

Bauleitplanung

Städtebau | Architektur
Freiraumplanung

Umweltplanung
Landschaftsplanung

Dienstleistung
CAD | GIS



Landeshauptstadt Saarbrücken Bebauungsplan Nr. 452.07.01 „Lebensmittelmarkt Brebach“

Begründung

Verfahrensstand: Satzung



Bebauungsplan Nr. 452.07.01

„Lebensmittelmarkt Brebach“

Bearbeitet im Auftrag der

EDEKA Handelsgesellschaft Südwest mbH

Edekastraße 1
77656 Offenburg

in Zusammenarbeit mit der

Landeshauptstadt Saarbrücken

Stadtplanungsamt
Bahnhofstraße 31
66111 Saarbrücken

Verfahrensbetreuung:

ARGUS CONCEPT

Gesellschaft für Lebensraumentwicklung mbH
Gerberstraße 25
66424 Homburg / Saar

Tel.: 06841 / 95932-70

Fax: 06841 / 95932 - 71

E-Mail: info@argusconcept.com

Internet: www.argusconcept.com

Projektleitung:

Dipl.-Geogr. Thomas Eisenhut

Projektbearbeitung:

M.Sc. Sara Morreale

Stand: **15.12.2022**

<u>1</u>	<u>VORBEMERKUNGEN ZUR PLANAUFSTELLUNG</u>	<u>1</u>
1.1	Ziel und Zwecke der Planung	1
1.1.1	Neuordnung des Standortes des EDEKA-Marktes	1
1.1.2	Änderung des Bebauungsplanes Nr. 452.07.00 „Nahversorgungsmarkt Brebach“	1
1.1.3	Verbesserung der verkehrlichen Situation	2
1.1.4	Reduzierung der Lärmbelastung durch Anlieferungsverkehr im Bereich der Saarbrücker Straße	2
1.1.5	Umsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Landeshauptstadt Saarbrücken	2
1.1.6	Umsetzung der Ziele des Programms „Soziale Stadt Saarbrücken-Brebach“	2
1.2	Gründe für die Standortwahl	3
1.2.1	Gute Rahmenbedingungen des Mikrostandortes	3
1.2.2	Zügige Umsetzbarkeit	3
1.2.3	Geringer Erschließungsaufwand	3
1.2.4	Keine ökologischen Eingriffe	3
<u>2</u>	<u>VERFAHRENSVERLAUF / RECHTSGRUNDLAGEN</u>	<u>3</u>
<u>3</u>	<u>INFORMATIONEN ZUM PLANGEBIET</u>	<u>4</u>
3.1	Lage des Plangebiets, Topographie	4
3.2	Räumlicher Geltungsbereich	5
3.3	Derzeitige Situation und vorhandene Nutzungen / Umgebungsnutzung	6
3.4	Grünordnerische Bestandsaufnahme	7
3.4.1	Naturraum	7
3.4.2	Geologie und Böden	7
3.4.3	Oberflächengewässer / Grundwasser	7
3.4.4	Klima und Lufthygiene	8
3.4.5	Arten und Biotope	8
3.4.6	Landschaftsbild und Erholungsnutzung	10
3.4.7	Land- und Forstwirtschaft	10
3.4.8	Festgelegte Ziele des Umweltschutzes gemäß Fachgesetzen und Fachplänen	10
<u>4</u>	<u>VORGABEN FÜR DIE PLANUNG</u>	<u>10</u>
4.1	Vorgaben der Raumordnung	10
4.1.1	LEP Teilabschnitt „Siedlung“ (Fassung vom 04.07.2006)	10
4.1.2	LEP Teilabschnitt „Umwelt“ (Fassung vom 13.07.2004)	13
4.2	Flächennutzungsplan	14
4.3	Restriktionen für die Planung	15
4.3.1	Immissionsschutz	15
4.4	Verwendete Fachgutachten	15

5.1	Art der baulichen Nutzung	16
5.1.1	Sonstiges Sondergebiet "Lebensmittelmarkt" (SOEZ) Analog gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	16
5.2	Mass der baulichen Nutzung	17
5.2.1	Wandhöhe (§ 19 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO und § 7 Abs. 4 LBAUO)	18
5.2.2	Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 BauNVO)	18
5.3	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)	19
5.4	Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)	19
5.5	Verkehr	20
5.5.1	Verkehrliche Konzeption	20
5.5.2	Festsetzungen zur Umsetzung der Verkehrskonzeption	20
5.6	Ver- und Entsorgung	21
5.6.1	Allgemeine Konzeption	21
5.6.2	Wasser-, Strom- und Gasversorgung	21
5.6.3	Abfall- und Abwasserentsorgung	21
5.6.4	Festsetzungen zur Ver- und Entsorgung	22
5.7	Lärmschutz	22
5.7.1	Grundlagen	22
5.7.2	Festsetzungen	22
5.8	Grün- und Landschaftsplanung	24
5.8.1	Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)	24
5.8.2	Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)	25
5.9	Örtliche Bauvorschriften / Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.v.m. § 85 LBO)	25
5.9.1	Dachform und Dachneigung; Materialien zur Dacheindeckung	25
5.9.2	Werbeanlagen	25
5.9.3	Kennzeichnung (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)	26
5.9.4	Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind	26
5.10	Nachrichtliche Übernahmen nach § 9 Abs. 6 BauGB	27
5.10.1	Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH	27
5.10.2	Leitungen der Stadtwerke Saarbrücken Netz AG	27
5.11	Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs.7 BauGB)	27
5.12	Hinweise	27
5.12.1	Baumpflanzungen	27
5.12.2	Baumschutzsatzung	28
5.12.3	Einhaltung der Grenzabstände	28
5.12.4	Rodungs- und Rückschnittarbeiten	28
5.12.5	Bodendenkmäler	28
5.12.6	Hinweis des Amtes für Brand- und Zivilschutz	28
5.12.7	DIN-Normen	28

5.12.8	Vegetationsschutz	28
5.12.9	Ökologische Baubegleitung	28
5.12.10	Starkregen	28
5.12.11	LKW-Parken	29
5.12.12	Artenschutzrechtliche Belange	29
6	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG / ABWÄGUNG	29
6.1	Auswirkungen der Planung	29
6.1.1	Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherung der Wohn- und Arbeitsbevölkerung	29
6.1.2	Auswirkungen auf die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche	31
6.1.3	Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege	31
6.1.4	Auswirkungen auf besonders und streng geschützte Arten und Lebensräume (Artenschutzrechtliche Prüfung, Umweltschäden)	32
6.1.5	Auswirkungen auf die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung	34
6.1.6	Auswirkungen auf die Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen	35
6.1.7	Auswirkungen auf die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung	35
6.1.8	Auswirkungen auf die Belange eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Konzeptes oder einer von ihr beschlossenen städtebaulichen Planung	36
6.1.9	Auswirkungen auf alle sonstigen Belange	36
6.2	Gewichtung des Abwägungsmaterials	36
6.2.1	Argumente für die Verwirklichung des Bebauungsplans	36
6.2.2	Argumente gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes	37
6.3	Fazit	37
1	QUELLENVERZEICHNIS	38

1 VORBEMERKUNGEN ZUR PLANAUFSTELLUNG

Die Edeka Grundstücksverwaltung sowie der Betreiber des Edeka-Marktes in der Saarbrücker Straße 112 im Stadtteil Brebach sind an die Landeshauptstadt Saarbrücken mit der Absicht herangetreten, den bestehenden Lebensmittelmarkt durch einen Ersatzneubau zu ersetzen. Der Stadtrat der Landeshauptstadt Saarbrücken hat daraufhin am 18.06.2019 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 452.07.01 „Lebensmittelmarkt Brebach“, gefasst, da die beabsichtigten Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen durch die Festsetzungen des bisher für das Gebiet bestehenden Bebauungsplanes Nr. 452.07.00 „Nahversorgungsmarkt Brebach“ nicht abgedeckt werden.

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 452.07.01 „Lebensmittelmarkt Brebach“ ersetzt in seinem Geltungsbereich den Bebauungsplan Nr. 452.07.00 „Nahversorgungsmarkt Brebach“.

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

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 452.07.01 „Lebensmittelmarkt Brebach“ verfolgt die Landeshauptstadt Saarbrücken folgende Zielvorstellungen:

1.1 ZIEL UND ZWECKE DER PLANUNG

1.1.1 Neuordnung des Standortes des EDEKA-Marktes

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, den bestehenden EDEKA-Lebensmittelmarkt in der Saarbrücker Straße 112 durch einen Neubau mit erweiterter Verkaufsfläche und neu geordneter Außenanlage zu ersetzen.

1.1.2 Änderung des Bebauungsplanes Nr. 452.07.00 „Nahversorgungsmarkt Brebach“

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 452.07.01 „Lebensmittelmarkt Brebach“ liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 452.07.00 „Nahversorgungsmarkt Brebach“. Dieser setzt hier zwar ebenfalls im nördlichen und östlichen Teil des aktuellen Plangebietes ein Sondergebiet fest in dem großflächige Einzelhandelsbetriebe zulässig sind, lässt die Realisierung des Vorhabens aber u.a. aufgrund der Lage des Baufensters, des Nutzungskataloges, der Festsetzungen bezüglich der Anlage von Stellplätzen und des fehlenden Anschlusses des Sondergebietes an die Brückwiesstraße, derzeit planungsrechtlich nicht zu. Die Verkaufsfläche soll zudem von derzeit 1.550 m² auf 2.000 m² erweitert werden, um das bestehende Marktgelände an die aktuellen Anforderungen anzugleichen. Weiterhin muss aus Brandschutzgründen eine Zufahrtsmöglichkeit für den neuen Gebäudestandort über das Nachbargrundstück sichergestellt werden.

Daher sind die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes und die damit einhergehenden Änderungen des bestehenden Bebauungsplanes erforderlich.



Abbildung 1: Bisher rechtskräftiger Bebauungsplan (Quelle: Landeshauptstadt Saarbrücken)

1.1.3 Verbesserung der verkehrlichen Situation

Im Zuge der Umsetzung des Vorhabens ist auch eine Neuordnung der verkehrlichen Situation angedacht. U.a. sollen die Parkplätze in den nördlichen Bereich verlegt werden und die Ein- und Ausfahrtssituation verbessert werden. Ein neues Fuß- und Radwegekonzept soll zusätzlich die sichere Erreichbarkeit des Marktes für die nicht motorisierten Kunden verbessern. Der Anlieferungsverkehr soll in den südlichen Bereich des Gebietes verlagert werden.

1.1.4 Reduzierung der Lärmbelastung durch Anlieferungsverkehr im Bereich der Saarbrücker Straße

Durch die angesprochene Verlagerung des Anlieferungsverkehrs sinkt die Lärmbelastung der Anwohner der Saarbrücker Straße. Die Anlieferung erfolgt nun von der Gebäudeseite, die im Umfeld stärker durch gewerbliche Nutzungen geprägt ist.

1.1.5 Umsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Landeshauptstadt Saarbrücken

Zur Gewährleistung der Raumverträglichkeit und Anpassung der Ziele der Raumordnung legt der Bebauungsplan die zulässigen Sortimente und die maximale Verkaufsfläche für die einzelnen Sortimente fest. Hierbei wird auch das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Saarbrücken und die darin enthaltene Sortimentsliste in die Planung eingestellt.

1.1.6 Umsetzung der Ziele des Programms „Soziale Stadt Saarbrücken-Brebach“

Das Plangebiet innerhalb des Programmbereiches „Soziale Stadt Saarbrücken-Brebach“ welche u.a. die Sicherung der Nahversorgung sowie die gestalterische Aufwertung des Straßenraums zum Ziel hat. Der Bebauungsplan entspricht diesen Zielen.

1.2 GRÜNDE FÜR DIE STANDORTWAHL

1.2.1 Gute Rahmenbedingungen des Mikrostandortes

Der Vorhabenstandort liegt an der Saarbrücker Straße in integrierter Lage inmitten des Stadtteils Brebach-Fechingen. Der Standort ist hervorragend eingebunden in die Versorgungs- und Dienstleistungsinfrastruktur des Stadtteils und ist sowohl mit PKW, ÖPNV als auch fußläufig sehr gut zu erreichen.

Die geplante Neuordnung des Geländes führt zu einer städtebaulichen und gestalterischen Aufwertung dieses zentralen Bereiches und sichert darüber hinaus die bestehende Versorgungsinfrastruktur des Stadtteils langfristig.

1.2.2 Zügige Umsetzbarkeit

Das Planungsgebiet ist bereits komplett im Eigentum der EDEKA Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH, welche bereits ein komplettes Standortkonzept für die Neuordnungs- und Umbaumaßnahmen entwickelt hat. Damit kann nach Rechtskraft der Bebauungsplanänderung zügig mit der Umsetzung der Planung begonnen werden.

1.2.3 Geringer Erschließungsaufwand

Da das Plangebiet auch bisher von einem Lebensmittelmarkt genutzt wurde sind die Verkehrerschließung und die infrastrukturelle Erschließung bereits vorhanden bzw. können mit geringen Mitteln hergestellt werden.

1.2.4 Keine ökologischen Eingriffe

Da das gesamte Planvorhaben sich an einem vorgenutzten Standort befindet kommt es durch die Realisierung der Planung zu vernachlässigbar geringen ökologischen Eingriffen.

