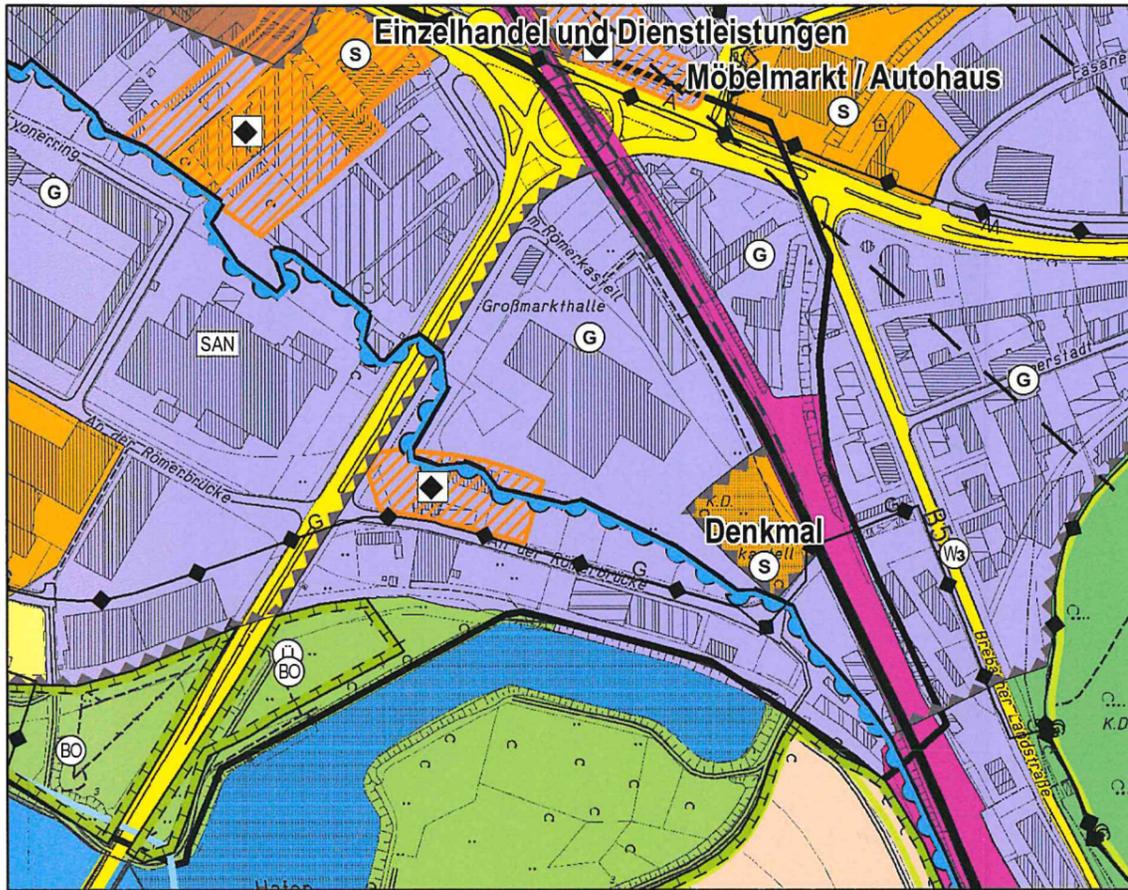
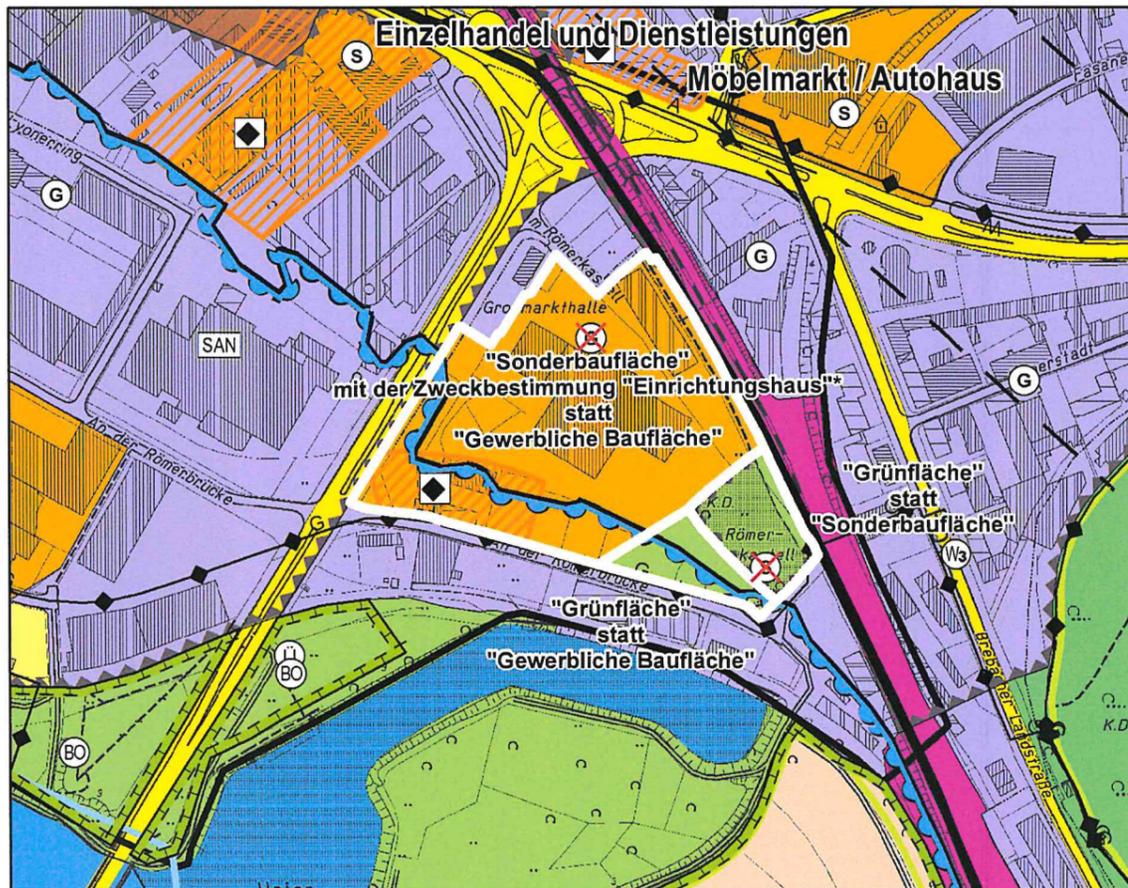


Bisherige Darstellung



geplante Änderung



Änderung des Flächennutzungsplans
des Regionalverbandes Saarbrücken
im Bereich
"Osthafen"

Landeshauptstadt Saarbrücken
Stadtteil St. Johann

Zeichenerklärung

- G gewerbliche Baufläche
- S Sonderbaufläche
- Grünfläche

* max. 30.000 m² Gesamtverkaufsfläche,
davon max. 15% (hier: 4.500 m²)
zentrenrelevanter Sortimente gemäß der
raumordnerischen Beurteilung



Maßstab: 1:5.000

Planungsrechtliche Grundlagen

Für die Verfahrensdurchführung und die
Darstellungen der Änderung/Ergänzung
gelten u.a. folgende Gesetze:

Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung
vom 23.09.2004 (BGBl. I, S.2414) zuletzt
geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom
20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)

Baunutzungsverordnung in der Fassung der
Bekanntmachung vom 23. Januar 1990
(BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2
des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S.
1057) geändert worden ist

Verordnung über die Ausarbeitung der
Bauleitpläne und die Darstellung des
Planungsinhalts - Planzeichenverordnung
(PlanZVO) vom 18. Dezember 1990
(BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch
Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017
(BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

Verfahrensvermerke

Der Kooperationsrat des Regionalverbandes Saarbrücken wurde am **09.12.2016** über den Antrag der Landeshauptstadt Saarbrücken zur Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) im Bereich "Osthafen" unterrichtet.

Der Kooperationsrat des Regionalverbandes Saarbrücken hat am **20.10.2017** die Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) im Bereich „Osthafen“ beschlossen (§1 BauGB).

Der Beschluss zu dieser Änderung wurde am **15.11.2017** ortsüblich bekannt gemacht (§2 Abs. 1 Satz 2 BauGB)

Die Bürger wurden von dieser Änderung durch Auslegung vom **14.06.2017** bis **28.06.2017** frühzeitig unterrichtet (§ 3 Abs.1 S. 3 Nr. 2 BauGB). Die Unterrichtung wurde am **07.06.2017** ortsüblich bekannt gemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) wurden frühzeitig unterrichtet und aufgefordert sich insb. zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung vom **14.06.2017** bis **10.07.2017** zu äußern.

Der Kooperationsrat des Regionalverbandes Saarbrücken hat am **20.10.2017** den Entwurf und die öffentliche Auslegung dieser Änderung (§ 3 Abs.2 BauGB) beschlossen.

Der Entwurf dieser Änderung hat mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen vom **23.11.2017** bis einschließlich **03.01.2018** öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Ort und Dauer der Auslegung wurden am **15.11.2017** ortsüblich bekannt gemacht (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom **06.12.2017** um Stellungnahme in der angegebenen Frist bis zum **12.01.2018** gebeten (§4 Abs.2 BauGB).

Über die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie über die während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen hat der Kooperationsrat des Regionalverbandes im Rahmen der Abwägung zum Planbeschluss am **23.02.2018** entschieden.

Der Kooperationsrat des Regionalverbandes Saarbrücken hat am **23.02.2018** die Änderung des Flächennutzungsplans "Osthafen" beschlossen.

DER PLANUNGSTRÄGER

Saarbrücken, den 04.06.2018

Der Regionalverbandsdirektor

Handwritten signature



BEARBEITUNG: Regionalverband Saarbrücken, Fachdienst 60:

Handwritten signature

Die Änderung des Flächennutzungsplanes wurde gem. § 6 Abs.1 BauGB vom Ministerium für Inneres und Sport genehmigt.

Handwritten signature

Ministerium für Inneres
Baum und Sport
Abteilung OGB 11.1
Franz-Josef-Röder-Str. 21
66119 Saarbrücken

Handwritten signature
Beauftragte/r
Ministerium für Inneres und Sport

Saarbrücken, den

11.07.2019

Ministerium für Inneres und Sport

AZ.:

Die Genehmigung ist am **18.9.2019** gem. § 6 Abs.5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden, wird die Änderung/Ergänzung "Osthafen" des Flächennutzungsplans rechtswirksam.

Regionalverband Saarbrücken -Fachdienst 60 - Regionalentwicklung und Planung
Schlossplatz 1-15 66119 Saarbrücken
Dienststunden: Mo - Fr 8:30 - 12:00 sowie Mo - Mi 13:30 - 15:00 und Do 13:30 - 17:30
Telefon +49 681 506-6000 Telefax +49 681 506-6090
regionalentwicklung@rvsbr.de www.rvsbr.de

