

# MITTELSTADT VÖLKLINGEN

## Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan VII/92-1, Änderung "Neue Mitte Fürstenhausen" mit Vorhaben- und Erschließungsplan

im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 1 BauGB



Quelle: www.openstreetmap.de, ohne Maßstab, genordet

Stand:  
Satzung gem. § 10 BauGB

Bearbeitet im Auftrag für die Mittelstadt Völklingen  
Völklingen, im Mai 2019

**agsta**  
UMWELT

ARBEITSGRUPPE STADT-UND  
UMWELTPLANUNG GMBH  
Saarbrücker Straße 178  
66333 VÖLKLINGEN  
Tel. 06898 / 33077  
Fax. 06898 / 37403  
e-mail: info@agsta.de

## 1 VORBEMERKUNGEN / ZIEL DER PLANUNG

### *Ziel und Anlass der Planung*

Wesentliches Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist es, die Nahversorgung in den Völklinger Stadtteilen Fürstenhausen sowie in Fenne sicherzustellen. Weiterhin soll ein Seniorenzentrum errichtet werden.

Der Vorhabenträger, die Immobiliengesellschaft Fürstenhausen mbH, Torstraße 43a in 66663 Merzig, plant die Realisierung eines Seniorenzentrums mit dazugehörigen Nutzungen sowie Einzelhandelseinrichtungen im Bereich Lebensmittel und Drogerie.

Hierzu ist die Änderung des Bebauungsplanes „Neue Mitte Fürstenhausen“ notwendig, um das erforderliche Planungsrecht zu schaffen.

Der derzeitige Bebauungsplan „Neue Mitte Fürstenhausen“, der seit 2015 rechtskräftig ist, setzt für das nun vorliegende Plangebiet bereits ein Seniorenzentrum fest, allerdings sind die jetzt beabsichtigten Einzelhandelseinrichtungen nicht zulässig. Aus diesem Grund wird der Bebauungsplan geändert. Mit vorliegendem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird zum einen dem stetig wachsenden Bedarf an Senioreneinrichtungen Rechnung getragen, zum Anderen wird durch die Planung eine deutliche Attraktivierung der „Neuen Mitte“ in Fürstenhausen erzielt.

Mit dem Bau des dem Plangebiet gegenüber liegenden neuen Festplatzes mit Parkanlage und Multifunktionssportfeld sowie der Sanierung des Sportplatzes und dem Bau eines neuen Clubheims wurden bereits wesentliche Schritte zur Stärkung des Stadtteils realisiert. Die vorliegende Planung trägt nun weiter zur Steigerung der Attraktivität und Neuentwicklung von Fürstenhausen nach der Bergbauära bei.

### *Verfahren*

Da es sich bei dem Bebauungsplan um eine Nachverdichtung im Innenbereich bzw. um eine Wiedernutzbarmachung einer Fläche handelt, auf die die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB zutreffen (Innenbereich, zulässige Grundfläche kleiner als 20.000 qm, keine entgegenstehenden Belange), wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Das Vorhaben erfordert keine Umweltverträglichkeitsprüfung. Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind nicht zu erwarten.

Gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 kann von den frühzeitigen Beteiligungsschritten gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

Ein Umweltbericht und eine zusammenfassende Erklärung sind ebenfalls nicht erforderlich.

Den Festsetzungen und dem Verfahren des Bebauungsplanes liegen im Wesentlichen die auf dem Plan verzeichneten Rechtsgrundlagen zugrunde.

Die Arbeitsgruppe Stadt- und Umweltplanung GmbH, Saarbrücker Straße 178, 66333 Völklingen, wurde vom Vorhabenträger mit der Erarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beauftragt.

Bei der geplanten Einzelhandels-Nutzung handelt es sich um ein Vorhaben im Sinne der Anlage 1 UVPG, Nr. 18.6.2 und 18.8, eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. Anlage 3 UVPG wird durchgeführt (siehe Anhang).

Diese kommt zu dem Ergebnis, dass keine UVP-Pflicht besteht.

### *Rechtliche Grundlagen*

Den Festsetzungen und dem Verfahren des Bebauungsplanes liegen im Wesentlichen die auf dem Plan verzeichneten Rechtsgrundlagen zugrunde.

## 2 BESTANDSSITUATION / PLANGEBIET

### Vorhandene

#### Nutzung, Lage

Aktuell stellt sich das Plangebiet als innerörtliche Freifläche (Rasenfläche) dar. Der Bereich war ehemals mit Wohnhäusern bebaut, die jedoch aufgrund starker Bergbauschäden abgerissen werden mussten.

Das rund 0,9 ha große Plangebiet befindet sich zwischen der „Saarbrücker Straße“ und der „Kurt-Schumacher-Straße“, westlich der Kaiserstraße, im Völklinger Stadtteil Fürstenhausen.

Für das Plangebiet existiert bereits ein Bebauungsplan, der für diesen Bereich ein Sondergebiet Seniorenzentrum festsetzt. Die jetzt geplanten Einzelhandelsnutzungen wären jedoch auf Basis des rechtskräftigen Planes nicht möglich, weshalb dieser nun geändert wird.

Das Plangebiet ist gem. Bebauungsplan von Wohn- und gemischter Bebauung umgeben. Weiter nördlich befindet sich der neu gestaltete Dorfplatz, der entsprechend als multifunktionale Fläche mit sich anschließender Parkanlage festgesetzt ist.



Abb.: Änderungsbereich im rechtskräftigen Bebauungsplan

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

### Umgebende

#### Nutzungen

Die Umgebung ist von Wohn- und Mischnutzung geprägt, in unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich neben Wohnbebauung auch Speiselokale sowie eine Apotheke.

Nördlich des Plangebietes befindet sich die „Neue Mitte“, ein Dorf-/ Festplatz mit Parkanlage, der seit dem Frühjahr 2018 die Ortsmitte Fürstenhausens bereichert.

### Erreichbarkeit,

#### Verkehr

Die Erschließung ist von zwei Seiten gegeben. Geplant ist, das Seniorenzentrum über die Kurt-Schumacher-Straße zu erschließen, während die geplanten Einzelhan-

delseinrichtungen über die Saarbrücker Straße erschlossen werden sollen.

Die in der Saarbrücker Straße vorhandene Bushaltestelle wird im Zuge der Planungsausführung verlegt werden.

*Geologie, Boden,  
Hydrologie*

Geologisch ist das Plangebiet in zwei Teilbereiche gegliedert. Der nördliche Teil zur Saarbrücker Straße hin wird von quartären Schichten des Pleistozän gebildet, während der südliche Bereich des Plangebietes von Schichten des Karbon (Untere Heiligenwald-Formation) gebildet wird.

Die Böden des Plangebietes sind anthropogen überformt und daher den Siedlungsbereichen zugeordnet. Insgesamt besitzen die Böden des Plangebietes eine vernachlässigbare Grundwasserleitfähigkeit.

Oberflächengewässer sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden.

*Klima*

Das Plangebiet liegt gemäß Klimatopkarte des Regionalverbandes in einem gering belasteten Siedlungsklimatop. Aufgrund der lockeren Bebauung findet ein guter Luftaustausch mit dem Umland statt. Das Klima unterscheidet sich nur geringfügig vom Klima in der unbebauten Landschaft. Schwüle und Hitzestress treten selten auf. Durch die Planung sind keine Kaltluftabflussbahnen oder kaltluftproduzierenden Flächen betroffen.

*Biototypen*

Vor einigen Jahren wurde die von bergbaugeschädigten Gebäuden freigeräumte Fläche mit einer Standardrasenmischung eingesät, die regelmäßig gepflegt wird. Im südlichen Bereich sind noch einige Bäume (Baumbestand der ehemaligen Gärten) und Gebüsche vorzufinden. Unter den vorhandenen Gehölzen finden sich Pionierarten wie z.B. Birke, aber auch Ziergehölze aus den ehemaligen Gärten wie Eibe, Hartriegel, Kirsche, Thuja und Obstbäume (meist Apfel). Etwa in der Mitte des Plangebietes ist ein fast abgestorbener Apfelbaum vorhanden, in dessen Totholz mehrere Risse, Spalten und kleinere Baumhöhlen vorhanden sind.

Naturnahe Flächen und somit hochwertige oder schützenswerte Biotopstrukturen sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden.

*Schutzobjekte/  
-gebiete*

Im Plangebiet befinden sich keine geschützten Biotope gem. § 30 BNatSchG (§ 22 SNG).

Im Zuge der saarlandweiten Offenlandbiotopkartierung wurden weder im Plangebiet noch im direkten Umfeld Flächen erfasst.

Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete sowie geschützte Landschaftsteile sind nicht betroffen.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes.

*ABSP*

Die „Daten zum Arten- und Biotopschutz (ABSP)“ enthalten keine Aussagen zu der Fläche des Geltungsbereichs.

*LAPRO*

Das LAPRO trifft für das Plangebiet keine Aussagen.

*Natura2000*

Es sind keine Natura2000-Gebiete (Flora-Fauna-Habitat- bzw. EU-Vogelschutz-Richtlinie) betroffen.

Das Plangebiet liegt weder in einem SPA-Gebiet (Special Protection Area, im Rahmen Natura2000) noch in einem IBA-Gebiet (International Bird Area).

*saP*

Gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG ist die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) im Zuge der Bebauungsaufstellung bzw. -änderung (§ 18 Abs. 1 und Abs. 2 Satz 1 BNatSchG) auf streng geschützte Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie auf europäische Vogelarten zu beschränken. Gem. § 44 Abs. 5 Satz 4 BNatSchG liegt bei

der Betroffenheit anderer besonders geschützter Arten gem. BArtSchV bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens zur Umsetzung eines Bebauungsplanes kein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG vor.

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung auf Basis einer Potenzialabschätzung<sup>1</sup> / Habitataignungsabschätzung wurde im Zuge der Bebauungsplanaufstellung mit folgendem Ergebnis durchgeführt (vgl. Anhang):

Durch das geplante Vorhaben sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG einschlägig. Ferner sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf den Erhaltungszustand einer lokalen Population der relevanten Arten zu erwarten.

*Umweltbericht* Ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB nicht erforderlich. Grundsätzlich gelten die Aussagen des Umweltberichtes des rechtskräftigen Bebauungsplanes (2015) weiter.

*Landschaftsbild/  
Erholung*

Das Landschaftsbild wird in erster Linie durch die umgebende Bebauung bestimmt. Die ehemals stark bergbaugeschädigten Gebäude sind inzwischen abgerissen. Das Plangebiet selbst stellt sich als Wiese dar.

Eine Erholungsfunktion erfüllt das Plangebiet bereits derzeit nicht. Die Fläche befindet sich in Privatbesitz.

