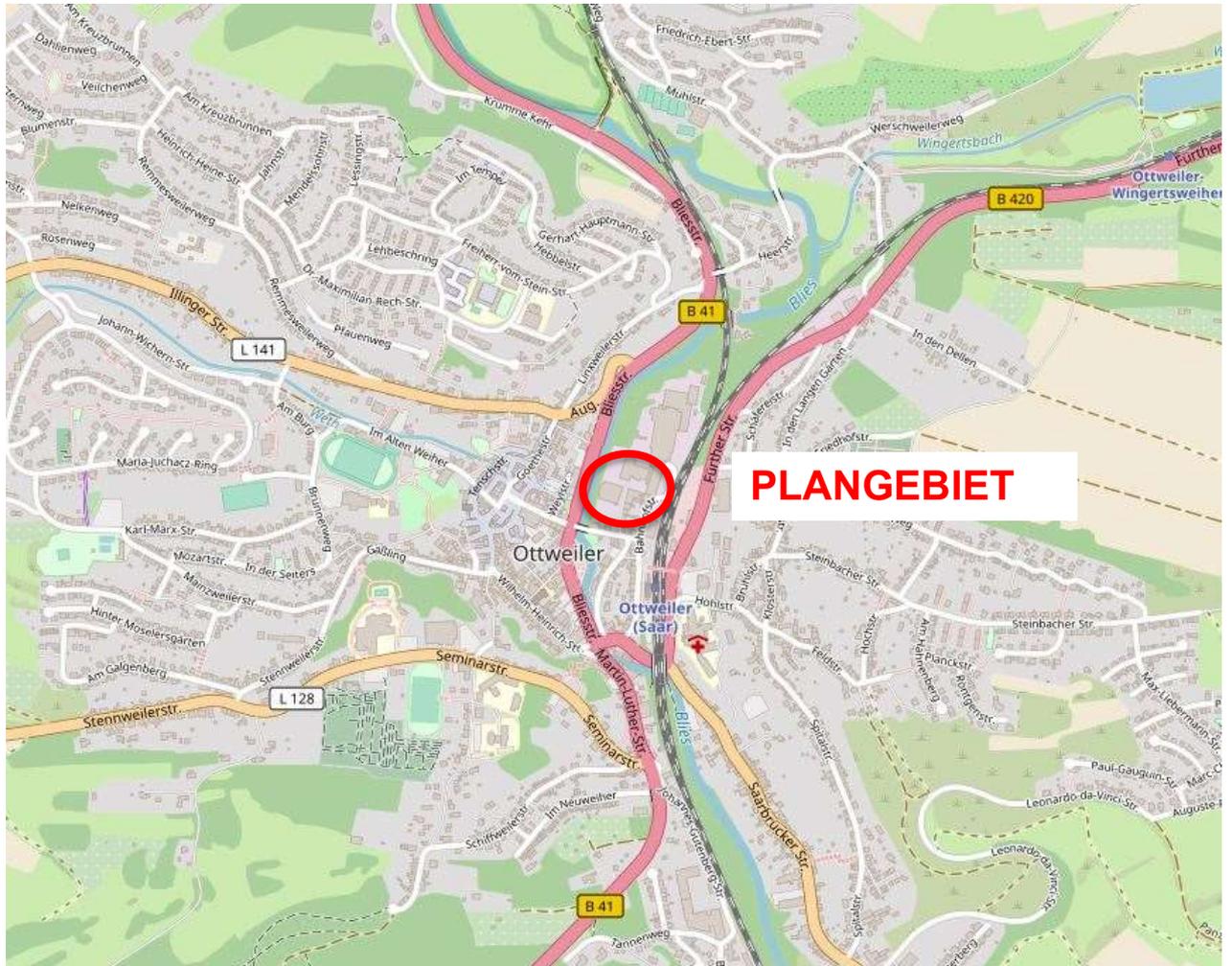


STADT OTTWEILER

Begründung zum Bebauungsplan „Blieszentrum“



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

Stand:
Satzung gem. § 10 BauGB

Bearbeitet
für die Stadt Ottweiler
Völklingen, im Oktober 2020



1 VORBEMERKUNGEN / ZIEL DER PLANUNG

Aufstellung Der Rat der Stadt Ottweiler hat den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Blieszentrum“ im regulären Verfahren gefasst.

Ziel und Anlass der Planung Ziel des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entstehung zweier Lebensmittelmärkte in Kombination mit weiteren Nutzungen, z.B. Dienstleistungen, Gastronomie, Studentenwohnungen bzw. Seniorenwohnungen, etc. zu schaffen. Es handelt sich bei der Fläche um das ehemalige Firmengelände der SGGT, die sich zentral in der Stadtmitte von Ottweiler befindet.

Die Nahversorgungssituation wird durch vorliegende Planung deutlich verbessert, zugleich wird eine Gewerbebrache beseitigt. Beides ist aus städtebaulicher Sicht zu begrüßen. Der Standort ist aufgrund seiner zentralen Lage sehr gut geeignet.

Grundlage für die Standortwahl bilden zum einen das Einzelhandelskonzept der Stadt Ottweiler¹, in dem der zentrale Versorgungsbereich einschließlich des hier vorliegenden Blieszentrums abgegrenzt wird, sowie die informelle städtebauliche Rahmenplanung, die die Stadt Ottweiler für den Bereich der ehem. Gießerei Werle sowie das ehem. SGGT-Gelände erstellt hat.

Verfahren Der Bebauungsplan soll im regulären Verfahren gemäß Baugesetzbuch (BauGB) einschließlich Umweltbericht aufgestellt werden.

Da es sich bei Zugrundelegung der insgesamt möglichen Grundfläche um ein Vorhaben im Sinne der Anlage 1 UVP, Nr. 18.6.2 und 18.8 (EKZ < 5.000 qm) handelt, wird eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. Anlage 3 UVP durchgeführt (siehe Anhang).

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

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

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

2 PLANGEBIET / BESTANDSSITUATION

Vorhandene Nutzung, Lage Das rund 2,3 ha große Plangebiet befindet sich auf dem Gelände der ehemaligen Maschinenbaufirma SGGT. Die vorhandenen Gebäude / Hallen sind nach Aufgabe der Nutzung im Jahr 2014 leerstehend und seitdem ungenutzt.

Das Gelände befindet sich in der Stadtmitte von Ottweiler, eingebettet östlich der Blies, zwischen Schloß- und Bahnhofstraße.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Umgebende Nutzungen Der Charakter der umgebenden Bebauung entspricht dem eines Urbanen Gebietes. Auch gewerbliche Nutzungen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Nördlich grenzt eine ehemalige Gießerei an, im Osten befindet sich der Bahnhof von Ottweiler, südlich befinden sich diverse Nutzungen wie Versicherung, Wohnen sowie eine Arztpraxis und im Westen schließt die Blies, die B41 sowie ein Drogeriemarkt und ein Bäcker an. Weiterhin befindet sich ein Museum in der Umgebung des Plangebietes.

Erreichbarkeit/Verkehr Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt über die Schloßstraße. Für die geplanten Nutzungen

¹ Vgl. Einzelhandelskonzept 2020 der Stadt Ottweiler, Isoplan Marktforschung, Saarbrücken / Ottweiler, den 19.10.2020

wird die Zufahrt angepasst. Die genauen Details hierzu werden im Erschließungsvertrag geregelt.

Im Zuge der Planung wurde ein Verkehrsgutachten erarbeitet. Die Ergebnisse sind dem Kapitel 5 zu entnehmen.

*Geologie, Boden,
Hydrologie*

Laut Bodenübersichtskarte des Saarlandes sind die Böden und Bodeneigenschaften des Plangebietes den Siedlungsbereichen zugeordnet und nicht näher definiert. Natürliche Böden sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

Aufgrund der bereits vorhandenen, intensiven Vornutzung ist die Fläche weitgehend versiegelt.

Aus hydrogeologischer Sicht wird das Plangebiet Festgesteinen mit geringem Wasserleitvermögen zugeordnet (Unterer Muschelkalk und Oberer Buntsandstein, jeweils ohne Hauptgrundwasserleiter im Liegenden; permische Magmatite in Form von Rhyolith und Kuselit, Kuseler Schichten, Heusweiler Schichten, Holzer Konglomerat).

Oberflächengewässer sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden. Die Blies grenzt im Westen an das Plangebiet an, der gesetzlich geforderte Abstand wird eingehalten.

Klima

Da das Plangebiet größtenteils versiegelt und von allen Seiten von Bebauung umgeben ist, stellt es ein Siedlungsklimatop dar. Grundsätzlich heizen sich solche Klimatope tagsüber stärker auf als Offenflächen und kühlen während der Nacht weniger ab.

Biotoptypen

Das Plangebiet ist fast vollständig versiegelt (Gebäude, Stellplatzflächen, Lagerflächen). Im westlichen Bereich des Plangebietes entlang der Blies finden sich unversiegelte Flächen mit Gehölzstrukturen und pionierartiger Ruderalvegetation. Im Südosten des Plangebietes befindet sich eine aktuell ungenutzte Schotterfläche, die an die Gleisanlagen im Osten angrenzt. Naturnahe Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Die Baumreihe entlang der Blies bietet allgemein häufigen europäischen Vogelarten geeignete Habitatstrukturen. Planungsrelevante Arten sind hier aufgrund der Siedlungsnähe und der vergleichsweise geringen ökologischen Wertigkeit nicht zu erwarten.

Die Schotterflächen nahe den Gleisanlagen, sowie die locker bewachsenen ehemaligen Lagerflächen auf dem Betriebsgelände bieten grundsätzlich geeignete Habitatstrukturen für die Mauereidechse. Zudem sind innerhalb des Plangebietes mehrere Steinmauern vorhanden, die teilweise aufgrund ihrer Exposition geeignete Habitate für Mauereidechsen darstellen könnten.

Eine nähere Einschätzung der Habitateignung für verschiedene Artgruppen erfolgt im Rahmen der artenschutzrechtlichen Betrachtung (Kap. 3 des Umweltberichts / saP).

Die derzeit noch vorhandenen Gebäude der ehemaligen gewerblichen Nutzung werden im Zuge der Planungsarbeiten entfernt.

*Schutzobjekte/
-gebiete*

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

Im Zuge der Offenlandbiotopkartierung wurden im Plangebiet keine Flächen erfasst. Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete sowie geschützte Landschaftsbestandteile sind nicht betroffen.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Regionalparks Saar.

ABSP

Die „Daten zum Arten- und Biotopschutz (ABSP)“ weisen den Lauf der Blies als ABSP Kernfläche mit überörtlicher Bedeutung aus. Südlich des Plangebietes existieren alte Nachweise des Gift-Hahnenfußes.

<i>LAPRO</i>	Das Landschaftsprogramm (LAPRO) weist den Lauf der Blies als Auenbereich zur Naheerholung und als Abflussbahn für Kaltluft aus.
<i>Natura2000</i>	<p>Es sind keine Natura 2000-Gebiete (Flora-Fauna-Habitat- bzw. EU-Vogelschutz-Richtlinie) betroffen.</p> <p>Das Plangebiet liegt weder in einem SPA-Gebiet (Special Protection Area, im Rahmen Natura2000) noch in einem IBA-Gebiet (International Bird Area).</p>
<i>saP</i>	<p>Gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG ist die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) im Zuge der Bebauungsaufstellung bzw. -änderung (§ 18 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 kein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG vor.</p> <p>Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wurde im Zuge der Bebauungsaufstellung mit folgendem Ergebnis durchgeführt (vgl. Kap. 3 des Umweltberichtes):</p> <p>Durch das geplante Vorhaben sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG einschlägig, wenn die artenschutzrechtlichen Schutz – und Vermeidungsmaßnahmen eingehalten werden. Ferner sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Erhaltungszustands einer lokalen Population der relevanten Arten zu erwarten.</p> <p>Allerdings werden bestandssichernde Maßnahmen für die Mauereidechse festgesetzt, da es Fundnachweise im östlichen Plangebiet (Schotterflächen angrenzend zum Bahngelände) gibt.</p>
<i>Umweltbericht</i>	Ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB bildet einen gesonderten Teil der Begründung.
<i>Landschaftsbild/ Erholung</i>	<p>Das Landschaftsbild des Plangebietes wird durch die vorhandenen Gebäude der ehemaligen Maschinenbaufirma bestimmt.</p> <p>Für Erholungszwecke steht das Gebiet nicht zur Verfügung, es handelt sich um eine Fläche im Privatbesitz.</p>
<i>Altlasten</i>	<p>Im Rahmen von gutachterlichen Untersuchungen (siehe Kapitel 5) wurden Bodenverunreinigungen nachgewiesen. Der Rückbau ist gutachterlich zu begleiten, es wird im Zuge nachfolgender Planungsschritte ein Sanierungskonzept erstellt und mit dem Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz abgestimmt.</p> <p>Der Sanierungsplan wurde zwischenzeitlich dem LUA vorgelegt.</p> <p>Es handelt sich dabei um die folgenden Altlasten bzw. Verdachtsflächen: OTW_5398 „Rheinische Chamotte- und Dinaswerke; SGGT GmbH“, bestätigter Altstandort sowie OTW_20431 (2 Flächen) „Bau u. Brennstoffhandel Phillippi“, Kontaminationsverdachtsfläche.</p> <p>Die Altlasten bzw. die Verdachtsfläche werden im Bebauungsplan gekennzeichnet.</p>
<i>Immissions- schutz</i>	Im Zuge der Planung wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, deren Ergebnisse in die Planung eingearbeitet wurde (siehe hierzu Kapitel 5).
<i>Ver- und Entsorgung</i>	<p>Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine bereits baulich genutzte Fläche. Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes erfolgt über einen Anschluss an die bestehenden Ver- und Entsorgungsanlagen im Straßenraum.</p> <p>Da das Plangebiet bereits bebaut ist und es sich um eine Wiedernutzbarmachung einer Brachfläche handelt, muss der § 49a SWG nicht angewendet werden.</p> <p>Dennoch ist vorgesehen, das Niederschlagswasser in die Blies zu leiten.</p>

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

Störfallbetrieb (Seveso III) Das Plangebiet befindet sich nach jetzigem Kenntnisstand nicht innerhalb eines Achtungsabstandes eines Störfallbetriebs.

