

**Landeshauptstadt
Saarbrücken**



Bauleitplanung

**Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
gem. § 3 Abs. 1 BauGB**

BBP-Nr. 113.04.01

**„Zwischen Gersweilerstraße und BAB 620-Westlicher
Teilbereich“ im Stadtteil Alt-Saarbrücken**

Erörterungstermin

**am Mittwoch, 28.08.2013 um 16.00 Uhr
im Rathaus St. Johann, 3. Etage, Zi. 312**

Aushang der Planungen

vom 16.08.2013 bis 28.08.2013

- im Stadtplanungsamt, Bahnhofstraße 31, 9. Etage

Weitere Informationen

Stadtplanungsamt, Erika Mühlen

Tel. Nr. 0681/905-4015

Liebe Mitbürgerinnen, liebe Mitbürger,

die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung ist in § 3 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) geregelt.

Sie sieht eine öffentliche Unterrichtung über die der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zu einem frühestmöglichen Zeitpunkt vor. Dabei ist den Bürgerinnen und Bürgern allgemein Gelegenheit zur Äußerung und zur Erörterung gegeben.

Das förmliche Auslegungsverfahren ist im Baugesetzbuch ebenfalls vorgesehen und dort in § 3 Abs.2 BauGB geregelt.

Die Landeshauptstadt Saarbrücken stellt Ihnen das Konzept des zur Aufstellung beschlossenen Bebauungsplanes unter Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung öffentlich durch Aushang im Stadtplanungsamt, Bahnhofstraße 31 vor.

Darüber hinaus wird Ihnen Gelegenheit gegeben, bei einem Darlegungs- und Erörterungstermin die Information zu vertiefen und sich zur beabsichtigten Planung zu äußern.

Den vorgesehenen Termin entnehmen Sie bitte der ersten Seite.

Die nachfolgenden Seiten dienen Ihrer Information über die beabsichtigten Planungen.

Mit freundlichen Grüßen

gez. 

Beigeordnete
Dr. Rena Wandel-Hoefler
Baudezernentin

Landeshauptstadt Saarbrücken

BEBAUUNGSPLAN Nr. 113.04.01
„BBP Zwischen Gersweilerstraße und BAB 620 -
westlicher Teilbereich“

Kurzinformation



Stand: Juli 2013,
Bearbeitet für die Landeshauptstadt Saarbrücken

1 VORBEMERKUNGEN

- Aufstellung* Die Landeshauptstadt Saarbrücken hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 113.04.01 „BBP Zwischen Gersweilerstraße und BAB 620 - westlicher Teilbereich“ beschlossen. Der Geltungsbereich des ursprünglichen Aufstellungsbeschlusses aus dem Jahr 2008 für den Bebauungsplan Nr. 113.04.00 „Busdepot-ehemaliger Milchhof“ wird auf den Bereich des jetzigen Geltungsbereiches reduziert, da für das Busdepot zwischenzeitlich kein Änderungsbedarf mehr besteht.
- Planungsziel und Planungserfordernis* Auf dem brachliegenden Gelände des ehemaligen Milchhofs ist die Errichtung eines Möbelmarktes geplant. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür zu schaffen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.
- Der Geltungsbereich zwischen Gersweilerstraße und Saaruferstraße sowie zwischen der Straße Deutschmühlental und dem Gelände der Saarbahn AG umfasst nicht nur das ehemalige Milchhofgelände selbst, sondern darüber hinaus auch den vorhandenen Parkplatz am Deutschmühlental und die gewerblich genutzten Grundstücke bis zum Gelände der Saarbahn AG, ein Areal, das ebenfalls überplant werden soll, damit der innenstadtnahe und verkehrstechnisch sehr günstig gelegene Gesamtbereich seiner exponierten Lage zwischen Autobahn, Freizeit- und Erholungszentrum und dem derzeitigen Messegelände besser gerecht werden kann.
- Verfahren* Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sind somit nicht erforderlich, werden jedoch auf freiwilliger Basis dennoch durchgeführt.
- Für das Plangebiet existiert bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan (Nr. 113.04.00, Änderung des Ortsplanteilabschnitts I, Baugruppeneinheiten, XXIII, XXXVI, XXXVII, XXXVIII, aus dem Jahr 1979), der den Bereich der jetzigen Baugebiete als Gewerbegebiet festsetzt. Der rechtskräftige Bebauungsplan wird im Bereich des jetzigen Geltungsbereiches geändert. Die übrigen Festsetzungen bleiben davon unberührt.
- Kurzbegründung* Bei der vorliegenden Kurzbegründung handelt es sich um eine Zusammenfassung der wesentlichen Inhalte des Bebauungsplanes und seiner Begründung. Sie ersetzt nicht die Begründung des Bebauungsplanes. Diese enthält im Gegensatz zum vorliegenden Text ausführliche Erläuterungen zur Bestandssituation, zu den Festsetzungen, zur Grünordnung und zu den Auswirkungen der Planung.

