

Beschlussvorlage



Der Regionalverbandsdirektor

Vorlagen-Nr	0294/2017	Zuständigkeit:	Fachdienst 60: Regionalentwicklung und Planung
		Vorlagen-Datum:	14.09.2017

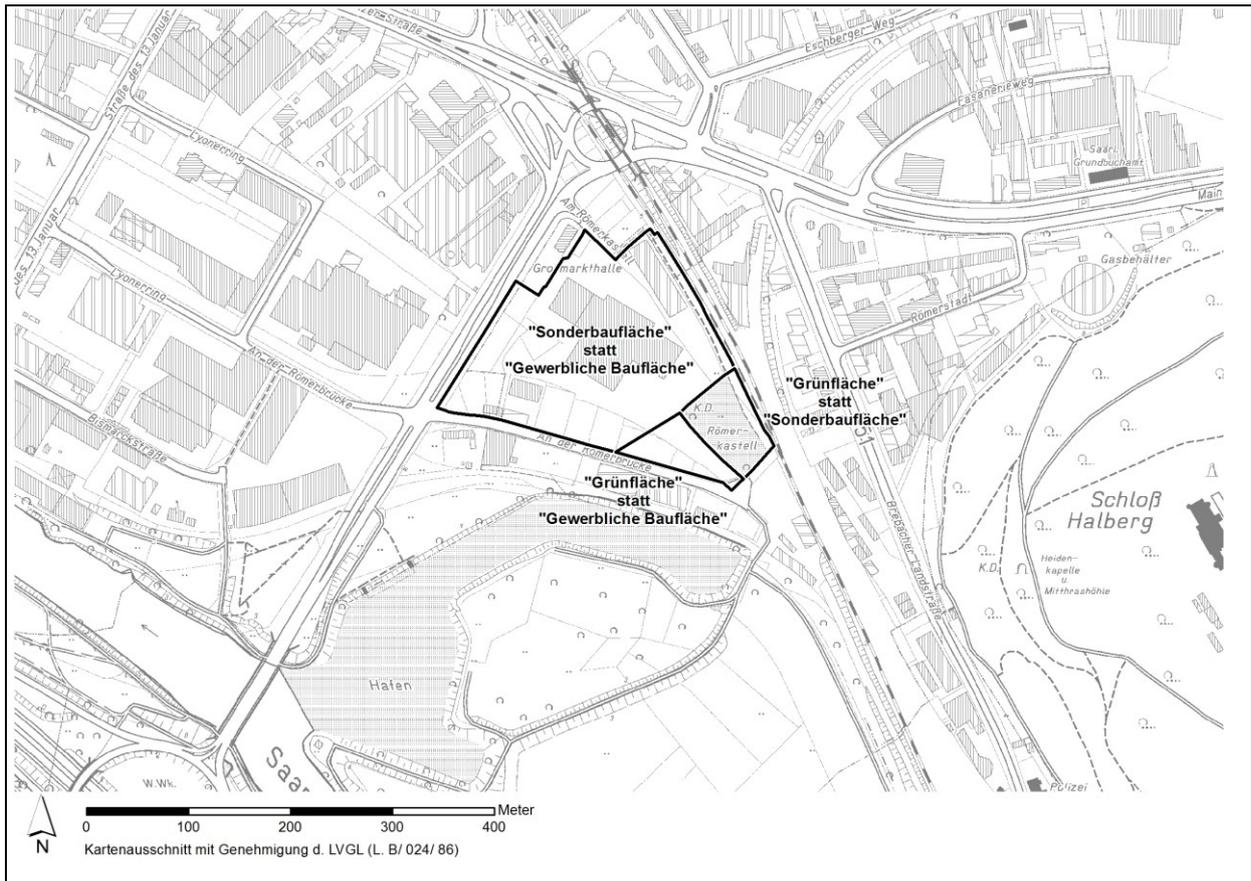
Änderung des Flächennutzungsplans in Saarbrücken, St. Johann, Bereich "Osthafen" Änderungs- und Auslegungsbeschluss

Beratungsfolge	Termin	Status	Beschlussart	Ergebnis
Kooperationsrat	20.10.2017	Ö	Entscheidung	

Beschlussvorschlag:

Der Kooperationsrat beschließt:

- den Flächennutzungsplan im dargestellten Bereich zu ändern in „Sonderbaufläche“ mit der Zweckbestimmung „Einrichtungshaus“, „Grünfläche“ statt „Sonderbaufläche“ mit der Zweckbestimmung „Denkmal“ sowie Grünfläche“ statt „Gewerbliche Baufläche“
- die Festlegung der Verkaufsflächenobergrenzen von max. 30.000 m² Gesamtverkaufsfläche, davon max. 15% (hier: 4.500 m²) zentrenrelevanter Sortimente innerhalb der Sonderbaufläche "Einrichtungshaus" gem. der raumordnerischen Beurteilung
- die Änderung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auszulegen und
- die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB parallel zur Auslegung durchzuführen.



Übersichtsplan

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 24.10.2016 hat die Landeshauptstadt Saarbrücken die Änderung des Flächennutzungsplans im o.g. Bereich von der derzeitigen Darstellung des Geltungsbereichs als „Gewerbliche Baufläche“ zu „Sonderbaufläche Möbelmarkt“, „Gewerbliche Baufläche“ zu „Grünfläche“ bzw. „Gemischte Baufläche“ sowie „Sonderbaufläche Denkmal“ zu „Grünfläche“ beantragt.

Die Teiländerung verfolgt das Ziel, die planungsrechtlichen Grundlagen für die Ansiedlung eines großflächigen Möbelmarktes (Firma Möbel Martin GmbH & Co. KG) mit ca. 30.000 m² Verkaufsfläche auf dem derzeitigen Großmarktgelände zu schaffen und die südlich angrenzenden Flächen einer multifunktionalen Nutzung zuzuführen.

Neben der parallel zum Bebauungsplanverfahren verfolgten Flächennutzungsplanänderung ist die Durchführung eines Raumordnungsverfahrens mit integriertem Zielabweichungsverfahren erforderlich, da das Vorhaben zum einen mit der Verkaufsfläche von 30.000 m² als großflächiges und raumbedeutsames Vorhaben mit überörtlicher Bedeutung eingestuft werden muss und da andererseits der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes von dem dort festgelegten Vorranggebiet für Gewerbe, Industrie und Dienstleistung abweichende Nutzungsabsichten aufweist, die derart nicht mit dem geplanten Einzelhandelsvorhaben vereinbar sind.

