

Bauleitplanung

Städtebau | Architektur  
Freiraumplanung

Umweltplanung  
Landschaftsplanung

Dienstleistung  
CAD | GIS



## Landeshauptstadt Saarbrücken Bebauungsplan Nr. 441.16.00 „Gewerbegebiet südlich Ensheim“

### Begründung

Verfahrensstand:

Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB



**Bebauungsplan Nr. 441.16.00 „Gewerbegebiet südlich Ensheim“**

Bearbeitet im Auftrag der

**HAN Zweite Projekt GmbH**  
Leipzigstr. 12b  
55411 Bingen (Rhein)



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](mailto:info@argusconcept.com)  
Internet: [www.argusconcept.com](http://www.argusconcept.com)

Projektleitung:

Dipl.-Geogr. Thomas Eisenhut

Projektbearbeitung:

Dipl.-Geogr. Thomas Eisenhut  
M.Sc. Sara Morreale

Stand: **14.03.2025**

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<u>1</u> <u>VORBEMERKUNGEN ZUR PLANAUFSTELLUNG</u>	<u>1</u>
<u>1.1</u> <u>ZIEL UND ZWECKE DER PLANUNG</u>	<u>1</u>
1.1.1 Verbesserung der wohnungsnahen Versorgung im östlichen Bereich des Bezirks Halberg	1
1.1.2 Etablierung eines Standortes für einen Lebensmittelmarkt als atypischer Fall	2
1.1.3 Etablierung eines Gewerbegebietes im Umfeld des geplanten Marktes	3
<u>1.2</u> <u>GRÜNDE FÜR DIE STANDORTWAHL</u>	<u>3</u>
1.2.1 Untersuchte Planungsalternativen	3
1.2.2 Gründe für den Standort an der Eschringer Straße	5
<u>2</u> <u>VERFAHRENSVERLAUF / RECHTSGRUNDLAGEN</u>	<u>6</u>
<u>3</u> <u>INFORMATIONEN ZUM PLANGEBIET</u>	<u>6</u>
<u>3.1</u> <u>LAGE DES PLANGEBIETS, TOPOGRAPHIE</u>	<u>6</u>
<u>3.2</u> <u>RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH</u>	<u>7</u>
<u>3.3</u> <u>DERZEITIGE SITUATION UND VORHANDENE NUTZUNGEN / UMGEBUNGSNUTZUNG</u>	<u>8</u>
<u>4</u> <u>VORGABEN FÜR DIE PLANUNG</u>	<u>8</u>
4.1 Vorgaben der Raumordnung	8
4.1.1 LEP Teilabschnitt „Siedlung“ (Fassung vom 04.07.2006)	8
4.1.2 LEP Teilabschnitt „Umwelt“ (Fassung vom 13.07.2004)	10
<u>4.2</u> <u>FLÄCHENNUTZUNGSPLAN</u>	<u>10</u>
<u>4.3</u> <u>RESTRIKTIONEN FÜR DIE PLANUNG</u>	<u>11</u>
4.3.1 Immissionsschutz	11
<u>4.4</u> <u>VERWENDETE FACHGUTACHTEN</u>	<u>11</u>
<u>5</u> <u>PLANFESTSETZUNGEN</u>	<u>12</u>
<u>5.1</u> <u>ART DER BAULICHEN NUTZUNG / BODENNUTZUNG</u>	<u>12</u>
5.1.1 Gewerbegebiete 1 und 2 (§ 8 BauNVO)	12
<u>5.2</u> <u>MASS DER BAULICHEN NUTZUNG</u>	<u>16</u>
5.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)	16
5.2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)	17
<u>5.3</u> <u>BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB, § 22 BAUNVO)</u>	<u>19</u>

<u>5.4</u>	<u>ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (§ 9 ABS.1 NR. 2 BAUGB UND § 23 BAUNVO)</u>	<u>20</u>
<u>5.5</u>	<u>VERKEHR</u>	<u>21</u>
5.5.1	Verkehrliche Konzeption	21
5.5.2	Festsetzungen zur Umsetzung der Verkehrskonzeption	22
<u>5.6</u>	<u>VER- UND ENTSORGUNG</u>	<u>22</u>
5.6.1	Allgemeine Konzeption	22
5.6.2	Wasser-, Strom- und Gasversorgung	22
5.6.3	Abwasser/ Entwässerung	22
5.6.4	Festsetzungen zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes	23
<u>5.7</u>	<u>GRÜN- UND LANDSCHAFTSPLANUNG</u>	<u>23</u>
5.7.1	Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)	23
<u>5.8</u>	<u>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. § 85 ABS. 4 LBO)</u>	<u>26</u>
5.8.1	Dachform und Dachneigung; Materialien zur Dacheindeckung	26
5.8.2	Werbeanlagen	26
<u>5.9</u>	<u>HINWEISE</u>	<u>28</u>
5.9.1	Baumpflanzungen	28
5.9.2	Baumschutzsatzung	28
5.9.3	Einhaltung der Grenzabstände	28
5.9.4	Rodungs- und Rückschnittarbeiten	28
5.9.5	Bodendenkmäler	28
5.9.6	DIN-Normen	28
5.9.7	Vegetationsschutz	28
5.9.8	Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB)	28
5.9.9	Insektenfreundliche Beleuchtung	29
<u>6</u>	<u>UMWELTBERICHT</u>	<u>29</u>
6.1	Einleitung	29
6.1.1	Angaben zum Standort	29
6.1.2	Art des Vorhabens / Umweltrelevante Festsetzungen	29
6.1.3	Bedarf an Grund und Boden	30
6.1.4	Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Scoping)	30
6.1.5	Festgelegte Ziele des Umweltschutzes gemäß Fachgesetzen und Fachplänen	30
6.2	Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile	31
6.2.1	Abgrenzung des Untersuchungsraumes	31
6.2.2	Naturraum und Relief	31
6.2.3	Geologie und Böden	31

6.2.4	Oberflächengewässer / Grundwasser	34
6.2.5	Klima und Lufthygiene	34
6.2.6	Arten und Biotope	35
6.2.7	Immissionsituation	38
6.2.8	Kultur- und Sachgüter	39
6.3	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	39
6.4	Beschreibung der Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmassnahmen	40
6.4.1	Festgesetzte Maßnahmen des Bebauungsplans	40
6.5	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	41
6.5.1	Auswirkungen auf die Schutzgüter	41
6.5.2	Auswirkungen auf streng und besonders geschützte Arten – Artenschutzrechtliche Vorprüfung	44
6.5.3	Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit	45
6.5.4	Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter	46
6.5.5	Wechselwirkungen unter Beachtung der Auswirkungen und Minderungsmaßnahmen	47
6.6	Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung	47
6.7	Schwierigkeiten oder Lücken bei der Zusammenstellung der Angaben	47
6.8	Prüfung von Planungsalternativen	47
6.9	Massnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	47
6.10	Zusammenfassung	47
<b>7 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG / ABWÄGUNG</b>		<b>48</b>
<b>7.1 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b>		<b>48</b>
7.1.1	Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherung der Wohn- und Arbeitsbevölkerung	48
7.1.2	Auswirkungen auf die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile	48
7.1.3	Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege	48
7.1.4	Auswirkungen auf die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung	48
7.1.5	Auswirkungen auf die Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen	49
7.1.6	Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs	50
7.1.7	Auswirkungen auf alle sonstigen Belange	50
<b>7.2 GEWICHTUNG DES ABWÄGUNGSMATERIALS</b>		<b>50</b>
<b>7.3 FAZIT</b>		<b>50</b>
<b>ABBILDUNGSVERZEICHNIS</b>		
Abbildung 1: Grundversorgungssituation im Stadtbezirk Halberg .....		2
Abbildung 2: Lage der geprüften Alternativstandorte.....		5

Abbildung 3: Lage im Raum (Quelle: Openstreetmap.org).....	6
Abbildung 4: Geltungsbereich des Bebauungsplanes 441.16.00 „Gewerbegebiet südlich Ensheim“ .....	7
Abbildung 5: LEP Umwelt (Auszug).....	10
Abbildung 6: Bisherige Darstellung des FNP .....	11
Abbildung 7: Auszug aus dem Schutzgebietskataster des Saarlandes (Quelle: Geoportal des Saarlandes) .	31
Abbildung 8: Auszug aus der Geologischen Karte des Saarlandes (Quelle: Geoportal des Saarlandes).....	32
Abbildung 9: Auszug aus der Bodenübersichtskarte des Saarlandes (Quelle: Geoportal des Saarlandes)...	33
Abbildung 10: Planungshinweiskarte der stadtklimatischen Gesamtanalyse .....	35
Abbildung 11 und 12: Blühstreifen im Osten (links) und verbrachter Blühstreifen (rechts) im Süden (Foto: ARGUS CONCEPT) .....	36
Abbildung 13 und 14: Feldgehölz im Süden (Foto: ARGUS CONCEPT) .....	36
Abbildung 15 und 16: baumreihe im Osten (links) und Baumreihe im Norden (rechts) (Foto: ARGUS CONCEPT) .....	37
Abbildung 17 - 1819: Wiesen im Norden (links oben), in der Mitte des Plangebietes (rechts oben) und im Süden (unten) des Plangebietes (Foto: ARGUS CONCEPT).....	38
Abbildung 20: Eschringer Straße mit Gehweg und Beleuchtung (Foto: ARGUS CONCEPT) .....	38

## 1 VORBEMERKUNGEN ZUR PLANAUFSTELLUNG

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Saarbrücken hat in seiner Sitzung am 01.04.2025 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 441.16.00 „Gewerbegebiet südlich Ensheim“ gefasst.

Hierdurch sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung eines Verbrauchermarktes als atypischer Fall innerhalb eines Gewerbegebietes sowie weiterer gewerblicher Nutzungen im Umfeld des geplanten Marktes geschaffen werden.

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

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgt die Landeshauptstadt Saarbrücken folgende Zielvorstellungen:

### 1.1 ZIEL UND ZWECKE DER PLANUNG

#### 1.1.1 Verbesserung der wohnungsnahen Versorgung im östlichen Bereich des Bezirks Halberg

Das Einzelhandelskonzept der Landeshauptstadt Saarbrücken<sup>1</sup> führt zur Nahversorgung im Stadtbezirk Halberg aus:

*Die Nahversorgung im Stadtbezirk Halberg ist aus rein quantitativer Sicht sehr gut aufgestellt. Eine Zentralität von insgesamt 1,07 in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel bestätigt die überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung im Stadtbezirk von 0,5 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche/Einwohner, die sowohl über dem gesamtstädtischen Wert von 0,46 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche/Einwohner als auch über dem Bundesdurchschnitt von 0,40 - 0,45 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche/Einwohner liegt.*

*Im Hinblick auf die strukturelle Situation kann festgestellt werden, dass innerhalb des Stadtbezirkes Halberg ein SB-Warenhaus, zwei Supermärkte und zwei Lebensmitteldiscounter bestehen, welche durch kleine Lebensmittelläden, kleinteilige Lebensmittelfachgeschäfte und Lebensmittelhandwerksbetriebe ergänzt werden.*

*In einer räumlichen Betrachtung zeigt sich, dass sich das Nahversorgungsnetz im Stadtbezirk Halberg im Wesentlichen auf den westlichen Bereich konzentriert und durch wohnsiedlungsräumlich integrierte Nahversorgungsstandorte gestützt wird. Dazu zählen der Nahversorgungsstandort in Bübingen, der neben einem Lebensmittelvollsortimenter ergänzende nahversorgungsrelevante Angebote aufweist, und der solitäre Lebensmittelmarkt an der Saarbrücker Straße (Edeka). Darüber hinaus ist insbesondere am Standort des SB-Warenhauses Globus eine kritisch zu bewertende Angebotskonzentration in wohnsiedlungsräumlich nicht integrierter Lage zu beobachten, die aufgrund ihrer Lage nur einen untergeordneten Beitrag zur wohnungsnahen Nahversorgung leisten kann.*

*Legt man eine Distanz von 600 m für die fußläufige Erreichbarkeit von Lebensmittelmärkten zu Grunde, ergeben sich in vielen Teilen des Stadtbezirkes – zum Zeitpunkt der Erhebung (Januar – März 2023) - räumliche Defizite für die wohnungsnah Versorgung mit Lebensmitteln. Besonders hervorzuheben ist dabei der östliche Bereich mit den Stadtteilen Bischmisheim, Ensheim und Eschringen, wo ein erheblicher Teil der Bevölkerung räumlich unterversorgt ist (insgesamt rund 8.550 Einwohner).*

---

<sup>1</sup> Einzelhandelskonzept 2023 der Landeshauptstadt Saarbrücken (Junker + Kruse, Stadtforschung Planung, Markt 5, 44137 Dortmund)

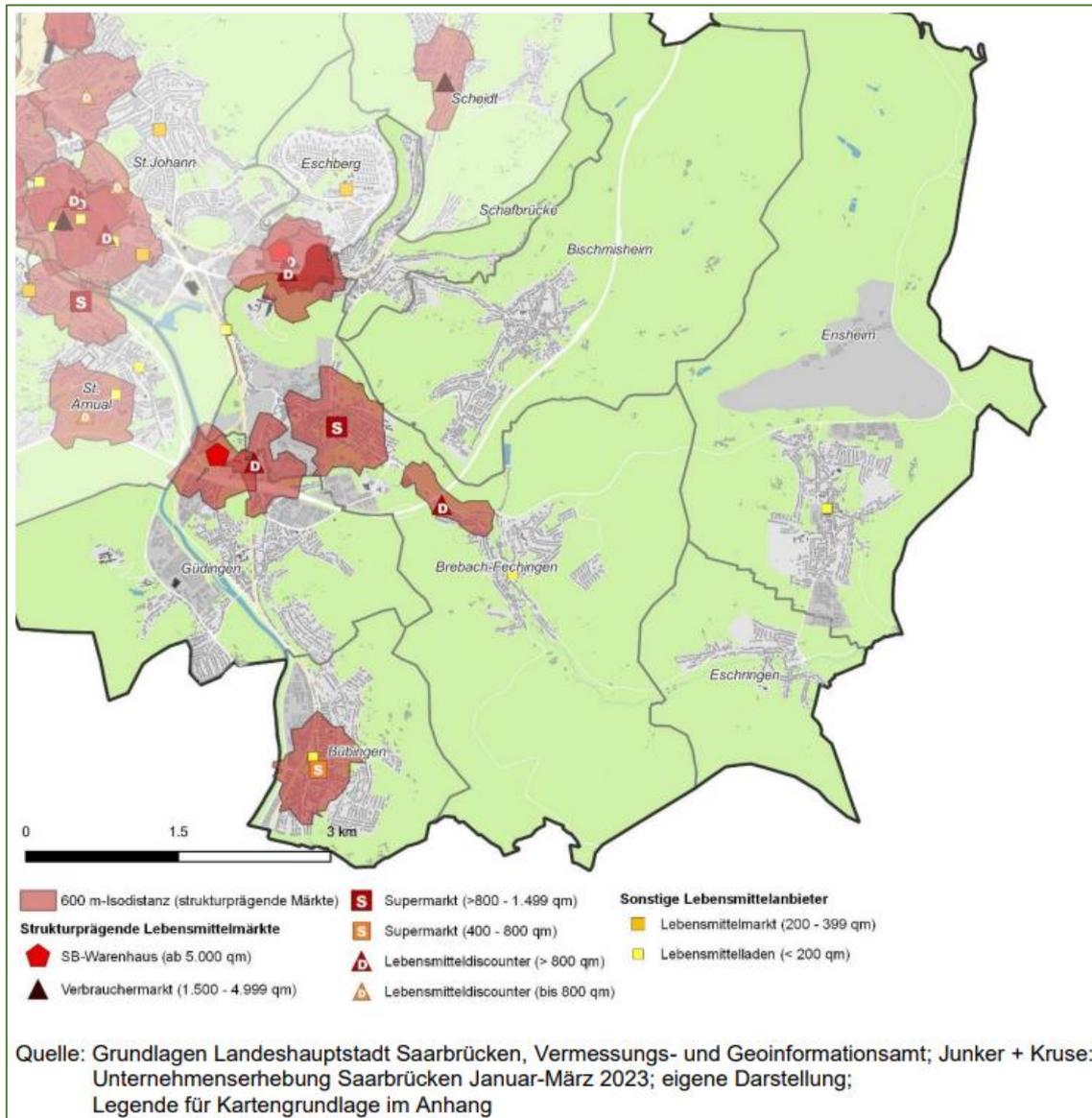


Abbildung 1: Grundversorgungssituation im Stadtbezirk Halberg

Vor diesem Hintergrund ist es Ziel der Landeshauptstadt Saarbrücken, dem zukünftigen Betreiber des Marktes einen zeitgemäßen Neubau zu ermöglichen und einen neuen Lebensmittelstandort zu entwickeln.

### 1.1.2 Etablierung eines Standortes für einen Lebensmittelmarkt als atypischer Fall

Im Vorfeld der Planung wurde seitens des Vorhabenträgers eine Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in der Landeshauptstadt Saarbrücken erstellt, in der auch untersucht wurde, ob Anhaltspunkte für eine sog. atypische Fallgestaltung (Atypik) vorliegen, durch die nach § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO die Regelvermutung im konkreten Einzelfall widerlegt werden kann.

Dieses Gutachten kam zu folgendem Ergebnis:

1. **Funktion als Nahversorger:** Der Edeka-Markt erfüllt die Kriterien eines Nahversorgers, da über 95 % der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Nahrungs- und Genussmittel) gewidmet sind.

2. **Verkehrliche Auswirkungen:** Das Vorhaben hat keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf den Verkehr. Der Standort ist verkehrstechnisch gut erschlossen und entlastet durch die wohnortnahe Versorgung sogar den Verkehr in der Region.
3. **Städtebauliche Integration:** Trotz der Ortsrandlage ist der Standort durch seine „Scharnierlage“ zwischen Ensheim und Eschringen gut integriert. Alternativstandorte wurden geprüft, jedoch als weniger geeignet bewertet.
4. **Sicherung der Nahversorgung:** Der Edeka-Markt schließt eine bestehende Versorgungslücke, da in den Stadtteilen Ensheim und Eschringen derzeit keine ausreichende Nahversorgung besteht. 93 % des erwarteten Umsatzes stammen aus dem unmittelbaren Einzugsgebiet.

Das Gutachten kommt folglich zu dem Schluss, dass alle Kriterien einer städtebaulichen Atypik erfüllt sind. Damit kann die Regelvermutung nach § 11 Abs. 3 BauNVO widerlegt werden, was die Ansiedlung des Marktes auch ohne Ausweisung eines Sondergebietes ermöglicht.

### 1.1.3 Etablierung eines Gewerbegebietes im Umfeld des geplanten Marktes

Im Umfeld des geplanten Marktes stehen weitere Flächen für die städtebauliche Entwicklung zur Verfügung.

Hier soll daher ein Gewerbegebiet entwickelt werden, mit dem städtebaulichen Ziel Synergieeffekte des Lebensmittelmarktes zu nutzen, da durch die räumliche Nähe die Attraktivität des Standortes für weitere Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe steigt, die von der Kundenfrequenz des Lebensmittelmarktes profitieren können und damit das Quartier beleben.

## 1.2 GRÜNDE FÜR DIE STANDORTWAHL

### 1.2.1 Untersuchte Planungsalternativen

Aufgrund der bekannten und oben beschriebenen Versorgungslücke in den östlichen Bereichen des Stadtbezirks Halberg wurde seitens der Landeshauptstadt eine detaillierte Standortanalyse<sup>2</sup> zur Planung eines Lebensmittelmarktes für die Saarbrücker Stadtteile Ensheim und Eschringen durchgeführt.

Die Analyse bewertet mehrere Standorte, die hinsichtlich Lage, Verfügbarkeit, Anbindung und eventuellen Konflikten mit der umgebenden Bebauung untersucht wurden. Die wichtigsten Standorte und ihre Vor- und Nachteile sind:

- **Flughafenstraße (Norden Ensheim)**
  - Vorteile: Einfache Erschließung, wenig Baumfällarbeiten, städtebaulich ansprechend.
  - Nachteile: Randlage, geringer Einfluss auf die Versorgung Eschringens, erhöhter Verkehr.
  - Bewertung: Standort als nicht ideal eingestuft, da er vor allem Ensheim bedient.
- **St. Ingberter Straße (Norden Ensheim)**
  - Vorteile: Hauptsächlich städtischer Besitz, einfache Erschließung, keine Lärmbelästigung für Wohnnutzung.
  - Nachteile: Randlage, notwendige Rodung der Grünfläche, erhöhte Verkehrsbelastung.
  - Bewertung: Ähnlich wie Standort Flughafenstraße; nicht ideal.