Änderung des Flächennutzungsplans in Saarbrücken

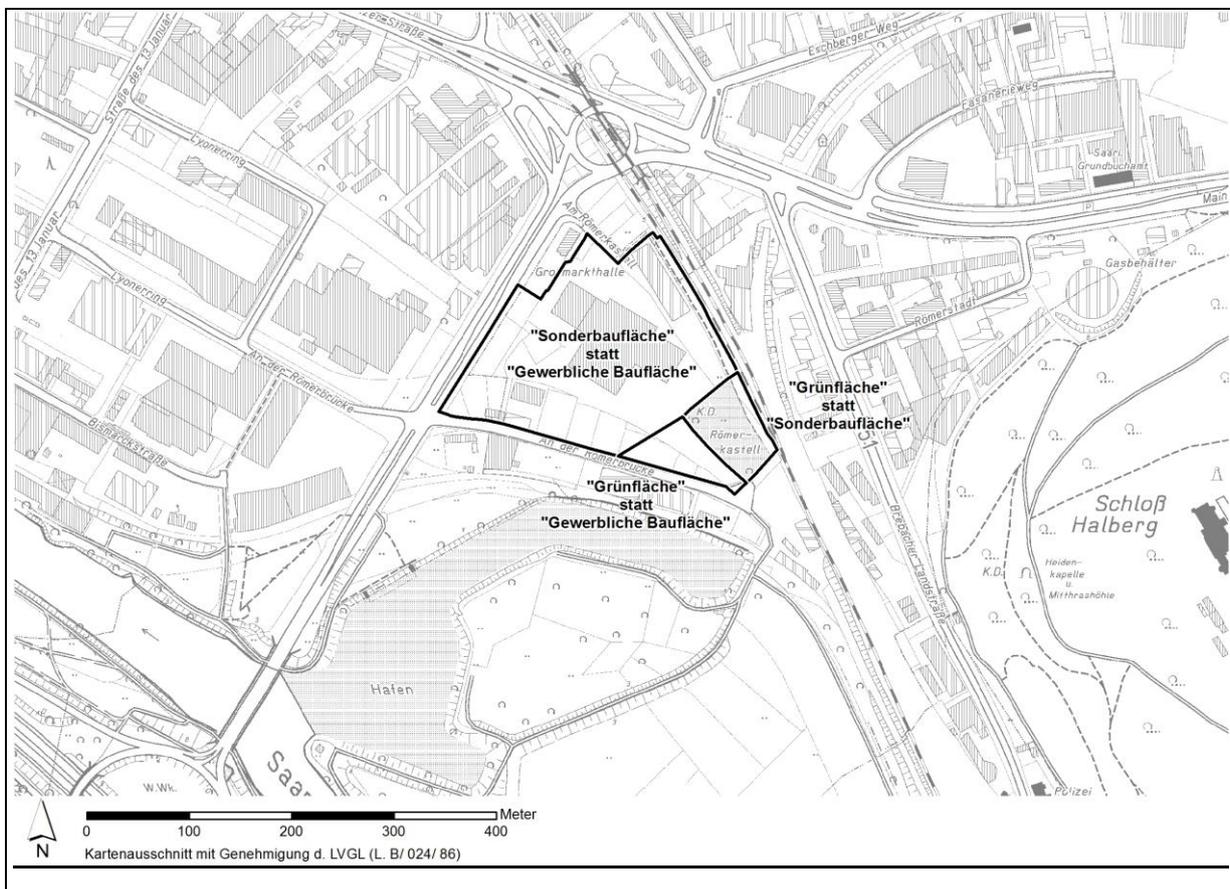
„Osthafen“

"Sonderbaufläche" mit der Zweckbestimmung „Einrichtungshaus“, statt „Gewerbliche Baufläche“, „Grünfläche“ statt „Gewerbliche Baufläche“ bzw. „Sonderbaufläche“ mit der Zweckbestimmung „Denkmal“.

Begründung und Umweltbericht

zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB

Stand: 20.10.2017



Übersichtsplan

Teil 1: Begründung

1. Anlass und Ziele der Planung

Mit Schreiben vom 24.10.2016 hat die Landeshauptstadt Saarbrücken die Änderung des Flächennutzungsplans 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 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.

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 hat am 9.12.2016 folgenden Beschluss gefasst:

"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 „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."*

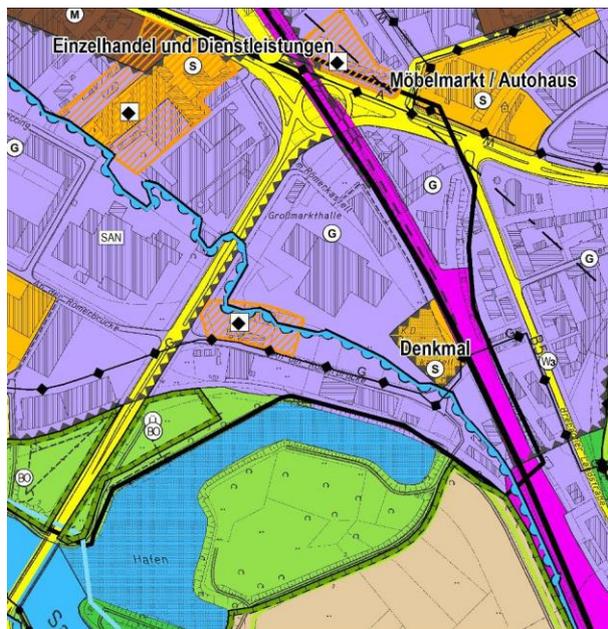
Die Fläche „Osthafen“ in Saarbrücken sollte zunächst gemäß des Antrags der Landeshauptstadt Saarbrücken zur Änderung des Flächennutzungsplanes künftig als „Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Möbelmarkt“, „Grünfläche“ und „Gemischte Baufläche“ statt „Gewerbliche Baufläche“ sowie „Grünfläche“ statt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

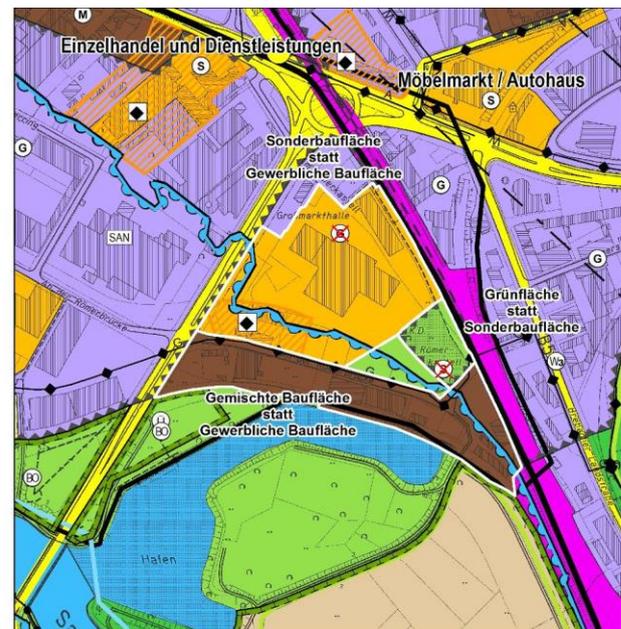
Die Zieldarstellung der Flächennutzungsplanänderung ändert sich damit nur für den Bereich „Sonderbaufläche“ statt „Gewerbliche Baufläche“, „Grünfläche“ statt „Sonderbaufläche Denkmal“ sowie „Grünfläche“ statt „Gewerbliche Baufläche“ (Entwurfssfassung). Die ursprünglich geplante Änderung im Süden des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

Derzeitige FNP-Darstellung



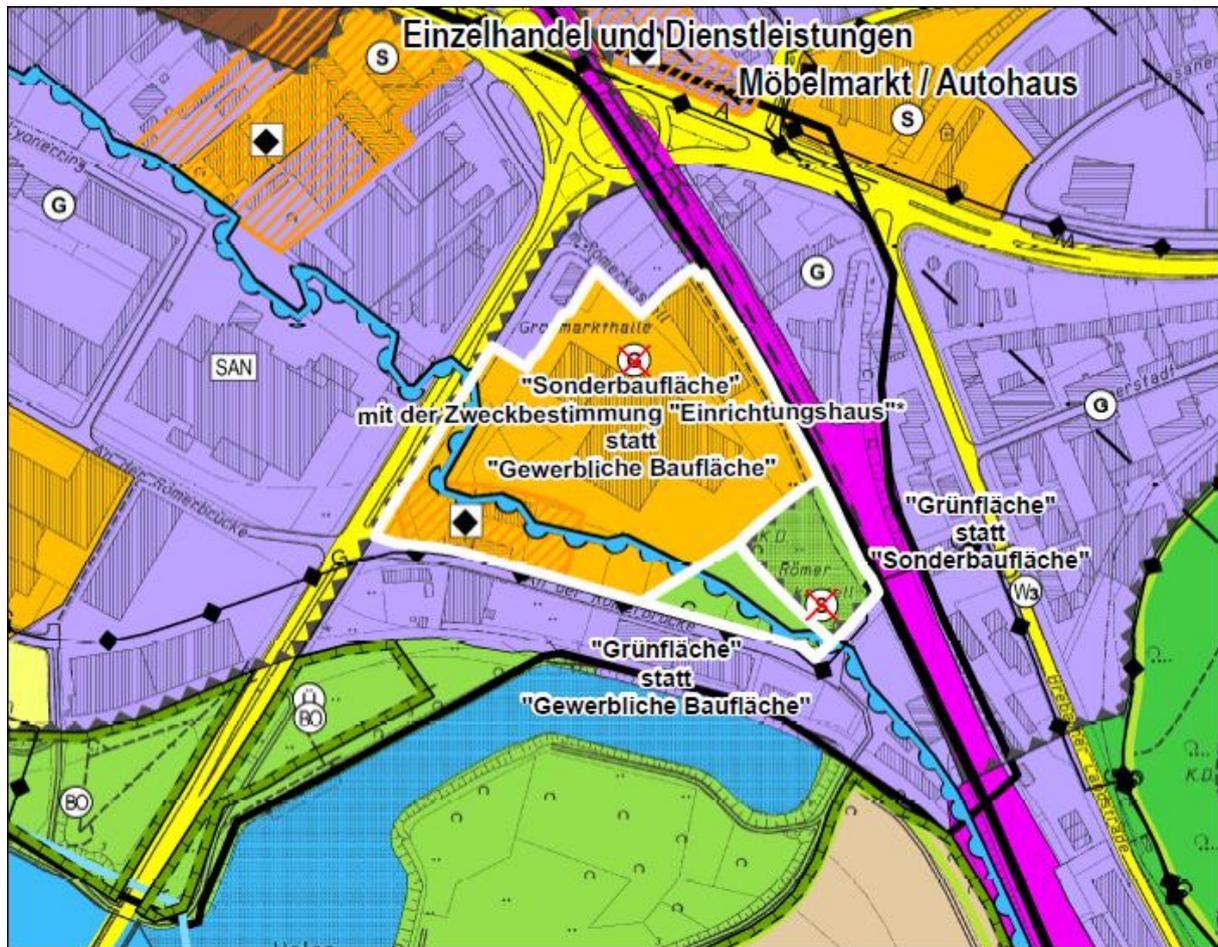
Kartenausschnitt mit Genehmigung des LKVK (LB/024/86)

Darstellung der FNP-Änderung in der Vorentwurfssfassung



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

Darstellung der FNP-Änderung in der Entwurfsfassung



Zeichenerklärung

- G gewerbliche Baufläche
- S Sonderbaufläche
- Grünfläche

* max. 30.000 m² Gesamtverkaufsfläche,
davon max. 15% (hier: 4.500 m²)
zentrenrelevanter Sortimente gemäß der
raumordnerischen Beurteilung

2. Lage und Ist-Zustand des Plangebiets

Das ca. fünf Hektar große Plangebiet „Osthafen“ (Teilbereich 1) befindet sich im Stadtteil St. Johann der Landeshauptstadt Saarbrücken.

Das Plangebiet wird vollständig durch Verkehrsinfrastrukturen begrenzt:

- Von Norden bis Westen durch den Verlauf der „Ostspange“
- Im Südwesten durch den Verkehrsknoten der „Ostspange“ und der Straße „An der Römerbrücke“
- Im Süden durch die Straße „An der Römerbrücke“
- Im Osten durch den Trassenverlauf der Schienenverbindung zwischen Saarbrücken und Saargemünd.

Neben diesen Verkehrsflächen schließen sich um das Plangebiet von Westen über Norden bis Osten bestehende Gewerbeflächen an. Lediglich im Süden des Plangebietes schließen sich eine Wasserfläche (Osthafen), Grünflächen sowie im äußersten Südosten eine Fläche für die Landwirtschaft (Schutzgebiete St. Annularer Wiesen) an. Bei dem Plangebiet handelt es sich überwiegend um die ehemalige durch den Großmarkt genutzte Fläche.

Das Plangebiet ist bereits heute über die Straßen „Zur Ostspange“ sowie „An der Römerbrücke“ erschlossen. Zur Umsetzung der Planung sind keine weiteren Erschließungsmaßnahmen geplant.