Die Landeshauptstadt bittet daher darum, für den nicht aus dem FNP entwickelten Bebauungsplan das Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan einzuleiten und den FNP wie oben dargestellt zu ändern.

Ziel der FNP-Änderung ist vorwiegend die Deckung des, im Einzelhandelsgutachten der LHS nachgewiesenen, Bedarfes der LHS an einem großflächigen Einrichtungshaus innerhalb des Stadtgebietes. Darüber hinaus sollen die Flächen südlich der Straße „An der Römerbrücke“ umstrukturiert werden und künftig verschiedene, städtebaulich verträgliche, Nutzungen ermöglichen.

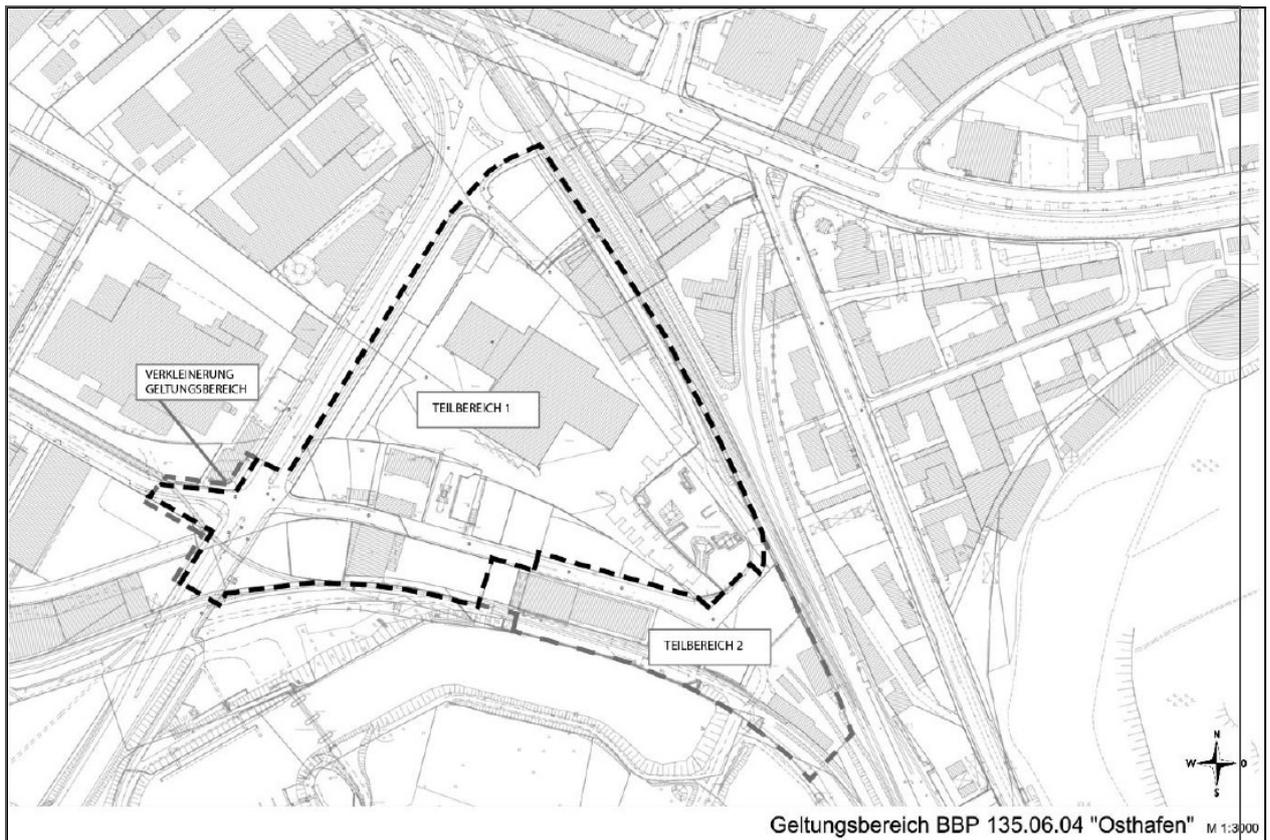
Der Kooperationsrat fasste daher am 9.12.2016 folgenden Beschluss:

"Der Kooperationsrat beschließt,

- den Flächennutzungsplan im dargestellten Bereich zu ändern in „Sonderbaufläche“ mit der Zweckbestimmung „Möbelmarkt“, „Grünfläche“ und „Gemischte Baufläche“ statt „Gewerbliche Baufläche“ sowie „Grünfläche“ statt „Sonderbaufläche“ mit der Zweckbestimmung „Denkmal“*
- die Änderungsabsicht bekannt zu machen sowie*
- das Zielabweichungsverfahren bei der Landesplanungsbehörde zu beantragen und gemeinsam mit der Landeshauptstadt Saarbrücken abzuwickeln."*

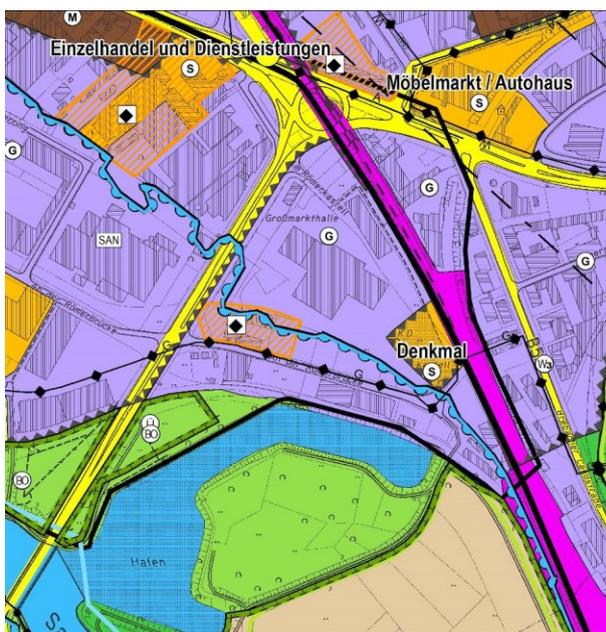
Die Fläche „Osthafen“ in Saarbrücken sollte zunächst gemäß des Antrags der Landeshauptstadt Saarbrücken zur Änderung des Flächennutzungsplanes künftig als „Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Möbelmarkt“, „Grünfläche“ und „Gemischte Baufläche“ statt „Gewerbliche Baufläche“ sowie „Grünfläche“ statt „Sonderbaufläche“ mit der Zweckbestimmung „Denkmal“ dargestellt werden (Vorentwurfsfassung).

