Lagerhäuser als selbständige Anlagen
4. Tankstellen

Ferner wird in Anwendung des § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO festgesetzt, dass Schank- und Speisewirtschaften, die nach § 8 Abs. 1 BauNVO allgemein zulässig wären, nur dann ausnahmsweise zuge-

lassen werden können, wenn sie in funktionaler Verbindung mit einer anderen gewerblichen Nutzung, Verwaltungsnutzung oder Einrichtung stehen. Gemeint sind damit bspw. Kantine oder einer Nutzung angegliedertes Bistro.

- Einschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandel

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein bestehendes Gewerbegebiet, in dem aufgrund der Festsetzungen des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 115.08.00 aus dem Jahr 2007 eine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben bis zu 700 m² Verkaufsfläche möglich ist. Eine Differenzierung nach Sortimenten wird nicht vorgenommen, danach sind auch Betriebe mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten zulässig. Dies entspricht nicht den Zielsetzungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (siehe Kap. 3.5). Bei dem Standort Metzer Straße handelt es sich um eine sogenannte nicht integrierte Lage.

Zur Sicherung der Ziele des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sollen die Festsetzungen angepasst werden, um insbesondere negative Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung und im Speziellen auf das Nahversorgungszentrum Hirtenwies auszuschließen. Gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO 1990 sind großflächige Einzelhandelsbetriebe außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Aus den die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen beschränkenden Grenzen nach § 11 Abs. 3 BauNVO ergibt sich, dass in dem Gewerbegebiet Einzelhandelsnutzungen, deren Größe der Verkaufsfläche oberhalb der Schwelle zur Großflächigkeit liegt, unzulässig sind.

Über § 11 Abs. 3 BauNVO hinaus werden für das Plangebiet weitergehende Beschränkungen der Einzelhandelsnutzungen getroffen. Auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 1 Abs. 4 BauNVO kann zur Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in einem Bebauungsplan festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten baulicher Nutzungen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können.

Die Einschränkung bezüglich der Zulässigkeit von Einzelhandel erfolgt in Anlehnung an das von der Landeshauptstadt Saarbrücken beschlossene Einzelhandels- und Zentrenkonzept. Gemäß den Steuerungsgrundsätzen zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung sind in dem Geltungsbereich Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten, unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit zulässig. Alle anderen Einzelhandelsbetriebe, insbesondere Betriebe mit zentren- und/oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind gemäß den Steuerungsgrundsätzen zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung nicht zulässig. Mit der Steuerung ist die Zielsetzung verbunden, die verbrauchernahe Versorgung sowie die zentralen Versorgungsbereiche zu erhalten und zu stärken. Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen auf maximal 10 % ihrer Gesamtverkaufsfläche zentrenrelevante Randsortimente anbieten.

Verkaufsstätten in Verbindung mit Gewerbe- und Handwerksbetrieben sind zulässig, wenn die Verkaufsstätte dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet; die angebotenen Waren aus eigener Herstellung auf dem Betriebsgrundstück stammen oder im Zusammenhang mit den hier hergestellten Waren oder mit den angebotenen Handwerksleistungen stehen; die Verkaufsfläche und der Umsatz dem Hauptbetrieb deutlich untergeordnet sind und die Verkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebes eine Obergrenze von 500 qm nicht überschreitet. Die Obergrenze von 500 qm ergibt sich aus dem Grundsatz Ziffer 53 des Landesentwicklungsplans, Teilabschnitt Siedlung, 2006.

Mit der Steuerung von Einzelhandelsbetrieben werden nicht nur die Steuerungsgrundsätze zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung berücksichtigt, sondern auch Spannungen des Boden- und Mietpreisgefüges vorgebeugt, da ertragsreiche Nutzungen wie Einzelhandel neben Vergnügungsstätten, Bordellen o.ä. grundsätzlich in der Lage sind, traditionelles Gewerbe wie produzierendes Gewerbe und/oder Handwerk zu verdrängen.

- Ausschluss von Vergnügungsstätten

Vergnügungsstätten, die in Gewerbegebieten ausnahmsweise zugelassen werden können, sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Damit soll eine Beeinträchtigung der sich aus der vorhandenen Nutzung ergebenden städtebaulichen Funktion des Gebiets, insbesondere durch eine städtebaulich nachteilige Häufung von Vergnügungsstätten, vermieden werden. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten dient im vorliegenden Bebauungsplan zur Sicherung und Stärkung des Standortes für traditionelles Gewerbe wie Handwerk, produzierendes Gewerbe und artverwandte Nutzungen in Übereinstimmung mit den Zielen des Masterplans Gewerbe- und Industrieflächenentwicklung 2030. Bisher sind innerhalb des Geltungsbereiches keine Vergnügungsstätten vorhanden. Dennoch besteht die Gefahr, dass bereits heute leerstehende ehemals gewerblich genutzte Gebäude oder zukünftig noch aufgegebenen Betriebe mit Vergnügungsstätten belegt werden.

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

Des Weiteren können Vergnügungsstätten zu einem Attraktivitätsverlust des jeweiligen Gebietes führen. Weiterhin können Vergnügungsstätten bestehende Einrichtungen verdrängen, da sie infolge der i. d. R. deutlich höheren Gewinnerträge zu einer Steigerung der Grundstückspreise und damit zu einer Verdrängung der bestehenden Einrichtungen führen.

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

- Unzulässigkeit von Bordellen und bordellartigen Betrieben

Im Plangebiet werden weiterhin Bordelle und bordellähnliche Betriebe sowie Dienstleistungen mit sexuellem Hintergrund explizit ausgeschlossen. Die Gründe hierfür sind vergleichbar mit denjenigen, die bereits im Vorangegangenen aufgeführt wurden. Die zur Verfügung stehenden Flächen im Gewerbegebiet sollen vorrangig für „klassisches“ Gewerbe vorgehalten werden, das mit den Umfeldnutzungen verträglich ist. Einer Verdrängung von Gewerbebetrieben soll durch den Ausschluss solcher Nutzungen, mit denen üblicherweise eine deutlich höhere Rendite auf den Grundstücken zu erzielen ist – wie z. B. Bordelle – und/oder die oft flächenintensiv sind, aber in der Regel eine geringe Arbeitsplatzdichte aufweisen, wie z. B. die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Plangebiet entgegengewirkt werden. Ebenso sollen dadurch Beeinträchtigungen des Plangebiets und seines Umfelds (Niveau- und Imageverlust, „Trading-down-Effekt“) sowie Störungen mit der im Norden angrenzenden Wohnbebauung vermieden werden. Ferner soll wegen der Funktion der Metzer Straße als Entree ein negatives Erscheinungsbild vermieden werden.