---

<sup>2</sup> Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters in der Landeshauptstadt Saarbrücken, Stadtteil Ensheim (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Büro Ludwigsburg, Hohenzollernstraße 14, 71638 Ludwigsburg)

- **Zum Gerlen (Nordosten Ensheim)**
  - Vorteile: Keine Baumfällungen, verkehrsgünstige Erschließung über Gewerbegebiet.
  - Nachteile: Entfernung zur Wohnbebauung, zusätzlicher Verkehr in Wohngebieten.
  - Bewertung: Aufgrund isolierter Lage als weniger geeignet eingestuft.
- **Fabrikstraße (Zentrum Ensheim)**
  - Vorteile: Zentrale Lage, gut geeignet als Mischgebiet.
  - Nachteile: Denkmalgeschütztes Gebäude, Nutzungskonzept müsste geändert werden.
  - Bewertung: Zentrale Lage macht ihn attraktiv, jedoch durch begrenzte Flächengröße und aktuelle Nutzung weniger realistisch.
- **Marktweg (Zentral Ensheim)**
  - Vorteile: Zentrale Lage, Bebauung entlang der Straße möglich.
  - Nachteile: Schmale Straßenführung, Lärmbelastung für Anwohner.
  - Bewertung: Trotz zentraler Lage problematisch aufgrund der Nutzungskonflikte und Eigentümerstruktur.
- **Ludwigstraße Nord und Süd (Südwesten Ensheim)**
  - Vorteile: Straßenbegleitende Bebauung möglich.
  - Nachteile: Ortsrandlage, viele Eigentümer.
  - Bewertung: Lage und Eigentümerstruktur machen beide Varianten wenig attraktiv.
- **Eschringer Straße 1 und 2 (Zwischen Ensheim und Eschringen)**
  - Vorteile: Gute Lage zur Versorgung beider Stadtteile, straßenbegleitende Bebauung möglich.
  - Nachteile: Hohe Anzahl privater Eigentümer, Fläche muss umgewidmet werden (aktuell Landwirtschaft).
  - Bewertung: Trotz Herausforderung bei Eigentümerstruktur als beste Option für langfristige Versorgung gesehen.
- **Weitere Standorte (z. B. Eschringen, ehemalige Mehrzweckhalle)**
  - Vorteile/Nachteile: Meist begrenzte Fläche, schwierige topographische Gegebenheiten oder Nutzungskonflikte.
  - Bewertung: Ungeeignet aufgrund mangelnder Flächenverfügbarkeit oder schwer umzusetzender Standortbedingungen.

**Fazit:**

Die Standorte an der Eschringer Straße werden aufgrund ihrer Lage als beste Optionen angesehen, da sie beide Stadtteile versorgen könnten. Die große Anzahl privater Eigentümer und notwendige Umwidmung der landwirtschaftlichen Flächen stellen jedoch große Hindernisse dar. Alternative Standorte im Zentrum von Ensheim sind zwar zentral, aber aufgrund von Nutzungskonflikten, zu kleiner Fläche oder bestehender Gebäude eher ungeeignet.

Da es einem Projektentwickler nun gelungen ist, in dem am besten geeigneten Bereich, Grundstücke im erforderlichen Umfang zu sichern, entfällt der Nachteil aufgrund der Eigentumsverhältnisse.



Abbildung 2: Lage der geprüften Alternativstandorte

### 1.2.2 Gründe für den Standort an der Eschringer Straße

Folgende wesentlichen Eigenschaften sprechen für den Standort an der Eschringer Straße:

- dezentrale Lage des Stadtteils, rd. 7 – 8 km vom nächstgelegenen Versorgungsstandorten bzw. rd. 12 – 13 km vom Hauptzentrum (Innenstadt) entfernt
- ausreichendes Bevölkerungspotenzial für einen Lebensmittelmarkt (ca. 4.644 Einwohner in den Stadtteilen Ensheim und Eschringen, davon ca. 3.444 Einwohner in Ensheim)
- Grundstückseigenschaften (ausreichende Flächengröße für den Neubau eines Lebensmittelmarkt inkl. erforderlicher Stellplatzzahl, gute Exposition, leichter Geländeanstieg)
- gute Pkw-Erreichbarkeit (Standort liegt in einer Scharnierlage zwischen den Stadtteilen Ensheim und Eschringen direkt an der Ortsdurchfahrt)
- ÖPNV-Anbindung (Bushaltestelle „Brückstraße“) in fußläufiger Distanz
- topografische Bedingungen wirken einschränkend auf die fußläufige Erreichbarkeit
- Ortsrandlage (Alternativstandorte in zentraler, integrierter Lage sind nicht vorhanden)
- Solitärstandort; Lage abseits überörtlicher Verkehrsachsen lässt nicht auf ein größeres Streukundenpotenzial schließen.

## 2 VERFAHRENSVERLAUF / RECHTSGRUNDLAGEN

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 441.16.00 „Gewerbegebiet südlich Ensheim“ erfolgt nach den gesetzlichen Vorschriften des BauGB. Seit der BauGB-Novelle im Jahr 2004 bedürfen grundsätzlich alle Bauleitpläne nach § 2 Abs. 4 BauGB einer Umweltprüfung einschließlich Umweltbericht. Dabei bezieht sich die Umweltprüfung auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann. Das daraus resultierende Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Des Weiteren hat die Gemeinde im Aufstellungsverfahren dem Entwurf des Bauleitplans nach § 2 a BauGB eine Begründung beizufügen. Entsprechend dem Stand des Verfahrens sind in ihr zum einen die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans und zum anderen in dem Umweltbericht nach der Anlage 1 BauGB die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Dabei bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung.

Nach § 4 Abs. 1 BauGB sind die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufzufordern. An dieses sogenannte „Scoping-Verfahren“ schließt sich das weitere Beteiligungsverfahren an. Einen vollständigen Überblick über den Verfahrensablauf geben die Planzeichnungen zum Bebauungsplan.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 441.16.00 „Gewerbegebiet südlich Ensheim“ wird unter Berücksichtigung der aktuellen relevanten Bau- und Umweltgesetzgebung erstellt. Die verwendeten gesetzlichen Grundlagen sind der entsprechenden Rubrik der Planzeichnung zu entnehmen.

## 3 INFORMATIONEN ZUM PLANGEBIET

### 3.1 LAGE DES PLANGEBIETS, TOPOGRAPHIE

Das ca. 1,7 ha große Plangebiet liegt südlich der Ortslage von Ensheim (Bebauung „Im Wildfang“), westlich der Eschringer Straße sowie des Betriebsgeländes der Fa. Brück.

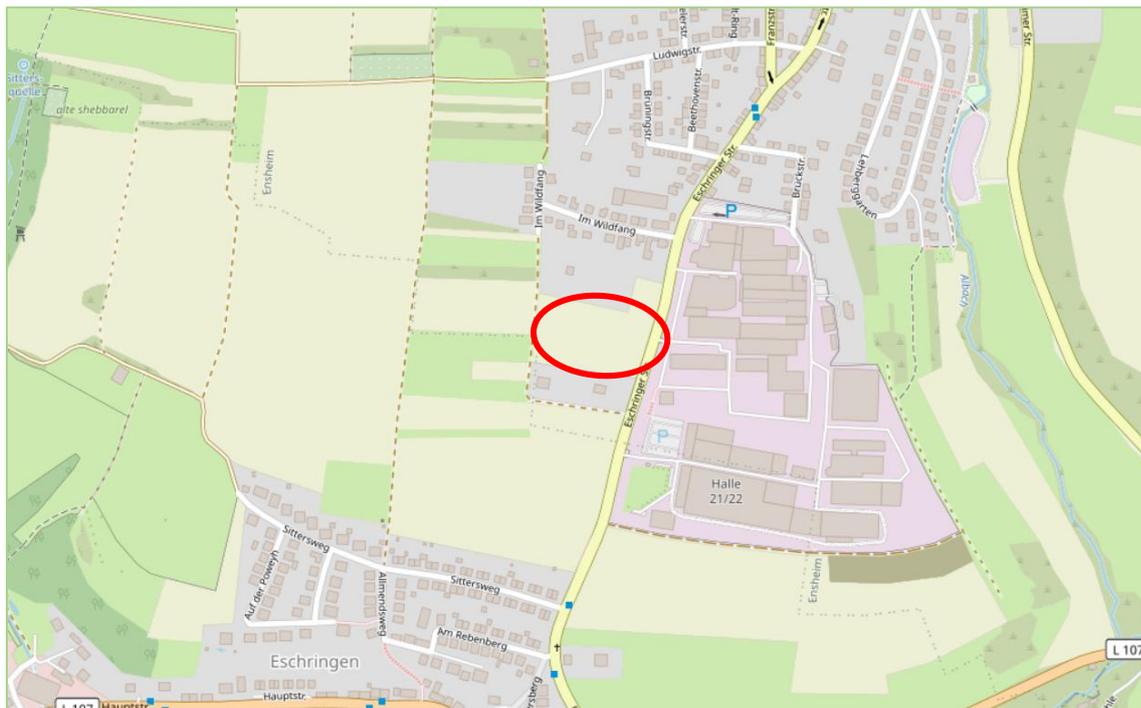


Abbildung 3: Lage im Raum (Quelle: Openstreetmap.org)

Das Planungsgebiet liegt an einem in Richtung süden exponierten Hang und erstreckt sich hier auf einer Höhe zwischen 276 und 280 m über NN. Das durchschnittliche Gefälle der Fläche liegt bei ca. 5%.

### 3.2 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 441.16.00 „Gewerbegebiet südlich Ensheim“ umfasst folgende Parzellen im Bereich der Flurbezeichnung „In den Wildfang“ (Flur 14) der Gemarkung Ensheim.

- 3474, 3474/2, 3475, 3476, 3477, 3478, 3478/2, 3479, 3480, 3481, 3509/3, 3509/5, 3509/10, 3509/11 (teilweise), 3510/2, 3510/3 (teilweise), 3512/1, 3512/2 (teilweise).

Der in der Örtlichkeit wahrnehmbare Geltungsbereich des Bebauungsplanes 441.16.00 „Gewerbegebiet südlich Ensheim“ lässt sich in etwa wie folgt beschreiben:

- Im Norden: durch die rückwärtige Grundstücksgrenze der Wohngrundstücke entlang der Straße „Im Wildfang“
- Im Osten: durch die hier verlaufende Eschringer Straße
- Im Süden: durch die Grundstücksgrenze der Eschringer Straße 70 (hier: Institut für tiergestützte Ausbildung Therapie – ITAT)
- Im Westen: durch einen hier verlaufenden Feldwirtschaftsweg, der um das Gelände des ITAT herumführt.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der folgenden Abbildung zu entnehmen.

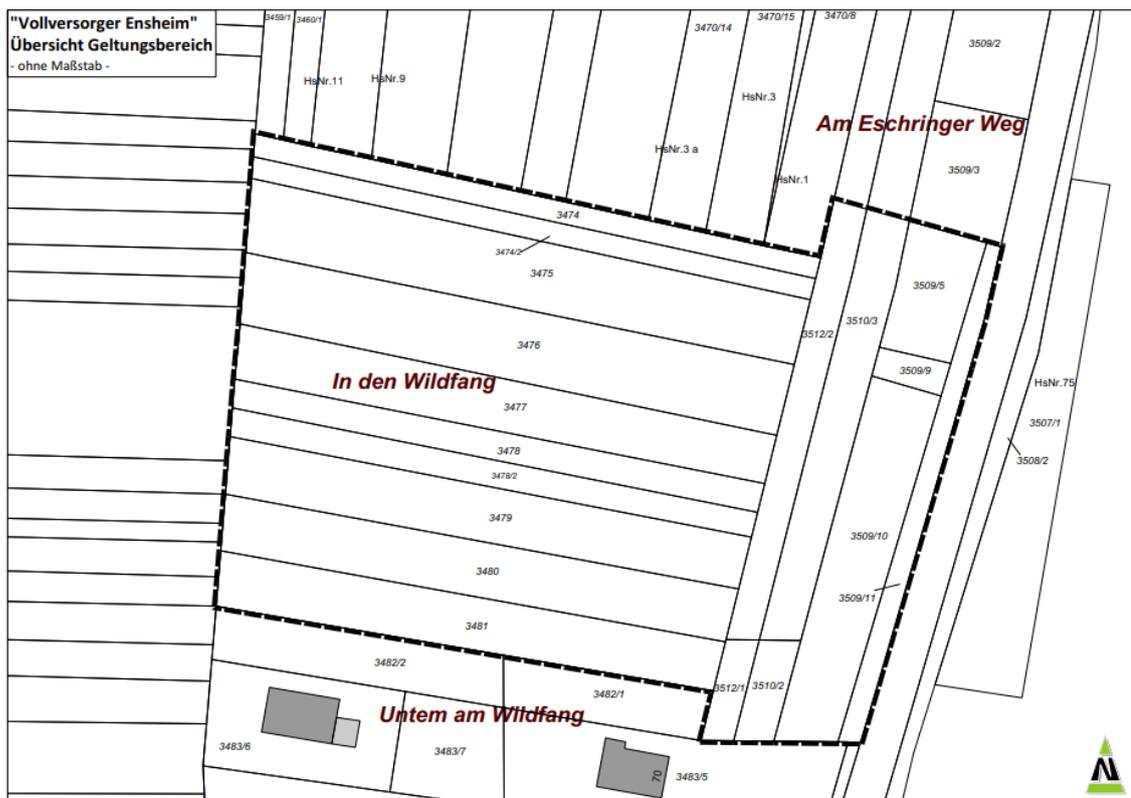


Abbildung 4: Geltungsbereich des Bebauungsplanes 441.16.00 „Gewerbegebiet südlich Ensheim“

### 3.3 DERZEITIGE SITUATION UND VORHANDENE NUTZUNGEN / UMGEBUNGSNUTZUNG

Das Plangebiet unterliegt derzeit einer extensiven landwirtschaftlichen Nutzung. Das Gebiet ist dabei großflächig von einem Mosaik aus Blühstreifen / Ackerbrachen mit verschiedenen Blühpflanzen, Gräsern und Ackerwildkräutern sowie gräserdominierten Mähwiesen bedeckt. Im Süden gibt es ein größeres Feldgehölz. Baumreihen entlang der Eschringer Straße im Osten und im Norden bestehen überwiegend aus Obstbäumen.

Die Umgebungsnutzung des Plangebietes lässt sich wie folgt beschreiben:

- Nördlich des Plangebietes befinden sich die Hausgärten der Straße „Im Wildfang“. Hier beginnt auch die Ortslage von Ensheim.
- Östlich des Plangebietes liegt das Firmengelände der Fa. Brück.
- Südlich des Plangebietes ist das eingefriedete Gelände des Institutes für tiergestützte Ausbildung Therapie – ITAT gelegen. Jenseits des ITAT setzt sich die landwirtschaftliche Nutzung bis zur Ortslage Eschringen fort.
- Im Westen des Plangebietes existieren weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen.

## 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 (Beeinträchtigungsverbot). Dies gilt insbesondere für solche Standortgemeinden, in denen der Erfolg von städtebaulichen Maßnahmen zur funktionalen Stärkung oder Stabilisierung von Stadt und Ortskernen in Frage gestellt wird, z. B. bei städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen, Stadt- und Dorferneuerungsmaßnahmen.
- Großflächige Einzelhandelseinrichtungen sind im engen räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem zentralen, innerörtlichen Versorgungsbereich (integrierter Standort) des jeweiligen zentralen Ortes innerhalb des Siedlungszusammenhangs zu errichten (städtebauliches Integrationsgebot).
- Standorte für großflächige Einzelhandelseinrichtungen sollen grundsätzlich in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden werden.

Bei einer atypischen Fallgestaltung sind die Ziele des Landesentwicklungsplans (LEP) Siedlung Saarland zum Einzelhandel nicht mehr zu beachten, da diese Ziele auf typisierte, regelmäßig vorkommende Fallkonstellationen ausgerichtet sind. Der LEP verfolgt das Ziel, eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowie eine ausgewogene Einzelhandelsstruktur sicherzustellen, indem er allgemeingültige Rahmenbedingungen vorgibt.

Im Fall einer atypischen Fallgestaltung weicht die konkrete Situation jedoch erheblich von den typischen Sachverhalten ab, auf die die Regelungen des LEP zugeschnitten sind. Die planungsrechtliche Regelvermutung nach § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO kann daher entkräftet werden, wenn besondere Umstände vorliegen, die den konkreten Fall von den Regelfällen unterscheiden.

Da der atypische Fall nicht die gleichen städtebaulichen Auswirkungen entfaltet wie die typischen Konstellationen, fehlt es an der planerischen Relevanz, die eine Anwendung der LEP-Ziele rechtfertigen würde. Folglich besteht keine Notwendigkeit, die entsprechenden Ziele des LEP weiterhin strikt zu berücksichtigen, da der atypische Sachverhalt nicht in den Anwendungsbereich der standardisierten Planungsziele fällt.

#### 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 landwirtschaftlichen Fläche. Konkrete landesplanerische Ziele werden für das Plangebiet nicht definiert.

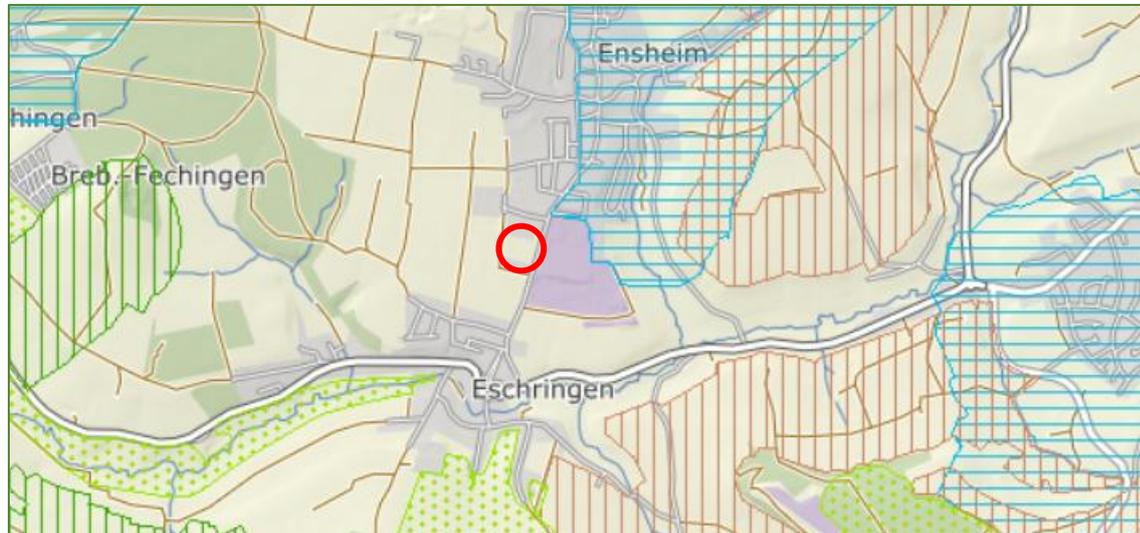


Abbildung 5: LEP Umwelt (Auszug)

#### 4.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Nach § 8 Abs. 2 BauGB ist ein Bebauungsplan grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan des Regionalverbandes Saarbrücken trifft für das Plangebiet folgende Darstellung:

- Fläche für Landwirtschaft gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB

Damit muss der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan geändert werden. Zukünftig wird der Flächennutzungsplan der Regionalverbandes Saarbrücken folgende Darstellung treffen:

- Gewerbliche Baufläche gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO

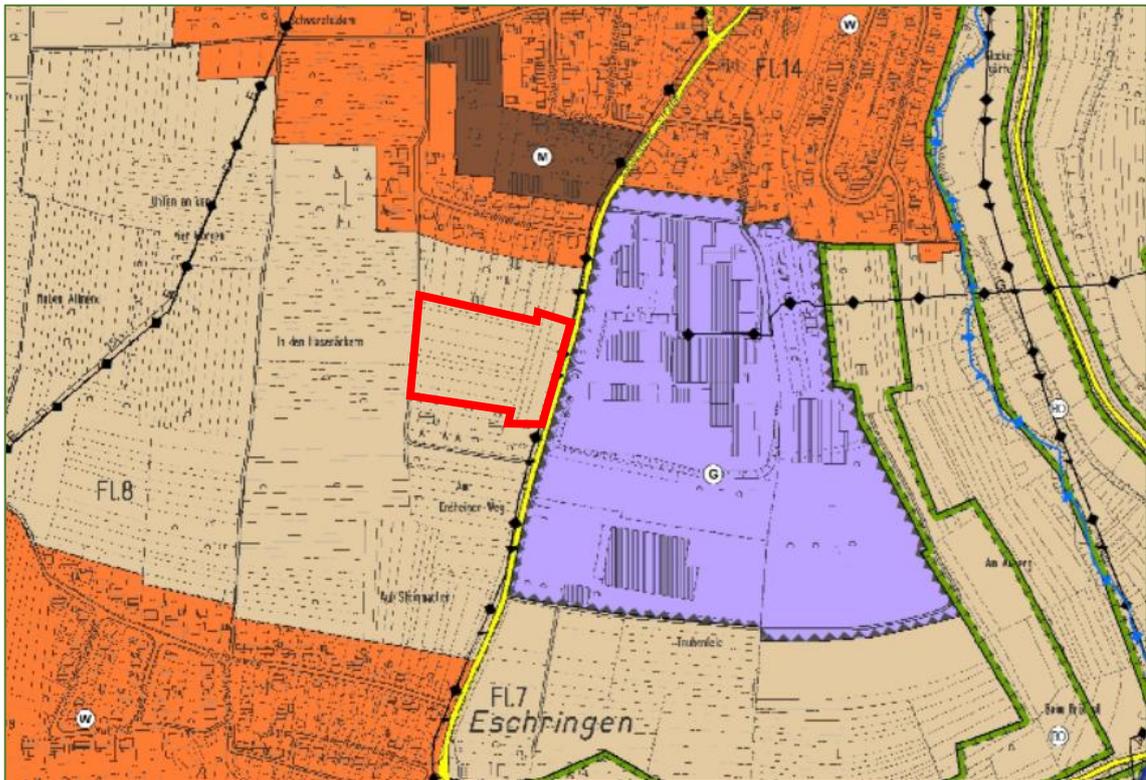


Abbildung 6: Bisherige Darstellung des FNP

#### 4.3 RESTRIKTIONEN FÜR DIE PLANUNG

Die Bebaubarkeit bzw. sonstige Nutzbarkeit des Plangebietes für bauliche Zwecke werden 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, die im Zuge der Planung berücksichtigt werden müssen.

