

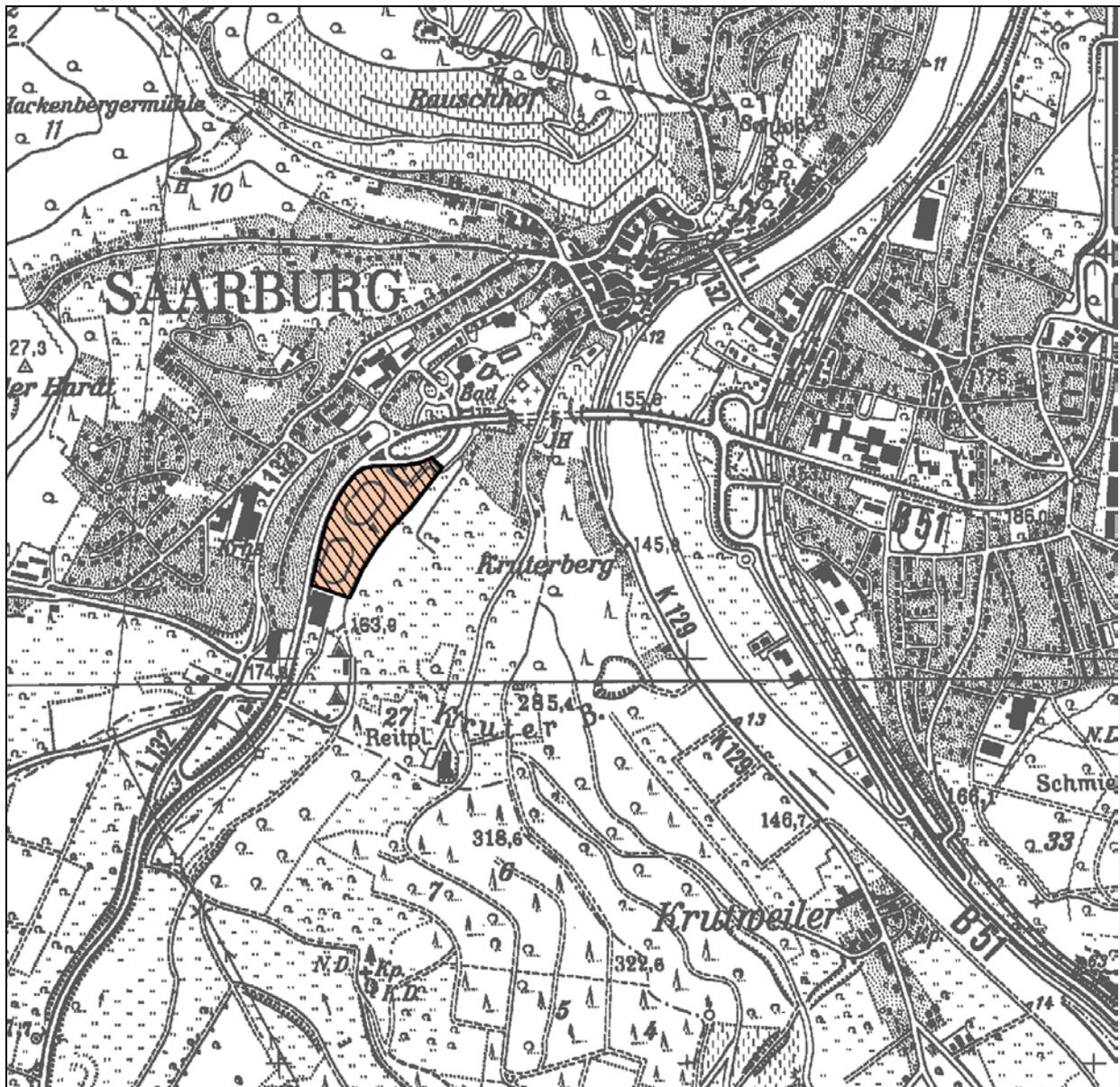


Stadt Saarburg

Begründung

zum Bebauungsplan
„Einzelhandelszentrum Leukbachtal“

Stand: 13.08.2009



Verwendete Kartenunterlagen:

Digitale Datenbestände, ausgegeben durch das Vermessungs- und Katasteramt Trier im Juli 2008

Planverfasser:

B.K.S. Ing. Ges. für Stadtplanung, Raum- und Umweltplanung, Trier

INHALTSVERZEICHNIS

1. Einleitung	3
2. Nutzungskonzept.....	3
3. Lage, Zustand und Nutzung des Planbereiches und der Nachbarschaft, Erreichbarkeit des Standortes.....	4
4. Planungsanlass, Erfordernis und Ziele der Planung, Planungsalternativen	5
4.1 Planungsanlass	5
4.2 Erfordernis der Planung	5
4.3 Planungsziele	5
4.4 Planungsalternativen	6
5. Abgrenzung des Plangebietes	6
6. Planungsvorgaben	7
6.1 Raumordnung und Landesplanung	7
6.2 Flächennutzungsplan (FNP).....	9
6.3 Bestehende Bebauungspläne.....	9
6.4 Sonstige Planungsvorgaben.....	10
7. Festsetzungen und Regelungen	12
7.1 Art der Nutzung	12
7.2 Maß der baulichen Nutzung	16
7.3 Überbaubare Grundstücksflächen	18
7.4 Bauweise	18
7.5 Flächen für Stellplätze und Garagen	18
7.6 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	18
7.7 Örtliche Bauvorschriften (Gestalterische Regelungen).....	18
8. Erschließung	19
8.1 Straßenverkehr	19
8.2 Entwässerung Schmutzwasser	21
8.3 Entwässerung Niederschlagswasser	21
8.4 Wasserversorgung.....	23
9. Umweltbericht.....	23
10. Bodenordnung	23
11. Kosten.....	23

1. Einleitung

Die hier in Rede stehende Aufstellung des Bebauungsplanes „Einzelhandelszentrum Leukbachtal“ dient der Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung eines neuen Einkaufsstandortes südlich an die Innenstadt von Saarburg angrenzend an der Bundesstraße B 407 (Saarburg / Perl) gelegen.

Auf dem dortigen Gelände südöstlich der B 407 befindet sich heute das sog. "*Sportzentrum Leukbachtal*". Dieses besteht aus zwei Teilen. Der nördliche Teil ist geprägt durch öffentliche Sportanlagen, darunter einem Rasenplatz (Großspielfeld und Laufbahn), einem Hartplatz (Nebenspielfeld) und einer Weitsprunganlage. Der Bereich wird von der Straße „In der Friedensau“ an die B 407 angebunden. Der südliche Teil ist privat genutzt. Dort befinden sich u.a. Einrichtungen einer Tennis- und Kegelhalle mit Stellplatzanlage, Grünflächen sowie ein Campingplatz. Die Erschließung erfolgt separat von Süden zur Graf-Siegfried-Straße und über diese zum Stadtzentrum.