2 VERFAHRENSVERLAUF / RECHTSGRUNDLAGEN

Der Bebauungsplan Nr. 452.07.01 „Lebensmittelmarkt Brebach“ wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Dieses Verfahren wurde im Rahmen einer Novelle des BauGB zum 1. Januar 2007 eingeführt. Ziel der Gesetzesnovelle war es unter anderem, die Verfahren für die Aufstellung von Bebauungsplänen, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, wesentlich zu beschleunigen. Im § 13a BauGB, der neu ins Gesetz aufgenommen wurde, wird das so genannte „beschleunigte Verfahren“ geregelt. Danach können Bebauungspläne aufgestellt werden, „wenn in ihnen eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m² (...) festgesetzt wird.“

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

- Die o.g. zulässige Grundfläche wird durch die vorliegende Planung nicht überschritten.
- Das Plangebiet liegt innerhalb der bebauten Ortslage von Brebach. Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.
- Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b genannten Schutzgüter bestehen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht.

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

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

Daher hat der Rat der Landeshauptstadt Saarbrücken beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 452.07.01 „Lebensmittelmarkt Brebach“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufzustellen.

Die Wahl des „beschleunigten Verfahrens“ hat für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 452.07.01 „Lebensmittelmarkt Brebach“ folgende Konsequenzen:

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

Der Bebauungsplan Nr. 452.07.01 „Lebensmittelmarkt Brebach“ wurde unter Berücksichtigung der aktuellen relevanten Bau- und Umweltgesetzgebung erstellt. Die verwendeten gesetzlichen Grundlagen sind der entsprechenden Rubrik der Planzeichnungen zu entnehmen.

3 INFORMATIONEN ZUM PLANGEBIET

3.1 LAGE DES PLANGEBIETS, TOPOGRAPHIE

Das Plangebiet besitzt eine Größe von ca. 0,9 ha. Es liegt inmitten des Saarbrücker Stadtteils Brebach-Fechingen und befindet sich südlich der Saarbrücker Straße in einem Raum der von gemischten Nutzungsstrukturen geprägt ist.

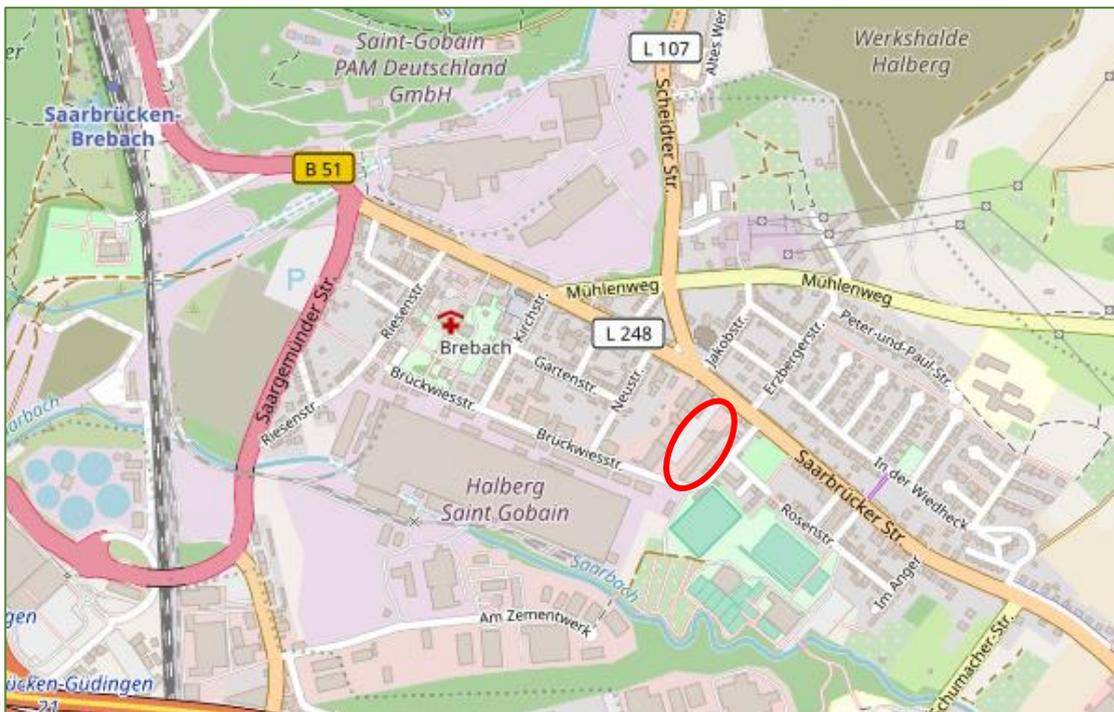


Abbildung 2: Lage im Raum (Quelle: Openstreetmap.org)

Das Plangebiet liegt auf einer Höhe von rund 197 m über NN. Bedingt durch die bauliche Nutzung und die damit verbundene Geländeüberformung zur Anlage von Stellplätzen ist das Plangebiet nahezu eben und steigt lediglich in Höhe des derzeitigen Einfahrtsbereiches um 2 m an.

3.2 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Parzellen 96/2, 95/5, 95/7, 101/1 und 101/14 in Flur 4 der Gemarkung Fechingen.



Abbildung 2: Geltungsbereich Plangebiet

Der in der Örtlichkeit wahrnehmbare Geltungsbereich des Bebauungsplanes lässt sich in etwa wie folgt beschreiben:

- Im Nordosten: durch die Saarbrücker Straße
- Im Südsten: durch das angrenzende Betriebsgelände der Saarbrücker Straße 120A und die Bebauung der Saarbrücker Straße 120
- Im Südwesten: durch die Brückwiesstraße
- Im Nordwesten: durch die Gebäudeaußenwände der angrenzenden Betriebshallen und die Bebauung der Brückwiesstraße 24 und 26 sowie durch die Grundstücksgrenze des Grundstücks Saarbrücker Straße 106

3.3 DERZEITIGE SITUATION UND VORHANDENE NUTZUNGEN / UMGEBUNGSNUTZUNG

Das Plangebiet wird durch den derzeit noch bestehenden EDEKA-Markt bestimmt. Hierbei handelte es sich um einen eingeschossigen Verkaufsmarkt mit einer Verkaufsfläche von 1.550 m². Dieser besitzt neben und hinter dem Gebäude größere Stellplatzflächen, die unmittelbar an benachbarte Betriebshallen angrenzen. Beidseitig des Einfahrtsbereiches befinden sich Wiesenflächen.



Abbildung 3 und 4: Derzeit bestehender EDEKA-Markt (links) und Stellplatzflächen (rechts) (Quelle: ARGUS CONCEPT GmbH)



Abbildung 5 und 6: Stellplätze nordwestlich des bestehenden EDEKA-Marktes (links) und Wiesenflächen im Bereich der Einfahrt (rechts) (Quelle: ARGUS CONCEPT GmbH)

Die Umgebung des Plangebietes weist in erster Linie eine gemischte Nutzung aus Gewerbe, Dienstleistungen und Wohnen auf. Südlich des Plangebietes befindet sich das Gelände der Gusswerke Saarbrücken GmbH. Im Südosten des Plangebietes befinden sich Sportstätten und ein Spielplatz.



Abbildung 7 und 8: Angrenzende Betriebshallen (links) und Bebauung entlang der Saarbrücker Straße (rechts) (Quelle: ARGUS CONCEPT GmbH)

3.4 GRÜNORDNERISCHE BESTANDSAUFNAHME

3.4.1 Naturraum

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Naturräumlichen Einheit der „Saarbrücker Talweitung“ (197.1), die sich nach H. Schneider (1972) im Bereich der Landeshauptstadt als ein von bewaldeten Höhen umgebenes und klimatisch begünstigtes, asymmetrisch ausgebildetes Talbecken darstellt und zur naturräumlichen Haupteinheit des „Mittleren Saartales“ (197) gehört.

Die Talweitung ist in den wenig widerständigen Ablagerungen des Mittleren Buntsandsteins ausgeräumt und erstreckt sich bei einer Breite von etwa 4 km über eine Länge von etwa 10 km. Die „Saarbrücker Talweitung“ ist durch die Einmündung zahlreicher Nebengewässer in die Saar und den damit vorhandenen Seitentälern der Saar eng mit den benachbarten Naturräumen verzahnt.

3.4.2 Geologie und Böden

Gemäß der Geologischen Karte des Saarlandes (1989, 1:50.000) liegt das Plangebiet innerhalb von Ablagerungen der Talaue („f), die hier die mesozoischen Ablagerungen des Mittleren Buntsandstein überlagern. Gemäß den Erläuterungen zur Geologischen Karte des Saarlandes (Geologisches Landesamt des Saarlandes, 1989) stellen die im Quartär ausgeschiedenen Talfüllungen die jüngsten Ablagerungen der Flüsse dar. Neben Terrassenkiesen kamen hier Auenlehme zur Ablagerung.

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

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

Weiterhin treten im Plangebiet keine seltenen Böden und keine Böden mit hohem Erfüllungsgrad der natürlichen Bodenfunktionen auf. Archivböden i.S.d § 2 Abs. 2 Nr. 2 BBodSchG sind nicht zu erwarten. (Geoportal, Fachanwendung Bodenschutz)

3.4.3 Oberflächengewässer / Grundwasser

Oberflächengewässer befinden sich nicht innerhalb des Plangebietes. Das nächstgelegene Oberflächengewässer ist der Saarbach, der etwa 250 m südlich verläuft und aufgrund seiner großen Entfernungen durch Umsetzung der Planung nicht beeinträchtigt wird.

Laut Hydrogeologischer Karte (1:100.000, 1987) befindet sich das Plangebiet innerhalb von Festgesteinen mit hohem Wasserleitvermögen und hier im Bereich des Hauptgrundwasserleiters (Mittlerer Buntsandstein) des Saarlandes. Somit liegt die Fläche innerhalb eines Raumes, dem hinsichtlich des Grundwasserhaushalts eine hohe Bedeutung zukommt. Allerdings besitzt das Plangebiet aufgrund der Vorbelastungen der Böden durch Bodenab- und Bodeneintrag sowie der verhältnismäßig geringen Flächengröße keine besondere Bedeutung für die Grundwasserneubildung und den Grundwasserhaushalt in diesem Raum. Das Plangebiet befindet sich zudem nicht innerhalb eines nach Verordnung festgesetzten oder geplanten Wasserschutzgebietes.

3.4.4 Klima und Lufthygiene

Das Plangebiet ist derzeit bereits zu großen Teilen infolge der Anlage des bestehenden EDEKA-Marktes und dessen Stellplatzflächen sowie Zufahrtswegen vollständig versiegelt, so dass die klimaökologische Funktion der Fläche bereits deutlich beeinträchtigt ist.

Gemäß der „Karte der klima- und immissionsökologischen Funktionen für das Stadtgebiet Saarbrücken“ zur Stadtklimaanalyse Saarbrücken (GEO-NET Umweltconsulting GmbH, 2011) liegt das Plangebiet innerhalb eines „Wirkungsraumes“, dessen bioklimatische Situation in den Siedlungsräumen als „weniger günstig“ bewertet wird.

Diese werden gemäß der Vorgaben der „Planungshinweise Stadtklima“ zur Stadtklimaanalyse Saarbrücken (GEONET Umweltconsulting GmbH, 2012) wie folgt bewertet und mit entsprechenden Maßnahmen belegt:

- Möglichst keine weitere Verdichtung
- Verbesserung der Durchlüftung
- Erhöhung des Vegetationsanteils
- Erhalt aller Freiflächen
- Entsiegelung und ggf. Begrünung von Blockinnenhöfen sowie Dach- und Fassadenbegrünung
- Bei Verkehrseinfluss Emissionen reduzieren.

Der östliche Bereich sowie der nordwestliche Randbereich der Fläche werden als Straßenfläche dargestellt.

Die vorliegende Planung steht den Vorgaben der Stadtklimaanalyse Saarbrücken, insbesondere den Vorgaben der „Planungshinweise Stadtklima“ nicht entgegen, da infolge der vorgesehenen Umbaumaßnahmen vor dem Hintergrund des bereits vorhandenen sehr hohen Versiegelungsgrades keine zusätzliche Beeinträchtigung der klimaökologischen Wirkungsweise des Plangebietes verursacht wird. Hierzu trägt weiterhin die Sicherung der vorhandenen Bäume im Umfeld des Fußweges entlang der Saarbrücker Straße bei. Zusätzlich werden die vorhandenen Bäume durch Neupflanzungen ergänzt und eine extensive Dachbegrünung festgesetzt.

3.4.5 Arten und Biotope

Die Erfassung der Biotoptypen erfolgte im Februar 2021 im Rahmen von Bestandsaufnahmen im Plangebiet. Im Folgenden werden die Biotoptypen des Plangebietes zusammengefasst dargestellt, Artenlisten der Biotoptypen wurden aufgrund der unterdurchschnittlichen Ausprägung der Biotoptypen nicht angefertigt. Die Differenzierung und Beschreibung der Einheiten orientiert sich am Leitfaden für Eingriffsbewertung von 2001 des saarländischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Verkehr. Dementsprechend werden auch die Nummerncodes für die Erfassungseinheiten aus diesem Leitfaden vergeben.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich großflächige Bereiche, die aufgrund der Anlage von Gebäuden, Stellplätzen und Zufahrten vollständig **versiegelt** sind (**3.1**). Des Weiteren liegen in den südlichen und nördlichen Randbereichen Flächen, die mit Schotter oder Splitt **teilversiegelt** ausgebildet sind (**3.2**).