2 BESTANDSSITUATION

Das rund 5,4 ha große Plangebiet lässt sich derzeit in folgende Bereiche untergliedern:

- **Vorhandene Straßen**

Das Plangebiet wird an drei Seiten von den vorhandenen Straßen Gersweilerstraße, Deutschmühlental und Saaruferstraße eingerahmt. Diese sind Teil des Geltungsbereiches und werden dem Bestand entsprechend übernommen. Die Erschließung erfolgt über die innerhalb des Geltungsbereiches gelegenen Straßen. Ein Autobahnanschluss, der in den kommenden Jahren umgebaut werden soll, grenzt unmittelbar an das Plangebiet an.

- **Öffentlicher Parkplatz**

Im Westen des Plangebietes befindet sich ein vorhandener öffentlicher Parkplatz, der mit Platanen bestanden ist. Die hier vorhandenen Stellplätze werden derzeit bei Veranstaltungen auf dem weiter westlich benachbarten Messegelände genutzt, bzw. auch von Besuchern des Calipso-Bades frequentiert. Der Parkplatz ist nur teilweise asphaltiert ansonsten aber nutzungsbedingt sehr stark verdichtet. Lediglich im Randbereich zur Straße Deutschmühlental gibt es Straßenbegleitgrünflächen in Form von Rasenflächen.

- **Ehemaliger Milchhof**

Das Gelände des ehemaligen Milchhofes ist derzeit noch mit den leerstehenden Hallen und Betriebs-Gebäuden der früheren Nutzung bestanden. Teilweise, so entlang der Gersweiler Straße, ist die Bebauung III-geschossig. Die die Gebäude umgebenden Freiflächen sind vollständig versiegelt.

- **Vorhandene gewerblich genutzte Flächen**

Im Osten des Plangebietes befindet sich eine Reihe von gewerblich genutzten Grundstücken. Unter anderem befinden sich hier ein Reifenhändler, eine Druckerei und ein Discounter. Die Grundstücke sind teilweise komplett versiegelt, teilweise teilversiegelt, aber als Stellplatz- oder Lagerfläche intensiv genutzt.

Ökologisch wertvolle Strukturen oder Biotope sind innerhalb des Geltungsbereiches oder unmittelbar daran angrenzend nicht vorhanden. Der Bebauungsplan enthält eine artenschutzrechtliche Prüfung. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass keine Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG und des Art. 5 VSRL zu erwarten sind.

Das Landschaftsschutzgebiet 5.08.07 „Altsaarbrücker Stadtwald“ befindet sich westlich des Plangebietes, tangiert dies jedoch nicht. Weitere Schutzgebiete sind im Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich 8 altlastenverdächtige Flächen, die im Kataster des Landesamtes für Umwelt und Arbeitsschutz - LUA - erfasst sind.