##### 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 Allgemeinen Wohnbebauung vor dem vom geplanten Gewerbegebiet mit möglichem Sortimentmarkt 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 wurden als Grundlage für den Bebauungsplan die dazugehörige Begründung folgende Gutachten erarbeitet bzw. beachtet:

- Einzelhandelskonzept 2023 der Landeshauptstadt Saarbrücken (Junker + Kruse, Stadtforschung Planung, Markt 5, 44137 Dortmund)
- Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters in der Landeshauptstadt Saarbrücken, Stadtteil Ensheim (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Büro Ludwigsburg, Hohenzollernstraße 14, 71638 Ludwigsburg), Stand: 24.01.2025 (mit Atypiknachweis).
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum B-Plan „Nahversorgung Saarbrücken-Ensheim“ – hier: Relevanzprüfung (MILVUS GmbH Jahnstraße 9 D-66701 Beckingen)
- Schalltechnische Immissionsprognose - Berechnung der Geräuschemissionen des geplanten Neubaus eines Edeka-Lebensmittelmarkt, Eschringer Straße, 66131 Saarbrücken und Beurteilung der Zulässigkeit des Bauvorhabens aufgrund der Vorgaben der geltenden Regelwerke (Ingenieurbüro für Bauphysik, Freinsheimer Straße 80, 67169 Kallstadt)
- Ensheim - Eschringer Straße Neubau eines Lebensmittelmarktes – Baugrunduntersuchung (Geonorm GmbH, Ursulum 18, 35396 Gießen)
- Saarbrücken - Ensheim - Eschringer Straße - Orientierende umwelt- und abfalltechnische Bodenuntersuchungen (Geonorm GmbH, Ursulum 18, 35396 Gießen)
- Edeka Markt in Ensheim – Verkehrsgutachten – Nachweis der Verkehrsverträglichkeit (Planungsteam Jakobs Gänsle GmbH, 66115 Saarbrücken)

## 5 PLANFESTSETZUNGEN

### 5.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG / BODENNUTZUNG

#### 5.1.1 Gewerbegebiete 1 und 2 (§ 8 BauNVO)

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

##### **Gewerbegebiet 1**

##### Zulässige Arten von Nutzungen (gem. § 8 BauNVO)

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
2. Geschäfts-, Büro-, und Verwaltungsgebäude
3. Anlagen für sportliche Zwecke

Gem. § 1 Abs. 5 in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO sind Lebensmittelmärkte inklusive Backshop und Bistrobereich mit einem nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortiment (Sortimentsliste des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Landeshauptstadt Saarbrücken von Oktober 2015) mit einer Verkaufsfläche von max. 1.250 m<sup>2</sup> allgemein zulässig, sofern gem. § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO die Atypik nachgewiesen werden kann

##### Ausnahmsweise zulässige Arten von Nutzungen

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

##### Nicht zulässige Arten von Nutzungen

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO werden

- Tankstellen

ausgeschlossen.

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die gem. § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen:

- Vergnügungsstätten

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

## **Gewerbegebiet 2**

### Zulässige Arten von Nutzungen (gem. § 8 BauNVO)

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
2. Geschäfts-, Büro-, und Verwaltungsgebäude
3. Anlagen für sportliche Zwecke

Gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe und Verkaufsstellen nur zulässig, wenn sie im unmittelbaren baulichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben stehen und die Geschossfläche der Einzelhandelsnutzung die Gesamtgeschossfläche des Bauvorhabens nicht wesentlich übertrifft, jeweils bis zu einer max. Verkaufsfläche von 500 m<sup>2</sup>. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Kraftfahrzeugreparaturwerkstätten zugeordnete Verkaufsstätten für Kraftfahrzeuge.

### Ausnahmsweise zulässige Arten von Nutzungen

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

### Nicht zulässige Arten von Nutzungen

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO werden

- Tankstellen

ausgeschlossen.

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die gem. § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen:

- Vergnügungsstätten

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

### **Erklärung / Begründung**

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

Die Festsetzung der oben genannten Nutzungsarten im Bebauungsplan für das Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO basiert auf dem Ziel, eine harmonische und funktionale Entwicklung des Gebiets zu gewährleisten, dabei jedoch mögliche Konflikte zwischen den verschiedenen Nutzungen und angrenzenden Gebieten zu vermeiden. Hierzu erfolgt die Festsetzung der zulässigen, ausnahmsweise zulässigen und nicht zulässigen Nutzungen gemäß den Bestimmungen der BauNVO.

### Zulässige Nutzungen (§ 8 BauNVO)

Die zulässigen Nutzungen im Gewerbegebiet umfassen Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze sowie öffentliche Betriebe, die grundsätzlich keinen erheblichen Lärm- oder Schadstoffausstoß verursachen und somit mit der Art der Nutzung eines Gewerbegebiets vereinbar sind. Diese Nutzungen bieten die nötige Flexibilität für verschiedene Wirtschaftssektoren und tragen zur wirtschaftlichen Entwicklung bei, ohne das allgemeine Wohnen oder die Nachbarschaft zu beeinträchtigen.

Darüber hinaus sind Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig, um die notwendige Infrastruktur für die Gewerbebetriebe zu schaffen und eine effiziente Arbeitsumgebung zu bieten. Diese Gebäude sind im Hinblick auf ihre Nutzung in einem Gewerbegebiet sinnvoll und ergänzen die dort ansässigen Betriebe.

Auch Anlagen für sportliche Zwecke sind zulässig, um den Beschäftigten in den Gewerbebetrieben eine Möglichkeit zur Freizeitgestaltung und Gesundheitsförderung zu bieten. Solche Anlagen sollen dabei nicht mit den eigentlichen Gewerbebetrieben in Konflikt stehen und werden daher in angemessenem Umfang zugelassen.

Im GE 1 sind Lebensmittelmärkte mit einem nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortiment allgemein zulässig, sofern die Verkaufsfläche 1.250 m<sup>2</sup> nicht überschreitet und eine atypische Fallgestaltung gemäß § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO nachgewiesen wird. Dies stellt sicher, dass die städtebaulichen Auswirkungen auf die Zentrenstruktur minimiert werden und die Nahversorgung für ansässige Betriebe und Anwohner verbessert wird. Die Begrenzung der Verkaufsfläche dient dem Schutz bestehender Einzelhandelsstandorte und der Vermeidung von Konkurrenzsituationen zu den zentralen Versorgungsbereichen.

Im GE 2 hingegen sind Einzelhandelsbetriebe und Verkaufsstellen nur zulässig, wenn sie im unmittelbaren baulichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben stehen. Diese Festsetzung dient dazu, den gewerblichen Charakter des Gebiets zu erhalten und eine unkontrollierte Ausbreitung von Einzelhandelsnutzungen zu verhindern, die die gewerblichen Hauptnutzungen verdrängen könnten. Die Begrenzung der Verkaufsfläche auf maximal 500 m<sup>2</sup> sowie die Anforderung, dass die Geschossfläche der Einzelhandelsnutzung die Gesamtgeschossfläche des Bauvorhabens nicht wesentlich übertrifft, sichern die Unterordnung des Einzelhandels gegenüber der Hauptnutzung. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Verkaufsstätten für Kraftfahrzeuge, die Kraftfahrzeugreparaturwerkstätten zugeordnet sind, da diese funktional eng mit den Werkstattbetrieben verbunden sind und keine konkurrierende Einzelhandelsstruktur aufbauen.

### Ausnahmsweise zulässige Nutzungen (§ 8 Abs. 3 BauNVO)

Zur Förderung einer ausgewogenen Nutzung des Gebiets sind in Ausnahmefällen auch weitere Nutzungen zulässig, sofern sie dem Gewerbebetrieb untergeordnet sind und keine wesentlichen Störungen für die Umgebung verursachen. So können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter unter bestimmten Voraussetzungen zugelassen werden. Diese Wohnungen sind dabei eng mit dem Betrieb verbunden und dürfen hinsichtlich ihrer Grundfläche und Baumasse nicht die Dimensionen des Gewerbebetriebs überschreiten.

Auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale oder gesundheitliche Zwecke sind ausnahmsweise zulässig, sofern sie im Einklang mit den vorherrschenden Gewerben stehen und keine unzumutbaren Belästigungen für die Anwohner oder andere Nutzer des Gebiets hervorrufen.

### Nicht zulässige Nutzungen (§ 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Um die primäre Funktion des Gebiets als Gewerbegebiet zu wahren und mögliche Konflikte zu vermeiden, werden bestimmte Nutzungen ausdrücklich ausgeschlossen. Insbesondere ist die Errichtung von Tankstellen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig, da Tankstellen mit erheblichen

Verkehrslasten, Emissionen und möglichen Gefährdungen verbunden sind, die nicht mit den Zielen eines Gewerbegebiets vereinbar sind.

Darüber hinaus wird gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausdrücklich festgelegt, dass Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden. Vergnügungsstätten können in der Regel mit erheblichen Belästigungen wie Lärm, erhöhtem Verkehrsaufkommen und nächtlicher Nutzung verbunden sein, die den ruhigen und produktiven Charakter eines Gewerbegebiets stören würden. Eine solche Nutzung ist daher ausgeschlossen, um die Schaffung eines stabilen und störungsfreien Umfelds für Gewerbebetriebe und angrenzende Flächen zu gewährleisten.

#### Nachweis der städtebaulichen Atypik im GE 1

Angelehnt an das Prüfschema gemäß des durch die Fachkommission Städtebau beschlossenen Leitfadens zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmittelhandels, wurde im Rahmen der Auswirkungsanalyse überprüft, ob es sich bei dem Vorhaben von EDEKA an der Eschringer Straße im Stadtteil Ensheim um ein städtebaulich atypisches Vorhaben handelt. Diese kommt zu folgendem Ergebnis:

Anhaltspunkt	Ausprägung	Bewertung
Flächenanteil für nicht nahversorgungsrelevante Sortimente beträgt weniger 10 % der Verkaufsfläche	Der Verkaufsflächenanteil von nicht nahversorgungsrelevanten Sortimenten beträgt in dem geplanten Edeka-Markt deutlich weniger als 10 % der Gesamtverkaufsfläche. Hinsichtlich seines Warenangebotes ist der Edeka-Markt damit eindeutig als Nahversorger einzustufen.	
Hinsichtlich des induzierten Verkehrsaufkommens verträglich	Die Eschringer Straße ist als ausreichend leistungsfähiger Verkehrsweg einzustufen, um sowohl den Kunden- als auch den Lieferverkehr problemlos abwickeln zu können. Der geplante Edeka-Markt richtet sich in erster Linie an die Bevölkerung in Ensheim und Eschringen, ein überörtliches Einzugsgebiet wird nicht erschlossen. Aufgrund der Lage des Planstandortes abseits überörtlicher Verkehrsträger wie Landes- und Kreisstraßen ist nur mit einem geringen Streukundenanteil zu rechnen. Das Vorhaben wird daher auch keinen nennenswerten zusätzlichen Verkehr aus anderen Gebieten erzeugen. Für die Bevölkerung von Ensheim und Eschringen, die bislang auf weiter entfernte Einkaufsstandorte angewiesen waren, trägt der neue Edeka-Markt zu einer spürbaren Verkürzung der Fahrtzeiten bei. Dadurch kann das Vorhaben auch einen wichtigen Beitrag zur Verkehrsreduzierung leisten.	
Städtebaulich integrierte Lage	Der Planstandort liegt am südlichen Ortsrand von Ensheim, mit Anschluss an die Wohngebiete im Norden. Eine im Zuge der Planung vorab durchgeführte Prüfung möglicher Alternativstandorte hat ergeben, dass keine besser geeigneten Flächen in zentraler Lage verfügbar sind. Der Planstandort liegt strategisch günstig in „Scharnierlage“ zwischen den Stadtteilen Ensheim und Eschringen. Dadurch eignet er sich optimal als Nahversorgungsstandort für beide Stadtteile. Eine ÖPNV-Anbindung ist ebenfalls vorhanden. Wenngleich der Standort Defizite in der fußläufigen Erreichbarkeit aufweist, ist er zur Sicherung und Stärkung der wohnortnahen Grundversorgung dennoch gut geeignet. Das Vorhaben trägt zur Schließung einer Versorgungslücke im Stadtgebiet bei. In der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes ist daher vorgesehen, den Standort als Nahversorgungsstandort einzustufen.	

Anhaltspunkt	Ausprägung	Bewertung
Sichert die verbraucher- nahe Versorgung	<p><b>Der Edeka-Markt fungiert</b> in erster Linie als Nahversorger für die räumlich abgelegenen und bislang unterversorgten Saarbrücker Stadtteile Ensheim und Eschringen. Gemäß Umsatzprognose stammen rd. 93 % des Gesamtumsatzes aus dem betrieblichen Einzugsgebiet, das nahezu deckungsgleich mit dem Nahbereich (1,5 km-Radius) ist.</p> <p>Nach den Vorgaben des o. g. Leitfadens der Fachkommission Städtebau erfüllt ein Vorhaben die Kriterien der verbraucher-nahen Versorgung, wenn der voraussichtliche Umsatz <b>überwiegend, d. h. zu mehr als 50 %</b>, aus dem Nahbereich generiert wird (vgl. OVG NRW, 02.12.2013, 2 A 1510/12; OVG Lüneburg, 28.09.2015, 1 MN 144/15). Diese Voraussetzung ist im vorliegenden Fall eindeutig erfüllt.</p> <p><b>Damit dient das Vorhaben der Sicherung der verbraucherna-hen Versorgung im Sinne des o. g. Leitfadens.</b></p>	

GMA-Zusammenstellung 2024

## 5.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

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

### 5.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

#### **Festsetzung**

Die maximal zulässige Grundflächenzahl im Gewerbegebiet GE 1 und GE 2 wird auf 0,8 festgesetzt.

#### **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 Hauptgebäude 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.

#### **Festsetzung der GRZ im Gewerbegebiet (GE): Maximal 0,8**

Für das gesamte Gewerbegebiet wurde die GRZ von 0,8 festgesetzt, um den dort ansässigen Gewerbebetrieben genügend Raum für ihre Nutzung zu bieten, ohne dass die Fläche zu stark versiegelt wird. Eine GRZ von 0,8 ermöglicht eine angemessene Nutzung der Grundstücke für Lagerhäuser, Betriebsgebäude, Bürogebäude und weitere gewerbliche Einrichtungen, ohne dass zu hohe Bauvolumen entstehen, die zu einer Überlastung der Infrastruktur und einer negativen Beeinträchtigung der Umwelt führen könnten.

Die Festsetzung der GRZ auf 0,8 stellt sicher, dass das Gewerbegebiet eine ausreichende Flexibilität für die ansässigen Betriebe aufweist und gleichzeitig der Anforderungen an Luft- und Lichtverhältnisse sowie der Entwässerung der Flächen Rechnung getragen wird.

## 5.2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

### Festsetzung

Im Gewerbegebiet GE 1 wird eine maximale Höhe baulicher Anlagen (Oberkante Gebäude) von: GOK = 8,0 m festgesetzt. Die Gebäudehöhe im Gewerbegebiet 1 wird ermittelt über den Abstand zwischen dem höchsten Gebäudepunkt (Oberkante Gebäude) und der Oberkante des Erdgeschossfußbodens. Die Oberkante Erdgeschossfußboden (OKEGF) liegt 277,35 m über NN. Von der Höhenbegrenzung ausgenommen sind alle nachgeordneten Anlagen, Betriebsvorrichtungen und technischen Aufbauten, die zur Aufrechterhaltung der Nutzungen erforderlich sind.

Im Gewerbegebiet wird eine maximale Höhe baulicher Anlagen festgesetzt von:

GH = 10m

Die Gebäudehöhen im GE werden ermittelt über den Abstand zwischen dem höchsten Gebäudepunkt (Oberkante Gebäude) und der Oberkante der nördlich verlaufenden neuen Erschließungsstraße im Endausbau gemessen im rechten Winkel an der straßenseitigen Gebäudemitte und senkrecht zum Rand der Fahrbahn.

### Erklärung / Begründung

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

- Festsetzung der Geschossflächenzahl (GFZ)
- Festsetzung der Vollgeschosszahlen
- Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen
- Festsetzung der Baumassenzahl.

Im vorliegenden Fall erfolgt im Gewerbegebiet eine Festsetzung über die Höhe baulicher Anlagen.

### **Gewerbegebiet 1**

Die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe (GOK = 8,0 m) im Gewerbegebiet 1 ist eine Maßnahme zur Steuerung der städtebaulichen Gestaltung und zur Sicherstellung einer verträglichen Einbindung des Gebäudes in die Umgebung. Die Festlegung der Höhenbegrenzung unter Berücksichtigung der spezifischen Bedürfnisse dieses Gewerbegebietes sowie die Ausnahme nachgeordneter technischer Aufbauten unterstützt die Funktionsfähigkeit des Lebensmittelmarkts, ohne das Landschafts- und Stadtbild negativ zu beeinflussen.

### Höhenbegrenzung von GOK = 8,0 m

Die maximale Gebäudehöhe von 8,0 m über der Oberkante Erdgeschossfußboden (OKEGF bei 277,35 m über NN) schafft eine optische und funktionale Begrenzung, die eine harmonische Integration in die umgebende Bebauung ermöglicht. Diese Höhe ist in der Regel ausreichend, um ein eingeschossiges Gebäude mit hohen Innenräumen (z.B. Verkaufsflächen) unterzubringen, wie sie für einen Lebensmittelmarkt typisch sind. Der begrenzte Höhenwert trägt dazu bei, dass das Gebäude im städtebaulichen Kontext nicht dominant wirkt und sich in die Silhouette und das Erscheinungsbild der Umgebung einfügt.

### Berücksichtigung der Nutzungsspezifika

Ein Lebensmittelmarkt benötigt spezifische bauliche Voraussetzungen, um eine reibungslose Nutzung zu gewährleisten:

- Raumhöhen für Verkaufsflächen und Lager: Die festgelegte Gebäudehöhe von 8,0 m ermöglicht die Errichtung großzügiger Verkaufsflächen und Lagerräume, die für die Funktionalität

eines Lebensmittelmarktes notwendig sind, ohne das Stadtbild unverhältnismäßig zu beeinflussen.

- Technische Anlagen und Aufbauten: Für den Betrieb eines Lebensmittelmarkt sind oft zusätzliche technische Installationen notwendig, etwa für Lüftung, Klimatisierung, Entsorgung und Warenlogistik. Diese technischen Aufbauten sind funktional erforderlich, um den Betriebsablauf sicherzustellen und eine angemessene Infrastruktur bereitzustellen. Durch die Ausnahme dieser nachgeordneten und notwendigen Anlagen von der Höhenbegrenzung wird sichergestellt, dass die Gebäudehöhe flexibel gestaltet werden kann, ohne dass dies zur visuellen Dominanz des Gebäudes im Umfeld führt.

#### Gestalterische und städtebauliche Wirkung

Die Beschränkung der maximalen Gebäudehöhe stellt sicher, dass das Gewerbegebiet 1 optisch nicht aus dem Kontext des umliegenden Gebiets heraussticht und in das bestehende Landschaftsbild integriert bleibt. Durch die Festlegung auf eine Gebäudehöhe von 8,0 m bleibt der Lebensmittelmarkt zurückhaltend und störungsfrei im Stadtbild verankert, was zu einer angenehmen und optisch harmonischen Erscheinung des Gebiets beiträgt. Diese Maßnahme unterstützt die verträgliche Nachbarschaft zu benachbarten Gebieten und wahrt die landschaftliche und städtebauliche Qualität des Umfeldes.

#### Ausnahme technischer Aufbauten

Die Ausnahme von der Höhenbegrenzung für nachgeordnete Anlagen und Betriebsvorrichtungen stellt sicher, dass notwendige funktionale Aufbauten ohne Verletzung der Bauhöhenbeschränkung angebracht werden können. Diese Flexibilität verhindert, dass technische Anforderungen die Betriebsabläufe und Funktionalität beeinträchtigen, während die optische Wirkung solcher Anlagen durch ihre untergeordnete Stellung minimiert wird.