Nach der frühzeitigen Beteiligung entschied sich die Landeshauptstadt Saarbrücken jedoch dazu, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes anzupassen und im ersten Schritt auf die Flächen des geplanten Einrichtungshauses, der direkt angrenzenden Grundstücke und die dazugehörigen Erschließungs- und Grünflächen, zu beschränken. Der bestehende Bebauungsplan wird daher in die Teilbereiche 1 und 2 unterteilt und in separaten Verfahren fortgeführt. Begründet wird dies mit verschiedenen Zeitachsen zur Realisierung der unterschiedlichen Bauprojekte im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Außerdem erfolgt eine redaktionelle Anpassung der öffentlichen Verkehrsfläche an den Bestand, im Einmündungsbereich der Straße „An der Römerbrücke“ zur Ostspange. Hier wurde der Geltungsbereich auf die bestehenden Grundstücksgrenzen der ausgebauten Straßen zurückgenommen. Ziel ist es im ersten Schritt für Teilbereich 1 (die Ansiedlung des Einrichtungshauses Möbel Martin) Planungsrecht zu schaffen. Da für Teilabschnitt 2 seitens der Landeshauptstadt eine Mehrfachbeauftragung ausgelobt wurde, deren Einarbeitung in die Bebauungsplanung sowie die Entscheidung über die künftige Entwicklung des Areals des Kreativzentrums noch nicht abschließend geregelt sind, soll dieser Teilbereich erst nach Vorlage eines abgestimmten Konzeptes fortgeführt werden.



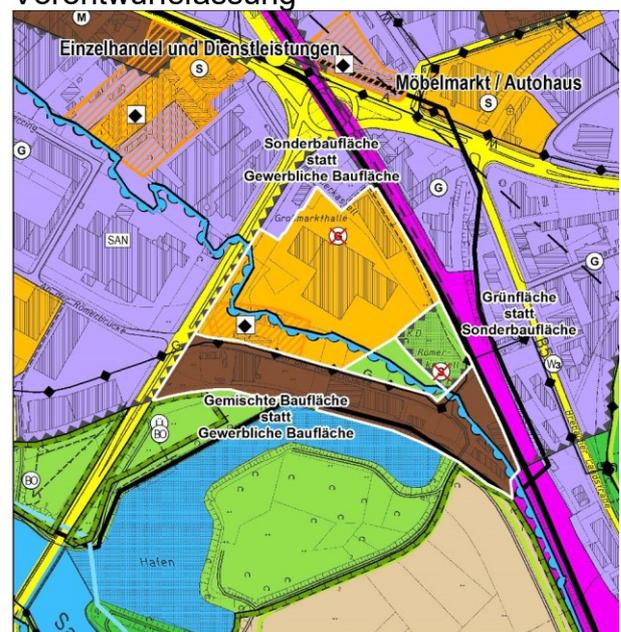
Die Zielerstellung der Flächennutzungsplanänderung ändert sich damit nur für den Bereich „Sonderbaufläche“ statt „Gewerbliche Baufläche“, „Grünfläche“ statt „Sonderbaufläche Denkmal“ sowie „Grünfläche“ statt „Gewerbliche Baufläche“ (Entwurfssfassung). Die ursprünglich geplante Änderung im Süden des Plangebietes von „Gewerblicher Baufläche“ in „Gemischte Baufläche“ entfällt in der Entwurfssfassung.

Derzeitige FNP-Darstellung



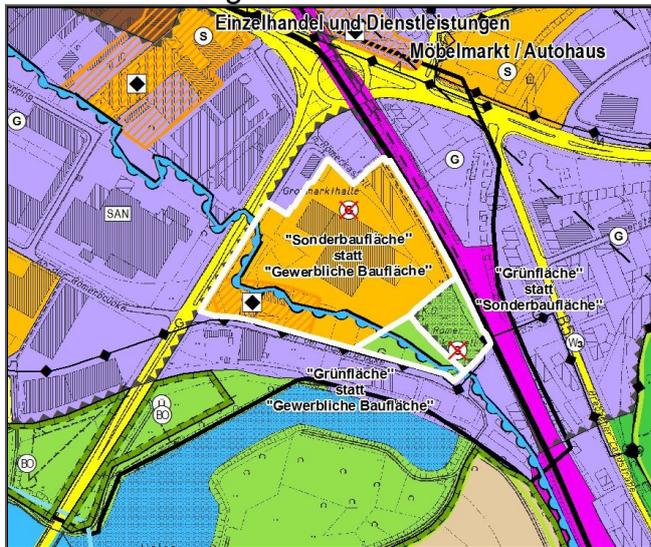
Kartenausschnitt mit Genehmigung des LKVK (LB/024/86)

Darstellung der FNP-Änderung in der Vorentwurfssfassung



Kartenausschnitt mit Genehmigung des LKVK (LB/024/86)

Darstellung der FNP-Änderung in der Entwurfsfassung



Kartenausschnitt mit Genehmigung des LKVK (LB/024/86)

Legende

	GEMISCHTE BAUFLÄCHE
	SONDERBAUFLÄCHE (z. B. UNIVERSITÄT)
	GEWERBLICHE BAUFLÄCHE
	GRÜNFLÄCHE

Zielabweichungsverfahren - Zielabweichungsentscheid

Im Landesentwicklungsplan Umwelt des Saarlandes ist das Gebiet der Planänderung als Vorranggebiet für Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen festgelegt.

„Die Vorranggebiete (VG) für Gewerbe, Industrie und Dienstleistung dienen der Sicherung und Schaffung von Dienstleistungs- und Produktionsstätten und den damit verbundenen Arbeitsplätzen. In VG sind Betriebe des industriell-produzierenden Sektors, des gewerblichen Bereiches sowie des wirtschaftsorientierten Dienstleistungsgewerbes zulässig. Daher sind im VG in größtmöglichem Umfang gewerbliche Bauflächen, Industrie- und Gewerbegebiete bzw. Dienstleistungs-Technologieparks oder Gründerzentren auszuweisen. Die Ansiedlung aller Formen von Einzelhandel mit mehr als 700 m² Verkaufsfläche sowie alle den v. g. Zielsetzungen entgegenstehende Nutzung sind in VG nicht zulässig.“

Im Rahmen des Zielabweichungsverfahrens ist der Nachweis zu erbringen, dass trotz des Vorhabens ausreichend Flächen für gewerbliche Nutzungen im Gemeindegebiet (hier: Landeshauptstadt Saarbrücken) Verfügung stehen. Daneben ist eine Standort-Alternativenprüfung im Stadtgebiet durchzuführen, bei der die spezifischen Anforderungen des Vorhabens großflächiger Möbelmarkt berücksichtigt werden.