3 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

FNP

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) des Regionalverbandes Saarbrücken enthält für das Plangebiet folgende Darstellungen:

- Die Gersweilerstraße wird als örtliche und überörtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt.
- Im Bereich des vorhandenen Parkplatzes wird eine Verkehrsfläche dargestellt.
- Die übrigen Flächen sind als gewerbliche Bauflächen dargestellt.

Der Flächennutzungsplan soll für den Bereich des geplanten Sondergebietes im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Ziele der Raumordnung

Der LEP Umwelt stellt für den Bereich eine „Siedlungsfläche überwiegend Gewerbe“ dar. Weitergehende Zielaussagen werden nicht getroffen. Das Planungsvorhaben widerspricht dem nicht.

In diesem Zusammenhang besonders zu betrachten ist das Vorhaben des geplanten Möbelmarktes. Um die Raumverträglichkeit festzustellen, wird ein Raumordnungsverfahren durchgeführt. Das Bebauungsplanverfahren wurde vorab be-

gonnen, ist jedoch erst nach Abschluss des Raumordnungsverfahrens abzuschließen.

4 FESTSETZUNGEN

Im Bebauungsplan werden im Wesentlichen folgende Festsetzungen getroffen:

- **Verkehrsflächen**

Die vorhandenen Straßen Gersweilerstraße, Deutschmühlental und Saaruferstraße werden dem Bestand entsprechend festgesetzt.

Der vorhandene öffentliche Parkplatz wird dem Bestand gemäß als solcher erhalten. Da die konkrete Planung für den Umbau des Autobahnanschlusses und den sich daraus ergebenden Flächenbedarf derzeit noch nicht absehbar ist, wird diesbezüglich eine befristete Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt.

- **Sondergebiet Ehemaliger Milchhof / Möbelmarkt**

Das Gelände des ehemaligen Milchhofes deckt sich mit der beabsichtigten Festsetzung eines Sondergebietes der Zweckbestimmung „Möbelmarkt“. Festgesetzt wird eine GRZ von 0,8 im SO und eine Gebäudehöhe sowie gestalterische Festsetzungen, die mit dem städtebaulichen Umfeld des Standortes verträglich sind.

Dem Ziel einer möglichst flächenschonenden Bauweise, die zudem den unbebauten Korridor des Deutschmühlentales bis zur Saar ausspart, entspricht die Planungsabsicht, die Verkaufsflächen des Möbelmarktes II-geschossig übereinander zu lagern. Dies entspricht insgesamt einem III-geschossigen Gebäude.

Zulässig ist die Errichtung eines Möbelmarktes mit einer Verkaufsfläche von maximal 8.000 qm.

Die zulässige Verkaufsfläche, die im Rahmen eines Marktgutachtens unter Beachtung der Saarbrücker Sortimentsliste auf ihre Verträglichkeit hin untersucht wurde¹, gliedert sich wie folgt, wobei der folgenden Festsetzung die Vorgaben des Marktgutachtens zugrunde gelegt wurden:

Nicht zentrenrelevante Sortimente, insgesamt 7.200 qm, zulässig sind:

- Möbel, Küchenmöbel (incl. elektrische Einbaugeräte), 6.700 qm;
- Lampen, Leuchten, max. 224 qm;
- Teppiche, max. 216 qm;
- Bodenbeläge, Auslegeware, Teppichboden, Eisenwaren, Werkzeuge, Beschläge, Fliesen, Farben, Lacke, Rollläden, Markisen, Gartenbedarf, -möbel, -geräte max. 60 qm.

Zentrenrelevante Sortimente, insgesamt 800 qm. Davon dürfen für

- Haus-, Heimtextilien max. 568 qm,
- Glas, Porzellan, Keramik max. 120 qm,
- Haushaltswaren max. 590 qm,
- Geschenkartikel/Dekoartikel max. 90 qm,
- Kunstgewerbe, Bilder/Bilderrahmen max. 72 qm,
- Schreibwaren, Papier, Büroartikel max. 40 qm

vorgesehen werden. Die Summe der zentrenrelevanten Sortimente darf 800 qm insgesamt nicht überschreiten.