*Altlasten*

Für das Plangebiet sind Altlasten bekannt. Bei der Fläche handelt es sich um den ehemaligen Standort der Fa. Hafner Maschinen- und Stahlbau GmbH. Im Jahr 2012 wurde durch die WPW Geoconsult eine umwelttechnische Untersuchung einzelner Altlastenverdachtsflächen in Fürstenhausen durchgeführt, bei der auch die Fläche der nun vorliegenden Bebauungsplanänderung untersucht wurde. Durch die Untersuchung des Standortes konnte belegt werden, dass verschiedene Verunreinigungen des Untergrundes und des Sickerwassers vorhanden sind. Hierzu führt das Gutachten aus: „Die Ursache für diese Verunreinigung konnte nicht mehr hergeleitet werden, ein Zusammenhang mit der Tätigkeit des Stahl- und Maschinenbaubetriebes ist nicht nachzuweisen. Der exakte Schadensumfang wurde durch die Untersuchungen nicht abschließend erkundet. Es scheint sich jedoch nur um eine lokal eng begrenzte Verunreinigung zu handeln, die keine akuten Maßnahmen zur Sicherung oder Sanierung des Schadens erforderlich machen. Eine Auskoffnung der Auffüllungen und eine Eingrenzung des Ölschadens im Umfeld der Bohrung (...) werden angeraten, sind zur Zeit aber nicht zwingend erforderlich.“<sup>2</sup>

Im Zuge des Verfahrens zum rechtskräftigen Bebauungsplan hat das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz (LUA) angemerkt, dass bei Umnutzungen und baulichen Änderungen gutachterlich durch einen nach § 18 BBodSchG anerkannten Bodengutachter zu belegen ist, dass die Folgenutzung zulässig ist. Einzelheiten zu der Untersuchung und mögliche Maßnahmen sind mit dem LUA, Fachbereich Bodenschutz, abzustimmen.

*Ver- und  
Entsorgung*

Da das Plangebiet bereits baulich genutzt wurde und es sich somit nicht um eine erstmalige Bebauung handelt, ist die Ver- und Entsorgung bereits vorhanden.

Somit ist der § 49a SWG nicht anzuwenden.

*Denkmalschutz*

Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich innerhalb des Plangebietes keine Denkmäler. Es wird auf die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot gemäß § 12 SDschG hingewiesen.

<sup>1</sup> Zur überschlägigen artenschutzrechtlichen Prüfung reicht i.d.R. eine bloße Potenzialabschätzung aus (BayVerfGH, Entscheidung v. 03.12.2013 - Vf.8-VII-13, BayVBl. 2014, 237 (238)).

<sup>2</sup> Umwelttechnische Untersuchung einzelner Altlastverdachtsflächen in der Ortslage Fürstenhausen, WPW Geoconsult, 21. Mai 2012

*Störfallbetriebe/  
Seveso*

Im Plangebiet selbst sind keine Störfallbetriebe zulässig.

In der Umgebung befindet sich eine Abfüllanlage bzw. Lagerstätte brennbarer Gase der Firma Praxair. Um diese besteht ein Achtungsabstand von 200 m. Die dem Störfallbetrieb am nächsten gelegene Ecke befindet sich in einem Abstand von mehr als 250 m, so dass diesbezüglich keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Des Weiteren befindet sich im Bereich des Kraftwerkes Völklingen-Fenne eine NH-3-Lagerstätte mit einem Achtungsabstand von 625 m. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich jedoch außerhalb des 625 m Radius.

*Bergschäden*

Das Plangebiet befindet sich im Bereich ehemaliger Bergsenkungen. Im Plangebiet ist bis 2005 Bergbau umgegangen. Die RAG hat im Rahmen des Verfahrens zum rechtskräftigen Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass die bergbaulichen Einwirkungen weitestgehend abgeklungen sind. Ferner wurde auch seitens des Oberbergamtes darauf hingewiesen, dass Erdrisse und Unstetigkeiten im Untergrund im Planbereich nicht ausgeschlossen werden können. Baumaßnahmen sollten, insbesondere im Bereich mit Unstetigkeiten, nur nach vorheriger Baugrund- und Standsicherheitsüberprüfung erfolgen. In diesem Zusammenhang wird ferner darauf hingewiesen, dass die Bauantragsunterlagen für Bauvorhaben innerhalb des Plangebietes der RAG Deutsche Steinkohle AG, Bautechnik/Bergschäden zur Prüfung und Stellungnahme gemäß § 67 LBO vorzulegen sind.

### 3 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

*FNP*

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan des Regionalverbandes Saarbrücken stellt das Plangebiet noch teilweise als gemischte Baufläche und Wohnbaufläche dar. Gem. §13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen.

*LEP*

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese sind in den Landesentwicklungsplänen festgelegt. Für das Plangebiet sind der Landesentwicklungsplan (LEP) Siedlung vom 04.07.2006 und der Landesentwicklungsplan (LEP) Umwelt vom 13.07.2004 heranzuziehen.

Der LEP Umwelt stellt das Plangebiet als Siedlungsfläche dar.

Der LEP Siedlung stuft die Mittelstadt Völklingen als Mittelzentrum an einer Siedlungsachse 1. Ordnung innerhalb der Kernzone des Verdichtungsraumes ein.

*Großflächiger  
Einzelhandel*

Im Zuge der Planung wurde durch das Büro Isoplan ein marktgutachterliches Verträglichkeitsgutachten erstellt<sup>3</sup>. Dieses Gutachten hat u.a. die Aufgabe, die Verträglichkeit des Vorhabens mit den landesplanerischen Zielsetzungen zu prüfen.

Die Verträglichkeitsuntersuchung legt dar, dass die bedarfsgerechte Versorgung (Z41) gegeben ist, da die Stadtteile Fürstenhausen und Fenne derzeit unzureichend versorgt sind und das geplante Vorhaben das Stadtteilzentrum funktional aufwertet und der vorgesehene Standort aus städtebaulicher Sicht in hohem Maße geeignet ist.

Das Konzentrationsgebot gem. Z42 wird ebenfalls eingehalten, da Fürstenhausen zum Stadtbezirk Völklingen zählt, welcher wiederum die Funktion eines Mittelzentrums erfüllt.

<sup>3</sup> Verträglichkeitsgutachten Neubau eines Lebensmittel-Discounters und eines Drogeriemarktes im Zentrum von Völklingen-Fürstenhausen, 08.11.18, Isoplan, Saarbrücken

Da das geplante Vorhaben in Summe eine Verkaufsfläche von mehr als 800 m<sup>2</sup> hat, ist es als großflächig gem. Z43 einzustufen. Somit gelten die landesplanerischen Vorschriften für großflächigen Einzelhandel.

Das Kongruenzgebot (Z44) besagt, dass sich großflächige Einzelhandelseinrichtungen bezüglich Größenordnung und Warensortiment funktional in die zentralörtliche Versorgungsstruktur einfügen müssen. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben mit der geplanten Verkaufsfläche eine angemessene Größenordnung hat und auch die Ermittlung des Einzugsbereiches zur Schlussfolgerung hat, dass das Kongruenzgebot eingehalten wird, nicht zuletzt da es in Völklingen bislang keinen Drogeriemarkt gibt.

Das Zentrale-Orte-Gefüge darf durch Neuansiedlungen, Erweiterungen bzw. Nutzungsänderungen großflächiger Einzelhandelseinrichtungen nicht beeinträchtigt werden (Z45). Im Zuge der Verträglichkeitsuntersuchung ist nachzuweisen, dass weder die Funktionsfähigkeit des zentralen (innerstädtischen) Versorgungsbereiches noch die benachbarten zentralen Versorgungsbereiche beeinträchtigt werden. Eine Kaufkraftumverteilung von bis zu 10% wird dabei als zumutbar angesehen.

Die Modellrechnung ergibt, dass das geplante Vorhaben lediglich innerhalb der Stadt Völklingen zu Umsatzumverteilungen führen wird. In allen betrachteten Szenarien liegt die Umsatzumverteilung deutlich unter der 10%-Schädlichkeitsgrenze. Insgesamt wird das Beeinträchtigerungsverbot ebenfalls eingehalten.

Zusammenfassend empfiehlt der Gutachter, das geplante Vorhaben mit maximal 1.000 qm VKF im Bereich Lebensmittel bzw. 700 qm VKF im Bereich Drogerie am beabsichtigten Standort zu realisieren.

Selbst im Worst-Case-Szenario werden vom Vorhaben keine schädlichen städtebaulichen Auswirkungen auf schützenswerte Bestandsstandorte ausgehen.

„Im Einzelnen sprechen folgende Argumente für das Vorhaben:

- Derzeit gibt es im Stadtteilzentrum von Fürstenhausen nur ein rudimentäres Angebot für die Nahversorgung. Durch das Vorhaben erhält die Bevölkerung von Fürstenhausen und Fenne eine für zahlreiche Bewohner fußläufig erreichbare Nahversorgung mit Waren des täglichen und periodischen Bedarfs.
- In der Stadt Völklingen gibt es bisher keinen Drogeriemarkt. Das Vorhaben eröffnet die Chance, einen Drogeriemarkt im zentralen Stadtbezirk Völklingen (zu dem der Stadtteil Fürstenhausen gehört) zu errichten. Dieser kann der Versorgung der gesamten Stadtbevölkerung mit Waren der Gesundheits- und Körperpflege an einem städtebaulich integrierten und verkehrlich gut erschlossenen Standort beitragen. Damit wird die Versorgungsqualität sowohl in Fürstenhausen und Fenne als auch im gesamten Stadtgebiet aufgewertet.
- Der Regionalverband empfiehlt in seiner Einzelhandels- und Zentren-Untersuchung die Ansiedlung von ein bis zwei Drogeriefachmärkten in Völklingen.
- Die LIDL-Filiale im Gewerbegebiet Saarwiesen wirkt nach einer persönlichen Inaugenscheinnahme durch die Gutachter nicht vorgeschädigt oder instabil. Trotz einer prognostizierten Umsatzeinbuße von gut 10 % besteht kein Grund zu der Annahme, dass die Filiale existenzgefährdend beeinträchtigt wird. Im Übrigen befindet sie sich nicht an einem schützenswerten Standort.
- Die Ziele und Grundsätze des saarländischen Landesentwicklungsplans für großflächigen Einzelhandel werden eingehalten. Insbesondere die vorbildliche Einhaltung des Integrationsgebots durch die städtebaulich integrierte Lage im

Stadtteilzentrum von Fürstenhausen ist hervorzuheben.

- 
- Durch das Stadtentwicklungsprojekt „Neue Mitte“ Fürstenhausen wird der vernachlässigte Stadtteil Fürstenhausen eine wichtige städtebauliche Aufwertung erfahren. Mit der Planung des Seniorenheims in Kombination mit den beiden Nahversorgern wird der Stadtteil deutlich stabilisiert und gestärkt.<sup>4</sup>

Zum Nachweis, dass mit der geplanten Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel auch das im LEP-Siedlung festgelegte Integrationsgebot (Z46) vollständig eingehalten wird, war über das Verträglichkeitsgutachten hinaus darzulegen, welchen Stellenwert diese geplante Ansiedlung innerhalb der städtischen Konzeption bzgl. großflächigem Einzelhandel hat bzw. bekommen soll. Dazu bedurfte es der Festlegung eines eigenen zentralen Versorgungsbereichs in Fürstenhausen als ein Nebenzentrum zum Hauptzentrum in der Innenstadt, in den die Neuansiedlung räumlich und funktional eingebettet wird bzw. der durch die Neuansiedlung gestärkt und weiterentwickelt wird und dem die Neuansiedlung bezüglich Größenordnung, Warensortiment und Einzugsbereich angemessen ist.<sup>5</sup> Mit dieser Festlegung kann die für die Einhaltung des Integrationsgebots geltende Ausnahmeregelung, dass großflächiger Einzelhandel unter diesen Voraussetzungen auch in einem Nebenzentrum angesiedelt werden kann, in Anspruch genommen werden.