Abbildung 9 und 10: Vollversiegelte und teilversiegelte Flächen (Quelle: ARGUS CONCEPT GmbH)

Des Weiteren sind im Plangebiet ausschließlich künstlich geschaffene Biotoptypen und Ruderalflächen zu finden, die deutlich anthropogen beeinflusst sind. Hierbei handelt es sich um **Rasenflächen (3.5.1)**, **Ziergehölzpflanzungen (3.5.2)**, **Hecken (2.10)** und sonstige **Ruderalflächen (3.6)**. Da diese künstlich geschaffenen Lebensräume kaum Nahrungs- oder Rückzugsraum innerhalb der Siedlungsflächen bieten, ist ihre Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz als Lebensraum gering.



Abbildung 11 und 12: Rasenfläche (links) und künstliche Gehölzpflanzungen (rechts) (Quelle: ARGUS CONCEPT GmbH)

Als wertgebende Strukturen sind im Plangebiet lediglich zwei größere **Roßkastanien (2.12)** im Bereich der derzeitigen Einfahrt des Mitarbeiterparkplatzes des EDEKA-Marktes zu finden.



Abbildung 13 und 14: Einzelbäume im Bereich der südwestlichen Einfahrt (Quelle: ARGUS CONCEPT GmbH)

3.4.6 Landschaftsbild und Erholungsnutzung

Dominiert wird das Landschaftsbild im Plangebiet durch die derzeit vorhandene Bebauung des EDEKA-Marktes und die Hallen des angrenzenden Betriebes und der damit einhergehenden großflächige Versiegelung. Aufgrund seiner Lage innerhalb dicht bebauter und teils gewerblich genutzter Siedlungsflächen im Stadtteil Brebach-Fechingen ist das Landschafts- bzw. Stadtbild in diesem Raum bereits deutlich überformt. Zur Aufwertung des Landschafts- bzw. Ortsbildes tragen lediglich die zwei größeren Einzelbäume innerhalb des Plangebietes bei. Insgesamt besitzt das Plangebiet jedoch keine besondere Bedeutung für das Landschafts- bzw. Stadtbild in diesem deutlich anthropogen überformten Raum.

Bedeutende Strukturen der Freizeit- und Erholungsnutzung wie beispielsweise überregional bedeutsame Wege befinden sich nicht innerhalb des Plangebietes.

3.4.7 Land- und Forstwirtschaft

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

3.4.8 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes gemäß Fachgesetzen und Fachplänen

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb von **Schutzgebieten nach Wasserrecht oder Naturschutzrecht**. Das nächstgelegene Schutzgebiet ist das Landschaftsschutzgebiet L5.08.12 „Halberg“, welches ca. 850 m nördlich des Plangebietes liegt und aufgrund der Entfernung zum Plangebiet und der zwischen Plangebiet und Schutzgebiet liegenden Siedlungsflächen nicht beeinträchtigt wird.

Weiterhin liegt das Plangebiet nicht innerhalb von Flächen, die im Rahmen der **Offenland-Biotopkartierung des Saarlandes (OBK III und IV)** oder des **Arten- und Biotopschutzprogrammes des Saarlandes (ABSP)** erfasst und bewertet wurden.

Geschützte Biotope nach §30 BNatSchG sind innerhalb des Plangebietes ebenfalls nicht vorhanden.

Nach dem **Landschaftsplan der Landeshauptstadt Saarbrücken** befindet sich das Plangebiet innerhalb einer Baufläche für Gewerbe. Unmittelbar südöstlich des Plangebietes verläuft die Grenze eines bedeutsamen Klimafunktionsbereiches. Weitere Vorgaben werden durch den Landschaftsplan nicht getroffen, so dass die vorliegende Planung den Zielen des Landschaftsplanes nicht entgegensteht.

Das **Landschaftsprogramm des Saarlandes (Entwurf 2009)** sieht für das Plangebiet keine Maßnahmen oder sonstigen planerischen Vorgaben vor.

4 VORGABEN FÜR DIE PLANUNG

4.1 VORGABEN DER RAUMORDNUNG

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

4.1.1 LEP Teilabschnitt „Siedlung“ (Fassung vom 04.07.2006)

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

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

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

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

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

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

Der LEP Siedlung befasst sich in Kapitel 2.5.2 mit den Zielen für die Ansiedlung, Erweiterung und Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen. Die wichtigsten Ziele, die die Stadt Saarbrücken betreffen, werden im Folgenden zitiert:

- Zur bedarfsgerechten, verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung soll in allen Landesteilen ein auf den jeweiligen Versorgungsauftrag des Ober-, Mittel oder Grundzentrums ausgerichtetes Spektrum von Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen unterschiedlicher Größe und Angebotsformen sichergestellt werden. Die Standortgemeinden sollen dazu im Rahmen der Bauleitplanung an städtebaulich geeigneten Standorten in den zentralen Orten Flächenvorsorge für großflächige Einzelhandelseinrichtungen treffen.
- Großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind nur im Oberzentrum sowie in den Mittel- und Grundzentren zulässig (Konzentrationsgebot).
- Großflächige Einzelhandelseinrichtungen müssen sich bezüglich Größenordnung und Warensortiment funktional in die vorgegebene zentralörtliche Versorgungsstruktur einfügen.
- Der Einzugsbereich der entsprechenden Einzelhandelseinrichtung darf den Verflechtungsbereich des betreffenden zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot). Dies ist vom Planungsträger entsprechend nachzuweisen.
- Neuansiedlungen, Erweiterungen bzw. Nutzungsänderungen großflächiger Einzelhandelseinrichtungen dürfen das Zentrale-Orte-Gefüge des Landes sowie die Funktionsfähigkeit des jeweiligen zentralen, innerörtlichen Versorgungsbereiches des zentralen Ortes (Standortgemeinde) sowie der benachbarten zentralen Orte (Nachbargemeinden) nicht beeinträchtigen (Beeinträchtungsverbot). Dies gilt insbesondere für solche Standortgemeinden, in denen der Erfolg von städtebaulichen Maßnahmen zur funktionalen Stärkung oder Stabilisierung von Stadt und Ortskernen in Frage gestellt wird, z. B. bei städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen, Stadt- und Dorferneuerungsmaßnahmen.

- Großflächige Einzelhandelseinrichtungen sind im engen räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem zentralen, innerörtlichen Versorgungsbereich (integrierter Standort) des jeweiligen zentralen Ortes innerhalb des Siedlungszusammenhangs zu errichten (städtebauliches Integrationsgebot).
- Standorte für großflächige Einzelhandelseinrichtungen sollen grundsätzlich in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden werden.

Als Nachweis zur Übereinstimmung des Bebauungsplanes mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung wurde eine gutachterliche Stellungnahme zur Änderung und Erweiterung des Einzelhandelsvorhabens im Bereich des EDEKA-Marktes vom Büro Junker + Kruse Stadtforschung Planung erstellt (Wirkungsanalyse zur Erweiterung eines Lebensmittelmarktes (Edeka) am Standort Saarbrücker Straße in der Landeshauptstadt Saarbrücken). Im Gutachten werden folgende Aussagen getroffen:

„In der vorliegenden Wirkungsanalyse wird im Hinblick auf die Prüfkulisse des § 11 (3) BauNVO untersucht, ob die geplante Erweiterung des Lebensmittelvollsortimenters der Firma Edeka am Standort Saarbrücker Straße 114 (derzeitige Verkaufsfläche: rd. 1.500 qm) in der Landeshauptstadt Saarbrücken negative städtebauliche Auswirkungen auf Nahversorgungsstandorte im Untersuchungsraum hat. Der Vorhabenträger plant eine Gesamtverkaufsfläche von rund 2.000 m² für den Markt.

[...]

Landesplanerische Relevanz für den Untersuchungsgegenstand entfalten die im Kapitel 2.5 „großflächige Einzelhandelseinrichtungen“ formulierten Ziele und Grundsätze des LEP Saarland, Teilabschnitt Siedlung. Dabei sind folgende Festlegungen einschlägig:

Der Landesentwicklungsplan, Teilabschnitt „Siedlung“ wurde von der saarländischen Landesregierung am 04. Juli 2006 als Rechtsverordnung beschlossen und am 14. Juli 2006 im Amtsblatt bekannt gemacht. Am 13. Juli 2016 ist die Verordnung außer Kraft getreten. Die in ihr formulierten Ziele und Grundsätze gelten jedoch bis zum Wirksam werden eines neuen Landesentwicklungsplans weiter. Ziel der laufenden Neuaufstellung des Landesentwicklungsplans ist es, die beiden bisherigen Teilbereiche „Umwelt“ und „Siedlung“ zusammenzuführen.

Ziel 42: *Großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind nur im Oberzentrum sowie in den Mittel- und Grundzentren zulässig (Konzentrationsgebot). [...]*

Die Landeshauptstadt Saarbrücken erfüllt als Oberzentrum Ziel 42 als Standort für großflächigen Einzelhandel. Wirkungsanalyse, Erweiterung Lebensmittelmarkt (Edeka), Saarbrücker Straße 114, Saarbrücken

Ziel 44: *Großflächige Einzelhandelseinrichtungen müssen sich bezüglich Größenordnung und Warensortiment funktional in die vorgegebene zentralörtliche Versorgungsstruktur einfügen. Der Einzugsbereich der entsprechenden Einzelhandelseinrichtung darf den Verflechtungsbereich des betreffenden zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot). [...]*

Da es sich bei dem Erweiterungsvorhaben um einen Lebensmittelmarkt handelt, der, mit einer geplanten Verkaufsfläche von 2.000 qm angemessen dimensioniert für ein Oberzentrum, sich überwiegend im Nahbereich und den angrenzenden Saarbrücker Stadtteilen auswirken wird, ist Ziel 44 erfüllt.

Ziel 45: *Neuansiedlungen, Erweiterungen bzw. Nutzungsänderungen großflächiger Einzelhandelseinrichtungen dürfen das Zentrale-Orte-Gefüge des Landes sowie die Funktionsfähigkeit des jeweiligen zentralen, innerörtlichen Versorgungsbereiches des zentralen Ortes (Standortgemeinde) sowie der benachbarten zentralen Orte (Nachbargemeinden) nicht beeinträchtigen (Beeinträchtungsverbot). [...]*

Die Beeinträchtigung konkurrierender Angebotsstandorte in der Landeshauptstadt Saarbrücken geht aus den Ergebnissen einer Gravitationsberechnung (Details zu den verschiedenen Annahmen und Berechnungen siehe Kapitel 4) hervor. Danach bewegen sich die ermittelten Umsatzumverteilungen in einem Spektrum von knapp 2% bis annähernd 5% je Betrieb. So liegen diese Auswirkungen eindeutig nur im wettbewerblichen Bereich, so dass ein Umschlagen dieser absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative versorgungsstrukturelle Auswirkungen auszuschließen ist. Zudem befindet sich kein zentraler Versorgungsbereich innerhalb des Untersuchungsraums. Demzufolge ist eine Vereinbarkeit mit Ziel 45 gegeben.

Ziel 46: *Großflächige Einzelhandelseinrichtungen sind im engen räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem zentralen, innerörtlichen Versorgungsbereich (integrierter Standort) des jeweiligen zentralen Ortes innerhalb des Siedlungszusammenhangs zu errichten (städtebauliches Integrationsgebot). [...]*

Durch Ziel 46 räumen die landesplanerischen Festlegungen städtebaulich integrierten Einzelhandelsstandorten einen Vorrang ein. Solche Standorte zeichnen sich vor allem durch die Anbindung an das ÖPNV-Netz der Standortgemeinde und einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich aus. Beide Kriterien können für den vorliegenden Fall positiv bewertet werden: in unmittelbarer Nähe des Standortbereiches befindet sich eine Bushaltestelle, die von mehreren Buslinien angefahren wird. Zudem schließen sich (bis auf den Süden) direkt an den Standort weitgehend dichte Wohngebiete an, so dass ein nicht unerheblicher Anteil der Kunden den Standort fußläufig erreichen kann. Somit steht das Erweiterungsvorhaben im Einklang mit Ziel 46.

Grundsatz 48: *Standorte für großflächige Einzelhandelseinrichtungen sollen grundsätzlich in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein.*

In unmittelbarer Nähe des Standortbereiches befindet sich eine Bushaltestelle, die von mehreren Buslinien (Saarbahn und Saar VV) mit z. T. sehr kundenfreundlichen Taktfrequenzen angefahren wird. Somit steht das Erweiterungsvorhaben im Einklang mit Grundsatz 48.

Grundsatz 49: *Den Gemeinden wird empfohlen, (inter)kommunale Einzelhandelskonzepte zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in der betreffenden Gemeinde bzw. im betreffenden Teilraum aufzustellen.*

Die Landeshauptstadt Saarbrücken verfügt seit 2015 über ein politisch beschlossenes Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EHK), welches seitdem eine bedeutsame Entscheidungs- und Abwägungsgrundlage für Fragen der Zentren- und Einzelhandelsentwicklung darstellt. Neben den zentralen Versorgungsbereichen listet das EHK u. a. auch städtebaulich integrierte Nahversorgungsstandorte auf. Diese ergänzen die zentralen Versorgungsbereiche und erlauben so einen möglichst dichtes (und somit auch fußläufiges) Nahversorgungsnetz in der Landeshauptstadt. Der Vorhabenstandort ist als städtebaulich integrierter Nahversorgungsstandort eingeordnet, wodurch seine (Standort- und Versorgungs) Bedeutung innerhalb der Landeshauptstadt dokumentiert wurde. Die Landeshauptstadt ist der Empfehlung bereits vor 7 Jahren gefolgt und legt dieses Konzept seither als wichtiges Entscheidungs- und Abwägungsmaterial bei entsprechenden Verfahren zu Grunde. Das Erweiterungsvorhaben steht im Einklang mit Grundsatz 49.“

4.1.2 LEP Teilabschnitt „Umwelt“ (Fassung vom 13.07.2004)

Gemäß dem Landesentwicklungsplan Teilabschnitt „Umwelt (Vorsorge für Flächennutzung, Umweltschutz und Infrastruktur)“ (LEP-Umwelt) vom 13. Juli 2004, zuletzt geändert am 20. Oktober 2011, liegt das Plangebiet innerhalb einer „Siedlungsfläche überwiegend Wohnen“.