### **Gewerbegebiet 2**

Im Gewerbegebiet 2 wird eine größere maximale Gebäudehöhe von 10,0 m festgesetzt, was den typischen Anforderungen und Nutzungsmöglichkeiten dieses Gebiets entspricht. Diese Festsetzung berücksichtigt mehrere Faktoren:

- **Funktionale Anforderungen:** Das Gewerbegebiet ist primär für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben vorgesehen, die größere Hallen, Lagerflächen oder Büros erfordern. Eine höhere Gebäudehöhe ermöglicht eine effiziente Nutzung der Flächen, insbesondere bei der Unterbringung von Maschinen, Lagerräumen oder speziellen gewerblichen Einrichtungen, die mehr Raum in der Höhe benötigen.
- **Verkehrsinfrastruktur und Erschließung:** Die Höhe von 10,0 m berücksichtigt auch die städtebauliche Integration der Bauten entlang der neuen Erschließungsstraße. Die Gebäudehöhen werden hierbei über den Abstand zwischen dem höchsten Gebädepunkt und der Oberkante der nördlich verlaufenden neuen Erschließungsstraße gemessen. Diese Festlegung stellt sicher, dass die Bauten in eine harmonische, geordnete Straßenlandschaft integriert werden und die visuelle Erscheinung entlang der Straße nicht beeinträchtigt wird.
- **Vermeidung von Schattenwurf und Belichtung:** Die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe von 10,0 m stellt sicher, dass die Gebäude trotz der höheren Bauweise immer noch ausreichend Belichtung und Belüftung erhalten, sowohl für die Betriebsflächen selbst als auch für benachbarte Grundstücke. Durch die klare Festlegung der Höhenmessung wird der Eindruck einer übermäßigen Verdichtung entlang der Straße vermieden.

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

#### **Festsetzung**

Im Gewerbegebiet GE 2 wird eine offene Bauweise festgesetzt. Im Gewerbegebiet 1 wird eine abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Eine Gebäudelänge von über 50 m ist hier zulässig, Grenzabstände sind weiterhin einzuhalten.

#### **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

Die Festsetzungen zur offenen und abweichenden Bauweise schaffen eine ausgewogene bauliche Struktur in beiden Gebieten, die sowohl den funktionalen Anforderungen als auch den städtebaulichen Zielen gerecht wird. Die offene Bauweise im Gewerbegebiet 2 fördert eine durchgrünte, lockere Bebauung, die für Wohnen und Gewerbe gleichermaßen geeignet ist, während die abweichende Bauweise im Gewerbegebiet 1 die spezifischen Raumannsprüche des Lebensmittelmarktes erfüllt und gleichzeitig den Gebietscharakter sowie die Nachbarschaftswahrung sicherstellt.

#### **Offene Bauweise im Gewerbegebiet 2**

Für das Gewerbegebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt. Diese Entscheidung basiert auf den folgenden Überlegungen:

- Flexibilität der Nutzung: Die offene Bauweise fördert die flexible und anpassungsfähige Nutzung von Grundstücken, was besonders im Gewerbegebiet von Bedeutung ist, da dort eine Vielzahl von unterschiedlichen Gewerbebetrieben, Lagerräumen, Werkstätten oder Bürogebäuden untergebracht werden kann. Eine offene Bauweise ermöglicht es, die Gebäude individuell und an die Anforderungen der jeweiligen Nutzungen anzupassen, ohne durch eine enge Bebauung oder spezifische Vorgaben unnötige Einschränkungen zu erzeugen.
- Luft- und Lichtverhältnisse: Durch die offene Bauweise wird sichergestellt, dass ausreichend Belüftung und Belichtung für die gewerblich genutzten Flächen gewährleistet sind. Dies ist besonders wichtig für Gewerbebetriebe, bei denen eine gute Belüftung und ausreichend Tageslicht oft für den Arbeitsprozess und die Gesundheit der Mitarbeiter von Bedeutung sind.
- Verkehrliche Erschließung und Logistik: Gewerbegebiete zeichnen sich häufig durch eine hohe Verkehrsinfrastruktur aus, die auch große Liefer- und Logistikflächen umfasst. Die offene Bauweise fördert eine angemessene Verkehrsführung und stellt sicher, dass die Gebäude ausreichend Platz für Zufahrten, Lagerflächen und Betriebswege bieten. Die Erschließung bleibt so flexibel und den wechselnden Anforderungen der jeweiligen Gewerbebetriebe anpassbar.
- Städtebauliche Integration: Die offene Bauweise sorgt dafür, dass das Gewerbegebiet nicht von hohen, blockartigen Gebäuden dominiert wird, was das Gebiet offen und zugänglich erscheinen lässt. Zudem werden so städtebauliche Konflikte vermieden, die durch zu dichte Bebauung oder unangepasste Bauformen entstehen könnten.

#### **Abweichende Bauweise im Gewerbegebiet 1 mit einer zulässigen Gebäudelänge von über 50 m**

Im Gewerbegebiet 1 ist eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, die eine Gebäudelänge von über 50 m erlaubt. Diese abweichende Bauweise ist notwendig, um den spezifischen Anforderungen eines Einzelhandelsbetriebs gerecht zu werden:

- Funktionale Anforderungen eines Lebensmittelmarkts: Ein Lebensmittelmarkt benötigt große zusammenhängende Flächen für den Verkaufsbereich, die Lagerflächen und den Anlieferbereich. Eine Gebäudelänge von über 50 m ermöglicht eine effiziente Raumaufteilung und eine zweckmäßige Anordnung der notwendigen Betriebsflächen.
- Effiziente Flächennutzung: Die abweichende Bauweise erlaubt es, die Flächenbedarfe des Marktes ohne Einschränkung in die Gebäudestruktur zu integrieren, sodass der Betrieb reibungslos organisiert werden kann. Dies unterstützt eine wirtschaftliche und betriebliche Effizienz, die für den erfolgreichen Betrieb eines Einzelhandelsstandorts wesentlich ist.
- Wahrung der Grenzabstände: Die Festsetzung schreibt vor, dass trotz der abweichenden Bauweise und der größeren Gebäudelänge die vorgeschriebenen Grenzabstände einzuhalten sind. Dies gewährleistet eine ausreichende räumliche Trennung zu benachbarten Grundstücken, sodass der Markt den umgebenden Bereich nicht beeinträchtigt.

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

##### **Festsetzung**

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

Ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

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

Die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO zur Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen dient der geordneten baulichen Entwicklung und stellt sicher, dass die Bebauung in einer harmonischen städtebaulichen Struktur erfolgt. Die Möglichkeit, dass untergeordnete Gebäudeteile geringfügig über die Baugrenze hinaustreten dürfen, schafft dabei eine zusätzliche Flexibilität, ohne die geordnete Struktur des Gebiets zu gefährden.

##### **Ordnung der baulichen Nutzung**

Die Festsetzung der Baugrenzen gewährleistet eine klare und geordnete Bebauung im Planungsgebiet. Durch die Festlegung der maximal überbaubaren Flächen wird eine städtebauliche Struktur erreicht, die folgende Vorteile bietet:

- Einheitliches Straßen- und Landschaftsbild: Baugrenzen schaffen eine einheitliche Fluchtlinie, an der sich die Gebäude orientieren. Dies trägt zu einem harmonischen Straßenbild und einer geordneten Stadtgestaltung bei.
- Vermeidung von unkontrollierter Verdichtung: Durch die Begrenzung der überbaubaren Flächen bleibt die Bebauung innerhalb eines klar definierten Rahmens, was eine übermäßige Verdichtung verhindert und den Charakter des Gebiets bewahrt.

##### **Sicherstellung von Freiflächen und Abstandsflächen**

Die Baugrenzen gewährleisten ausreichende Abstände zwischen den Gebäuden, die wichtig für Licht, Luft und die Wahrung von Privatsphäre sind. Durch die Festsetzung der Baugrenzen bleibt genug Raum für:

- Grün- und Freiflächen: Diese tragen zur Aufenthaltsqualität bei und fördern die Durchgrünung im Gebiet.

- Sicherstellung der Belichtung und Belüftung: Durch festgelegte Baugrenzen werden Gebäude so angeordnet, dass genügend Licht und Luftzirkulation gewährleistet ist, was die Wohn- und Arbeitsqualität erhöht.

#### Zulassung geringfügiger Überschreitungen für untergeordnete Gebäudeteile

Die Möglichkeit, dass untergeordnete Gebäudeteile in geringem Maß über die Baugrenzen hinausragen dürfen, bietet notwendige Flexibilität für die architektonische Gestaltung und funktionale Anpassung, ohne die städtebauliche Ordnung zu beeinträchtigen. Dies betrifft häufig Gebäudeelemente wie:

- Balkone, Erker, Vordächer oder kleinere Eingangsüberdachungen: Solche untergeordneten Gebäudeteile können die Wohnqualität steigern oder den Zugang zum Gebäude verbessern.
- Ästhetische und funktionale Gestaltungselemente: Die Möglichkeit geringfügiger Überschreitungen fördert die gestalterische Vielfalt, ohne die Ordnung des Straßen- und Landschaftsbilds zu stören.

Die Festsetzung ermöglicht es, dass diese funktionalen und gestalterischen Gebäudeteile unter bestimmten Bedingungen zulässig sind und gleichzeitig den Gebietscharakter und die Gebäudestruktur bewahren.

## 5.5 VERKEHR

### 5.5.1 Verkehrliche Konzeption

#### **Verkehrsanbindung des Plangebietes**

Das Plangebiet ist unmittelbar westlich der Eschringer Straße gelegen, an die es über eine eigene Zufahrtsstraße mit Wendehammer angebunden werden soll.

Die Eschringer Straße (L 237) verbindet die umliegenden Ortsteile und dient als Hauptzubringer zur großräumigen Erschließung des Standorts. Sie stellt die primäre Zufahrt für den Kunden- und Lieferverkehr dar:

- Richtung Saarbrücken und Ensheim: Die Eschringer Straße ermöglicht eine Anbindung Richtung Norden an Ensheim und weiterführend über die L 108 zur A 6 (Anschlussstelle St. Ingbert-West) sowie zur A 620, die die Region Saarbrücken erschließt.
- Richtung Mandelbachtal und Bliesgau: Richtung Süden bietet die Eschringer Straße eine Verbindung zu Eschringen und den Gemeinden im Bliesgau, sodass auch Kundschaft aus den umliegenden ländlichen Gemeinden den Markt gut erreichen kann.

Die Eschringer Straße dient nicht nur der großräumigen, sondern auch der lokalen Anbindung. Kunden aus Eschringen, Ensheim und angrenzenden Siedlungsgebieten erreichen den Markt über die Eschringer Straße innerhalb kurzer Fahrtzeit:

#### **Ruhender Verkehr**

Für den ruhenden Verkehr werden innerhalb des Plangebietes im Vorfeld des geplanten Lebensmittelmarktes in ausreichendem Umfang Stellplätze neu geschaffen.

#### **ÖPNV**

Der geplante Lebensmittelmarkt zwischen Eschringen und Ensheim ist durch den öffentlichen Nahverkehr der Saarbahn GmbH, insbesondere mit der Buslinie 120, eingeschränkt erreichbar. Die nächstgelegenen Haltestellen sind die Haltestelle „Brückstraße“ ca. 400 m nördlich des Plangebietes in Ensheim sowie die Haltestelle „Am Rebenberg“ etwa 350 m südlich des Plangebietes in Eschringen. Diese Linie verbindet Ensheim mit Eschringen und bietet Haltestellen in Eschringen, Fechingen sowie in Brebach, wo Reisende in das weitere Saarbahn-Netz umsteigen können, um nach Saarbrücken und weitere Orte zu gelangen.

Die Buslinie 120 verkehrt werktags in einer recht engen Taktung von im Schnitt zwei bis drei Fahrten pro Stunde.

### **Fußläufige Anbindung**

Eine wirkliche fußläufige Anbindung an das Plangebiet ist derzeit nicht vorhanden. Allerdings existiert entlang der westlichen Seite der Eschringer Straße ein bis zu 2 m breiter Seitenstreifen, der eingeschränkt als Fuß- und Radweg genutzt werden kann. Aus Richtung Ensheim kommend wird zusätzlich ein Fußweg in das Plangebiet vorgesehen.

### **5.5.2 Festsetzungen zur Umsetzung der Verkehrskonzeption**

Für den Themenbereich Verkehr trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen:

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

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

#### **Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Die neu geplante Zufahrtstraße von der Eschringer Straße ins Plangebiet mit einer Breite von 6,0 m inklusive Fußweg wird als Verkehrsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Der Fußweg, der aus Richtung Ensheim kommend in das Plangebiet hereingeführt wird, wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.

#### **Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Von der o.g. Zufahrtsstraße wird ein Ein- und Ausfahrtsbereich zu den Stellplatzflächen des Lebensmittelmarktes festgesetzt.

## 5.6 VER- UND ENTSORGUNG

### **5.6.1 Allgemeine Konzeption**

Alle für das Plangebiet notwendigen Anschlüsse an Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Strom, Abwasser, Telekommunikation) sind in der Eschringer Straße bereits vorhanden, sodass die äußere Erschließung des Plangebietes auch hinsichtlich der technischen Infrastruktur ohne großen zeitlichen und finanziellen Aufwand gewährleistet ist.

Die Versorgung des Planungsgebietes mit Wasser und Energie ist sicherzustellen und mit den entsprechenden Versorgungsträgern abzuklären. Ebenso ist eine schadlose und umweltschonende Beseitigung der anfallenden Abwässer zu gewährleisten.

### **5.6.2 Wasser-, Strom- und Gasversorgung**

Die Wasser-, Strom- und Gasversorgung im Planungsgebiet erfolgt durch die Stadtwerke Saarbrücken. Durch Verlängerung der jeweiligen Ortsnetzleitungen aus der Eschringer Straße ist eine Wasser-, Strom- und Gasversorgung des Plangebietes gesichert.

### **5.6.3 Abwasser/ Entwässerung**

Träger der Abwasserentsorgung ist der Zentrale Kommunale Entsorgungsbetrieb (ZKE) der Stadt Saarbrücken. Die genaue Form der Abwasserentsorgung soll im weiteren Verfahren noch geklärt werden. Derzeit geht die Planung davon aus, dass auf den Grundstücken bzw. einer eigens ange-

legten Versickerungsfläche eine ausreichend große Fläche zur Verfügung steht, um das Niederschlagswasser vollständig im Plangebiet zu versickern. Das Schmutzwasser soll über die Ortskanalisation abgeführt werden.

#### **5.6.4 Festsetzungen zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes**

Zur Ver- und Entsorgung trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen:

##### **Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)**

Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind. Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser dienen, sind gem. §14 Abs. 2 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Flächen ausnahmsweise zulässig.

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

Die im Gebiet anfallenden Abwässer sind entsprechend ihrer potenziellen Schadstoffkontamination getrennt abzuleiten (Trennsystem). Das Schmutzwasser (häusliches Abwasser) ist der Ortskanalisation der Landeshauptstadt zuzuleiten. Das unbelastete Oberflächenwasser (Dach- und Hofwasser, Straßenablaufwasser) ist davon getrennt zu erfassen und auf den Grundstücken zurückzuhalten bzw. zu versickern bzw. wird über separate Kanäle in das gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB festgesetzte Regenrückhaltebecken geleitet.

##### **Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

Am westlichen Rand des Plangebietes wird eine Regenrückhalte- und -versickerungsbecken festgesetzt.

## **5.7 GRÜN- UND LANDSCHAFTSPLANUNG**

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

Hierzu werden folgende grünordnerische Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen:

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

##### **Festsetzung**

##### **P1: Nicht überbaubare Grundstücksflächen im Gewerbegebiet 2**

Alle nicht überbaubaren und nicht als Arbeits-, Lager-, Park- und Verkehrsflächen dienenden Grundstücksflächen sind als gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Hierzu ist pro 150 m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Grundstücksfläche ein standortgerechter Hochstamm gemäß Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

##### **P2: Stellplatzbegrünung**

Im Bereich von Stellplätzen im Plangebiet ist je 4 Stellplätze mindestens ein standortgerechter Großbaum (16 cm Stammumfang in 1 m Höhe gemessen) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pro Baumstandort ist nach Maßgabe der DIN 18 916 eine offene Fläche von mindestens 6 m<sup>2</sup> und 16 m<sup>2</sup> Grundfläche des durchwurzelbaren Raumes mit einer Tiefe von mindestens 80 cm vorzuhalten. Zur optimalen Entfaltung der Funktionalität der Gehölzstrukturen sind zur Anpflanzung nur heimische und standortgerechte Arten zu verwenden. Abgängige Bäume sind zu ersetzen. Die Stellplatzbäume können zum Teil auch in der Fläche P 3 angepflanzt werden, wenn diese zur Beschattung der Stellplätze dienen.

### **P3: Randeingrünung**

In der mit P3 gekennzeichneten Fläche im Gewerbegebiet 1 und 2 ist eine Hecke (Pflanzraster 1,5 x 1,5 m) anzupflanzen und dauerhaft zu sichern. Hierfür sind heimische und standortgerechte Hochstämme zu verwenden (siehe Pflanzliste), wobei der Anteil von Hochstämmen mind. 20 % betragen soll. In Richtung Eschringer Straße kann auf die Anpflanzung von Hochstämmen verzichtet werden und die Hecke überwiegend aus niedrig wachsenden Gehölzen bestehen. Rückschnitt- und Pflegemaßnahmen aus Gründen der Verkehrssicherung sind im gesamten Plangebiet zulässig. Bestehende Gehölze sind zu erhalten, zu pflegen und in die Planung zu integrieren. Bei Abgang sind die Gehölze zu ersetzen.

### **P4: Dachbegrünung**

Im Gewerbegebiet 1 und 2 sind die Dachflächen von Gebäuden mit einer Dachneigung von weniger als 15 Grad dauerhaft und flächendeckend extensiv zu begrünen (Gesamtaufbau 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 ist ein geringerer Gesamtaufbau als 10 cm zulässig.

Für alle Pflanzmaßnahmen sind die DIN 18916 und DIN 18920 entsprechend zu beachten, d.h. es wird u.a. eine offene Fläche von mindestens 6 m<sup>2</sup> und 16 m<sup>2</sup> Grundfläche des durchwurzelbaren Raumes mit einer Tiefe von mindestens 80 cm verlangt. Zudem sind gebietsheimische Gehölze mit der regionalen Herkunft „Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben“ (Region 4) nach dem „Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze“ (BMU, Januar 2012) zu verwenden. Zur optimalen Entfaltung der Funktionalität der Baumreihen sind zur Anpflanzung nur standortgerechte Arten bzw. deren Sorten zu verwenden, die für den städtischen Straßenraum geeignet sind. Hierzu kann beispielsweise die „GALK-Straßenbaumliste, Arbeitskreis Stadtbäume“ der Deutschen Gartenamtsleiterkonferenz herangezogen werden. Die folgende Artenliste stellt daher lediglich eine beispielhafte Auswahl der zu pflanzenden Gehölze dar.

#### Pflanzliste Laubbaumhochstämme (Beispiele)

Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*)  
Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*)  
Feld-Ahorn (*Acer campestre*)  
Stiel-Eiche (*Quercus robur*)  
Vogel-Kirsche (*Prunus avium*)  
Winter-Linde (*Tilia cordata*)  
Rot-Buche (*Fagus sylvatica*)

#### Pflanzliste Sträucher

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

### Pflanzqualität

Zur schnelleren Wirksamkeit der Anpflanzungen im Sinne einer besseren Einbindung des Planungsraumes ins Landschaftsbild werden folgende Mindest-Qualitätsstandards an die Pflanzungen gestellt. Die Pflanzqualität hat daher den Mindeststandards der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau e.V., Bonn) zu entsprechen:

- Hochstämme: 3 xv., StU 12-14 cm
- Heister: 2xv, ab 100 m
- Sträucher: 2 Tr; ab 60 cm

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

### Erklärung / Begründung

Die Festsetzungen zur Bepflanzung in den Gewerbegebieten 1 und 2 haben mehrere ökologische Funktionen, die zur Förderung der Umweltqualität und Nachhaltigkeit im urbanen Raum beitragen.

#### P1: Nicht überbaubare Grundstücksflächen im Gewerbegebiet 2

Die Festsetzung von nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Gewerbegebiet 2, die gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten sind, verfolgt mehrere ökologische und städtebauliche Ziele, die zur Verbesserung der Lebensqualität und der Umweltqualität beitragen.

- Erhalt von Grünflächen: Die Vorgabe, dass alle nicht überbaubaren Flächen gärtnerisch gestaltet werden, trägt wesentlich zum Erhalt und zur Förderung von Grünflächen innerhalb urbaner Strukturen bei. Solche Flächen fungieren als wichtige Pufferzonen und unterstützen das ökologische Gleichgewicht, indem sie Lebensräume für Flora und Fauna schaffen, die in städtischen Gebieten oft gefährdet sind.
- Biodiversität fördern: Die Anpflanzung von standortgerechten Hochstämmen gemäß einer definierten Pflanzliste unterstützt die lokale Biodiversität. Durch die Verwendung heimischer Arten wird nicht nur die Nahrungsbasis für Insekten, Vögel und andere Tierarten verbessert, sondern auch die Resilienz des Ökosystems gestärkt. Dies kann zur Wiederansiedlung von Arten führen, die durch Urbanisierung zurückgedrängt wurden.
- Verbesserung des Mikroklimas: Gärtnerisch gestaltete Flächen können die Temperatur in urbanen Räumen senken und das Mikroklima verbessern. Bäume und Sträucher wirken als natürliche Klimaanlage, indem sie Schatten spenden und die Verdunstung fördern. Dies ist besonders wichtig in dicht besiedelten Gebieten, wo städtische Wärmeinseln entstehen können.
- Wasserretention und Erosionsschutz: Gärtnerische Flächen tragen zur Verbesserung der Regenwasserrückhaltung und zur Reduzierung von Oberflächenabfluss bei. Sie helfen, Erosion zu verhindern und stabilisieren den Boden durch ihre Wurzelsysteme, was zur Erhaltung der Bodenqualität beiträgt und die Wahrscheinlichkeit von Überflutungen in angrenzenden Bereichen verringert.
- Ästhetische und soziale Vorteile: Gärtnerisch gestaltete Flächen erhöhen nicht nur die Attraktivität des Wohnumfeldes, sondern fördern auch das soziale Miteinander. Sie bieten Raum für Erholung, Freizeitaktivitäten und stärken die Interaktion zwischen den Anwohnern. Solche Flächen können auch als Treffpunkte fungieren, die das Gemeinschaftsgefühl fördern.