Mit Beschluss vom 24.01.2019 durch den Stadtrat wurde ein solcher zentraler Versorgungsbereich in Fürstenhausen festgelegt und damit der Wille der Stadt zum Ausdruck gebracht, dass diese Festlegung als Vorgabe in einer noch zu erstellenden gesamtstädtischen Einzelhandelskonzeption berücksichtigt wird.

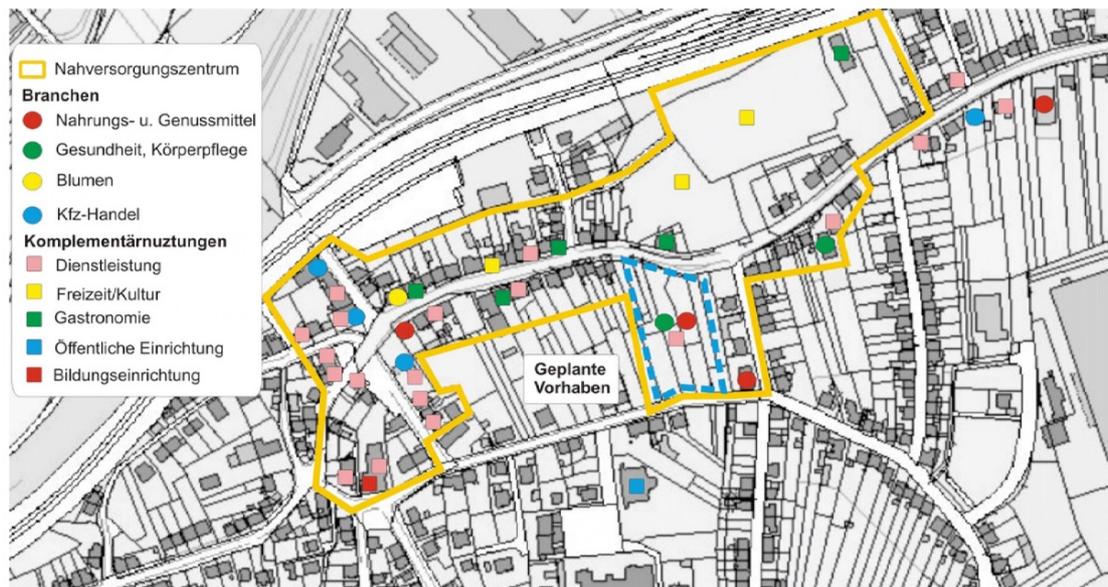


Abb.: Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Fürstenhausen, Quelle: Isoplan

Unter Abwägung aller festgestellten positiven und negativen Auswirkungen des Teilvorhabens der Ansiedlung der beiden Einzelhandelsmärkte wird aus gutachterlicher Sicht die Umsetzung des Vorhabens empfohlen.

Nähere Details sind der Verträglichkeitsuntersuchung sowie der Untersuchung zur Ausweisung eines Nebenzentrums mit Zentralem Versorgungsbereich in Fürstenhausen zu entnehmen.

<sup>4</sup> Ebenda

<sup>5</sup> Ausweisung eines Nebenzentrums mit Zentralem Versorgungsbereich in Völklingen-Fürstenhausen, 12.12.2018, Isoplan, Saarbrücken

**Wohneinheiten-  
bilanz**

Im vorliegenden Fall handelt es sich um einen Bebauungsplan der Nachverdichtung gem. § 13a BauGB, der laut LEP Siedlung als Sonderfall gehandhabt wird und nicht zwingend auf die zugestandenen Wohneinheiten anzurechnen ist. Hinzu kommt, dass kein Wohnen im eigentlichen Sinne entsteht, sondern Wohnen in Form eines Seniorenwohn- bzw. -pflegeheimes. Gem. LEP Siedlung werden diese Wohnformen nicht als Wohnungen im Sinne des LEP gezählt und sind daher nicht anzurechnen. Dennoch wird dem Bebauungsplan eine aktuelle Übersicht über die Baulücken beige-fügt:

Spalten	Einwohner	Bedarfs faktor	WE - Bedarf für 15 Jahre	Reserve FNP ha	Dichte LEP	WE Reserven	Baulücken rkr B-Pläne	WE in B-Plänen (1,3 WE pro BL)	WE Bedarf aktuell
Berechnung	1	2	3	4	5	6	7	8	9
	1/1000x2x15					6=4x5			9=3-6-8
	<b>2018</b>								
Stadtmitte	13.064	3,5	686	5,8	30	174	50	65	447
Wehrden	5.095	3,5	267	0	30	0	18	23	244
Geislautern	3.090	3,5	162	0	30	0	68	88	74
Fürstenhausen	2.304	3,5	121	1,1	30	33	32	42	46
Fenne	956	3,5	50	0	30	0	0	0	50
Luisenthal	1.696	3,5	89	0	30	0	0	0	89
Heidstock	4.453	3,5	234	0	30	0	19	25	209
Röchling-Höhe	1.364	3,5	72	0	30	0	8	10	61
<b>Kernstadt</b>	<b>32.022</b>		<b>1681</b>	<b>6,9</b>		<b>207</b>	<b>195</b>	<b>254</b>	<b>1221</b>
Ludweiler	5.836	1,5	131	2,6	20	52	76	99	-19
Lauterbach	2.557	1,5	58	0	20	0	99	129	-71
<b>Nahbereich</b>	<b>8.393</b>		<b>189</b>	<b>2,6</b>		<b>52</b>	<b>175</b>	<b>227,5</b>	<b>-91</b>
<b>Völklingen insgesamt</b>	<b>40.415</b>		<b>1870</b>			<b>259</b>	<b>370</b>	<b>481</b>	<b>1130</b>
stat. Landesamt 31.12.17:	39.376								

*Baulückenbilanz der Mittelstadt Völklingen, Quelle: Regionalverband Saarbrücken*

Somit kann festgehalten werden, dass das geplante Vorhaben in Einklang mit den Landesentwicklungsplänen steht.

## 4 SCHALLTECHNISCHES GUTACHTEN

Im Zuge des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde durch das Büro Heine+Jud eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet.<sup>6</sup> Diese hatte zum Ziel, die Schallabstrahlung aller maßgeblichen Schallquellen zu erfassen und die Beurteilungspegel an der angrenzenden und geplanten Bebauung zu ermitteln.

Das Gutachten kann wie folgt zusammengefasst werden:

- „Zur Beurteilung des Fachmarktzentrums und der Pflege + Wohnen innerhalb des Plangebiets wurden als Beurteilungsgrundlage die Immissionsrichtwerte der TA Lärm herangezogen. Es gelten gemäß TA Lärm die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 40dB(A) in der lautesten Nachtstunde sowie für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) in der lautesten Nachtstunde. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen sollen den Immissionsrichtwert tags um nicht mehr als 30 dB(A) und nachts um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.
- Für die bestehende Bebauung ist die Schutzbedürftigkeit eines allgemeinen Wohngebietes sowie eines Mischgebietes anzusetzen und für die geplante Bebauung die eines allgemeinen Wohngebietes.
- Es wurde die Abstrahlung des Fachmarktzentrums und die der Pflege + Wohnen bestimmt. Die Abstrahlung aller maßgeblichen gewerblichen Schallquellen wie des Parkierungs- und Anlieferverkehrs inklusive Verladungen wurden zum Beurteilungspegel zusammengefasst, unter Berücksichtigung der Einwirkzeit, der Ton- und Impulshaltigkeit und der Pegelminderung auf dem Ausbreitungsweg.
- Den Berechnungen des Gewerbelärms wurden Lärmschutzmaßnahmen (...) zugrunde gelegt. Folgende Maßnahmen sind in den Berechnungen bereits berücksichtigt:
  - dreiseitig geschlossener Anlieferbereich mit Tor. Das Tor ist während der Verladevorgänge geschlossen zu halten. Das Schalldämmmaß des Tores muss  $R'w \geq 15$  dB betragen.
  - Carport „Anlieferung“ an der östlichen Grundstücksgrenze ist eine Schallschutzwand mit 3 m Höhe ü. Gelände, Dachlänge von mindestens 5,5 m und einer Länge von ca. 40 m anzubringen.
  - Carport „Nordwesten“ an der nordöstlichen Grundstücksgrenze des Parkplatzes ist eine Schallschutzwand mit 3 m Höhe ü. Gelände, Dachlänge von mindestens 5,5 m und einer Länge von ca. 35 m anzubringen.
  - Anliefer- und Verladetätigkeiten im Nachtzeitraum werden ausgeschlossen.
  - Anlieferung im Tagzeitraum durch maximal 4 Lkw, davon maximal 2 Lkw mit Kühlaggregat. Müllabholung durch maximal 1 weiteren Lkw. Es wird eine Anlieferung und Verladung in den Ruhezeiten (zwischen 6:00 bis 7:00 Uhr oder 20:00 bis 22:00 Uhr) angesetzt.
  - keine Parkplatznutzung im Nachtzeitraum
  - Ausführung der Fahrgassen des Parkplatzes: Asphaltdecke oder ein akustisch gleichwertiger Pflasterbelag
  - Die Summe aller technischen Einrichtungen an der Ostfassade des Lebensmittelmarktes darf einen anlagenbezogenen Schalleistungspegel von jeweils 68 dB(A) nicht überschreiten. Sollte jeweils mehr als ein Aggregat vorgesehen werden, so gelten die genannten Schalleistungspegel für alle

<sup>6</sup> Schalltechnische Untersuchung BV „Carrée Fürstenhausen“ in VK-Fürstenhausen, Heine+Jud, Stuttgart, 18.01.2019

gemeinsam. Für alle technischen Einrichtungen gilt, dass diese entsprechend dem Stand der Lärminderungstechnik nicht tonhaltig sein dürfen.

- An der geplanten Wohnbebauung sind an der Nord- und Westfassade passive Maßnahmen vorzusehen.

Es kommen folgende Ausführungsmöglichkeiten in Betracht:

- Festverglasungen (Fensterflächen) oder
- Prallscheiben oder
- Komplett-Verglasung der Nord-Fassade („Vorgehängte Fassade“ oder
- Verzicht auf Parkplatz im südwestlichen Bereich, so dass auf die passiven Maßnahmen an der Westfassade verzichtet werden kann oder
- Alternativ ist eine lärmoptimierte Grundrissgestaltung zu nennen, wobei schutzbedürftige Räume (Schlaf- und Aufenthaltsräume) zur lärmabgewandten Seite hin orientiert, im vorliegenden Fall in Richtung Osten und Süden und weniger schutzbedürftige Räume (Abstellräume, Küchen, Bäder etc.) sich an den lärmbelasteten Seiten in Richtung Westen und Norden befinden müssen. Nach aktuellem Planstand ist die lärmoptimierte Grundrissgestaltung nicht möglich.

#### **Fachmarktzentrum und Pflege + Wohnen werktags**

Es treten Beurteilungspegel an der bestehenden Wohnbebauung bis 55 dB(A) tags und bis 35 dB(A) in der lautesten Nachtstunde auf. An der geplanten Bebauung werden Beurteilungspegel bis 52 dB(A) tags und bis 26 dB(A) in der lautesten Nachtstunde erreicht. Die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete werden mit geschilderten Lärmschutzmaßnahmen eingehalten.