- **Vorhandene gewerblich genutzte Flächen**

¹ BBE Handelsberatung, Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Mömax-Möbelhauses in Saarbrücken, Köln, Juli 2013

Die im östlichen Teil des Geltungsbereiches vorhandene gewerbliche Nutzung wird als Gewerbegebiet im Bestand gesichert. Standortunverträgliche Nutzungen (z.B. Bordelle, Vergnügungsstätten) werden ausgeschlossen.

Gem. § 8 Abs. 2 BauNVO sind in dem GE allgemein zulässig:

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

Zulässig sind ferner die internen Erschließungsstraßen.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass kulturellen Zwecken dienende Einrichtungen allgemein zulässig sind.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

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

Gemäß § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO wird als unzulässig festgesetzt:

1. Vergnügungsstätten,
2. Tankstellen,
3. Bordelle/bordellartige Betriebe,
4. Einzelhandel außer hinsichtlich der Grundfläche untergeordneter Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben oder produzierenden Gewerbebetrieben.

Ferner wird in Anwendung des § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO festgesetzt, dass Gaststätten, die nach § 8 Abs. 1 BauNVO allgemein zulässig wären, nur dann ausnahmsweise zugelassen werden können, wenn die Gaststätte in funktionaler Verbindung mit einer anderen gewerblichen Nutzung, Verwaltungs- oder Hochschulnutzung steht. Gemeint sind damit Kantine, Mensa oder einer Nutzung angegliedertes Bistro.

Die Festsetzungen zur baulichen Dichte im GE orientieren sich im Wesentlichen an den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes aus dem Jahr 1979. Ergänzend werden innerhalb des Geltungsbereiches insbesondere grünordnerische Festsetzungen (Grünflächen, Pflanz- und Erhaltungsfestsetzungen, Maßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB), Festsetzungen zur Ver- und Entsorgung sowie gestalterische Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften gemäß § 85 LBO) getroffen.

Die nachfolgende Darstellung gibt einen Überblick über die geplanten Strukturen:



5 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Mit Realisierung des Bebauungsplanes sind grundsätzlich Auswirkungen auf einzelne der in § 1 Abs. 6 und § 1a BauGB genannten Belange zu erwarten. Diese Auswirkungen werden im Folgenden erläutert und in die Abwägung mit eingestellt. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Zu berücksichtigen ist, dass es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan um einen Bebauungsplan zur Wiedernutzbarmachung von Flächen gemäß § 13 a BauGB handelt.

*Verkehr / Gesunde
Wohn- und Arbeits-
verhältnisse*

Die Abwicklung des Verkehrs kann über die unmittelbare Anbindung an die BAB A 620 erfolgen. Der Ziel- und Quellverkehr kann damit zum großen Teil das BAB-Netz erreichen, ohne dass stöempfindlichere Gebiete gequert werden müssen. Um im Rahmen der Abwägung alle relevanten Aspekte dieses Belanges beurteilen zu können, wurde ein Verkehrsgutachten erstellt, dessen Ergebnisse im Zuge der weiteren Planung in den Bebauungsplan eingestellt sind.

Eine Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Umfeld des Plangebietes sind nicht zu erwarten, da empfindliche Nutzungen nicht angrenzen.

Bei Neubauten ist die Verwendung von festen oder flüssigen Brennstoffen zur Wärmeversorgung der Gebäude unzulässig.