#### P2: Stellplatzbegrünung

- Luftqualität und Schadstoffreduktion: Die Anpflanzung von Großbäumen in der Nähe von Stellplätzen trägt zur Verbesserung der Luftqualität bei, da Bäume Schadstoffe filtern und Kohlendioxid aufnehmen. Durch die Schaffung von Schatten auf den Stellplätzen werden die Oberflächentemperaturen gesenkt, was die Luftverschmutzung reduziert und die Bildung von Ozon vermindert.

- **Temperaturregulierung:** Bäume sorgen für eine kühlende Wirkung, was die Hitzeentwicklung in urbanen Gebieten verringert. Dies ist besonders wichtig, um die Effekte städtischer Wärmeinseln in dicht bebauten Stadtgebieten zu minimieren.
- **Biodiversität:** Durch die Auswahl heimischer Baumarten wird die Ansiedlung und das Überleben von verschiedenen Tierarten gefördert. Diese Bäume bieten Lebensraum und Nahrung für Vögel und Insekten und tragen somit zur Erhöhung der Biodiversität im urbanen Raum bei.

#### P3: Randeingrünung

- **Lebensraum für Flora und Fauna:** Die Anpflanzung von Hecken fördert die Biodiversität, indem sie ein Habitat für verschiedene Tierarten bietet. Hecken dienen als Nist- und Rückzugsorte für Vögel und andere Kleintiere und tragen zur Erhöhung der biologischen Vielfalt bei.
- **Erosionsschutz:** Hecken und Sträucher können Erosion verhindern, indem sie den Boden stabilisieren. Die Wurzeln der Pflanzen halten den Boden zusammen und verringern die Abflussgeschwindigkeit von Regenwasser, was zur Erhaltung der Bodenqualität beiträgt und Überflutungen verhindert.
- **Schutz der Privatsphäre und Lärminderung:** Eine gut gestaltete Hecke kann visuelle Barrieren schaffen und somit zur Verbesserung der Privatsphäre der Anwohner und Kunden beitragen. Zudem können Pflanzen Geräusche absorbieren und somit begrenzt zur Lärminderung in der Umgebung beitragen.

#### P4: Dachbegrünung

- **Wasserretention:** Begrünte Dächer tragen zur Regenwasserrückhaltung bei. Sie können Regenwasser speichern, was die Abflussmenge reduziert und die Belastung der städtischen Entwässerungssysteme verringert. Dies ist besonders wichtig in städtischen Gebieten, wo Starkregenereignisse häufig sind.
- **Isolierung:** Dachbegrünungen bieten eine zusätzliche Isolationsschicht, die dazu beiträgt, den Energieverbrauch des Gebäudes zu senken. Sie können die Heiz- und Kühlkosten reduzieren, indem sie die Temperatur im Inneren des Gebäudes stabilisieren.
- **Erhöhung der Biodiversität:** Die Verwendung von extensiven Dachbegrünungen mit heimischen Pflanzen kann zusätzlich Lebensräume für Insekten und Vögel schaffen, wodurch die Biodiversität auch in vertikalen Flächen gefördert wird.

### 5.8 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. § 85 ABS. 4 LBO)

Nach § 9 Abs. 4 BauGB können die Länder durch Rechtsvorschriften bestimmen, dass auf Landesrecht beruhende Regelungen in den Bebauungsplan als Festsetzungen aufgenommen werden können und zugleich regeln, inwieweit auf diese die Regelungen des BauGB Anwendung finden sollen. Auf Grundlage dieser Ermächtigung wird in § 85 Abs. 4 LBO geregelt, dass örtliche Bauvorschriften als Festsetzungen in einen Bebauungsplan aufgenommen werden können, wobei eine entsprechende Anwendung der Verfahrensvorschriften des BauGB vorgesehen ist. Zur besseren Einbindung der Planung in das Orts- und Landschaftsbild werden im Bebauungsplan Nr. 441.16.00 „Gewerbegebiet südlich Ensheim“ daher folgende gestalterische Festsetzungen getroffen:

#### **5.8.1 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.

#### **5.8.2 Werbeanlagen**

Werbeanlagen mit Laserprojektionen auf Dächern und/oder Fassaden sind grundsätzlich unzulässig. Innerhalb des Gewerbegebiet 1 sind Plakatwände und Großflächentafeln, die mit Papierpla-

katen 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 Gewerbegebiet 1 zulässig. Im Gewerbegebiet 1 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.

### ***Erklärung / Begründung***

#### Dachform und Dachneigung

Die Festsetzung, dass Flachdächer und flach geneigte Dächer zulässig sind, fördert eine moderne und zeitgemäße Architektur, die zur städtebaulichen Gestaltung des Gebiets beiträgt. Flachdächer bieten viele Vorteile, wie die Möglichkeit der Dachbegrünung und die Schaffung von zusätzlichen Nutzflächen, beispielsweise für Terrassen oder Solaranlagen.

Die Einschränkung von Materialien zur Dacheindeckung, insbesondere der Ausschluss von Kupfer und Blei sowie glasierte und reflektierende Materialien, zielt darauf ab, die visuelle Harmonie und die Gesamtästhetik des Gebiets zu wahren. Diese Materialien können eine übermäßige Reflexion und unerwünschte Lichtemissionen erzeugen, die nicht nur die Umgebung stören, sondern auch potenziell die Sicherheit beeinträchtigen. Der Ausschluss dieser Materialien sorgt dafür, dass die Dächer sich harmonisch in die städtische Landschaft einfügen und umweltfreundliche Baupraktiken gefördert werden.

#### Werbeanlagen

Die Regelung, dass Werbeanlagen mit Laserprojektionen auf Dächern und/oder Fassaden grundsätzlich unzulässig sind, dient der Vermeidung von visueller Überreizung und der Gewährleistung der öffentlichen Sicherheit. Laserprojektionen können Ablenkungen für Autofahrer und Fußgänger darstellen und das visuelle Erscheinungsbild des Stadtbildes negativ beeinflussen.

Die Zulassung von Plakatwänden und Großflächentafeln im Eingangsbereich und an der Fassade des Einzelhandelsbetriebes, beschränkt auf diese spezifischen Bereiche, unterstützt die Sichtbarkeit der Geschäfte, ohne die gesamte Umgebung zu überladen. Die Beschränkung interner, marktbezogener Plakatwerbung auf maximal zwei Standorte innerhalb der Stellplatzflächen gewährleistet, dass die Werbung gezielt und kontrolliert eingesetzt wird, um die visuelle Ordnung aufrechtzuerhalten.

Die Festlegung, dass die Höhe der Werbeanlage die Höhe des Hauptgebäudes um maximal 1,5 m überschreiten darf, verhindert eine Überdimensionierung von Werbeanlagen, die das Stadtbild dominieren und den architektonischen Charakter des Gebietes stören könnten. Ebenso wird durch die Beschränkung selbstständiger Werbeanlagen in Form von Pylonen auf eine Höhe von 10 m ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Werbeanlagen und den umgebenden Gebäuden sichergestellt.

#### Ästhetik und Harmonie

Die Anforderungen an die Gestaltung von Werbeanlagen und Bauteilen in Bezug auf Form, Größe, Material und Farbe tragen dazu bei, eine harmonische und architektonisch ansprechende Umgebung zu schaffen. Eine ausgewogene Werbung, die im Verhältnis zur Gebäudehöhe und -breite steht, gewährleistet, dass die Werbung nicht als störend wahrgenommen wird, sondern die architektonischen Merkmale der Gebäude unterstützt und ergänzt. Diese Regelungen sind entscheidend für die Aufrechterhaltung eines einheitlichen und ansprechenden Stadtbildes, das sowohl die Attraktivität des Standorts für Verbraucher als auch die Lebensqualität der Anwohner erhöht.

## 5.9 HINWEISE

Die Hinweise beinhalten die im Zuge der Verwirklichung des Bebauungsplans zu beachtenden Aspekte, welche keinen Festsetzungscharakter haben bzw. aufgrund anderer Vorschriften, Normen etc. beachtlich sind. Auch ohne Festsetzungscharakter wird auf die Beachtung nachdrücklich hingewiesen.

### 5.9.1 Baumpflanzungen

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

### 5.9.2 Baumschutzsatzung

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

### 5.9.3 Einhaltung der Grenzabstände

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

### 5.9.4 Rodungs- und Rückschnittarbeiten

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

### 5.9.5 Bodendenkmäler

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

### 5.9.6 DIN-Normen

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

### 5.9.7 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.

### 5.9.8 Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB)

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Hierbei sind die Bestimmungen der DIN18320 zu beachten. Ebenso zu beachten ist die DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben.

### 5.9.9 Insektenfreundliche Beleuchtung

Für die Beleuchtung von Gebäuden und Zufahrten sind grundsätzlich nur insektenfreundliche Leuchtmittel (vorzugsweise LEDs mit warmweißem Licht und nach unten gerichteter Lichtquelle) zu verwenden, um ein unnötiges Anlocken von Insekten zu vermeiden.

## 6 UMWELTBERICHT

### 6.1 EINLEITUNG

#### 6.1.1 Angaben zum Standort

Das etwa 1,7 Hektar große Plangebiet liegt südlich der Ortslage Ensheim, nahe der Bebauung „Im Wildfang“ und westlich der Eschringer Straße sowie dem Betriebsgelände der Firma Brück. Das Gelände befindet sich auf einem nach Süden ausgerichteten Hang mit Höhenlagen zwischen 276 und 280 Metern über Normalnull (NN) und einem durchschnittlichen Gefälle von etwa 5%.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet südlich Ensheim“ umfasst mehrere Parzellen innerhalb der Flur „In den Wildfang“ (Flur 14) in der Gemarkung Ensheim. Der Bereich wird im Norden von den hinteren Grundstücksgrenzen der Wohnhäuser entlang der Straße „Im Wildfang“, im Osten von der Eschringer Straße, im Süden von der Grundstücksgrenze an der Eschringer Straße 70 (Standort des Instituts für tiergestützte Ausbildung und Therapie – ITAT), und im Westen von einem landwirtschaftlichen Weg begrenzt, der das Gelände des ITAT umrundet.

Derzeit wird das Plangebiet extensiv landwirtschaftlich genutzt und ist durch eine Mischung aus Blühstreifen, Ackerbrachen mit Wildkräutern und gräserdominierten Mähwiesen geprägt. Im Süden des Areals befindet sich ein größeres Feldgehölz, während die Baumreihen entlang der Eschringer Straße und im Norden hauptsächlich aus Obstbäumen bestehen.

In der Umgebung des Plangebiets finden sich verschiedene Nutzungen: Im Norden grenzen die Hausgärten der Straße „Im Wildfang“ an, die den Übergang zur Ortslage Ensheim markieren. Östlich liegt das Firmengelände der Fa. Brück, während südlich das eingefriedete Gelände des ITAT anschließt, hinter dem sich weitere landwirtschaftliche Flächen erstrecken, die bis zur Ortslage Eschringen reichen. Westlich des Plangebiets finden sich weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen.

#### 6.1.2 Art des Vorhabens / Umweltrelevante Festsetzungen

Die Landeshauptstadt Saarbrücken beabsichtigt mit dem vorliegenden Bebauungsplan die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung eines atypischen Lebensmittelmarktes, der von einem Gewerbegebiet ergänzt werden soll.

Daher wird das Plangebiet in ein Gewerbegebiet 1 für den atypischen Lebensmittelmarkt sowie ein Gewerbegebiet 2 unterteilt. Im Gewerbegebiet 1 ist zusätzlich zu klassischen Gewerbegebietsnutzungen in erster Linie die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes zulässig, der der Deckung des täglichen Bedarfs der Bevölkerung dient. Im Gewerbegebiet sind sowohl gewerbliche als auch Wohnnutzungen (Betriebsleiterwohnungen) erlaubt, wobei der Ausschluss bestimmter Arten von Nutzungen, wie u.a. Tankstellen oder Vergnügungsstätten sicherstellt, dass sich die unterschiedlichen Nutzungen nicht negativ aufeinander auswirken.

Das Maß der baulichen Nutzung wird detailliert festgelegt. Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und die maximale Gebäudehöhe sind so bestimmt, dass die Bebauungsdichte im Einklang mit den städtebaulichen Vorgaben bleibt. Hierzu erfolgt im Gewerbegebiet 2 die Festsetzung einer GRZ von 0,8 und einer Gebäudehöhe von maximal 10 m bei offener Bauweise, im Gewerbegebiet 1 wird eine GRZ von 0,8 und eine Gebäudehöhe von maximal 8 m festgesetzt. Für das Gewerbegebiet

biet 2 wird eine offene Bauweise vorgeschrieben, die eine lockere Anordnung der Gebäude ermöglicht und ein durchgrüntes Erscheinungsbild fördert. Im Gewerbegebiet 1 ist aufgrund der Gebäudelänge des geplanten Lebensmittelmarktes die Festsetzung einer abweichenden Bauweise erforderlich.

Die grünordnerischen Festsetzungen zielen darauf ab, die Fläche einzugrünen und somit in die Landschaft einzugliedern und möglichst attraktiv zu gestalten. Die nicht überbaubaren Flächen im Gewerbegebiet sind hierbei so anzulegen, dass sie mit heimischen Pflanzenarten intensiv begrünt werden (Anpflanzfestsetzung P1). Zudem ist eine intensive Eingrünung der Stellplätze vorgesehen (P2), eine umfassende Eingrünung in den Randbereichen unter Einbindung bereits vorhandener Gehölze (P3) sowie eine Dachbegrünung (P4). Der Regenrückhalte- und Versickerungsbecken soll naturnah gestaltet werden (Festsetzung M 1). Diese Form der Erhaltung und Erweiterung von Grünflächen mit Bäumen, Sträuchern und Blühpflanzen fördert die ökologische Vielfalt und sorgt für eine ansprechende Einbettung des Projekts in die Landschaft.

Zusätzlich werden Festlegungen zu Werbeanlagen getroffen. Diese sollen in Form, Größe und Platzierung so gestaltet sein, dass sie sich harmonisch in das Gesamtbild einfügen und das Straßenbild nicht stören. Um eine optische Überlastung des Gebiets zu vermeiden, gibt es Beschränkungen für die Größe und Anzahl der Werbeanlagen, insbesondere für eigenständige Schilder oder Py-lone.

Insgesamt zielt der Plan darauf ab, eine durchdachte und ausgewogene bauliche Entwicklung des Gebiets zu ermöglichen, die sowohl den wirtschaftlichen Anforderungen als auch den städtebau-lichen und ökologischen Ansprüchen gerecht wird.

### 6.1.3 Bedarf an Grund und Boden

Der Bedarf an Grund und Boden wird im weiteren Verfahren bei sich weiter konkretisierender Planung ermittelt und ergänzt.

### 6.1.4 Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Scoping)

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabebereich durch die Planung berührt werden kann, zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufzufordern. Hierzu werden alle relevanten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden angeschrieben und um Stellungnahme gem. § 4 Abs. 1 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB gebeten. Die nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB erforderliche Betrachtung und Prüfung der Umweltbelange erfolgt nach diesem frühzeitigen Beteiligungsverfahren dann unter Berücksichtigung der von den Trägern öffentlicher Belange (TÖB) eingereichten Stellungnahmen.

### 6.1.5 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes gemäß Fachgesetzen und Fachplänen

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb von **Schutzgebieten nach Wasser- oder Naturschutzrecht**. Auch im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes sind keine der o.g. Schutzgebietskategorien vorhanden.

Das nächstgelegene Schutzgebiet ist das **Landschaftsschutzgebiet LSG-L\_5\_08\_17** „Gemeindefeuching – Gebberg“, welches fast 1,2 km westlich des Plangebietes liegt.

Auch Biotop oder biotopkartierter Bereich sind im Plangebiet nicht zu finden. Unmittelbar im Südwesten grenzt allerdings der kartierte **Biotoptyp** BT-6808-0680-2020 an. Hierbei handelt es sich um den FFH-Lebensraumtyp 6510 „Magere Flachland-Mähwiese“ im Erhaltungszustand C. Alle weiteren kartierten Biotoptypen liegen mehr als 250 m vom Plangebiet entfernt.



Abbildung 7: Auszug aus dem Schutzgebietskataster des Saarlandes (Quelle: Geoportal des Saarlandes)

## 6.2 BESCHREIBUNG DER UMWELT UND IHRER BESTANDTEILE

### 6.2.1 Abgrenzung des Untersuchungsraumes

In räumlicher Hinsicht muss sich die Beschreibung der Umwelt auf den Einwirkungsbereich des Vorhabens erstrecken. Dieser ist abhängig von der Art der Einwirkungen (z.B. Luftverunreinigungen, Geräusche) und dem betroffenen Schutzgut.

Aufgrund der teilweise gegebenen Vorbelastungen sowie der Art des Vorhabens kann sich die Beschreibung der Umwelt auf den Geltungsbereich und das unmittelbare Umfeld selbst beschränken.

### 6.2.2 Naturraum und Relief

Das Plangebiet liegt im der naturräumlichen Teileinheit 181.00 „Saarbach-Woogbach-Gründe (Bischmisheimer Riedel)“. Dieser befindet sich in der Untereinheit 181.0 „Vorderer Bliesgau“, welcher zur naturräumlichen Einheit 181 „Saar-Blies-Gau“ zugeordnet ist. Dieses Gebiet umfasst eine Hügellandschaft, die durch die Täler des Saarbachs und des Woogbachs geprägt ist und durch den Bischmisheimer Riedel gegliedert wird. Geologisch gesehen bestehen die Böden hauptsächlich aus Muschelkalk, was sowohl die Vegetation als auch die Tierwelt beeinflusst. Die Muschelkalkböden begünstigen die Entstehung von Trockenrasen, artenreichen Magerwiesen sowie Streuobstwiesen, die im Bliesgau und den angrenzenden Landschaftsbereichen weit verbreitet sind (siehe auch Kapitel 6.2.3).

### 6.2.3 Geologie und Böden

Gemäß der Geologischen Karte des Saarlandes (1981, 1:50.000) liegt das Plangebiet innerhalb des Unteren Muschelkalks (mu).

Der Untere Muschelkalk, eine Formation aus der Trias-Zeit (ca. 243–240 Millionen Jahre), ist im Saarland Teil der sogenannten Germanischen Trias und entstand in einem flachen, marinen Milieu. Damals war das heutige Gebiet des Saarlands von einem Binnenmeer bedeckt, das Ablagerungen aus Kalk und Dolomit sowie vor allem Muschelsandstein hinterließ. Die Gesteine des Unteren Muschelkalks bestehen somit hauptsächlich aus feinkörnigen, oft fossilreichen Kalksteinen. Sie können auch dolomitische und sandige Lagen aufweisen. In vielen Bereichen finden sich auch Mergel- und Tonsteine, die eine Indikation für unterschiedliche Sedimentationsbedingungen darstellen. Der Untere Muschelkalk ist bekannt für seine fossilen Überreste, darunter eine Vielzahl

von Muscheln, Brachiopoden, Korallen und anderen marinen Organismen, die auf die ehemaligen Lebensbedingungen im Meer hinweisen.