Zudem liegt das Plangebiet teilweise innerhalb eines **Vorranggebietes für Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen** (VG). In Ziffer 70 der textlichen Erläuterungen zum LEP Umwelt heißt es:

„Die Vorranggebiete für Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen (VG) dienen der Sicherung und Schaffung von Dienstleistungs- und Produktionsstätten und den damit verbundenen Arbeitsplätzen. In VG sind Betriebe des industriell-produzierenden Sektors, des gewerblichen Bereiches sowie

des wirtschaftsorientierten Dienstleistungsgewerbes zulässig. Daher sind in VG in größtmöglichem Umfang gewerbliche Bauflächen, Industrie- oder Gewerbegebiete bzw. Dienstleistungs-, Technologieparks oder Gründerzentren auszuweisen. Die Ansiedlung aller Formen des Einzelhandels mit mehr als 700 m² Verkaufsfläche sowie alle den v. g. Zielsetzungen entgegenstehende Nutzungen sind in VG nicht zulässig.“

Hierbei liegen die aktuell südlich des EDEKA-Lebensmittelmarktes gelegenen Stellplätze teilweise innerhalb des Randbereiches des ausgewiesenen Vorranggebietes für Gewerbe.

Im vorliegenden Fall wird allerdings ein Bereich überplant, der auch bisher von einem Lebensmittelmarkt genutzt wurde und im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 452.07.00 „Nahversorgungsmarkt Brebach“ als Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ ausgewiesen ist. Mit der Realisierung des Vorhabens wird somit der bestehende Charakter des Gebietes nicht wesentlich geändert. Die geplanten Neuordnungsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes sind dringend erforderlich, um das Fortbestehen des Versorgungsstandortes langfristig zu sichern. Das Planungsgebiet ist wie beschrieben zudem komplett im Eigentum der EDEKA Handelsgesellschaft Südwest mbH, welche ihre Flächen am Standort komplett aufgeben müsste, wenn dort eine Gewerbe- Industrie- oder Dienstleistungsnutzung angesiedelt werden soll.

Insgesamt ist zudem nur ein vergleichsweise sehr kleiner Teil des Randbereiches des Vorranggebietes für Gewerbe vom vorliegenden Vorhaben betroffen. Daher kann von einem Zielabweichungsverfahren abgesehen werden.

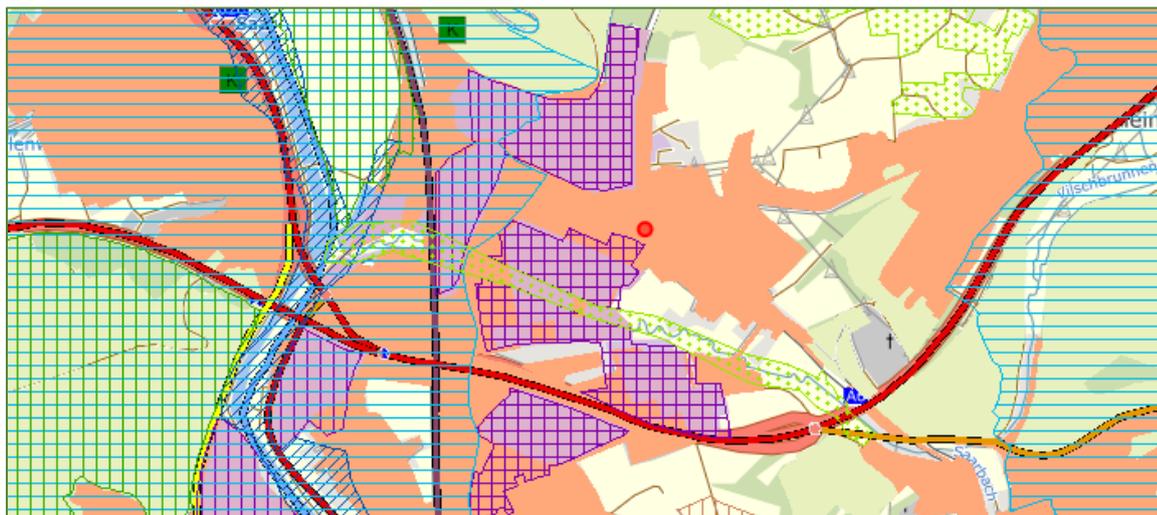


Abbildung 15: LEP Umwelt (Auszug)

4.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Nach § 8 Abs. 2 BauGB ist ein Bebauungsplan grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan des Regionalverbandes Saarbrücken stellt für das Plangebiet bereits größtenteils eine Sonderbaufläche für Einzelhandel gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO dar. Lediglich der Randbereich im Anschluss an die Brückwiesstraße wird als Gewerbliche Baufläche gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO und Fläche für Nutzungsbeschränkungen (Immissionsschutz) gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB dargestellt.



Abbildung 16: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

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

4.3 RESTRIKTIONEN FÜR DIE PLANUNG

Die Bebaubarkeit bzw. sonstige Nutzbarkeit des Plangebietes für bauliche Zwecke wird bereichsweise durch Restriktionen bestimmt. Die daraus resultierenden Vorgaben für die Freihaltung von Schutz- und Abstandsflächen sowie sonstige Nutzungsbeschränkungen sind bei der Ausweisung von Bauflächen zu berücksichtigen und planungsrechtlich zu sichern. Zum derzeitigen Stand sind für das Plangebiet folgende Restriktionen bekannt:

4.3.1 Immissionsschutz

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

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

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

4.4 VERWENDETE FACHGUTACHTEN

Im Zuge der Ermittlung und Zusammenstellung des Abwägungsmaterials werden als Grundlage für den Bebauungsplan und die dazugehörige Begründung zum jetzigen Zeitpunkt auf folgende Fachgutachten und Fachinformationen zurückgegriffen:

- Landeshauptstadt Saarbrücken Bebauungsplan Nr. 452.07.01 `Lebensmittelmarkt Brebach`, Schalltechnisches Gutachten (Schalltechnisches Beratungsbüro Prof. Dr. Kerstin Giering & Dipl. Wirt.-Ing. (FH) Sandra Strünke-Banz (GSB GbR), St. Wendel 21.09.2021)

- Wirkungsanalyse zur Erweiterung eines Lebensmittel-marktes (Edeka) am Standort Saarbrücker Straße in der Landeshauptstadt Saarbrücken (Junker + Kruse Stadtforschung Planung, Mai 2022)
- Edeka Handelsgesellschaft Südwest mbh, Neubau Lebensmittel-Markt in Saarbrücken-Brebach, Verkehrsgutachten, Nachweis Der Verkehrsverträglichkeit (Planungsteam Jakobs Gänssle GmbH, September 2021)

5 PLANFESTSETZUNGEN

5.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

5.1.1 Sonstiges Sondergebiet "Lebensmittelmarkt" (SOEZ) Analog gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Festsetzung

Im Sonstigen Sondergebiet „Lebensmittelmarkt“ (SOEZ) ist ein Lebensmittelmarkt mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment bis zu einer Verkaufsfläche von 2.000 qm zulässig.

Der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente wird auf maximal 10% der gesamten Verkaufsfläche beschränkt.

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

zentralrelevante Sortimente	
<p>hiervon nahversorgungsrelevant</p> <ul style="list-style-type: none"> Back- und Fleischwaren Drogeriewaren Getränke Nahrungs- und Genussmittel Parfümerie- und Kosmetikartikel Pharmazeutika, Reformwaren Schnittblumen Zeitungen / Zeitschriften 	<ul style="list-style-type: none"> Handarbeitswaren, Kurzwaren, Meterware, Stoffe, Wolle Haushaltswaren Heimtextilien, Gardinen, Dekostoffe, Haus-, Bett- und Tischwäsche Hörgeräte Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen Künstlerartikel, Bastelzubehör Lederwaren, Taschen, Koffer, Regenschirme Musikinstrumente und Zubehör Optik, Augenoptik Papier, Büroartikel, Schreibwaren Sanitätsartikel Schuhe Spielwaren Sportartikel und -geräte (inkl. Sportgroßgeräte) Sportbekleidung Sportschuhe Telekommunikation und Zubehör Uhren, Schmuck Unterhaltungselektronik und Zubehör
<ul style="list-style-type: none"> Angler- und Jagdartikel, Waffen Bekleidung Bild- und Tonträger Bücher Büromaschinen Computer und Zubehör Elektrokleingeräte Erotikartikel Fahrräder und technisches Zubehör Foto Glas, Porzellan, Keramik 	

Im sonstigen Sondergebiet „Lebensmittelmarkt“ (SOEZ) sind darüber hinaus zulässig:

1. Lagerräume, Funktions- und Nebenräume, Verwaltungsräume, Aufenthalts-/ Sozialräume für Personal
2. Nebenanlagen
3. Stellplätze
4. Einkaufswagenboxen
5. Backshop / Backvorbereitung
6. Werbeanlagen
7. Abfallpresse, Wertstoff- und Abfallbehälter

8. alle sonstigen für den ordnungsgemäßen Betrieb des Lebensmittelmarktes erforderlichen Einrichtungen
9. Ladestationen für Elektromobile
10. mobiler Verkaufsstand
11. Fahrradstellplätze

Erklärung / Begründung

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

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

„Einkaufszentren,

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

sonstige großflächige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den in Nummer 2 bezeichneten Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind, sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig.“

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

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

Der bestehende Bebauungsplan Nr. 452.07.00 „Nahversorgungsmarkt Brebach“ setzt innerhalb des Geltungsbereiches des Plangebietes bereits größtenteils ein Sonstiges Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel fest. Diese Festsetzung soll im vorliegenden Bebauungsplan aufgegriffen werden (Sonstiges Sondergebiet „Lebensmittelmarkt“) und auf den südlichen Bereich des Plangebietes im Anschluss an die Brückwiesstraße ausgeweitet werden, um die geplanten Neubau- und Erweiterungsmaßnahmen realisieren zu können. Die Verkaufsfläche soll dabei von derzeit 1.550 m² auf 2.000 m² erweitert werden.

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

Zusätzlich werden im Nutzungskatalog des Sondergebietes noch die weiteren für die Funktionsfähigkeit der Märkte erforderlichen Nebenanlagen (wie z.B. Stellplätze und Werbeanlagen) zugelassen.

5.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Maß der baulichen Nutzung ist ein die städtebauliche Entwicklung entscheidend prägendes Element. So bestimmen Höhe, Dichte und Art der Bebauung das äußere Erscheinungsbild und haben gleichzeitig auch Auswirkungen auf den Flächenverbrauch. Die Nutzungsschablone enthält

die Werte über das Maß der baulichen Nutzung und gilt für die zusammenhängend dargestellten überbaubaren Flächen. Zum Maß der baulichen Nutzung werden folgende Festsetzungen getroffen:

5.2.1 Wandhöhe (§ 19 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO und § 7 Abs. 4 LBAUO)

Festsetzung

siehe Nutzungsschablone

Als Wandhöhe gilt das senkrecht gemessene Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Die max. zulässige Wandhöhe wird im Sonstigen Sondergebiet auf 10,0 m festgesetzt.

Erklärung / Begründung

Die Festsetzung der Wandhöhe wird aus dem derzeit bestehenden Bebauungsplan übernommen. Die festgesetzte Höhe entspricht den für derartige Märkte üblichen Maßen und gewährleistet eine gute Einbindung des Baukörpers in das Orts- und Landschaftsbild.

5.2.2 Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 BauNVO)

Festsetzung

siehe Nutzungsschablone

Die maximal zulässige Grundflächenzahl im Sonstigen Sondergebiet wird auf 0,9 festgesetzt.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von:

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

mitzurechnen.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zur Erreichung einer GRZ von 1,0, überschritten werden.

Erklärung / Begründung

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt die zulässige Grundfläche je Quadratmeter Grundstückfläche an. Unter der zulässigen Grundfläche versteht man gem. § 19 Abs. 2 BauNVO den Teil des Grundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Dabei sind aus Gründen des Bodenschutzes nicht nur die Grundflächen der Hautgebäude anzurechnen, sondern auch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und den zugehörigen Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche.

Nach § 17 Abs. 1 BauNVO beträgt die Obergrenze der GRZ in Sondergebieten 0,8. Im vorliegenden Fall wird allerdings eine GRZ von 0,9 festgesetzt und damit ein Wert, der über der o.g. Obergrenze von 0,8 liegt. Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO kann von dieser Obergrenze abgesehen werden, wenn diese Überschreitung nur geringfügige Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens hat und die Einhaltung der Obergrenze zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksausnutzung führt.

Beide Ausnahmegründe können aus folgenden Gründen bejaht werden:

- Weite Teile des Plangebietes sind derzeit bereits vollständig versiegelt. Im Plangebiet gibt es bis auf wenige Restgrünflächen keinerlei unversiegelte Bereiche. Bei den Restgrünflächen handelt es sich um kleinere, stark anthropogen überformte Bereiche.
- Im Plangebiet stehen keine natürlichen Böden mehr an, die auch entsprechende Bodenfunktionen übernehmen können.
- Die räumliche Situation des Grundstücks mit einer beengten Lage zwischen zwei Straßen und der Nachbarbebauung sowie die Notwendigkeit des Nachweises ausreichender Stellplatzflächen erlauben nur bei einer Überschreitung der GRZ bis 0,9 eine zweckentsprechende Grundstücksausnutzung.
- Auch im bestehenden Bebauungsplan wird bereits eine GRZ von 0,9 festgesetzt.