Hochwasser Ein Teil des westlichen Geltungsbereiches befindet sich im HQ100-Bereich der Blies. Die Situation für den Hochwasserabfluss verbessert sich, da bereits heute im HQ100 Bereich Bestandsgebäude stehen, die im Zuge der Bauarbeiten abgebrochen werden. Die betreffenden Flächen werden teilweise nicht wieder mit Gebäuden bebaut, so dass sie künftig als Retentionsraum zur Verfügung stehen werden. Im HQ 100 Bereich sind durch die Neuplanung in erster Linie Stellplätze geplant.

Die nachfolgende Abbildung zeigt die abzubrechenden Bestandsgebäude, die HQ 100-Linie und die geplante überbaubare Grundstücksfläche. Die Abbildung verdeutlicht die bisherige Situation (Abbruchgebäude) und die geplanten neugenenutzten Flächen.



Abb.: Übersicht der Bestandsgebäude sowie des HQ100-Bereiches

Folgende Bilanz wurde durch das beauftragte Vermessungsbüro erstellt²:

² Berechnungen des Vermessungsbüro König lt. Email vom 20.05.2020

20200163_DIG_Protokoll_Volumenberechnung.txt

20.05.2020

Dipl.-Ing. Michael König, 66606 St.Wendel
 Auftrag: 20200163_DIG Datum: 20.05.20 Seite: 259
 Projekt: Bauvorhaben Blieszentrum, Ottweiler

--- Massen- und Oberflächenberechnung aus Dreiecksprismen ---

Horizont:	1,Urgelaende	
Schrägfläche oberhalb:		14591.652 m ²
Grundfläche oberhalb:		10241.208 m ²
Schrägfläche unterhalb:		9015.689 m ²
Grundfläche unterhalb:		8617.402 m ²

Bezugshorizont:	2,HW_100	
Schrägfläche oberhalb:		8617.402 m ²
Grundfläche oberhalb:		8617.402 m ²
Schrägfläche unterhalb:		10241.208 m ²
Grundfläche unterhalb:		10241.208 m ²

Volumen oberhalb:		52422.626 m ³
Volumen unterhalb:		8232.001 m³
Auftrag:		44190.625 m ³
Grundfläche gesamt:		18858.610 m ²
=====		

20200163_DIG_Protokoll_Volumenberechnung.txt

20.05.2020

Dipl.-Ing. Michael König, 66606 St.Wendel
 Auftrag: 20200163_DIG Datum: 20.05.20 Seite: 260
 Projekt: Bauvorhaben Blieszentrum, Ottweiler

--- Massen- und Oberflächenberechnung aus Dreiecksprismen ---

Horizont:	3,Planung	
Schrägfläche oberhalb:		9462.917 m ²
Grundfläche oberhalb:		7903.352 m ²
Schrägfläche unterhalb:		11365.589 m ²
Grundfläche unterhalb:		11277.162 m ²

Bezugshorizont:	2,HW_100	
Schrägfläche oberhalb:		11277.162 m ²
Grundfläche oberhalb:		11277.162 m ²
Schrägfläche unterhalb:		7903.352 m ²
Grundfläche unterhalb:		7903.352 m ²

Volumen oberhalb:		27244.476 m ³
Volumen unterhalb:		9539.619 m³
Auftrag:		17704.857 m ³
Grundfläche gesamt:		19180.514 m ²
=====		

Damit errechnet sich ein Retentionsraumgewinn von rd. 1.300 cbm.

Größtenteils befinden sich die überbaubaren Flächen außerhalb der HQ100-Linie. Im Rahmen einer Bilanzierung ist daher der Bereich des Baufensters zu betrachten, der innerhalb der HQ100-Linie liegt.

Es ist eine hochwasserangepasste Errichtung der Baukörper vorzusehen. Ein konkreter Nachweis erfolgt im Baugenehmigungsverfahren. Im Zuge einer Vorabstimmung mit dem Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz wurde abgestimmt, dass eine Wasserspiegelberechnung nicht erforderlich ist.

Abstand zur
 Blies

Der gesetzlich geforderte Ufersaum von 5 m im Siedlungsbereich wird eingehalten und deutlich überschritten. Die Regelungen des § 55f des Saarländischen Wassergesetzes (SWG) (Unterhaltung und Pflege des Gewässerrandstreifens) werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Die vorhandene Baumreihe entlang der Blies wird zum Erhalt festgesetzt.

4 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

FNP Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan der Stadt Ottweiler stellt für das Plangebiet eine gewerbliche Baufläche dar. Geplante Darstellung ist eine Sonderbaufläche. Der Flächennutzungsplan wird daher im Parallelverfahren geändert.

LEP Der Landesentwicklungsplan, bestehend aus dem Teilabschnitt Umwelt vom 13. Juli 2004 und dem Teilabschnitt „Siedlung“ vom 04. Juli 2006, enthält keine der Planung entgegenstehenden Zielaussagen. Im LEP Umwelt ist das Plangebiet als Siedlungsfläche überwiegend Gewerbe dargestellt.

Das Plangebiet wird südlich und westlich angrenzend von einem Vorranggebiet für Hochwasserschutz (VH) tangiert. Aufgrund der getroffenen Festsetzungen in diesem Bereich (vorhandene Baumreihe wird zum Erhalt festgesetzt), stehen der Planung keine landesplanerischen Ziele entgegen.

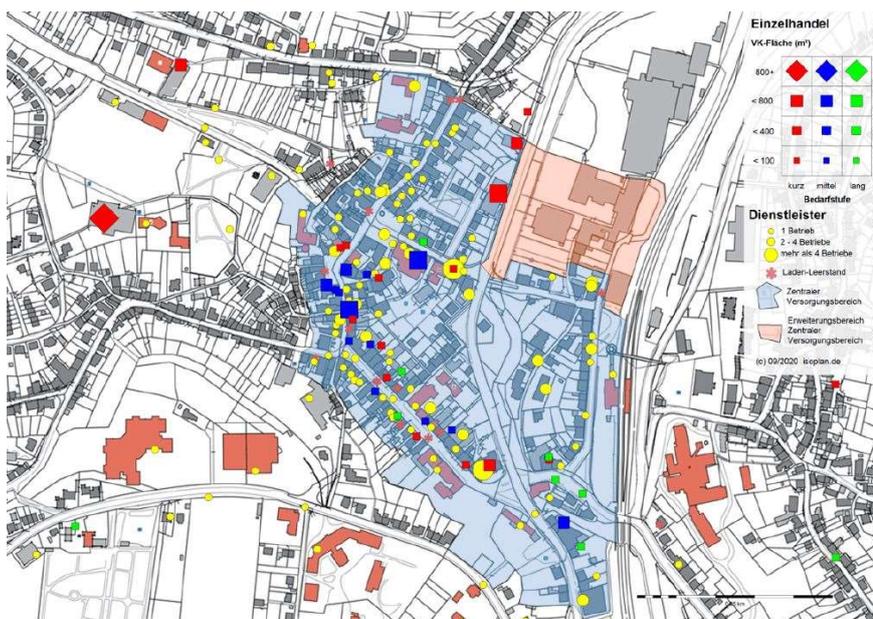
Gem. LEP Siedlung gehört Ottweiler zur Randzone des Verdichtungsraumes. Der Stadtteil Ottweiler selbst ist als Grundzentrum an einer Siedlungsachse 1. Ordnung definiert.

*Einzelhandels-
konzept der Stadt
Ottweiler 2020*

Mit dem vom Stadtrat im Herbst 2020 beschlossenen Einzelhandelskonzept³ für die Gesamtstadt Ottweiler hat die Stadt ihre Planungsabsichten bezüglich der Einzelhandelsentwicklung darlegt und begründet. Die Aussagen des Einzelhandelskonzepts sind bei Entscheidungen der Bauleitplanung abwägungsrelevant, werden jedoch erst durch die Umsetzung in der Bauleitplanung verbindlich.

Das vorliegende Einzelhandelskonzept hat die Aufgaben, das 2007 festgestellte Erweiterungspotenzial für den Einzelhandel auf der Basis neuer Daten zu aktualisieren und neu zu berechnen, sowie den räumlichen Planungswillen der Stadt Ottweiler bezüglich des Einzelhandels darzulegen.

Hierzu wurde ein zentraler Versorgungsbereich abgegrenzt. Ein zentraler Versorgungsbereich ist ein räumlich abgegrenzter Bereich, dem auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt.



Quelle: Einzelhandelskonzept 2020 der Stadt Ottweiler, Isoplan Marktforschung, S.42

³ Vgl. Einzelhandelskonzept 2020 der Stadt Ottweiler, Isoplan Marktforschung, Saarbrücken / Ottweiler, den 19.10.2020

Anhand der Abbildung ist zu erkennen, dass der zentrale Versorgungsbereich (blau hinterlegt), der anhand des vorhandenen Bestandes abgegrenzt wurde, um den Bereich des Blieszentrums zu ergänzen ist, da es in dem blau abgegrenzten Bereich kein Flächenpotenzial gibt, das für die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel geeignet wäre, was jedoch wichtig für die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches ist.

Weitere Details sind dem gesamtstädtischen Einzelhandelskonzept zu entnehmen.

Das gesamtstädtische Einzelhandelskonzept wurde mit der Landesplanung abgestimmt.

Auswirkungs-
analyse

Im Zuge der Planungen wurde von Isoplan eine Verträglichkeitsanalyse für das „Blieszentrum“ in Ottweiler durchgeführt.⁴ Ziel ist die Bewertung der Genehmigungsfähigkeit der geplanten Nutzungen unter Berücksichtigung der landesplanerischen Vorgaben.

Dem Gutachten ist hinsichtlich der Einhaltung der Ziele der Landesplanung folgendes zu entnehmen:

„Bedarfsgerechte Versorgung (Z 41)

Gemäß Ziffer 41 des LEP Siedlung soll zur bedarfsgerechten, verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung ein auf den Versorgungsauftrag des Zentralortes ausgerichtetes Spektrum von Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen unterschiedlicher Größe und Angebotsformen sichergestellt werden. Die Standortgemeinden sollen dazu im Rahmen der Bauleitplanung an städtebaulich geeigneten Standorten in den zentralen Orten Flächenvorsorge für großflächige Einzelhandelseinrichtungen treffen.

Bedarfsgerechte Versorgung

In Kapitel 3 wurde festgestellt, dass die Stadt Ottweiler derzeit für ein Grundzentrum unterdurchschnittlich mit Märkten für Waren des periodischen Bedarfs ausgestattet ist. Für die Stadt wurde ein nicht ausgeschöpftes Umsatzpotenzial für die Warengruppen des periodischen Bedarfs von 6,9 bis 11,1 Mio. € ermittelt.

Der Mehrumsatz des Vorhabens wurde in Szenarien mit unterschiedlichen Annahmen zu Verkaufsflächen und Flächenproduktivitäten vorausgerechnet. Das Vorhaben wird je nach Szenario einen zusätzlichen Umsatz von 6,2 bis 8,1 Mio. € mit Waren des periodischen Bedarfs erzielen (siehe Kapitel 4.2).

Der voraussichtliche Mehrumsatz des Vorhabens für Waren des periodischen Bedarfs übersteigt das ermittelte Umsatzpotenzial in keinem Fall.

Das Worst-Case-Szenario stellt den unwahrscheinlichen Fall des Eintretens aller Annahmen mit den höchsten Auswirkungen dar. Mit hoher Wahrscheinlichkeit werden jedoch die Annahmen zum Mehrumsatz des Real-Case-Szenarios eintreten. In diesem Szenario liegt der Mehrumsatz des Vorhabens für Waren des periodischen Bedarfs mit 6,2 Mio. € deutlich unter dem ermittelten Umsatzpotenzial.

Das Vorhaben wird die Versorgung der Bevölkerung mit Nahrungs- und Genussmitteln bedarfsgerecht verbessern.