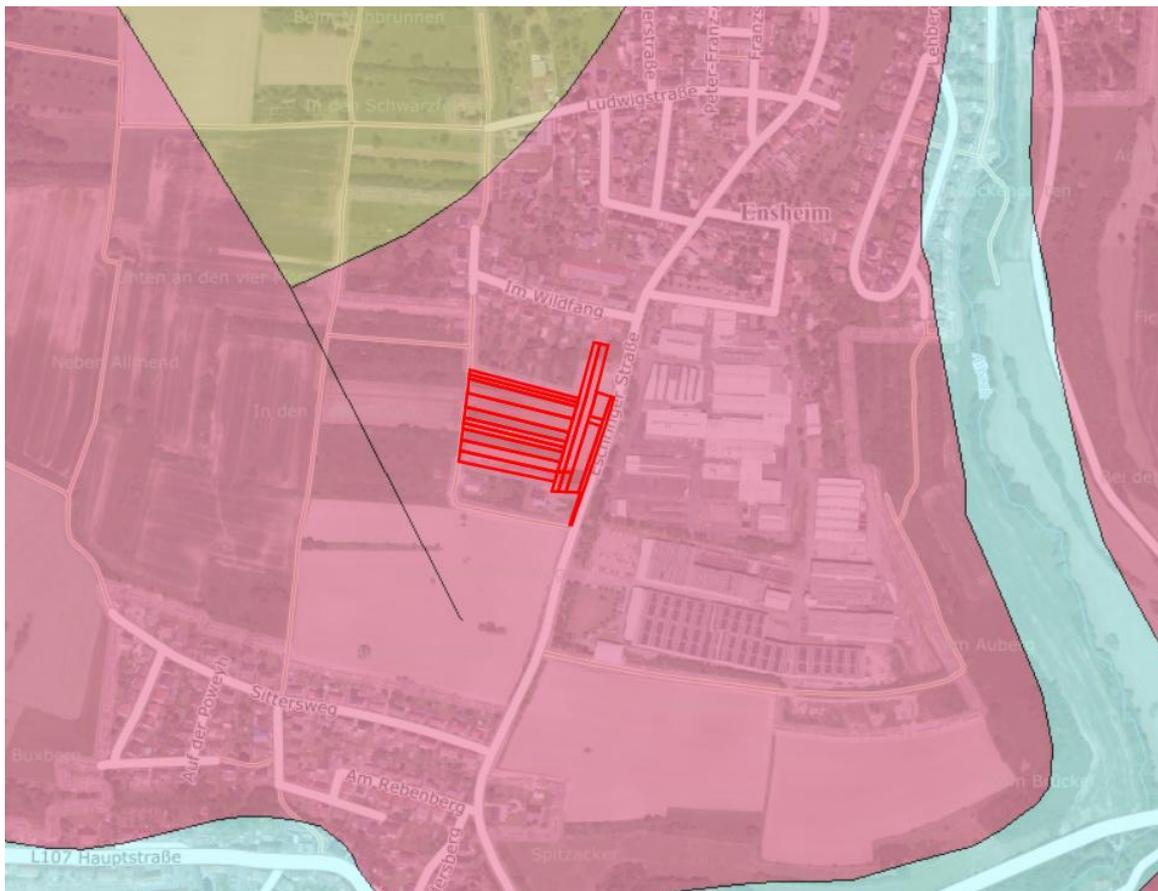


Abbildung 8: Auszug aus der Geologischen Karte des Saarlandes (Quelle: Geoportal des Saarlandes)

Gemäß der Bodenübersichtskarte des Saarlandes (Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz) besteht das Plangebiet aus „Rendzina, Braunerde-Rendzina, Rendzina-Braunerde und (Kalk-)Braunerde“ mit örtlichen Übergangsformen zum Pelosol, entstanden aus der Hauptlage über älteren Deckschichten der Dolomit-, Mergel- und Kalksteinverwitterung des Unteren Muschelkalks.

Die Bodenschichtung umfasst schutthaltigen, lehmigen Schluff bis schluffigen Lehm in der Hauptlage und schutführenden, schluffigen bis tonigen Lehm in der Basislage. Die Gründigkeit wird als mittel bis örtlich tief eingestuft, wobei die Entwicklungstiefe variabel ist und in stark geneigten Bereichen auch gering sein kann. Die Humusform entspricht einem Mull.

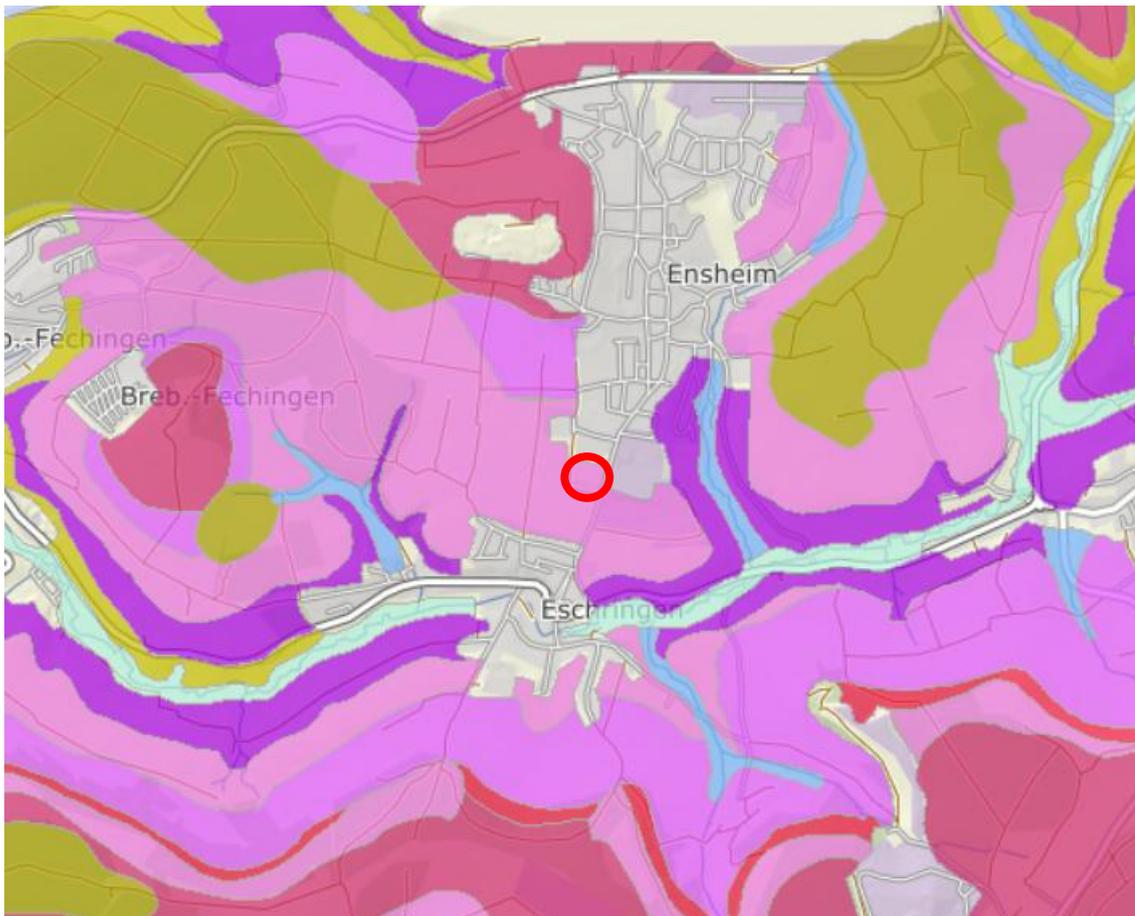


Abbildung 9: Auszug aus der Bodenübersichtskarte des Saarlandes (Quelle: Geoportal des Saarlandes)

In abflussarmen Reliefsituationen und bei tonigem Untergrund können schwache bis mittlere Staunässe auftreten. Der ökologische Feuchtegrad wird als frisch bis mäßig trocken angegeben, in staunassen Bereichen auch als mäßig feucht. Das Grundwasser befindet sich in der Regel tiefer als 20 dm unter der Geländeoberfläche.

Die bodenfunktionale Bewertung der Böden im Plangebiet erfolgt anhand der im Internet zur Verfügung stehenden Daten des Ministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz zur Feld- und Luftkapazität sowie dem Ertragspotential und der Standorttypisierung, die gleichzeitig Auskunft über das Potenzial des Bodentyps zur Biotopentwicklung gibt. Die Böden im Plangebiet besitzen eine mittlere Feldkapazität (FK10 Kategorie 3). Im durchwurzelten Bodenraum wird sie als gering - mittel eingestuft (100-300 mm). Die Luftkapazität der Böden und damit die Durchlüftung der Böden sowie die Versorgung der Pflanzenwurzeln mit Sauerstoff sind ebenfalls mittel eingetragen. Das natürliche Ertragspotential wird als mittel eingestuft.

Der Boden zeigt keine Neigung zur Bildung von Trockenrissen und ist nicht stauwasserbeeinflusst. Gemäß der Karte zur Standorttypisierung besitzen die Böden als carbonathaltige Böden mit geringen Wasserspeichervermögen ein mittleres Biotopentwicklungspotenzial.

Archivböden im i.S. des § 2 Abs. 2 Nr. 2 BBodSchG sind Böden, welche Zeugen von natur- und kulturräumlichen Entwicklungen sowohl von Landschaften, Klima, menschlicher Nutzung als auch Naturkatastrophen sind. So können z.B. in Böden gespeicherte Informationen Aufschluss über Kli-

maveränderungen in der Vergangenheit geben, oder über historische Nutzungsformen (z.B. Wölbäcker).<sup>3</sup> Hinweise auf historische Nutzungsformen liegen nicht vor. Es ist nicht mit Archivböden i.S. des § 2 Abs. 2 Nr. 2 BBodSchG zu rechnen.

Der Boden ist fast vollständig unversiegelt. Eine Vorbelastung der Böden ist nicht bekannt.

Da keine bekannte Vorbelastung vorliegt und es sich um einen natürlich gewachsenen naturraumtypischen Boden handelt, ist die Bedeutung der Böden im Plangebiet hinsichtlich ihrer Funktionen für den Naturhaushalt als mittel bis hoch einzustufen.

#### **6.2.4 Oberflächengewässer / Grundwasser**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Fließgewässer. Nächstgelegene Fließgewässer sind der Albach ca. 450 m östlich des Plangebietes sowie der Saarbach ca. 600 m südlich des Plangebietes

Stillgewässer treten im Gebiet nicht auf.

Gemäß der Hydrogeologische Karte des Saarlandes (1:100.000, 1986) befindet sich das Plangebiet innerhalb von Festgesteinen mit geringem Wasserleitvermögen. Eine Grundwassernutzung findet demnach im Plangebiet nicht statt. Das Plangebiet besitzt demnach für die Grundwasserneubildung keine besondere Bedeutung. Ein Wasserschutzgebiet ist nicht ausgewiesen.

#### **6.2.5 Klima und Lufthygiene**

Das Plangebiet ist derzeit nicht überbaut oder versiegelt. Der Großteil der Fläche ist als Ackerbrache sowie Mähwiese ausgebildet und übernimmt daher beinahe uneingeschränkt die klimaökologische Funktion klimatischen Ausgleichsraums.

Infolge nächtlicher stärkerer Abkühlung der Luftmassen über unbefestigten, begrünten Flächen im Vergleich zu den angrenzenden bebauten und versiegelten Flächen in der Siedlungslage von Ensheim und Eschringen, wird hier besonders der Siedlungslage von Eschringen Kaltluft bzw. frische Luft bereitgestellt. Der Kaltluftvolumenstrom liegt laut Klimafunktionskarte der Stadt Saarbrücken bei 550 bis 900 m<sup>3</sup>/s.

Nach der Planungshinweiskarte der stadtklimatischen Gesamtanalyse besitzt das Plangebiet demnach eine mittlere bioklimatische Bedeutung, d.h. das Plangebiet hat einen mittleren klimaökologischen Einfluss auf die Siedlungsgebiete. Es besitzt auch eine mittlere Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung. Eine maßvolle Bebauung, die den lokalen Luftaustausch nicht wesentlich beeinträchtigt, ist möglich.

---

<sup>3</sup> LABO (2011) Archivböden. Empfehlungen zur Bewertung und zum Schutz von Böden mit besonderer Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte. Hrsg. Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz

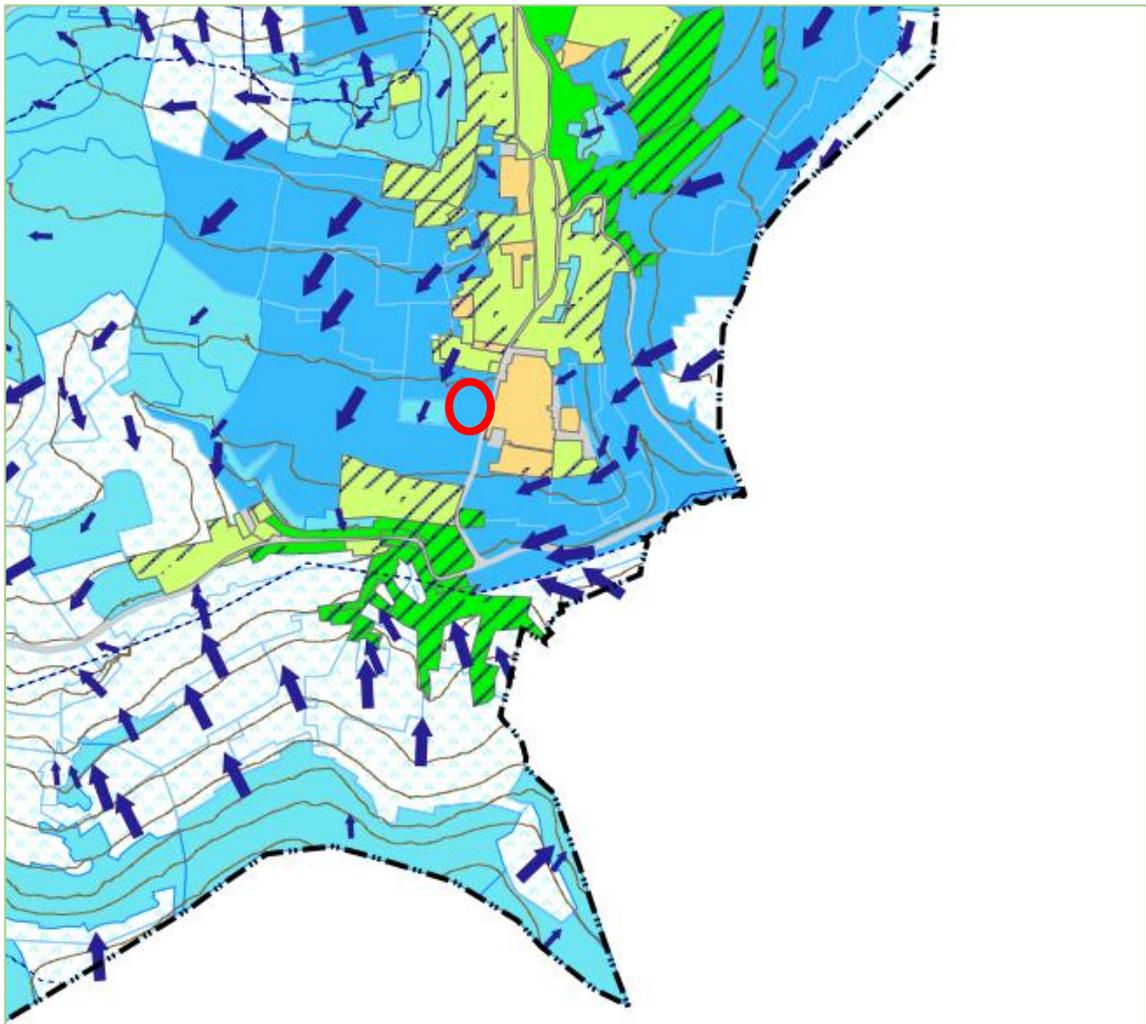


Abbildung 10: Planungshinweiskarte der stadtklimatischen Gesamtanalyse

### 6.2.6 Arten und Biotope

#### **Potenziell natürliche Vegetation**

Als potenziell natürliche Vegetation wird die Vegetation bezeichnet, die sich ohne die Einwirkung des Menschen unter regulären Klimabedingungen auf einem Standort einstellt und die sich im Gleichgewicht mit den aktuellen Geoökofaktoren ihrer Lebensumwelt befindet. Die potenziell natürliche Vegetation ist Ausdruck des biotischen Potentials einer Landschaft. Im Plangebiet sind als potenzielle natürliche Vegetation (Waldseggen-)Eschen-Buchenwälder, örtlich im Komplex mit Flattergras-Buchenwald, zu erwarten.

#### **Biotoptypen**

Die Kartierung der Biotoptypen erfolgte am 16. September 2024 im Rahmen von Bestandsaufnahmen im Plangebiet. Im Folgenden werden die Biotoptypen des Plangebietes zusammengefasst dargestellt. Die Differenzierung und Beschreibung der Einheiten orientiert sich am Leitfaden für Eingriffsbewertung von 2001 des saarländischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Verkehr. Dementsprechend werden auch die Nummerncodes für die Erfassungseinheiten aus diesem Leitfaden vergeben. Die Verbreitung der Biotoptypen bzw. Erfassungseinheiten im Raum ist dem Biotoptypenplan zu entnehmen.

### Ackerbrachen (2.1.1)

Das Plangebiet wird großflächig in allen Abschnitten von Ackerbrachen eingenommen. Hier ist ein Mix aus Blühpflanzen, Gräsern und Ackerwildkräutern zu finden wie Dill (*Anethum graveolens*), Rotes Straußgras (*Agrostis capillaris*), Borretsch (*Borago officinalis*), Ringelblume (*Calendula officinalis*), Wiesen-Flockenblume (Artengruppe) (*Centaurea jacea* agg.), Acker-Kratzdistel (*Cirsium arvense*), Gewöhnliches Knaulgras (*Dactylis glomerata*), Feinstrahl-Berufkraut (*Erigeron annuus*), Echter Buchweizen (*Fagopyrum esculentum*), Schlitzblättriger Storchschnabel (*Geranium dissectum*), Gewöhnliche Sonnenblume (*Helianthus annuus*), Tüpfel-Hartheu (*Hypericum perforatum*), Gewöhnliches Leinkraut (*Linaria vulgaris*), Wilde Malve (*Malva sylvestris*), Echte Luzerne (*Medicago sativa*), Klatsch-Mohn (*Papaver rhoeas*), Floh-Knöterich (*Persicaria maculosa*), Rainfarn-Phazelle (*Phacelia tanacetifolia*), Kriechendes Fingerkraut (*Potentilla reptans*), Echte Brombeeren (*Rubus fruticosus* agg.), Stumpfblättriger Ampfer (*Rumex obtusifolius*), Fuchsrote Borstenhirse (*Setaria pumila*), Ägyptischer Klee (*Trifolium alexandrinum*), Persischer Ehrenpreis (*Veronica persica*).

Die Ackerbrache entlang des Feldgehölzes im Süden ist deutlich verbrachter als die anderen und weist eine höhere Grasdichte vor.



Abbildung 11 und 12: Blühstreifen im Osten (links) und verbrachter Blühstreifen (rechts) im Süden (Foto: ARGUS CONCEPT)

### Feldgehölz (2.11)

Im Süden des Plangebietes ist ein größeres Feldgehölz zu finden, das sich auf den angrenzenden Parzellen außerhalb des Geltungsbereiches fortsetzt. An Gehölzen sind hier hauptsächlich Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Strauchmistel (*Cotoneaster dielsianus*), Weißdorn (*Crateagus spec.*), Gewöhnlicher Liguster (*Ligustrum vulgare*), Heckenkirsche (*Lonicera spec.*), Echte Brombeeren (*Rubus fruticosus* agg.), Prachtspiere (*Spiraea vanhouttei*), Gewöhnlicher Flieder (*Syringa vulgaris*), Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*) zu finden.



Abbildung 13 und 14: Feldgehölz im Süden (Foto: ARGUS CONCEPT)

## Baumreihen (2.12)

Das Plangebiet wird im Osten und im Norden von Baumreihen gesäumt.

Die Baumreihe im Osten entlang Eschringer Straße ist teilweise verbuscht und besteht hauptsächlich aus Feld-Ahorn (*Acer campestre*) und Apfel (*Malus sylvestris*).

Die Baumreihe im Norden steht auf einer Wiesenfläche und besteht vorwiegend aus Obstbäumen und setzt sich aus Arten wie Pflaume (*Prunus domestica*), Vogelkirsche (*Prunus avium*) und Walnuss (*Juglans regia*) zusammen



Abbildung 15 und 16: baumreihe im Osten (links) und Baumreihe im Norden (rechts) (Foto: ARGUS CONCEPT)

## Wiesen frischer Standorte (2.2.14.2)

Zwischen den Ackerbrachen befinden sich Wiesen frischer Standorte mit Arten wie Gewöhnliche Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*), Zaunwinde (*Calystegia sepium*), Wiesen-Flockenblume (Artengruppe) (*Centaurea jacea* agg.), Gewöhnliches Knäulgras (*Dactylis glomerata*), Echte Luzerne (*Medicago sativa*), Kriechendes Fingerkraut (*Potentilla reptans*), Spitz-Wegerich (*Plantago lanceolata*), Rainfarn (*Tanacetum vulgare*), Jakobs-Greiskraut (*Senecio jacobaea*), Pyrenäen-Storchschnabel (*Geranium pyrenaicum*), Weißes Labkraut (*Galium album*), Stumpfbältriger Ampfer (*Rumex obtusifolius*), Zaun-Wicke (*Vicia sepium*).

Wie an der Artenliste zu erkennen ist, sind auch typische Kenn- und Trennarten des FFH-Lebensraumtyps 6510 „Magere Flachland-Mähwiesen“ vorhanden. Allerdings handelt es sich hier teilweise um Einzelfunde. Zudem sind die Wiesen größtenteils gräserdominiert und es kommen immer wieder „Nester“ an Rainfarn vor. Auch die Echte Luzerne ist in einer größeren Deckung innerhalb der Wiesen vorhanden. Aufgrund der Ausprägung und der Artzusammensetzung werden die Wiesen daher nicht als FFH-Lebensraumtyp eingestuft.

Auf der mittleren sowie der südlichen Wiese befinden sich zudem einzelne Bäume und Sträucher wie Zwetschge (*Prunus domestica*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Weißdorn (*Crateagus spec.*), Walnuss (*Juglans regia*) und Feld-Ahorn (*Acer campestre*).





Abbildung 17 - 19: Wiesen im Norden (links oben), in der Mitte des Plangebietes (rechts oben) und im Süden (unten) des Plangebietes (Foto: ARGUS CONCEPT)

### **Vollversiegelte Fläche (3.1)**

Der Geltungsbereich umfasst im Osten noch einen Teil des Gehweges entlang der Eschringer Straße. Hier sind auch Straßenlaternen und Straßenschilder vorhanden.