5.3 BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB, § 22 BAUNVO)

Festsetzung

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandel“ wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Die Gebäudelänge kann mehr als 50 m betragen, eine Grenzbebauung ist zulässig.

Erklärung / Begründung

Mit der Bauweise wird festgelegt, wie bauliche Anlagen auf den Grundstücksflächen anzuordnen sind. Die BauNVO unterscheidet dabei folgende Bauweisen:

- offene Bauweise: Gebäude mit einer Länge bis 50 m sind mit Grenzabstand zu errichten
- geschlossene Bauweise: Gebäude werden ohne seitlichen Grenzabstand errichtet
- abweichende Bauweise: Bauweise ist weder als offen noch als geschlossen zu bezeichnen

Zur bestmöglichen Grundstücksausnutzung bei den beengten Verhältnissen im Plangebiet und aufgrund der Notwendigkeit der Unterschreitung von Abstandsflächen bzw. des Bauens auf die Grundstücksgrenze im Bereich der Baulinien, wird eine abweichende Bauweise festgesetzt.

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

Festsetzung

siehe Planzeichnung

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

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze, Garagen und sonstige untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des Grundstückes dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen, zulässig. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß ist zulässig.

Außerhalb der durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzten Flächen sind befestigte Zufahrten und Zugänge, Wege, Stellplätze und weitere Gestaltungselemente zulässig.

Erklärung / Begründung

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

„Ist eine Baulinie festgesetzt, so muss auf dieser Linie gebaut werden. Ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. Im Bebauungsplan können weitere nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen vorgesehen werden.“

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

Die Baulinien und Baugrenzen orientieren sich im Bereich des Plangebietes hierbei an den konkreten Anforderungen des Vorhabenträgers.

5.5 VERKEHR

5.5.1 Verkehrliche Konzeption

Verkehrsanbindung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt, wie beschrieben, an der Saarbrücker Straße. Diese stellt die Anbindung an die Autobahnen A6/A620 sicher. Zudem besitzt das Plangebiet im südlichen Bereich eine Anbindung an die Brückwiesstraße, über die künftig der Lieferverkehr organisiert werden soll.

Somit ist das Plangebiet gut an das örtliche und überörtliche Straßennetz angeschlossen.

Ruhender Verkehr

Für den ruhenden Verkehr sind innerhalb des Plangebietes aufgrund der Vornutzung bereits eine Reihe von Stellplätzen vor und neben dem bestehenden Gebäude vorhanden. Mit dem Abriss dieses Gebäudes und dem Neubau des EDEKA-Marktes werden diese Stellplätze neu geordnet und erweitert.

ÖPNV

Auch für die nichtmotorisierten Mitarbeiter und Kunden ist das Planungsgebiet hervorragend angebunden. So ist das Planungsgebiet in geringer Entfernung der Bushaltestelle „Erzbergerstraße“ in der Saarbrücker Straße gelegen.

Der Bahnhof Saarbrücken-Brebach befindet sich in einer Entfernung von etwa 1,5 km zum Plangebiet.

Fußläufige Anbindung

Das Planungsgebiet ist darüber hinaus über die straßenbegleitenden Fußwege der Saarbrücker Straße sehr gut fußläufig zu erreichen.

5.5.2 Festsetzungen zur Umsetzung der Verkehrskonzeption

Für den Themenbereich Verkehr trifft der Vorhabenbezogene Bebauungsplan folgende Festsetzungen:

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

siehe Planzeichnung

Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass überdachte Stellplätze, Garagen und Carports im gesamten Plangebiet nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind. Stellplätze und die zugehörigen Zufahrten sind im gesamten Sondergebiet innerhalb der überbaubaren Flächen sowie den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

5.6 VER- UND ENTSORGUNG

5.6.1 Allgemeine Konzeption

Alle für das Plangebiet notwendigen Anschlüsse an Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Strom, Abwasser, Telekommunikation) bereits vorhanden, für den Neubau müssen lediglich die jeweiligen Hausanschlüsse hergestellt werden.

5.6.2 Wasser-, Strom- und Gasversorgung

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

5.6.3 Abfall- und Abwasserentsorgung

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

Zum vorliegenden Bebauungsplan hat der ZKE folgende Stellungnahme abgegeben:

„Abwassertechnische Stellungnahme:

Gegen das beabsichtigte Bebauungsplanverfahren bestehen seitens des Zentralen Kommunalen Entsorgungsbetriebes der LH. Saarbrücken grundsätzlich keine Bedenken. Das ausgewiesene Plangebiet liegt vollständig im Bereich des Mischsystems. Die Planung und die Bauausführung für die Entwässerungsanlagen sind mit dem ZKE abzustimmen.

Die Oberflächen der derzeit bestehenden Bebauung sind weitestgehend versiegelt und führen zu einem starken Abfluss bei einem Regenereignis. Um die Abflussmengen zu reduzieren, müssen die Möglichkeiten einer Entsiegelung der neu anzulegenden Flächen geprüft werden. Aufgrund des einhergehenden Klimawandels können Starkregenereignisse und Hitzeentwicklungen auf innerstädtischen Flächen zu merklichen Problemen in der städtebaulichen Struktur führen. Daher ist darauf zu achten, dass die neu anzulegenden Flächen und Baukörper so ausgerichtet werden, das Niederschlagswasser in der Erschließungsfläche aufgenommen, gespeichert, verdunstet oder gedrosselt an die Kanalisation abgeleitet wird.

Die Straßenflächen sollten so angelegt sein, dass sie in der Lage sind Niederschlagswasser bei Starkregen zu sammeln und schadlos abzuleiten.

Hinsichtlich der klimatischen Veränderungen ist besonders darauf zu achten, dass die Oberflächenabflüsse aufgrund von Starkregenereignisse einem kontrollierten Abfluss über einen Notwasserweg zugeführt werden. Den umliegenden Anliegern darf kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Hierfür sind bei der Oberflächenplanung vorsorglich entsprechende Maßnahmen vorzusehen, gegebenenfalls sollten für die möglichen Starkregenereignisse Überflutungsmulden angelegt werden. Nach Möglichkeit sind die Mulden gleichzeitig mit dem Anlegen von Grünstreifen miteinander zu kombinieren.

Die Erdgeschossflächen sollten aufgrund der Überflutungsgefahr höher als die Außenflächen liegen. Die Gebäude sollten baulich so geplant sein, dass alle nach außen gerichteten Gebäudeöffnungen wie z.B. Türen, Lichtschächte und Zufahrten zu den Tiefgaragen wesentlich höher als die Außenfläche zu liegen kommen. Die umliegenden Flächen außerhalb der Gebäude sowie die zentralen Zufahrtswege sollten so angelegt werden, dass die Abflusskonzentration sich weiter weg von den Gebäuden befindet und der Abflussweg zur Mitte der Fahrbahn hin ausgerichtet ist.

Besondere Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen sind während der Baudurchführung und bis hin zur endgültigen Begrünung und Grundstücksgestaltung durch die Grundstückseigentümer zu bedenken.

Abfalltechnische Stellungnahme:

Aufgrund der geplanten verdichteten Bauweise ist darauf zu achten, dass ausreichend Stellplätze für Sammelbehältnisse zur Abfallentsorgung zur Verfügung gestellt werden. Zudem müssen die Sammelplätze so angelegt sein, dass ein Müllfahrzeug (3- bis 4-achsige LKWs mit bis zu 32 to Gesamtlast) mit der Vorderseite des Fahrzeuges die Standplätze für die Müllsammelbehältnisse mit ausreichender Sicherheit anfahren kann. Ein rückwärtiges Anfahren der Plätze ist nicht zulässig. Ggf. muss eine Wendemöglichkeit geschaffen werden, da Rückwärtsfahrten mit Abfallsammel-fahrzeugen vermieden werden müssen. (nachzulesen DGUV 114-601)“

5.6.4 Festsetzungen zur Ver- und Entsorgung

Für den Bereich der Ver- und Entsorgung trifft der Vorhabenbezogene Bebauungsplan folgende Festsetzungen:

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

Anlagen zur Energieerzeugung sind i.V.m. § 14 Abs. 2 BauNVO im gesamten Plangebiet zulässig.

Führung von Ver- und Entsorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

hier: Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH

Gas- und Wasserleitungen der Stadtwerke Saarbrücken Netz AG

LWL-Erdkabeltrasse der VSE NET GmbH

5.7 LÄRMSCHUTZ

5.7.1 Grundlagen

Im Zuge des Bebauungsplan-Verfahrens wurde durch die GSB GbR ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Dieses führt die Auswirkungen der Geräuschquellen auf die Immissionsorte in der Nachbarschaft und innerhalb des Plangebietes auf und nennt Lärminderungsmaßnahmen, die erforderlich sind, um Immissionsrichtwerte einhalten zu können.

Geräuschemissionen gehen hierbei vor allem von folgenden Quellen aus:

- Anlagenlärm aus dem Plangebiet
- Verkehrslärm im Plangebiet
- Zunahme des Verkehrs an den vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen

Als Immissionsorte wurden hierbei die in der Umgebung vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen in der Jakobstraße und der Saarbrücker Straße berücksichtigt. Weiterhin wurde zum Schutz der geplanten Büronutzungen im 1. OG des neuen Edeka-Marktes die Geräuscheinwirkungen aufgrund des Verkehrslärms der Saarbrücker Straße betrachtet (siehe auch Kapitel 6.1.1)

Für die schutzbedürftigen Aufenthalts/Büroräume wurde ein Lärmschutzkonzept erarbeitet, welches passive Lärmschutzmaßnahmen vorsieht.

5.7.2 Festsetzungen

Im Ergebnis aus dem schalltechnischen Gutachten trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen:

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

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 B-Plan (Abbildung A06 des schalltechnischen Gutachtens festgesetzten, siehe Begründung) maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau' vom Januar 2018 bzw. der jeweils aktuellen Fassung auszubilden. Der maßgebliche Außenlärmpegel an den Büroräumen im 1. Obergeschoss des geplanten Edeka-Marktes liegt bei 69 dB(A). Entsprechend ist ein gesamtes Bauschall-Dämmmaß $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile für Büroräume von 34 dB erforderlich. Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im bauordnungsrechtlichen Verfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen. Der Anlagenlärm wurde in Form des Immissionsrichtwerts Gewerbegebiete der TA Lärm berücksichtigt.

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.

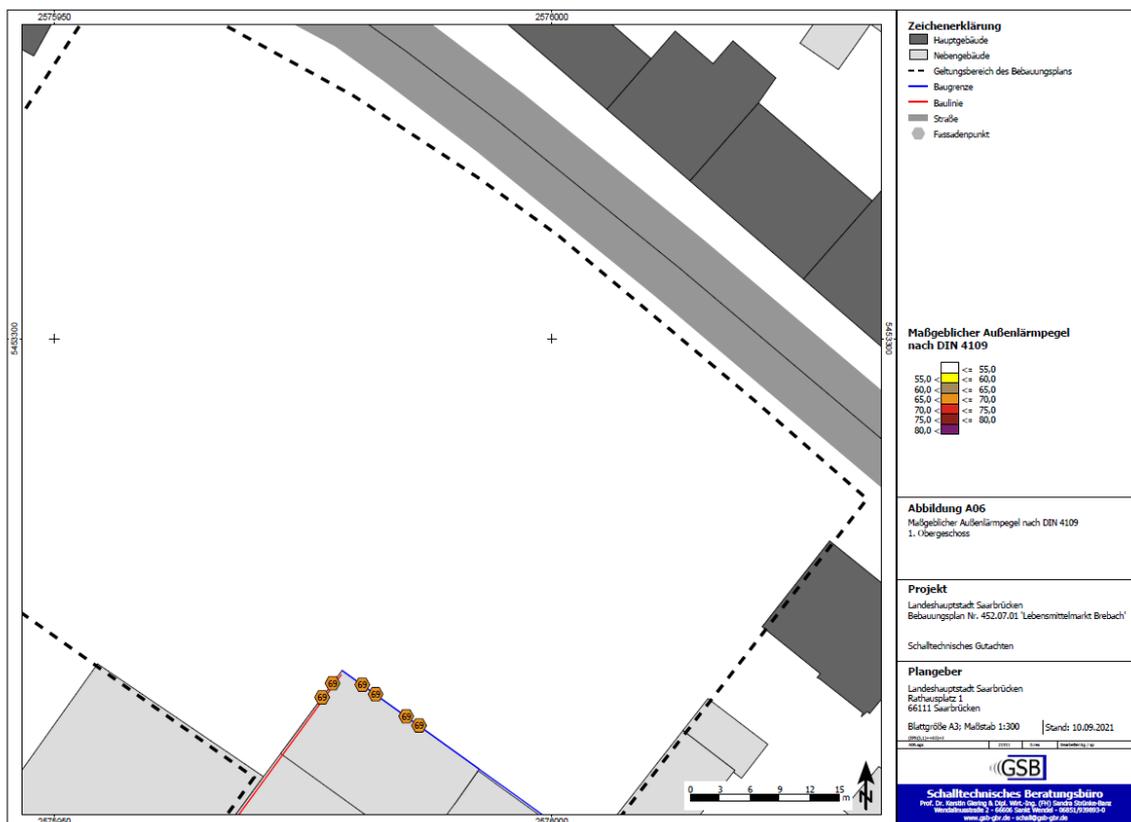


Abbildung 17: Abbildung A06 des schalltechnischen Gutachtens (Quelle: GSB GbR)

5.8 GRÜN- UND LANDSCHAFTSPLANUNG

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

Festsetzung

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

Stellplatzbegrünung

Im Bereich der Stellplätze sind im Bereich von Doppelreihen durchgängige Grünstreifen entlang der Stirnseite der Stellplätze auszubilden, damit eine entsiegelte Grünfläche mit einer Mindestbreite von 2,00 m zwischen den beiden Stellplatzreihen entsteht. Innerhalb dieser Grünflächen sind je 6 Stellplätze ein standortgerechter Großbaum (Hochstamm, 3 x verschult, Stammumfang 16-18 cm in 1 m Höhe gemessen, Mindesthöhe 2,50 m) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Grünstreifen sind als leichte Mulde zur Aufnahme von Regenwasser anzulegen.