- Unzulässigkeit von Shisha-Bars

Des Weiteren erfolgt auf Grundlage des § 1 Abs. 9 BauNVO der Ausschluss der Zulässigkeit von Shisha-Bars innerhalb des Gewerbegebietes.

Shisha-Bars sind verstärkt in den letzten Jahren als neue Betriebs- bzw. Gastronomieform auf den Markt gekommen und treten seither im Stadtbild in Erscheinung. Die Beurteilung einer Shisha-Bar als Schank- und Speisewirtschaft oder als Vergnügungsstätten hängt maßgeblich von dem Betriebskonzept ab. Shisha-Bars entfalten teilweise ähnliche städtebauliche Wirkungen auf die Umgebung wie Vergnügungsstätten (bspw. Spielhallen, Wettbüros). Die Gründe für den Ausschluss im Gewerbegebiet sind daher vergleichbar mit denjenigen, die bereits im Vorangegangenen aufgeführt wurden. Insbesondere sollen dadurch Verdrängungseffekte vermieden und die zur Verfügung stehenden Flächen vorrangig für „klassisches“ Gewerbe gesichert werden.

Des Weiteren sollen Negativwirkungen vermieden werden, zu denen insbesondere sog. „Trading-Down“-Effekte gehören, aber auch sonstige Beeinträchtigungen auf das Orts- und Straßensbildes durch oftmals als aufdringlich empfundene Außenwerbung oder durch bauliche Abschottung und mangelnde Integration – mithin durch ihr optisches Erscheinungsbild und ihre Präsenz im öffentlichen Raum. Dies ist ferner auch im Hinblick auf die im Planumfeld vorhandenen denkmalgeschützten Einzelanlagen städtebaulich nicht beabsichtigt und würde dem angestrebten Ziel der gestalterischen Aufwertung der Stadteingangssituation Metzer Straße zuwiderlaufen.

Aus den genannten Gründen hat sich die Stadt Saarbrücken für den Ausschluss von Shisha-Bars am Planstandort entschieden. An anderen weniger stöempfindlichen Stellen im Stadtgebiet, insbesondere in den zentralen innerstädtischen Bereichen, bestehen ausreichend Ansiedlungsmöglichkeiten für diese Nutzungsart.

- Einschränkung der Schank- und Speisewirtschaften
Entlang der Metzer Straße haben sich in den vergangenen Jahren aufgrund ihrer Funktion als Haupteinfallstraße nach Saarbrücken, der unmittelbaren Nachbarschaft zur Anschlussstelle „Saarbrücken Goldene Bremm“ (A6) und der französischen Grenze insbesondere auf ihrer östlichen Seite eine Reihe von Fast-Food-Restaurants, SB-Restaurants, Imbissstellen angesiedelt. Im Hinblick auf die Zielsetzung des Bebauungsplans, die zur Verfügung stehenden Flächen vorrangig für „klassisches“ Gewerbe zu sichern, soll die Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften im Gewerbegebiet daher eingeschränkt werden. Diese sollen nur zugelassen werden, wenn sie in funktionaler Verbindung mit einer anderen gewerblichen Nutzung, Verwaltungsnutzung oder Einrichtung stehen. Gemeint sind damit bspw. Kantine oder einer Nutzung angegliedertes Bistro.
- Unzulässigkeit von Lagerplätzen und Lagerhäusern als selbständige Anlagen
Des Weiteren wird die Nutzung der Grundstücke als reine Lagerplätze und Lagerhäuser nicht zugelassen, da diese sich ungünstig auf das städtebauliche Erscheinungsbild auswirken. Die Metzer Straße zählt zu einer der Haupteinfahrtsstraßen nach Saarbrücken. Das städtebauliche Erscheinungsbild der Straße trägt damit zur Imagebildung der Stadt bei. Lagerhäuser und Lagerplätze könnten der Zielsetzung der Schaffung einer gestalterisch hochwertigen Eingangssituation mit raumbildender Straßenrandbebauung zuwiderlaufen und werden deshalb ausgeschlossen.
- Unzulässigkeit von Tankstellen
Tankstellen werden im Plangebiet ebenfalls ausgeschlossen, da sie den erhöhten gestalterischen Anforderungen des Gebietes nicht gerecht werden und zu einem negativen städtebaulichen Erscheinungsbild im Stadteingangsbereich beitragen. Sie sind an anderer Stelle des Stadtgebietes zulässig.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. §§ 17, 19 BauNVO wird die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) für das Gewerbegebiet auf **0,6** festgesetzt.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

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

mitzurechnen.

Die festgesetzte maximal zulässige Grundfläche im Gewerbegebiet darf durch die Grundfläche der

in § 19 Abs.4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

Für das Gewerbegebiet wird zudem eine maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) von **1,2** festgesetzt.

Die maximale Zahl der Vollgeschosse wird mit **III** festgesetzt.

Ferner wird innerhalb des Plangebietes die **Gesamthöhe der baulichen Anlagen (GOK_{max})** auf **maximal 12 m** begrenzt. Die maximale Höhenfestsetzung beinhaltet sämtliche Aufbauten und gilt auch für Nebenanlagen. Für die Bebauung entlang der Metzer Straße wird zudem eine **Traufhöhe bzw. Attikahöhe (TH) von mindestens 7 m** festgesetzt. Unterer Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen ist die Oberkante der angrenzenden Metzer Straße, gemessen an der straßenseitigen Gebäudemitte ab der Straßenbegrenzungslinie.

Die Festsetzungen hinsichtlich des zulässigen Nutzungsmaßes entsprechen denen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 115.08.00 aus dem Jahr 2007. Als Grundlage für die Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung diente die Machbarkeitsstudie des Büros Poppensieker, Schulze & Icking (siehe Kap. 3.6); an den grundlegenden Festsetzungen wird festgehalten.

Mit der Festsetzung der Mindesttraufhöhe soll eine Raumkante entlang der Metzer Straße entstehen. Sie dient damit auch dem Ziel der Schaffung einer gestalterisch hochwertigen Eingangssituation im Bereich dieser Haupteinfallstraße nach Saarbrücken.

4.3 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.

Zur Metzer Straße wird durchgängig eine Baulinie festgesetzt, um hier eine klare Raumkante als geschlossene Straßenrandbebauung zu entwickeln (siehe Kap. 3.6 – Städtebauliches Konzept). Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden, wenn dies städtebaulich vertretbar ist.

Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 115.08.00 wurde die festgesetzte Baulinie 4 m weiter zurückversetzt (nach Westen), um langfristig einen durchgängigen Straßenquerschnitt von mindestens 25 m im Zuge der Straßenneugestaltung Metzer Straße zu gewährleisten (s. Kap. 4.6).