⁴ Vgl. Verträglichkeitsanalyse für das Nahversorgungsvorhaben „Blieszentrum“ in Ottweiler, Isoplan Marktforschung, Saarbrücken, aktualisierte Fassung 20.10.2020, S. 39-45

Verbrauchernahe Versorgung

In Kapitel 6.3 wurde nachgewiesen, dass sich der Vorhabenstandort funktional zu den Wohngebieten des Stadtteils Ottweiler zuordnen lässt und das Vorhaben von dort fußläufig erreichbar ist. Weiterhin wurde nachgewiesen, dass im Nahbereich durch eine Mindestbevölkerung („Mantelbevölkerung“) ausreichend Kaufkraftpotenzial vorhanden ist.⁵

Das Vorhaben wird das größte Angebot für Waren des periodischen Bedarfs im Grundzentrum Ottweiler von den bisher dezentral und schlecht erreichbar gelegenen Altstandorten in den erweiterten zentralen Versorgungsbereich der Stadt Ottweiler verlagern und damit die verbrauchernahe Versorgung verbessern.

Das Vorhaben wird zu einer Stabilisierung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung mit Waren des periodischen Bedarfs in der Stadt Ottweiler beitragen.

Städtebaulich integriert Standort

Der geplante Vorhabenstandort befindet sich im Erweiterungsbereich des zentralen Versorgungsbereichs der Stadt Ottweiler und ist von Wohnbebauung umschlossen (vgl. Kapitel 6.5).

Das Vorhaben trägt wesentlich zur verbesserten grundzentralen Versorgung der Stadt Ottweiler mit Waren des periodischen Bedarfs bei. Besonders die Verlagerung von Bestandsmärkten aus Streulagen in die Stadtmitte ist aus landesplanerischer Sicht zu befürworten, da damit der zentrale Versorgungsbereich funktional erheblich aufgewertet wird. Zudem ist der Vorhabenstandort verkehrlich besser erschlossen als die Altstandorte der zu verlagernden Märkte, die teilweise nur durch Wohnstraßen zu erreichen sind.

Das Vorhaben wird der bedarfsgerechten und verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung von Ottweiler mit Waren des periodischen Bedarfs dienen.

Ziffer 41 des Landesentwicklungsplans, Teilabschnitt Siedlung, wird eingehalten.

Kongruenzgebot (Z 44)

Großflächige Einzelhandelseinrichtungen müssen sich bezüglich Größenordnung und Warensortiment funktional in die vorgegebene zentralörtliche Versorgungsstruktur einfügen. Der Einzugsbereich der Einzelhandelseinrichtungen darf den Verflechtungsbereich des zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot).

Der grundzentrale Verflechtungsbereich der Stadt Ottweiler stimmt mit dem Stadtgebiet überein. Eine Verletzung des Kongruenzgebots ist zu vermuten, wenn mehr als 30 % des Umsatzes des Vorhabens aus Bereichen außerhalb des Verflechtungsbereichs stammen.

⁵ Siehe auch: Fachkommission Städtebau, a.a.O., S. 10

Größenordnung

Für das Planvorhaben sind zwei Lebensmittelmärkte (Aldi und Edeka) mit insgesamt 3.300 m² Verkaufsfläche vorgesehen. Je nach Szenario wird am Altstandort von Edeka ein weiterer Lebensmittelmarkt mit maximal 1.517 m² Verkaufsfläche angesiedelt.

Die Verkaufsfläche wird insgesamt zu rund 84 % für Nahrungs- und Genussmittel, 6 % für Waren der Gesundheits- und Körperpflege und 10% für Nonfood-II-Waren des aperiodischen Bedarfs (im Nebensortiment) verwendet (Worst-Case-Szenario, siehe Tabelle 11 auf Seite 34).

Das Vorhaben wird entsprechend dem Verkaufsflächenzuwachs je nach Szenario einen Mehrumsatz von 6,2 bis 8,1 Mio. € mit Waren des periodischen Bedarfs erzielen (siehe Tabelle 7 auf Seite 23). In Ottweiler besteht aufgrund der derzeitigen Unterversorgung ein nicht ausgeschöpftes Umsatzpotenzial von bis zu 11,1 Mio. € für Waren des periodischen Bedarfs (siehe Kapitel 3).

Der voraussichtliche Mehrumsatz des Vorhabens übersteigt das ermittelte Umsatzpotenzial nicht. Das Vorhaben hat eine angemessene Größenordnung.

Warensortiment

Es ist die Errichtung zweier Lebensmittel-Märkte mit einem üblichen Nebensortiment an non-food-Waren geplant. Märkte dieser Art bieten vorrangig Waren des periodischen Bedarfs bzw. des grundzentralen Bedarfs an. Diese sollen im zentralen Versorgungsbereich und in den Nahversorgungslagen der Stadt angesiedelt werden. Damit wird eine bisher bestehende gravierende Lücke im Angebot der Innenstadt geschlossen.

Der Vorhabenstandort mit seiner wohnungsnahen Lage im erweiterten zentralen Versorgungsbereich der Stadtmitte von Ottweiler fügt sich bezüglich des Warensortiments funktional in die vorgegebene zentralörtliche Versorgungsstruktur ein.

Einzugsbereich

Der Einzugsbereich des Vorhabens ist aufgrund der hohen Wettbewerberdichte der angrenzenden Mittelstädte St. Wendel und Neunkirchen nahezu vollständig auf die Stadt Ottweiler mit ihren Stadtteilen beschränkt (siehe Kapitel 0).

Das Kongruenzgebot wird eingehalten.

Beeinträchtungsverbot (Z 45)

Neuansiedlungen, Erweiterungen bzw. Nutzungsänderungen großflächiger Einzelhandelseinrichtungen dürfen das Zentrale-Orte-Gefüge des Landes nicht beeinträchtigen. Nachzuweisen ist, dass die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche oder Nahversorgungsbereiche weder in der Stadt Ottweiler noch in den Nachbarstädten und -gemeinden beeinträchtigt wird.

Untersucht wurde im Zusammenhang mit dem Beeinträchtungsverbot die Frage, welche Kaufkraft durch das geplante Vorhaben dem bestehenden Einzelhandel in Ottweiler

und den angrenzenden Städten und Gemeinden entzogen wird. Eine Kaufkraftumverteilung von bis zu 10 % des Umsatzes des Einzelhandelsbestands der schützenswerten Versorgungsbereiche wird dabei als zumutbar angesehen. Dabei steht nicht der Schutz von Einzelunternehmen vor Wettbewerbern im Vordergrund, sondern der Schutz der Funktionsfähigkeit der Versorgungsbereiche.

In Kapitel 5 wurde die durch das Vorhaben ausgelöste Umsatzumverteilung in zwei Szenarien modellhaft vorausberechnet. Im Worst-Case-Szenario wurden die maximal möglichen Verkaufsflächen für die Vorhabenmärkte mit den größten anzunehmenden Auswirkungen auf den Einzelhandelsbestand im Einwirkungsbereich angenommen (Kapitel 5.2).

Es wurde festgestellt, dass selbst unter Worst-Case-Annahmen die Auswirkungen des Vorhabens auf den **zentralen Versorgungsbereich der Stadt Ottweiler** absolut gering sein werden. Sowohl insgesamt als auch bei Betrachtung der Einzelgeschäfte im ZVB wurden im Worst-Case-Szenario Umsatzeinbußen von z.T. deutlich unter 10 % vorausberechnet. Die Funktionsfähigkeit der Nahversorgung in Ottweiler wird durch das Vorhaben nicht gefährdet. Das Vorhaben wird im Gegenteil durch die Verlagerung von Lebensmittelmärkten von peripher gelegenen Standorten in den erweiterten zentralen Versorgungsbereich die Nahversorgung im zentralen Versorgungsbereich umfassend stärken. Im Real Case Szenario fallen die Auswirkungen noch niedriger aus.

Die Wettbewerber in den **schützenswerten Nahversorgungslagen der Stadt Ottweiler** außerhalb des ZVB werden im Worst-Case-Szenario durchschnittlich 5,5 % ihres Umsatzes einbüßen. Auch für alle Einzelgeschäfte liegt die Umsatzeinbuße im Worst Case Szenario überwiegend deutlich unter der 10 %-Marke. Die Nahversorgung in der Stadt Ottweiler wird durch das Vorhaben nicht gefährdet.

Die nahversorgungsrelevanten Bestandsstandorte in den **Nachbargemeinden** sind im Worst-Case-Szenario mit einer durchschnittlichen Umsatzeinbuße von 3,0 % nur geringfügig betroffen. Zwei Einzelwettbewerber in St. Wendel bzw. Wiebelskirchen werden mit 8,3 bzw. 6,9 % die höchsten Umsatzumverteilungsquoten erfahren. Die Funktionsfähigkeit dieser Nahversorgungsstandorte ist dadurch jedoch nicht gefährdet, da es in Wiebelskirchen insgesamt fünf Nahversorger mit zusammen knapp 4.000 m² Verkaufsfläche gibt und in der Kernstadt von St. Wendel sieben Nahversorger und ein SB-Warenhaus mit zusammen über 17.700 m² Verkaufsfläche.

Eine Schädigung der Funktionsfähigkeit der Versorgung von Ottweiler und seiner Nachbargemeinden durch das Vorhaben kann selbst unter Worst-Case-Annahmen nicht nachgewiesen werden.

Städtebauliches Integrationsgebot (Z 46)

Großflächige Einzelhandelseinrichtungen sind im engen räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem zentralen, innerörtlichen Versorgungsbereich (integrierter Standort) des jeweiligen zentralen Ortes innerhalb des Siedlungszusammenhangs zu errichten.

Der Landesentwicklungsplan, Teilabschnitt Siedlung, weist den Stadtteil Ottweiler als Grundzentrum für das gesamte Stadtgebiet aus. Wie bereits an mehreren Stellen gezeigt wurde (Kapitel 6.5 und 7.1 sowie Abbildung 7 auf S. 36), liegt das Vorhaben in einem städtebaulich integrierten Standort im Erweiterungsbereich des zentralen Versor-

gungsbereichs der Stadt Ottweiler. Durch seine Lage am Nordrand der Innenstadt übernimmt es eine bedeutende Versorgungsfunktion für die Bevölkerung des Stadtteils Ottweiler und der umliegenden Stadtteile.

Der Vorhabenstandort wird als künftig größter Standort für die Versorgung der Bevölkerung mit Waren des periodischen Bedarfs Lebensmittelversorger im zentralen Versorgungsbereich eine der wichtigsten zentralörtlichen Versorgungseinrichtungen in der Innenstadt sein. Das städtebauliche Integrationsgebot wird in vorbildlicher Weise eingehalten.

GUTACHTERLICHES FAZIT

Das Vorhaben „Blieszentrum“ in Ottweiler wurde auf seine Atypik bzgl. § 11 (3) BauNVO, auf seine Auswirkungen und auf die Einhaltung der landesplanerischen Ziele hin untersucht.

Das Vorhaben ist als atypisch bezüglich der Regelvermutung von § 11 Abs. 3 BauNVO anzusehen (siehe Kapitel 0).

Von dem Vorhaben werden aller Voraussicht nach keine unzulässigen schädlichen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs der Standortgemeinde oder der benachbarten Gemeinden ausgehen (siehe Kapitel 5.). Das Vorhaben hält alle Ziele des LEP, Teilabschnitt Siedlung, für großflächigen Einzelhandel ein (siehe Kapitel 7).

Durch das Vorhaben wird die industrielle Konversionsfläche in zentraler Lage der Stadt Ottweiler städtebaulich aufgewertet und entwickelt. Neben der Verlagerung der Bestandsmärkte Aldi und Edeka ist die Schaffung von Wohnraum in den Obergeschossen geplant. Damit wird ein brach gefallenes Grundstück flächensparend revitalisiert. Die Funktionsmischung und die unmittelbare Nähe zum bisherigen ZVB begründen die Ausweisung des Vorhabenstandortes als Erweiterungsfläche des zentralen Versorgungsbereichs.

Dem bisherigen Defizit bei der Versorgung der Bevölkerung mit Waren des periodischen Bedarfs wird mit dem Vorhaben entgegengewirkt. Damit wird die Stadt Ottweiler ihrer Aufgabe als Grundzentrum in Zukunft besser nachkommen. Durch die Bündelung und Vergrößerung der Bestandsmärkte an einem integrierten Standort werden die bisherigen Kaufkraftabflüsse der nahversorgungsrelevanten Warengruppen nach Ottweiler zurück gelenkt. Durch die Verlagerung in die Stadtmitte wird zudem die Erreichbarkeit der nahversorgungsrelevanten Märkte für einen großen Anteil der Einwohner der Standortgemeinde verbessert.

Die Szenarien haben ergeben, dass am Altstandort von Edeka das Potenzial zum Betrieb eines Nahversorgungsmarktes für die umliegende Wohnbebauung besteht. Hierfür wird eine Flächenbegrenzung auf ca. 1.000 m² Verkaufsfläche für Waren des periodischen Bedarfs empfohlen. Die Nutzung der gesamten Mietfläche des Altstandortes durch einen Lebensmittelmarkt dürfte aufgrund des ungünstig erschlossenen Standortes und des Wettbewerbs durch die zu verlagernden Vorhabenmärkte kaum wirtschaftlich tragfähig darstellbar sein.

Unter Abwägung aller festgestellten positiven und negativen Auswirkungen des Vorhabens wird aus gutachterlicher Sicht die Umsetzung des Vorhabens empfohlen.