*Soziale / kulturelle
Bedürfnisse der
Bevölkerung /
Belange von Sport,
Freizeit und
Erholung*

Das Plangebiet steht größtenteils aufgrund der derzeit vorhandenen Nutzungen (Gewerbegebiet) bzw. der vormaligen Nutzungen (Milchhof) nicht zur Befriedigung der sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung und für die Belange von Sport, Freizeit und Erholung zur Verfügung, so dass von einer Verdrängung oder Beeinträchtigung durch die geplante Nutzung nicht auszugehen ist. Der vorhandene öffentliche Parkplatz tangiert diesen Belang insofern, als er in Zeiten starker Frequentierung auch von Besuchern des benachbarten Bades genutzt wird. Da die Flächenfunktion erhalten wird, ist von einer Beeinträchtigung nicht auszugehen.

Belange der Wirtschaft

Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung eines Gewerbegebietes und damit für den Erhalt oder möglicherweise auch für die Schaffung neuer Arbeitsplätze geschaffen. Letzteres gilt in jedem Fall für das Sondergebiet, wo eine ungenutzte gewerbliche Brachfläche einer Neunutzung zugeführt wird. Die Planungsabsicht dient somit auch wirtschaftlichen Belangen. Die Errichtung eines Möbelmarktes dient zudem der Versorgung der Bevölkerung. Die potentiellen Auswirkungen des geplanten Möbelmarktes wurden in einer Auswirkungsanalyse² untersucht.

Denkmalschutz

Negative Auswirkungen auf die Belange des Denkmalschutzes sind nicht zu erwarten.

Orts-/Landschaftsbild

Bei der Fläche des Sondergebietes, die auf Basis des Bebauungsplanes voraussichtlich die größte Veränderung erfahren wird, handelt es sich um eine industriell/gewerblich vorgegenutzte Fläche, die derzeit brach liegt. Eine intensive bauliche Nutzung im weiteren Umfeld, die innerhalb des Plangebietes ihre Fortsetzung finden soll, ist bereits vorhanden. Negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind von daher nicht zu erwarten. Vielmehr soll die Fläche des

² ebenda.

brachliegenden Milchhofgeländes einer Neunutzung und Belebung und in dem Zusammenhang auch einer gestalterischen Aufwertung zugeführt werden, mit der der Standort seiner exponierten Lage im Stadtgebiet besser gerecht werden kann.

Natur und Umwelt

Der überwiegende Teil der überplanten Flächen ist bereits im Bestand intensiv baulich genutzt und versiegelt. Naturnahe Flächen, bzw. Flächen mit größerer Bedeutung für Flora und Fauna sind insofern kaum vorhanden. Bei den wenigen Freiflächen handelt es sich zumeist um Straßenbegleitgrün, das aufgrund der Nachbarschaft zur Autobahn bzw. zur Autobahnabfahrt einer erheblichen Vorbelastung ausgesetzt ist, so dass sich höherwertige Strukturen hier nicht ansiedeln konnten. Im Zuge der Planung sind diese Belange auch im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung berücksichtigt worden.

Besonders hervorzuheben sind die Belange des Klimaschutzes. Die geplante Bebauung im Bereich des Sondergebietes bleibt hinter der bisherigen Bebauung des ehemaligen Milchhofes zurück. Die begrüneten Parkplätze am Deutschmühlental bleiben erhalten, weitere begrünte Stellplätze kommen angrenzend daran auf dem ehemaligen Milchhofgelände hinzu, wo vorher zum Teil Hochbauten vorhanden waren. Insofern wird mit der neuen Planung gegenüber der bisherigen baulichen Situation eine größere Zone für die Kaltluftströme freigehalten.

Die Festsetzung bezüglich Dachbegrünung sowie der Ausschluss von festen und flüssigen Brennstoffen sollen positiven Einfluss auf die klimatischen und lufthygienischen Bedingungen im vorbelasteten Saartal nehmen.

Die Neuordnung und -nutzung einer gewerblichen Brachfläche entspricht dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Naturnahe Strukturen sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

Die Ergebnisse der vorab durchgeführten Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 des BauGB sind der im Anhang beigefügten Tabelle zu entnehmen.