#### **Fachmarktzentrum und Pflege + Wohnen sonntags**

An der bestehenden Bebauung betragen die Beurteilungspegel tags bis 50 dB(A) und in der lautesten Nachtstunde bis 35 dB(A). An der geplanten Bebauung werden sonntags Beurteilungspegel bis 51 dB(A) tags und bis 26 dB(A) in der lautesten Nachtstunde erreicht. An allen Immissionsorten werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete bzw. Mischgebiete mit den geschilderten Lärmschutzmaßnahmen eingehalten.

Die Forderung der TA Lärm hinsichtlich des Spitzenpegelkriteriums wird erfüllt.

Es ist von keiner Vorbelastung auszugehen und die Vorbelastung wurde entsprechend nicht berücksichtigt.

Für den gewerblich bedingten Verkehr auf öffentlicher Verkehrsfläche sind keine organisatorischen Maßnahmen erforderlich.<sup>7</sup>

Details sind der schalltechnischen Untersuchung zu entnehmen.

---

<sup>7</sup> Ebenda.

## 5 PLANUNGSKONZEPT (VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN) UND FESTSETZUNGEN

Geplant ist die Errichtung eines Gebäudekomplexes bestehend aus einem Drogerie- sowie Lebensmittelmarkt mit Backshop im Erdgeschoss und eines Pflege- und Seniorenheims in den beiden darüber liegenden Geschossen. Im Erdgeschoss ist darüber hinaus die Einrichtung eines von den Märkten unabhängigen Bistros vorgesehen, das auch dem Seniorenheim zugeordnet ist. Dabei wird das Seniorenheim von der Kurt-Schumacher-Straße aus erschlossen, während der Eingang zu den Einzelhandelseinrichtungen zur Saarbrücker Straße hin orientiert ist. Vom Eingang des Seniorenheims aus wird eine über das Vorhabengrundstück verlaufende fußläufige Verbindung eingerichtet, über die das Bistro und insbesondere die auf der gegenüberliegenden Straßenseite in jüngster Zeit erst errichtete Parkanlage direkt erreicht werden können. Die Stellplätze für die beiden Märkte sind ebenfalls zur Saarbrücker Straße hin vorgelegt. Für das Seniorenheim sind die überwiegenden Stellplätze im westlichen Grundstücksbereich beabsichtigt.

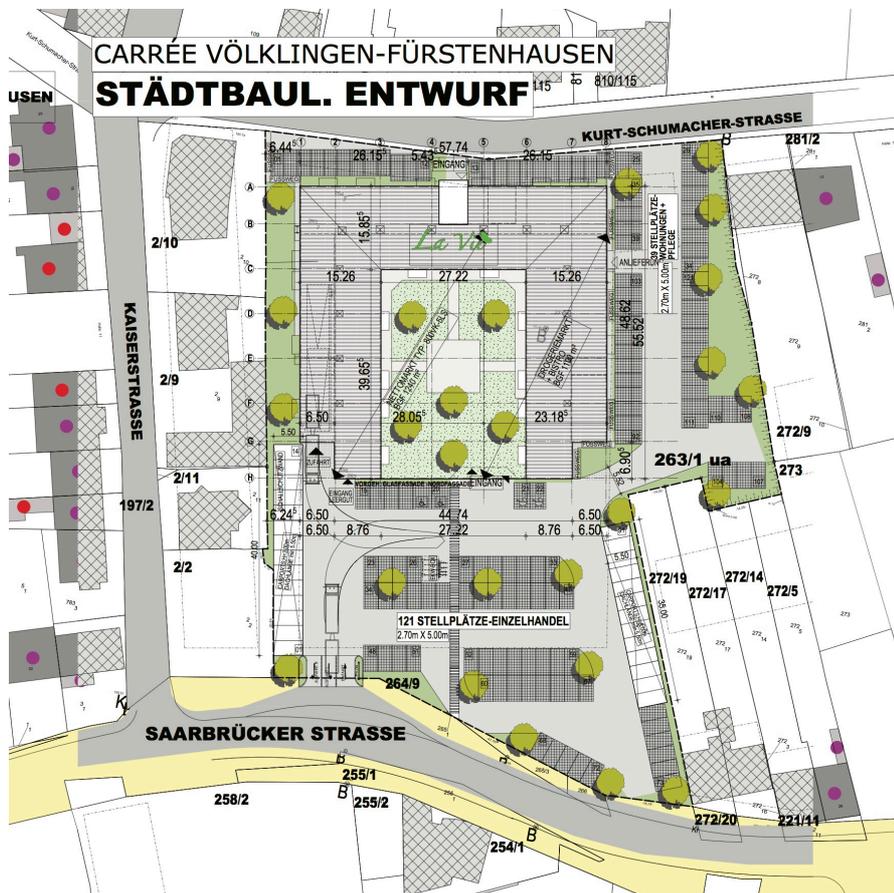
Auf dem Dach der Märkte ist im "Innenhof" des Seniorenwohnheims eine begrünte Dachterrasse geplant, die auch als Demenzgarten genutzt werden kann.

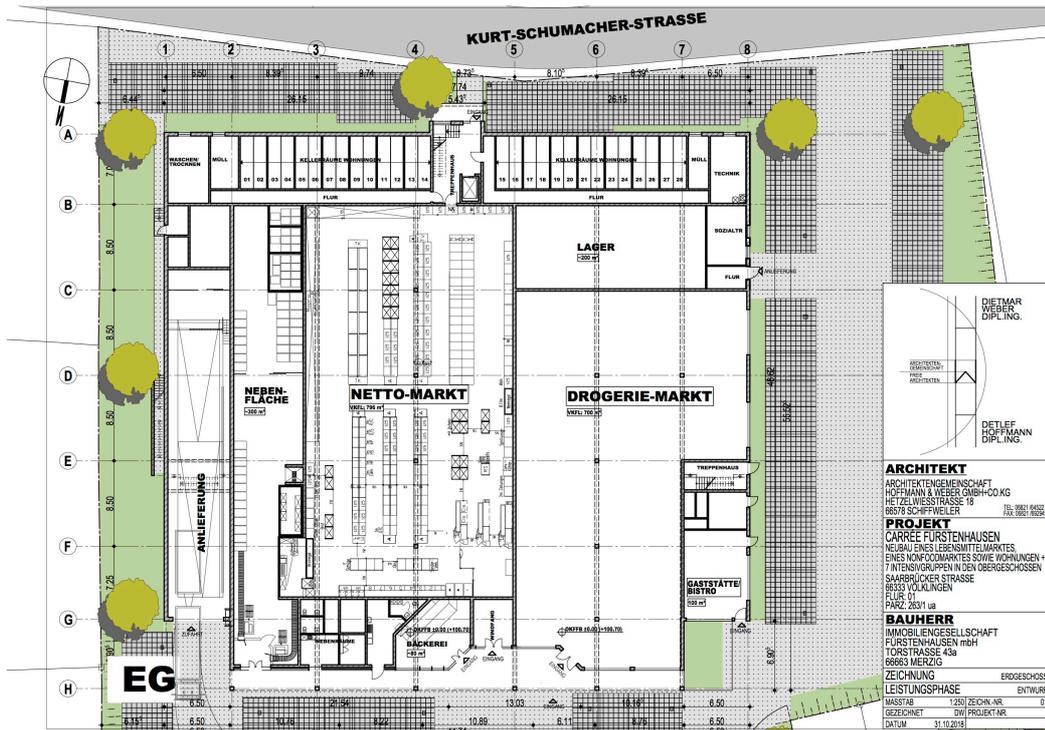
Die maximale Verkaufsfläche für den Lebensmittelmarkt beträgt 1.000 qm, für den Drogeriemarkt sind 700 qm vorgesehen.

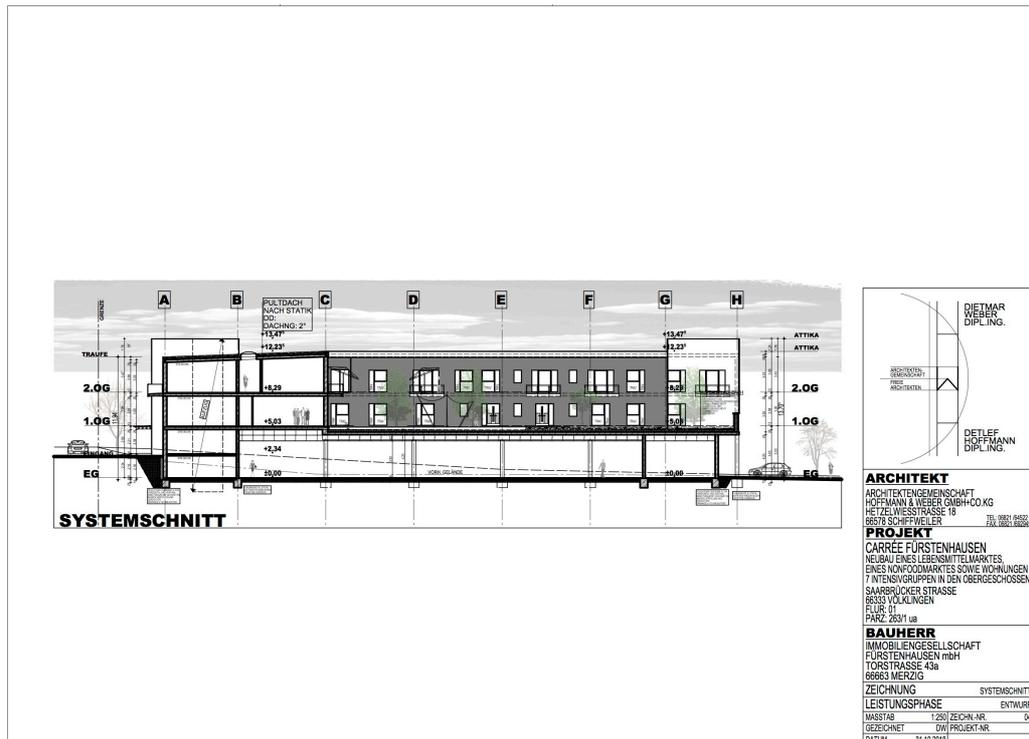
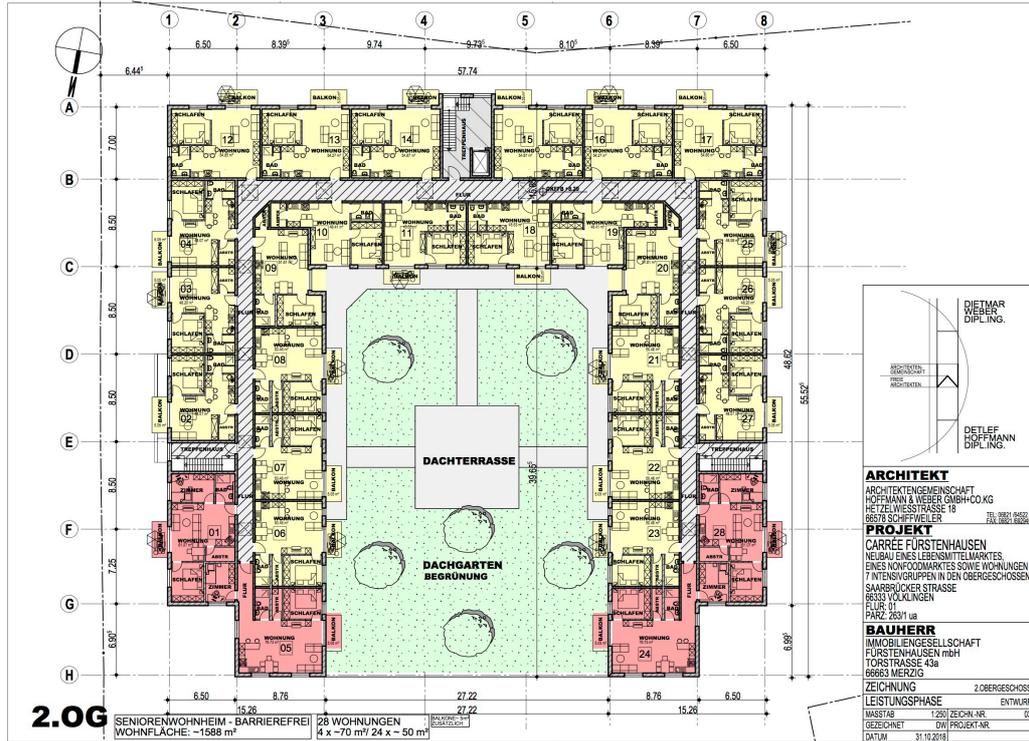
Um die umgebende Bebauung vor schädlichen Lärmeinwirkungen zu schützen, sind auf beiden Seiten Lärmschutzmaßnahmen in Form von Carports vorgesehen. Diese bewirken, dass an allen Immissionspunkten die Grenzwerte eingehalten werden.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan setzt sich aus folgenden Plänen zusammen:

Nachfolgende Abbildungen: Quelle: Immobiliengesellschaft Fürstenhausen mbH









Zur Realisierung des Planungskonzeptes sind folgende Festsetzungen erforderlich:

Art der baulichen  
 Nutzung

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO wird ein Sondergebiet SO „Nahversorgung und Seniorenzentrum“ festgesetzt. Zulässig sind folgende Nutzungen:

- Einzelhandelsmarkt, Schwerpunkt Lebensmittelversorger mit begleitenden Randnutzungen (wie z.B. Backshop) mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.000 qm

- Drogeriemarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 700 qm
- Seniorenzentrum sowie Einrichtungen, die mit der Zweckbestimmung Seniorenzentrum im Zusammenhang stehen (z.B. Seniorenwohnen, Betreutes Wohnen, Pflege- und Therapieeinrichtungen, Gemeinschaftseinrichtungen usw...)

Zulässig sind ferner ärztliche und therapeutische Praxen, Dienstleistungen und Gastronomie, kulturelle, soziale und gesundheitliche Nutzungen sowie sonstige Nutzungen, die in inhaltlichem bzw. funktionalem Bezug zum Seniorenzentrum stehen.

Ein- und Ausfahrten, Stellplätze sowie die innere Erschließung sind allgemein zulässig.

Verkaufsflächen sind Flächen für die verkaufsmäßige Warenpräsentation und Kundenlaufflächen einschließlich aller Bedienungsabteilungen, jedoch ohne Nebenflächen (z.B. Lagerräume, Vorbereitungs- und Zubereitungsräume, Büroflächen). Zur Verkaufsfläche gehören auch die Kassenzone, die Verkaufszone, der Eingangsbereich mit der entsprechenden Kundenfläche einschließlich der Flächen für Konzessionäre sowie die Flächen des Verkaufsraumes, die der Kunde einsehen, aber aus hygienischen und anderen Gründen nicht betreten darf. Nicht zur Verkaufsfläche zählen Erschließungs- und Verbindungswege zwischen den einzelnen Laden-, Geschäfts- und Büroeinheiten; sofern sich in diesem Bereich Verkaufsflächen befinden (z.B. Verkaufsstände, Aktionsstände), sind diese auf die zulässige Verkaufsfläche anzurechnen.

Wie bereits weiter vorne erläutert, ist der Stadtteil Fürstenhausen seit vielen Jahren unterversorgt. Mit den genannten Festsetzungen soll zum einen die Versorgungslücke geschlossen werden, zum anderen wird dem stetig steigenden Bedarf an Seniorenwohnungen Rechnung getragen.

Da es sich bei den Einzelhandelseinrichtungen in Summe gesehen um großflächigen Einzelhandel handelt, ist die Festsetzung eines Sondergebietes erforderlich.

#### *Maß der baulichen Nutzung*

Im Bebauungsplan wird die maximal zulässige Gebäudehöhe bestimmt durch die maximale zulässige Zahl der Vollgeschosse (III). Durch die Höhenfestsetzung wird eine umfeldverträgliche Gebäudehöhe, die zur Realisierung des geplanten Vorhabens dient, ermöglicht.

Für das Sondergebiet wird eine zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,9 festgesetzt.

Die gegenüber den Obergrenzen des § 17 Abs. 2 BauNVO vorgesehene Überschreitung der GRZ durch Stellplätze und ihrenb Zufahrten wird dadurch begründet, da das Plangebiet eine vergleichsweise geringe Flächengröße aufweist und sich zudem im Innenbereich, zwischen bestehender Bebauung befindet. Die Entwicklungsmöglichkeiten bzw. Möglichkeiten für Freiflächen sind demnach beschränkt.

Die Fläche war ehemals bebaut und zu einem gewissen Teil versiegelt, die Gebäude mussten aufgrund erheblicher Bergbauschäden abgerissen werden.

Da dennoch begrünte Bereiche, beispielsweise für das Seniorenzentrum eine begrünte Dachterrasse geschaffen werden, ist sichergestellt, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden.

Weiterhin sei angemerkt, dass der rechtskräftige Bebauungsplan für das Plangebiet eine GRZ von 0,8 vorsieht, daher handelt es sich in vorliegendem Fall lediglich um eine minimale Überschreitung der ansonsten üblichen und bereits festgesetzten GRZ im Sondergebiet.

Da der Boden zumindest in Teilbereichen durch die frühere Bebauung bereits anthro-

pogen überformt war, ist von nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt nicht auszugehen.

Durch die vorgesehene Planung im Innenbereich wird eine optimierte Flächennutzung des Plangebietes erreicht, es ist grundsätzlich zu begrüßen, dass eine ehemals bebaute und derzeit ungenutzte Fläche im innerstädtischen Bereich wiedernutzbar gemacht wird. Da es sich um eine Innenverdichtung handelt, soll die geplante Nutzung und deren erforderlichen Infrastrukturen möglichst konzentriert und optimiert ausgeführt werden. Gemäß der grünordnerischen Festsetzung wird dennoch dafür Sorge getragen, dass eine Begrünung erfolgt.

- Bauweise* Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird im Bebauungsplan eine abweichende Bauweise festgesetzt, die dadurch definiert ist, dass eine Gebäudelänge von 50 m überschritten werden darf, diese dient der Ermöglichung der für die geplante Nutzung erforderlichen Gebäudeausführung. Ferner wird festgesetzt, dass eine Grenzbebauung zulässig ist.
- Baugrenzen* Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß ist zulässig.
- Baulinie* Entlang der festgesetzten Schallschutzmaßnahmen (Carports) an der Grundstücksgrenze wird jeweils eine Baulinie festgesetzt. Diese stellt sicher, dass die Schutzmaßnahmen auf der in der schalltechnischen Untersuchung ermittelten Länge realisiert werden und Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnbebauung vermieden werden.
- Stellplätze  
Nebenanlagen* Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze, Garagen sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.
- Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, auch, soweit der Bebauungsplan für sie keine besonderen Flächen festsetzt. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind innerhalb des Baugebiets allgemein zugelassen. Dies gilt insbesondere für fernmelde-technische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien, soweit nicht § 14 Abs. 1 BauNVO Anwendung findet.
- Altlasten* Im Bebauungsplan wird eine Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet.
- Lärmschutz* Damit sichergestellt wird, dass die umgebende Bebauung vor schädlichen Lärmeinwirkungen geschützt wird, wurde im Zuge der Planaufstellung eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, die zum Ergebnis hat, dass Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind. Diese Maßnahmen (siehe Kapitel 4) werden in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

## 6 GRÜNORDNUNG

Der vorliegende Bebauungsplan soll mit Hilfe grün- und landschaftsplanerischer Festsetzungen den Belangen i.S. von § 1 Abs. 6 und § 1a BauGB Rechnung tragen und etwaige nachteilige Auswirkungen so weit wie möglich minimieren bzw. unvermeidbare Beeinträchtigungen ausgleichen.

### *Eingriffs-/Ausgleichs- bilanzierung*

Da es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, gilt der Eingriff gemäß des § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung zulässig, so dass ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich ist.

Außerdem besteht durch den rechtskräftigen Bebauungsplan bereits Baurecht.

Dennoch werden im Bebauungsplan grünordnerische Festsetzungen getroffen, die zu einer Minderung des Eingriffs beitragen.

*Festsetzungen* Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen zu begrünen sind.

Je 10 Stellplätze ist mindestens ein standortgerechter, einheimischer Hochstamm analog Pflanzliste anzupflanzen.

Für Neupflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches sind standortgerechte, möglichst einheimische Gehölze zu verwenden (vgl. Gehölzliste).

**Gehölzliste** (nicht abschließend):

Bäume (empfohlener StU: 16-18 cm): Acer platanoides „Columnare“ (Spitzahorn), Acer platanoides „Olmstedt“ (Spitzahorn), Carpinus betulus „Fatigiata“ (Pyramiden-Hainbuche).

Auf eine Eignung gem. GALK-Liste ist zu achten<sup>8</sup>.

*Hinweis* Rodungen sind gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September unzulässig. Sollten dennoch Rodungen/ Rückschnittmaßnahmen in diesem Zeitraum notwendig werden, die über einen geringfügigen Rückschnitt hinausgehen, ist durch vorherige Kontrolle sicherzustellen, dass keine besetzten Fortpflanzungs-/ Ruhestätten vorhanden sind. Bei Überschreitung der Geringfügigkeit ist ein Befreiungsantrag gem. § 67 BNatSchG zu stellen.

## 7 PRÜFUNG VON PLANUNGSAalternativen

Sowohl der Stadtteil Fürstenhausen als auch der Stadtteil Fenne ist aus Sicht der Nahversorgung nicht ausreichend abgedeckt.

Es ist daher dringend erforderlich, dass in diesem Bereich die Versorgungslücke geschlossen wird.

Die jetzt überplante Fläche ist idealer Standort für das geplante Vorhaben, zum einen aus städtebaulicher Sicht, zum anderen auch aus wirtschaftlicher Sicht seitens des Investors. Das Plangebiet befindet sich an einer Hauptverkehrsstraße, ist zudem sehr gut fußläufig insbesondere für die umliegende Bevölkerung des Stadtteils zu erreichen und revitalisiert eine ehemals bebaute Fläche. Da der Standort daher sehr gut geeignet ist, entfallen andere Planungsalternativen.

Als Planungsalternative kommt nur noch die Null-Variante in Betracht. Dies würde bedeuten, dass das Seniorenwohnheim auf Basis des rechtskräftigen Bebauungsplanes realisiert werden könnte. Größere Einzelhandelseinrichtungen wären demnach nicht zulässig, der Stadtteil Fürstenhausen wäre weiterhin unterversorgt.

## 8 HINWEISE

*Deutsche Bahn* Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. In unmittelbarer Nähe der elektrifizierten Bahnstrecke der DB oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung

<sup>8</sup> Deutsche GARTENAMTSLEITERKONFERENZ (GALK e.V.) - GALK-Straßenbaumliste, Arbeitskreis Stadtbäume ([http://www.galk.de/arbeitskreise/ak\\_stadtbaeume/webprojekte/sbliste/](http://www.galk.de/arbeitskreise/ak_stadtbaeume/webprojekte/sbliste/))

sung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.