Weitere Details sind der Auswirkungsanalyse zu entnehmen.

Die Auswirkungsanalyse wurde mit der Landesplanung abgestimmt, den geplanten Nutzungen wird zugestimmt.

5 WEITERE GUTACHTERLICHE UNTERSUCHUNGEN

Boden Die Firma ELS hat aufgrund der Vornutzung des Plangebietes (SGGT) ergänzende Boden- und Grundwasseruntersuchungen zur Altlastengefährdungsabschätzung durchgeführt.⁶ Details sind dem Gutachten zu entnehmen.

Die SGGT war eine Firma, die im Bereich der Metallverarbeitung tätig war.

Bereits in den Jahren 2010 und 2017 wurde im Zuge von früheren Untersuchungen Bodenverunreinigungen durch ölige Betriebsstoffe festgestellt.

Das Gutachten von ELS kommt zu dem Ergebnis, dass die jahrzehntelange Nutzung durch die SGGT Auswirkungen auf den anstehenden Untergrund hat. Die gemessenen Ölgehalte liegen bereichsweise über dem Richtwert.

Das Gelände wird im Gutachten in verschiedene Schadensbereiche differenziert. In einigen Bereichen ist eine Beseitigung bzw. Auskoffnung der verunreinigten Böden erforderlich.

Eine Versickerung auf Park- und Verkehrsflächen ist gem. Gutachten auf ölverunreinigten Untergrund nicht zulässig.

Der Rückbau ist gutachterlich zu begleiten und mit der zuständigen Fachbehörde abzustimmen. Hierzu wird ein Sanierungskonzept erarbeitet.

Im Vorfeld hat diesbezüglich eine Abstimmung mit dem zuständigen Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz stattgefunden. Dabei wurde abgestimmt, dass ein Sanierungsplan im Rahmen der dem Bebauungsplan nachfolgenden Planungsstufen aufzustellen und abzustimmen ist. Darauf wird im Bebauungsplan hingewiesen.

Zwischenzeitlich liegt der Sanierungsplan vor. Dieser ist als Vorplanung zu verstehen und soll u.a. eine Grundlage zum Genehmigungsverfahren zur Erstellung des Bebauungsplanes sein.⁷

Für eine Parzelle wurde zudem eine historische Erkundung erarbeitet.⁸

Die Lage der Grundwassermessstellen ist dem Gutachten von ELS zu entnehmen. Die Grundwassermessstellen dienen der Kontrolle vorhandener, geringfügiger Beeinträchtigungen des Grundwassers. Dabei spielen auch Beeinträchtigungen eine Rolle, die aus benachbarten Flächen stammen. Die Messstellen werden nicht festgesetzt, da eine Verlegung im Zuge der Baumaßnahme möglich sein muss.

Es ist davon auszugehen, dass bei Inbetriebnahme der geplanten Nutzungen aufgrund der anstehenden Sanierungsmaßnahmen keine Auswirkungen auf die geplanten Nutzungen durch die derzeit noch vorhandenen Altlasten vorhanden sein werden.

Zusätzlich zu der Untersuchung der Altlastengefährdungsabschätzung wurden im April

⁶ Vgl. Ergänzende Boden- und Grundwassererkundungen im Rahmen der Altlastengefährdungsabschätzung und Erstellung eines Handlungs- bzw. Sanierungskonzeptes, Erdbaulaboratorium Saar, Heusweiler, den 27.03.2019

⁷ Sanierungsplan, Erdbaulaboratorium Saar, Heusweiler, den 11.08.2020

⁸ Historische Erkundung, Erdbaulaboratorium Saar, Heusweiler, 10.06.2020

2020 vom Büro ELS Erkundungen und Beurteilungen zur Rückbaukonzeption erarbeitet.⁹

Hierin wird dargelegt, wie die beim Rückbau anfallenden Baustofffraktionen hinsichtlich ihrer Schadstoffgehalte untersucht und bzgl. Ihrer weiteren Behandlungen beurteilt werden sowie welche Arbeitsschutzmaßnahmen zu beachten sind.¹⁰

Lärm

Im Zuge der Planung wurde durch den TÜV ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet.

Das Gutachten¹¹ kann wie folgt zusammengefasst werden:

„Durch die beiden geplanten Lebensmittelmärkte und den Parkplatz des geplanten Wohnheimes werden an den betrachteten Immissionsorten Beurteilungspegel der Geräuschimmissionen hervorgerufen, die den an den Immissionsorten tagsüber geltenden Immissionsrichtwert der TA Lärm [1] um 1 dB bis 18 dB unterschreiten (...)

Im Beurteilungszeitraum Nacht werden durch den Parkplatz des geplanten Wohnheimes Beurteilungspegel der Geräuschimmissionen hervorgerufen, die den an den Immissionsorten nachts geltenden Immissionsrichtwert der TA Lärm [1] um 1 dB bis 40 dB unterschreiten (...). Zwar befinden sich in der Umgebung der betrachteten Immissionsorte weitere nach TA Lärm [1] zu beurteilenden Betriebe (Vorbelastung) sowie das ehemalige Betriebsgelände der Gießerei Werle GmbH, dessen zukünftige Nutzung noch nicht feststeht. Nach den Einschätzungen einer Besprechung beim Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz des Saarlandes am 04.02.2020 und den Ergebnissen einer Ortsbesichtigung 02.03.2020 kann jedoch davon ausgegangen werden, dass von der zukünftigen Nutzung des ehemaligen Betriebsgeländes der Gießerei Werle GmbH und von den benachbarten Betrieben an den betrachteten Immissionsorten jedoch keine Geräuschimmissionen hervorgerufen, die dazu geeignet sind, dass die Gesamtbelastung aus Zusatzbelastung (geplante Lebensmittelmärkte und Parkplatz des geplanten Wohnheimes) und Vorbelastung die an den Immissionsorten tagsüber als auch nachts geltenden Immissionsrichtwerte überschreitet.

Die im Betrieb der beiden geplanten Lebensmittelmärkte hervorgerufenen Spitzenpegel unterschreiten den an den Immissionsorten für kurzzeitige Geräuschspitzen tagsüber zulässigen Wert um mindestens 9 dB (...).

In der vorliegenden Untersuchung wurden im Beurteilungszeitraum Nacht keine kurzzeitigen Geräuschspitzen betrachtet.

Voraussetzung zur Einhaltung der in der vorliegenden Untersuchung ermittelten Geräuschimmissionen sind die im Folgenden aufgeführten Bedingungen:

- keine Nutzung des Kundenparkplatzes nachts (22:00 Uhr - 06:00 Uhr)
- keine Anlieferung an die beiden geplanten Märkte nachts (22:00 Uhr - 06:00 Uhr)
- Ausführung der geplanten Laderampen als Innenrampen mit Torrandabdichtung und stationärer Überladebrücke
- Einhausung der Anlieferbereiche (...), die Rolltore sind während der Ladetätigkeiten geschlossen zu halten
- Lärmarme Einkaufswagen (...)
- Auswahl und Errichtung von lärmarmen Kühl- und Kälteaggregaten nach schalltechnischen Gesichtspunkten (...)

Hinsichtlich der auf das geplante Wohnheim einwirkenden Schienenverkehrslärmimmissionen wurden im Fall der Einzelpunktberechnungen die Nord-, Süd- und Ostfassade des östlichen Wohnheimes betrachtet. An den beiden westlichen Wohnheimen und an der

⁹ Entwicklung des Blieszentrums (ehem. SGGT-Betriebsareal) in Ottweiler, Bahnhofstraße, Erkundungen und Beurteilungen zur Rückbaukonzeption, Erdbaulaboratorium Saar, Heusweiler, den 17. April 2020

¹⁰ Vgl. Ebenda S. 1

¹¹ Schalltechnisches Gutachten zu den Geräuschemissionen und -immissionen durch die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Blieszentrum“ der Stadt Ottweiler geplanten Lebensmittelmärkte und zu den Geräuschimmissionen durch Schienenverkehrslärm auf die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Blieszentrum“ geplanten Wohnungen, SGS TÜV Saar GmbH, Sulzbach, 24.04.2020

Westfassade des östlichen Wohnheimes werden durch die abschirmende Wirkung des östlichen Gebäudekörpers geringere Geräuschimmissionen hervorgerufen (...).

Es zeigt sich, dass im Beurteilungszeitraum Tag an der Ostfassade des geplanten östlichen Wohnheimes der Orientierungswert des Beiblatt 1 der DIN 18005 [6] tags für Mischgebiete um maximal 1 dB überschritten wird. Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV [3] tags wird an allen betrachteten Immissionsorten bzw. Gebäudefassaden des östlichen Wohnheimes um mindestens 3 dB unterschritten (...).

Im Beurteilungszeitraum Nacht wird der Orientierungswert des Beiblatt 1 der DIN 18005 [6] für Mischgebiete im Erdgeschoss des östlichen Wohnheimes an der Ostfassade um maximal 1 dB überschritten. Im 1. Obergeschoss und 2. Obergeschoss wird der Orientierungswert an den Nord-, Süd, und Ostfassaden um 2 dB bis 6 dB überschritten. Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV [3] wird im Erdgeschoss um mindestens 3 dB unterschritten. Im 1. Obergeschoss und 2. Obergeschoss der Nord- und Südfassaden wird der Immissionsgrenzwert nachts ebenfalls unterschritten. Die für die Ostfassade ermittelten Beurteilungspegel überschreiten den Immissionsgrenzwert dagegen um 1 dB bis 2 dB.

Im Rahmen der vorliegenden Untersuchungen wurden erforderliche gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße $R'w_{ges}$ zwischen 30 dB und 34 dB ermittelt (...).

Bis zu einem gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maß von ca. $R'w_{ges} = 35$ dB ergeben sich keine gegenüber einer üblichen Bauweise erhöhten Anforderung an die Schalldämmung der Außenbauteile. Darüber steigen die Anforderungen insbesondere an die Fenster an."

Details und Berechnungen sind dem Gutachten des TÜV zu entnehmen.

Verkehr

Durch das Büro MS Traffic wurde im Zuge der Planungen ein Verkehrsgutachten¹² erstellt.

Das Gutachten lässt sich wie folgt zusammenfassen:

„Das geplante „Blieszentrum Ottweiler“ wird hauptsächlich über den signalisierten Knotenpunkt B41 Bliesstraße / Schloßstraße an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Dabei ist die Leistungsfähigkeit der Lichtsignalanlage in Festzeitsteuerung gemäß der HBS-Berechnung bereits im Bestand (Nullfall 2030) befriedigend (QSV C) eingestuft.

Mit dem zusätzlichen Verkehrsaufkommen durch das geplante „Blieszentrum“ (Planfall 2030) verschlechtert sich diese am Nachmittag auf die Stufe „mangelhaft“ (QSV E).

Daher erfolgte zur Nachbildung der vorhandenen verkehrsabhängigen Signalsteuerung eine zusätzliche VISSIM-Verkehrssimulation, mit der auch drei Varianten einer alternativen Verkehrsführung (baulich und steuerungstechnisch) geprüft werden.

Die VISSIM-Verkehrssimulation ergibt, dass der signalisierte Knotenpunkt B41 Bliesstraße / Schloßstraße sowohl im Nullfall 2030 als auch im Planfall 2030 und den Varianten in beiden Spitzenstunden mit den berechneten Verkehrsmengen leistungsfähig zu betreiben ist.

Lediglich in der Variante 3 wird vormittags die geplante Zufahrt „Blieszentrum“ teilweise überstaut, so dass diese Variante nicht zu empfehlen ist. Die Variante 1 scheidet auf Grund der umfangreichen baulichen Veränderungen (Rückbau Mittelinsel, „einzügige“ Führung der Fußgänger aus.

Folglich gilt:

Aus gutachterlicher Sicht wird empfohlen, die vorhandene Signalsteuerung am Knotenpunkt B41 Bliesstraße / Schloßstraße beizubehalten, da sie die prognostizierten Zusatzverkehre leistungsfähig abwickeln kann (Planfall 2030).

Wenn eine Erhöhung der Verkehrssicherheit für die Fußgänger erfolgen soll, kann auch

¹² Verkehrliche Anbindung des Blieszentrums an die B41 in Ottweiler, Verkehrsgutachten, MS Traffic, St. Ingbert, September 2020

die Variante 2 umgesetzt werden. Hierzu ist eine Umprogrammierung der vorhandenen verkehrsabhängigen Signalschaltung erforderlich, so dass die südliche Fußgänger-Furt über die B41 auf Aufforderung eine separate Freigabe erhält. Allerdings betragen dann einzelne Spitzen im Rückstau in der „Schloßstraße“ 80 m (bis kurz vor die Zufahrt „Blieszentrum“).

Der neue Knotenpunkt Schloßstraße / Zufahrt Blieszentrum ist in der geplanten Ausbauform (Vorfahrtregelung, 2 Fahrstreifen in der Ausfahrt, Spuraufteilung in der Schloßstraße unverändert) in beiden Spitzenstunden voll leistungsfähig (QSV A „sehr gut“).