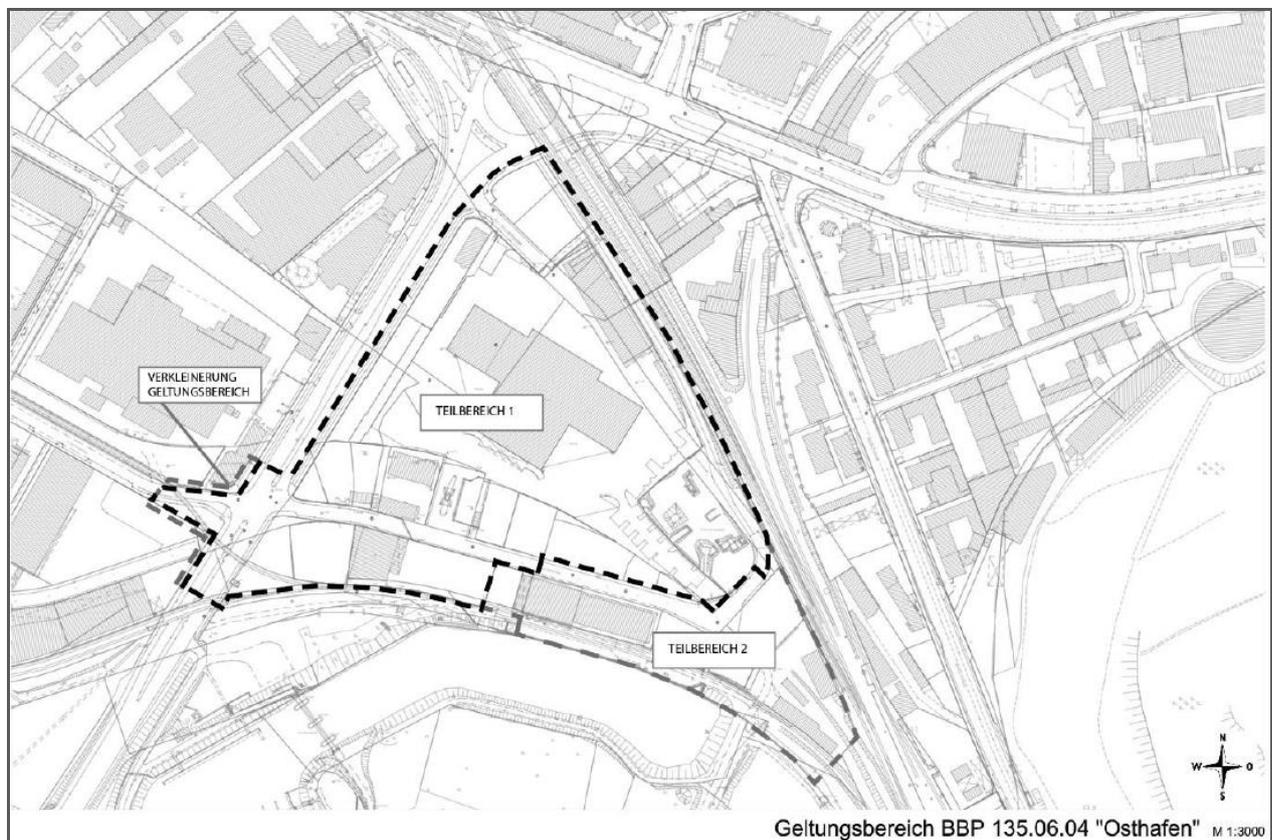
Kartenausschnitt mit Genehmigung d. LVGL (L. B/ 024/ 86)

3. Derzeitiges Planungsrecht

3.1 Bebauungsplanung

Parallel zum Flächennutzungsplanverfahren wird der Bebauungsplan Nr. 135.06.04 „Osthafen“ seitens der Landeshauptstadt Saarbrücken aufgestellt.

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.



Bebauungsplan Nr. 135.06.04 „Osthafen“, Planungsstand „Entwurf“



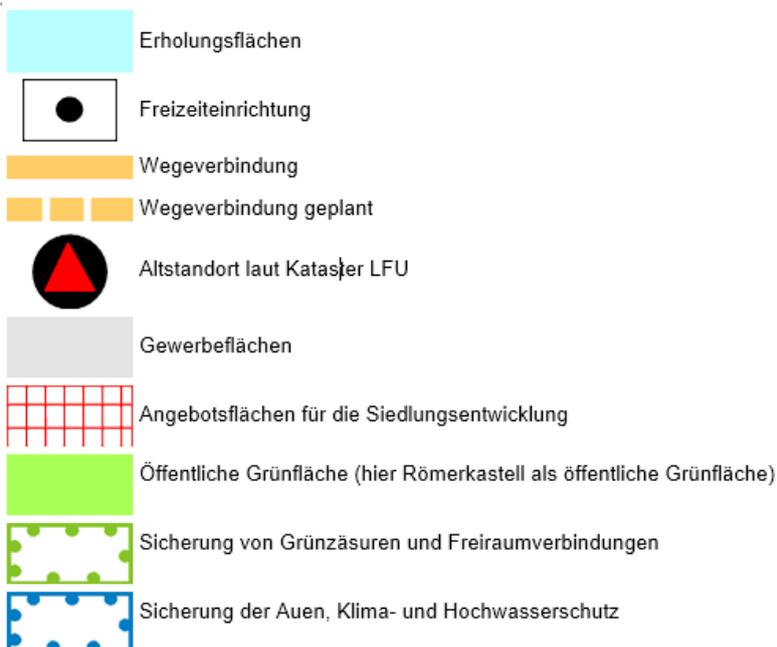
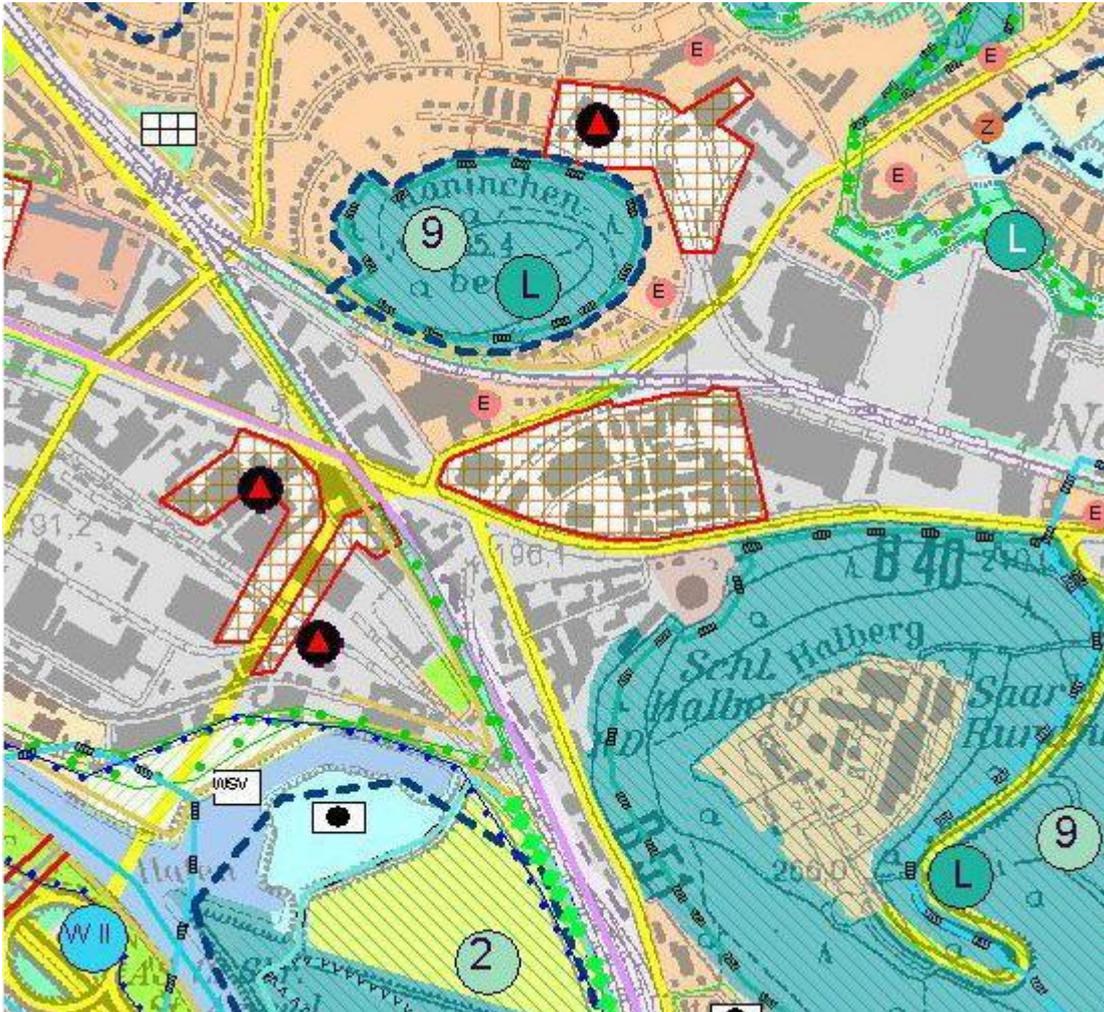
Landeshauptstadt Saarbrücken
Bebauungsplan Nr. 135.06.04 "Osthafen"
Gemarkung St. Johann, Flur 10, 11



3.2 Flächennutzungs- und Landschaftsplanung

Zur Flächennutzungsplanung siehe Kapitel 1.

Der Landschaftsplan des Regionalverbandes Saarbrücken sieht u.a. die Sicherung von Grünzäsuren und Freiraumverbindungen vor, als auch Wegeverbindungen und Freiräume für Auen, Klima- und Hochwasserschutz. Der Bereich um das Römerkastell ist als öffentliche Grünfläche im Bestand dargestellt. Außerdem befinden sich auf dem Gelände verrohrte Gewässer sowie ein Altstandort laut Kataster des Landesamtes für Umwelt und Arbeitsschutz, welche bei den Planungen zu berücksichtigen sind.



4. Ziele der Raumordnung

Die Ziele der Raumordnung, denen nach § 1 Abs. 4 BauGB die Bauleitpläne anzupassen sind, werden im Saarland in den Landesentwicklungsplänen „Siedlung“ und „Umwelt“ festgelegt.

4.1 Landesentwicklungsplan Teilabschnitt „Siedlung“ – LEP Siedlung

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

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

Grundlage für die Festlegungen der Siedlungsentwicklung ist dabei die Einordnung der Kommunen nach der Lage zu bestimmten Strukturräumen und zu bestimmten Siedlungsachsen sowie die Einordnung im 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.

Da es sich bei dem Vorhaben um eine geplante Ansiedlung mit ca. 30.000m² Verkaufsfläche handelt, ist die Durchführung eines Raumordnungsverfahrens erforderlich.

Hierbei ist insb. die Einhaltung der folgenden Ziele und Grundsätze des LEP Siedlung nachzuweisen:

- (42) (Z): Großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind nur im Oberzentrum sowie in den Mittel-

und Grundzentren zulässig (*Konzentrationsgebot*). In Ausnahmefällen sind großflächige Einzelhandelseinrichtungen auch in nicht-zentralen Gemeindeteilen zulässig, wenn

- dies nach den raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung der wohnortnahen, örtlichen Grundversorgung dient und
- eine entsprechende Mantelbevölkerung, d. h. die für die Auslastung der großflächigen Einzelhandelseinrichtungen erforderliche Bevölkerungszahl, vorhanden ist.

Über Ausnahmeerforderlichkeit sowie Standort und Umfang der Einzelhandelsansiedlung, -erweiterung oder -änderung entscheidet die Landesplanungsbehörde.

- (44) (Z): 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.
- (45) (Z): 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.
- 46 (Z): 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*). Im Oberzentrum sowie in den Mittelzentren sind großflächige Einzelhandelseinrichtungen auch in den Nebenzentren zulässig, sofern sie bezüglich Größenordnung, Warensortiment und Einzugsbereich dem Versorgungsbereich des Nebenzentrums angemessen sind und an einem städtebaulich integrierten Standort errichtet werden.
- 49 (Z): Die planenden Standortgemeinden haben im Sinne der § 2 Abs. 2 BauGB und § 34 Abs. 3 BauGB die übergemeindliche Abstimmung von Planung und Ansiedlung, Erweiterung oder Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sicherzustellen (*interkommunales Abstimmungsgebot*).

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

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 Sinen 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:

" 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- unsätze 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 Umsatzzumlenkungen lediglich als Wettbewerbswirkung bewertet, so dass städtebaulich schädliche Wirkungen auf den Zentralen Versorgungsbereich Völklingens aus gutachterlicher und raumordnerischer Sicht auszuschließen sind.

Dies gilt ebenso für die benachbarten Gemeinden (Mittelzentren), hier insb. Neunkirchen, St. Ingbert und Lebach, was durch die erstellte Auswirkungsanalyse¹ ermittelt und durch die Raumordnerische Beurteilung bestätigt wurde und auf die verwiesen werden.

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.

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.