Das Zielabweichungsverfahren wurde zeitgleich in einem integrierten Verfahren mit dem Raumordnungsverfahren durchgeführt.

Mit dem Bescheid der Landesplanungsbehörde vom 25.08.2017 zum beantragten Raumordnungs- und Zielabweichungsverfahren wird sowohl den beantragten Zielen des Zielabweichungsverfahrens als auch den beantragten Zielen des Raumordnungsverfahrens aus landesplanerischer Sicht zugestimmt (siehe Anlage).

Mit Blick auf die aktuell laufende Interkommunale Gewerbe- und Industrieflächenuntersuchung im Regionalverband Saarbrücken und den Masterplan Gewerbe- und Industrieflächen der Landeshauptstadt Saarbrücken ist darauf hinzuweisen, dass aufgrund der Umwidmung dieser Flächen für den großflächigen Einzelhandel, die gewerblichen Potentialflächen im Planungsverband geschmälert werden. Der Masterplan der Landeshauptstadt Saarbrücken hat festgestellt, dass der in der Stadt prognostizierte Bedarf zukünftig nicht mehr alleine auf dem Gebiet der Stadt selbst befriedigt werden kann. Damit kommt der bauleitplanerischen Sicherung

von gewerblich genutzten bzw. nutzbaren Flächen als Aufgabe für den Planungsverband eine größere Bedeutung zu, um seiner Pflichtaufgabe gem. §197 KSVG, der Förderung und Koordinierung einer geordneten Entwicklung des Verbandsgebietes nachzukommen.

Raumordnungsverfahren - Raumordnerische Beurteilung

Das Vorhaben des geplanten Einrichtungshauses ist aufgrund der zu erwartenden Gesamtverkaufsfläche gemäß den Ziffern 42 ff des Landesentwicklungsplans „Siedlung“ als großflächiges und raumbedeutsames Einzelhandelsvorhabens mit überörtlicher Bedeutung einzustufen. Der Landesentwicklungsplan Teilabschnitt „Siedlung“ vom 04. Juli 2006, Ziel 51 konkretisiert diese Vorgaben dahingehend, dass für die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen über 5.000 m² Verkaufsfläche in der Regel die Durchführung eines Raumordnungsverfahrens erforderlich ist.

Nach §15 des ROG i.V.m. § 6 Abs. 1 SLPG ist demnach ein Raumordnungsverfahren durchzuführen. Die Entscheidung hierüber obliegt der Landesplanungsbehörde.

Wegen der Größe der geplanten Verkaufsfläche und wegen des gewerblichen Vorranges ist ein Raumordnungsverfahren mit integriertem Zielabweichungsverfahren erforderlich. Im Raumordnungsverfahren sind die Ziele und Grundsätze für die Ansiedlung, Erweiterung und Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen zu berücksichtigen sowie weitere übergeordnete verkehrliche und umweltbezogene Aspekte zu untersuchen.

Die Einleitung und Durchführung des Raumordnungsverfahrens, kombiniert mit dem notwendigen Zielabweichungsverfahren, wurde mit Schreiben vom 15.02.2017 durch die Landeshauptstadt Saarbrücken bei der Landesplanungsbehörde im Ministerium für Inneres und Sport beantragt.

Der Raumordnungsbescheid der Landesplanungsbehörde vom 25.08.2017 – siehe Anlage zur Beschlussvorlage - mit den wichtigsten Inhalten zur allgemeinen Zulässigkeit, zur Größenordnung der Verkaufsfläche und zur Größenordnung der zulässigen Randsortimente wurde in den Bebauungsplan von Seiten der Landeshauptstadt übernommen und eingearbeitet.

Mit Blick auf die **potentiellen Auswirkungen des Vorhabens und der Flächennutzungsplanteiländerung auf die Städte und Gemeinden im Planungsverband** kommt die raumordnerische Beurteilung der Landesplanungsbehörde zum Ergebnis, dass das **"Beeinträchtungsverbot"** erfüllt wird und keine schädlichen Auswirkungen auf die auf das Zentrale-Orte-System und die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche im Sinne der Ziffer 45 des LEP, Teilabschnitt "Siedlung" zu erwarten sind.

Auszug aus der raumordnerischen Beurteilung der Landesplanungsbehörde bzgl. der Mitgliedsgemeinden im Planungsverband außerhalb der Standortgemeinde des Vorhabens (siehe S. 39ff der raumordnerischen Beurteilung im Anhang zur Beschlussvorlage).

" Zone 2 Mittelzentrum Völklingen

Das Einzelhandelsangebot des Zentralen Versorgungsbereiches wurde gutachterlicher aufgrund seiner Strukturschwächen als anfällig für Konkurrenzwirkungen eingestuft. Die Sortimentüberschneidung zwischen Zentralem Versorgungsbereich und Vorhaben wurden als überdurchschnittlich bewertet, so dass gutachterlich eine städtebauliche Maßgeblichkeitsschwelle von 8% festgelegt wurde, die um zwei Prozentpunkte unterhalb des i. d. R. kritischen Orientierungswert von 10

% liegt. Insofern ist die Strukturschwäche des Völklinger ZVB bereits durch die reduzierte Maßgeblichkeitsschwelle berücksichtigt.

Sortimentsgruppe	Bestands- umsätze in Mio. €	Umsatzumlen- kungen in Mio. €	Umsatzum- lenkungen in % des Bestandes
Glas, Porzellan, Keramik	0,5	...*	...*
Hausrat	1,4	0,1	7%
Heim- und Haustextilien	1,2	0,1	8%
Kunstgewerbe, Bilder	1,2	0,1	8%
Summe zentrenrelevant	4,3	0,3	7%
Möbel, Korb-, Kork- und Flechtwaren	0,5	...*	...*
Teppiche, Läufer, Kelims	0,3	...*	...*
Lampen und Leuchten	0,0	...*	...*
Summe nicht-zentrenrelevant	0,8	...*	...*
Summe alle Sortimente	5,1	0,3	5%

Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen

Ministerium für Inneres, Bauen und Sport – Landesplanungsbehörde Seite 47/94

Abbildung 20: Umsatzumlenkungen („Worst Case“) im ZVB Völklingen (Quelle: Verträglichkeitsanalyse)

Die Umsatzumlenkungsquoten erreichen, sofern sie überhaupt den Mindestwert von 0,1 Mio. € annehmen, bei den zentrenrelevanten Sortimenten 7 % und in der Summe nicht mehr als 0,3 Mio. €. Der nicht-zentrenrelevante Sortimentbereich im ZVB verliert nochmals 0,3 Mio. €, was ebenfalls einen relativen Verlust von 7 % bedeutet. Bezogen auf den Gesamtumsatz des ZVB Völklingen von lediglich 39,8 Mio. € wird die Umsatzumlenkungsquote mit 1,5% des gesamten Innenstadtumsatzes prognostiziert, wobei die Umsatzverluste überwiegend auf discount- und preisorientierte Betriebe, die die untersuchten Sortimente in der Regel als Neben- oder Randsortiment führen, treffen.