Auch der bestehende vorfahrtgeregelte Knotenpunkt B420 Saarbrücker Straße / Bahnhofstraße ist mit den Zusatzverkehren im Planfall 2030 leistungsfähig (QSV B „gut“). Das Problem „zeitweise blockierter Einmündungsbereich“ (in Folge eines Rückstaus vom benachbarten Knotenpunkt B41 / B420) könnte durch eine zusätzliche Beschilderung („Einmündungsbereich freihalten“) vermindert werden.

Weitere Details sowie Verkehrszählungen sind dem Verkehrsgutachten zu entnehmen.

Die Verkehrszählungen sowie die Ergebnisse des Gutachtens wurden mit dem Landesbetrieb für Straßenbau abgestimmt.

6 PLANUNGSKONZEPTION UND FESTSETZUNGEN

Mit Hilfe des vorliegenden Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung zweier Einzelhandelsmärkte mit Schwerpunkt Lebensmittel geschaffen werden. Des Weiteren ist geplant, in den Obergeschossen der Märkte weitere Nutzungen wie z.B. Dienstleistungen, Gastronomiebetriebe oder auch Studentenwohnungen zu errichten. Denkbar sind z.B. auch Seniorenwohnungen.

Die Planung trägt zu einer deutlichen Attraktivitätssteigerung der Stadtmitte bei. Durch die Neuentwicklung der gewerblichen Brachfläche wird der Stadtkern zusätzlich belebt. Die geplanten Verbrauchermärkte befinden sich an einem städtebaulich integrierten Standort im Stadtzentrum von Ottweiler.

Die ergänzenden, zulässigen Nutzungen wie z.B. Dienstleistungen, Gastronomie, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und soziale, gesundheitliche oder auch z.B. kulturelle Einrichtungen ermöglichen die Entwicklung eines attraktiven Nutzungsmixes, der dem Standort gerecht wird. Durch die zulässigen Wohnungen für Studenten und Senioren über den Märkten wird eine kurze Anbindung zur örtlichen Nahversorgung ermöglicht, was insbesondere für nicht mobile Bevölkerungsgruppen ein erheblicher Vorteil ist. Hintergrund der geplanten Studentenwohnungen ist die räumliche Nähe zum Umweltcampus in Birkenfeld. Durch die Lage des Plangebietes in unmittelbarer Umgebung zum Bahnhof ist eine schnelle Erreichbarkeit des Standortes Birkenfeld gewährleistet, was das Plangebiet äußerst attraktiv macht.

Neben den genannten Nutzungen sind beispielsweise auch Dienstleistungen bzw. Büro- und Geschäftsgebäude zulässig. Aber auch gastronomische oder sportliche Einrichtungen bzw. Nutzungen stellen eine sinnvolle Ergänzung des Bereichs „Blieszentrum“ dar.

Das Plangebiet wird über die Schloßstraße erschlossen. Vorhandene Gebäude der ehemaligen gewerblichen Nutzung werden im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes entfernt werden.

Die vorhandenen Grünstrukturen entlang der Blies werden erhalten.

Folgende Festsetzungen sind für die beabsichtigten Nutzungen erforderlich:

Art der baulichen

Nutzung

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO wird ein Sondergebiet SO „Blieszentrum“ festgesetzt. Zulässig sind Einzelhandelsmärkte mit Schwerpunkt Lebensmittel mit einer Verkaufsfläche (VKF) von insgesamt maximal 3.300 qm.

Der Schwerpunkt liegt auf der Lebensmittelversorgung, zulässig sind aber auch begleitende Randnutzungen, wie z.B. ein Backshop oder ein Café.

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

Weitere zulässige Nutzungen neben den Lebensmittelversorgern sind Dienstleistungen, gastronomische Nutzungen, Büro- und Geschäftsgebäude, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Anlagen für sportliche, soziale, gesundheitliche und kulturelle Zwecke sowie Wohnen (Studentenwohnungen und Seniorenwohnen, kein allgemeines Wohnen). Hierbei handelt es sich um einen ansprechenden Nutzungsmix, der zur Belebung der derzeit brach gefallenen Fläche und damit zur Attraktivitätssteigerung der Stadtmitte beiträgt.

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

Maß der baulichen

Nutzung

Im Bebauungsplan wird die maximal zulässige Gebäudehöhe bestimmt durch die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse (IV). Durch die Höhenfestsetzung wird eine umfeldverträgliche Gebäudehöhe, die zur Realisierung des geplanten Vorhabens dient, ermöglicht. Die festgesetzte Höhe ist am vorhandenen Bestand orientiert.

Für das Sondergebiet wird gemäß § 19 BauNVO die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt.

Da es sich um eine Innenverdichtung handelt, soll die geplante Nutzung sowie die dazugehörigen Infrastrukturen möglichst konzentriert und optimiert ausgeführt werden. Gemäß den grünordnerischen Festsetzungen wird dafür Sorge getragen, dass dennoch eine Begrünung erfolgt.

Zudem wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass die baulich ungenutzten Flächen gärtnerisch zu gestalten sind bzw. eine Stellplatzbegrünung erfolgen soll, was sich ebenfalls sowohl im Hinblick auf ökologische Faktoren wie auch auf Orts- und Landschaftsbild und damit auf den Belang gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse positiv auswirkt.

Da das Plangebiet bereits zum überwiegenden Teil baulich genutzt bzw. versiegelt ist, ist von keiner nennenswerten Mehrversiegelung auszugehen.

Bauweise

Für das Baugebiet SO wird eine abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Diese wird dadurch definiert, dass eine Gebäudelänge von 50 m überschritten werden darf, diese dient der Ermöglichung der für die geplante Nutzung erforderlichen Gebäudeausführung. Eine Gebäudelänge <50 m ist ebenfalls zulässig. Ferner ist eine Grenzbebauung zulässig.

Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß ist zulässig.

Die Baugrenzen werden flexibel festgesetzt, um dem Bauherrn ein gewisses Maß an Flexibilität zu gewährleisten. Die zulässige Versiegelung wird durch die festgesetzte Grundflächenzahl beschränkt. Im westlichen Bereich wird bewusst auf die Ausweisung einer Baugrenze verzichtet, um den HQ100-Bereich so weit wie möglich auszusparen. Dies stellt eine Verbesserung zur Ist-Situation dar.

Verkehr

Im Bebauungsplan wird eine öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Stellplätze

Nebenanlagen

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze und Garagen im Baugebiet innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Dies ermöglicht die größtmögliche Flexibilität im Hinblick auf eine Angebotsplanung, auf die Festsetzung separater Stellplatzflächen wird daher verzichtet.

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 allgemein zugelassen. Dies gilt insbesondere für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien, soweit nicht § 14 Abs. 1 BauNVO Anwendung findet.

Regenwasser Es wird festgesetzt, dass das anfallende Niederschlagswasser im Trennsystem in die Blies zu leiten ist.

Nachrichtliche Übernahmen Es werden die Regelungen zum gesetzlich festgelegten Ufersaum aufgenommen.
Das vorhandene Überschwemmungsgebiet wird ebenfalls nachrichtlich übernommen.

Altlasten Die vorhandene Altlast bzw. Altlastenverdachtsflächen werden im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Immissions-Schutz Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB werden folgende Lärmschutzfestsetzungen im Bebauungsplan getroffen:

- Die geplanten Laderampen sind als Innenrampen mit Torrandabdichtung und stationärer Überladebrücke auszuführen
- Die Anlieferbereiche sind einzuhausen (siehe hierzu auch Kapitel 6.6.5 des schalltechnischen Gutachtens des TÜV), die Rolltore sind während der Ladetätigkeiten geschlossen zu halten.

Weitere Regelungen zum Thema Immissionsschutz sind dem Kapitel 9 (Hinweise) der Begründung zu entnehmen.

7 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-/ Ausgleichsbilanzierung Aufgrund des überwiegend versiegelten Bestandes und der Festsetzungen des Bebauungsplanes ist nicht von einer zusätzlichen Flächeninanspruchnahme auszugehen, somit sind auch keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter im Vergleich zum derzeitigen Bestand zu erwarten. Deshalb erfolgt eine verbal-argumentative Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung.

Festsetzungen Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass die nicht baulich genutzten Flächen zu begrünen sind. Es wird empfohlen für die Anlage von Rasenflächen eine blütenreiche Saatgutmischung (z.B. RSM 2.4) zu verwenden, was hinsichtlich des Insektenschutzes positive Effekte nach sich zieht.

Es wird außerdem festgesetzt, dass je 5 neu angelegter Stellplätze mindestens ein Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten ist. Die Anordnung kann flexibel erfolgen.

Für Neupflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches sind standortgerechte, einheimische¹³ Gehölze zu verwenden (vgl. Gehölzliste).

Gehölzliste (nicht abschließend):

Bäume (empfohlener StU: 16-18 cm) und Heister (2 x v. H. 150-200):
Acer platanoides (Spitzahorn), für Stellplätze: Sorten „Columnare“ bzw. „Olmstedt“
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche), für Stellplätze: Sorte „Fatigiata“ (Pyramiden-Hainbuche)
Prunus avium (Vogelkirsche),
Quercus petraea (Traubeneiche),
Sorbus aucuparia (Eberesche),
Tilia cordata (Winterlinde),
Tilia platyphyllos (Sommerlinde).

Da es sich um einen innerörtlichen Standort handelt, ist die Baumliste der GALK bei der Sortenauswahl zu berücksichtigen¹⁴. Bei Neuanspflanzungen der Bäume ist in Anwendung der FLL-Richtlinien auf einen ausreichenden Wurzelraum zu achten. Nähere Ausführungen sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

Da insbesondere im Bereich der Bliesböschung bereits ein Grünbestand vorhanden ist, wird dieser zum Erhalt festgesetzt (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB).

Im südlichen Geltungsbereich wird eine Fläche zum Erhalt in Kombination mit einer Fläche zum Anpflanzen festgesetzt. Bäume und Sträucher sind zu erhalten und zu ergänzen, soweit diese den Wasserabfluss nicht beeinträchtigen. Die zu pflanzende Stellplatzbegrünung darf zum Teil auch in diesen Bereichen vorgesehen werden. Dieser Grünzug gewährleistet einerseits, dass das Sondergebiet zur Nachbarnutzung hin optisch abgeschirmt wird und andererseits auch die Anforderungen an den Artenschutz erfüllt (u.a. Schaffung von Saumstrukturen und Kleinelementen, wie Stein-/Totholzhaufen, siehe unten). Es sind einheimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden. Da es sich hierbei um Pflanzungen angrenzend zur „Freien Natur“ im Sinne des § 40 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG handelt, sind hier nur Gehölze mit gebietszertifiziertem Nachweis (südwestdeutscher Raum) zulässig.

Da auf den Schotterflächen im Südosten des Plangebietes im einem ersten Erfassungsdurchgang Mauereidechsen nachgewiesen wurden, sind erhaltungssichernde Maßnahmen notwendig, die **gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB** festgesetzt werden.

So sind im Bereich zwischen südöstlicher Stellplatzfläche und Bahngelände bestandsfördernde Habitatelemente, wie Steinhaufen bzw. Gabionenmauern für die Zielart Mauereidechse zu errichten. Entlang der zu erhaltenden Gehölzstruktur an der Blies sind punktuell Saumstrukturen mit Habitatelementen für die Mauereidechse zu schaffen. Nähere Details zur Ausführung sind dem Umweltbericht (Kap. 2.4) zu entnehmen.

Weitere verdichtende Untersuchungen sind im Frühsommer 2020 vorgesehen. Sollte sich über die bereits festgesetzten Maßnahmen ein weiterer Kompensationsbedarf ergeben, so wird dieser in einem Städtebaulichen Vertrag geregelt.

Außerdem werden zur Förderung des Artenschutzes Fledermauskästen und Nisthilfen für Vögel im angrenzenden Baumbestand aufgehängt. Nähere Details werden in Zusammenhang mit der Fachbehörde festgelegt.

Zur nächtlichen Beleuchtung sind insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden.

¹³ Gem. § 40 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG sind in der „freien Natur“ und damit auch auf angrenzenden Flächen nur Gehölze und Saatgutmischungen mit Herkunftsnachweis aus dem südwestdeutschen Raum zulässig. Dies gilt nicht für private Pflanzungen innerhalb des Gewerbegebietes (nicht überbaubare Flächen). Die Verwendung wird jedoch empfohlen.

¹⁴ Die 'Deutsche Gartenamtsleiterkonferenz (GALK)' ist ein Zusammenschluss der kommunalen Grünflächenverwaltungen, die den Deutschen Städtetag (DST) über die Fachkommission Stadtgrün in seinen Aufgaben unterstützt. Die GALK-Straßenbaumliste steht seit 2012 als Online-Version im GALK-Internetportal zur Verfügung und wird dort regelmäßig fortgeschrieben (<http://www.galk.de/index.php/arbeitskreise/stadtbaeume/themenuuebersicht/strassenbaumliste>).

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.

Weiterhin sind die vorhandenen Gebäude rechtzeitig vor dem Abriss auf Fledermausvorkommen bzw. Gebäudebrüter zu kontrollieren. Im Umweltbericht werden diesbezüglich Aussagen getroffen.

Die Dächer der geplanten Wohnbebauung sind nach Möglichkeit zu begrünen.