Eine verbal-argumentative Darstellung der potentiellen Eingriffe in die Potentiale ist in der folgenden Tabelle zusammengefasst:

Tabelle: Eingriffe in die Naturraumpotentiale und Ausgleichsmaßnahmen

Potential	Eingriff	Vermeidung / Ausgleich / Ersatz
Forstwirtschaft	• kein Eingriff in forstwirtschaftlich genutzte Flächen	-
Landwirtschaft	• nicht betroffen	-
Rohstoffpotenzial	• nicht betroffen	-
Topographie / Relief	• nennenswerte Eingriffe sind nicht zu erwarten	-
Boden	• Versiegelung in Folge von Bau- und Erschließungsmaßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> • zusätzliche Versiegelungen sind im vorliegenden Fall aufgrund der vorhandenen dichten Versiegelung und Vornutzung nicht zu erwarten. • die Überplanung einer bereits vormals intensiv industriell genutzten Fläche dient dem Schutz anderer, naturnaher Flächen und ist im Sinne einer Reaktivierung vorzuziehen • Sicherung eines unversiegelten Grundstücksteils von 20% durch GRZ 0,8
Wasser	• Versiegelung in Folge von Bau- und Erschließungsmaßnahmen	• zusätzliche Versiegelungen sind im vorliegenden Fall aufgrund der vorhandenen dichten Versiege-

Potential	Eingriff	Vermeidung / Ausgleich / Ersatz
		lung und Vornutzung nicht in nennenswertem Umfang zu erwarten. <ul style="list-style-type: none"> • Oberflächengewässer oder Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen. • Die Fläche des Geltungsbereichs liegt nicht im per Verordnung 2009 festgesetzten HQ 100. • Sicherung eines unversiegelten Grundstücksteils von 20% durch GRZ 0,8
Klima / Lufthygiene	<ul style="list-style-type: none"> • siedlungsrelevante Ventilationsbahnen sind nicht betroffen, da die Neubebauung gegenüber dem Bestand einen größeren Abstand zum Talraum des Deutschmühlentales einhält 	<ul style="list-style-type: none"> • Die im Bereich des geplanten SO zu errichtende Neubebauung nimmt auf klimatische Gegebenheiten Rücksicht. (vgl. Stadtklimatische Gesamtanalyse der LHS, GEO-Net Umweltconsulting GmbH) • Festsetzung zur Stellplatzbegrünung und Erhaltung klimawirksamer Grünstrukturen (Alleebäume), Dachbegrünung • Festsetzung der Gebäudehöhe im SO ermöglicht eine III-geschossige Bebauung, um die Kaltluftströme vom Deutschmühlental in Richtung Saartal nicht zu beeinträchtigen • Ausschluss fester und flüssiger Brennstoffe
Biotisches Potential	<ul style="list-style-type: none"> • Versiegelung und Flächeninanspruchnahme in Folge von Bau- und Erschließungsmaßnahmen • keine Inanspruchnahme geschützter Biotopstrukturen. • nach derzeitigem Kenntnisstand keine erhebliche Beeinträchtigung streng geschützter Arten gem. Anh. II und IV FFH-RL • keine Lebensraumtypen gem. Anh. I FFH-RL betroffen • keine erhebliche Beeinträchtigung natürlicher Lebensräume streng geschützter Arten 	<ul style="list-style-type: none"> • Zusätzliche Versiegelungen sind im vorliegenden Fall aufgrund der vorhandenen dichten Versiegelung und Vornutzung nicht in nennenswertem Umfang zu erwarten. • Festsetzung zur Stellplatzbegrünung und Erhaltung klimawirksamer Grünstrukturen (Alleebäume) • Sicherung eines unversiegelten und zu begrünenden Grundstücksteils von 20% durch GRZ 0,8 • Kontrolle auf besetzte Niststätten / Fledermausquartieren vor Rodung / Abriss

Zusammenfassend lässt sich also feststellen, dass erhebliche Eingriffe durch die Planung nicht verursacht werden. Auf eine rechnerische Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wurde vor diesem Hintergrund verzichtet.