4.4 Bauweise

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt. Zweck der abweichenden Bauweise soll sein, dass Gebäudelängen von über 50 m zulässig sind und innerhalb der Baufenster an die seitlichen Grundstücksgrenzen angebaut werden darf. Damit ist die Festsetzung für das Gewerbegebiet möglichst flexibel gestaltet, um eine dem derzeit noch nicht absehbaren Bedarf entsprechende Bebauung zu ermöglichen.

Die Festsetzung wurde aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan von 2007 übernommen.

4.5 Stellplätze/ Nebenanlagen

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den seitlichen Grenzabständen zulässig.

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausnahmsweise können außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen zur Unterbringung von Mülltonnen sowie Stützmauern und Zäune zugelassen werden.

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zulässig. Dies gilt insbesondere für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.

Die Festsetzung wurde aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan von 2007 übernommen. Ähnlich wie bei den Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche soll durch diese Festsetzung gewährleistet werden, dass sich die Nebenanlagen genau wie die anderen baulichen Anlagen nur auf den im Plangebiet dafür vorgesehenen Flächen befinden und der restliche Bereich des Plangebietes, vor allem die rückwärtigen Grundstücksbereiche im Übergangsbereich zur freien Landschaft, von jeglicher Bebauung freigehalten wird.

4.6 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB),

Die Metzer Straße wird im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung ist eine Anpassung der Verkehrsflächen vorgesehen. Um einen durchgängigen Straßenquerschnitt von 25 m im Zuge einer künftigen Straßenneugestaltung sicherzustellen, wird die öffentliche Verkehrsfläche der Metzer Straße gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan um 4 m nach Westen verbreitert. Die für das Gewerbegebiet zur Metzer Straße durchgängig festgesetzte (bisher nicht umgesetzte) Baulinie rückt entsprechend um diesen Wert zurück. Zur Umsetzung der Straßenraumplanung entfällt zudem die bisher im nördlichen Teil des Gewerbegebietes entlang der Metzer Straße festgesetzte Fläche für Stellplätze. Mit der Verbreiterung der Verkehrsfläche soll zum einen ausreichend Raum für Gehwegbereiche und Baumbepflanzungen (Alleebepflanzung) geschaffen werden. Zum anderen soll die Weiterführung der durchgehenden Radwegeverbindung entlang der Metzer Straße im Abschnitt An der Neuen Bremm/ Am Hauptfriedhof ermöglicht und ausreichend Flächenvorsorge für eine künftige Saarbahntrasse in Richtung Frankreich betrieben werden.

Die städtische Parzelle 48/17 (in Verlängerung der Zinzinger Straße) wird als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“ festgesetzt. Damit wird die Festsetzung aus dem bestehenden Bebauungsplan Nr. 115.08.00 von 2007 beibehalten. Dadurch soll eine künftige fußläufige Wegeverbindung zur Habsterhöhe/zum Glockenwald bzw. dem Wohngebiet Folsterhöhe gewährleistet werden.

4.7 Ver-/Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über die bereits bestehenden Ver- und Entsorgungsanlagen innerhalb des Plangebietes.

Im Süden des Plangebietes im Bereich der festgesetzten Grünfläche entlang der Straße „Am Hauptfriedhof“ befindet sich eine Trafostation, die in die Planzeichnung übernommen wird.

Im Bereich der städtischen Parzelle 48/8 verläuft eine Gashochdruckleitung nebst Schutzstreifen (6m). Diese wird durch Festsetzung gesichert.

4.8 Mit Geh- und Leitungsrecht zu belastende Fläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Um einen ungestörten Zugang zu gewährleisten, wird entlang der in der Planzeichnung dargestellten Gasversorgungsanlage ein Geh- und Leitungsrecht zugunsten des Erschließungsträgers festgesetzt.

4.9 Immissionsschutz

Da das Bebauungsplangebiet stark von Verkehrslärm betroffen ist, wird im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB folgende Festsetzung getroffen:

Maßgebliche Aussenlärmpegel

Bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile der schutzbedürftigen, dem ständigen Aufenthalt von Personen dienenden Aufenthaltsräume mindestens entsprechend den Anforderungen der im Bebauungsplan (Abbildung A08 des schalltechnischen Gutachtens) festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau' vom Januar 2018 bzw. der jeweils aktuellen Fassung auszubilden.

Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im bauordnungsrechtlichen Verfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.

Von den Festsetzungen kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im bauordnungsrechtlichen Verfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere maßgebliche Außenlärmpegel an den Fassaden vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen

Als Ergänzung zu den erforderlichen Schallschutzmaßnahmen der Außenbauteile sind bei der Errichtung von Gebäuden in den schutzbedürftigen Räumen, die zum Nachtschlaf genutzt werden können, fensterunabhängige, schallgedämmte Lüftungen einzubauen oder bauliche Maßnahmen vorzusehen, die eine ausreichende Belüftung (Mindestluftwechsel gemäß DIN 1946-6: 2019-12 'Raumluftechnik – Teil 6: Lüftung von Wohnungen') bei Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile sicherstellen. Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass im Einzelfall vor dem Fenster des zum Nachtschlaf genutzten Raumes der Beurteilungspegel nachts 50 dB(A) nicht überschreitet oder der Raum über ein weiteres Fenster (mit Beurteilungspegel \leq 50 dB(A) nachts) her belüftet werden kann.

Grundrissorientierung

Für alle Fassaden potentieller, neu zu errichtender Wohngebäude im Bereich der in der Themenkarte (Abbildung A08 des schalltechnischen Gutachtens) markierten Fläche ist eine Grundrissorientierung in der Weise vorzusehen, dass sich an den Fassaden der schutzbedürftigen Räume, die zum Nachtschlaf genutzt werden können, keine Fenster befinden dürfen. Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, wenn im bauordnungsrechtlichen Verfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall durch konkrete bauliche Maßnahmen eine Reduzierung des Beurteilungspegels auf höchstens 50 dB(A) in der Nacht vor dem geöffneten Fenster nachweislich erreicht wird oder an den Fassaden der schutzbedürftigen Räume, die zum Nachtschlaf genutzt werden können, nachts Außenwandöffnungen als Festverglasungen ausgeführt werden.

Orientierung von Außenwohnbereichen

Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone u. ä.) sind an den der Metzer Straße und der Straße „Am Hauptfriedhof“ zur abgewandten Fassadenseiten hin zu orientieren. Von der Festsetzung kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im bauordnungsrechtlichen Verfahren der Nachweis er-

bracht wird, dass im Einzelfall der Beurteilungspegel von 65 dB(A) in der Tageszeit am stärksten betroffenen Rand im Innern des Außenwohnbereiches unterschritten wird.