8 PRÜFUNG VON PLANUNGSAalternativen

In der Stadtmitte von Ottweiler sind derzeit keine anderweitigen verfügbaren Flächen in vergleichbarer Größenordnung vorhanden, um die beabsichtigte Nutzung zu realisieren.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Stadtzentrum, ist fußläufig sowie mit dem ÖPNV gut zu erreichen und beseitigt zeitgleich einen städtebaulichen Missstand. Daher werden keine anderweitigen Standortalternativen betrachtet.

Als Planungsalternative kommt die Null-Variante in Betracht. Dies würde bedeuten, dass die vorhandene Gewerbebebrache weiter bestehen bleiben würde und früher oder später dem Verfall ausgesetzt wäre. Da es für den Bereich bislang keinen Bebauungsplan gibt, wäre allenfalls eine andere gewerbliche Nutzung gem. § 34 BauGB möglich.

9 HINWEISE

*Immissions-
schutz*

Folgende immissionsschutzrechtlichen Hinweise sind auf nachfolgenden Planungsebenen zu beachten:

- Keine Nutzung des Kundenparkplatzes im Nachtzeitraum (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr)
- Keine Anlieferung an den geplanten Märkten im Nachtzeitraum (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr)
- Einsatz lärmarrer Einkaufswagen (siehe Kapitel 6.3 der schalltechnischen Untersuchung des TÜV)
- Auswahl und Errichtung von lärmarmen Kühl- und Kälteaggregaten nach schalltechnischen Gesichtspunkten (siehe Kapitel 6.7 der schalltechnischen Untersuchung des TÜV)
- Sämtliche Zu- und Abluftöffnungen von Lüftungstechnischen Anlagen (z.B. Kühlaggregate, Klimaanlage dgl.) sind mit Schalldämpfern auszurüsten. Die Einfügungsdämmmaße (Ds) sind so zu bemessen, dass der von sämtlichen Zu- und Abluftöffnungen abgestrahlte Gesamtschallleistungspegel nicht zu einer Überschreitung des verminderten Nachtrichtwertes (35 dB(A) am nächstgelegenen Immissionsort) beträgt.
- Bei Geräuschübertragungen innerhalb des Gebäudes und bei Körperschallübertragung dürfen die Richtwerte in fremden Wohnräumen von tagsüber 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr 35 dB(A) und nachts 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr 25 dB(A) nicht überschritten werden. Es soll vermieden werden, dass kurzzeitige Geräuschspitzen den Richtwert um mehr als 10 dB(A) überschreiten.

Telekom

Die Telekom macht darauf aufmerksam, dass bei Konkretisierung der Planungen eine Planauskunft und Einweisung von ihrer zentralen Stelle einzufordern ist: Deutsche Telekom Technik GmbH, Zentrale Planauskunft Südwest, Chemnitzer Str. 2, 67433 Neustadt

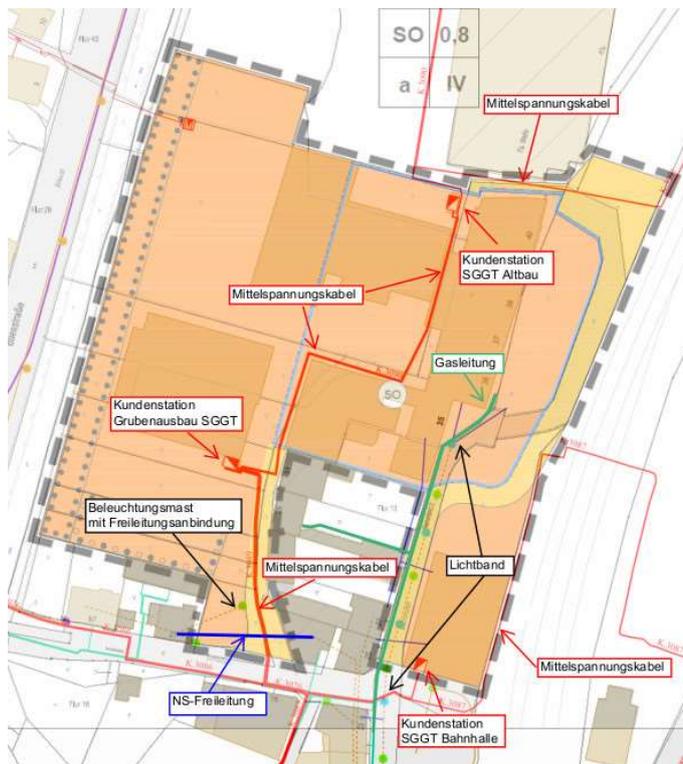
a.d. Weinstr., E-Mail: planauskunft.suedwest@telekom.de

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

Energis

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind folgende Versorgungseinrichtungen der energis vorhanden:

- drei Sonderkunden-Transformatorstationen
- Mittelspannungskabel
- Erdgasrohrleitungen
- Niederspannungsfreileitung
- Straßenbeleuchtung (Lichtband)



Quelle: energis

Grundsätzlich sind Baumaßnahmen im Bereich der Anlagen der energis im Vorfeld abzustimmen. Der Bauherr bzw. das bauausführende Unternehmen soll sich an die Organisationseinheit B SN-ILL, Tel. 0681 4030-2360 oder av-strom@energis-netzgesellschaft.de, wenden.

Entsprechende Einweisungspläne der Erdkabel und Rohrleitungen können über die Planauskunft, Organisationseinheit Netzdokumentation, zur Verfügung gestellt werden.

Unter folgender Adresse sind die Einweisungspläne anzufordern:

leitungsauskunft@energis-netzgesellschaft.de

Änderungen des elektrischen Leistungsbedarfes aufgrund der beabsichtigten Nutzungsänderung sind frühzeitig dem Netzvertrieb über anfrage@energis-netzgesellschaft.de bzw. Tel. 0681 4030-4030 anzuzeigen.

EVS

Abwasser

Im Plangebiet befinden sich Abwasseranlagen des EVS.



Quelle: EVS

Bei der Durchführung von Maßnahmen im Bereich von Anlagen des EVS ist zu berücksichtigen, dass Sammler und Bauwerke des EVS „Besondere Anlagen“ im Sinne der §§ 74 und 75 TKG sind und der Daseinsvorsorge dienen. An diesen Anlagen muss in unterschiedlichen Abständen gearbeitet (Reparatur, Erneuerung, Modernisierung oder Anpassung an den aktuellen Stand der Technik) werden. In räumlicher Nähe zu Anlagen des EVS vorgesehene Maßnahmen müssen daher so geplant und durchgeführt werden, dass zukünftige Arbeiten des EVS an seinen Anlagen ohne Mehrkosten für den EVS möglich sind. Kosten zur Durchführung zukünftiger Maßnahmen des EVS für erforderliche Umverlegungen sind vom jeweiligen Nutzungsberechtigten zu tragen.

EVS
Abfall

Der EVS macht darauf aufmerksam, bei der Planung 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 hier insbesondere die DGVU Information 214-033 der BG Verkehr zu beachten.

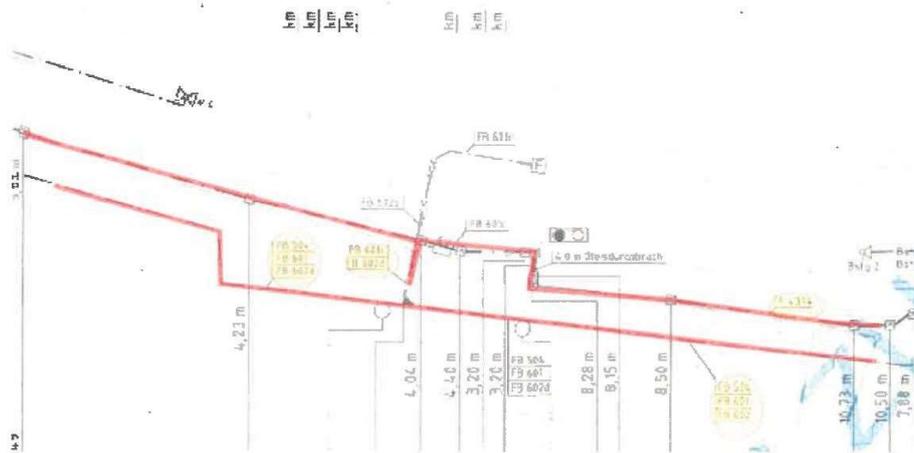
Deutsche
Bahn

Im Plangebiet befinden sich betriebsnotwendige Kabel und Leitungen der DB Netz AG, die nicht überbaut werden dürfen und jederzeit um Zwecke der Inspektion, Wartung und Instandsetzung frei zugänglich sein müssen.

Aus diesem Grund kann die Deutsche Bahn dem Bebauungsplan nur unter dem Vorbehalt der Durchführung von Einweisungsterminen zustimmen, die Aufschluss darüber geben, ob die Kabel (vor allem die Bahnhofskabel) noch aktiv und damit betriebsnotwendig sind und verlegt werden müssten bzw. inaktiv sind.

Daher sind für die weitere Grundlagenermittlung / Vorplanung zum Schutz der Fernmelde- und Bahnhofskabel örtliche Einweisungen der Fachbereiche Leit- und Sicherungstechnik sowie DB Kommunikationstechnik in die Kabeltrassen zwingend notwendig. (Übergabe Kabelmerkblatt der DB AG). Die Forderungen des Kabelmerkblattes der DB AG sind einzuhalten.

Der angefragte Bereich enthält nach Bestandsplänen der DB im Bereich der Baugrenze erdverlegte Bahnhofskabel FB 504, FB 601 u. FB 602 sowie an der Grenze zur DB Netz AG das Streckenfernmeldekabel F 4374. Es muss ein Grenzabstand von > 2m zur Kabeltrasse gewährleistet sein.



Der DB ist rechtzeitig schriftlich (mindestens 10 Arbeitstage vorher und unter Angabe der Bearbeitungs-Nr. 2020007708 bzw. der Bahnstrecken-Nummer 3511 und der Bahn-Kilometrierung 114,6 bis 114,7 r.d.B. der Termin (Datum, Uhrzeit, Treffpunkt) zur Kabeleinweisung mitzuteilen:

DB Kommunikationstechnik
Netzadministration
Lammstraße 19
76133 Karlsruhe
Email: DB.KT.Dokumentationsservice-Muenchen@deutschebahn.com

Die DB weist ausdrücklich darauf hin, dass die DB Kommunikationstechnik GmbH für die Beschädigung an Telekommunikationsanlagen, die auf übermittlungsbedingte Planungenauigkeiten zurückzuführen sind, keine Haftung übernimmt. Im Falle von Ungenauigkeiten oder Zweifel an der Plangenauigkeit darf mit der Baumaßnahme nicht begonnen werden, bevor diese durch die DB Kommunikationstechnik GmbH ausgeräumt sind. Sollte bei den Bauarbeiten auf in den Plänen nicht angegebene TK-Kabel oder TK-Anlagen gestoßen werden, ist die DB unverzüglich zu informieren.

Die Gültigkeit der Betreiber Auskunft bezieht sich ausschließlich für den Zeitraum von 3 Monaten. Für Vorhaben außerhalb dieses Zeitraumes ist die Betreiber Auskunft erneut einzuholen. Dies gilt ebenso für Maßnahmen außerhalb des in der Zeichnung genau abgegrenzten Bereiches.

Darüber hinaus befindet sich ab Bahn-km 114,65 r.d.B. grenznah ab dem Kabelverteiler 510 ein Signalkabel der Leit- und Sicherungstechnik (gelb markiert). Das Kabel ist erdverlegt und verläuft im Kabelkanal. Während der Bauarbeiten ist auf einen Grenzabstand > 1m zur Kabelanlage zu achten, um eine Betriebsgefährdung auszuschließen.

Ansprechpartner für Rückfragen bzw. zur Vereinbarung eines Ortstermins: Herr Benjamin Brach, Tel. 0151-1465 9580.

Bei Planungen von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen. Sollte sich nach Inbetriebnahme der Reklameeinrichtung herausstellen, dass es doch zu Beeinträchtigungen der Signalsicht kommt, ist DB seitig mit einem Widerruf der Zustimmung bzw. mit Einschränkungen oder Abänderungen zu rechnen.

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.

Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Dies gilt auch während der Bauzeit.

Bei allen Arbeiten und festen Bauteilen in der Nähe unter Spannung stehender, der Berührung zugänglicher Teile der Oberleitung ist von diesen Teilen auf Baugeräte, Kräne, Gerüste und andere Baubehelfe, Werkzeuge und Werkstücke nach allen Richtungen ein Sicherheitsabstand von 3,50 m einzuhalten (DIN EN 50122-1 (VDE 0115-3) : 2011-09 und DB Richtlinien 997.0101 Abschnitt 4 und 132.0123A01 Abschnitt 1*). In diesem Bereich dürfen sich weder Personen aufhalten noch Geräte bzw. Maschinen aufgestellt werden.

Die Standfestigkeit der an den Geltungsbereich des vorgelegten Bebauungsplans angrenzenden Oberleitungsmasten darf durch die Baumaßnahme nicht beeinträchtigt werden. Die Erdoberkante darf bei Flachmasten bzw. Betontragsmasten im Umkreis von 3,00 m sowie bei Winkelmasten bzw. Betonabspannmasten im Umkreis von 5,00 m nicht verändert werden. Bei Unterschreitung der geforderten Abstände ist vom Veranlasser ein statischer Nachweis vorzulegen.