Der vorgenannt nördliche (öffentliche) Teil mit den Großsportanlagen wird durch örtliche Vereine und für den Schulsport genutzt. Die Anlagen dort sind jedoch veraltet und die Plätze nur noch bedingt anforderungsgemäß. Kapazitätsgrenzen sind erreicht. Es fehlt an ergänzenden Einrichtungen, die auf dem Gelände nicht untergebracht werden können. Die Kosten für eine Neuerrichtung der städtischen Sportfelder an einem anderen Standort unter Berücksichtigung sinnvoller Erweiterungen werden die Stadt erheblich belasten.

Dieses vorangeschickt ist für die einleitenden Erläuterungen des Weiteren beachtlich, dass seit längerem zunehmend in Saarburg das Bedürfnis nach einem zeitgemäßen zusätzlichen Versorgungsangebot in Ergänzung zu den bestehenden Versorgungsbereichen der Innenstadt heranwächst. Denn es sind seit geraumer Zeit erhebliche Kaufkraftabflüsse in benachbarte Zentren zu verzeichnen.

Mit der vorliegenden Planung kann die Stadt erstmalig beiden vorstehend anskizzierten Bedürfnissen in einem direkten Zusammenhang begegnen. Denn für den nördlichen (öffentlichen) Teil des Sportzentrums besteht nach Verlagerung der Spielfelder an einen günstigeren und ausbaufähigen neuen Standort seitens einer privaten Projektentwicklungsgesellschaft, der KR GmbH, Drolshagen, das konkrete Interesse zur Etablierung großflächigen (Fach-)Einzelhandels als Folgenutzung für die Flächen der bisherigen Vereins- und Sportanlagen. Mit dem Kaufpreiserlös kann wiederum seitens der Stadt die Neuerrichtung der Sportanlagen an anderer Stelle (im sog. „Kammerforst“) in einer bedarfsgerechten Art und Ausgestaltung kofinanziert werden.

Zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die daraus sodann resultierenden Umstrukturierungen für den städtischen Teil der Sportanlagen im "*Sportzentrum Leukbachtal*" ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes und die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Dies ist im Parallelverfahren vorgesehen.

2. Nutzungskonzept

Es ist geplant, den nördlichen (öffentlichen) Teil des Gesamtgeländes - nach der noch vorzunehmenden Beseitigung der dort vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen – vollständig neu zu bebauen. Der südliche (privat betriebene) Teil mit der Tennis- und Kegel-sporthalle, den Grünflächen und dem Campingplatz ist hingegen nicht Gegenstand derzeitiger städtischer Planungsüberlegungen.

Innerhalb des Plangebietes, welches auf die Flächen der bisherigen öffentlichen Großsportanlagen beschränkt wird, ist - nach deren Verlagerung an den Standort „Kammerforst“ - künftig die Festsetzung *Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“* mit den aus-

schließlich zulässigen Nutzungsarten eines SB-Warenhauses, eines Bau- und Gartenmarktes, eines Elektrofachmarktes sowie einer Stellplatzanlage vorgesehen. Das SB-Warenhaus soll von seinem bestehenden Standort an der Wiltinger Straße an den hier in Rede stehenden Planstandort verlagert werden. Es handelt sich also diesbezüglich nicht um eine neue, zusätzliche Einzelhandelseinrichtung, sondern um eine Standortverlegung bei moderater Angebotserweiterung.

Außerhalb der Planungsregelungen dieses Bebauungsplanes gelegen ist eine attraktive Fuß- und Radwegeverbindung vom Einzelhandelsstandort zur Innenstadt mit verkehrsunabhängiger Querungsmöglichkeit der Bundesstraße sowie die Umgestaltung und bauliche Ergänzung der Zu- und Abfahrten zur B 407 von und nach Saarburg (u.a. Kreisverkehrsplatz im nördlichen „Ohr“ der Anschlussstelle B 407 / Heckingstraße) vorgesehen.

3. Lage, Zustand und Nutzung des Planbereiches und der Nachbarschaft, Erreichbarkeit des Standortes

Der Planstandort befindet sich an der B 407 im südlichen Stadtbereich. Das Planareal umfasst – wie dargelegt wurde – diejenigen öffentlichen Teile des Sportzentrums mit den Großspielfeldern, die derzeit noch dem Vereins- und Schulsport dienen, jedoch nicht die weiter südlich bis zur Gemarkungsgrenze nach Trassem gelegenen Grün-, Tennis- und Campingplatzflächen. Erscheinungsbild und Zustand des Plangebietes entsprechen dem eines typischen Sportgeländes mit Umkleidegebäude, Rasen- und Hartplatz sowie Nebenanlagen.

Im Norden und Westen wird das Areal durch die Bundesstraße B 407 begrenzt, im Osten durch den Leukbach (in Tiefenlage) mit angrenzendem bewaldetem Hang. Im Nordosten befinden sich einige Gebäude mit Wohnungen an der Straße „In der Friedensau“. Westlich der Bundesstraße liegt die Bebauung an der Perler Straße mit Wohnhäusern sowie Feuerwehrstandort am nördlichen Eingang und einem Gewerbebetrieb (Autohaus) südlich angrenzend. Südlich des Plangebietes liegen ein Campingplatz, Freiflächen sowie eine Tennis- und Kegelsporthalle mit Stellplatzanlage und Zufahrt von Süden. Die Haupteinkaufslage Saarburgs befindet sich in fußläufiger Erreichbarkeit nordöstlich zum Planbereich. Zwischen Plangebiet und eigentlicher Kerninnenstadt liegt die sogenannte „Saargalerie“ mit dem City-Parkplatz, südwestlich davon das Staatliche Gymnasium und südlich der Saargalerie das Hallen- und Freibad mit Außenanlagen.

Die straßenverkehrliche Erreichbarkeit des Planstandortes ist auf Grund der Lage unmittelbar an der B 407 als grundsätzlich gut zu bewerten. Über die B 407 erfolgt im Osten in einer Entfernung von rd. 1 km die Anbindung an die Bundesstraße B 51 (Saarbrücken - Trier). Nach Süden führt die B 407 in Richtung Landesgrenze (Saarland). Ein günstiger Anschluss besteht im Westen auch über die Landesstraße L 132 zu den Umlandgemeinden im Saar-/Moselgau und an der Obermosel sowie im Entfernteren auch nach Luxemburg. Mit den Mitteln des ÖPNV ist der Planstandort gut zu erreichen.

Der Planstandort ist an die vorhandene innerstädtische Haupteinkaufslage Saarburgs, welche sich entlang der Graf-Siegfried-Straße und deren Seitenstraßen erstreckt, fußläufig angebunden. Die fußläufigen Austauschbeziehungen zur Innenstadt sollen künftig attraktiviert und die Wegeführungen ergänzt werden. Hierzu wird auf das städtebauliche Planungskonzept als informativer Teil der Planzeichnung (ohne Normcharakter) verwiesen, in dem die Maßnahmen dargestellt sind.