Vor dem Hintergrund der vergleichsweise geringen Größenordnungen, der Einhaltung der (reduzierten) individuellen Maßgeblichkeitsschwelle und im Hinblick auf mögliche Anpassungschancen sind die ermittelten Umsatzumlenkungen lediglich als Wettbewerbswirkung bewertet, **so dass städtebaulich schädliche Wirkungen auf den Zentralen Versorgungsbereich Völklingens aus gutachterlicher und raumordnerischer Sicht auszuschließen sind.**

Für die Zuständigkeit der Flächennutzungsplanänderung ergibt sich, dass die bauleitplanerische Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung "Einrichtungshaus" raumordnerisch verträglich ist, solange die Vorgaben des Zielabweichungsentscheids und der raumordnerischen Beurteilung eingehalten werden.

Von Seiten der Verwaltung wird empfohlen, die von der Landesplanungsbehörde formulierten Verkaufsflächenobergrenzen in die Flächennutzungsplanänderung als Grundzüge der Planung aufzunehmen und entsprechend textlich festzulegen (siehe Beschlussvorschlag). Damit kann auch den Belangen der Mitgliedsgemeinden im Planungsverband (hier insb. Völklingen als Mittelzentrum) Rechnung getragen werden.

Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit:

Der Regionalverband Saarbrücken hat in der Zeit vom 14. Juni 2017 bis einschließlich 28. Juni 2017 eine frühzeitige Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger zur Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich „Osthafen“ in Saarbrücken durchgeführt - Parallel zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplanvorentwurf bei der Landeshauptstadt Saarbrücken. Am 28. Juni 2017 wurde die Öffentlichkeit zudem im Rahmen einer Bürgerinformationsveranstaltung im Rathaus St. Johann über die Planung informiert.

Die anwesenden Teilnehmer haben sich zu grundsätzliche Fragen zum Bebauungsplan und Flächennutzungsplan geäußert. Grundlegende Bedenken wurden nicht geäußert.

Seitens des Vertreters des ansässigen Gewerbeunternehmens am östlichen Ende der Straße „An der Römerbrücke“ wurde auf bereits getätigte und weitere geplante Investitionen am Standort hingewiesen und der Wunsch bekräftigt, am angestammten Standort zu verbleiben. Die Ausweisung als Sondergebietsfläche (SO 2) wird als Nachteil gegenüber der bestehenden GE-Festsetzung gesehen, die weiterhin gewünscht wird. Seitens der Stadterwaltung wird eine Prüfung des Festsetzungskatalogs für dieses Areal zugesagt.

Seitens des Motorboot-Club Saar e.V. wird auf die hohe Geräuschbelastung für die Dauerliegeplätze und die Gastliegeplätze im Hafengebiet aufgrund der zahlreichen Veranstaltungen im Bereich des Silos, auf die kritische Parksituation und die damit des Öfteren verhinderte Zufahrt zum Hafen hingewiesen.

Es wird befürchtet, dass bei einer Lärmbelastung der Hafen zukünftig für Übernachtungen gemieden wird.

Die Geräuschsituation wird im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan untersucht. Daraus werden Konsequenzen abzuleiten sein. Die Parksituation ist im Bebauungsplan nur begrenzt planerisch zu lösen.

Ein weiterer Teilnehmer fragt nach den zu erwartenden zusätzlichen Verkehren infolge des Einrichtungshauses Möbel Martin.

Das vorgelegte Verkehrsgutachten geht von ca. 1.500 Fahrten zusätzlich wochentags und von zusätzlich 1.800 Fahrten samstags aus. Laut Gutachten kann der Mehrverkehr mit unterschiedlichen Qualitäten an den benachbarten Kreuzungen und Kreisverkehrsplätzen abgewickelt werden.

Im Rahmen der Veranstaltung wurden keine weiteren Fragen gestellt.

Es gingen beim Regionalverband Saarbrücken keine schriftlichen Anregungen von Bürgerinnen und Bürgern ein.

Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB fand im Zeitraum 14. Juni 2017 bis 10. Juli 2017 statt.

Das **Referat OBB 1.1: Landesplanung, Bauleitplanung im Ministerium für Inneres, Bauen und Sport** weist darauf hin, dass die geplanten Darstellungen des Flächennutzungsplans (Anm.: gemischte Baufläche im südlichen Bereich) nicht mit den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes (Anm. d. Verw.: Gewerbegebiet und

Sondergebiet "Kreativzentrum") (Stand März 2017) übereinstimmen würden. Um das Entwicklungsgebot in Gänze zu erfüllen wird die inhaltliche Abstimmung für erforderlich gehalten. Zudem wird dringend angeraten, den nächsten Verfahrensschritt, d.h. § 4 Abs. 2 BauGB, erst nach Abschluss des Zielabweichungs- und Raumordnungsverfahrens durchzuführen.

Das **Eisenbahnbundesamt** weist darauf hin, dass die Deutsche Bahn AG in Nähe der geplanten Maßnahme Betriebsanlagen einer Eisenbahn betreibt und daher zu beteiligen ist. Das Plangebiet liegt an der Eisenbahnstrecke 3251 Saarbrücken Hanweiler.

Das **Ministerium für Bildung und Kultur/Landesdenkmalamt** weist darauf hin, dass das Bodendenkmal Römerkastell eine größere Fläche einnimmt als bislang eingetragen. Bei nachrichtlicher Übernahme als Kulturdenkmal für den Bereich „Sonderbaufläche Denkmal“ und Erweiterung um den südwestlich daran anschließenden Bereich „Gewerbliche Baufläche“ bestehen grundsätzlich aber keine Bedenken. Darüber hinaus ist mit römischen Befunden im gesamten Umfeld zu rechnen (Plan mit Ausbreitung römischer Fundstreuung wurde beigelegt).