Die hier getroffenen Regelungen ergeben sich aus der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung für den Bebauungsplan. Nur bei Einhaltung dieser Restriktionen ist für Räume mit schutzwürdigen Nutzungen eine dauerhafte Sicherung vor schädlichen Lärmeinwirkungen gewährleistet.

Diese Festsetzung gilt nur bei Neu- oder Umbaumaßnahmen bzw. Nutzungsänderungen. Vorhandene Nutzungen genießen Bestandsschutz.

4.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Angesichts eines bereits hohen Versiegelungsgrads im Plangebiet soll die festgesetzte Fußwegeverbindung (siehe Teil B-Textfestsetzungen, Nr.1.6) aufgrund von hier nicht zu erwartenden Belastungen der Niederschlagswasser in versickerungsfähiger Weise (z.B. wassergebundene Decke) hergestellt werden. Die Maßnahme trägt zur Reduzierung der Oberflächenversiegelung bei und dient daher dem Schutz des Bodens und des Grundwassers.

4.11 Grünordnerische Festsetzungen

Der vorliegende Bebauungsplan soll mit Hilfe grün- und landschaftsplanerischer Festsetzungen den Belangen i.S. von § 1 Abs. 6 und § 1a BauGB Rechnung tragen und etwaige nachteilige Auswirkungen so weit wie möglich minimieren bzw. unvermeidbare Beeinträchtigungen ausgleichen

Eine rechnerische Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung wird aufgrund der Tatsache, dass ein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt, dessen Festsetzungen zum größten Teil beibehalten werden und der geringfügig modifiziert wird, und dass große Teile der als Baugebiet festgesetzten Flächen bereits im Bestand bebaut oder intensiv baulich genutzt sind, nicht vorgenommen.

4.11.1 Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Im südlichen Plangebiet wird der vorhandene, mit einer Baumreihe bepflanzte Grünstreifen entlang der Straße „Am Hauptfriedhof“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB als öffentliche Grünfläche der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün“ festgesetzt.

4.11.2 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen

(§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

Um das Plangebiet einzugrünen, ökologischen Belangen und denen des Klimaschutzes Rechnung zu tragen sollen die nicht bebauten Flächen der Grundstücke gärtnerisch angelegt und unterhalten werden. Je angefangener 200m² nicht überbauter Grundstücksfläche ist mindestens 1 standortgerechter Laubbaumhochstamm mindestens II. Ordnung zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen (Pflanzqualität 3xv., StU 16/18).

Die Anlage von vegetationsfreien Flächen wie Steingärten oder Ähnliches stellt keine Begrünung im Sinne dieser Festsetzung dar und wird ausgeschlossen.

Entlang der Metzer Straße (B 41) ist im Bereich der Öffentlichen Verkehrsflächen die Pflanzung einer Allee standortgerechten Laubbaumhochstämmen vorgesehen (PF1). Der Pflanzabstand wird mit maximal 10 m festgesetzt. Um die nötige Flexibilität im Zuge der Straßenneugestaltung sicherzustellen, wird festgesetzt, dass die Baumstandorte verändert werden können, wenn dies aus ausbautechnischen und gestalterischen Gründen erforderlich ist.

Im Bereich der mit PF 1 gekennzeichneten Fläche sind Zufahrten mit einer maximalen Gesamtbreite von 6m je Grundstück zulässig. Die Zufahrten sind so anzulegen, dass der festgesetzte maximale Pflanzabstand von 10m für die Alleenpflanzung entlang der Metzer Straße gewährleistet bleibt. Bereits vorhandene Alleenpflanzungen sind bei der Anlage der Zufahrten zu erhalten.

Die Festsetzung einer Alleenbepflanzung entlang der Metzer Straße wurde aus den rechtskräftigen Bebauungsplänen Nr. 115.08.00 „Südliche Metzer Straße“ (2007) sowie Nr. 115.06.01 „Europark Goldene Bremm, 1. Änderung“ (2015) übernommen. Als Grundlage diente die Machbarkeitsstudie des Büros Poppensieker, Schulze & Icking (siehe Kapitel 3.6).

Gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 115.08.00 werden in Verbindung mit der vorgesehenen Verbreiterung der öffentlichen Straßenfläche zusätzliche Baumstandorte im nördlichen Teil des Plangebiets ergänzt und die bis dahin vorhandene Lücke im Bereich der festgesetzten Straßenallee geschlossen.

Entlang der festgesetzten Fußwegeverbindung in Verlängerung der Zinzinger Straße sind wegebegleitende Baumpflanzungen mit standortgerechten Laubbäumen anzulegen (PF2).

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass je 4 oberirdischer Stellplätze 1 standortgerechter großkroniger Laubbaumhochstamm in Pflanzbeeten zu pflanzen ist. Die Bäume sind gemäß FLL-Richtlinie (Empfehlung für Baumpflanzungen, Teil 2), und gemäß Pflanzliste mit einer Mindestqualität von 3-mal verpflanzt, mit Drahtballierung, mindestens 16-18 cm Stammumfang (StU) gemessen in 1 m Höhe anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die Verteilung der zu pflanzenden Bäume soll so erfolgen, dass sie die Stellplätze zweckmäßig verschatten. Pro Baumstandort ist nach Maßgabe der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., Bonn, „Empfehlungen für Baumpflanzungen“) eine offene, dauerhaft wasser- und luftdurchlässige Fläche von mindestens 6 m² Grundfläche und 12 m³ Gesamtvolumen mit einer Tiefe von mindestens 1,50 m vorzuhalten. Das Begrünungsgebot gilt auch bei Neuordnung von vorhandenen Stellplätzen, z.B. im Zuge von Nutzungsänderungen des Grundstücks.

Alle Dachflächen bis zu einem Neigungswinkel von 15 Grad sind mit einer belebten Substratschicht von mindestens 15 cm zu begrünen, soweit diese nicht von notwendigen Technikanlagen, Oberlichtern oder aus anderen technischen Gründen eingenommen/überbaut werden.

Von dieser Ausnahme explizit ausgenommen werden Photovoltaikanlagen sowie thermische Solaranlagen. Diese sollen ausschließlich in Kombination mit einer Dachbegrünung zugelassen werden. Die Anlagen lassen sich sehr gut mit einer Dachbegrünung kombinieren, in der Regel kann auf einem begrüntem Dach die Leistungsfähigkeit einer solchen Anlage im Sommer deutlich erhöht werden, da sich diese durch die verringerte Reflektion der Pflanzen gegenüber „nackten“ Ziegel-, Kies- oder Metaldächern weniger stark aufheizen.