Es handelt sich im Einzelnen um:

a) Schaffung eines barriere- und kreuzungsfreien Zuganges für Fußgänger und Radfahrer zum Einzelhandelszentrum aus Richtung Innenstadt durch Verlängerung der Straße „Am City-Parkplatz“ in südlicher Richtung bis zum Einzelhandelszentrum;

b) Schaffung einer zweiten barrierefreien Wegeführung als kombinierter Geh- und Radweg aus Richtung Heckingstraße kommend seitlich am Rande neben dem „nördlichen Anschlussrohr“ der B 407 verlaufend und bis zum Einzelhandelszentrum führend. Teil dieser zweiten Wegeführung sind zwei Überquerungshilfen über bestehende Fahrbahnen.

Baurecht für die zuvor geschilderten Maßnahmen wird über die Aufstellung eines eigenständigen Bebauungsplanes geschaffen (Verfahren ist eingeleitet). Diese Vorgehensweise ist gerechtfertigt, da das vorhandene Straßennetz und die betroffenen Knotenpunkte baulich bereits heute so ausgestaltet sind (teilplanfreier Anschluss und separate Ein- und Abbiegespuren in allen Knotenpunkten), dass die zusätzlich durch das „*Einzelhandelszentrum Leukbachtal*“ zu erwartenden Belastungen problemlos abgewickelt werden können. Aus verkehrsplanerischer Sicht werden daher durch das neue Einzelhandelszentrum keine planerischen Konflikte hervorgerufen, die innerhalb dieses Bebauungsplanverfahrens mit zu lösen sind (vgl. hierzu auch Kap. 8.1).

4. Planungsanlass, Erfordernis und Ziele der Planung, Planungsalternativen

4.1 Planungsanlass

Durch die vorliegende Planung ist beabsichtigt, den öffentlichen Teil des "*Sportzentrums Leukbachtal*" einer neuen, unter Punkt 2 der Begründung bereits in Leitsätzen beschriebenen Nutzung zuzuführen.

4.2 Erfordernis der Planung

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist erforderlich, um die Bebauungsabsichten verwirklichen zu können. Denn die beabsichtigten Nutzungen sind mit dem bestehenden Baurecht unter Anwendung des § 34 BauGB nicht vereinbar. Die städtebaulichen Ziele, die mit der neuen Planung verfolgt werden, sind anders gelagert, als die Bestandsnutzung im Plangebiet und dessen Umgebung. Es besteht keine entsprechende Vorprägung des Areals durch den Bestand, mit der das Planvorhaben auf der Basis der Regelungen des § 34 BauGB zugelassen werden könnte. Insbesondere sind Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zu den überbaubaren Grundstücksflächen und zu den örtlichen Verkehrsflächen, aber auch die Regelungen zur inneren Erschließung des Planbereiches neu zu fixieren.

4.3 Planungsziele

Die Stadt Saarburg beabsichtigt mit der vorliegenden Planung – in Verbindung mit der geplanten Umsiedlung der Vereins- und Schulsportanlagen an den Standort „Kammerforst“ - eine für die Umgebung verträgliche und anspruchsvolle Bebauung sowie eine angemessene Neunutzung des zur Plandisposition stehenden öffentlichen (nördlichen) Teiles des Gebietes zu erreichen.

Ausgehend von dem Planungsanlass sowie dem vorgenannten Planungserfordernis werden im Einzelnen insbesondere u.a. folgende Ziele verfolgt:

- Schutz des knappen Freiraumes im Stadtgebiet durch Flächenrecycling,
- Bestimmung einer neuen, bedarfsgerechten und mit der Umgebung verträglichen Nutzung für das freizustellende Gelände,
- Positionierung des Einkaufsstandortes Saarburgs im Sinne seiner zentralörtlichen Versorgungsfunktion durch Rückbindung von Kaufkraft bei gleichzeitigem Schutz des vorhandenen innerstädtischen Einzelhandels in angemessenem und gebotennem Umfang,
- Sicherung und Entwicklung einer größeren Anzahl von Arbeitsplätzen in Saarburg,

sowie des weiteren außerhalb des Regelungsgebietes dieses Bebauungsplanes:

- stadtverträgliche Nachnutzung des freiwerdenden SB-Warenhausstandortes an der Wiltinger Straße nach dessen Umverlagerung an den hier in Rede stehenden Planstandort,
- Verbesserung der straßenverkehrlichen und fußläufigen Erschließung des Nahbereiches (vgl. Kap.3 und 8.1).

4.4 Planungsalternativen

Günstigere Alternativen zum – im Ergebnis eines durchgeführten Vergleiches – gewählten Planstandort bestehen nicht. Die Entwicklung des Baugebietes greift auf bereits baulich genutzte Flächen zurück. Nach erfolgter Umsetzung der Sportanlagen an einen für den benötigten Ausbau und die erforderliche Erweiterung der Anlagen geeigneten Standort stehen die zentral gelegenen Flächen für die beabsichtigte bauliche Entwicklung zukünftig zur Verfügung. Die geplante Neunutzung ist sinnvoll, denn es besteht Bedarf an einer Verdichtung des innerstädtischen Versorgungsangebotes an einem hierfür städtebaulich verträglichen Standort. Ein Alternativstandort in ähnlich günstiger Lage mit hohem Entwicklungspotenzial besteht an anderer Stelle im Stadtgebiet nicht. Im übrigen setzt die geplante Entwicklung die eigentumsrechtliche Verfügbarkeit der überplanten Flächen voraus. Diese ist vorliegend gegeben.

Der zentrale Einkaufsbereich ist auf Grund des stark mittelalterlich geprägten Stadtgefüges der Innenstadt Saarburg grundsätzlich für die Ansiedlung größerer Einzelhandelsvorhaben auszuschließen. Auch die Lage innerhalb der Denkmalschutzzone „Burg und Altstadt Saarburg“ lassen die hierzu erforderlichen baulichen Umbau- bzw. Erneuerungsmaßnahmen nicht zu. Die nach der Einzelhandelsvereinbarung ausgewiesene Sonderfläche im Bereich des Gewerbegebiets „Irscher Straße I und II“ schließt ausdrücklich integrationsbedürftige Sortimente an diesem Standort aus. Auch im Gewerbegebiet „Saarufer“ sind auf Grund der räumlichen Distanz zum Kernbereich innenstadtrelevante Sortimente nach den Festsetzungen des Bebauungsplans ausgeschlossen.

Die Erweiterung des bestehenden SB-Warenhauses an der Wiltinger Straße um die geplanten Angebotsbereiche ist wegen der dort fehlenden Grundstücksflächen nicht realisierbar. Hinzu kommt, dass an diesem Standort auf Grund der vorgelagerten Bahnquerung schon jetzt erhebliche Verkehrsprobleme durch rückstauende Verkehre bestehen. Weitere Standortalternativen stehen auf Grund der Siedlungsstruktur und der topographischen Situation im Saartal nicht zur Verfügung.