Die Ortsgruppe Saarbrücken im **BUND Landesverband Saarland**, bittet um Hinwirkung auf eine Verbesserung des Hochwasserschutzes gegenüber dem jetzigen Zustand durch eine Einschränkung der Bebauung im Bebauungsplan.

Die Referate des Ministeriums für **Wirtschaft, Arbeit, Energie und Verkehr**, weisen auf folgende Punkte hin:

Straßenbaureferat: Aufgrund der erheblichen verkehrlichen Auswirkungen durch das Vorhaben auf den Kreisverkehrsplatz St. Arnual und die Anschlussstelle Saarbrücken-St. Arnual an der A620, ist eine enge Abstimmung mit dem Landesbetrieb für Straßenbau erforderlich.

Tourismusreferat: Sofern die Belange des Schutzgutes „Stadt und Landschaftsbild, Erholungsfunktion“ gem. Ziffer 2.1 und 2.2 des Umweltberichtes vom 13.06.2017 berücksichtigt werden, bestehen keine Bedenken.

Referat Wirtschafts- und Strukturpolitik: Positive Bewertung des Vorhabens - keine Bedenken.

Öffentlicher Personennahverkehr: Bei der Flächenbeanspruchung sind die Belange der Saarbahn zu berücksichtigen.

Die **Creos Deutschland GmbH** teilt mit, dass durch das Vorhaben eine Gashochdruckleitung verläuft (Plan beigelegt). Sie weisen darauf hin, dass Baumaßnahmen im Bereich des Schutzstreifens der Leitung nicht zulässig sind. Vor Baubeginn ist eine detaillierte technische Abstimmung vorzunehmen. Die Leitungen inkl. Schutzstreifen sowie die Auflagen der beiliegenden „Anweisung zum Schutz von Gashochdruckleitungen“ sollen in den Flächennutzungsplan übernommen werden.

Dem **EVS - Abwasserwirtschaft** liegen keine Informationen über Leitungsverläufe im Plangebiet vor. Auch die **EVS – Abfallwirtschaft** macht keine Anregungen oder Bedenken geltend, weist jedoch darauf hin, bei der Planung die Abfallwirtschaftssatzung §§ 7, 8, 13, 15, 16 sowie die berufsgenossenschaftlichen Vorschriften zu beachten.

Die **Deutsche Bahn AG** äußert keine Bedenken, bittet jedoch um Beteiligung im weiteren Verfahren

Die **E-Plus Mobilfunk GmbH** informiert die LHS darüber, dass durch das Plangebiet sieben ihrer Richtfunkverbindungen laufen und Gebäude (sowie während der Bauphase auch Baukräne) daher eine gewisse Höhe nicht überschreiten dürfen. Die Richtfunktrassen sollen in den Bebauungsplan bzw. Flächennutzungsplan übernommen und entsprechende Bauhöhenbeschränkungen festgelegt werden.

Das **Landesamt für Umwelt und Arbeitsschutz** (LUA) äußert sich im Flächennutzungsplanverfahren analog der Stellungnahme im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens, die zusammenfassend wiedergegeben wird. Im Hinblick auf den **Artenschutz** wird darauf hingewiesen, dass es innerhalb des Plangebietes ein Vorkommen von Mauereidechsen (FFH-Art-Anhang 4) gibt, deren Bestände durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt werden dürfen. Für das weitere Verfahren rät das LUA zur Erstellung eines Fachgutachtens mit dem Aufzeigen von CEF und FCS-Maßnahmen, die geeignet sind, die Art während der Bau- und Betriebsphase dauerhaft im Gebiet zu halten. Eine enge Abstimmung mit dem LUA in seiner Funktion als Untere Naturschutzbehörde ist hier geboten. Weiterhin gibt es die Betroffenheit von besonders geschützten europäischen Vogelarten (hier Haussperling, Turmfalke und Mauersegler), deren Niststätten durch den geplanten Abriss verloren gehen, und denen während der Bauphase beginnend mit dem Frühjahr 2018 in räumlicher Nähe Ersatznistplätze angeboten werden müssen. Die Artenerfassung der Tagfalter, Amphibien, Reptilien, Fledermäuse und Vögel sollte durch eine Kartierung der vorhandenen Vegetation ergänzt werden. Auch hier wird eine enge Abstimmung mit dem LUA empfohlen. Unmittelbar angrenzend an das Plangebiet erstreckt sich das **Schutzgebiet** NATURA 2000-Gebiet St. Arnualer Wiesen. Die vorgelegte Untersuchung (FFH-Screening) belegt, dass nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Auswirkungen auf das NATURA 2000-Gebiet zu erwarten sind und eine umfangreiche FFH-Verträglichkeitsstudie nicht durchgeführt werden muss. Auch das in räumlicher Nähe gelegene LSG „Halberg“ ist durch die Planung nicht betroffen. Für die weitergehende **Grünplanung**, insbesondere bei der Auswahl der großkronigen Bäume für die Parkplatzbepflanzung, empfiehlt das LUA die Verwendung von regionaltypischen Laubbäumen (keine gefüllt blühenden Bäume und Sträucher), sowie zur Unterpflanzung ungefüllt blühende bodendeckende Rosen in Verbindung mit Lavendel (diese Kombination hat sich als besonders insektenfreundlich erwiesen) und /oder eine Ansaat mit regionaltypischen Saatgut. Bei der Auswahl der **Beleuchtung** sollte darauf geachtet werden, dass insektenfreundliche Beleuchtungssysteme zur Anwendung kommen. Das LUA kann hier ebenfalls Hilfestellung leisten. In Bezug auf den **Trink- und Grundwasserschutz** hält das LUA fest, dass die Flächen sich innerhalb der Schutzzone III des mit Verordnung vom 13.12.1989 festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes „St. Arnual (C31)“, zu Gunsten der Stadtwerke Saarbrücken AG, befindet. Die Aufstellung des Bebauungsplanes bedarf keiner Ausnahmegenehmigung gem. § 4 der Wasserschutzgebietsverordnung. Durch die beabsichtigte Nutzung und Bebauung können Verbotsbestimmungen der geltenden Wasserschutzgebietsverordnung berührt werden und bedürfen somit einer Ausnahmegenehmigung gem. § 4 der Wasserschutzgebietsverordnung. Im Rahmen der späteren Umsetzung von Baumaßnahmen ist deren Vereinbarkeit mit den Anforderungen bzw. den Vorschriften der Wasserschutzgebietsverordnung zu überprüfen. Erst nach Vorlage der konkreten Bauanträge unter Berücksichtigung der rechtlichen Vorgaben können die ggfs. Erforderlichen Auflagen festgesetzt und eine eventuell benötigte Ausnahmegenehmigung erteilt werden. Aufgrund der Lage im Trinkwasserschutzgebiet befindet sich der Bebauungsplanbereich innerhalb eines unzulässigen Gebietes im Hinblick auf die Gewinnung von Erdwärme. Dabei handelt es sich um Gebiete mit wichtigen wasserwirtschaftlich konkurrierenden Nutzungen, in denen der Einsatz von Anlagen zur oberflächennahen Erdwärme in aller Regel ausgeschlossen ist. Somit kann dem Einsatz von Geothermie für den Planbereich nicht zugestimmt werden. Im Hinblick auf den **Hochwasserschutz/ die Gewässerentwicklung** hält das LUA fest, dass sich der südliche Teil des Geltungsbereiches des Baubauungsplans in dem mit Verordnung vom 22.06.2009