Aus diesem Grund werden die von der Landesplanungsbehörde formulierten Verkaufsflächenobergrenzen in die Flächennutzungsplanänderung als Grundzüge der Planung aufgenommen und entsprechend textlich dargestellt. Damit kann auch den Belangen der Mitgliedsgemeinden im Planungsverband (hier insb. Völklingen als Mittelzentrum) Rechnung getragen werden.

4.2 Landesentwicklungsplan Teilabschnitt „Umwelt“ – LEP Umwelt

Das Vorhabengebiet liegt laut LEP Umwelt komplett in einem „Vorranggebiet Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen (VG)“. Ansiedlungen von Einzelhandel mit mehr als 700m² Verkaufsfläche sind dort nicht zulässig, sodass ein Zielabweichungsverfahren notwendig ist (s.o.).

Die Einleitung des Zielabweichungsverfahrens hat der Kooperationsrat entsprechend beschlossen.

Zu den Standortalternativen für das Vorhaben siehe S. 11-17 der Begründung zum Bebauungsplanentwurf, die im Folgenden wiedergegeben und als Teil der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung aufgenommen werden, da als Suchkulisse für ein solches Vorhaben nur das Oberzentrum Saarbrücken in Frage kommt.

¹ Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH, Verträglichkeitsanalyse für die Erweiterung und Verlagerung des Einrichtungshauses Möbel Martin in der Landeshauptstadt Saarbrücken, 10/2016, S. 133f, S. 140ff

„Für ein zeitgemäßes Einrichtungshaus in der geplanten Größenordnung entstehen aus Betreibersicht städtebauliche sowie betriebswirtschaftliche Anforderungen:

Ein geeigneter Standort erfordert eine Grundstücksfläche von rd. 50.000 m² bei idealem Zuschnitt und ebenem Gelände, die sich aus einer erforderlichen Verkaufsfläche im Erdgeschoss von mindestens rd. 10.000 m² (weitere 20.000 m² in den Obergeschossen), mindestens rd. 600 ebenerdigen PKW-Stellplätzen sowie Flächen für den Kundenabholbereich, die Anlieferung/ Logistik und das Warenlager ergeben.

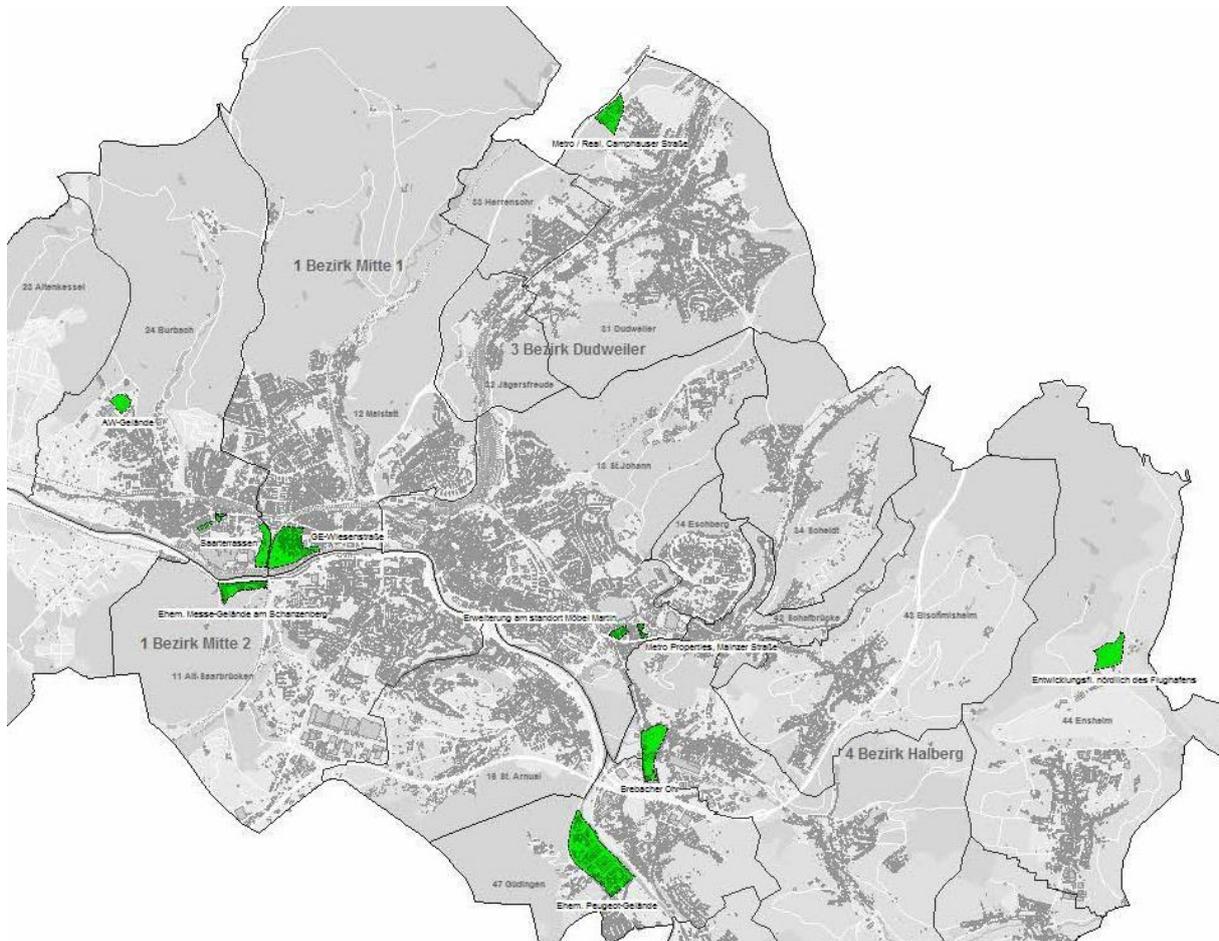
Diese Anforderungen werden durch den geplanten Standort am Osthafen erfüllt. Durch die vergleichbar kurze Distanz zur Innenstadt (Hauptzentrum) von weniger als 3 km Wegstrecke und weniger als 10 Min. Fahrzeit mit PKW oder ÖPNV kann von einem zentralen Standort gesprochen werden.

Die Aspekte der Lagegunst (zentrale Lage innerhalb der Kernstadt, gute Erreichbarkeit/ An-bindung für PKW (Autobahnanschluss) sowie für ÖPNV (Saarbahn/ Bus) bestehen auch von Betreiberseite und decken sich somit mit der städtebaulichen Zielsetzung zur Ansiedlung eines Möbel- und Einrichtungshauses mit einem überörtlichen Einzugsbereich.

Der Standort am Osthafen erfüllt die städtebaulichen und betriebswirtschaftlichen Anforderungen zur Ansiedlung eines Möbel- und Einrichtungshauses mit einem überörtlichen Einzugsbereich optimal.

Anhand der nachfolgend aufgeführten größeren Potenzialflächen in Saarbrücken wird untersucht, ob alternative Flächen zum Vorhabenstandort am Osthafen innerhalb von Saarbrücken zur Verfügung stehen, die der städtebaulichen Zielsetzung als auch den betriebswirtschaftlichen Anforderungen für ein Einrichtungshaus entsprechen sowie einer Erschließung zugeführt werden können und kurz- bis mittelfristig verfügbar sind. Die folgende Abbildung gibt einen Überblick über die Verteilung der am ehesten geeigneten Standorte im Stadtgebiet der Landeshauptstadt.

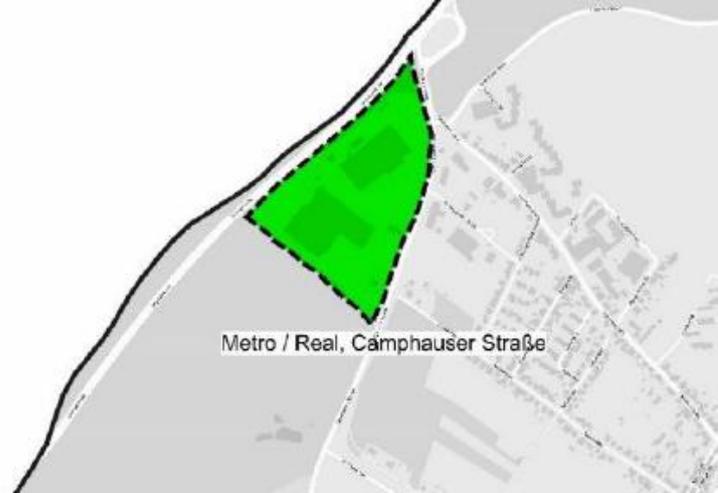
Übersicht zu den weiteren Potenzialflächen



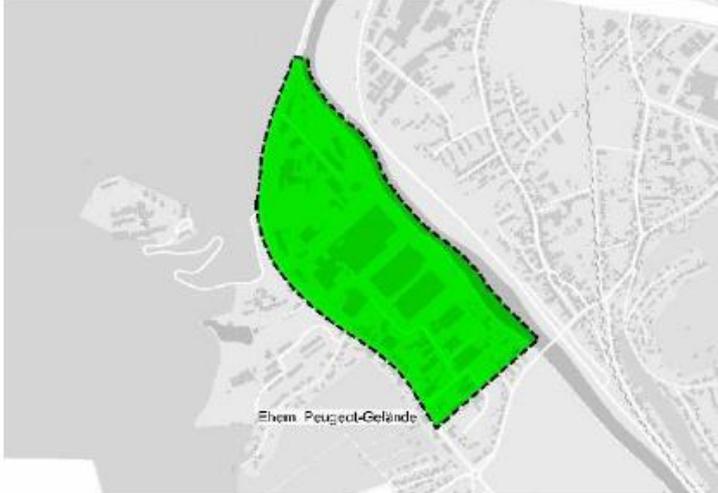
Zunächst werden Potenzialflächen, die nicht als Vorrangfläche für Gewerbe und Industrie gemäß LEP Umwelt benannt wurden diskutiert und anschließend weitere Potenzialflächen auf-gezeigt, die jedoch als Vorrangfläche für Gewerbe und Industrie definiert wurden.

Flächen außerhalb von Vorranggebieten für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungen

<p><u>Ehem. Messe-Gelände am Schanzenberg, Alt-Saarbrücken:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Fläche mit ungeeignetem Zuschnitt ▪ unzureichende verkehrliche Anbindung (kein Vollanschluss, keine optimale ÖPNV-Anbindung) ▪ Bahndamm als städtebauliche Barriere 	 <p>Ehem. Messe-Gelände am Schanzenberg</p>
<p><u>Erweiterung am Standort Möbel Martin, Eschberger Weg, St. Johann:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Fehlende Flächenverfügbarkeit angrenzender Grundstücke für erforderliche Größe und Zuschnitt 	 <p>Erweiterung am Standort Möbel Martin</p>
<p><u>Metro Properties, Mainzer Straße, St. Johann:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Flächenverfügbarkeit mit rd. 30.000 m² nicht ausreichend ▪ Verkehrlich schwierige Verhältnisse durch bestehende Verkehrsbeziehungen zum Bau- und Gartenmarkt (Hornbach) 	 <p>Metro Properties, Mainzer Straße</p>

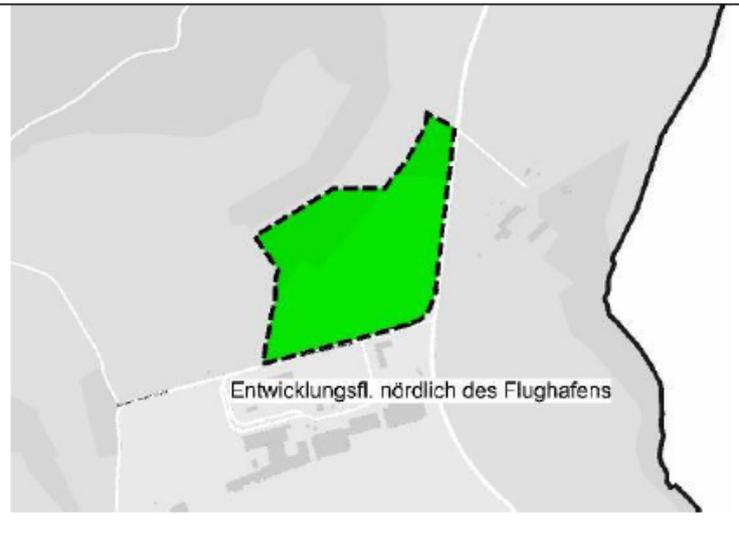
<p><u>Metro/ Real, Camphauser Straße, Dudweiler:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Fehlende Flächenverfügbarkeit ▪ Standort außerhalb des Kernstadtbereichs ▪ Gute Autobahnanbindung, jedoch Erreichbarkeit für französische Kunden unkomfortabel, keine optimale ÖPNV-Anbindung 	 <p>Metro / Real, Camphauser Straße</p>
<p><u>Saarterrassen, Burbach:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ verfügbare Flächen zu klein und ungeeigneter Zuschnitt ▪ unzureichende verkehrliche Anbindung (derzeit kein Vollanschluss vorhanden und zeitlich nicht absehbar, keine optimale ÖPNV-Anbindung) 	 <p>Saarterrassen</p>
<p><u>Gewerbegebiet Wiesenstraße, Malstatt:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ verfügbare Flächen zu klein und ungeeigneter Zuschnitt ▪ unzureichende verkehrlichen Anbindung (kein Vollanschluss an die BAB 620, keine optimale ÖPNV-Anbindung) ▪ neuer Bebauungsplan mit Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben 	 <p>GE-Wiesenstraße</p>