Planungsalternativen wurden im Übrigen im Hinblick auf die Größe des Planvorhabens sowie die Sortiments- und Branchenzusammensetzung in einem raumordnerischen Verfahren (vgl. Kap. 6.1) geprüft. Das Ergebnis des raumordnerischen Entscheides ist verbindliche Planungsvorgabe für die Stadt.

5. Abgrenzung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des hier in Rede stehenden Bebauungsplanes hat insgesamt eine Flächengröße von rund 3,8 ha. Davon sind rd. 3.75 ha künftige Baufläche. 0,05 ha sind Straßen- und Wegeflächen oder sonstige Flächen.

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- Im Westen und Norden durch die B 407,
- Im Süden durch die Tennis- und Kegelhalle im Sportzentrum „Leukbachtal“,
- Im Osten durch den Leukbach.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung. Der zuvor beschriebene Geltungsbereich umfasst in der Flur 21 der Gemarkung Saarburg die Flurstücke 163/22 ganz sowie 181/22 und 181/19 teilweise.

Der Geltungsbereich des neu aufzustellenden Bebauungsplanes umfasst recht genau die Grenze der bisherigen (öffentlichen) Großsportfelder (aber auch nur diese), weil für dieses Areal - nach Verlagerung der Anlagen - ein Neuordnungsbedürfnis besteht und nunmehr konkrete Pläne zur Bebauung und Neunutzung vorliegen. Diese sind hinsichtlich ihrer städtebaurechtlichen Einordnungsmöglichkeit zu überprüfen und es ist seitens der Stadt darüber zu befinden, ob dafür Baurecht geschaffen werden soll. Es besteht keine Notwendigkeit die planerische Abwägung und damit auch die Ausdehnung des Plangebietes etwa weiter nach Süden, über die jetzt vorgesehene südliche Plangebietsgrenze hinweg, zu erstrecken. Bewältigungsbedürftige Spannungen bestehen bezogen auf den südlich angrenzenden privaten Nutzungsbereich (u.a. Campingplatz, Grünanlage, Tennis- und Kegelsporthalle) nicht. Ob und inwieweit mittelfristig für diese Bereiche ebenfalls eine andere Nutzungsart angestrebt werden soll und – wie auch immer – diese sodann planungsrechtlich zu beurteilen sein wird, ist eine Fragestellung völlig anderer Art, die sich derzeit für die Stadt nicht stellt. Sie kann und soll deshalb im Rahmen der vorliegenden Planung nicht (mit -) gelöst werden. Es wurden der Stadt weder durch die privaten Betreiberseiten dort konkrete Neunutzungsabsichten für den südlich an das Plangebiet angrenzenden Bereich bekannt gegeben, noch hat die Stadt diesbezüglich bereits weitergehende Planungsüberlegungen angestellt oder anstellen können. Der vorliegende Bebauungsplan steht allerdings einer späteren, weiterführenden Planung für die südlich angrenzenden Bereiche auch nicht im Wege. Dieses insbesondere auch vor dem Hintergrund, als eine eigenständige Erschließung dieses Areals vorhanden ist und weiterhin genutzt werden kann. Die Grenzziehung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist demgemäß in der geschehenen Form sachlich geboten und in Bezug auf benachbarte Bereiche unschädlich. Die regelmäßig vorgenommene parzellenscharfe Anknüpfung an Grundstücksgrenzen stellt dabei planerisch den „Normalfall“ dar. Die Aufteilung des vorliegenden Bebauungsplanes entspricht den Vorgaben aus § 1 Abs. 3 BauGB auch, soweit sie sich mit dem abgegrenzten Bereich der bisherigen Großspielfelder der Sportanlage selbstständig befasst und dafür eine spezielle Nachnutzungsrealisierung, nach deren Verlegung und Neubau an anderer Stelle, vorbereiten soll. Dass hierfür und für die nachfolgende Realisierung des geplanten Vorhabens nur ein begrenztes „Zeitfenster“ zur Verfügung steht, während ggf. für eine eventuelle Überplanung des südlich angrenzend gelegenen Areals – mit welchem Ergebnis auch immer - großzügigere Zeiträume erforderlich und vorgesehen sind, ist rechtlich bedenkenlos.

6. Planungsvorgaben

6.1 Raumordnung und Landesplanung

Zum Planvorhaben wurde ein Raumordnungsverfahren gemäß § 17 Landesplanungsgesetz durchgeführt und dabei auch eine Abweichung von dem städtebaulichen Integrationsgebot (vgl. Landesentwicklungsprogramm - LEP III, Kapitel 3.4.1.3 bzw. aktuell LEP IV, Kap. 3.2.3) geprüft.

Unter dem 04.07.2008 erging ein positiver raumordnerischer Entscheid und die beantragte Abweichung vom städtebaulichen Integrationsgebot wurde unter der Maßgabe einer Reduzierung des Planvorhabens in dem im raumordnerischen Entscheid umschriebenen Umfang zugelassen.

In Ziffer 1 des raumordnerischen Entscheides vom 04.07.2008 heißt es wie folgt:

„1. Raumordnerischer Entscheid

Die Errichtung des geplanten Fachmarktzentrum auf dem Sportplatzgelände der Stadt Saarburg kann nur unter Beachtung des nachstehenden Zielabweichungsentscheides des Ministeriums des Innern und für Sport – Oberste Landesplanungsbehörde- vom 17.06.2008 und der Maßgaben der Unteren Landesplanungsbehörde mit den Erfordernissen der Raumordnung in Einklang gebracht werden (siehe § 17 Abs. 2 Landesplanungsgesetz).

1. Für die von der Verbandsgemeinde Saarburg und von der Stadt Saarburg beabsichtigte Bauleitplanung zu der auf dem Gelände des Sportzentrums Leukbachtal an der B 407 vorgesehenen Ansiedlung eines Fachmarktzentrums wird gemäß § 8 Abs. 3 und § 10 Abs. 6 LPlG die beantragte Abweichung vom städtebaulichen Integrationsgebot des LEP III und des RROP TR in dem nachfolgend umschriebenen Umfang und unter den nachfolgend genannten Hinweisen und Empfehlungen zugelassen.

In dem Fachmarktzentrum dürfen im Einzelnen folgende Betriebsarten und Verkaufsflächen angesiedelt werden:

- ein SB-Warenhaus mit bis zu 5.500 m² Gesamtverkaufsfläche;
- ein Baumarkt mit bis zu 6.550 m² Gesamtverkaufsfläche, wobei die Verkaufsfläche der Randsortimente gemäß der Einzelhandelsvereinbarung der Städte Konz, Saarburg, Schweich und Trier insgesamt nicht mehr als 10 % der Gesamtverkaufsfläche des Baumarktes betragen darf und in einem funktionalen Verhältnis zum baumarktspezifischen Sortiment stehen muss;
- ein Computer/Elektro-Fachmarkt mit bis zu 800 m² Gesamtverkaufsfläche.