*Telekom*

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

Bei der Konkretisierung der Planungen ist eine Planauskunft und Einweisung von der zentralen Stelle der energis einzufordern: Deutsche Telekom Technik GmbH, Zentrale Planauskunft Südwest, Chemnitzer Straße 2, 67433 Neustadt a.d. Weinstr., E-Mail: [planauskunft.suedwest@telekom.de](mailto:planauskunft.suedwest@telekom.de)

Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Sollte an dem betreffenden Standort ein Anschluss an das Telekommunikationsnetz der Telekom benötigt werden, ist sich mit der Telekom in Verbindung zu setzen.

*EVS*

Bei der Planung sind die entsprechenden Vorschriften der Abfallwirtschaftssatzung des EVS- hier die §§ 7, 8, 13, 15 und 16 (Amtsblatt des Saarlandes Nr. 29 vom 01.01.2012, bzw. 13.07.2012 S. 736 ff) – sowie die einschlägigen berufsgenossenschaftlichen Vorschriften zu beachten.

*Kampfmittel*

Im Plangebiet sind keine konkreten Hinweise auf mögliche Kampfmittel zu erkennen. Sollten wider Erwarten Kampfmittel gefunden werden, so ist über die zuständige Polizeidienststelle der Kampfmittelbeseitigungsdienst unverzüglich zu verständigen.

*Bergbau*

Das Oberbergamt teilt mit, dass das Plangebiet sich im Bereich einer ehemaligen Eisenerzkonzession befindet. Aus den Unterlagen geht jedoch nicht hervor, ob diesbezüglich unter diesem Gebiet Bergbau umgegangen ist. Bei Ausschachtungsarbeiten ist auf Anzeichen von altem Bergbau zu achten und dies dem Oberbergamt gegebenenfalls mitzuteilen.

Die RAG Montan Immobilien GmbH teilt Folgendes mit:

Der Planbereich unterlag bergbaulichen Einwirkungen durch die von der RAG geführten Abbaue. Nach Prüfung des Vorhabens aus bergbaulicher Sicht teilt die RAG mit, dass der letzte Abbau über 10 Jahre zurückliegt, so dass die Einwirkungen inzwischen weitestgehend abgeklungen sind. Zukünftiger Abbau ist im Plangebiet nicht geplant.

Die RAG weist auf mehrere Naturgasaustrittstellen hin, die bei Baumaßnahmen zu berücksichtigen sind und möglichst nicht überbaut werden sollten.

Im Planbereich können Unstetigkeiten im Untergrund nicht ausgeschlossen werden. Darüber hinaus liegen bereits bekannte (Schreiben des Oberbergamts - Az.: VIII 3110/2/15-SBN-2 vom 08.04.2015 an die agstaUMWEL T GmbH) Zonen mit Erdrissen vor. Baumaßnahmen sollten daher, insbesondere in den Zonen mit Erdrissen, nur nach vorheriger Baugrund- und Standsicherheitsprüfung durch einen geeigneten Baugrundsachverständigen erfolgen.

In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass die Bauantragsunterlagen für Bauvorhaben innerhalb des Plangebietes der RAG Aktiengesellschaft zur Prüfung und Stellungnahme gemäß § 67 LBO vorzulegen sind.

## 9 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG – ABWÄGUNG

Mit Realisierung der Planung sind Auswirkungen auf einzelne der in § 1 Abs. 6 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.

Von einer Beeinträchtigung der **gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse** durch das Plangebiet ist nicht auszugehen.

Der Bebauungsplan dient in erster Linie dazu, den derzeit unterversorgten Stadtteil zu versorgen und ergänzend dazu ein (bereits zulässiges) Seniorenzentrum zu ermöglichen. Für die umgebende Wohnbevölkerung ist dies von erheblichem Vorteil, da so kurze Wege zur Nahversorgung ermöglicht werden.

Im Zuge der Planung wurde aufgrund der unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, die hinsichtlich des **Immissions-schutzes** Lärmschutzmaßnahmen zum Ergebnis hat, die in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingearbeitet werden. Wenn die entsprechenden Maßnahmen, die z.T. bereits im Bebauungsplan festgesetzt sind, spätestens jedoch im Zuge der Baugenehmigung nachzuweisen sind, eingehalten werden, ist davon auszugehen, dass keine negativen Auswirkungen auf die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse entstehen.

Für das Plangebiet sind Altlasten bekannt. Im Zuge des Verfahrens zum rechtskräftigen Bebauungsplan hat das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz (LUA) angemerkt, dass bei Umnutzungen und baulichen Änderungen gutachterlich durch einen nach § 18 BBodSchG anerkannten Bodengutachter zu belegen ist, dass die Folgenutzung zulässig ist. Einzelheiten zu der Untersuchung und mögliche Maßnahmen sind mit dem LUA, Fachbereich Bodenschutz, abzustimmen. Dieser Hinweis wird in die nun vorliegende Änderung ebenfalls aufgenommen, so dass davon auszugehen ist, dass hinsichtlich des Schutzgutes **Boden** eine Verbesserung der Ist-Situation eintreten wird.

Hinsichtlich des Bergbaus ist anzumerken, dass sich das Plangebiet im Bereich ehemaliger Bergsenkungen befindet. Auf Erdrisse und Unstetigkeiten im Untergrund des Plangebietes ist zu achten. Baumaßnahmen sollten, insbesondere im Bereich mit Unstetigkeiten, nur nach vorheriger Baugrund- und Standsicherheitsüberprüfung erfolgen.

Das Plangebiet ist zum einen über die Saarbrücker Straße und zum anderen über die Kurt-Schumacher-Straße erschlossen. Auf Basis des rechtskräftigen Bebauungsplanes ist bereits ein Seniorenzentrum möglich. Neu hinzu kommt die geplante Einzelhandelsnutzung. Durch das Sondergebiet ist mit keiner nennenswerten Beeinträchtigung des **Verkehrssystem** betreffend zu rechnen, es wird zwar grundsätzlich zu einer Verkehrszunahme kommen, diese kann jedoch von der angrenzenden Saarbrücker Straße aufgenommen werden.

Die zu überplanende Fläche ist bereits mit einem rechtskräftigen Bebauungsplan (derzeit festgesetzt: SO, GRZ 0,8) versehen. Da es sich im vorliegenden Fall um eine ehemals bebaute und anthropogen überformte Fläche im Innenbereich handelt, wird dem Gebot „Innen- vor Außenentwicklung“ nachgekommen. Zudem werden grünordnerische Festsetzungen getroffen, die dafür Sorge tragen, dass der Eingriff in **Natur und Landschaft** sowie **Klima und Lufthygiene** so weit wie möglich minimiert wird. Da es sich quasi um eine Art Schließung von Baulücken im innerstädtischen Bereich handelt, ist von keiner nennenswerten Verschlechterung des Klimas auszugehen.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Oberflächengewässer.

Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet, auch befinden sich keine Oberflächengewässer innerhalb des Geltungsbereiches, somit sind im Hinblick auf das Schutzgut **Wasser** keine sich negativ auswirkenden Veränderungen zu erwarten. Aufgrund der getroffenen Festsetzungen sind keine Beeinträchtigungen des Grundwassers zu erwarten.

Innerhalb des Plangebietes sind keine höherwertigen Biotopstrukturen (z.B. § 30 Biotope, FFH-LRT, o.ä.) vorhanden. Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts oder andere Biotope sind nicht betroffen.

Dadurch kann nach derzeitigem Kenntnisstand eine Beeinträchtigung der **Fauna** und damit eine Verschlechterung des Erhaltungszustands von u.U. betroffenen Tierarten ausgeschlossen werden.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten, wenn Rodungen außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten stattfinden.

Beeinträchtigungen des **Orts- und Landschaftsbildes** sind nicht zu erwarten, da innerhalb des Plangebietes bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht, der ein Seniorenzentrum festsetzt, die Höhenentwicklung ist, wie auch bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan, auf maximal III Vollgeschosse begrenzt. Das geplante Vorhaben fügt sich in die Umgebung ein.

Mit negativen Auswirkungen auf die **Erholungsfunktion** ist nicht zu rechnen, da das Plangebiet bereits jetzt keine Erholungsfunktion erfüllt.

**Land- und forstwirtschaftliche Flächen** sind von der Planung nicht betroffen.

Beeinträchtigungen des **Denkmalschutzes und der Denkmalpflege** sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten, gleiches gilt für **Kulturgüter. Sachgüter**, wie z.B. Leitungen, o.ä. werden ggf. nachrichtlich im Bebauungsplan ergänzt.

Durch die vorliegende Planung wird **der Erhaltung der Versorgungsfunktion** Rechnung getragen. Die Versorgungslücke im Stadtteil Fürstenhausen kann durch das geplante Vorhaben geschlossen werden. Daher ist beabsichtigt, für den Ortskern Fürstenhausen einen zentralen Versorgungsbereich auszuweisen.

Durch Realisierung der Planung ergeben sich positive Effekte auf die **Wirtschaft** und die Schaffung von Arbeitsplätzen.

Weitere Belange sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

**ANHANG 1: ARTENSCHUTZRECHTLICHE BETRACHTUNG/ PRÜFUNG (SAP)***rechtliche Grundlagen*

Gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG ist die artenschutzrechtliche Prüfung im Zuge der Bebauungsplanaufstellung bzw. -änderung (§ 18 Abs. 1 und Abs. 2 Satz 1 BNatSchG) auf streng geschützte Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie sowie auf europäische Vogelarten zu beschränken. Gem. § 44 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG liegt bei der Betroffenheit anderer besonders geschützter Arten gem. BArtSchV bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens zur Umsetzung eines Bebauungsplanes kein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG vor.

Datengrundlage der artenschutzrechtlichen Prüfung sind die öffentlich zugänglichen Internet-Quellen des GeoPortal Saarland, Daten des Landesamtes für Umwelt und Arbeitsschutz, weitere aktuelle Daten zum Vorkommen relevanter Arten im Saarland (u.a. Verbreitungsatlanten, ABSP), allgemein anerkannte wissenschaftliche Erkenntnisse zur Autökologie, zu den Habitatansprüchen und zur Lebensweise der Arten sowie eine Begehung vor Ort.

*Prüfung*

Der Prüfung müssen solche Arten nicht unterzogen werden, für die eine Betroffenheit durch das jeweilige Projekt mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann. Bei der Prüfung werden die einzelnen relevanten Artengruppen der FFH-RL bzw. der VS-RL berücksichtigt und eine Betroffenheit anhand der derzeit bekannten Verbreitung, der innerhalb des Plangebiets vorhandenen Habitatstrukturen und deren Lebensraumeignung für die jeweilige relevante Art einer Tiergruppe, einem konkreten Nachweis im Plangebiet sowie ggf. durchzuführender Maßnahmen (Vermeidungs-, Minimierungs-, Ausgleichmaßnahmen) bewertet. Dazu reicht i.d.R. eine bloße Potenzialabschätzung aus (BayVerfGH, Entscheidung v. 03.12.2013 - Vf.8-VII-13, BayVBl. 2014, 237 (238)).