Flächen innerhalb von Vorranggebieten für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungen

<p><u>„Brebacher Ohr“, Brebach-Fechingen/ Güdingen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Schwierige verkehrliche Verhältnisse mit nur geringen Verbesserungsoptionen (Autobahnabfahrt Güdingen) ▪ Standort außerhalb des Kernstadtbereichs ▪ Fläche in Privateigentum 	
<p><u>Ehem. Peugeot-Gelände, Großblittersdorfer Straße, Güdingen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ fehlende Flächenverfügbarkeit ▪ unzureichende verkehrliche Anbindung (kein Vollanschluss, keine ÖPNV-Anbindung) ▪ Standort außerhalb des Kernstadtbereichs ▪ geplante Sicherung und Stärkung der gewerblichen Nutzungen 	
<p><u>Ehem. Ausbesserungswerk (AW-Gelände), Burbach:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Geplante Sicherung und Stärkung der gewerblichen Nutzungen ▪ unzureichende verkehrliche Anbindung (kein Autobahnanschluss, keine ÖPNV-Anbindung) ▪ Standort außerhalb des Kernstadtbereichs ▪ Erreichbarkeit für französische Kunden unkomfortabel 	

Ensheim, Entwicklungsflächen
nördlich des Flughafens, Ens-
heim:

- Geplante Sicherung und Stärkung der gewerblichen Nutzungen
- unzureichende verkehrliche Anbindung (kein Autobahnanschluss, keine ÖPNV-Anbindung)
- Standort außerhalb der Kernstadt
- Erreichbarkeit für französische Kunden unkomfortabel



Ergebnis der Standortalternativenprüfung

Das geplante Einrichtungshaus Möbel Martin am Standort Osthafen entspricht der städtischen Zielsetzung hinsichtlich der Maßgabe eines überörtlichen Einzugsbereichs, der Verbesserung der Bindungsquote für die Sortimentsgruppe Möbel, der Generierung von Kaufkraftzuflüssen für das Oberzentrum sowie dem ermittelten Bedarf im Einzelhands- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Saarbrücken. Die Zielerreichung ist jedoch nicht allein von einem entsprechenden Betriebskonzept, sondern insbesondere auch von der Lagegunst des geplanten Standorts abhängig. Zudem ist das Einrichtungshaus geeignet die Anforderungen eines überörtlichen Einzugsbereichs, zum einen durch das Betriebskonzept (Verkausflächenumfang, Warenangebot/ Sortimentsstruktur, Marktdurchdringung des Anbieters, Parkplatzangebot etc.) sowie zum anderen durch die Lagegunst (zentrale Lage innerhalb der Kernstadt, sehr gute Erreichbarkeit/ Anbindung für PKW (Autobahnanschluss) sowie für ÖPNV (Saarbahn/ Bus)) zu erfüllen. In diesem Kontext sei auch auf die Atypik der Standortanforderungen, insbesondere das Marktpotenzial durch Frankreich, verwiesen, die im Detail in den folgenden Kapiteln berücksichtigt wird.

Bezogen auf die städtebaulichen und betriebswirtschaftlichen Anforderungen hinsichtlich der Lagegunst (zentrale Lage innerhalb der Kernstadt, gute Erreichbarkeit/ Anbindung für PKW (Autobahnanschluss) sowie für ÖPNV (Saarbahn/ Bus)) und der erforderlichen Flächengröße konnten keine geeigneten, verfügbaren Alternativstandorte in Saarbrücken gefunden werden, die der Zielsetzung zur Ansiedlung eines Möbel- und Einrichtungshauses mit einem überörtlichen Einzugsbereich genügen.

Bei den geplanten Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes handelt es sich teilweise um bereits bestehende gewerbliche Nutzungen, die nunmehr im Zuge der Planaufstellung mit überplant 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.

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 in Zukunft 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.

Außerdem existieren Überlagerungen mit dem „Vorranggebiet Grundwasserschutz“. Sofern das Vorhaben die Erfordernisse des Grundwasserschutzes berücksichtigt und keine wesentlichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind, kann das Vorhaben jedoch trotz Bestehen dieses Vorranggebietes umgesetzt werden. Die in unmittelbarer Nachbarschaft bestehenden Vorranggebiete „Hochwasserschutz“ sowie „Naturschutz“ sind im Raumordnungsverfahren zu berücksichtigen.

Weitere umweltrelevante Aussagen werden im „Umweltbericht“ getroffen.

5. Auswirkungen der Planung

5.1 Umweltauswirkungen

Im Zuge der raumordnerischen Bewertung der umweltrelevanten Auswirkungen im Rahmen des Raumordnungsverfahrens über das Vorhaben „Einrichtungshaus Möbel Martin“ wurden keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter festgestellt.

Schutzgut	Auswirkungen des Vorhabens	Bewertung der Auswirkungen
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gewerbelärmwirkung durch geplantes Einrichtungshaus liegt unter den Richtwerten ▪ Verkehrslärmemissionspegelerhöhungen und damit z. T. Überschreitung der Richtwerte zu erwarten 	Ggf. Erforderliche Maßnahmen zum Schutz vor Lärmwirkungen sind im B-Plan festzusetzen
Fauna / Flora	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vorhabenbereich selbst liegt in keinem NATURA 2000 oder sonstigem Schutzgebiet; keine weiteren Zusatzbelastungen auf umliegende Schutzgebiete zu erwarten ▪ Grünanlage „Römerkastell“ bleibt erhalten ▪ Biotop- und Freiraumausstattung wird nicht verschlechtert ▪ Lebensraumverlust der Mauereidechse 	<p>Nicht erheblich vor dem Hintergrund der Vorbelastungen</p> <p>Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG, die jedoch durch Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen und detaillierte Maßnahmenplanung auf B-Plan-Ebene überwunden werden können;</p>
Boden	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Allenfalls geringfügige Neuversiegelung ▪ Fachgerechter Umgang mit anfallenden Aushubmassen aufgrund festgestellter Bodenbelastungen zum Boden- und Grundwasserschutz 	<p>Nicht erheblich vor dem Hintergrund ähnlicher bisheriger Ausnutzungszahlen, evtl. Ausgleich im B-Planverfahren</p> <p>Festlegen eines Bodenmanagements im weiteren Verfahren</p>
Wasser / Grundwasser	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Geringe Auswirkungen auf die Hochwasserrückhaltung und den Retentionsraum als bisher ▪ Bekannte Vorbelastung des Grundwassers, welche eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht zulässt 	<p>Nicht erheblich vor dem Hintergrund der Vorbelastungen</p> <p>Umfangreiche Maßnahmen zum Boden- und Grundwasserschutz/ Bewirtschaftungskonzept zum Niederschlagswasser</p>
Klima / Luft	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Im Vgl. zu den derzeit rechtskräftigen Nutzungen ist keine Verschlechterung der klimaökologischen Situation zu erwarten ▪ 	<p>Nicht erheblich vor dem Hintergrund der Vorbelastungen</p>
Stadt- und Landschaftsbild	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Keine negativen Auswirkungen auf umliegende Nutzungen zu erwarten 	Neuordnung führt statt dessen zu einer Aufwertung des Stadtquartiers
Kultur und sonstige Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Römische Funde sind vermutlich im gesamten Vorhabengebiet zu erwarten 	Denkmalfachliche Belange sind im nachgeordneten B-Planverfahren adäquat zu berücksichtigen

Die Umweltauswirkungen werden im Umweltbericht als gesonderten Teil der Begründung beschrieben und bewertet, auf den an dieser Stelle verwiesen wird.

5.2 Auswirkungen auf verkehrliche Belange

Das Verkehrsgutachten im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens² fasst die derzeitige Verkehrssituation wie folgt zusammen:

- auszeichnende Leistungsfähigkeit des Kreisverkehrsplatzes „Am Römerkastell“ bei guter bis sehr guter Verkehrsqualität
- Überlastung des Knotenpunktes „Zur Ostspange“/„An der Römerbrücke“ in der westlichen Zufahrt
- Kreisverkehrsplatz „St. Arnual“ ist leistungsfähig, aber in der werktäglichen Spitzenstunde „deutlich belastet, v.a. in der westlichen Zufahrt der Autobahn BAB „A620“
- in der westlichen Zufahrt von der Autobahn gibt es Probleme der Annäherungs- und Anfahrsicht, die die Zuflussrate in den Kreisverkehr spürbar reduzieren.

Zur Abschätzung der künftigen Verkehrssituation, aufgrund des zunehmenden Kundenverkehrs, müssen Prognosen angestellt werden, die absehbare Entwicklung im Plangebiet berücksichtigen.

Hier werden folgende Annahmen getroffen:

- Der Verkehrsfluss im Kreisverkehrsplatz „Am Römerkastell“ bleibt auf hohem Niveau leistungsfähig
- Die Kreuzung „Zur Ostspange“/„An der Römerbrücke“ benötigt einen geometrischen Ausbau
- Die zweistreifige Zufahrt von der Ostspange zum „St. Arnual“-Kreisverkehrsplatz wird im Grenzbereich der Leistungsfähigkeit noch stabil sein
- Die westliche zweistreifige Zufahrt von der BAB „A620“ erreicht, trotz Maßnahmen zur Verbesserung der Annäherungs- und der Anfahrsicht, auch in Zukunft in Phasen der werktäglichen Spitzenstunde ihre Grenzen

Insgesamt gehen die Gutachter davon aus, dass das zukünftige Verkehrsbild einer werktäglichen Spitzenstunde ausreichende Leistungsfähigkeiten ausweist, auch wenn die Qualitäten der Verkehrsabwicklungen variieren. Aus verkehrlicher Sicht spricht jedoch nichts gegen den Neubau und Betrieb des geplanten Einrichtungshauses.

² Dr. Wilhelm Stüttgen in Kooperation mit dem Ingenieurbüro Schaller SARL, Verkehrsgutachten, Stand: 12/2016.

Die verkehrlichen Auswirkungen waren zudem auch Gegenstand des Raumordnungsverfahrens. Insb. die Auswirkungen auf den Kreisverkehrsplatz (KVP) St. Annual („Ostspangenkreisel“) waren aus Sicht des Regionalverbandes Saarbrücken von besonderer Bedeutung für die Abwägung der Planung.

Gemäß Stellungnahme des Landesbetriebes für Straßenbau (LfS) vom 18.07.2017 im Rahmen des Raumordnungsverfahrens stellt der LfS als Baulastträger fest, dass

1. Der Landesbetrieb hat gegen die Ansiedlung von „Möbel Martin“ auf Ebene der Raumordnung keine grundsätzlichen Bedenken. Die Restriktionen werden im weiteren Verfahren der Bauleitplanung berücksichtigt.
2. Die derzeit vorhandenen verkehrlichen Defizite sollen nach Möglichkeit bis zur Fertigstellung und Inbetriebnahme des Möbelmarktes verbessert werden. Die zugehörigen Planungen sind bereits beauftragt und angelaufen.
3. Die in dem Gutachten von Prof. Stüttgen angeregten Optimierungen im Hinblick auf die vorhandenen Sichtblenden werden mit der Unfallkommission nochmals besprochen und das weitere Vorgehen abgestimmt.