2. Der verfahrensgegenständliche Standortbereich des Fachmarktzentrums ist auf der Grundlage einer im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Saarburg darzustellenden Sonderbaufläche per Bebauungsplan als „sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Fachmarktzentrum“ im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO auszuweisen.

3. Die vorstehend unter Ziffer 1. genannten Verkaufsflächen der einzelnen Betriebe sind als Obergrenzen festzusetzen.

4. Durch geeignete städtebauliche Maßnahmen muss die funktionale Anbindung des verfahrensgegenständlichen Vorhabenstandortes an den Stadtkern bzw. den zentralen Einkaufsbereich von Saarburg noch verbessert werden.“

Zur raumordnerischen Gesamtwürdigung heißt es in raumordnerischen Entscheid vom 04.07.2008 weiter wie folgt:

„Nach städtebaulichen und raumordnerischen Gesichtspunkten ist der geplante Projektstandort unter den zu beachtenden Umständen die best mögliche bzw. einzige Alternative für die Ansiedlung eines zeitgemäßen Versorgungsangebots in der Stadt Saarburg.

Im Ergebnis ist davon auszugehen, dass durch die Ansiedlung der zugelassenen Sortimentsbereiche in Form des (...) SB Warenhauses, eines Baumarktes und eines Computer/Elektrofachmarktes die in erheblichem Umfang festzustellenden Kaufkraftabflüsse in umliegende Fachmarktstandorte außerhalb des mittelzentralen Bereiches der Stadt Saarburg wieder zurück gewonnen werden können, bestehende Versorgungslücken geschlossen, hierdurch auch die mittelzentrale Versorgungsfunktion der Stadt Saarburg nachhaltig verbessert werden kann und wesentliche nachteilige Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich durch den Ausschluss weiterer(*) innenstadtrelevanter Sortimente vermieden werden.

Mit dem geplanten Vorhaben werden bei Beachtung der in der Verkehrsuntersuchung dargelegten Maßnahmen keine wesentlichen Auswirkungen auf die Verkehrssituation und insbesondere auch nicht auf die umgebende Wohnbebauung verbunden sein.

(...)“

*Redaktioneller Hinweis der Stadt: Unter dem "*Ausschluss weiterer (...) Sortimente*" ist die als Forderung aus der raumordnerischen Prüfung im Rahmen dieser hier vorliegenden Planung bereits vorgenommene Reduzierung des Vorhabens um die zunächst zusätzlich beantragt gewesenen innenstadtrelevanten Sortimente in fünf weiteren Fachgeschäften (u. a. Schuhe, Textilien, Drogerie) zu verstehen. Es handelt sich also um eine bereits erfüllte Maßgabe aus dem raumordnerischen Entscheid.

Die vorliegende Bauleitplanung der Stadt Saarburg wird den verbindlichen Vorgaben gemäß Ziffer 1 des raumordnerischen Entscheides (siehe oben) unterworfen.

Im Einzelnen werden:

- a) die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung analog der Vorgaben gemäß Ziffer 1, 1. bis 3. Anstrich des Entscheides getroffen (vgl. Kap. 7.1),
- b) die unter Ziffer 1 des Entscheides genannten Verkaufsflächenobergrenzen festgesetzt (vgl. Kap. 7.1),
- c) städtebauliche Maßnahmen zur Verbesserung der funktionalen Anbindung des Vorhabenstandortes an den Stadtkern nachgewiesenermaßen eingeleitet (vgl. Kap. 3),
- d) Flächennutzungsplan und Bebauungsplan im Parallelverfahren aufgestellt. Im Bebauungsplan erfolgt die Festsetzung der Zweckbestimmung als SO-Gebiet „Großflächiger Einzelhandel“ (Hinweis: ein „*Fachmarktzentrum*“ existiert in der bauplanungsrechtlichen Terminologie nicht und kann auch nach dem Gebiets(er)findungsrecht des § 11 BauNVO nicht festgesetzt werden, da der Fachmarkt keinen Betriebstyp darstellt.). Im Flächennutzungsplan wird eine Flächendarstellung analog Ziffer 2 des raumordnerischen Entscheides als Sonderbaufläche vorgenommen (vgl. Kap. 7.1 und 6.2),
- e) die weiteren Maßgaben durch Festsetzungen und Nutzungsregelungen in Bebauungsplan und Flächennutzungsplan erfüllt (vgl. im Hinblick auf den Bebauungsplan u.a. Kap. 8.1 zur verkehrlichen Anbindung, Kap. 7.7 bezüglich der Vorgaben an eine landschaftsverträgliche Gestaltung der Planvorhaben sowie Kap. 8. und den Umweltbericht in Teil 2 der Begründung bezüglich der naturschutzfachlichen und wasserwirtschaftlichen Anforderungen).

Die gebotene Anpassung an die Ziele der Raumordnung ist damit erfolgt. Es bedarf an dieser Stelle keiner weiteren Erläuterungen. Die Stadt ist an die raumordnerischen Vorgaben – wie dargestellt – gebunden.

6.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt für den Planbereich des Bebauungsplanes Teil einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“, im nördlichen Viertel „Parkplatz“ dar. Im Zuge einer FNP-Änderung ist die Darstellung für sonstige Sonderbaufläche vorgesehen. Die FNP-Änderung erfolgt im Parallelverfahren.

Inhaltlich wird der Bebauungsplan in vollem Umfang aus den (künftigen) Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt sein.

6.3 Bestehende Bebauungspläne

Es besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan Saarburg, Teilgebiet „Leukbachtal“ mit Rechtskraft Januar 1969 und erfolgter Neuausfertigung mit Rechtskraft Juli 1992. Dieser setzt Sportanlagen (u.a. im nördlichen Teil Kampfbahn, Nebenspielfeld, Laufbahn sowie Parkplätze und im südlichen Teil Tennis- und Mehrzweckplätze, Kugelstoß-, Diskus- und Hammerwurfanlagen, Minigolfplatz sowie Parkplätze) fest.

Der nördliche Teil des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes „Leukbachtal“ soll nun durch die neue städtebauliche Planung (Bebauungsplan „Einzelhandelszentrum Leukbachtal“) überlagert werden. Die neuen planerischen Festsetzungen werden so dann an die Stelle der bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Leukbachtal“ bezogen auf den Plangeltungsbereich der neuen Planung treten. Ein förmliches Aufhebungsverfahren des bishe-

rigen Bebauungsplanes für die sich überlagernden Teile des Plangebietes ist sodann nicht erforderlich.

6.4 Sonstige Planungsvorgaben

Schallschutzgutachten

Um die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in der Nachbarschaft zum Plangebiet angemessen berücksichtigen zu können, ist eine schalltechnische Untersuchung im Hinblick auf die immissionsschutzrechtlich relevanten Aspekte „**Anlagenlärm**“ (die Geräusche, die auf dem Betriebsgelände des FMZ verursacht werden) und „**Verkehrslärm**“ (die Geräusche, die durch die planinduzierten Verkehre auf öffentlichen Straßen verursacht werden) durchgeführt worden. Es liegt das „*Schalltechnische Gutachten zum Bebauungsplan Fachmarktzentrum in der Friedensau der Stadt Saarburg*“ der TÜV Rheinland Immissionsschutz und Energiesysteme GmbH, Köln, Bericht-Nr. 933/21207368/01 vom 09. Oktober 2008, vor.