festgesetzten Überschwemmungsgebiet (ÜSG) der Saar befindet. Bei einem hundertjährigen Hochwasser (HQ100) stellen sich insbesondere südlich der Straße „Zur Römerbrücke“ Wasserstände von 0,5 m bis zu 2 m ein. Bei der Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes handelt es sich nicht um eine Erweiterung von Baugebieten oder Baufeldern, sondern um eine Änderung der baulichen Nutzungsart, um eine städtebauliche Neuordnung zu ermöglichen. Der Verbotstatbestand nach § 78 Abs. 1 Nr. 1 WHG ist damit nicht betroffen. Das Maß der baulichen Nutzung entspricht weiterhin der Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplans. Gleichwohl sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB die Belange des Hochwasserschutzes bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Auf die Beachtung der Schutzvorschriften nach § 78 WHG und § 80 SWG wird in der Begründung zum Bebauungsplan (Anlage 1 Seite 58 Absatz 2) hingewiesen. Der Absatz ist um folgende Konkretisierung zu ergänzen: „Hier ist im Besonderen auf § 78 Abs. 3 WHG zu verweisen. Nach diesem kann die Errichtung oder Erweiterung von baulichen Anlagen nur genehmigt werden, wenn im Einzelfall das Vorhaben

1. die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verlorengelassenem Rückhalteraum zeitgleich ausgeglichen wird,
2. den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,
3. den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und
4. hochwasserangepasst ausgeführt wird.“

Im Sondergebiet „Einrichtungshaus“ befindet sich der geplante Standort des neuen Einrichtungshauses außerhalb des ÜSG. Vom ÜSG betroffen sind nach derzeitiger Planung nur die dazugehörigen Parkplatzflächen. Unter dem geplanten Einrichtungshaus verläuft der Kieselbach als verrohrtes Gewässer. Dieser ist auf einer Strecke von weit mehr als 2km von der Ecke Kobenhüttenweg/Weimarer Straße bis zur Mündung in die Saar verrohrt und intensiv überbaut. Eine Rückführung in einen naturnahen Zustand durch eine Offenlegung des Gewässers ist ausgeschlossen. Daher kann von den Regelungen des § 56 SWG abgesehen und einer Überbauung, vorbehaltlich der Detailprüfung im Rahmen einer wasserrechtlichen Genehmigung, grundsätzlich zugestimmt werden. Südlich der Straße „Zur Römerbrücke“ sind im Sondergebiet SO2 „Kreativzentrum“ mit der Änderung u.a. Wohngebäude, Geschäftsbetriebe, Gewerbegebiete, kulturelle Einrichtungen sowie Vergnügungsstätten zulässig. Im Gewerbegebiet GE3 sind Gewerbebetriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig. Auf Grund der hohen Wasserstände von bis zu 2 m bei einem HQ100 und der in diesem Bereich zulässigen sensiblen Nutzung bestehen erhöhte Anforderungen an hochwasserangepasste Bauweise nach § 78 Abs. 3 Nr. 4 WHG. Diese beinhalten für den Hochwasserfall z.B. die Anpassung der Bausubstanz (Widerstehen, Nachgeben oder Ausweichen), die Erreichbarkeit, die Aufrechterhaltung des Geschäfts- und Gewerbebetriebes, der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in Gewerbebetrieben etc. Die tatsächlichen Anforderungen und Auflagen können erst bei Vorlage konkreter Bauantragsunterlagen bewertet und festgesetzt werden. Zum Thema **Entwässerung** hält das LUA fest, dass zur Bewirtschaftung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers im weiteren Bebauungsplanverfahren ein Konzept entwickelt werden soll, das unter den Maßgaben des vorrangigen Grundwasserschutzes Maßnahmen zur Rückhaltung, falls möglich Versickerung und (gedrosselte) Ableitung des Regenwassers vorsieht. Dieses Entwässerungskonzept ist dem LUA zur fachtechnischen Prüfung vorzulegen. Für die Einleitung des Niederschlagswassers in die Saar bzw. in den Kieselbach ist eine Erlaubnis nach § 10 WHG durch das LUA erforderlich. Die mechanisch-biologische Reinigung des Schmutzwassers erfolgt in der Kläranlage Burbach (KA 240,