Der Mindestabstand von Bauwerken zu den bahneigenen 15/20 kV-Speiseleitungen und zu den Oberleitungsmastfundamenten muss jeweils 5,00 m betragen.

Für Instandsetzungsarbeiten muss ein Arbeitsraum von 1,50 m um die Oberleitungsmaste freigehalten werden. Bei Bauarbeiten in der Nähe von Oberleitungen / Oberleitungsanlagen sind die Veröffentlichungen der gesetzlichen Unfallversicherung GUV-V A3, GUV-V D32 und DV 462 zu beachten.

Gleisbereich: Während der Bauarbeiten ist der Gleisbereich (Regellichtraum einschließlich Gefahrenbereich) im Abstand von 4,00 m zur Gleisachse immer freizuhalten.

Der Bauherr ist angehalten, das Grundstück im Interesse der öffentlichen Sicherheit und auch im Interesse der Sicherheit der auf dem Grundstück verkehrenden Personen und Fahrzeuge derart einzufrieden, dass ein gewolltes oder ungewolltes Betreten und Befahren von Bahngelände oder sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen verhindert wird. Die Einfriedung ist vom Bauherrn bzw. seinen Rechtsnachfolgern laufend instand zu halten und ggf. zu erneuern. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.

„Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen.

Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Richtlinie (Ril) 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu beachten und über folgende Bestelladresse zu erwerben: DB Kommunikationstechnik GmbH, Medien- und Kommunikationsdienste, Informationslogistik, Kriegsstraße 136, 76133 Karlsruhe, Tel. 0721/938-5965, Fax 0721/938-5509, zrwd@deutschebahn.com.

Die gesamte Ril kann nur als Gesamtwerk bestellt werden. Der Großteil des Regelwerks

beschäftigt sich mit verschiedenen Aspekten zu Bepflanzungen an Bahnstrecken. Die derzeit aktuellen Bestellkosten bitten wir bei der DB Kommunikationstechnik GmbH zu erfragen.

Die Deutsche Bahn weist auf die Verkehrssicherungspflicht (§§ 823 ff. BGB) des Grundstückseigentümers hin. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebs und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die DB AG vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.

Des Weiteren verweist die DB darauf, dass nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN VDE 0115 Teil 3, 1997-12 und DIN EN 50122-1) zwischen Oberleitungsanlagen und Ästen von Bäumen oder Sträuchern jederzeit ein Abstand 2,50 m eingehalten werden muss.

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 oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.

Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigenen Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Zwischenzeitlich hat ein Ortstermin zur Ortung der DB-eigenen Kabel stattgefunden. Allerdings konnte eine eindeutige Lage noch nicht abschließend festgestellt werden. Grundsätzlich gilt daher, dass sich im Grenzbereich betriebsnotwendige Kabel und Leitungen der DB Netz AG befinden, die nicht überbaut werden dürfen und jederzeit zum Zwecke der Inspektion, Wartung und Instandsetzung frei zugänglich sein müssen. Ein Grenzabstand von 2,50 m ist daher einzuhalten.

Dies ist bei der Erstellung der geplanten Gabionenwand im südöstlichen Bereich des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

Die späteren Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind der DB erneut zur Stellungnahme vorzulegen.

LUA

Entwässerung:

Für die Einleitung des Niederschlagswassers in die Blies ist beim LUA, Fachbereich 2.3, eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 10 WHG zu beantragen.

Die anfallenden Schmutzwässer (SW) werden an den im Bereich des Plangebietes verlaufenden örtlichen Mischwasserkanal angeschlossen. Die mechanisch-biologische Reinigung des SW erfolgt in der Kläranlage Ottweiler unter Einhaltung der im Anhang 1 der Abwasserverordnung vom 15. Oktober 2002 maßgebenden Anforderungen. Die Schmutzwasserentsorgung ist als ordnungsgemäß gesichert zu erachten.

Altlasten:

Im Bereich der Altlastverdachtsfläche sowie der bestätigten Altlast sind die Vorhaben und Nutzungen gem. § 9 Abs. 2 BauGB erst nach Abschluss einer Bodensanierungsmaßnahme zulässig, wenn eine Gefährdung empfindlicher Nutzungen auszuschließen ist oder der Verdacht gutachterlich durch einen nach § 18 Bundes-Bodenschutzgesetz zugelassenen Sachverständigen ausgeräumt ist. Hierzu sind Tiefbaumaßnahmen durch einen

Sachverständigen gem. § 18 Bundes-Bodenschutzgesetz, Sachgebiete 2 - 5 der Verordnung über Sachverständige und Untersuchungsstellen für den Bodenschutz und die Altlastenbehandlung im Saarland / VSU in der derzeit gültigen Fassung (s. www.resymesa.de) zu begleiten. Gemäß § 4 Abs. 4 Bundes-Bodenschutzgesetz ist die planungsrechtlich zulässige Nutzung durch den v. g. Sachverständigen nachzuweisen.

Für das SGGT - Gelände ist ein Sanierungsplan gem. § 13 BBodSchG i.V.m. Anhang 3 der BBodSchV parallel zum Baugenehmigungsverfahren durch einen Sachverständigen gem. § 18 Bundesbodenschutzgesetz / BBodSchG, der mindestens für ein Sachgebiet von 2 bis 5 der Verordnung über Sachverständige und Untersuchungsstellen für den Bodenschutz und die Altlastenbehandlung im Saarland / VSU in der derzeit gültigen Fassung (s. www.resymesa.de) zugelassen ist, zu erarbeiten und mit dem LUA abzustimmen. Der Sanierungsplan beinhaltet auch die Historie des Standortes sowie den Umgang mit den vorhandenen Grundwassermessstellen.



Abb.: vorhandene Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen (rot umrandet), Quelle: LUA

Hochwasser:

Die Änderung/Neubau baulicher Anlagen innerhalb des festgesetzten ÜSG kann nach den Vorgaben des § 78 (S) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zugelassen werden, wenn im Einzelfall das Vorhaben

- die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt wird und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird
- den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,
- den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt

Und

- hochwasserangepasst ausgeführt wird.

Bei der Prüfung der Voraussetzungen des Satzes 1 sind auch die Auswirkungen auf die Nachbarschaft zu berücksichtigen.

Kampfmittel

Der Kampfmittelräumdienst macht darauf aufmerksam, dass für das Plangebiet keine Hinweise auf mögliche Kampfmittel gibt. Sollten wider Erwarten Kampfmittel gefunden werden, so sind die zuständige Polizeidienststelle und der Kampfmittelbeseitigungsdienst unverzüglich zu verständigen.

Denkmäler

Baudenkmäler und Bodendenkmäler sind nach heutigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen. Auf die Anzeigepflicht von Bodenfunden (§ 16 Abs. 1 SDschG) und das

Veränderungsverbot (§16 Abs. 2 SDschG) wird hingewiesen. Auf § 28 SDschG (Ordnungswidrigkeiten) wird ebenfalls hingewiesen.

ÖPNV

Die PBefG-Genehmigungsbehörde (ÖPNV-Förderung) des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit, Energie und Verkehr weist darauf hin, dass sich der Bebauungsplan unmittelbar im Bereich der Bushaltestellen St.Rémy-Brücke, Ottweiler Linien N3, 302, 344, 350, 352, 353, 355 und 702 befindet. Sollten aus der vorgelegten Bauleitplanung (ggf. auch nur kurzfristige) Änderungen an Standorten von Haltepunkten oder Fahrplanänderungen notwendig werden, sind diese vom Konzessionsnehmer gegenüber der PBefG-Genehmigungsbehörde des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit, Energie und Verkehr anzeige- bzw. genehmigungspflichtig.

Weiterhin macht das Ministerium für Wirtschaft, Arbeit, Energie und Verkehr darauf aufmerksam, dass Änderungen an geförderten ÖPNV-Einrichtungen ggf. den Förderbedingungen widersprechen und somit eine Rückzahlung der Förderung auslösen könnten.

Das Referat für Öffentlichen Personenverkehr, Binnenschifffahrt und Logistik weist darauf hin, dass sich in unmittelbarer Nähe des Bahnhofes Ottweiler, östlich des Plangebietes Gleisanlagen (Bahnstrecke Neunkirchen – St.Wendel) sowie auf dem Plangebiet verbliebene Anlagen einer Kranbahn befinden. Aus Sicht der LEA bestehen keine Bedenken, es ergeht allerdings der Hinweis, dass von der unmittelbar angrenzenden DB Hauptbahnstrecke Saarbrücken – Mainz Lärmemissionen ausgehen, die bei der Planung, insbesondere für eine Wohnbebauung, zu berücksichtigen sind. Zudem sollte eine gute Anbindung an das in der Nähe befindliche ÖPNV / SPNV Angebot gewährleistet werden.

Telefonica

Durch das Plangebiet führt eine Richtfunkverbindung hindurch oder grenzt nah an: die Fresnelzone der Richtfunkverbindung 417551757 befindet sich in einem vertikalen Korridor zwischen 32m und 62m über Grund. Es muss daher ein horizontaler Schutzkorridor zur Mittellinie der Richtfunkstrahlen von mindestens +/- 30 m und einen vertikalen Schutzabstand zur Mittellinie von mindestens +/-15m eingehalten werden.



Quelle: Telefonica

Vodafone

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Vodafone. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet wird Vodafone dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.

Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend der Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen ist sich mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung zu setzen:
Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Neubaugebiete KMU,
Südwestpark 15,

90449 Nürnberg,
Neubaugebiete.de@vodafone.com

Es ist ein Erschließungsplan beizulegen.

*Wasser-
versorgung
Ostsaar*

Der Löschwasserbedarf ist für den Löschbereich in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung von den Städten und Gemeinden zu ermitteln. Die Differenzierung nach der baulichen Nutzung soll entsprechend § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) erfolgen. Die Richtwerte nach den geltenden Bestimmungen geben den Gesamtbedarf an, unabhängig davon, welche Entnahmemöglichkeiten jeweils bestehen und genutzt werden können. Das öffentliche Trinkwassernetz ist hierbei als eine dieser Entnahmemöglichkeiten zu betrachten.

In diesem Zusammenhang weist die Wasserversorgung Ostsaar GmbH ausdrücklich darauf hin, dass das öffentliche Trinkwassernetz primär zur Versorgung der Bevölkerung mit Trinkwasser dient. Eine Versorgung zur Deckung des üblichen Bedarfs mit ausreichendem Druck muss auch im Brandfall jederzeit gewährleistet sein.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass der Löschwasserbedarf mit den entsprechenden Behörden abzustimmen ist. Bei der Festlegung des Gesamtbedarfs des Löschwassers bitten wir um Berücksichtigung der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der DIN 14011, Teil 2 und des DVGW-Arbeitsblattes W 405, W 400-1 jeweils neueste Fassung.

10 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 Vorhaben ist nicht auszugehen. Am Standort ist derzeit eine Gewerbebrache vorhanden. Im Zuge des Verfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Die Ergebnisse sowie die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Für die vorhandenen Bodenverunreinigungen ist in Abstimmung mit dem Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz im Zuge nachfolgender Planungen ein Sanierungskonzept zu erarbeiten. Für das Schutzgut Boden entsteht dadurch ein positiver Effekt. Beeinträchtigungen der geplanten Nutzungen (z.B. Einzelhandel, Wohnen, usw...) werden damit ausgeschlossen.

Der Bebauungsplan trägt dazu bei, dass die fußläufige Versorgungssituation des Stadtteils Ottweiler weiterhin gesichert ist und verbessert wird.

Aus **verkehrlicher** Sicht erfolgt die Erschließung über die Schloßstraße und ist gesichert. Im Zuge der Planung wurde ein Verkehrsgutachten erstellt. Die Verkehrssimulation ergibt, dass der signalisierte Knotenpunkt B41 Bliesstraße / Schloßstraße sowohl im Nullfall 2030 als auch im Planfall 2030 und den Varianten in beiden Spitzenstunden mit den berechneten Verkehrsmengen leistungsfähig zu betreiben ist.

Die zu überplanende Fläche wird im Bestand bereits nahezu vollständig baulich genutzt. Da es sich im vorliegenden Fall um eine bereits bebaute und versiegelte 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 im Bestand bereits ein hoher Versiegelungsgrad vorherrscht, ist durch den vorliegenden Bebauungsplan mit keiner Verschlechterung des Kleinklimas zu rechnen. Es ist vielmehr davon auszugehen, dass sich durch den Wegfall der gewerblichen Nutzung die Situation auf das Klima bzw. die Lufthygiene verbessern wird.

Durch die vorliegende Maßnahme wird kein zusätzlicher **Grund und Boden** in Anspruch genommen.

Die Stadt Ottweiler hat die Aufstellung eines **städtebaulichen Rahmenplanes** beschlossen. Der Rahmenplan beinhaltet das vorliegende Plangebiet sowie den Bereich der ehemaligen Gießerei Werle. Die Ergebnisse des Planungsprozesses werden als Leitlinien für die weiteren städtebaulichen Planungen für das gesamte Konversionsareal einfließen.