Im Folgenden werden die Ergebnisse der Untersuchung wiedergegeben und in die planerische Abwägung zum Immissionsschutz einbezogen.

Zu Anlagenlärm (vgl. Kapitel 4 des Gutachtens)

- Die Machbarkeit für das „Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel“ und für das konkret geplante Fachmarktzentrum (FMZ) ist aus schalltechnischer Sicht gegeben. Die schalltechnischen Vorgaben der TA Lärm und der DIN 18005 werden abschließend erfüllt.
- Tagsüber werden die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm in der hier maßgeblichen Wohnnachbarschaft „Perler Straße“ noch um mindestens 3 dB unterschritten. Diese Beurteilung birgt verschiedene Sicherheiten, u. a. wurde das Verkehrsaufkommen der ursprünglichen „großen Lösung“ (Planungsstand 2007 mit zusätzlichen Fachmärkten) angesetzt.
- Nachts führt das angesetzte Betriebsgeschehen zu Beurteilungspegeln an den Wohnhäusern der „Perler Straße“, die um mindestens 2 dB unterhalb der Immissionsrichtwerte liegen. Nach derzeitigem Planungsstand ist zwar kein Nachtbetrieb vorgesehen – ein potenzieller Nachtbetrieb wurde aber im Hinblick auf eine mögliche Verlängerung der Ladenöffnungszeiten vorsorglich mit untersucht.
- Das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm, wonach auch einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen den Immissionsrichtwert am Tage um nicht mehr als 30 dB und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB überschreiten dürfen, wird ebenfalls erfüllt.
- Es wird empfohlen, die technischen Außenanlagen wie z. B. Lüftungs- oder Kühlaggregate schalltechnisch auszulegen, wenn deren Dimensionierung und Positionierung am FMZ endgültig feststeht. Dies kann bei Bedarf im Rahmen des nachgeschalteten Baugenehmigungsverfahrens von der Baugenehmigungsbehörde gefordert werden.
- Weitergehende Lärmschutzmaßnahmen am Fachmarktzentrum (Planungsstand 10/2008) sind zur Erfüllung der Anforderungen nach DIN 18005 / TA Lärm nicht erforderlich.

Zu Verkehrslärm (vgl. Kapitel 5 des Gutachtens)

- Die Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 und die (hilfsweise zusätzlich betrachteten) Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden an den im Untersuchungsbereich unmittelbar an den stark belasteten Straßen gelegenen Nutzungen bereits heute und somit auch im Prognosehorizont 2020 (ohne und mit FMZ) überschritten. Teils treten deutliche Überschreitungen auf.
- Die sog. Lärmsanierungswerte von 70 dB(A) tags / 60 dB(A) nachts werden an keiner schutzbedürftigen Nutzung erreicht oder überschritten, weder im Prognose-Nullfall 2020 (ohne FMZ), noch im Prognose-Planfall 2020 (mit FMZ).
- Der Zusatzverkehr des Fachmarktzentrums führt zu einer Erhöhung des Verkehrslärms an den maßgeblich betroffenen Häusern der

- Perler Straße um < 1 dB
- Heckingstraße (ab Graf-Siegfried-Straße bis Saargalerie) um $\leq 0,5$ dB
- Graf-Siegfried-Straße (Bereich parallel zur Perler Straße bis Heckingstraße) um $\leq 0,5$ dB
- In der Friedensau, Häuser Nr. 32 – 40 je nach Haus um < 1 dB bis < 2 dB
- Die Zusatz-Verkehrslärmbelastungen durch das Fachmarktzentrum von max. < 2 dB sind nach den Erkenntnissen der Akustik für den Menschen nicht wahrnehmbar. Die Änderungen sind des Weiteren im Sinne der Verkehrslärmregelwerke als „nicht wesentlich“ zu betrachten.
- Durch den Bebauungsplan bzw. durch das Vorhaben „Fachmarktzentrum“ wird kein Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen gegen Verkehrslärm ausgelöst.

Die Qualität der Ergebnisse (hier die Prognosesicherheit) ist maßgeblich bestimmt durch die Eingangsdaten.

In Bezug auf **Anlagenlärm** (siehe Kapitel 4 des Gutachtens) gilt hierzu:

- Es wurde der Fall einer maximalen Betriebsauslastung aller Fachmärkte und sonstiger Einrichtungen berücksichtigt.
- Bei der Situation tags wurde das Verkehrsaufkommen für die ursprüngliche „große Lösung“ (Stand 2007) berücksichtigt.
- Beim Lieferverkehr wurden alle Lieferfahrzeuge als Lkw betrachtet, obwohl vielfach auch Transporter mit geringer Geräuschemission eingesetzt werden.
- Für die Nachtsituation wurde vom Verkehrsgutachter eine gesonderte Untersuchung auf der Basis von Zählungen bei bestehenden Einzelhandelsstandorten vorgenommen. In der schalltechnischen Berechnung wurde die obere Grenze der zu erwartenden Fahrzeugbewegungen angesetzt.
- Bzgl. des Parkplatzgeschehens wurde vereinfacht angesetzt, dass in den Ruhezeiträumen morgens (06.00 – 07.00 Uhr) und abends (20.00 Uhr – 22.00 Uhr) dasselbe stündliche Kfz-Aufkommen stattfindet, wie in den übrigen Tagstunden. Dieser Ansatz führt tendenziell zu höheren Geräuschmissionen, als tatsächlich zu erwarten sind.
- Impulshaltigkeiten in den Betriebsgeräuschen (z. B. durch Kofferraumschlagen, Einkaufswagen) wurden ebenfalls berücksichtigt.

Somit treten die prognostizierten Geräuschmissionen nur im ungünstigsten Fall auf. Die Beurteilungspegel des Anlagenlärms liegen auf der „sicheren“ Seite.

Beim **Verkehrslärm** hängt die Genauigkeit der Berechnungsergebnisse insbesondere von der Qualität der Ergebnisse des Verkehrsgutachtens ab. In diesem Zusammenhang sei darauf hingewiesen, dass Abweichungen im Verkehrsaufkommen von beispielsweise 10 % sich nur mit 0,4 dB auf den Verkehrslärmpegel auswirken. Bei einer „Klassenbreite“ von 5 dB in den Orientierungswerten / Grenzwerten (und üblicherweise auch in der Schallschutzdimensionierung) würde eine solche Abweichung nur unerheblich bemerkbar machen.