Das Plangebiet ist bereits derzeit ungenutzt. Aufgrund der Lage im Siedlungskörper ist von einer anthropogenen Vorbelastung auszugehen (u.a. Verkehr, Fußgänger, etc.), weshalb vor allem störungstolerante, weit verbreitete und nicht gefährdete Arten im Geltungsbereich bzw. unmittelbar angrenzend zu erwarten sind.

Für die potenziell im übergeordneten Planungsraum zu erwartenden planungsrelevanten Arten finden sich innerhalb des Plangebiets keine geeigneten Lebensraumstrukturen. Durch den Bebauungsplan werden somit keine Habitatverluste, die eine Beibehaltung bzw. Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes einer potenziell im Planungsraum vorhandenen lokalen Population einer relevanten Art verhindern könnten, erzeugt.

<b>Gruppen</b>	<b>Relevanz / Betroffenheit</b>	<b>Anmerkungen</b>
<i>Gefäßpflanzen</i>	keine Betroffenheit	keine Vegetationsstrukturen für planungsrelevante Gefäßpflanzen im Geltungsbereich
<i>Weichtiere, Rundmäuler, Fische</i>	keine Betroffenheit	keine geeigneten Lebensraumstrukturen (Gewässer) im Eingriffsbereich bzw. im direkten Umfeld
<i>Käfer</i>	keine Betroffenheit	keine geeigneten Lebensraumstrukturen (geeignete Mulm-/ Totholzbäume) im Eingriffsbereich.
<i>Libellen</i>	keine Betroffenheit	keine geeigneten Lebensraumstrukturen (saubere Gewässer) im Eingriffsbereich bzw. im direkten Umfeld
<i>Schmetterlinge</i>	keine erheblichen negativen Auswirkungen auf potentielle Vorkommen	keine geeigneten Lebensraumstrukturen (artenreiche Wiesenflächen) im Eingriffsbereich Die recht artenarmen Rasenflächen zeigen keine geeigneten Habitatbedingungen.

Gruppen	Relevanz / Betroffenheit	Anmerkungen
<i>Amphibien</i>	keine Betroffenheit	keine Laichhabitats im Eingriffsbereich;
<i>Reptilien</i>	keine Betroffenheit	keine geeigneten Lebensraumstrukturen im Eingriffsbereich.
<i>Säugetiere (Fledermäuse)</i>	keine erheblichen negativen Auswirkungen auf potentielle Vorkommen	potentielle Quartiere in angrenzender Wohnbebauung möglich, jedoch von der Planung nicht betroffen.
weitere Säugetierarten Anh. IV FFH-RL	keine Betroffenheit	keine geeigneten Lebensraumstrukturen für Biber, Wildkatze oder Haselmaus im Eingriffsbereich.
<i>Geschützte Vogelarten Anh. 1 VS-RL</i>	keine Betroffenheit	keine Brutvorkommen planungsrelevanter Vogelarten, hoher Störgrad durch Straße und Lage im Siedlungsbereich  keine geeigneten Lebensraumstrukturen im Eingriffsbereich.
<i>Sonst. europäische Vogelarten</i>	keine erheblich negativen Auswirkungen auf europäische Vogelarten	Durch den vorhandenen Baumbestand sind Brutmöglichkeiten für störungstolerante Vogelarten vorhanden. Diese Arten können i.d.R. lokale Habitatverluste gut ausgleichen.

**Ergebnis**

Nach Auswertung der Datenlage sind zwar planungsrelevante Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie bzw. des Anhang I der VS-Richtlinie im übergeordneten Planungsraum bekannt, jedoch ist aufgrund des Fehlens geeigneter Lebensräume / Habitatstrukturen und der anthropogenen Vorbelastung innerhalb des Plangebiets sowie direkt angrenzend, eine Beeinträchtigung von streng geschützten Anhang-Arten sowie Vogelarten des Anh. 1 der VS-RL nicht zu erwarten.

Lediglich für synanthrope Arten unter den sonstigen europäischen Vogelarten, insbesondere Gebäudebrüter (z.B. Haussperling), stellt das Plangebiet in Teilbereichen Habitatbedingungen bereit. Gebüschstrukturen bzw. Einzelbäume, die als Brutplatz dienen könnten, sind nur in Teilbereichen vorhanden.

Die zu erwartenden Vogelarten stellen häufige, nicht gefährdete Arten dar, deren Erhaltungszustand sich weder durch Verlust einzelner Brutplätze, noch durch Störung im Sinne des Art. 5 d VSRL verschlechtern wird. Das natürliche Verbreitungsgebiet der Arten wird nicht verringert und es bleibt ein genügend großer Lebensraum bestehen, um langfristig ein Überleben der Populationen dieser Arten zu sichern.

Rodungs-/ Freistellungsarbeiten dürfen nur im gem. BNatSchG vorgegebenen Zeitraum zwischen 01. Oktober und 28. Februar vorgenommen werden.

Vorhandene Höhlenbäume sind vor der Fällung auf eventuellen Besatz zu kontrollieren.

Durch das geplante Vorhaben werden bei Einhaltung der Rodungszeiten und der vorgeschlagenen Maßnahmen keine Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG einschlägig. Ferner sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf den Erhaltungszustand einer lokalen Population relevanter Arten zu erwarten.

Ausnahmegenehmigungen gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

**Quellenverzeichnis**

- BEZZEL, E. (1993): Kompendium der Vögel Mitteleuropas, Passeres-Singvögel  
 BOS, J.; BUCHHEIT, M.; AUSTGEN, M.; MARKUS AUSTGEN; ELLE, O. (2005): Atlas der Brutvögel des Saarlandes. Ornithologischer Beobachtungsterring Saar (Hrsg.), Atlantenreihe Bd. 3  
 BÜCHNER, S. & JUSKAITIS, R. (2010): Die Haselmaus  
 DELATTINIA - ARBEITSGEMEINSCHAFT FÜR TIER- UND PFLANZENGEOGRAPHISCHE HEIMAT-

FORSCHUNG IM SAARLAND E.V.: [http://www.delattinia.de/...](http://www.delattinia.de/)

Faltblatt Heldbock: [www.umwelt.sachsen.de/lfug](http://www.umwelt.sachsen.de/lfug)

FloraWeb: [http://www.floraweb.de/MAP/...](http://www.floraweb.de/MAP/)

GeoPortal: Saarland [http://geoportal.saarland.de/portal/de/...](http://geoportal.saarland.de/portal/de/)

HERRMANN, M. (1990): Säugetiere im Saarland; Verbreitung, Gefährdung, Schutz

Hirschkaefer-Steckbrief der AGNU Haan e.V.: <http://www.agnu-haan.de/hirschkaefer/>

insekten box: <http://www.insektenbox.de/kaefer/heldbo.htm>

MINISTERIUM FÜR UMWELT DES SAARLANDES UND DELATTINIA: „Rote Listen gefährdeter Pflanzen und Tiere des Saarlandes“, Atlantenreihe Band 4, Saarbrücken 2008

Ministerium für Umwelt, Energie und Verkehr (Hrsg.), Daten zum Arten- und Biotopschutz im Saarland (ABSP – Arten- und Biotopschutzprogramm Saarland unter besonderer Berücksichtigung der Biotopverbundplanung, Fachgutachten) + Gewässertypenatlas des Saarlandes, Saarbrücken 1999

Moose Deutschland: <http://www.moose-deutschland.de/> (...)

NABU Landesverband Saarland, Biber AG; Die Verbreitung des Bibers (*Castor fiber albus*) im Saarland: [http://www.nabu-saar.de/...](http://www.nabu-saar.de/)

SAUER, E. (1993): Die Gefäßpflanzen des Saarlandes (mit Verbreitungskarten), Schriftenreihe „Aus Natur und Landschaft im Saarland“, Sonderband 5, MfU Saarland / DELATTINIA e.V. (Hrsg.)

Steckbrief zur FFH-Art 1079, Copyright LUWG - Stand: 23.11.2010

TROCKUR, B. et al. 2010, Atlas der Libellen, Fauna und Flora der Großregion, Bd. 1, Hrsg.: Zentrum f. Biodokumentation, Landsweiler-Reden

WERNER, A. (2017): Lepidoptera-Atlas 2016. Verbreitungskarten Schmetterlinge (Lepidoptera) im Saarland und Randgebieten. [Internet: <http://www.Delattinia.de/saar-lepi-online/index.htm>]

**ANHANG 2: ALLGEMEINE VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS (§ 7 UVPG<sup>9</sup>)  
i.V.m. Anlage 1 Nr. 18.8 und 18.6.2 und Anlage 3 zum UVPG**

1.	Merkmale des Vorhabens	Die Merkmale eines Vorhabens sind insbesondere hinsichtlich folgender Kriterien zu beurteilen:
1.1	Größe und Ausgestaltung des Vorhabens, Abrissarbeiten	<p>Flächengröße des Geltungsbereiches: rd. 0,9 ha</p> <p>Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauN-VO ein Sondergebiet fest.</p> <p>Innerhalb des Sondergebietes zulässig sind ein Einzelhandelsmarkt Schwerpunkt Lebensmittelversorger (einschließlich der erforderlichen Stellplätze und Zufahrten, etc.) mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 1.000 qm, weiterhin ein Drogeriemarkt mit einer maximalen VKF von 700 qm sowie ein Seniorenzentrum ( z.B. Seniorenwohnungen, Betreutes Wohnen, Pflege- und Therapieeinrichtungen, Gemeinschaftseinrichtungen usw...)</p> <p>Abrissarbeiten sind nicht mehr erforderlich, die bergbaubeschädigte Bausubstanz wurde bereits vor einigen Jahren abgerissen.</p>
1.2	Zusammenwirken mit anderen bestehenden oder zugelassenen Tätigkeiten	<p>Die Fläche war ehemals mit Wohngebäuden bebaut, die jedoch in Folge von Bergbauschäden abgerissen werden mussten. Derzeit ist keine Nutzung auf der Fläche vorhanden. Insofern ist kein Zusammenwirken mit anderen Tätigkeiten zu erwarten.</p>
1.3	Nutzung natürlicher Ressourcen (Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt)	<p>Bestand:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gem. rechtskräftigem Bebauungsplan ist faktisch bereits ein Sondergebiet vorhanden (Seniorenzentrum mit GRZ von 0,8).</li> <li>- Flächengröße ca. 0,9 ha</li> <li>- im Zuge der Abrissarbeiten wurde eine Wiese angelegt</li> <li>- durch ehemals vorhandene Bebauung bereits stark anthropogen überformte Böden</li> <li>- keine Fließ- oder Oberflächengewässer vorhanden;</li> </ul> <p>Wesentliche Festsetzungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Einzelhandelsmarkt, Schwerpunkt Lebensmittelversorger mit begleitenden Randnutzungen (z.B. Backshop etc...), mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.000 qm</li> <li>- Drogeriemarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 700 qm</li> <li>- Seniorenzentrum sowie Einrichtungen, die mit der Zweckbestimmung Seniorenzentrum im Zusammenhang stehen ( z.B. Seniorenwohnungen, Betreutes Wohnen, Pflege- und Therapieeinrichtungen, Gemeinschaftseinrichtungen usw...)</li> </ul> <p>Zulässig sind ferner ärztliche und therapeutische Praxen, Dienstleistungen und Gastronomie, kulturelle, soziale und gesundheitliche Nutzungen sowie sonstige Nutzungen, die in inhaltlichem bzw. funktionalen Bezug zum Seniorenzentrum stehen.</p> <p>Ein- und Ausfahrten, Stellplätze sowie die innere Erschließung sind allgemein zulässig.</p> <p>Da das Plangebiet eine Fläche Bestand (für die bereits Planungsrecht besteht!) überplant, wird kein neuer Grund und Boden beansprucht.</p>
1.4	Abfallerzeugung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Entwässerung (Schmutzwasser): Anschluss an bestehende Anlagen</li> <li>- Die anfallenden Abfälle werden vorschriftsmäßig entsorgt</li> <li>- Es werden keine stark verschmutzten Abfälle erzeugt, sollten behandlungsbedürftige Abfälle erzeugt werden, sind diese den geltenden Vor-</li> </ul>