Von einer UVP-Pflicht für das Vorhaben des Möbelmarktes ist nicht auszugehen (siehe Anhang).

Die Neuordnung und -nutzung einer gewerblichen Brachfläche entspricht dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Naturnahe Strukturen sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

Die Ergebnisse der vorab durchgeführten Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 des BauGB sind der im Anhang der Begründung (Langfassung) beigefügten Tabelle zu entnehmen.

6 SICHERHEITLICH WESENTLICH UNTERSCHIEDENDE LÖSUNGEN

Standortvarianten

Bei der Standortwahl waren folgende Aspekte zu berücksichtigen:

- Überplant werden größtenteils Flächen, auf denen eine Bestandssicherung erfolgt. In diesen Bereichen (GE) gibt es von daher keine Standortalternativen.
- Gleiches gilt für den vorhandenen öffentlichen Parkplatz, dessen Bestand sowie die vorhandene Begrünung ebenfalls erhalten werden.
- Im Falle des geplanten Sondergebietes handelt es sich um eine vormals intensiv gewerblich genutzte Fläche, die brach gefallen ist und nun für eine Wiedernutzung vorbereitet werden soll. Die Fläche ist im rechtskräftigen Bebauungsplan bereits als Baugebiet überplant. Die Festsetzung eines Gewerbegebietes wird zugunsten eines Sondergebietes „Möbelmarkt“ geändert, da diese Nutzung am exponierten Standort des ehemaligen Milchhofgeländes als städtebaulich sinnvoll und erwünscht erachtet wird. Für den Bereich existiert keine landesplanerische Ausweisung als gewerbliches Vorranggebiet, so dass sich auch von daher kein Konflikt ergibt.
- Bei der Planung handelt es sich somit um eine Konversionsmaßnahme, die der Inanspruchnahme naturnaher Flächen im Sinne des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden vorzuziehen ist. Damit entspricht die Planungsabsicht in hohem Maße dem § 1a Abs. 2 BauGB.
- Für die Beplanung des ehemaligen Milchhofgeländes spricht insbesondere, dass eine vergleichbar gut geeignete, innenstadtnahe Fläche in dieser Größe und mit vergleichbar guter Erreichbarkeit derzeit nicht verfügbar ist. Hinzu kommt, dass damit eine Brachfläche in exponierter Lage einer gestalterischen Aufwertung und Belebung zugeführt werden kann. Nicht zuletzt handelt es sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung.
- Erhebliche Konflikte zwischen der geplanten Nutzung und anderen Nutzungen der Fläche selbst oder stöempfindlichen Nutzungen im Umfeld sind derzeit nicht erkennbar. Es ist davon auszugehen, dass die Entwicklung der geplanten Nutzung am Standort vergleichsweise konfliktarm erfolgen kann.

Konzeptvarianten

Für die Ansiedlung des Möbelmarktes selbst wurden auf der Fläche im Vorfeld des Bebauungsplanes unterschiedliche Lösungen durchgespielt, so eine II-geschossige Bebauung (Verkaufsfläche auf I Geschossebene) mit entsprechend größerem Grundflächenbedarf, bei der das SO einen großen Teil des vorhandenen Parkplatzes beansprucht hätte und eine III-geschossige Bebauung (Verkaufsfläche auf II Ebenen), bei der das SO auf die Fläche des ehemaligen Milchhofes beschränkt werden kann). Für die Konzentration auf die Milchhoffläche sprechen u.a. der Erhalt der vorhandenen öffentlichen Parkplätze und der Erhalt der Begrünung des Parkplatzes. Insbesondere aber ermöglicht die III-geschossige Variante, die Kaltluftströmungsfelder aus dem Deutschmühlental in Richtung Saartal offen zu halten. Darüber hinaus kann damit künftig auf den noch nicht konkret feststehenden Flächenbedarf für den geplanten Vollanschluss an die Autobahn flexibel reagiert werden.