Des Weiteren kann zur Prognosegenauigkeit der Verkehrslärmberechnungen festgestellt werden, dass auch hier das Verkehrsaufkommen für die vormals geplante „große Lösung“ (Stand 2007) zugrunde gelegt wurde. Für die jetzt geplante „kleinere Lösung“ ist lt. Angaben des Verkehrsgutachters ein ca. 15 % niedrigeres Verkehrsaufkommen zu erwarten, wodurch sich die Beurteilungspegel tags rechnerisch noch um bis zu 1 dB reduzieren.

Somit spiegeln auch die Rasterlärmkarten der Verkehrslärmberechnung die Obergrenze der langfristig zu erwartenden Geräuschmissionen wieder.

Fazit:

- Das vorgesehene Nutzungskonzept ist aus schalltechnischer Sicht ohne Einschränkung umsetzbar.

- Die Zusatz-Verkehrslärmbelastungen durch das Fachmarktzentrum sind im Sinne der Verkehrslärmregelwerke als „nicht wesentlich“ zu betrachten und in der hier angrenzenden Wohnnachbarschaft nach den Erkenntnissen der Akustik für den Menschen nicht wahrnehmbar.
- Die prognostizierten Geräuschimmissionen treten nur im jeweils angenommenen ungünstigsten Fall auf.
- Die Anforderungen an die technischen Außenanlagen, wie z. B. Lüftungs- oder Kühlaggregate, sind im Rahmen des nachgeschalteten Baugenehmigungsverfahrens festzulegen. Der Planvollzug ist uneingeschränkt gewährleistet.

Auf die schalltechnische Untersuchung im Einzelnen wird verwiesen. Sie wird dem Bebauungsplan beigelegt.

7. Festsetzungen und Regelungen

Grundlage der Festsetzungen sind die Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) in der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz am 12.12.2006 (GV NRW S. 615).

In dem Bebauungsplan „Einzelhandelszentrum Leukbachtal“ werden künftig Flächen für Sonstiges Sondergebiet (SO Großflächiger Einzelhandel) und Verkehrsflächen festgesetzt.

7.1 Art der Nutzung

(Hinweis: Der Wortlaut der Textfestsetzung ist nachfolgend in schwarzer Umrahmung zu informativen Zwecken wiedergegeben. Anschließend erfolgt die Begründung der getroffenen Regelungen).

1. Art der baulichen Nutzung, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches – BauGB

Sonstiges Sondergebiet (SO) „Großflächiger Einzelhandel“

Das Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ dient der Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben u.a. in Form von Fachmärkten.

1.1 Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO wird festgesetzt:

1.1.1 Zulässig sind:

- ein Selbstbedienungswarenhaus (SB-Warenhaus) mit Getränkemarkt und einer Gesamtverkaufsfläche von bis zu 5.500 m²;
- ein Bau- und ein Gartenmarkt mit bis zu 6.550 m² Gesamtverkaufsfläche, wobei die Verkaufsfläche der Randsortimente insgesamt nicht mehr als 10 % der Gesamtverkaufsfläche des Fachmarktes betragen darf und in einem funktionalen Verhältnis zum bau- und gartenmarktspezifischen Sortiment stehen muss;
- ein Computer/Elektro-Fachmarkt mit bis zu 800 m² Gesamtverkaufsfläche.

1.1.2 Ergänzend sind zulässig:

- eine offene Stellplatzanlage mit maximal ca. 470 Stellplätzen einschließlich deren Zu- und Abfahrten;
- Betriebs- und Lagereinrichtungen sowie Einrichtungen zur Warenanlieferung einschließlich Einrichtungen und Anlagen zum Be- und Entladen von Fahrzeugen und deren Zu- und Abfahrten sowie bauliche Vorkehrungen und Anlagen zum Schallschutz;
- die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie

zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt wurden;

- Räume, Einrichtungen und Anlagen der jeweiligen Verwaltung der Betriebe sowie der jeweiligen haustechnischen Infrastruktur;
- eine freistehende Werbeanlage in Form eines Werbepylones mit einer Oberkante von max. 178,00 m ü. NN und einer Grundfläche (inklusive Überkragung) von nicht mehr als 50 m².

Begründung der Festsetzung „SO-Großflächiger Einzelhandel“

a) Die Planung sieht „Sonstiges Sondergebiet“ (SO-Gebiet für großflächigen Einzelhandel) vor.

Für die SO-Flächen ist die Zulassung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben überwiegend in Form von Fachmärkten vorgesehen.

Für Fachmärkte kann allgemein die folgende Definition heran gezogen werden:

„Der Fachmarkt ist ein meist großflächiger Einzelhandelsbetrieb, der ein breites und oft auch tiefes Sortiment aus einem Warenbereich (z. B. Bekleidungsfachmarkt, Schuhfachmarkt) einem Bedarfsbereich (z. B. Sportfachmarkt, Baufachmarkt) oder einem Zielgruppenbereich (z. B. Möbel- und Haushaltswarenfachmarkt für designorientierte Kunden) in übersichtlicher Warenpräsentation bei tendenziell niedrigen bis mittleren Preisniveau anbietet.“¹

Vorsorglich etwaig dahin gehenden Bedenken Rechnung tragend, am Planstandort könne auch ein Einkaufszentrum mit ganz überwiegend kleineren Einzelhandelsgeschäften angesiedelt werden und in der Folge sei dann von anderen Auswirkungen als den im raumordnerischen Verfahren (vg. Kap. 6.1) geprüften auszugehen, wurden die Regelungen im Bebauungsplanentwurf dahingehend getroffen, dass sich das Planvorhaben **nur aus einem** SB-Warenhaus und **einem** Bau- / -Gartenmarkt (als jeweils großflächige Einzelhandelsbetriebe mit VK \geq 800 m²) sowie nur **einem** Elektrofachmarkt mit bis zu 800 m² VK zusammensetzen kann. Eine andere Projektausgestaltung ist im Rahmen der getroffenen Festsetzungen, die dem bindenden raumordnerischen Entscheid folgen, nicht möglich und auch nicht gewollt.

Kleinere ergänzende Waren- und Dienstleistungsangebote vor der Kassenzone des SB-Warenhauses (Schnittblumenverkauf, Bistro, Backwarenverkauf, Frisör, Schlüsseldienst etc.) sind dabei regelmäßig als üblicher Teil eines SB-Warenhauses anzusehen. Solche sind auch heute bereits am TOOM-Standort Wiltinger Straße vorhanden und sollen mit umgesiedelt werden können.

Vor diesem Hintergrund sieht die Stadt auch nicht die Problematik, bei einer eventuellen ergänzenden Realisierung kleinster zusätzlicher Betriebseinheiten vor der Kassenzone, diese dann als Teil des SB-Warenhauses zu beurteilen, weil solche am zu verlagernden SB-Warenhaus-Standort Wiltinger Straße bereits bestehen und ein „Mitumsiedeln“ an den Planstandort dem Prüfkonzep des raumordnerischen Verfahrens entspricht. Ob also beispielsweise der Sortimentsbereich Backwaren innerhalb der Kassenzone des SB-Warenhauses oder vor dieser zusätzlich angeboten wird, ist hinsichtlich der städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens unerheblich. Es ergibt sich üblicherweise kein substantieller Unterschied, in wie vielen Betriebseinheiten das Sortiment angeboten wird. Entscheidend ist allein, dass die geprüfte und raumordnerisch genehmigte Gesamtverkaufsfläche für den SB-Warenhaussortimentsbereich eingehalten wird, was festgesetzt wurde.