Bei Anordnung in einfacher Reihe ist je 4 Stellplätze ein standortgerechter Großbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pro Baumstandort ist hierbei eine offene Bodenoberfläche von mindestens 6 m² und 16 m² Grundfläche des durchwurzelbaren Raumes mit einer Tiefe von 80 cm vorzuhalten. Diese so genannte Baumscheibe ist in das Entwässerungskonzept des Parkplatzes so zu integrieren, dass ihr Niederschlagswasser des Umfeldes zugeleitet wird.

Empfehlungsauswahl für so genannte „Stellplatz-Bäume“:

Europäischer Zürgelbaum (*Celtis australis*)

Amberbaum, Nominatform (*Liquidambar styraciflua*, Nominatform)

Hopfenbuche (*Ostrya carpinifolia*)

Sollte dieser Empfehlung nicht gefolgt werden ist eine Auswahl von max. 3 Arten bzw. Sorten aus der "Straßenbaumliste" der Deutschen Gartenamtsleiterkonferenz e.V. (www.galk.de) zu treffen, wobei der Kronendurchmesser (Breite) mindestens 7-10 m sein muss. Arten mit Honigttauabsonderung sind zu meiden.

Baumreihe entlang der Saarbrücker Straße

Der vorhandene Bestand an Roßkastanie ist durch Pflanzungen folgende Art zu ergänzen: Scharlachkastanie (*Aesculus x carnea* „Briotii“). Der Abstand zueinander variiert wegen Grundstückszufahrten sowie künftige Werbeanlagen zwischen 10 m und 12 m. Die Grünfläche ist in das Entwässerungskonzept des Parkplatzes so zu integrieren, dass ihr Niederschlagswasser des Umfeldes zugeleitet wird.

Dachbegrünung

Im Sondergebiet sind die Dachflächen von Gebäuden mit einer Dachneigung von weniger als 15 Grad dauerhaft und flächendeckend extensiv zu begrünen (Mindestsubstrathöhe von 10 cm, sofern dies statisch auf dem Marktgebäude vertretbar ist). Ausnahmen von der flächendeckenden Dachbegrünungspflicht können zugelassen werden, wenn diese im Widerspruch zum Nutzungszweck steht (z. B. bei Dachflächen für Belichtungszwecke; Flächen mit erforderlichen technischen Aufbauten). Die Nutzung von Photovoltaik auf den Dachflächen stellt keine solche Ausnahme dar. Bei der Kombination von PV-Anlagen und Dachbegrünung sind geringere Substrathöhen als 10 cm zulässig.

5.8.2 Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

siehe Planzeichnung

Auf den im Plan definierten Standorten sind bestehende Bäume zu erhalten.

Erklärung / Begründung

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

Durch die Eingrünung des Plangebietes innerhalb der Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB werden die nicht überbaubaren Flächen ökologisch aufgewertet. Diese Gehölze können für störungsunempfindliche Tiere als Lebensraum genutzt werden. Die Durchgrünung der Stellplatzflächen sowie deren randliche Einfassung bilden zudem eine gestalterisch attraktive Aufwertung des Plangebietes sowie eine Fassung des Stellplatz- und Straßenraumes.

Durch den Erhalt der Einzelbäume im nördlichen Randbereich bleibt hier die ökologische Funktion sowie ein Rückzugs- und Lebensraum störungsunempfindlicher Tierarten erhalten. Die Einzelbäume fügen sich zudem optisch attraktiv in das Stadtbild ein, da sie zusammen mit den Bäumen, die neu angepflanzt werden eine Baumreihe bilden, die das Plangebiet optisch von der Saarbrücker Straße trennen.

Die extensive Dachbegrünung verfolgt in erster Linie klimaökologische Ziele und dient der Niederschlagswasserrückhaltung.

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

Für sämtliche Pflanzmaßnahmen wird festgesetzt, dass heimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden sind. Diese stehen in enger Wechselbeziehung zu den hier natürlicherweise vorkommenden Tierarten. Durch die Pflanzqualitäten werden Mindeststandards für die anzupflanzenden Gehölze vorgegeben, um die beabsichtigten Wirkungen schnellstmöglich zu erzielen.

5.9 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN / GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. § 85 LBO)

Die folgenden gestalterischen Festsetzungen dienen der stadtgestalterischen Einbindung der Neubauten in das städtebauliche Umfeld:

5.9.1 Dachform und Dachneigung; Materialien zur Dacheindeckung

Zulässig sind Flachdächer und flach geneigte Dächer. Kupfer und Blei sowie glasierte und reflektierende Materialien sind zur Dacheindeckung nicht zulässig, ausgenommen sind Anlagen zur Nutzung von Solarenergie.

5.9.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen mit Laserprojektionen auf Dächern und/oder Fassaden sind grundsätzlich unzulässig. Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes "Lebensmittelmarkt" sind Plakatwände und Großflächentafeln, die mit Papierplakaten bestückt werden ausschließlich im Eingangsbereich und an der Fassade des Einzelhandelsbetriebes zulässig. Interne, marktbezogene Plakatwerbung ist zusätzlich an maximal zwei Standorten innerhalb der Stellplatzflächen im nördlichen Bereich des Sonstigen Sondergebietes zulässig. Im Sonstigen Sondergebiet darf die Höhe der Werbeanlage die

Höhe des zugehörigen Hauptgebäudes um max. 1,5 m überschreiten. Eigenständige Werbeanlagen in Form von Pylonen oder ähnlichem sind nur bis zu einer Höhe von 10 m zulässig. Grundsätzlich sind Werbeanlagen und Bauteile so zu gestalten, dass sie in Form, Größe, Material und Farbe eine harmonische, architektonische Gliederung erkennen lassen und das Straßenbild nicht stören. So muss die Größe der Werbung im ausgewogenen Verhältnis zur Gebäudehöhe und Gebäudebreite stehen.

5.9.3 KENNZEICHNUNG (§ 9 ABS. 5 NR. 3 BAUGB)

Kennzeichnungen sind keine rechtsverbindlichen Festsetzungen, sondern Hinweise auf Besonderheiten (insbesondere der Baugrundverhältnisse), deren Kenntnis für das Verständnis des Bebauungsplans und seiner Festsetzungen wie auch für die Vorbereitung und Genehmigung von Vorhaben notwendig ist. Bauherren und Baugenehmigungsbehörden sollen frühzeitig auf Probleme hingewiesen werden, die im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung zu berücksichtigen sind. Darüber hinaus haben Kennzeichnungen eine Warnfunktion, da auf potenziell gefährdende Einwirkungen hingewiesen wird.

5.9.4 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind

Innerhalb der vom Bauleitplan betroffenen Liegenschaften weist das Kataster für Altlasten und altlastverdächtige Flächen eine Altlastverdachtsflächen aus. Der EDEKA-Markt gründet auf der altlastverdächtigen Fläche SB_1391 eines ehemaligen Auto- und LKW-Reparaturbetriebes. Innerhalb der Parkplatzflächen befindet sich die Altlastverdachtsfläche SB_1391 einer ehemaligen Tankstelle. Eine Altlastengefährdungsabschätzung zur Tankstelle erbrachte im Jahr 2007 keine Hinweise auf tankstellenspezifische Schadstoffe. Der Gutachter weist allerdings darauf hin, dass aufgrund von Auffüllungen mit Hochofenschotter bei Eingriffen in den Boden ein Bodenaustausch erforderlich wird. Bei Eingriffen in den Boden ist somit eine gutachterliche Begleitung und entsprechende Dokumentation durch einen zugelassenen Sachverständigen nach § 18 BBodSchG in Abstimmung mit dem nachsorgenden Bodenschutz im FB 2.2 im Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz erforderlich.



5.10 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN NACH § 9 ABS. 6 BAUGB

In die verbindliche Bauleitplanung sind Festsetzungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffen sind, nachrichtlich zu übernehmen. Gleiches gilt für Denkmäler nach Landesrecht. Solche Festsetzungen sind getroffen, wenn sie mit Außenwirkung rechtsverbindlich sind und für sich aus ihrer eigenen Rechtsgrundlage heraus gelten, ohne dass sie einer Festsetzung im Bebauungsplan bedürfen.

Nachrichtliche Übernahmen brauchen nur in einem Umfang zu erfolgen, soweit sie zum Verständnis des Bebauungsplanes oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind. Folgende nachrichtlichen Übernahmen werden daher in den Bebauungsplan übernommen:

5.10.1 Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweiggästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können.

5.10.2 Leitungen der Stadtwerke Saarbrücken Netz AG

Im Bereich des Plangebietes befinden sich Wasser- und Gasleitungen sowie Kabel verschiedener Spannungsebenen der Stadtwerke Saarbrücken Netz AG

Eine dingliche Sicherung der Betriebsmittel der Stadtwerke Saarbrücken Netz AG ist im Rahmen der Umsetzung erforderlich.

Die Leitungen sind während der Bauphase entsprechend zu sichern, Die Sicherheitsabstände und Schutzzonen sind einzuhalten.

Außerdem weisen wir darauf hin, dass alle im Bereich des Plangebietes 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.

5.11 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH (§ 9 ABS.7 BAUGB)

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind der Planzeichnung zu entnehmen.

5.12 HINWEISE

5.12.1 Baumpflanzungen

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

5.12.2 Baumschutzsatzung

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

5.12.3 Einhaltung der Grenzabstände

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

5.12.4 Rodungs- und Rückschnittarbeiten

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

5.12.5 Bodendenkmäler

Die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot bei Bodenfunden nach dem Saarländischen Denkmalschutzgesetz sind zu beachten.

5.12.6 Hinweis des Amtes für Brand- und Zivilschutz

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

5.12.7 DIN-Normen

Beim Stadtplanungsamt der Landeshauptstadt Saarbrücken können die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes verwiesenen DIN-Normen eingesehen werden.

5.12.8 Vegetationsschutz

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

5.12.9 Ökologische Baubegleitung

Um einen reibungslosen und einen eingriffsschonenden Bauablauf zu gewährleisten, ist eine naturschutzfachliche Baubegleitung auf Grundlage der Vorgaben der Satzung über den Schutz der Bäume in der Landeshauptstadt Saarbrücken (BSchS, 2017) zur Sicherung der nach BSchS geschützten Bäume während der Abriss- sowie der Bauphase erforderlich.

5.12.10 Starkregen

Die entsprechen in der Planzeichnung dargestellte Fläche an der Brückwiesstraße wird bei Starkregen zwischen 0,15 m und 0,50 m eingestaut. Bei Zugrundelegung des oberen Wertes (0,50 m) entspricht dies einer Wasserspiegellage von rd. 196,10 m ü.NN. Folgende Maßnahmen sind bei der Errichtung baulicher Anlagen zu prüfen und bedarfsweise baulich umzusetzen:

- a) Verzicht auf Kellergeschoss,
- b) Anhebung der Erdgeschoss-Bodenhöhe,
- c) Einbau wasserdichter Abdeckungen von Licht- und/oder Lüftungsschächten (mit Druckausgleich) bzw. Aufhöhung von Sehachtmauern,
- d) Höhenmäßige und/oder räumliche Verlagerung kritischer Infrastruktur.

5.12.11 LKW-Parken

Das Parken von LKW's auf der zum Lebensmittelmarkt gehörenden Parkfläche ist nicht zulässig.

5.12.12 Artenschutzrechtliche Belange

Die artenschutzfachlichen Vorschriften des § 44 Abs. 1 BNatSchG sind zu beachten und einzuhalten.

Vor Beginn der Maßnahmen sind die Gebäude auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten relevanter Tierarten (u. a. Vögel und Fledermäuse) von qualifiziertem Personal abzusuchen und gegebenenfalls entsprechende Vorkommen - dem Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz (LUA) Fachbereich 3.1 „Natur- und Artenschutz“- mitzuteilen.

Beim Neubau der Gebäude sind künstliche Nisthilfen und Quartiere für Gebäudebrüter einzubauen. Dazu sind verschiedene Einbauelemente, wie Formsteine für Gebäudebrüter und Nistkästen zur Anbringung an Gebäuden und an Bäumen im Handel erhältlich.

6 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG / ABWÄGUNG

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB von besonderer Bedeutung. Danach muss die Landeshauptstadt Saarbrücken als Planungsträger bei der Aufstellung des Bebauungsplanes 452.07.01 „Lebensmittelmarkt Brebach“ die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung. Hier setzt die Landeshauptstadt Saarbrücken ihr städtebauliches Konzept um und entscheidet sich für die Berücksichtigung bestimmter Interessen und die Zurückstellung der dieser Lösung entgegenstehenden Belange.

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

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

Hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung bzw. der natürlichen Lebensgrundlagen (im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB) sind insbesondere folgende mögliche Auswirkungen beachtet und in den Bebauungsplan 452.07.01 „Lebensmittelmarkt Brebach“ eingestellt.