Bei der Begrünung der Dachflächen ist ein Begrünungssystem zu wählen, welches das dauerhafte und vitale Wachstum von Gräsern, Polsterstauden und zwergigen Gehölzen auch während länger anhaltender Hitze- und Trockenheitsperioden gewährleistet.

Unter besonderer Berücksichtigung der Architektur und der örtlichen Verhältnisse sind zudem großflächige Außenwände baulicher Anlagen ab einer geschlossenen Fassade von über 100 m² oder 10m geschlossener Fassadenlänge mit ausdauernder Vertikalbegrünung auszustatten.

Ferner sieht der Bebauungsplan vor, dass die nicht überbauten und nicht für Erschließungszwecke benötigten Flächen der Dachflächen von Tiefgaragen mit einer Substratschicht von im Mittel 50cm Stärke zu überdecken und zu begrünen sind. Eine Mindestschichtdicke von 20cm darf nicht unterschritten werden.

Die Festsetzung zur Dach- und Fassadenbegrünung sowie der Begrünung der Dachflächen von Tiefgaragen dient der Verbesserung der siedlungsökologischen Verhältnisse im Plangebiet. Des Weiteren wird durch die Begrünung das Niederschlagswasser länger zurückgehalten und das Aufheizen der Dachflächen verringert. Diese Festsetzung trägt der Anpassung an den Klimawandel und dem Klimaschutz Rechnung.

4.11.3 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die bestehenden Alleebäume entlang der Straße „Am Hauptfriedhof“ sind zum Erhalt festgesetzt (E1).

Zudem sollen die im südlichen Geltungsbereich vorhandenen 2 straßenbegleitenden Lindenbäume (E 2) erhalten und nach Möglichkeit in die beabsichtigte Alleebepflanzung im Zuge der Straßenneugestaltung der Metzer Straße integriert werden.

Pflanzliste (nicht abschließend)

Den Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern innerhalb des Plangebietes ist folgende Pflanzliste zugrunde zu legen.

Pflanzliste Laubbäume:

Spitz-Ahorn (*Acer planaoides*)
Feld-Ahorn (*Acer campestre*)
Vogel-Kirsche (*Prunus avium*)
Winter-Linde (*Tilia cordata*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Amberbaum (*Liquidambar styraciflua*)

Pflanzliste Sträucher:

Schlehe (*Prunus spinosa*)
Zweigriffliiger Weißdorn (*Crataegus laevigata*)
Eingriffliiger Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Hasel (*Corylus avellana*)
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
Hundsrose (*Rosa canina*)
Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)
Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)

Die Baumauswahl im Straßen- und Stellplatzbereich richtet sich nach den Empfehlungen der „GALK-Straßenbaumliste, jeweils aktuelle Fassung, Arbeitskreis Stadtbäume“ der Deutschen Gartenamtsleiterkonferenz.

Es werden folgende Mindestqualitätsstandards an die Pflanzungen gestellt:

- Hochstämme / Stammbüsche: 3xv, StU 14 - 16 cm
- Bäume zur Straßenraumeingrünung / Stellplatzbäume: HS, 3xv, StU 16 - 18 cm
- Heister: 2xv, ab 100 cm
- Sträucher: 2 Tr; ab 60 cm

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

Die Baumschutzsatzung⁴ der Landeshauptstadt, 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. U. U. notwendige Ersatzbaumpflanzungen sind in Abstimmung mit dem städtischen Grünflächenamt an geeigneter Stelle auszuführen (z. B. Alleebepflanzung).

4.12 Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB)

Bei Neubauten ist die Verwendung von festen oder flüssigen Brennstoffen zur Wärmeenergieversorgung von Gebäuden unzulässig.

4.13 Örtliche Bauvorschriften / Gestalterische Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 85 LBO)

Um gestalterische Mindestanforderungen planungsrechtlich zu sichern, werden örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese Festsetzungen vermeiden gestalterische Negativwirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild.

Folgende Örtlichen Bauvorschriften werden in den Bebauungsplan übernommen:

- **Werbeanlagen** sind so zu gestalten, dass sie in Form, Größe, Material und Farbe eine harmonische, architektonische Gliederung erkennen lassen und dass Straßenbild nicht stören.
- Freistehende Masten mit Werbeanlagen (Pylone) und Fahnenstangen dürfen eine Gesamthöhe (Bezugspunkt ist die Höhe gemessen ab der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche) von 7 m nicht überschreiten. Die Masten selbst dürfen keine Werbeanlagen enthalten. Die Werbeanlage auf dem Werbemast darf eine Kantenlänge (Breite / Tiefe / Höhe) von maximal 3 m nicht überschreiten.
- Freistehende Werbetafeln dürfen eine Gesamthöhe von 3 m nicht überschreiten. Ihre Kantenlänge (Breite und Tiefe) darf 1,5 m nicht überschreiten.
- Eine Beleuchtung der Werbeanlagen durch Lichtquellen, die in kurzen Zeitabständen ein- und ausgeschaltet werden, oder die Farbe wechseln, sowie durch Lichtquellen, die bewegt werden oder deren Träger bewegt werden und Lichtwerbung als Laufschriften sind unzulässig.
- In der öffentlichen Grünfläche (ÖG) sind Werbeanlagen unzulässig.
- **Mülleimer- und Containerdauerstandplätze** sind ausschließlich innerhalb der Gebäude sowie in Bereichen, die von den öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht einsehbar sind, zulässig.
- **Technische Dachaufbauten** (z.B. für Klimatechnik, Aufzüge, u.ä.) sind einzuhausen und gestalterisch einzubinden bzw. zu begrünen.

⁴ Saarbrücker Baumschutzsatzung – BSchS, Satzung über den Schutz der Bäume in der Landeshauptstadt Saarbrücken vom 05.10.2017

4.14 KENNZEICHNUNGEN (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

- **Flächen, deren Böden erheblich mit umweltbelasteten Stoffen belastet sind** (§ 9 Abs. 5 Nr.3 BauGB)

Das Kataster für Altlasten und altlastverdächtige Flächen weist für das Plangebiet eine Altlast aus. Es handelt sich um die Fläche:

- SB_129 „Spedition Kieffer & Co. GmbH; Trift Transporte Lorenz“, Metzer Straße 122

Aufgabe der Kennzeichnung ist es, für die dem Bebauungsplan nachfolgenden Verfahren (z. B. Baugenehmigungsverfahren) auf mögliche Gefährdungen und die erforderliche Berücksichtigung von Bodenbelastungen hinzuweisen ("Warnfunktion").