Das Raumordnungsverfahren kommt mit Bezug auf die Stellungnahmen des Baulastträgers der Bundesautobahn und der Obersten Straßenbaubehörde zum Ergebnis, zu dem Ergebnis, dass der KVP St. Annual *„nach Beseitigung der kritischen Punkte in der Lage sein wird, die vorhabenverursachten zusätzlichen Verkehrsmengen sicher aufzunehmen und zu verteilen“*³

5.3 Auswirkungen auf die Belange der Wirtschaft

Etwaige Auswirkungen auf die Belange der Wirtschaft, hier insb. durch die Ansiedlung großflächigen Einzelhandels außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches bzw. Inanspruchnahme eines Vorranggebietes für Gewerbe- und Industrie durch Einzelhandel, wurden im Rahmen des Raumordnungs- und Zielabweichungsverfahrens geprüft. Die raumordnerische Gesamtabwägung kommt zu dem Ergebnis, dass die Bauleitplanung⁴ im konkret vorliegenden atypischen Einzelfall unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und die Grundzüge des LEP, Teilabschnitte „Umwelt“ und „Siedlung“ dadurch nicht berührt werden.

Zwar werde demnach durch die Vorhabenplanung das im Bereich Osthafen landesplanerisch festgelegte Vorranggebiet Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen zielwiedrig „zweckentfremdet“, jedoch führe die Neustrukturierung des Standortbereiches aus übergeordneter Sicht faktisch nicht zu einem nennenswerten Verlust des freien bzw. besetzbaren Vorranggebietespotenzials, zumal der Bereich des Vorranggebietes westlich der Straße „Zur Ostspange“ unverändert erhalten

³ Vgl. Ministerium für Inneres, Bauen und Sport, Zielabweichungsentscheid und Raumordnerische Beurteilung, S. 69, 8/2017

⁴ Ebenda, S. 3-16



bliebe. Aus raumordnerischer Sicht sei es demnach plausibel und nachvollziehbar, dass die für die gewerblich-industrielle Zwecke faktisch nicht mehr zur Verfügung stehenden Flächen städtebaulich weiterentwickelt werden.

Der beantragten Zielabweichung werde somit zugestimmt.

Teil 2: Umweltbericht

1. Einleitung

1.1. *Das Planvorhaben*

Wichtigste Planungsziele, Inhalte / Festsetzungen der Planungen und Standorte sind in den vorausgehenden Abschnitten erläutert.

1.2. *Ziele Fachgesetze und Fachpläne*

Der Landschaftsplan des Regionalverbands Saarbrücken sieht in dem betroffenen Bereich u.a. die Sicherung von Grünzäsuren und Freiraumverbindungen vor, als auch Wegeverbindungen und Freiräume für Auen, Klima- und Hochwasserschutz. Der Bereich um das Römerkastell ist als öffentliche Grünfläche im Bestand dargestellt. Außerdem befinden sich auf dem Gelände verrohrte Gewässer sowie ein Altstandort laut Kataster des LUA, welche bei weiteren Planungen zu berücksichtigen sind.

Für die Fläche auf der die Errichtung des Möbelhauses vorgesehen ist, ist ein Raumordnungsverfahren erforderlich, da es sich hier um eine Ansiedlung mit insgesamt 30.000m² Verkaufsfläche handelt.

Des Weiteren liegt das Plangebiet vollständig in einem Vorranggebiet für Gewerbe, Industrie und Dienstleistung gem. Landesentwicklungsplan Umwelt. Um die geplante Ansiedlung des Einrichtungs-/Möbelhauses sowie der anderweitigen Nutzungen zu ermöglichen ist daher die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens notwendig.

Eine Verknüpfung der beiden Verfahren ist gem. § 5 Abs. 2 SLPG möglich und wurde seitens der Landeshauptstadt Saarbrücken auch so bei der Landesplanung beantragt (siehe vorangehende Begründung zur FNP-Teiländerung).

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen des Planvorhabens

2.1. Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands sowie der Umweltmerkmale der erheblich beeinflussten Gebiete

Die nachfolgend vorgestellte Bestandsanalyse des Umweltzustandes beruht im Wesentlichen auf den Ergebnissen der Umweltprüfung, die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 135.06.04 "Osthafen" von der FIRU mbH für die Landeshauptstadt Saarbrücken durchgeführt wurde. Es können folgende Schlüsse für die Umweltprüfung zur Flächennutzungsplanänderung zusammengefasst werden:

Schutzgut Mensch

Aufgrund der Nähe des Standortes zu angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen wurden bzw. werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch in Bezug auf folgende Belange untersucht:

- Verkehrslärm
- Gewerbelärm und Klima/Lufthygiene
- Grund- und Trinkwasser
- Vorhandene Bodenbelastungen

Verkehrslärm

Auswirkungen innerhalb des Plangebiets

- Der Orientierungswert gem. DIN 18005 für Verkehrslärmeinwirkungen in Gewerbegebieten am Tag wird im gesamten Plangebiet eingehalten.
- In der Nacht werden die Orientierungswerte für Verkehrslärmeinwirkungen für Gewerbegebiete im gesamten Plangebiet überschritten.

Zum Schutz vor den Verkehrslärmeinwirkungen im Plangebiet sind für schutzbedürftige Nutzungen (z.B. betriebsbezogenes Wohnen) entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan zu formulieren.

Auf Grundlage der bisherigen Unterlagen im Bebauungsplanverfahren ist ersichtlich, dass dieser Konflikt abschließend auf den nachfolgenden Ebenen, insb. der verbindlichen Bebauungsplanebene gelöst werden kann, weshalb eine Abschichtung auf diese erfolgt.

Auswirkungen außerhalb des Plangebiets

- Planbedingte Verkehrslärmpegelerhöhungen an bestehenden schutzbedürftigen Nutzungen außerhalb des Plangebiets entlang der untersuchten Straßenabschnitte von aufgerundet 3 dB(A) oder mehr können ausgeschlossen werden.

Gewerbelärm

Gewerbelärm durch geplantes Einrichtungshaus

- Im FFH-Gebiet südlich des Hafenbeckens betragen die prognostizierten Gewerbelärmeinwirkungen weniger als 50 dB(A) und liegen damit unter dem Immissionsrichtwert der TA Lärm für Reine Wohngebiete am Tag.
- Im überwiegenden Teil der direkt an das Plangebiet angrenzenden gewerblichen Bauflächen, wird der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Gewerbegebiete am Tag von 65 dB(A) eingehalten oder sogar wesentlich (um mehr als 6 dB(A)) unterschritten.

Dort wo das nicht der Fall ist, ist die Einhaltung der Immissionsrichtwerte durch Betriebsvorgänge des geplanten Möbelmarktes im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen, weshalb eine Abschichtung auf diese erfolgt.⁵

Schutzgebiete nach Bundesnaturschutzgesetz

Im Plangebiet selbst befinden sich weder ein NATURA 2000-Gebiet, noch sonstige Schutzgebiete, Naturdenkmale oder geschützte Landschaftsbestandteile nach § 22-29 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

Südlich des Plangebietes befindet sich das FFH-Gebiet „St. Arnualer Wiesen“, welches als Naturschutzgebiet NATURA 2000-Gebiet (NSG N 6708-308) gem. § 23 BNatSchG ausgewiesen ist.

Die Landschaftsschutzgebiete „Halberg“ sowie „Winterberg“ sind durch das Planvorhaben nicht betroffen.

Biotoptypen, Pflanzen und Tiere

Im Plangebiet befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope gem. BNatSchG bzw. Saarl. Naturschutzgesetz und auch sonst keine Biotope mit hoher Wertigkeit für den Arten- und Biotopschutz.

Pflanzen und Tiere

Innerhalb der Grünfläche „Ehemaliges Römerkastell“ befinden sich erhaltenswerte Bäume, die der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Saarbrücken unterliegen.

Entlang der Straße „Zur Ostspange“ ist darüber hinaus eine Baumreihe als Ausgleichspflanzungen im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt und wird in den aufzustellenden Bebauungsplan übernommen.

⁵ FIRU GfI Gesellschaft für Immissionsschutz, Schalltechnische Untersuchung 8/2017

Die als streng geschützte Art in der FFH-Richtlinie festgelegte Mauereidechse ist schwerpunktmäßig an den stillgelegten Bahngleisen vorzufinden, und hier v.a. auf der Grünfläche zwischen Ostspange und Gleisbett und im Bereich der Ufermauer im Vorfeld des Silos, die nicht mehr im Geltungsbereich der Bauleitplanung sind. Aber auch entlang der Wegeverbindung und Bahnlinie im Nordosten des Plangebietes wurden vereinzelt Mauereidechsen kartiert.

Hinweise auf Quartiere oder Wochenstuben von Vogelarten bestehen keine.

Geologie und Boden

Der Untergrund im Plangebiet, das heute bereits eine bauliche Nutzung (Sonderbaufläche) darstellt, ist gekennzeichnet durch quartäre Terrassensande und -kiese überlagert mit Auenlehmen. Diese wurden jedoch durch Auffüllungen, Umlagerungen oder Versiegelungen über die Jahre anthropogen überformt. Lediglich im Bereich der Grünflächen besteht ein humoser Oberboden, welcher die Funktionen des Bodens als auch die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser gewährleistet. Im übrigen Plangebiet, das von einem hohen Anteil bebauter bzw. versiegelter Flächen gekennzeichnet ist, sind die Bodenfunktionen teilweise bis vollständig beeinträchtigt.

Im Gebiet befindet sich eine Altlastenfläche, die im Kataster des Landesamtes für Umwelt und Arbeitsschutz als „Altlast Raab Karcher bzw. ehem. Aral-Tanklager (Az:SB_649)“ hinterlegt ist. Eine außerhalb des Gebietes liegende Altlast hat zudem über eine Grundwasserbelastungsfahne Auswirkungen bis in den Bereich des heutigen Großmarktes.

Wasser – Oberflächengewässer und Grundwasser

Folgende Festsetzungen sind in dem Plangebiet vorzufinden:

- Kanalisiertes/verrohrtes Fließgewässer III. Ordnung unter dem heutigen Großmarktgelände
- Überschwemmungsgebiet (HQ 100) im südlichen Teil des Plangebiets
- Vollständige Lage des Plangebietes innerhalb des Wasserschutzgebiets „St. Arnual“, Schutzzone III
- Festlegung des gesamten Plangebietes als Vorranggebiet Grundwasserschutz im Landesentwicklungsplan

Wegen vorhandener Bodenbelastungen kommt es in einigen Bereichen des Plangebietes zu geringfügigen Verunreinigungen des Grundwassers (z.B. im Bereich der Zufahrt zum Großmarkt). Angesichts bestehender Vorbelastungen und der Lage im Wasserschutzgebiet wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrend mit den Fachbehörden bereits umfangreiche Maßnahmen zum Boden- und Grundwasserschutz abgestimmt, die im weiteren Verfahren zu beachten und umzusetzen sind.

Klima und Luft

Die Klimakarte des Landschaftsplanes des Regionalverbandes Saarbrücken weist das Gebiet derzeit als Siedlungsklimatop aus. Dieses kennzeichnet sich wie folgt: Hitzestress und Schwüle treten hier häufig auf. Dies liegt an der starken Oberflächenversiegelung (Asphaltierung) sowie am geringen Luftaustausch zwischen verschiedenen Bereichen der Stadt infolge der dichten innerstädtischen Bebauung.

Stadt- und Landschaftsbild, Erholungsfunktion

Das Stadt- und Landschaftsbild wird maßgeblich geprägt durch die angrenzenden Verkehrsstrassen und die großformatige Gewerbebebauung im Gebiet, wie der Großmarkt, das Rhenania-Gebäude und das Silo. Das Gebiet ist teilweise gekennzeichnet durch Leerstände und Zwischennutzungen, aber auch die denkmalgeschützte Anlage und Grünfläche „Römerkastell“, erhaltenswerter Baumbestand, alte Gleisanlagen sowie übergeordnete Fuß- und Radwegeverbindungen prägen das Umfeld.

Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet liegt das Römerkastell, welches in der Denkmalliste des Saarlands vom 16.12.2013 als Einzeldenkmal gelistet ist und welches einschließlich seiner Umgebung dem Schutz gemäß § 2 Abs. 7 Saarländischem Denkmalschutzgesetz unterliegt.