6.1 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

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

Die Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist eine zentrale Aufgabe der Bauleitplanung. Daher ist zu prüfen, ob von den zulässigen Nutzungen unzumutbare Beeinträchtigungen für die angrenzende Bebauung zu erwarten sind. Hierzu wurde von der GSB GbR ein Schallschutzgutachten erstellt, das die Auswirkungen durch Anlagenlärm aus dem Plangebiet, Verkehrslärm im Plangebiet und Zunahme des Verkehrs an den vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen untersucht. Dieses kommt zusammengefasst zu folgendem Ergebnis:

„Das Planvorhaben befindet sich südlich der Saarbrücker Straße. Westlich, nördlich und östlich grenzen Wohnbebauung und gemischte Strukturen (kleinere Geschäfte und Restaurants), im Süden die Gusswerke Saarbrücken GmbH an. Im Südosten und Südwesten finden sich Betriebe, die eine Nutzung im Außenbereich aufweisen.“

Da die Abstände zwischen dem Planvorhaben und den in der Umgebung vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen gering sind und schalltechnische Konflikte auftreten können, wurde ein detailliertes schalltechnisches Gutachten erforderlich, welches die Geräuscheinwirkungen des neuen Edeka-Markts an allen relevanten schutzwürdigen Nutzungen ermittelt und beurteilt.

Weiterhin ist zum Schutz der geplanten Büronutzungen im 1. Obergeschoss des neuen Edeka-Markts die Ermittlung der Geräuscheinwirkungen aufgrund des Verkehrslärms der Saarbrücker Straße erforderlich.

Die mit der Entwicklung des Plangebiets verbundene Zunahme des Verkehrslärms wurde bewertet.

Das schalltechnische Gutachten kommt zu folgenden Ergebnissen:

Anlagenlärm

Im Beurteilungszeitraum Tag (06.00 bis 22.00 Uhr) und Nacht (22.00 bis 06.00 Uhr-INS) wird an den bestehenden schutzwürdigen Nutzungen der gebietsspezifische Immissionsrichtwert der TA Lärm eingehalten. Das Spitzenpegelkriterium wird ebenfalls eingehalten. Der höchste Beurteilungspegel am Tag wird am Immissionsort `Saarbrücker Straße 120` mit 59 dB(A) ermittelt. In der Nacht wird der höchste Beurteilungspegel von 34 dB(A) am Immissionsort `Saarbrücker Straße 120` ermittelt.

Die Erarbeitung eines Schallschutzkonzeptes wird nicht erforderlich.

Verkehrslärm

Am Tag wird der maßgebliche Orientierungswert (OW) der DIN 18005 für ein Gewerbegebiet von 65 dB(A) an allen Fassaden des geplanten Edeka-Marktes sicher eingehalten. Es werden Beurteilungspegel zwischen 56 dB(A) an der Nordwestfassade und 60 dB(A) an der Nordfassade ermittelt.

Aufgrund der Einhaltung der Orientierungswerte am Tag werden keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Da sich die schutzbedürftigen Aufenthaltsräume (Büroräume) jedoch im 1. Obergeschoss über dem geplanten Edeka-Markt befinden und sich somit der Anlagenlärm auf die Gesamtlärmsituation auswirkt, wird ein Schallschutzkonzept erarbeitet.

Bei der Erarbeitung des Lärmschutzkonzepts wird insbesondere auf die DIN 4109 `Schallschutz im Hochbau` vom Januar 2018 abgestellt und somit die Möglichkeit für passive Schallschutzmaßnahmen aufgezeigt. Das schalltechnische Gutachten empfiehlt die Ausführung der Außenbauteile mit einem für die Lärmbelastung ausreichenden Schalldämmmaß. Der maßgebliche Außenlärmpegel an den Büroräumen im 1. Obergeschoss des geplanten Edeka-Marktes liegt bei 69 dB(A). Entsprechend ist ein gesamtes Bauschall-Dämmmaß R'_{w} , ges der Außenbauteile für Büroräume von 34 dB erforderlich.

Das Schallschutzkonzept ist im Bebauungsplan verbindlich festzusetzen. Weitere schalltechnische Auflagen werden in der Baugenehmigung nicht erforderlich.

Zunahme des Verkehrslärms

Durch die Realisierung des Planvorhabens kommt es an den Gebäuden in den umliegenden Straßenabschnitten zu sehr geringen Pegelzunahmen sowie aufgrund der neuen räumlichen Situation zu geringen Pegelabnahmen. An dem Immissionsort `Jakobstraße 27` werden am Tag Pegelabnahmen bis 0,3 dB ermittelt. An den Immissionsorten `Saarbrücker Straße 107` und `Saarbrücker Straße 111` werden Pegelzunahmen bis 0,2 dB ermittelt.

Nach der TA Lärm sind Maßnahmen organisatorischer Art vorzusehen, wenn

- *sie den Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche für den Tag oder die Nacht rechnerisch um mindestens 3 dB(A) erhöhen,*
- *keine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgt ist und*

- *die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) erstmals oder weitergehend überschritten werden.*

Die Kriterien sind kumulativ zu sehen und werden nicht erreicht; es werden nach Nr. 7.4 TA Lärm keine Maßnahmen erforderlich, um die Verkehrsgeräusche auf öffentlichen Straßen zu mindern.“

6.1.2 Auswirkungen auf die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche

Am Orts- und Stadtbild des Plangebietes wird sich durch den Bebauungsplan nichts grundlegend ändern, da hier lediglich ein derzeit noch bestehender Lebensmittelmarkt durch einen neuen modernen Fachmarkt ersetzt wird. Zudem werden die Parkplätze und die Außenanlage neugestaltet.

Nach Realisierung der Planung ist daher eine Aufwertung des Stadtbildes zu erwarten.

Der zentrale Versorgungsbereich der Landeshauptstadt Saarbrücken wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

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

Gemäß den Regelungen des § 13 a BauGB gelten für das beschleunigte Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen sinngemäß die Vorschriften des § 13 BauGB. Nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird im vereinfachten Verfahren „... von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen.“ Darüber hinaus bestimmt § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, dass im beschleunigten Verfahren „... in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“ gelten.

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

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um den bestehenden EDEKA-Lebensmittelmarkt durch einen Neubau zu ersetzen und die Außenanlage und Stellplatzflächen neuzuordnen. Da das Plangebiet bereits fast vollständig versiegelt ist, werden mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 452.07.01 „Lebensmittelmarkt Brebach“ und der damit einhergehenden Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 452.07.00 „Nahversorgungsmarkt Brebach“ keine wesentlichen zusätzlichen Auswirkungen auf die abiotischen Schutzgüter vorbereitet.

Durch die Festsetzungen nach §9 Abs.1 Nr. 25a und b BauGB werden die wertgebenden Einzelbäume erhalten und durch Neupflanzungen ergänzt. Zudem wird eine extensive Dachbegrünung festgesetzt, die in erster Linie klimaökologische Ziele verfolgt.

Die Grünstrukturen können zumindest für störungstolerante Arten der Fauna Lebensraum darstellen. Zusätzliche Auswirkungen auf den Boden- und Wasserhaushalt sind im Zuge der zulässigen Neuversiegelung vernachlässigbar gering, erhebliche Auswirkungen aufgrund der Vorbelastungen im Plangebiet infolge der Nutzung durch den bestehenden EDEKA-Markt und der angrenzenden Gewerbebetriebe sind nicht zu erwarten. Erhebliche klimaökologische Auswirkungen sind vor dem Hintergrund der Vorbelastungen im Plangebiet ebenfalls nicht zu erwarten.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Nach dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte – „Novelle 2007“ handelt es sich bei einem Planvorhaben dann um einen nicht ausgleichspflichtigen Eingriff, wenn die überbaubare Grundfläche die Fläche von 20.000 qm nicht überschreitet (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Diese Regelung soll im vorliegenden Fall in Anspruch genommen werden. Der vorliegende Bebauungsplan überplant eine Fläche von insgesamt ca. 0,9 ha, für die damit kein gesonderter Ausgleich erforderlich ist.

Im bereits anthropogen vorbelasteten Plangebiet wurden durch das vorgesehene Planvorhaben des Bebauungsplanes keine für den Arten- und Biotopschutz bedeutenden Lebensräume überplant.

6.1.4 Auswirkungen auf besonders und streng geschützte Arten und Lebensräume (Artenschutzrechtliche Prüfung, Umweltschäden)

Artenschutzprüfung ASP

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

Aus der Anpassung der Artenschutzbestimmungen des BNatSchG ergibt sich die Notwendigkeit der Durchführung einer Artenschutzprüfung (ASP) unter anderem im Rahmen der Bauleitplanung. Im Rahmen der Bauleitplanung ist die ASP notwendig, um zu prüfen, ob für ein festgelegtes Artenspektrum streng geschützter Arten (europäisch geschützte FFH-Anhang IV-Arten und die europäischen Vogelarten) Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden. Das zu prüfende Artenspektrum planungsrelevanter Arten wird vom Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz mit dem „Hinweis zur Aufstellung der naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)“ (Fassung mit Stand 09/2011) vorgegeben.

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

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

Wie oben bereits dargestellt, ist das Plangebiet bereits fast vollständig versiegelt. Als Lebensräume verbleiben damit für den Arten- und Biotopschutz lediglich kleinflächige Randbereiche im

Umfeld der versiegelten Flächen, die mit anthropogen überprägten oder aber künstlich geschaffenen Biotoptypen belegt sind. Deren Ausprägung ist ausnahmslos unterdurchschnittlich. Neben artenarmen Rasenflächen und kleinerer Hecken sind im Plangebiet im Umfeld der Stellplatzflächen auch schmale (Zier-) Gehölzflächen zu finden, die ebenfalls arten- und strukturarm ausgebildet sind. Der anthropogene Einfluss ist innerhalb des gesamten Plangebietes sehr hoch.

Wie bereits oben aufgeführt werden mit der Aufstellung des Bebauungsplanes keine wesentlichen zusätzlichen Auswirkungen auf die abiotischen Schutzgüter vorbereitet.

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

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

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

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

Als Brutgebiet für die **Avifauna** ist der Geltungsbereich allenfalls von lokaler Bedeutung, es sind hier weit verbreitete und ungefährdete Arten wie Gartenrotschwanz, Amsel, Gimpel, usw. zu erwarten. Horste oder Baumhöhlen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG können bei Beachtung der entsprechenden als Hinweise formulierten Vermeidungsmaßnahmen zum Rodungszeitraum (siehe 5.7.3) ausgeschlossen werden.

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

Umweltschäden gemäß § 19 BNatSchG

§ 19 BNatSchG regelt die Haftung für Schäden durch nachteilige Auswirkungen auf Tier- und Pflanzenarten (nach den Anhängen II und IV der FFH-RL und nach Art. 4 Abs. 2 und Anhang I der Vogelschutzrichtlinie) und Lebensräume (Lebensräume der vorgenannten Arten, Lebensräume nach Anhang I der FFH-RL sowie Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Anhang IV-Arten der FFH-RL), die nach EU-Recht geschützt sind, und zwar innerhalb und außerhalb von FFH- und Vogelschutzgebieten.

Die Verantwortlichen (Bauherren, Betreiber) werden nur dann von der Haftung für Schäden freigestellt, wenn die Auswirkungen des Vorhabens auf die geschützten Arten und Lebensräume er-

mittelt und die erforderlichen Maßnahmen zur Verminderung und zum Ausgleich verbindlich festgesetzt werden. Notwendige funktionale Ausgleichs- und Kohärenzmaßnahmen sind zwingend durchzuführen und lassen keine Abwägung zu.

Erhebliche Schäden an oben genannten Lebensräumen durch die Planung sind nicht zu erwarten. Ebenso kann als Ergebnis der Artenschutzprüfung eine Betroffenheit von genannten Arten ausgeschlossen werden.

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

Durch den Bebauungsplan werden die Belange der Wirtschaft nicht negativ beeinträchtigt. Im Gegenteil hat die Erweiterung der Verkaufsfläche durch den Neubau positive Auswirkungen auf die Wirtschaft da Arbeitsplätze gesichert werden und eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung weiterhin am integrierten Standort ermöglicht wird.