Des Weiteren dient das gesamtstädtische Einzelhandelskonzept der Stadt Ottweiler mit der Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereiches als Grundlage für die vorliegende Planung.

Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet, auch befinden sich keine Oberflächengewässer innerhalb des Geltungsbereiches (Blies grenzt unmittelbar westlich an), 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. Durch das zu erarbeitende Sanierungskonzept in Bezug auf Altlasten ist vielmehr eine positive Wirkung für das Schutzgut Wasser zu erwarten.

Das Plangebiet befindet sich z.T. innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Die Retentionsraumberechnung ergab einen Gewinn von rd. 1.300 cbm, durch den

Verzicht auf eine Bebauung im Hochwasserbereich, so dass auch hierzu keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten sind. Durch Rückbau der vorhandenen Gebäude innerhalb des Überschwemmungsgebietes wird eine Verbesserung der derzeitigen Hochwassersituation eintreten.

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.

Aufgrund der innerhalb des Plangebietes zum großen Teil vollversiegelten Flächen sind die vereinzelt vorhandenen Grünstrukturen als ökologisch geringwertig einzustufen. Höherwertige Biotopstrukturen (z.B. § 30 Biotope, FFH-LRT, o.ä.) werden nicht überplant, da die Gehölze entlang der Blies erhalten werden sollen. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind erhebliche Beeinträchtigungen der **Fauna** und damit eine Verschlechterung des Erhaltungszustands durch die geplanten Festsetzungen und Artenschutzmaßnahmen nicht zu erwarten, so dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht einschlägig sind (sofern die vorgeschlagenen Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen eingehalten werden).

Beeinträchtigungen des **Orts- und Landschaftsbildes** sind nicht zu erwarten, da das Ortsbild bereits durch das vorhandene Gebäude der gewerblichen Vornutzung geprägt ist. Durch die geplanten Baumaßnahmen wird sich das Orts- und Landschaftsbild verbessern, da die Fläche eine städtebauliche Neuordnung erfährt. Insbesondere benachbarte Gebiete werden durch die Aufwertung der jetzigen Brache, die einen städtebaulichen Missstand darstellt, profitieren können.

Mit einer Beeinträchtigung der **Erholungsfunktion** ist nicht zu rechnen, da die Fläche bereits jetzt nicht für die Allgemeinheit bzw. zu Erholungszwecken zur Verfügung steht.

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 und Sachgüter**, wie z.B. Leitungen, o.ä. werden ggf. nachrichtlich im Bebauungsplan ergänzt.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine sonstigen Belange betroffen.

ANHANG 1: ALLGEMEINE VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS (§§ 7 UND 9 UVPG)

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. 2,3 ha , GRZ von 0,8 → ca. 1,8 ha können versiegelt werden</p> <p>Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO ein Sondergebiet fest.</p> <p>Innerhalb des Sondergebietes zulässig sind Einzelhandelseinrichtungen (Schwerpunkt Lebensmittel einschließlich der erforderlichen Stellplätze und Zufahrten, etc. mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 3.300 qm. Weiterhin zulässig sind Dienstleistungen, Gastronomie, Büros und Geschäftsgebäude, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Wohnungen für Studenten und Senioren)</p> <p>Im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes müssen Abrissarbeiten durchgeführt werden (Abriss Gebäude ehemalige SGGT).</p>
1.2	Zusammenwirken mit anderen bestehenden oder zugelassenen Tätigkeiten	<p>Die geplanten Nutzungen werden auf einer ehemaligen Gewerbebrache errichtet. Derzeit sind noch die leerstehenden Gebäude / Hallen der Maschinenbaufirma SGGT vorhanden. Da die Nutzung nicht mehr besteht und der Betrieb eingestellt wurde, 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"> - Bisher kein Planungsrecht vorhanden - Ehemals gewerbliche Nutzung - durch vorhandene Bebauung bereits stark anthropogen überformte Böden - keine Gewässer im Plangebiet direkt vorhanden; die Blies grenzt unmittelbar westlich an <p>Wesentliche Festsetzungen des Bebauungsplans</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sondergebiet (SO) Blieszentrum - für das SO wird gem. § 19 BauNVO die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt - die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt; ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß ist gem. BauNVO zulässig - Höhe der baulichen Anlagen wird bestimmt durch die maximale Zahl der Vollgeschosse - Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze, Garagen und Carports 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 fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien, soweit nicht § 14 Abs. 1 BauNVO Anwendung findet - Stellplatzbegrünung mit 1 Baum / 5 Stellplätze <p>Da das Plangebiet eine Fläche im Bestand überplant, wird kein neuer Grund und Boden beansprucht.</p>
1.4	Abfallerzeugung	<ul style="list-style-type: none"> - Entwässerung (Schmutzwasser): Anschluss an bestehende Anlagen

		<ul style="list-style-type: none"> - Die anfallenden Abfälle werden vorschriftsmäßig entsorgt - Es werden keine stark verschmutzten bzw. behandlungsbedürftigen Abfälle (Sonderabfälle) erzeugt
1.5	Umweltverschmutzung und Belästigungen	<ul style="list-style-type: none"> - Planung im Bestand, es kommt zu keiner neuen Umweltverschmutzung und Belästigung - Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen - Für vorhandene Altlasten wird im Zuge nachfolgender Planungen ein Sanierungskonzept erarbeitet
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"> - durch Neubau von Einzelhandelseinrichtungen nur ein allgemeines Unfallrisiko. - keine ökologischen Unfallrisiken zu erwarten, da keine Lage innerhalb eines Achtungsabstandes eines Störfallbetriebes
1.6.1	verwendete Stoffe und Technologien	<ul style="list-style-type: none"> - es kommen keine gefährlichen Stoffe oder Technologien zum Einsatz
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	<ul style="list-style-type: none"> - bei den geplanten Nutzungen handelt es sich nicht um Vorhaben gem. Störfallverordnung, weiterhin ist auch kein Achtungsabstand zu anderen Störfallbetrieben in der Umgebung einzuhalten, da sich keine Störfallbetriebe in der unmittelbaren Umgebung befinden
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. Die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

2.	Standort des Vorhabens	
	Die ökologische Empfindlichkeit 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:	
2.1	Bestehende Nutzung des Gebietes	Empfindlichkeit

		ja	nein
insbesondere als Fläche für Siedlung und Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen, für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung (Nutzungskriterien) (Empfindlichkeit: „ja“, wenn sehr hochwertige Ausprägung des Schutzgutes / Schutzstatus mind. in Teilen gegeben)			
Siedlung	Umfeld ist von Gewerbe- und Mischnutzung geprägt, FNP stellt Plangebiet als gewerbliche Baufläche dar		x
Erholung	- keine Erholungsfunktionen im Plangebiet		x
Landwirtschaft	- nicht vorhanden		x
Forstwirtschaft	- nicht vorhanden		x
Fischereiwirtschaft	- nicht vorhanden		x
sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen	- ehemals gewerblich genutzte Fläche		x
Verkehr	- Erschließung über die Schloßstraße gesichert		x
Ver- und Entsorgung	- Die Ver- und Entsorgung erfolgt über einen Anschluss an bereits vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen		x

2.2	Reichtum, Verfügbarkeit, Qualität und Regenerationsfähigkeit der natürlichen Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Landschaft, Wasser, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt des Gebietes und seines Untergrundes (Qualitätskriterien)	Empfindlichkeit	
	Empfindlichkeit: „ja“, wenn sehr hochwertige Ausprägung des Schutzgutes / Schutzstatus mind. in Teilen gegeben	ja	nein
Fläche	- die Fläche ist größtenteils versiegelt und wurde bislang gewerblich genutzt		x
Biologische Vielfalt	- geringe ökologische Wertigkeit, da größtenteils versiegelt - Lediglich in den Randbereichen entlang der Blies Begrünung vorhanden		x
Wasser	- keine Oberflächengewässer im Plangebiet selbst; - Überschwemmungsgebiet betroffen, es wird im Zuge der Planung Retentionsraum geschaffen - kein Wasserschutzgebiet		x x x
Boden	- anthropogen bereits stark überformt: - bereits überwiegend versiegelt - Altlasten durch Vornutzung vorhanden → Erarbeitung eines Sanierungskonzeptes		x
Klima / Luft	- aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung und dem hohen Versiegelungsgrad stellt das Plangebiet ein Siedlungsklimatop dar		x
Flora / Fauna	- Das Plangebiet ist im Bestand bereits großflächig versiegelt.		x

		<ul style="list-style-type: none"> - Höherwertigen Strukturen lediglich im Randbereich entlang der Blies - Betroffenheit der Mauereidechse → Festlegung von Artenschutzmaßnahmen 		
	Landschaft / Landschaftsbild	<ul style="list-style-type: none"> - Das Plangebiet wird derzeit durch die vorhandenen gewerblichen Gebäude bestimmt - Das Umfeld ist durch Gewerbe- sowie Mischnutzung geprägt. 		x

2.3	Belastbarkeit der Schutzgüter	Betroffenheit	
		ja	nein
	unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien): Betroffenheit: „ja“, wenn Ausprägung des Schutzgutes / Schutzstatus mind. in Teilen gegeben		
	Natura 2000-Gebiete	- Keine Schutzausweisung im Plangebiet und im auswirkungsrelevanten Umfeld	x
	Naturschutzgebiete	- Keine Schutzausweisung im Plangebiet und im auswirkungsrelevanten Umfeld	x
	Nationalparke	- Keine Schutzausweisung	x
	Nationale Naturmonumente	- Keine Schutzausweisung	x
	Biosphärenreservate	- Keine Schutzausweisung	x
	Landschaftsschutzgebiete	- Plangebiet liegt nicht innerhalb eines LSG	x
	Naturdenkmäler	- Keine Schutzausweisung	x
	geschützte Landschaftsbestandteile, einschließlich Alleen	- Keine Schutzausweisung	x
	gesetzlich geschützte Biotope	- Keine Schutzausweisung	x
	Wasserschutzgebiete	- Keine Schutzausweisung	x
	Heilquellenschutzgebiete	- Keine Schutzausweisung	x
	Risikogebiete nach § 73 Abs. 1 WHG	- Keine Schutzausweisung	x
	Überschwemmungsgebiete nach § 76 WHG	- Plangebiet liegt z.T. innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes	x
	Gebiete, in denen die in Vorschriften der EU festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,	- Keine Schutzausweisung	x
	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Absatz 2 Nummer 2 des Raumordnungsgesetzes	- Die Stadt Ottweiler ist gem. LEP Siedlung ein Grundzentrum.	x

	in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler	- nicht bekannt		x
	archäologisch bedeutende Landschaften	- nicht bekannt		x

3.	Art und Merkmale der möglichen Auswirkungen 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:	erheblich nachteilige Beeinträchtigung	keine erheblich nachteilige Beeinträchtigung
3.1	Art und Ausmaß der Auswirkungen (geographisches Gebiet und betroffene Bevölkerung)		
	- Nutzung einer bebauten Fläche		x
	- keine Nutzung zur Erholung		x
	- keine Nutzung für Land-/Forst-/Fischereiwirtschaft		x
	- sonst. wirtschaftliche / Öffentliche Nutzungen		(positive Wirkung da Beseitigung einer Gewerbebranche)
3.2	dem etwaigen grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen,		x
3.3	der Schwere und der Komplexität der Auswirkungen durch das Vorhaben (Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit)		
	- Wasser (erforderlicher Retentionsraum wird geschaffen)		x
	- Boden		x positive Wirkung, da Beseitigung von Altlasten)
	- Klima / Luft		x
	- Flora / Fauna: Plangebiet im Bestand bereits überwiegend versiegelt, nur am Rand Begrünung		x
	- Landschaftsbild		x
	- Schutzgebiete nach BNatSchG		x
	- Schutzgebiete nach WHG Der Retentionsraumverlust des betroffenen ÜSG wird kompensiert, damit ist davon auszugehen, dass es zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen kommt		x

	- Schutzgebiete / -objekte nach DenkmalschutzG		x
3.4	der Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen		
	- durch Umsetzung der Planung keine erheblichen Auswirkungen		x
3.5	Voraussichtlicher Zeitpunkt des Eintretens sowie der Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen		
	- aufgrund der Vornutzung ist mit keinen besonderen Auswirkungen zu rechnen		x
3.6	Dem Zusammenwirken der Auswirkungen mit den Auswirkungen anderer bestehender oder zugelassener Vorhaben		x
3.7	Der Möglichkeit, die Auswirkungen wirksam zu verhindern - Ggf. Ergreifung von Lärmschutzmaßnahmen - Erarbeitung eines Sanierungskonzeptes aufgrund bekannter Altlasten - Sicherstellung des erforderlichen Retentionsraumes		x

Ergebnis der Vorprüfung des Einzelfalls

Da auf die zu überprüfenden Schutzgüter im Bereich des Vorhabens bei Durchführung und Einhaltung der im Bebauungsplan festgesetzten bzw. noch festzusetzenden Minimierungs-, Schutz- und Kompensationsmaßnahmen insgesamt keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten sind, ist die Erarbeitung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich.

➔ **keine UVP-Pflicht für das Vorhaben**