2.2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und Nichtdurchführung des Planungsvorhabens unter Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Für die zu prognostizierenden Umweltauswirkungen durch die vorgesehene Teiländerung des Flächennutzungsplans sind die Ergebnisse der Umweltprüfung, die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans "Osthafen" durchgeführt wurde überwiegend zu speziell auf die verbindliche Bauleitplanung ausgerichtet. Die Umweltauswirkungen der Flächennutzungsplan-Teiländerung im Bezug auf die jeweiligen oben beschriebenen Schutzgüter können jedoch wie folgt zusammengefasst werden:

Auf Grundlage der bisherigen Unterlagen im Bebauungsplanverfahren ist ersichtlich, dass die für das Schutzgut **Mensch** auftretenden Auswirkungen auf den nachfolgenden Ebenen, insb. der verbindlichen Bebauungsplanebene gelöst werden können, weshalb eine Abschichtung auf diese erfolgt.

In Bezug auf die Schutzgüter des **Naturhaushaltes** bzw. der **Arten und Biotope** lässt sich zusammenfassen, dass geschützte Biotope, Schutzgebiete oder -objekte von einer Durchführung oder Nichtdurchführung des geplanten Eingriffs nicht betroffen sind. Die FFH-Verträglichkeitsvorprüfung ist zu dem Ergebnis gekommen, dass durch das Vorhaben die Erhaltungsziele des nahe dem Plangebiet liegenden FFH-Gebietes „St. Arnualer Wiesen“ nicht erheblich beeinträchtigt werden. Durch das Vorhaben wird die derzeitige Biotop- und Freiraumausstattung nicht verschlechtert. Eingriffe in die Natur, die durch die Umsetzung der Planung entstehen, sind durch Festsetzungen auf Bebauungsplanebene zu minimieren.

Durch die Darstellung einer Fläche im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 wird z.B. ein Vorkommensschwerpunkt der Mauereidechse im Bebauungsplan gesichert.

Der Gutachter im Rahmen der parallelen Bebauungsplanverfahrens geht davon aus, dass bei Umsetzung der erforderlichen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen keine erheblichen raumbedeutsamen Auswirkungen für Pflanzen, Tiere und Biotope infolge einer Vorhabenrealisierung zu erwarten sind. Hierzu sollen entsprechende grünordnerische Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen und vorlaufende CEF-Maßnahmen konzipiert und festgesetzt werden.

Aus Sicht der Flächennutzungsplanung sind somit keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten, sofern die erforderlichen und im Bebauungsplanverfahren zu konkretisierenden Vermeidungs-, Verminderungs-, Schutz- sowie CEF- und Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden.

In Bezug auf das Schutzgut **Geologie und Boden** lässt die FNP-Änderung sowie der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Planungsrecht für neue Nutzungen zu, die ähnliche Ausnutzungszahlen haben wie der bisherige Bebauungsplan. Die zu erwartende Neuversiegelung ist damit als geringfügig einzustufen und wird im Rahmen der Bauleitplanung auszugleichen sein. Wegen des niedrigen Niveaus bzw. der nur lokal angesiedelten Schadstoffsituation, ist von keiner akuten Umweltgefährdung auszugehen. Eine detaillierte Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung wird jedoch im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durchgeführt und ggf. erforderliche Maßnahmen werden festgelegt

Durch die Widernutzbarmachung und Nachverdichtung trägt das Vorhaben zudem dem Ziel der Bauleitplanung Rechnung, die bauliche Inanspruchnahme von Freiflächen zu verringern (Bodenschutzklausel).

Der Landschaftsplanerische Fachbeitrag⁶ kommt zu dem Ergebnis, dass durch die geplanten zulässigen Nutzungen kein erheblicher Eingriff in die Bodenfunktionen verursacht wird. Eine akute Umweltgefährdung durch Altlasten wurde gutachterlich geprüft und nicht festgestellt.

Die im Bereich des Schutzgutes **Wasser** auftretenden Auswirkungen durch die Flächennutzungsplanteiländerung sind in den nachfolgenden Planungsebenen zu berücksichtigen, u.a. über ein Konzept zur Bewirtschaftung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers, das die Grundwasser- und Bodenbelastungen entsprechend berücksichtigt. Die vergleichende Retentionsraumbetrachtung gem. landschaftsplanerischen Fachbeitrag ist im Bebauungsplanverfahren zu detaillieren.

Durch das Vorhaben sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser im Sinne der Flächennutzungsplanung zu erwarten, die nicht im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen abschließend behandelt werden können⁷

⁶ Bierbaum.Aichele.landschaftsarchitekten, Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, 08.2017, S. 49

⁷ Vgl. Stadt Saarbrücken, Begründung zum Bebauungsplan „Osthafen“, S. 45 und Bierbaum.Aichele.landschaftsarchitekten, Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, 08.2017

In Bezug auf die Schutzgüter **Klima und Luft** lässt sich zusammenfassen, dass in der Gegenüberstellung mit der jetzigen Nutzung keine erhebliche Verschlechterung der Klimaverhältnisse durch das Vorhaben zu erwarten ist⁸. Lediglich eine weitere Zunahme des Fahrzeugverkehrs auf den zuführenden Verkehrsstrassen durch das Planungsvorhaben wird prognostiziert. Übergeordnete Maßnahmen und die Einhaltung vorhandener klimaökologischer Zielsetzungen sind im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan zu berücksichtigen.

Bezüglich des Schutzguts **Orts- und Landschaftsbild, Erholungsfunktion** ist durch die Umsetzung des Planvorhabens von einer Aufwertung des bisher durch Leerstand und Zwischennutzungen geprägten Gebietes auszugehen. Zum parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan wird zudem ein Grünordnungskonzept erarbeitet, dass die Begrünung und qualitätvolle Einbindung der geplanten Vorhaben sowie die örtlichen Grün- und Wegevernetzungen sichern soll.

Durch die Planung sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild zu erwarten, die nicht im Rahmen der nachfolgenden bauleitplanerischen Ebene durch konkrete Festsetzungen bewältigt werden können.⁹

In Bezug auf das Schutzgut **Kultur- und Sachgüter** lässt sich festhalten, dass aufgrund möglicher archäologischer Funde im Untergrund des gesamten Plangebietes im Bebauungsplanverfahren bei allen Erdarbeiten eine archäologische Baubegleitung heranzuziehen ist, gemäß den Hinweisen der oberen und unteren Denkmalbehörde. Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag zum parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanverfahren kommt zum Ergebnis, dass durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans „Osthafen“ sowohl die planungsrechtliche als auch die reale Bestandssituation der denkmalgeschützten Anlagen nicht verschlechtert wird. Damit seien keine erheblichen Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

2.3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen (Bilanzierung)

Die Änderung der Darstellung des Flächennutzungsplans bedingt eine vorbereitende Planung, die einen Eingriff in Natur und Landschaft erwarten lässt.

Eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich erfolgt auf Ebene der Bebauungsplanung.

2.4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Flächennutzungsplanänderung bezieht sich auf ein konkretes Vorhaben auf einer dafür besonders geeigneten Fläche. Die besondere Eignung ergibt sich aus der zentralen Lage innerhalb der Kernstadt bei gleichzeitig guter Erreichbarkeit/Anbindung für PKW und ÖPNV sowie aus der zur Verfügung stehenden Fläche. Da die Landeshauptstadt ansonsten über keine derart große und

⁸ Bierbaum.Aichele.landschaftsarchitekten, Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, 08.2017, S. 53

⁹ Bierbaum.Aichele.landschaftsarchitekten, Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, 08.2017, S. 54

dennoch zentral gelegene Fläche für die Ansiedlung eines Möbel- und Einrichtungshauses verfügt, standen keine geeigneten Standortalternativen zur Verfügung (siehe Standortalternativenprüfung im Zielabweichungsverfahren).

3. Zusätzliche Angaben

3.1. *Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren sowie aufgetretene Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung*

Bei der Ermittlung von Umweltauswirkungen sind keine technische Lücken, fehlenden Kenntnisse oder grundlegenden Informationsdefizite ersichtlich.

Insgesamt scheinen die vorliegenden Erkenntnisse über die bestehende Umweltsituation ausreichend, um eine fundierte Ermittlung und Bewertung der Umweltauswirkungen durch die Planung vorzunehmen.

3.2. *Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen*

Entsprechende Maßnahmen sind diesbezüglich im Zusammenhang mit der Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange auf Ebene der Bebauungsplanung festzulegen. Inwieweit relevante Umweltauswirkungen überwacht werden, liegt im Ermessen der Gemeinde. Das Überprüfen und Überwachen der schalltechnischen Anforderungen ist Aufgabe der zuständigen Bauaufsichtsbehörde.

3.3. *Allgemein verständliche Zusammenfassung*

Die Teiländerung verfolgt das Ziel, die planungsrechtlichen Grundlagen für die Ansiedlung eines großflächigen Möbelmarktes ("Möbel Martin") 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 ein Raumordnungsverfahren und ein Zielabweichungsverfahren notwendig.

Das neue Möbelhaus soll das Bestehende an der Mainzer Straße ersetzen. Der Bedarf nach einem großflächigen Möbelhaus wurde der Landeshauptstadt Saarbrücken in ihrem aktuellen Einzelhandelskonzept gutachterlich bestätigt. Zusammen mit den verschiedenen geplanten Nutzungen im Süden des Gebietes soll ein insgesamt lebendiges und kreatives neues Gebiet entstehen, welches Anziehungskraft über die Grenzen der Landeshauptstadt hinweg entfaltet.

Im Plangebiet befinden sich z.T. erhaltenswerte Bäume sowie Vorkommen der schützenswerten Mauereidechse. Abschließende spezielle artenschutzrechtliche Prüfungen, sowie Angaben zu den Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch werden im parallelen Bebauungsplanverfahren erstellt und auf diese abgeschichtet.

Zusammenfassende Erklärung gem. §6a BauGB zur Änderung des Flächennutzungsplans in Saarbrücken im Bereich „Osthafen“

Gliederung

- I. Vorbemerkung
- II. Anlass und Ziel der Flächennutzungsplanänderung
- III. Ablauf des Planungsverfahrens
- IV. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
- V. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange
- VI. Art und Weise der Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
- VII. Berücksichtigung von Planungsalternativen

I. Vorbemerkung

Die zusammenfassende Erklärung gem. §6a BauGB ist eine Übersicht über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen dieser Plan anderen Alternativen vorgezogen wurde.

II. Anlass und Ziel der Flächennutzungsplanänderung

Die Teiländerung verfolgt das Ziel, die planungsrechtlichen Grundlagen für die **Ansiedlung eines großflächigen Möbelmarktes („Möbel Martin“)** mit **ca. 30.000m² Verkaufsfläche** auf dem derzeitigen Großmarktgelände zu schaffen und die südlich angrenzenden Flächen einer multifunktionalen Nutzung zuzuführen. Neben der parallel zum Bebauungsplanverfahren erfolgten Flächennutzungsplanänderung wurde ein Raumordnungsverfahren und ein Zielabweichungsverfahren durchgeführt.

Das neue Möbelhaus soll das Bestehende an der Mainzer Straße ersetzen. Der Bedarf nach einem großflächigen Möbelhaus wurde der Landeshauptstadt Saarbrücken in ihrem aktuellen Einzelhandelskonzept gutachterlich bestätigt. Zusammen mit den verschiedenen geplanten Nutzungen im Süden des Gebietes soll ein insgesamt lebendiges und kreatives neues Gebiet entstehen, welches Anziehungskraft über die Grenzen der Landeshauptstadt hinweg entfaltet.

III. Ablauf des Planungsverfahrens

Mit Schreiben vom **24.10.2016** hat die Landeshauptstadt Saarbrücken die Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich „Osthafen“ beantragt. Der Kooperationsrat des

Regionalverbandes Saarbrücken wurde am **9.12.2016** über den Antrag der Landeshauptstadt Saarbrücken zur Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich „Osthafen“ unterrichtet.

Die Bürger wurden von dieser Änderung durch Auslegung vom **14.06.2017** bis **28.06.2017** frühzeitig unterrichtet (§3 Abs. 1 BauGB). Die Unterrichtung wurde am **07.06.2017** ortsüblich bekannt gemacht. Am **28.06.2017** wurde die Öffentlichkeit zudem im Rahmen einer Bürgerinformationsveranstaltung im Rathaus St. Johann über die Planung informiert.

Parallel zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange frühzeitig unterrichtet (§4 Abs. 1 BauGB) und aufgefordert, sich insbesondere zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung vom **14.06.2017** bis **10.07.2017** zu äußern.