4.15 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- **Schutzabstand Wald** (§ 14 Abs.3 LWaldG)
Gem. § 14 Abs. 3 LWaldG ist bei der Errichtung von Gebäuden auf waldnahen Grundstücken ein Abstand von 30 m zwischen Waldgrenze und Außenwand des Gebäudes einzuhalten. Hier-von kann die Forstbehörde Ausnahmen genehmigen, wenn der Eigentümer des zu bebauenden Grundstücks zugunsten des jeweiligen Eigentümers des von der Anstandsunterschreitung be-troffenen Grundstücks eine Grunddienstbarkeit mit dem Inhalt bestellt, die forstwirtschaftliche Nutzung des von der Abstandsunterschreitung betroffenen Grundstücks, einschließlich sämtli-cher Einwirkungen durch Baumwurf, zu dulden und insoweit auf Schadenersatzansprüche aus dem Eigentum zu verzichten und aufgrund der Standortgegebenheiten, insbesondere der Ge-ländeausformung, der Waldstruktur sowie der Windexposition keine erhöhte Baumwurfgefahr besteht.

5.0 HINWEISE

- **Weitergehende Empfehlungen zum Schallschutz**
Es wird empfohlen, Schlafräume an den der Metzer Straße und der Straße „Am Hauptfriedhof“ abgewandten Fassadenseiten hin zu orientieren.
- **DIN-Normen**
Die in den Festsetzungen und der Begründung des Bebauungsplanes in Bezug genommenen DIN-Vorschriften können beim Stadtplanungsamt der Landeshauptstadt Saarbrücken (Bahnhof-straße 31, 66104 Saarbrücken, 9. OG) während der Öffnungszeiten eingesehen werden.
- **Altlasten**
Innerhalb des Plangebietes ist im Kataster für Altlasten und altlastenverdächtige Flächen eine Fläche gekennzeichnet (siehe Kennzeichnung). Bei Eingriffen in den Boden im Bereich der Alt-lastfläche SB_129 sind diese durch einen Sachverständigen gem. § 18 Bundesbodenschutzge-setz (BBodSchG), Sachgebiete 2 bis 5 der Verordnung über Sachverständige und Untersu-chungsstellen für den Bodenschutz und die Altlastenbehandlung im Saarland / VSU in der der-zeit gültigen Fassung begleiten zu lassen.
- **Bodenschutz**
Das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz (LUA) weist darauf hin, dass aufgrund der Nut-zung (Handwerksbetriebe und produzierendes Gewerbe bzw. artverwandte Nutzungen) inner-

halb des Plangebietes schädliche Bodenveränderungen nicht vollständig ausgeschlossen werden können.

Sollten den jeweiligen Grundstückseigentümern bzw. -nutzern Anhaltspunkte über schädliche Bodenveränderungen zur Kenntnis gelangen, besteht gem. § 2 Abs. 1 Saarländisches Bodenschutzgesetz (SBodSchG) die Verpflichtung, das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz (LUA) in seiner Funktion als untere Bodenschutzbehörde (Fachbereich 2.2 im Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz) unverzüglich zu informieren.

- **Grundwasserschutz**

Innerhalb der Altlastenflächen im Plangebiet sind im Zuge einer Bebauung Brunnenbohrungen, Erdwärmesonden sowie die Versickerung von Niederschlagswasser nicht genehmigungsfähig.

- **Starkregen**

Hinsichtlich der klimatischen Veränderungen ist darauf zu achten, dass die Oberflächenabflüsse aufgrund von Starkregenereignissen einem kontrollierten Abfluss zugeführt werden. Den umliegenden Anliegern darf kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Die Starkregengefahrenkarte der Landeshauptstadt Saarbrücken zeigt, dass bei Starkregenereignissen im Plangebiet stellenweise Einstauhöhen von über 50 cm, in Einzelfällen sogar über 100 cm zu erwarten sind. Die mögliche Betroffenheit und Vorbeugemaßnahmen zur Vermeidung von Schäden und zur Minimierung von Risiken können mit dem Zentralen kommunalen Entsorgungsbetrieb (ZKE) abgestimmt werden.

- **Baumpflanzungen**

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

- **Rodungs- und Rückschnittarbeiten**

Entsprechend § 39 Abs. 5 BNatSchG und aus artenschutzrechtlichen Gründen sind erforderliche Rodungs- und Rückschnittarbeiten zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar durchzuführen.

- **Baumschutz**

Zum Schutz der im Plangebiet zum Erhalt festgesetzten Gehölzflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB sind die einschlägigen Regelwerke (DIN 18920, RAS-LP 4, ZTV-Baumpfleger) zu beachten, um Beschädigungen während der Bauzeit zu vermeiden.

- **Baumschutzsatzung**

Die Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt (in der Fassung vom 26.09.2017, in Kraft seit 05.10.2017), die grundsätzlich alle Bäume im Siedlungsbereich ab einem Stammumfang von 80 cm, bei langsam wachsenden Baumarten ab 50 cm (jeweils gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden), unter Schutz stellt, ist zu beachten.

- **Hinweise zum Artenschutz**

Vor Beginn von Umbau- und Sanierungsmaßnahmen an Dach und Fassade oder dem Abriss von Gebäuden sind die vorhandenen Gebäude von fachlich qualifiziertem Personal auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten relevanter Tierarten (insbesondere Fledermäuse oder gebäudebesiedelnde Arten der Avifauna) abzusuchen und gegebenenfalls entsprechende Vorkommen dem Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz (LUA - Fachbereich 3.1) mitzuteilen, um die weitere Vorgehensweise sowie ggfs. erforderliche Artenschutzmaßnahmen mit dem LUA abzustimmen. Die §§ 44 und 45 des BNatSchG sind zu beachten und einzuhalten.

- **Anbringen von Nisthilfen**

Innerhalb des Geltungsbereichs wird das Anbringen von geeigneten Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse an bzw. in den Fassaden der Gebäude empfohlen (Abstimmung mit LUA, Fachbereich 3.1).

- **Brand- und Zivilschutz**

Bei der Gebäudenutzung bzw. Standortplanung und der Festlegung von Baumstandorten ist die Notwendigkeit einer Anleiterung an das Objekt zu prüfen. Bei Festlegungen von Parkflächen sind ebenso die möglichen Zufahrten bzw. Aufstellflächen der Feuerwehr zu berücksichtigen.

- **Gashochdruckleitung (Creos)**

Bei der Planung und Bauausführung ist die „Anweisung zum Schutz von Gashochdruckleitungen“ der Creos Deutschland GmbH in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

Bei allen Tätigkeiten ist immer der sichere und störungsfreie Betrieb der Anlagen zu gewährleisten.