<sup>9</sup> Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370).

		schriften entsprechend zu entsorgen
1.5	Umweltverschmutzung und Belästigungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Durch die Realisierung der geplanten Nutzungen werden Lärmschutzmaßnahmen erforderlich, die entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt werden.</li> <li>- Vorhandene Altlasten sind zu entfernen.</li> </ul>
1.6	Risiken von Störfällen, Unfällen, Katastrophen, die für das Vorhaben von Bedeutung sind, einschließlich der Störfälle, Unfälle und Katastrophen, die wissenschaftlichen Erkenntnissen zufolge durch den Klimawandel bedingt sind, insbesondere mit Blick auf	<ul style="list-style-type: none"> <li>- durch Neubau des Lebensmittel- /und Drogeriemarktes nur ein allgemeines Unfallrisiko.</li> <li>- keine ökologischen Unfallrisiken zu erwarten, da Einzelhandel und Seniorenzentrum planungsrechtlich vorbereitet wird</li> <li>- keine Lage innerhalb eines Achtungsabstandes zu einem Störfallbetrieb</li> </ul>
1.6.1	verwendete Stoffe und Technologien	- es kommen keine gefährlichen Stoffe oder Technologien zum Einsatz, zulässig ist lediglich Lebensmittel- und Drogerie-Einzelhandel sowie ein Seniorenzentrum
1.6.2	Die Anfälligkeit des Vorhabens für Störfälle im Sinne des § 2 Nr 7 der Störfallverordnung, insbesondere aufgrund seiner Verwirklichung innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes zu Betriebsbereichen im Sinne des § 3 Abs. 5a des BImSchG	- bei den geplanten Nutzungen handelt es sich nicht um Vorhaben gem. Störfallverordnung, weiterhin ist auch kein Achtungsabstand zu anderen Störfallbetrieben in der Umgebung einzuhalten.
1.7	Risiken für die menschliche Gesundheit, z.B. durch Verunreinigungen von Wasser oder Luft	- der festgesetzte Zulässigkeitskatalog lässt keine Risiken für die menschliche Gesundheit erwarten

<b>2.</b>	<b>Standort des Vorhabens</b>	
	Die ökologische <b>Empfindlichkeit</b> eines Gebietes, das durch ein Vorhaben möglicherweise beeinträchtigt wird, ist insbesondere hinsichtlich folgender Nutzungs- und Schutzkriterien unter Berücksichtigung der Kumulierung mit anderen Vorhaben in ihrem gemeinsamen Einwirkungsbereich zu beurteilen:	
<b>2.1</b>	<b>Bestehende Nutzung des Gebietes</b>	<b>Empfindlichkeit</b>

		insbesondere als Fläche für Siedlung und Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen, für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung ( <b>Nutzungskriterien</b> ) (Empfindlichkeit: „ja“, wenn sehr hochwertige Ausprägung des Schutzgutes / Schutzstatus mind. in Teilen gegeben)	ja	nein
	Siedlung	Umfeld ist von Wohn- und Mischnutzung geprägt, FNP stellt Misch- und Wohnbaufläche dar, Planung trägt zur Belebung der Ortsmitte Fürstenhausens bei		x
	Erholung	- keine Erholungsfunktionen im Plangebiet		x
	Landwirtschaft	- nicht vorhanden		x
	Forstwirtschaft	- nicht vorhanden		x
	Fischereiwirtschaft	- nicht vorhanden		x
	sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen	- Einzelhandelsnutzung im Bereich Lebensmittel und Drogerie - Keine sonstigen öffentlichen Nutzungen zulässig		x
	Verkehr	- Erschließung über die Saarbrücker Straße sowie die Kurt-Schumacher-Straße bereits vorhanden		x
	Ver- und Entsorgung	- Die Ver- und Entsorgung erfolgt über einen Anschluss an bereits vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen		x

2.2	<b>Reichtum, Verfügbarkeit, Qualität und Regenerationsfähigkeit der natürlichen Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Landschaft, Wasser, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt des Gebietes und seines Untergrundes (Qualitätskriterien)</b>		<b>Empfindlichkeit</b>	
	Empfindlichkeit: „ja“, wenn sehr hochwertige Ausprägung des Schutzgutes / Schutzstatus mind. in Teilen gegeben		ja	nein
	Fläche	- bei der Fläche handelt es sich um einen Bereich, auf dem ehemals Wohnnutzung vorhanden war, die jedoch aufgrund bergbaubedingter Schäden abgerissen werden musste - des Weiteren existiert für die Fläche bereits Baurecht (SO)		x
	Biologische Vielfalt	- nach Abriss der bergbaugeschädigten Bausubstanz ist auf der Fläche derzeit eine Wiese vorhanden. - da bereits Baurecht für ein Sondergebiet besteht, ist nicht von einer Beeinträchtigung / Empfindlichkeit hinsichtlich der biologischen Vielfalt auszugehen		x
	Wasser	- keine Oberflächengewässer im Plangebiet; - kein Überschwemmungsgebiet betroffen - kein Wasserschutzgebiet		x x x
	Boden	- anthropogen bereits stark überformt: - ehemaliges Bergbaugelände - Altlastenverdacht		x

	Klima / Luft	- aufgrund der ehemals vorhandenen Bebauung und des rechtskräftigen Bebauungsplanes sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.		<b>x</b>
	Flora / Fauna	- Es sind keine höherwertigen Strukturen vorhanden. - Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine streng geschützten Arten betroffen. - Bestehendes Baurecht für ein SO		<b>x</b>
	Landschaft / Landschaftsbild	- Das Plangebiet stellt derzeit eine Wiesenfläche dar, die nach Abriss der ehemals vorhandenen Wohnbebauung hergestellt wurde - Das Umfeld ist bereits durch Bebauung bestimmt.		<b>x</b>

2.3	Belastbarkeit der Schutzgüter		Betroffenheit	
	unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes ( <b>Schutzkriterien</b> ): Betroffenheit: „ja“, wenn Ausprägung des Schutzgutes / Schutzstatus mind. in Teilen gegeben		ja	nein
	Natura 2000-Gebiete	- Keine Schutzausweisung im Plangebiet und im auswirkungsrelevanten Umfeld		<b>x</b>
	Naturschutzgebiete	- Keine Schutzausweisung im Plangebiet und im auswirkungsrelevanten Umfeld		<b>x</b>
	Nationalparke	- Keine Schutzausweisung		<b>x</b>
	Nationale Naturmonumente	- Keine Schutzausweisung		<b>x</b>
	Biosphärenreservate	- Keine Schutzausweisung		<b>x</b>
	Landschaftsschutzgebiete	- Plangebiet liegt nicht innerhalb eines LSG		<b>x</b>
	Naturdenkmäler	- Keine Schutzausweisung		<b>x</b>
	geschützte Landschaftsbestandteile, einschließlich Alleen	- Keine Schutzausweisung		<b>x</b>
	gesetzlich geschützte Biotop	- Keine Schutzausweisung		<b>x</b>
	Wasserschutzgebiete	- Keine Schutzausweisung		<b>x</b>
	Heilquellenschutzgebiete	- Keine Schutzausweisung		<b>x</b>
	Risikogebiete nach § 73 Abs. 1 WHG	- Keine Schutzausweisung		<b>x</b>
	Überschwemmungsgebiete nach § 76 WHG	- Keine Schutzausweisung		<b>x</b>
	Gebiete, in denen die in Vorschriften der EU festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,	- Keine Schutzausweisung		<b>x</b>

	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Absatz 2 Nummer 2 des Raumordnungsgesetzes	- Die Stadt Völklingen ist ein Mittelzentrum		<b>x</b>
	in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler	- nicht bekannt - Plangebiet war bereits bebaut und ist überformt.		<b>x</b>
	archäologisch bedeutende Landschaften	- nicht bekannt - Plangebiet war bereits bebaut und überformt.		<b>x</b>

<b>3.</b>	<b>Art und Merkmale der möglichen Auswirkungen</b> Erhebliche Beeinträchtigung bei sehr hochwertiger Ausprägung der Empfindlichkeit und anlagebedingter oder betriebsbedingter und nicht kompensierbarer Beeinträchtigung		
	Auswirkungen eines Vorhabens sind anhand der unter den Nummern 1 und 2 aufgeführten Kriterien zu beurteilen; insbesondere ist Folgendem Rechnung zu tragen:	<b>erheblich nachteilige Auswirkungen</b>	<b>keine erheblich nachteilige Auswirkungen</b>
3.1	Art und Ausmaß der Auswirkungen (geographisches Gebiet und betroffene Bevölkerung)		
	- geringe Plangebietsgröße		<b>x</b>
	- Nutzung als Siedlungsfläche (ehemals bebaut)		<b>x</b>
	- Nutzung zur Erholung		<b>x</b>
	- Nutzung für Land-/Forst-/Fischereiwirtschaft		<b>x</b>
	- sonst. wirtschaftliche / Öffentl. Nutzungen		<b>(positive Wirkung an</b>
3.2	dem etwaigen grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen,		<b>x</b>
3.3	der Schwere und der Komplexität der Auswirkungen durch das Vorhaben (Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit)		
	- Wasser		<b>x</b>
	- Boden		<b>x</b>
	- Klima / Luft		<b>x</b>
	- Flora / Fauna: Plangebiet war ehemals bebaut, rechtskräftiger BP vorhanden, der ein SO festsetzt		<b>x</b>
	- Landschaftsbild		<b>x</b>
	- Schutzgebiete nach BNatSchG		<b>x</b>
	- Schutzgebiete nach WHG		<b>x</b>
	- Schutzgebiete / -objekte nach DenkmalschutzG		<b>x</b>

3.4	der Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen		
	- nicht erhebliche Auswirkungen treten bei Umsetzung des Bebauungsplanes ein		<b>x</b>
3.5	Voraussichtlicher Zeitpunkt des Eintretens sowie der Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen		
	- Auswirkungen sind vorhanden, solange die Nutzung beibehalten wird.		<b>x</b>
3.6	dem Zusammenwirken der Auswirkungen mit den Auswirkungen anderer bestehender oder zugelassener Vorhaben		<b>x</b> Keine kumulierenden erheblichen Auswirkungen mit anderen Vorhaben
3.7	der Möglichkeit, die Auswirkungen wirksam zu verhindern		<b>x</b>

## Ergebnis der Vorprüfung des Einzelfalls

Da auf die zu überprüfenden Schutzgüter im Bereich des Vorhabens, bei Durchführung und Einhaltung der im Bebauungsplan für Eingriffe in Natur und Landschaft festgesetzten Minimierungs-, Schutz- und Kompensationsmaßnahmen, insgesamt keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten sind, ist die Erarbeitung einer Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. die Erstellung eines Umweltberichtes nicht erforderlich.