Der Kooperationsrat des Regionalverbandes Saarbrücken hat am **20.10.2017** den Entwurf und die öffentliche Auslegung dieser Änderung (§3 Abs. 2 BauGB) beschlossen. Dieser Entwurf hat mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen vom **23.11.2017** bis einschließlich **03.01.2018** öffentlich ausgelegt (§3 Abs. 2 BauGB). Ort und Dauer der Auslegung wurden am **15.11.2017** ortsüblich bekannt gemacht (§3 Abs.2 BauGB).

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom **06.12.2017** um Stellungnahme in der angegebenen Frist bis zum **12.01.2018** gebeten (§4 Abs. 2 BauGB). Über die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie über die während der öffentlichen Auslegung gemäß §3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen hat der Kooperationsrat des Regionalverbandes im Rahmen der Abwägung zum Planbeschluss am **23.02.2018** entschieden.

Der Kooperationsrat des Regionalverbandes Saarbrücken hat am **23.02.2018** die Änderung des Flächennutzungsplans „Osthafen“ beschlossen.

IV. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der **frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung** (§3 Abs. 1 BauGB) haben sich die Teilnehmer auf der **Bürgerinformationsveranstaltung** vom 28.06.2017 zu grundsätzlichen Fragen zum Bebauungsplan und Flächennutzungsplan geäußert. Grundlegende Bedenken wurden nicht geäußert.

Seitens des Vertreters eines ansässigen Gewerbeunternehmens wurde auf bereits getätigte und weitere geplante Investitionen am Standort hingewiesen und der Wunsch bekräftigt, am angestammten Standort zu verbleiben. Die Ausweisung als Sondergebietsfläche wird als Nachteil gegenüber der bestehenden GE-Festsetzung gesehen, die weiterhin gewünscht wird.

Seitens des Motorclub e.V. wurde auf die bereits hohe Geräuschbelastung, auf die kritische Parksituation und die damit des Öfteren verhinderte Zufahrt zum Hafen hingewiesen.

Ein weiterer Teilnehmer hat sich nach der zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsbelastung infolge des Einrichtungshauses erkundigt.

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

Im Rahmen der **frühzeitigen Behördenbeteiligung** (§4 Abs. 1 BauGB) wurden folgende Stellungnahmen durch Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange eingereicht:

- Durch das **Referat OBB 1.1: Landesplanung, Bauleitplanung im Ministerium für Inneres, Bauen und Sport** wurde darauf hingewiesen, dass die geplanten Darstellungen des FNP nicht mit den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes übereinstimmen würden.
- Durch die **Bundesnetzagentur** wurde empfohlen, bei Vorliegen konkreter Bauplanungen mit einer Höhe von über 20m die Informationen zur Bauleitplanung im Zusammenhang mit Richtfunkstrecken sowie die zusätzlichen Hinweise auf der Internetseite der Bundesnetzagentur im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.
- Durch das **Eisenbahnbundesamt** wurde darauf hingewiesen, dass das Plangebiet an der Eisenbahnstrecke 3251 liegt und die Deutsche Bahn AG daher zu beteiligen ist.
- Durch das **Ministerium für Bildung und Kultur/Landesdenkmalamt** wurde darauf hingewiesen, dass das Bodendenkmal Römerkastell eine größere Fläche einnimmt als bislang eingetragen und darüber hinaus im gesamten Umfeld des Plangebietes mit römischen Befunden zu rechnen ist.
- Durch die **Ortsgruppe Saarbrücken im BUND Landesverband Saar** wurde um Hinwirkung auf eine Verbesserung des Hochwasserschutzes gebeten.
- Durch die **Referate des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit, Energie und Verkehr** wurde auf folgende Punkte hingewiesen:
 - **Straßenbaureferat:** aufgrund des zu erwartenden erhöhten Verkehrsaufkommen ist eine enge Abstimmung mit dem Landesbetrieb für Straßenbau erforderlich
 - **Tourismusreferat:** Belange des Schutzgutes „Stadt und Landschaftsbild, Erholungsfunktion“ sind zu berücksichtigen
 - **ÖPNV:** Belange der Saarbahn sind zu berücksichtigen
- Durch die **Creos Deutschland GmbH** wurde auf eine durch das Vorhaben berührte Gashochdruckleitung hingewiesen, welche bei den Baumaßnahmen einer besonderen Berücksichtigung bedarf. Die Leitungen inkl. Schutzstreifen sowie die Auflagen der beiliegenden „Anweisung zum Schutz von Gashochdruckanleitungen“ sollen in den FNP übernommen werden.
- Durch die **EVS-Abwasserwirtschaft** wurde auf eine Beachtung der §§7,8,13,15,16 der Abfallwirtschaftssatzung und der berufsgenossenschaftlichen Vorschriften im Rahmen der Planung hingewiesen.
- Durch die **E-Plus Mobilfunk GmbH** wurde darauf hingewiesen, dass durch das Plangebiet sieben ihrer Richtfunkverbindungen laufen und Gebäude daher eine gewisse Höhe nicht überschreiten dürfen.
- Durch das **Landesamt für Umwelt und Arbeitsschutz** wurde auf folgende Punkte hingewiesen:
 - **Artenschutz:** Vorkommen von Mauereidechsen und besonders geschützten europäischen Vogelarten dürfen durch das Vorhaben nicht gefährdet werden, ggf. müssen auch Ersatznistplätze für die betroffenen Vogelarten angeboten werden.
 - **Grünplanung:** die Verwendung von regionaltypischen Pflanzen wird empfohlen.

- **Beleuchtung:** Anwendung von insektenfreundlichen Beleuchtungssystemen soll beachtet werden.
- **Trink- und Grundwasserschutz:** durch die beabsichtigte Nutzung und Bebauung können Verbotsbestimmungen der geltenden Wasserschutzgebietsverordnung berührt werden und bedürfen somit eventuell einer Ausnahmegenehmigung.
- **Hochwasserschutz/Gewässerentwicklung:** der südliche Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplans befindet sich in einem Überschwemmungsgebiet der Saar, daher sind die Belange des Hochwasserschutzes bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen.
- **Entwässerung:** zur Bewirtschaftung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers soll im weiteren Verfahren ein Konzept entwickelt werden und dem LUA zur fachtechnischen Prüfung vorgelegt werden.
- **Lärmschutz:** Im Sondergebiet „Kreativzentrum“ wird zur Nachtzeit der für Mischgebiete geltende Immissionsrichtwert überschritten, daher wird seitens des LUA empfohlen, an dieser Stelle eine schutzbedürftige Nutzung im Nachtzeitraum auszuschließen.
- **Altlasten:** die Fläche der teilsanierten Altlast „Tankstelle Degand“ ist im Bebauungsplan vollständig zu kennzeichnen, weitere teilsanierte Altlasten und Altlastenverdachtsfälle sind im Textteil aufzulisten. Der umwelttechnische Bericht ist zu ergänzen. Eine ausreichende Untersuchung auf Bodenkontamination sowie die Sanierung einzelner Flächen hat noch nicht stattgefunden
- Durch die **Stadtwerke Saarbrücken** wird auf das Erfordernis einer zusätzlichen Erschließung und die Berücksichtigung der vorhandenen Versorgungsanlagen hingewiesen.

Im Rahmen der **öffentlichen Auslegung nach §3 Abs.2 BauGB** wurden von der Öffentlichkeit keine Anregungen zur Planung gegeben. Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange nach §4 Abs.2 BauGB haben die Behörden teilweise die bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung geäußerten Stellungnahmen bekräftigt. Durch die **Bundesnetzagentur** wurden außerdem Informationen über die Betreiber von Richtfunkstrecken im Plangebiet eingereicht. Ansonsten wurden keine Stellungnahmen eingereicht, die inhaltlich die bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung geäußerten Anmerkungen und Bedenken erweitern.

V. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Änderung und Darstellung des FNP bedingt eine vorbereitende Planung, die einen Eingriff in Natur und Landschaft erwarten lässt. Eine **Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich erfolgt auf Ebene der Bebauungsplanung.**

Für die zu prognostizierenden Umweltauswirkungen durch die vorgesehene Teiländerung des Flächennutzungsplans sind die Ergebnisse der Umweltprüfung, die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans "Osthafen" durchgeführt wurde überwiegend zu speziell auf die verbindliche Bauleitplanung ausgerichtet. Die Umweltauswirkungen der

Flächennutzungsplan-Teiländerung in Bezug auf die jeweiligen Schutzgüter können jedoch wie folgt zusammengefasst werden:

Auf Grundlage der bisherigen Unterlagen Im Bebauungsplanverfahren ist ersichtlich, dass die für das **Schutzgut Mensch** auftretenden Auswirkungen auf den nachfolgenden Ebenen, insb. der verbindlichen Bebauungsplanebene gelöst werden können, weshalb eine Abschichtung auf diese erfolgt.

Aus Sicht der Flächennutzungsplanung sind keine erheblichen Auswirkungen auf das **Schutzgut des Naturhaushaltes bzw. der Arten und Biotope** zu erwarten, sofern die erforderlichen und im Bebauungsplanverfahren zu konkretisierenden Vermeidungs-, Verminderungs-, Schutz- sowie CEF- und Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden.

In Bezug auf das Schutzgut Geologie und Boden lässt die FNP-Änderung sowie der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Planungsrecht für neue Nutzungen zu, die ähnliche Ausnutzungszahlen haben wie der bisherige Bebauungsplan. Eine detaillierte Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung wird jedoch im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durchgeführt und ggf. erforderliche Maßnahmen werden festgelegt.

Die im Bereich des **Schutzgutes Wasser** auftretenden Auswirkungen durch die Flächennutzungsplanteiländerung sind in den nachfolgenden Planungsebenen zu berücksichtigen. Gleiches gilt für das Schutzgut **Klima und Luft**.

Durch die Planung sind keine erheblichen Auswirkungen auf das **Stadt- und Landschaftsbild** zu erwarten, die nicht im Rahmen der nachfolgenden bauleitplanerischen Ebene durch konkrete Festsetzungen bewältigt werden können.

Die Teiländerung des FNP im Bereich „Osthafen“ berücksichtigt Umweltbelange in erster Linie dahingehend, dass im Bereich um das „Römerkastell“ die Darstellung als „gewerbliche Baufläche“ bzw. „Sonderbaufläche“ hin zu einer Darstellung als „Grünfläche“ geändert werden soll. Die momentane Darstellung als „Sonderbaufläche“ entspricht einerseits nicht der tatsächlich vorherrschenden Nutzung des Teilgebiets als öffentliche Grünfläche und suggeriert andererseits eine mögliche bauliche Aktivität an dieser Stelle. Das steht im Gegensatz zur planerischen Absicht, diese Fläche weiterhin als öffentliche Grünfläche zu begreifen.

VI. Art und Weise der Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die im Rahmen des Erörterungstermins zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§3 Abs. 1 BauGB und §4 Abs. 1 BauGB) von Seiten der Öffentlichkeit angebrachten Bedenken bzw. Anregungen betreffen die konkrete Ebene des Bebauungsplans.

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 hingewiesen hat, 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 Planbeschluss 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.

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.

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

Die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach §4 Abs. 2 BauGB eingereichten Stellungnahmen waren größtenteils identisch mit den zur frühzeitigen Beteiligung nach §4 Abs. 1 BauGB eingereichten Stellungnahmen. Dementsprechend mussten gegenüber der frühzeitigen Beteiligung keine zusätzlichen Anregungen, Bedenken oder Empfehlungen berücksichtigt werden.

VII. Berücksichtigung von Planungsalternativen

Die Flächennutzungsplanänderung bezieht sich auf ein konkretes Vorhaben auf einer dafür besonders geeigneten Fläche. Die besondere Eignung ergibt sich aus der zentralen Lage innerhalb der Kernstadt bei gleichzeitig guter Erreichbarkeit/Anbindung für PKW und ÖPNV sowie aus der zur Verfügung stehenden Fläche. Da die Landeshauptstadt ansonsten über keine derart große und dennoch zentral gelegene Fläche für die Ansiedlung eines Möbel- und Einrichtungshauses verfügt, standen keine geeigneten Standortalternativen zur Verfügung. An dieser Stelle wird auf die Standortalternativenprüfung im Rahmen des Raumordnungsverfahrens mit integriertem Zielabweichungsverfahren (insb. S. 18ff) verwiesen.