Als Nachweis zur Übereinstimmung des Bebauungsplanes mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung wurde eine gutachterliche Stellungnahme zur Änderung und Erweiterung des Einzelhandelsvorhabens im Bereich des EDEKA-Marktes vom Büro Junker + Kruse Stadtforschung Planung erstellt (Wirkungsanalyse zur Erweiterung eines Lebensmittelmarktes (Edeka) am Standort Saarbrücker Straße in der Landeshauptstadt Saarbrücken). Im Gutachten werden folgende Aussagen getroffen:

Zur Beurteilung des Vorhabens wird eine Gravitationsrechnung durchgeführt. Dabei wird der prognostizierte Mehr-Umsatz in der untersuchungsrelevanten Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum, welcher Teilbereiche der Stadtteile Brebach und Güdingen sowie Bischisheim umfasst, umverteilt. Folgende Untersuchungsergebnisse sind festzuhalten:

- *Bei der Bestimmung des potenziellen Umsatzes werden unter Berücksichtigung der örtlichen Situation, maximale Flächenproduktivitäten angenommen, um die potenziellen Umsatzumverteilungen im Sinne eines realitätsnahen Worst Case zu berechnen. Für das untersuchungsrelevante Sortiment wird eine Umverteilungsrechnung vorgenommen, dabei werden im Untersuchungsraum im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel rund 2 Mio. Euro umverteilt.*
- *Die errechneten Umsatzumverteilungen liegen für alle Standorte jeweils unterhalb von 5%. Ein Umschlagen absatzwirtschaftlicher Auswirkungen in negative städtebauliche Auswirkungen ist somit nicht zu erwarten. Zentrale Versorgungsbereiche befinden sich nicht innerhalb des Untersuchungsraums.*
- *Eine Kompatibilität mit den einschlägigen Zielen und Grundsätzen des LEP Saarland, Teilabschnitt „Siedlung“, dem Konzentrationsgebot (Ziel 42), dem Kongruenzgebot (Ziel 44), dem Beeinträchtigungsverbot (Ziel 45), dem Integrationsgebot (Ziel 46) sowie den beiden Grundsätzen 48 (Einbindung in das Netz des ÖPNV) und 49 (Empfehlung zur Erstellung eines kommunalen Einzelhandelskonzepts) ist gegeben.*
- *Das Vorhaben steht auch im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelskonzeptes der Landeshauptstadt Saarbrücken (Fortschreibung 2015). Der einschlägige Grundsatz zur Steuerung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment formuliert Ausnahmekriterien, bei deren Erfüllung Nahversorgungsstandorte in städtebaulich integrierten Lagen außerhalb zentralen Versorgungsbereiche ermöglicht werden können. Die besonderen siedlungsräumlichen Gegebenheiten des Stadtteils Brebach sowie die bisher nicht umgesetzte Realisierung eines zentralen Versorgungsbereichs im Stadtteil (Brebacher Ohr) lassen eine „weitergehende“ Interpretation dieser Kriterien zu. Das Erweiterungsvorhaben dient danach auch in Zukunft der Nahversorgung. Gleichzeitig sind negative städtebauliche Auswirkungen auf andere Nahversorgungsstandorte nicht zu erwarten.*

Abschließend ist aus gutachterlicher Sicht festzuhalten, dass der geplanten Erweiterung des vorhandenen Lebensmittelvollsortimenters Edeka an der Saarbrücker Straße in der geplanten Dimensionierung weder aus Sicht der landesplanerischen Ziele und Grundsätze noch aus städtebaulichen Aspekten etwas entgegensteht.

6.1.6 Auswirkungen auf die Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

Durch die Realisierung des Vorhabens können der Einzelhandelsstandort und die bestehenden Arbeitsplätze langfristig gesichert werden.

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

Die Anbindung des Plangebietes an das innerörtliche und überörtliche Straßennetz ist über die Saarbrücker Straße bereits gewährleistet. Durch die Verlagerung der Anlieferung in den Bereich der Brückwiesstraße kann zudem die Verkehrsbelastung in der Saarbrücker Straße verringert werden. Es sind daher keine negativen Auswirkungen auf das Verkehrsnetz und den Verkehrsfluss zu befürchten.

Als Nachweis zur Vereinbarkeit des Bebauungsplanes mit den Belangen des Personen- und Güterverkehrs wurde von der Planungsteam Jakobs Gänssle GmbH eine gutachterliche Stellungnahme, inwieweit die Änderung und Erweiterung des Einzelhandelsvorhabens im Bereich des EDEKA-Marktes Auswirkungen auf den Verkehrsfluss der umliegenden Straßen hat, erstellt (Edeka Handelsgesellschaft Südwest mbh, Neubau Lebensmittel-Markt in Saarbrücken-Brebach, Verkehrsgutachten, Nachweis Der Verkehrsverträglichkeit, Stand 09/2021). Im Gutachten werden folgende Aussagen getroffen:

„Die vorfahrtgeregelt Anbindung des geplanten EDEKA-Marktes an die L 107 Saarbrücker Straße weist anhand den Simulationsergebnissen die dafür erforderliche Leistungsfähigkeit auf. Zu beachten ist hierbei jedoch, dass diese im Einfluss des benachbarten, lichtsignalgeregelten Knotenpunktes L 248 Saarbrücker Straße / L 107 Scheidter Straße / Jakobstraße / L 107 Saarbrücker Straße steht. Dies stellt sich auch im heutigen Bestand bereits so dar. Hieraus ergeben sich aus Verkehrsbeobachtung jedoch auch vorteilhafte, größere Zeitlücken, in denen die ausfahrenden Verkehre frei abfließen können. Beeinträchtigungen im Abfluss der ausfahrenden Verkehre können durch den Rückstau der Lichtsignalanlage während der Rotphasen auftreten. Die Parkplatzausfahrt in Richtung L 107 Saarbrücker Straße kann als Mischspur betrieben werden.

Aus den Verkehrsbeobachtung zeigt sich, dass die Lichtsignalsteuerung am Knotenpunkt L 248 Saarbrücker Straße / L 107 Scheidter Straße / Jakobstraße / L 107 Saarbrücker Straße voll verkehrsunabhängig läuft. Für den Knotenast L 107 Saarbrücker Straße bedeutet dies, dass sich die oben errechnete Rückstaulänge in den meisten Umläufen der Lichtsignalanlage nicht dementsprechend lang einstellt. Hier zeigt sich eher ein Rückstau von 6 bis 8 Fahrzeugen, sodass dieser etwa bis in Höhe der heutigen Parkplatzanbindung reicht.

Von daher sollte auch zukünftig die Parkplatzanbindung soweit als möglich von der Lichtsignalanlage abgerückt bzw. mindestens an heutiger Lage (ca. 35 m von der Haltelinie der Lichtsignalanlage entfernt) angeordnet werden. Weiter wird die Anlage von getrennten Fahrstreifen für den Rechts- und Linkseinbieger in der Parkplatzausfahrt empfohlen.

Im Zuge der L 107 Saarbrücker Straße wird nach Regelwerk (RASt 06) die Anlage eines Aufstellbereiches erforderlich (siehe Kapitel 5). Wegen der Nähe der Parkplatzanbindung zum benachbarten, lichtsignalgeregelten Knotenpunkt L 248 Saarbrücker Straße / L 107 Scheidter Straße / Jakobstraße / L 107 Saarbrücker Straße kann ein Aufstellbereich aus verkehrstechnischer Sicht entfallen, da durch die benachbarte Lichtsignalanlage Zeitlücken entstehen, in denen die Linksabbieger frei in den Parkplatz einfahren können und im Falle der Rotphasen die geradeaus fahrenden Verkehre auf der L 107 Saarbrücker Straße sowieso nicht frei abfließen können.

Bei der seitens der Planung von EDEKA angedachten neuen Lage der Parkplatzanbindung (ca. 20 m von der Haltelinie der Lichtsignalanlage entfernt), würde diese wohl dauerhaft im Rückstaubeereich der Lichtsignalanlage liegen, sodass auch die in den Parkplatz einfahrenden Verkehre temporär beeinträchtigt werden.

Für die Herstellung der vorfahrtgeregelten Parkplatzanbindung werden im öffentlichen Straßenraum innerhalb des Maßnahmenbereiches in Bezug auf die Errichtung einer Gehwegüberfahrt keine baulichen Maßnahmen, bis auf das Umsetzen von Pollern bei der Lage der Parkplatzanbindung nach der Planung EDEKA, erforderlich.

Für Fußgänger sind im Bestand dementsprechende Bestandteile in den Straßenräumen des übergeordneten Straßennetzes vorhandenen [...]. Änderungen sind hier keine geplant. Radverkehrsanlagen sind derzeit im Zuge der L 107 Saarbrücker Straße sowie im direkt anschließenden, klassifizierten Straßennetz nicht vorhanden und im Rahmen dieser Verkehrsuntersuchung auch keine geplant.“

6.1.8 Auswirkungen auf die Belange eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Konzeptes oder einer von ihr beschlossenen städtebaulichen Planung

Der Bebauungsplan berücksichtigt das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Saarbrücken durch entsprechend abgestimmte Festsetzungen im Nutzungskatalog.

Darüber hinaus liegt das Plangebiet innerhalb eines Gebietes des Programms „Soziale Stadt Saarbrücken-Brebach“ welche u.a. die Sicherung der Nahversorgung sowie die gestalterische Aufwertung des Straßenraums zum Ziel hat. Der Bebauungsplan entspricht diesen Zielen. Darüber hinaus steht der Bebauungsplan den Zielen der städtebaulichen Gesamtmaßnahme „Brebach-West“ und dem Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept der Landeshauptstadt Saarbrücken nicht entgegen.

6.1.9 Auswirkungen auf alle sonstigen Belange

Alle sonstigen Belange bei der Aufstellung von Bauleitplänen laut § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigenden Belange werden nach jetzigem Kenntnisstand durch die Planung nicht berührt.

6.2 GEWICHTUNG DES ABWÄGUNGSMATERIALS

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

6.2.1 Argumente für die Verwirklichung des Bebauungsplans

Folgende Argumente sprechen für die Aufstellung des Bebauungsplanes:

- Durch den Neubau des EDEKA-Marktes mit erweiterter Verkaufsfläche und der Umgestaltung der Außenflächen wird der Standort langfristig gesichert.
- Arbeitsplätze können langfristig gesichert werden.
- Die verbrauchernahe Versorgung am Standort kann langfristig gesichert werden.
- Durch die Neuordnung der inneren Erschließung und der Stellplatzflächen kann die verkehrliche Situation verbessert werden.
- Die Lärmbelastung durch Anlieferungsverkehr im Bereich der Saarbrücker Straße kann reduziert werden.

- Es liegen hervorragende Standortvoraussetzungen vor durch integrierte Lage und geringen Erschließungsaufwand.
- Durch die Realisierung der Planung kommt es kaum zu zusätzlichen ökologischen Eingriffen.

6.2.2 Argumente gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes

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

6.3 FAZIT

Die Landeshauptstadt Saarbrücken hat die zu beachtenden Belange in ihrer Gesamtheit gegeneinander und untereinander abgewägt. Da die Argumente für die Realisierung eindeutig überwiegen, kommt die Landeshauptstadt Saarbrücken zu dem Ergebnis, den Bebauungsplan Nr. 452.07.01 „Lebensmittelmarkt Brebach“ zu realisieren.

Aufgestellt: Homburg, den 15.12.2022

ARGUS CONCEPT GmbH

Sara Morreale / Thomas Eisenhut

1 QUELLENVERZEICHNIS

- (1) BAUER, H.-G.; BEZZEL, E. und FIEDLER, W. (2012): Das Kompendium der Vögel Mitteleuropas.
- (2) BELLMANN, H. (2016): Der Kosmos Schmetterlingsführer.
- (3) BfN: Internethandbuch zu den Arten der FFH-Richtlinie Anhang IV: <https://ffh-anhang4.bfn.de/> (Stand: 09.03.2021).
- (4) GARNIEL, A. & MIERWALD, Dr. U. (2010): Arbeitshilfe Vögel und Straßenverkehr.
- (5) GEOLOGISCHES LANDESAMT DES SAARLANDES (Hrsg.) (1981): Geologische Karte des Saarlandes, Maßstab 1 : 50.000.
- (6) GEOLOGISCHES LANDESAMT DES SAARLANDES (Hrsg.) (1989): Erläuterungen zur Geologischen Karte des Saarlandes, 1 : 50.000.
- (7) GEOLOGISCHES LANDESAMT DES SAARLANDES (Hrsg.) (1987): Hydrogeologische Karte des Saarlandes, Karte 1 Wasserleitvermögen des Untergrundes, Maßstab 1 : 100.000.
- (8) GEOPORTAL DES SAARLANDES: Fachanwendungen zum Bodenschutz: <https://geoportalsaarland.de/article/Bodenschutz/> (Stand: 09.03.2021)
- (9) GEOPORTAL DES SAARLANDES: Fachanwendung Schutzgebietskataster: https://geoportalsaarland.de/mapbender/frames/index.php?lang=de&gui_id=Geoportalsaarland-2020&WMC=2988 (Stand: 09.03.2021)
- (10) LANDESAMT FÜR UMWELT UND ARBEITSSCHUTZ (Fassung mit Stand 09/2011): Hinweis zur Aufstellung der naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP).
- (11) MINISTERIUM FÜR UMWELT (Hrsg.) (2001): Leitfaden Eingriffsbewertung.
- (12) MINISTERIUM FÜR UMWELT (Hrsg.) (2009): Landschaftsprogramm des Saarlandes
- (13) MINISTERIUM FÜR UMWELT (Hrsg.) (2013): Landschaftsprogramm des Saarlandes
- (14) MINISTERIUM FÜR UMWELT (Hrsg.) (2011): Landesentwicklungsplan Teilabschnitt Umwelt in der Fassung vom 27.09.2011
- (15) MINISTERIUM FÜR UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ: ZENTRUM FÜR BIODOKUMENTATION: ABDS 2013, ABSP 2005.
- (16) OBERDORFER, E. (1994): Pflanzensoziologische Exkursionsflora.
- (17) ORNITHOLOGISCHER BEOBACHTERRING SAAR (Hrsg.): BOS, J., BUCHHEIT, M., AUSTGEN, M. und ELLE, O. (2005): Atlas der Brutvögel des Saarlandes
- (18) RICHARZ, Dr. K., HORMANN, M. et al. (Juni 2013): Leitfaden zur Beachtung artenschutzrechtlicher Belange beim Ausbau der Windenergienutzung im Saarland.
- (19) ROTHMALER, W. (2000): Exkursionsflora von Deutschland, Gefäßpflanzen: Atlasband.
- (20) SAARLAND LANDESBETRIEB FÜR STRASSENBAU (2010): Verkehrsmengenkarte des Saarlandes.
- (21) SAUER, E. (1993): Die Gefäßpflanzen des Saarlandes, Sonderband 5.
- (22) SCHNEIDER, H. (1972): Die naturräumliche Gliederung auf Blatt 159 Saarbrücken.