Im Bereich des Schutzstreifens der Gashochdruckleitungen sind Baumaßnahmen nicht zulässig. Bei Kreuzungen und Parallelführungen von Ver- und Entsorgungsleitungen ist vor Baubeginn eine detaillierte technische Abstimmung vorzunehmen. Besonders zu beachten ist, dass zur Sicherheit der Gasversorgung und um eine Gefährdung auf der Baustelle auszuschließen, im Schutzstreifenbereich der Leitungen Erdarbeiten nur nach vorheriger Einweisung durch einen Beauftragten der Creos Deutschland GmbH ausgeführt werden dürfen.

Vor Beginn der Arbeiten sind die tatsächliche Lage und die Erddeckung der Leitung durch Suchschlitze festzustellen. Es muss beachtet werden, dass Erdarbeiten im Abstand von weniger als 0,5 m zu Gashochdruckleitungen nur von Hand durchzuführen sind. Es wird besonders darauf hingewiesen, dass die Zustimmung für Arbeiten im Leitungsbereich unter Beifügung von Plänen (Lagepläne, Grundrisse, Querprofile usw.) rechtzeitig, mindestens jedoch 20 Werktagen vor Beginn der Arbeiten, bei der Creos Deutschland GmbH schriftlich zu beantragen ist.

Die Lagerung von Material und Aushub innerhalb des Schutzstreifens bedarf der vorherigen Zustimmung. Das Befahren bzw. Überqueren des Schutzstreifens mit schweren Fahrzeugen ist im Vorfeld mit dem Beauftragten der Creos Deutschland GmbH abzustimmen. Gegebenenfalls sind zusätzliche Sicherheitsvorkehrungen zu treffen. Die Aufstellung von Krananlagen und anderen schweren Geräten muss grundsätzlich außerhalb des Schutzstreifens erfolgen.

- **Telekommunikationslinien (Telekom)**

Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien sind während der Bauphase zu vermeiden. Ein ungehinderter Zugang zu den Leitungen muss jederzeit möglich sein, insbesondere von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie von oberirdischen Gehäusen, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können.

Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Bei Neuanschlüssen ist die Deutsche Telekom Technik GmbH frühzeitig zu informieren.

- **Stadtwerke**

Die Stadtwerke (SWS Stadtwerke AG) weist darauf hin, dass alle im Geltungsbereich 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 sind unzulässig.

- **Bodendenkmäler**

Die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot bei Bodenfunden nach dem Saarländischen Denkmalschutzgesetz (§ 16 Abs. 1 und 2 SDSchG) sind zu beachten. Auf § 28 SDSchG (Ordnungswidrigkeiten) wird hingewiesen.

6.0 PLANUNGSAalternativen / NULLVARIANTE

Da es sich um eine Änderung eines bereits rechtskräftigen Bebauungsplans handelt, entfällt eine Standort-Alternativen-Betrachtung. An den grundsätzlichen Zielen des rechtskräftigen Bebauungsplans wird festgehalten. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird dieser an aktuelle städtebauliche Rahmenbedingungen und Entwicklungen angepasst.

Würde der vorliegende Bebauungsplan nicht aufgestellt werden, wäre der vorhandene, alte Bebauungsplan weiterhin gültig. Die beabsichtigte Feinsteuerung der Nutzungen zur Sicherstellung der Ziele des Einzelhandelskonzeptes könnte nicht erfolgen.

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.

Eine Beeinträchtigung der **gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse** durch die vorgesehene Planung ist nicht zu erwarten. Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein bereits bebautes Gebiet. Durch den Bebauungsplan soll im Wesentlichen eine Steuerung der zulässigen Betriebe und Anlagen erfolgen. Zusätzlich entstehender Fahrverkehr ist nicht zu erwarten. Auch durch im Zuge der Bebauungsplanänderung vorgesehene Aufweitung des Straßenraumes der Metzer Straße wird keine zusätzliche Flächenversiegelung bedingt.

Aufgrund der Lage des Plangebietes entlang der stark belasteten Metzer Straße (B 41) sowie aufgrund der räumlichen Nähe zur Autobahn wurden die Auswirkungen des von dort ausgehenden Verkehrslärms auf das Plangebiet untersucht. Um die Räume mit schutzwürdigen Nutzungen vor Verkehrslärm zu schützen, werden Lärmschutzmaßnahmen in den Bebauungsplan aufgenommen. Durch die Übernahme des Schallschutzkonzeptes durch verbindliche Festsetzungen in den Bebauungsplan können erhebliche Auswirkungen durch Lärm auf den Menschen ausgeschlossen werden.

Belange des Verkehrs: Es kann davon ausgegangen werden, dass aufgrund der Entwicklung des Plangebiets, dessen Grundstruktur im Bestand schon besteht und für das keine Nutzungsintensivierung durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes erfolgt, kein relevanter Mehrverkehr auf den bestehenden Straßen induziert wird.

Durch die vorgesehene Aufweitung der Verkehrsflächen sollen im Zuge der Änderung des Bebauungsplans ausreichende Querschnittsbreiten zur Straßenneugestaltung Metzer Straße planungsrechtlich gesichert werden, um ausreichend Raum für Gehweg- und Radwegbereiche, Alleebepflanzung sowie zur Flächenvorsorge für eine künftige Saarbahntrasse in Richtung Frankreich zu schaffen.

Der Bebauungsplan trägt dazu bei, die **Ziele des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes** der Landeshauptstadt umzusetzen und zu sichern. Gemäß den Steuerungsgrundsätzen zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung sind in dem Geltungsbereich in nicht-integrierter Lage Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und/oder nahversorgungsrelevanten Sortimente nicht zu-lässig. Mit der Steuerung ist die Zielsetzung verbunden, die verbrauchernahe Versorgung sowie die zentralen Versorgungsbe- reiche zu erhalten und zu stärken.

Es ist nicht zu erwarten, dass sich durch den Bebauungsplan negative Auswirkungen auf die **Belange des Umweltschutzes** ergeben. Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Änderung eines bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplans, so dass kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Land-

schaft entsteht. Maßnahmen zum Ausgleich oder zum Ersatz von Eingriffen erübrigen sich somit. Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind weder artenschutzrechtliche Verbotstatbestände noch Umweltschäden i.S.d. USchadG zu erwarten.

Beeinträchtigungen des **Orts- und Landschaftsbildes** sind nicht zu erwarten. Die Festsetzungen zur Reglementierung der Gebäudehöhen in Verbindung mit einer Mindesttraufhöhe entlang der Metzer Straße sowie die örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung von Werbeanlagen dienen der positiven Entwicklung des Erscheinungsbildes im Plangebiet.