Abbildung 20: Eschringer Straße mit Gehweg und Beleuchtung (Foto: ARGUS CONCEPT)

### **6.2.7 Immissionsituation**

Im Plangebiet selbst sind keine Abgas- oder Emissionsquellen vorhanden. Östlich des Plangebietes liegt allerdings das Gelände der Fa. Brück, über das ein Bebauungsplan aus dem Jahr 2004 existiert. Hierzu heißt es in der Flächennutzungsplan-Teiländerung des Regionalverbandes Saarbrücken:

Im Rahmen des parallelen Bebauungsplanverfahrens wurde durch die ISU, Ramstein - Miesbach, eine schalltechnische Untersuchung angefertigt. In dieser Untersuchung wurde ermittelt, ob es durch die im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzungen zu Auswirkungen auf die angrenzende Wohnbebauung kommen kann. Zugrunde gelegt wurde ein Schallschutzkonzept, das (so weit rechtlich möglich) als Festsetzung in den parallel aufgestellten Bebauungsplan aufgenommen wird. Festgesetzt werden sollen dort Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, wie z.B. Lärmschutzwälle oder -wände, sowie emissionsquellenspezifische Vorkehrungen, wie Bindungen für die Grundrissgestaltung und Grundstücksaufteilung. Das Schallschutzkonzept ist darüber hinaus abhängig von der zeitlichen Reihenfolge der Entwicklung des Planungsgebietes. So ist die Errichtung der Lärmschutzbebauung am südlichen Plangebietsrand zwingende Voraussetzung zur Entwicklung der gesamten Fläche. Eine zeitliche Abfolge der durchzuführenden Baumaßnahmen muss im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren in Verbindung mit Lärmprognosen nach TA Lärm geregelt werden. Alle bauplanungsrechtlich nicht festsetzbaren Maßnahmen und Notwendigkeiten, die sich aus dem Lärmschutzkonzept ergeben, sollen durch vertragliche Regelungen (z.B. Städtebaulicher Vertrag gem. §11 BauGB) zwischen der Stadt Saarbrücken und der Fa. Brück getroffen werden. Im Einzelnen sieht der parallel aufgestellte Bebauungsplan folgende Festsetzungen vor:

- Aus Lärmschutzgründen müssen die im GE 2 und 3 zu errichtenden baulichen Anlagen die Bauhöhe der unmittelbar östlich im GE 1 zu errichtenden baulichen Anlagen immer um mindestens 2,0 m übersteigen.
- Alle Areale mit geräuschintensiven Vorgängen (z.B. Freilager, Ladezone, Kranbahn) sind auf das mit "Na" gekennzeichnete Gebiet im Zentrum des Planungsgebietes zu konzentrieren.
- Alle Fassadenöffnungen der Werkshallen (z.B. Tore, öffnbare Fenster) sind zum Zentrum der Erweiterungsfläche zu orientieren.
- Gebäudeöffnungen für den Rauch – Wärme - Abzug sind auf die aus Brandschutzgründen notwendige Mindestfläche zu reduzieren und außer im Brandfall geschlossen zu halten.
- Auf den im Bebauungsplan festgesetzten Flächen ist ein begrünter Lärmschutzwall mit einer Höhe von mindestens 2,5 m (zu messen an Oberkante terrassiertes Gelände) anzulegen.
- In den im Bebauungsplan als Lärmschutzwand gekennzeichneten Bereichen ist eine mindestens 2,5 m hohe begrünte Lärmschutzwand (zu messen an Oberkante terrassiertes Gelände) zu errichten.

Die Vorbelastung durch die Fa. Brück ist im Rahmen des Lärmschutzgutachtens zum Bebauungsplan 441.16.00 „Gewerbegebiet südlich Ensheim“ zu beachten.

### **6.2.8 Kultur- und Sachgüter**

#### **Landschaftsbild**

Unter Landschaftsbild versteht man die äußeren, sinnlich wahrnehmbaren Erscheinungsformen von Natur und Landschaft. Generell gilt, je schöner und abwechslungsreicher eine Landschaft sich gestaltet, desto wertvoller wird sie empfunden.

Das Landschaftsbild zwischen Eschringen und Ensheim ist durch eine abwechslungsreiche Hügellandschaft geprägt, die sich aus sanft ansteigenden Wiesen, Feldern und kleinen Waldstücken zusammensetzt. Rund um Eschringen und Ensheim finden sich Mischwälder auf den Höhenlagen, während die Talebenen von Wiesen und Obstbaumflächen dominiert werden, die dem Gebiet einen ländlichen, naturnahen Charakter verleihen. Diese naturnahen Flächen sind Teil des Bliessgaus und bieten wertvolle Biotop für zahlreiche Pflanzen- und Tierarten.

Eine große Vorbelastung in diesem Landschaftsabschnitt stellt allerdings das Betriebsgelände der Firma Brück in Ensheim dar. Der Produktionsstandort mit seinen großen Hallen hat einen großen Einfluss auf das landschaftliche Erscheinungsbild und die umliegende Natur.

Insgesamt bildet der industrielle Standort der Firma Brück im sonst landschaftlich geprägten Umfeld einen starken Kontrast zu den benachbarten Wiesen und Obstwiesen sowie den bewaldeten Flächen, was die visuelle und ökologische Integrität der Landschaft beeinflusst.

Einen Erholungsnutzen hat die Fläche aufgrund der genannten Nutzung nicht. Es führen keine Wege durch das Plangebiet.

#### **Land- und Forstwirtschaft**

Bei dem Plangebiet handelt sich um eine eher extensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche mit beginnender Tendenz zur Verbrachung. Eine besondere Bedeutung für die Landwirtschaft besitzt das Plangebiet demnach nicht.

Eine forstwirtschaftliche Nutzung findet im Plangebiet nicht statt.

### **6.3 ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG (NULLVARIANTE)**

Es ist davon auszugehen, dass bei einer Nichtdurchführung der Planung keine wesentlichen Veränderungen des Umweltzustandes erfolgen. So würde bei einer fortgeführten landwirtschaftlichen Nutzung weiterhin Acker- und Wiesenflächen bestehen bleiben. Erst bei gleichzeitiger Nut-

zungsaufgabe würde sich die Vegetation jedoch entsprechend der natürlichen Sukzession weiterentwickeln. Bei Ausbleiben einer Nutzung der Ackerfläche würde diese verbuschen, zunehmend verbuschen und sich langfristig zu Gehölzsukzessionsstadien weiterentwickeln.

#### 6.4 BESCHREIBUNG DER VERMEIDUNGS-, VERMINDERUNGS- UND AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Ausgehend von der im vorangegangenen Kapitel beschriebenen Bestandssituation im Plangebiet und dem geplanten Vorhaben ist die Realisierung der Planung mit Auswirkungen auf Mensch und Umwelt verbunden. Im Rahmen der Planung werden daher auch Maßnahmen vorgesehen, die nachteilige Auswirkungen vermeiden, vermindern oder ausgleichen sollen.

Folgende Festsetzungen des Bebauungsplans tragen dabei zur Verminderung, Vermeidung und zum Ausgleich der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter bei:

##### 6.4.1 Festgesetzte Maßnahmen des Bebauungsplans

- Beschränkung des Versiegelungsgrades auf das notwendige Maß durch Festsetzung einer GRZ von 0,8 im Gewerbegebiet 1 und 2
- Beschränkung der Höhenentwicklung der Gebäude durch die Festsetzung einer maximalen Höhe baulicher Anlagen im Gewerbegebiet 1 auf maximal 8,0 m und im Gewerbegebiet 2 auf 10,0 m
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen im Gewerbegebiet (P1):
  - Alle ungenutzten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen.
  - Pro 150 m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Fläche ist ein standortgerechter Hochstamm gemäß Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.
- Stellplatzbegrünung (P2):
  - Pro 4 Stellplätze ist mindestens ein Großbaum (Stammumfang 16 cm, gemessen in 1 m Höhe) anzupflanzen.
  - Je Baum ist eine offene Fläche von mindestens 6 m<sup>2</sup> sowie eine durchwurzelbare Fläche von 16 m<sup>2</sup> und 80 cm Tiefe nach DIN 18916 vorzusehen.
  - Nur heimische, standortgerechte Baumarten sind zulässig, abgängige Bäume müssen ersetzt werden.
  - Stellplatzbäume können teilweise auch in der Randeingrünung (P3) angeordnet werden, sofern sie der Beschattung der Stellplätze dienen.
- Randeingrünung im Gewerbegebiet 1 (P3):
  - Anpflanzung einer Hecke in einem Raster von 1,5 x 1,5 m, mit heimischen, standortgerechten Gehölzen, die mindestens zu 20 % aus Hochstämmen bestehen.
  - In Richtung Eschringer Straße ist eine Hecke aus niedrig wachsenden Gehölzen zulässig.
  - Bestehende Gehölze sind zu erhalten und zu integrieren; bei Abgang erfolgt Ersatz.
- Dachbegrünung (P4):
  - Dächer mit einer Neigung unter 15 Grad sind dauerhaft extensiv zu begrünen (Mindestsubstrathöhe 10 cm, falls statisch möglich).
  - Ausnahmen gelten für Dachflächen mit Belichtungszweck oder technischen Aufbauten; PV-Anlagen dürfen in Kombination mit Dachbegrünung errichtet werden, ggf. mit reduzierter Substrathöhe.

- Naturnahe Gestaltung Regenrückhaltebecken (M1)
  - Ansaat mit standortheimischen Gräsern und Kräutern (zertifiziertes Regiosaatgut oder Mahdgutübertragung)
  - Mahd 2–3 Mal jährlich ab Anfang Juni.

## 6.5 PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES

### 6.5.1 Auswirkungen auf die Schutzgüter

#### Untergrund / Boden

Der Boden übernimmt im Naturhaushalt vielfältige Funktionen und stellt durch seine Stoff- und Nährstoffkreisläufe einen wichtigen Bestandteil des jeweiligen Ökosystems dar. In Bezug auf den Eintrag von Stoffen in den Boden spielen insbesondere die ökologischen Bodenfunktionen als Filter, Puffer und Transformator für den Naturhaushalt der Landschaft eine zentrale Rolle. Der Boden speichert Wasser zeitlich verzögert und bindet sowohl anorganische als auch organische Schadstoffe. Durch mikrobiellen Abbau werden Schadstoffe um- oder abgebaut, wodurch die Auswaschung ins Grundwasser und die Aufnahme in die Nahrungskette reduziert werden. Weiterhin bietet der Boden Lebensraum für eine Vielzahl pflanzlicher und tierischer Organismen und ist daher auch für den Menschen als Produktionsort von Biomasse von Bedeutung.

Im Zuge der Planung für das Gewerbegebiet 1 und Gewerbegebiet 2 mit einer festgesetzten GRZ von 0,8 sind die durch die Bodenversiegelung entstehenden Auswirkungen auf den Boden als wesentlich einzustufen. Die Errichtung des Lebensmittelmarktes sowie weiterer Gebäude mit Nebenanlagen führt zur Versiegelung großer Flächen, wodurch die natürlichen Bodenfunktionen eingeschränkt oder vollständig verloren gehen. Der Boden als Lebensraum und Bestandteil des Naturhaushalts wird in den versiegelten Bereichen unwiederbringlich zerstört. Diese Versiegelung beeinträchtigt auch die Versickerung und den Rückhalt von Niederschlagswasser, was zu einem verstärkten Oberflächenabfluss führen kann.

Bei Realisierung des Bebauungsplans wird der Versiegelungsgrad erheblich ansteigen, da zuvor unversiegelte und nur wenig beeinflusste Böden in Anspruch genommen werden. Der genaue Umfang der Versiegelung wird im Zuge der sich im Verfahren weiter konkretisierenden Planung noch genau ermittelt.

Die unversiegelt bleibenden Teile des Plangebiets werden mit ihren ökologischen Funktionen für den Boden- und Naturhaushalt weiterhin zur Verfügung stehen.

Zur Minimierung der Eingriffe sind bei sämtlichen Bodenarbeiten die entsprechenden DIN-Normen (DIN 18300 „Erdarbeiten“ und DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Bodenarbeiten“) zu berücksichtigen. Der Abtrag und Auftrag von Oberboden ist von allen anderen Bodenarbeiten getrennt auszuführen, und wo möglich, soll der Bodenaushub innerhalb des Plangebiets wiederverwendet werden. Verunreinigte Böden sind ordnungsgemäß abzutragen und fachgerecht zu entsorgen. In Bereichen, in denen eine vollständige Versiegelung nicht erforderlich ist, wird der Einsatz von ökologischeren Materialien wie Ökopflaster und Schotterrasen angestrebt, um eine Teilversickerung zu ermöglichen.

Trotz der eingeleiteten Maßnahmen sind die Beeinträchtigungen des Bodens insgesamt als erheblich zu bewerten. In einer Alternativenprüfung wurde dieser Standort jedoch als der geeignetste befunden, und der Bau des Lebensmittelmarktes wird aus sozialen und wirtschaftlichen Gründen als notwendig erachtet. Daher wird die Beeinträchtigung des Bodenschutzes als unvermeidbar eingestuft.

Der Verlust der Bodenfunktionen im Großteil des Plangebietes erfordert somit externe Kompensationsmaßnahmen, um die Eingriffe auszugleichen. Diese werden im weiteren Verfahren noch festgelegt.

### **Oberflächengewässer / Grundwasser**

Da auf versiegelten Flächen das Niederschlagswasser nicht im Boden versickern kann, kommt es zu einer stark verminderten Verdunstung von der Bodenoberfläche, und die Wasserspeicherung im Boden entfällt vollständig. Dies führt zu einer reduzierten Grundwasserneubildung, was tendenziell eine Absenkung des Grundwasserspiegels bewirken kann.

Nach der Hydrogeologischen Karte des Saarlandes (1:100.000, 1986) befindet sich das Plangebiet, wie beschrieben, allerdings in einem Bereich mit Festgesteinen, die ein geringes Wasserleitvermögen aufweisen. Eine Grundwassernutzung findet daher im Plangebiet nicht statt, und es besitzt keine besondere Bedeutung für die Grundwasserneubildung. Ein Wasserschutzgebiet ist ebenfalls nicht ausgewiesen, so dass die Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser als gering zu bewerten sind.

Der erhöhte Oberflächenabfluss durch die Bodenversiegelung kann zu einer Überlastung der Kanalisation oder des Vorfluters führen, insbesondere da das Gebiet bei Starkregenereignissen potenziell gefährdet ist. Dadurch steigt die Wahrscheinlichkeit, dass es bei heftigen Niederschlägen zu einer kritischen Überlastung des Entwässerungssystems kommt. Zur Verbesserung der Entwässerungssituation müssen im Plangebiet bauliche Maßnahmen getroffen, die die aktuelle Situation verbessern sollen. Diese Maßnahmen werden im weiteren Verfahren noch präzisiert.

Zusätzlich wird der Versiegelungsgrad auf ein baulich notwendiges Minimum reduziert, um die negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu mindern. Ein Teil des Plangebietes bleibt für die Versickerung von Niederschlägen offen. Da die vorhandenen Böden im Plangebiet, wie beschrieben, keine wesentliche Bedeutung für die Grundwasserneubildung haben, sind erhebliche Beeinträchtigungen des Grundwasserhaushalts nicht zu erwarten. Über die Regenrückhalteeinrichtung und die gezielte Ableitung in den Vorfluter bleibt das Wasser zudem im natürlichen Wasserkreislauf.

Im Plangebiet selbst sind keine Fließgewässer vorhanden; die nächstgelegenen Fließgewässer sind der Albach, etwa 450 m östlich, und der Saarbach, etwa 600 m südlich des Gebiets. Stillgewässer kommen im Gebiet nicht vor. Eine unmittelbare Beeinträchtigung dieser Gewässer ist aufgrund der großen Entfernung zum Plangebiet nicht gegeben.

### **Klima / Lufthygiene**

Durch die Ansiedlung des Lebensmittelmarktes sowie der begleitenden gemischten Bebauung wird die Kaltluftproduktion im Plangebiet deutlich eingeschränkt oder möglicherweise sogar vollständig unterbunden. Aktuell übernimmt die unbebaute Fläche des Plangebiets – bestehend aus Ackerbrache und Mähwiese – beinahe uneingeschränkt die Funktion eines klimatischen Ausgleichsraums. Diese Fläche kühlt sich nachts aufgrund der Begrünung stärker ab als die angrenzenden bebauten und versiegelten Flächen in den Siedlungen von Ensheim und Eschringen. So trägt das Gebiet zur Bereitstellung frischer Kaltluft bei, die insbesondere der Siedlungslage Eschringen zugutekommt. Gemäß der Planungshinweiskarte der stadtklimatischen Gesamtanalyse besitzt das Plangebiet, wie in Kapitel 6.2.5 beschrieben eine mittlere bioklimatische Bedeutung. Dies bedeutet, dass es einen moderaten klimaökologischen Einfluss auf die angrenzenden Siedlungsgebiete ausübt und eine mittlere Empfindlichkeit gegenüber einer intensiveren Nutzung aufweist. Eine maßvolle Bebauung ist daher möglich, wenn der lokale Luftaustausch nicht stark beeinträchtigt wird.

Die Versiegelung und Bebauung werden jedoch voraussichtlich zu einer kleinräumigen, lokal begrenzten Erhöhung der Temperaturmaxima in den bodennahen Luftschichten führen. Zudem kann die Luftfeuchtigkeit abnehmen, was einen sogenannten „Hitzeinseleffekt“ verursacht, da versiegelte Flächen sich stärker aufheizen als unversiegelte. Zusammengefasst bedeutet dies einen lokal erhöhten Erwärmungseffekt und eine Abnahme der Luftaustauschprozesse im Plangebiet.

Die geplanten Begrünungsmaßnahmen, einschließlich Gehölzpflanzungen und Stellplatzbegrünungen, tragen jedoch dazu bei, diesen klimaökologischen Effekt abzumildern. Trotz der Versiegelung bleibt ein Teil der Fläche für Bepflanzungen und Versickerung erhalten, was den klimatischen Ausgleich innerhalb des Gebiets unterstützt. Insgesamt sind allenfalls geringe klimaökologischen Auswirkungen über das Plangebiet hinaus zu erwarten, da im Umfeld des Plangebietes weiterhin in großem Umfang klimaökologische Ausgleichsflächen erhalten bleiben.

Mit dem Bau des Lebensmittelmarktes und der Realisierung des Gewerbegebietes ist keine Ansiedlung emissionsreicher Betriebe verbunden, jedoch wird das Verkehrsaufkommen durch Kunden- und Lieferverkehr steigen. In der Regel führt eine Verkehrszunahme zu höheren Schadstoffemissionen und einer verstärkten Feinstaubbelastung. Obwohl die lufthygienische Belastung in den angrenzenden Straßen zunehmen könnte, wird aufgrund der moderaten Verkehrsmenge und der ländlichen Lage keine unzumutbare Belastung erwartet. Zudem ist durch die Zunahme von E-Mobilität langfristig mit einem Rückgang der verkehrsbedingten Feinstaubemissionen zu rechnen.

### **Arten und Biotope**

Die vorliegende Planung hat sowohl anlagenbedingte als auch baubedingte Auswirkungen. Während der Bauphase sind temporäre Störungen in Form von optischen und akustischen Reizen sowie Vibrationen zu erwarten, die eine abschreckende Wirkung auf Tierarten haben können. Nach der Fertigstellung des Lebensmittelmarktes sind weiterhin temporäre Störungen durch An- und Abfahrten von Fahrzeugen sowie durch Lichtquellen und das Schließen von Türen zu erwarten.

Der direkte Verlust von Lebensraum durch Überbauung und Versiegelung ist der größte anlagenbedingte Einflussfaktor.

Die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes sowie eines Gewerbegebietes hat hier verschiedene Auswirkungen auf die vorhandenen Arten und Biotope:

- Verlust von Lebensräumen: Ackerbrachen, Mähwiesen aber besonders die Gehölzstrukturen bieten wertvolle Lebensräume für zahlreiche Pflanzen- und Tierarten. Die Bebauung führt zum Verlust dieser Habitats, was eine Verdrängung der darauf angewiesenen Arten zur Folge hat.
- Einschränkung von Nahrungsquellen und Fortpflanzungsstätten: Mähwiesen und Brachen sind wichtige Nahrungs- und Nistplätze für Insekten wie Wildbienen und Schmetterlinge. Die Verringerung der Verfügbarkeit von Blühpflanzen und Fortpflanzungsstrukturen durch die Bebauung hat negative Auswirkungen auf die Populationen der betroffenen Arten.
- Fragmentierung und Isolation: Die Bebauung schafft physische Barrieren, die die Vernetzung von Lebensräumen beeinträchtigen und die Wanderung sowie den genetischen Austausch vieler Tierarten erschweren. Besonders betroffen sind bodengebundene Arten, die in fragmentierten Lebensräumen schwer überleben können.
- Störungen durch menschliche Aktivitäten: Der Betrieb des Lebensmittelmarktes führt zu erhöhtem Verkehrsaufkommen und intensiverer Nutzung des Geländes, was Lärm- und Lichtbelastungen zur Folge hat. Diese können empfindliche Arten vertreiben oder deren Aktivitätsmuster stören, insbesondere nachtaktive Tiere wie Fledermäuse und bestimmte Vogelarten.