Ausbaugröße: 200.000 Einwohner) unter Einhaltung der im Anhang 1 der Abwasserverordnung vom 15. Oktober 2002 maßgebenden Anforderungen. Die Schmutzwasserentsorgung ist als ordnungsgemäß gesichert zu erachten. In Bezug auf den **Lärmschutz** weist das LUA darauf hin, dass im Rahmen des parallel eingeleiteten Raumordnungsverfahrens die schalltechnischen Auswirkungen auf die Verkehrs- und Gewerbelärsituation untersucht wurden. Im Sondergebiet „Kreativzentrum“ wird zur Nachtzeit der für Mischgebiete geltende Immissionsrichtwert von 45 dB(A) um bis zu 9 dB überschritten. Der Pegel wird maßgeblich bestimmt durch die Geräuschemissionen des bestehenden GE 3. Das LUA schlägt vor im SO „Kreativzentrum“ eine schutzbedürftige Nutzung (z.B. Wohnen) im Nachtzeitraum auszuschließen. Wenn der Ausschluss nicht vorgesehen wird, bittet das LUA, in die Ziffer 1.6 der textlichen Festsetzung folgendes aufzunehmen: „Durch eine geeignete Grundrissgestaltung im SO „Kreativzentrum“ ist zu gewährleisten, dass Fenster von schutzbedürftigen Räumen (Schlaf- und Kinderzimmer) an der Südfassade der Gebäude angeordnet werden. Ist dies nicht möglich, sind in die schutzbedürftigen Räume Fenster einzubauen, die mindestens der Schallschutzklasse 4 mit einem bewerteten Schalldämm-Maß $R'w$ von 40 dB gemäß der VDI 2719 entsprechen (Forderung aus dem Bebauungsplan) und über eine innenliegende Lüftung verfügen.“ Das LUA weist darauf hin, dass im Planteil des Bebauungsplans zusätzlich die Fläche der teilsanierten Altlast „Tankstelle Degand“ (SB_591) zu kennzeichnen ist. Die Kennzeichnung der Flächen hat so zu erfolgen, dass alle den Altlasten zugerechneten Flächen /Flurstücke vollständig gekennzeichnet werden. Im Textteil des Bebauungsplans sind die Altlastenverdachtsfälle „Maull-Kfz-Zubehör/Autoverwertung Saar (SB_636), die teilsanierte Altlast „Tankstelle Degand“ (SB_591) und die teilsanierte Altlast Raab-Karcher, Aral-Tanklager (SB_649) an entsprechender Stelle aufzulisten. Um das Gefährdungspotential der Fläche darstellen zu können (gerade im Fall der Lage im Wasserschutzgebiet) ist der Umwelttechnische Bericht um die Eluatwerte für BTEX, MKW und PAK, wie in BBodSchV dargestellt, zu ergänzen. Gleichzeitig sind die im Saarland festgelegten Werte für PAK und MKW im Feststoff anzuwenden. Aus Sicht des LUA können die vom Gutachter gemachten Aussagen für die teilsanierte Altlast „Aral Tanklager Raab Karcher (SB_649) nicht uneingeschränkt geteilt werden. Die unter den noch bestehenden Gebäuden gelegenen Teilflächen sind bislang nach den, dem LUA, vorliegenden Informationen, noch nicht ausreichend auf Bodenkontaminationen untersucht worden, eine Sanierung der Fläche hat dort nicht stattgefunden. Auf diesen Umstand wurde von Seiten des LUA in allen Vorgesprächen wiederholt hingewiesen. Nach derzeitigem Sachstand sind diese Untersuchungen nach Gebäudeabriss durchzuführen. Auf der Grundlage dieser Untersuchungen kann dann das weitere Vorgehen gemeinsam festgelegt werden. Im weiteren Planverlauf (§ 4 Abs. 2 BauGB) ist eine Beteiligung des LUA erforderlich. Die **IHK Saarland**, die **Landwirtschaftskammer**, die **LEG Service GmbH (im Auftrag der Hafенbetriebe Saarland GmbH)**, die **VSE** Verteilernetz GmbH, die **steag** New Energies GmbH, die **Amprion GmbH** und das **Oberbergamt des Saarlandes** äußern keine Bedenken. Die **Vodafone Kabel Deutschland GmbH** äußert zum jetzigen Zeitpunkt keine Bedenken, bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden sie eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über den vorhandenen Leitungsbestand abgeben. Die **Stadtwerke Saarbrücken** äußern gegen die Änderung des Flächennutzungsplans grundsätzlich keine Bedenken. Sie teilt jedoch mit, dass eine zusätzliche Erschließung erforderlich ist und die Kosten der Erschließung zu Lasten des Erschließungsträgers gehen. Außerdem sind die vorhandenen Versorgungsanlagen bei der Planung zu berücksichtigen und vor Grundstücksverkauf dinglich zu sichern. Die Stadtwerke

weisen auch darauf hin, dass alle im BBP-Gebiet befindlichen Versorgungsanlagen jederzeit frei zugänglich und die Trassen mit Baustellenfahrzeugen befahrbar sein müssen. Ein Überbauen mit Gebäuden oder befestigten Oberflächen sowie die Bepflanzung von Bäumen und Buschwerk sind unzulässig. Die Lage der vorhandenen Versorgungsanlagen können den beigefügten Planunterlagen entnommen werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Die im Rahmen des Erörterungstermins von Seiten der Öffentlichkeit angebrachten Bedenken bzw. Anregungen betreffen die konkrete Ebene des Bebauungsplans.

Der Wortlaut der Stellungnahmen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB eingegangen sind, wurde der Beschlussvorlage beigefügt.

Die Bedenken und Empfehlungen der **Ortsgruppe Saarbrücken im BUND Landesverband Saarland, des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit, Energie und Verkehr, der Creos Deutschland GmbH, der EVS, des Landesamts für Umwelt und Arbeitsschutz sowie der Stadtwerke Saarbrücken** betreffen die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und sind demnach auf der Ebene der Bebauungsplanung zu berücksichtigen. Die Gashochdruckleitungen, auf die die Creos Deutschland GmbH hinweist, sind bereits im Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen.

Den Anregungen des **Referats OBB 1.1: Landesplanung, Bauleitplanung im Ministerium für Inneres, Bauen und Sport** wurde dahingehend gefolgt, dass nach Rücksprache mit der Landeshauptstadt Saarbrücken die Änderung der Darstellung im südlichen Teilbereich in eine gemischte Baufläche im nun auszulegenden Planentwurf nicht mehr enthalten ist. Dies wird damit begründet, dass die Landeshauptstadt Saarbrücken den Bebauungsplan in mehrere Abschnitte teilt. Die Darstellungen des Bebauungsplanes, Teilabschnitt 1, stimmen nun mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes überein. Auch kann der nächste Verfahrensschritt gem. § 4 Abs. 2 BauGB eingeleitet werden, da das Zielabweichungsverfahren sowie das Raumordnungsverfahren zum jetzigen Zeitpunkt abgeschlossen sind.

Die **Deutsche Bahn AG** wurde bereits vor dem Hinweis des Eisenbahn-Bundesamtes im Rahmen der TÖB-Beteiligung beteiligt.

Die Anregung des **Ministeriums für Bildung und Kultur/Landesdenkmalamt** wird im Bebauungsplan berücksichtigt, indem das Bodendenkmal Römerkastell inkl. dem südwestlich angrenzenden Bereich gem. § 9 Abs. 6 BauGB als „Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles) die dem Denkmalschutz unterliegen“ nachrichtlich dargestellt wird.

Der Anregung der **E-Plus Mobilfunk GmbH**, wird zur Kenntnis genommen.

Es wird empfohlen, die Stellungnahme gem. der Verwaltungsempfehlung abzuwägen und den Änderungs- und Offenlagebeschluss zu fassen.

Anlage/n:

Zielabweichungsentscheid und Raumordnerische Beurteilung