Durch Festsetzung einer durchgängigen, straßenbegleitenden Baulinie werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Bildung einer klaren Raumkante entlang der Metzer Straße geschaffen. Die im Bebauungsplan getroffenen grünordnerischen Festsetzungen tragen zur Eingrünung des Gewerbegebietes und so zu ebenfalls einer Aufwertung des Stadteingangsbereichs bei.

Belange der Wirtschaft: Die getroffenen Festsetzungen zur Einschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet tragen dazu bei, die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnsiedlungsräumlich integrierten Nahversorgungsstandorte und damit die lokale Ökonomie zu sichern und zu stärken.

Mit der Feinsteuerung der zulässigen Nutzungen an diesem Standort wird darüber hinaus Spannungen des Boden- und Mietpreisgefüges vorgebeugt, da ertragsreiche Nutzungen wie Einzelhandel, Vergnügungsstätten, Bordelle o.ä. grundsätzlich in der Lage sind traditionelles Gewerbe wie produzierendes Gewerbe und/oder Handwerk zu verdrängen. Daher sind neben der Steuerung von Einzelhandel auch Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellähnliche Nutzungen im Plangebiet ausgeschlossen. Hierdurch werden Flächen für die Ansiedlung von mittelständischen und dienstleistungsorientierten Gewerbebetrieben und Handwerksbetrieben erhalten.

Die Planungsabsicht dient somit gerade auch wirtschaftlichen Belangen.

Die im Plangebiet bestehenden, rechtmäßig errichteten Betriebe haben Bestandschutz.

Durch die Stärkung des Plangebietes als Handwerk- und Gewerbebestandort können vorhandene **Arbeitsplätze** gesichert und neue Arbeitsplätze geschaffen werden.

Die gewerbliche Nutzung stellt keine Beeinträchtigung der **Freizeit- und Erholungsnutzung** dar, da die Flächen für eine Naherholungsnutzung nie zur Verfügung standen.

Durch Umsetzung der Planung werden **Belange der Obersten Forstbehörde** berührt, da westlich des Plangebietes Waldflächen an den Geltungsbereich angrenzen. Daher wird die nachrichtliche Übernahme des Schutzabstandes zum Wald nach § 14 Abs. 3 LWaldG im Geltungsbereich des Bebauungsplanes notwendig. Infolge des Eintrages einer entsprechenden Grunddienstbarkeit mit dem Verzicht auf durch Baumwurf verursachte Schadensersatzansprüche kann jedoch auch eine Bebauung innerhalb dieses Schutzabstandes erfolgen.

Landwirtschaftliche Flächen sind von der Planung nicht betroffen.

Als **Sachgut** sind die vorhandenen Medien zur Ver- und Entsorgung im Plangebiet (u.a. Gashochdruckleitung) auf der Ebene des Bebauungsplanverfahrens zu betrachten. Durch Festsetzung der Gashochdruckleitung nebst Schutzstreifen sowie eines entsprechenden Geh- und Leitungsrechtes im Bebauungsplan werden die Belange des Erschließungsträgers gewahrt.

Weitere **Kultur- oder Sachgüter bzw. Einzeldenkmäler** werden durch die Planung nicht berührt.

ANHANG: SORTIMENTSLISTE AUS DEM EINZELHANDELSKONZEPT DER LANDESHAUPTSTADT SAARBRÜCKEN

Sortimentsliste für die Landeshauptstadt Saarbrücken

zentrenrelevante Sortimente

hiervon nahversorgungsrelevant

Drogeriewaren
Getränke¹
Nahrungs- und Genussmittel²
Parfümerie- und Kosmetikartikel
Pharmazeutika
Schnittblumen
Zeitungen / Zeitschriften
Angler- und Jagdartikel, Waffen
Bekleidung
Bild- und Tonträger
Bücher
Büromaschinen
Computer und Zubehör
Elektrokleingeräte
Erotikartikel
Fahrräder und technisches Zubehör
Foto
Glas, Porzellan, Keramik³
Handarbeitswaren, Kurzwaren, Meterware,
Stoffe, Wolle

Haushaltswaren⁴
Heimtextilien, Gardinen, Dekostoffe, Haus-,
Bett- und Tischwäsche
Hörgeräte
Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen
Künstlerartikel, Bastelzubehör
Lederwaren, Taschen, Koffer, Regenschirme
Musikinstrumente und Zubehör
Optik, Augenoptik
Papier, Büroartikel, Schreibwaren
Sanitätsartikel
Schuhe
Spielwaren
Sportartikel und -geräte (inkl. Sportgroßgerä-
te⁵)
Sportbekleidung
Sportschuhe
Telekommunikation und Zubehör
Uhren, Schmuck
Unterhaltungselektronik und Zubehör

Nicht-zentrenrelevante Sortimente (*keine abschließende Auflistung*)

Bauelemente, Baustoffe⁶
Bettwaren, Matratzen⁷
Bodenbeläge, Teppiche (Auslegware)
Campingartikel⁸
Eisenwaren, Beschläge
Elektrogroßgeräte
Elektroinstallationsmaterial
Farben, Lacke
Fliesen
Gartenartikel und -geräte⁹
Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör^{10, 11}
Kinderwagen
Lampen, Leuchten, Leuchtmittel
Maschinen / Werkzeuge
Möbel¹²
Pflanzen / Samen
Reitsportartikel
Rollläden / Markisen
Sanitärartikel
Tapeten
Teppiche (Einzelware)
Topf- und Zimmerpflanzen, Blumentöpfe / Va-
sen (Indoor)
Zoologische Artikel (inkl. lebende Tiere und
Tiernahrung)¹³

Quelle: eigene Darstellung,

* im Vergleich zu 2013 abweichende Einordnung

Erläuterungen

1. inkl. Wein / Sekt / Spirituosen
2. inkl. Kaffee / Tee / Tabakwaren sowie Back- und Fleischwaren
3. Glas / Porzellan / Keramik ohne Pflanzgefäße
4. Haushaltswaren umfassen: Küchenartikel und -geräte (ohne Elektrokleingeräte); Messer, Scheren, Besteck, Eimer, Wäscheständer und -körbe, Besen, Kunststoffbehälter und -schüsseln
5. Sportgroßgeräte umfassen u.a. Konditionskraftmaschinen, Großhanteln, Fußball-, Hockey- oder Handballtore, Turnmatten, Billardtische, Rennrodel, Boote
6. inkl. Holz
7. Bettwaren / Matratzen ohne Bettwäsche; Bettwaren umfassen u.a. Kissen, Bettdecken, Matratzenschoner