Dennoch können gezielte Begrünungsmaßnahmen, wie Randbepflanzungen und begrünte Stellplätze, in die Planung integriert werden. Diese Maßnahmen könnten helfen, neue Lebensräume für Insekten und Vögel zu schaffen und einen klimaökologischen Ausgleich zu fördern.

Insgesamt führt der Bau des Lebensmittelmarktes zu erheblichen Eingriffen in die bestehende Biotopstruktur und einem Verlust an biologischer Vielfalt. Die negativen Auswirkungen können jedoch durch naturnahe Begrünungs- und Kompensationsmaßnahmen in der Umgebung des Plangebiets gemildert werden. Art und Umfang dieser Maßnahmen müssen im weiteren Verfahren noch bestimmt werden.

## **6.5.2 Auswirkungen auf streng und besonders geschützte Arten – Artenschutzrechtliche Vorprüfung**

Im Zuge der Umsetzung der Vorgaben der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) sowie der Vogelschutz-Richtlinie (V-RL) erfolgte durch Novellierung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 12.12.2007 und 29.07.2009 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, wildlebenden 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, wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeit erheblich zu stören. Eine erhebliche Störung liegt hiernach vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.

Gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ist es verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Tieren der besonders geschützten Arten zu entfernen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Des Weiteren ist es gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG verboten, wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Im Hinblick auf die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung liegt derzeit nur eine Relevanzprüfung durch das beauftragte Büro MILVUS vor. Diese kommt zu folgendem Ergebnis:

### **Relevanzprüfung**

#### Vögel

Aufgrund der abwechslungsreichen Habitats aus Baum- und Gebüschstrukturen, Ackerbrachen, Grünland und älteren Obst- und Walnussbäumen dient die Fläche potenziell planungsrelevanten Vogelarten als Lebensraum. Hierbei sind insbesondere Arten des strukturierten Offenlandes und Streuobstbeständen, wie Neuntöter, Wendehals, Steinkauz, Heidelerche oder Gartenrotschwanz zu nennen, von denen teilweise auch Nachweise im Umfeld von Ensheim vorliegen bzw. für die großräumig Habitatsignung besteht. Die Obstbäume bieten aufgrund der vorhandenen Großhöhlen sehr gute Brutmöglichkeiten für Höhlenbrüter. Aufgrund des Habitatpotenzials wird für die Vogelfauna eine Detailstudie durchgeführt.

### Fledermäuse

Die Obstbäume im Vorhabenbereich könnten aufgrund der Höhlen- und Spaltenstrukturen als Quartier für Fledermäuse dienen. Die Offenlandhabitate eignen sich zudem als Jagdgebiet. Aufgrund des Habitatpotenzials wird für die Fledermausfauna eine Detailstudie durchgeführt.

### Sonstige Säugetiere

Die Gebüsch- und Baumstrukturen entlang der Süd- und Ostgrenze eignen sich potenziell für die Haselmaus. Aufgrund des Habitatpotenzials wird für die Haselmaus eine Detailstudie durchgeführt.

### Reptilien

Im weiteren Umfeld des VB sind Vorkommen der Zauneidechse bekannt. Der VB für Reptilien eine gewisse Habitateignung dar. Aufgrund des Habitatpotenzials wird für Reptilien eine Detailstudie (synergetische Erfassung mit anderen Artgruppen) durchgeführt.

### Amphibien

Im Geltungsbereich befinden sich keine Still- oder Fließgewässer. Eine Betroffenheit von Amphibien wird folglich nicht prognostiziert.

### Tag- und Nachtfalter

Die Ackerbrachen im VB weisen stellenweise höhere Bestände von Rumex crispus und Rumex pratensis auf, die potenzielle Wirtspflanzen für den Großen Feuerfalter darstellen. Aufgrund des Habitatpotenzials erfolgen Detailstudien zur Erfassung des Großen Feuerfalters.

### Teilbewertung Käfer

Prüfrelevante Käferarten sind im Geltungsbereich nicht bekannt und aufgrund der Habitatstrukturen auszuschließen. Eine Betroffenheit dieser Artgruppe wird nicht prognostiziert.

### Weitere Arten

Weitere nach BNatSchG geschützte und artenschutzrechtlich relevante Arten werden auf Basis der Habitatstrukturen im Geltungsbereich ausgeschlossen

## **6.5.3 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit**

Die Auswirkungen auf den Menschen im Rahmen des Bebauungsplanes ergeben sich vor allem durch Lärmemissionen des geplanten EDEKA-Lebensmittelmarktes an der Eschringer Straße. Diese Emissionen wurden in einer schalltechnischen Immissionsprognose gemäß den Vorgaben der TA-Lärm umfassend untersucht. Die Prognose bewertet die Geräuschemissionen, die durch den Betrieb entstehen, insbesondere durch:

- Zu- und Abfahrten von Pkw und Lkw,
- das Be- und Entladen von Lkw,
- maschinentechnische Anlagen (z. B. Lüftungsanlagen, Kühlaggregate),
- und die Nutzung des Parkplatzes sowie des Gastrobereichs.

Es wurde ein dreidimensionales, digitales Geländemodell erstellt, um die Schallausbreitung realitätsnah zu simulieren. Anhand der Berechnungen konnte festgestellt werden, dass die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten sowohl tagsüber als auch nachts eingehalten werden. Die durch den geplanten Markt entstehenden Geräuschpegel liegen unter den zulässigen Grenzwerten und berücksichtigen Vorbelastungen durch bestehende gewerbliche Nutzungen in der Umgebung.

Zusätzlich wurden Maßnahmen vorgesehen, wie die Verwendung lärmarmen Einkaufswagen, die Minimierung von Rückwärtsfahrwarnsignalen durch organisatorische Regelungen und die Begrenzung der Betriebszeiten von maschinentechnischen Anlagen. Diese Maßnahmen tragen dazu bei, die Lärmbelastung für angrenzende Wohngebiete und schutzbedürftige Räume weiter zu reduzieren.

Die Untersuchungsergebnisse bestätigen, dass die Planung den Anforderungen der TA-Lärm entspricht und keine wesentlichen Beeinträchtigungen der Wohn- und Lebensqualität in der Umgebung zu erwarten sind.

#### **6.5.4 Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter**

##### **Landwirtschaft / Forstwirtschaft**

Landwirtschaftliche Belange sind durch den Verlust der Ackerbrachen und Mähwiesen nicht betroffen. Auswirkungen auf forstwirtschaftliche Belange können im Plangebiet ausgeschlossen werden.

##### **Landschaftsbild / Erholungsnutzung**

Der Bau eines Lebensmittelmarktes mit einer Höhe von 8 Metern und maximal 10 m hohen Gebäuden im Gewerbegebiet wird das Landschaftsbild westlich der Eschringer Straße zwischen Saarbrücken-Ensheim und Eschringen merklich beeinflussen. Die neue Bebauung bringt folgende Veränderungen für das Landschaftsbild mit sich:

- Erhöhung der Gebäudepräsenz und Sichtbarkeit: Die Bauhöhe des Marktes und der Gebäude im Gewerbegebiet wird die Sicht auf die Landschaft in diesem Gebiet verändern. Besonders die Nähe zur Eschringer Straße und die Größe der Gebäude bewirken eine stärkere visuelle Präsenz, was das offene Landschaftsbild beeinträchtigt. Die höhere Struktur sticht besonders hervor, da das Gebiet bisher noch nicht bebaut war und durch Freiflächen geprägt ist.
- Einfluss der Vorbelastung durch Industriebetrieb: Die Gebäude des Industriebetriebs Brück auf der gegenüberliegenden Straßenseite wirken jedoch bereits als prägende visuelle Elemente im Landschaftsbild. Diese Vorbelastung durch größere, industrielle Bauwerke mildert den Kontrast, den die neuen Marktgebäude zur Umgebung erzeugen. Die industriellen Strukturen auf der anderen Straßenseite schaffen ein Landschaftsbild, das in Teilen bereits durch größere Baukörper beeinflusst ist, wodurch der Lebensmittelmarkt sowie das Gewerbegebiet visuell weniger auffällig erscheinen, als er es in einem rein ländlichen Umfeld wäre.
- Beeinträchtigung der natürlichen Landschaftsstruktur: Durch die Errichtung des Lebensmittelmarktes sowie der Gebäude im Gewerbegebiet wird die bisher teils offene Landschaft weiter bebaut und versiegelt. Die bisherigen Grünflächen und die agrarisch genutzten Flächen verlieren an Sichtbarkeit und Bedeutung, was das Landschaftsbild zu einem stärker urbanisierten Erscheinungsbild wandelt. Die natürliche, eher landwirtschaftlich geprägte Umgebung wird durch die neuen Gebäude in ihrer optischen Ausdehnung und natürlichen Erscheinung eingeschränkt.
- Landschaftliche Anpassungsmaßnahmen: Begrünungsmaßnahmen entlang der Grundstücksgrenzen und eine durchdachte Gestaltung der Außenanlagen mildern die optische Wirkung des Marktes auf das Landschaftsbild ab. Insbesondere Randbepflanzungen und Sichtschutz helfen, die große Bauhöhe in die Umgebung zu integrieren und das Bauwerk harmonischer in das Landschaftsbild einzufügen.

Insgesamt führt der Bau des Lebensmittelmarktes sowie der Gebäude im Gewerbegebiet in Verbindung mit den vorhandenen Gebäuden des Industriebetriebs Brück zu einer deutlichen Urbanisierung und Veränderung des Landschaftsbildes entlang der Eschringer Straße. Die bauliche Vorbelastung auf der gegenüberliegenden Seite schwächt die Wirkung der neuen Bebauung ab, jedoch wird das bisher offene, teils ländlich geprägte Landschaftsbild durch den Lebensmittelmarkt merklich verändert.

Das Plangebiet hat derzeit keinen Nutzen für Freizeit oder Erholung, somit können negative Auswirkungen ausgeschlossen werden.

Sonstige Nutz- oder Sachgüter werden durch die Planung nicht betroffen.

#### **6.5.5 Wechselwirkungen unter Beachtung der Auswirkungen und Minderungsmaßnahmen**

Wechselwirkungen zwischen den Auswirkungen des Vorhabens und den betroffenen Schutz- und Sachgütern, welche über die bereits betrachteten Auswirkungen hinausgehen, sind durch die Planung nicht zu erwarten.

#### 6.6 EINGRIFFS-AUSGLEICHSBILANZIERUNG

Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung wird bis zur öffentlichen Auslegung anhand der sich konkretisierenden Planung ergänzt.

#### 6.7 SCHWIERIGKEITEN ODER LÜCKEN BEI DER ZUSAMMENSTELLUNG DER ANGABEN

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben zur Erstellung des Umweltberichts bestanden nicht.

#### 6.8 PRÜFUNG VON PLANUNGSAUTERNATIVEN

Seitens der Stadtverwaltung wurden folgende Standorte hinsichtlich ihrer Eignung zur Unterbringung eines Lebensmittelmarkt untersucht:

- Flughafenstraße (Norden Ensheim)
- St. Ingberter Straße (Norden Ensheim)
- Zum Gerlen (Nordosten Ensheim)
- Fabrikstraße (Zentrum Ensheim)
- Marktweg (Zentral Ensheim)
- Ludwigstraße Nord und Süd (Südwesten Ensheim)
- Eschringer Straße 1 und 2 (Zwischen Ensheim und Eschringen)

Bei dieser Untersuchung stellte sich der nun gewählte Standort als der geeignetste heraus (siehe Kapitel 1.2.2).

#### 6.9 MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN

Nach § 4c BauGB haben die Kommunen die Verpflichtung, erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen. Hierdurch sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig erkannt und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden. Die geplanten Maßnahmen sind im Umweltbericht darzulegen. Die Informationen der Behörden nach § 4 Abs. 3 BauGB sind hierbei zu berücksichtigen.

Die Überwachung soll sich hierbei auf die erheblichen und nicht genau vorhersehbaren Auswirkungen konzentrieren. Da sich die Auswirkungen der vorliegenden Planung aufgrund der Art der Nutzung gut abschätzen lassen, sind Überwachungsmaßnahmen nicht erforderlich.

#### 6.10 ZUSAMMENFASSUNG

An dieser Stelle erfolgt eine Zusammenfassung des Umweltberichtes, sobald alle Gutachten und Informationen vorliegen.

## 7 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG / ABWÄGUNG

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gemäß § 1 Abs. 7 BauGB von besonderer Bedeutung. Danach muss die Landeshauptstadt Saarbrücken als Planungsträger bei der Aufstellung des Bebauungsplanes 441.16.00 „Gewerbegebiet südlich Ensheim“ die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung. Hier setzt die Landeshauptstadt 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
- Gewichtung der Belange
- Ausgleich der betroffenen Belange
- Abwägungsergebnis

Hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung bzw. der natürlichen Lebensgrundlagen im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB sind zum jetzigen Zeitpunkt folgende mögliche Auswirkungen beachtet und in den Bebauungsplan eingestellt.

### 7.1 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

#### 7.1.1 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. Eine eigens erstellte schalltechnische Immissionsprognose zeigt, dass die durch den geplanten EDEKA-Lebensmittelmarkt entstehenden Lärmemissionen unter Berücksichtigung der TA-Lärm-Richtwerte sowohl tagsüber als auch nachts an allen maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden. Die Geräuschquellen, wie Zu- und Abfahrten, maschinentechnische Anlagen und der Gastrobereich, wurden detailliert untersucht. Durch organisatorische und technische Maßnahmen, wie den Einsatz lärmarmer Einkaufswagen und die Begrenzung der Betriebszeiten, wird die Lärmbelastung zusätzlich minimiert. Wesentliche Beeinträchtigungen der Wohn- und Lebensqualität sind nicht zu erwarten.

#### 7.1.2 Auswirkungen auf die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile

Die Auswirkungen der Planung auf das Orts- und Landschaftsbild wurden im Umweltbericht abgehandelt.

#### 7.1.3 Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt sowie die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB wurden im Umweltbericht abgehandelt.

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

Die Auswirkungen auf die Belange der Wirtschaft sowie die Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung wurden in dem bereits erwähnten Gutachten „Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters in der Landeshauptstadt Saarbrücken,

Stadtteil Ensheim (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Büro Ludwigsburg, Hohenzollernstraße 14, 71638 Ludwigsburg) untersucht:

Zusammengefasst kommt diese Auswirkungsanalyse zu folgendem Ergebnis:

*Im Hinblick auf eine möglicherweise vorliegende atypische Fallgestaltung war die Frage zu beantworten, ob Anhaltspunkte einer städtebaulichen Atypik zu erkennen sind, so dass auch bei einer Überschreitung der Geschossfläche von 1.200 m<sup>2</sup> von der Vermutungsregel abgesehen werden kann. Aus der Prüfung ergeben sich klare Argumente dafür, dass das betrachtete Vorhaben als atypische Fallgestaltung einzustufen ist:*

- *Bei dem Untersuchungsobjekt handelt es sich um einen Lebensmittelmarkt, der eine besondere Bedeutung für die Nahversorgung im Stadtgebiet von Saarbrücken übernehmen wird. Der Verkaufsflächenanteil von nicht-nahversorgungsrelevanten Sortimenten liegt bei EDEKA nicht über 10 %. Weit über 90 % der Verkaufsfläche entfallen auf Lebensmittel, Getränke, Drogeriewaren und Kosmetikartikel. Der Markt ist damit als Nahversorger einzuordnen.*
- *Negative Auswirkungen auf den Verkehr sind angesichts der Leistungsfähigkeit der Zufahrtswege nicht zu erwarten. Der Edeka-Markt richtet sich in erster Linie an die Bevölkerung in Ensheim und Eschringen, ein überörtliches Einzugsgebiet wird nicht erschlossen. Die Lage des Planstandortes abseits überörtlicher Verkehrsträger lässt nur auf einen sehr geringen Streukundenanteil schließen. Das Vorhaben wird daher auch keinen nennenswerten zusätzlichen Verkehr aus anderen Gebieten erzeugen.*
- *Der Markt fungiert v. a. als Nahversorger für die bislang unterversorgten Stadtteile Ensheim und Eschringen. Von dem zu erwartenden Prognoseumsatz stammen etwa 93 % aus dem betrieblichen Einzugsgebiet. Davon wird der überwiegende Teil (deutlich mehr als 50 %) mit Kunden aus dem „Nahbereich (1,5 km-Radius)“ generiert. Damit dient das Vorhaben überwiegend der Nahversorgung i. S. der Festlegung des o. g. Leitfadens.*
- *Der Planstandort liegt am südlichen Ortsrand von Ensheim, mit Anschluss an die Wohngebiete im Norden. Eine im Zuge der Planung vorab durchgeführte Prüfung möglicher Alternativstandorte hat ergeben, dass keine besser geeigneten Flächen in zentraler Lage verfügbar sind. Der Planstandort liegt strategisch günstig in „Scharnierlage“ zwischen den Stadtteilen Ensheim und Eschringen. Dadurch eignet er sich optimal als Nahversorgungsstandort für beide Stadtteile.*

*Die Untersuchung der konkreten Auswirkungen, insbesondere auf zentrale Versorgungsbereiche sowie die Nahversorgung in der Standortkommune Saarbrücken, ergab, dass keine Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO vorliegen. Vielmehr dient das Vorhaben dazu, eine bestehende Versorgungslücke im Stadtgebiet zu schließen und langfristig die verbrauchernahe Grundversorgung in den Stadtteilen Ensheim und Eschringen zu sichern.*

*Aufgrund der Funktion des Edeka-Marktes als Nahversorger sowie der standörtlichen und städtebaulichen Besonderheiten ist im vorliegenden Fall absehbar, dass die Umsetzung des Vorhabens (Ansiedlung eines großflächigen Edeka-Marktes) nicht zu wesentlichen Auswirkungen auf die örtliche oder überörtliche Versorgungsstruktur, die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche oder sonstige Belange des § 11 Abs. 3 BauNVO führen wird. Das Vorhaben ist daher auch außerhalb eines Kern- und Sondergebietes zulässig.*

#### **7.1.5 Auswirkungen auf die Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen**

Mit der Neuansiedlung des Vorhabens werden neue Arbeitsplätze geschaffen und damit zu einer Verbesserung der Arbeitsmarktsituation beigetragen.

### **7.1.6 Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs**

Für das geplante Vorhaben wurde ein Verkehrsgutachten mit dem Nachweis der Verkehrsverträglichkeit erstellt, welches zusammengefasst zu folgendem Ergebnis kommt:

Das durch das Verkehrsgutachten ermittelte Verkehrsaufkommen zeigt, dass die geplante Bebauung mit einem EDEKA-Markt sowie weiteren Gewerbeflächen zu einer Erhöhung des Verkehrs in der Eschringer Straße führen wird. Basierend auf dem Verkehrsmodell der Landeshauptstadt Saarbrücken von 2017 liegt das aktuelle Verkehrsaufkommen bei etwa 1.438 Kfz pro Tag, wovon 188 Fahrten auf den Schwerverkehr entfallen. Unter Berücksichtigung einer prognostizierten, geringen jährlichen Verkehrszunahme wird das Verkehrsaufkommen bis zum Jahr 2040 auf etwa 1.724 Pkw-Einheiten pro Tag ansteigen.

Der geplante EDEKA-Markt mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.250 m<sup>2</sup> wird voraussichtlich 1.875 Fahrten pro Tag generieren. In den verkehrsreichsten Stunden wird mit einer Belastung von bis zu 104 Pkw-Einheiten pro Stunde gerechnet. Zusätzliche Verkehrsströme entstehen durch die geplanten Gewerbeflächen mit rund 193 Fahrten pro Tag sowie den durch Lieferverkehr bedingten 14 Lkw-Fahrten pro Tag für den Supermarkt und 38 Lkw-Fahrten pro Tag für die Gewerbenutzung. Die größte Verkehrslast wird in den Spitzenzeiten zwischen 07:00 und 08:00 Uhr sowie zwischen 17:00 und 18:00 Uhr erwartet.

Die Leistungsfähigkeit der geplanten Anbindung an die Eschringer Straße wurde anhand der HBS-2015-Richtlinien untersucht. Die Simulationsergebnisse zeigen, dass der Knotenpunkt Eschringer Straße / Stichstraße eine sehr gute Qualität des Verkehrsablaufs (QSV A) erreicht. Dies bedeutet, dass keine signifikanten Verkehrsbehinderungen oder Rückstaulängen zu erwarten sind. Eine besondere Verkehrsregelung, wie beispielsweise ein Linksabbiegestreifen, ist gemäß den Richtlinien nicht erforderlich.

Insgesamt wurde im Rahmen der verkehrlichen Untersuchungen festgestellt, dass die geplante Erschließung den zusätzlichen Verkehr ohne nennenswerte Einschränkungen aufnehmen kann. Die Erreichbarkeit des neuen Marktes sowie der Gewerbeflächen ist somit gewährleistet. Eine abschließende Verkehrszählung zur Validierung der Prognosen wird nach der Sperrung der L 108 voraussichtlich im Frühjahr 2025 erfolgen.

### **7.1.7 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.

## **7.2 GEWICHTUNG DES ABWÄGUNGSMATERIALS**

Die Gewichtung des Abwägungsmaterials erfolgt zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses.

## **7.3 FAZIT**

Ein Fazit wird zum Abschluss der Bauleitplan-Verfahren gezogen.

Aufgestellt: Homburg, den 14.03.2025

ARGUS CONCEPT GmbH

Dipl.-Geogr. Thomas Eisenhut