¹ Institut für Handelsforschung an der Universität zu Köln (IfH): Katalog E – Begriffsdefinitionen aus der Handels- und Absatzwirtschaft, 5. Ausgabe, Köln 2006.

Der mit der vorliegenden Konzeption angestrebte Festsetzungsgehalt lässt sich mit keiner anderen Festsetzung einer der in den §§ 2 bis 9 BauNVO aufgeführten Gebietsarten, auch nicht unter Anwendung der besonderen Gliederungsinstrumentarien des § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO, erzielen. Insbesondere die Festsetzung eines Kerngebietes (MK) gemäß § 7 BauNVO ist für eine Zulassung ausschließlich der vorgesehenen Nutzungen nicht geeignet. Das MK sieht hinsichtlich seiner Zweckbestimmung neben der Unterbringung von Handelsbetrieben gleichgewichtig auch die zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur vor. Das Plangebiet hingegen ist auf die Unterbringung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen und einen knapp unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit einzustufenden Elektrofachmarkt ausgerichtet. Vorgesehen sind darüber hinaus lediglich noch Verwaltungen der Betriebe und die dienenden Nutzungen, wie Stellplatzanlage, Warenanlieferung, Zu- und Abfahrten etc.

b) Die Ansiedlung der Nutzung in dem Sondergebiet auf der vorgesehenen Fläche erweist sich dabei als besonders geeignet, weil es dadurch zu einem Flächenrecycling des bislang als Sportanlage genutzten Geländes, welche an anderer Stelle in zeitgemäßer Form neu errichtet werden soll, kommt. Zudem kann auf diese Weise eine zusätzliche Anzahl innerstädtischer, durch den ÖPNV gut erschlossener Arbeitsplätze neu bereitgestellt werden. Die sozialräumlichen Bindungswirkungen der Innenstadt werden durch die Ausweitung zentraler Infrastrukturangebote verbessert.

c) Das festgesetzte Sondergebiet liegt in einem Mittelzentrum, ist also insoweit unter dem Aspekt unbedenklich, dass es im Rahmen der erfolgten landesplanerischen Zentrenzuordnung in Saarburg angesiedelt wird.

d) Das Planvorhaben ist besonders geeignet, die aufgezeigten Angebotslücken und Angebotsdefizite in Saarburg zu beheben und die Versorgung im Stadtgebiet damit qualitativ und quantitativ zu verbessern (vgl. CIMA Stadtmarketing Gesellschaft für gewerbliches und kommunales Marketing mbH, Köln, „*Verträglichkeitsgutachten zur Realisierung eines Fachmarktzentums in Saarburg*“, Stand Mai 2007, u.a. Kap. 4.3.)². Demnach realisiert der Saarburger Einzelhandel

- in der Warengruppe „Lebensmittel / Reformwaren“ eine Marktabschöpfung von 58. Dem realisierten Einzelhandelsumsatz von 34,0 Mio. €, steht ein Nachfragevolumen von 59,1 Mio. € gegenüber. Ein sehr hoher Anteil des Nachfragevolumens im abgegrenzten Marktgebiet wird an den Konkurrenzstandorten Konz, Losheim am See, Merzig, Mettlach sowie im Oberzentrum Trier gebunden. Eine gewisse Rolle spielt auch der „Tanktourismus“ in Richtung Luxemburg. Die mit Blick auf den ländlichen Einzugsbereich nur mäßige Marktabschöpfung signalisiert deutliche zusätzliche Bindungspotenziale in Saarburg.
- In der Warengruppe „Gesundheits- und Körperpflegeartikel“ beläuft sich die Markt-schöpfung auf 66. Vor dem Hintergrund des in diesem Sortiment fehlenden Angebots im Einzugsbereich sind auch hier Spielräume für eine deutliche zusätzliche Kaufkraftbindung in Saarburg gegeben.
- Bei einem realisierten Einzelhandelsumsatz in der Warengruppe „Bekleidung / Wäsche“ in der Stadt Saarburg von 7,3 Mio. € und einem Nachfragevolumen von 11,9 Mio. € im Einzugsbereich errechnet sich eine Marktabschöpfung von 61. Sie signalisiert eine gute Marktbearbeitung durch den örtlichen Einzelhandel. Die realisierte Marktabschöpfung ist insbesondere vor dem Hintergrund des Wettbewerbs zum Oberzentrum Trier beachtlich. Eine gewisse Rolle spielt hier ebenfalls die Bindung touristischer Potenziale. Im qualitätsorientierten Segment sind die Potenziale in

² Die Verträglichkeitsuntersuchung der CIMA war Gegenstand des raumordnerischen Prüfverfahrens.

Saarburg ausgeschöpft, begrenzte Spielräume dürften im konsumigen und discountorientierten Segment gegeben sein, so die Gutachter der CIMA.

- Die Warengruppe „Schuhe / Lederwaren“ realisiert in Saarburg eine Marktabschöpfung von 46. Damit dürfte nach gutachterlicher Auffassung noch Luft für ein maßvolles Entwicklungspotenzial gegeben sein.
- Der Einzelhandel in der Warengruppe „Elektrogeräte / Unterhaltungselektronik / Foto / PC“ ist in Saarburg bisher ausschließlich kleinflächig strukturiert. Dementsprechend resultiert in diesem Segment eine äußerst geringe Marktabschöpfung von 19. Der überwiegende Teil des sortimentsspezifischen Nachfragevolumens fließt in die Konkurrenzstandorte Trier und Losheim am See ab. Eine Verbesserung des Angebotes in diesem Segment kann in überdurchschnittlichen Umfang zur Rückführung von Kaufkraftabflüssen führen.
- Im Segment „baumarktspezifische Sortimente“ realisiert der Einzelhandel in Saarburg einen Einzelhandelsumsatz von 7,3 Mio. €. Bei einem sortimentsspezifischen Nachfragevolumen von 14,0 Mio. € resultiert eine Marktabschöpfung von nur 52. In baumarktspezifischen Kernsortimenten liegt der in Saarburg realisierte Einzelhandelsumsatz nur bei 3,4 Mio. €. Damit dürfte im Baumarktsortiment mehr als die Hälfte des Nachfragevolumens im Marktgebiet an Saarburg vorbei fließen. Saarburg hat Profil in den gartencentrerlevanten Sortimenten. Hier dürfte der realisierte Umsatz bei rd. 3,8 Mio. € liegen, so das Verträglichkeitsgutachten der CIMA.

Abb. 20 im Verträglichkeitsgutachten³ dokumentiert die Marktabschöpfung des Einzelhandels in der Verbandsgemeinde Saarburg insgesamt am Nachfragevolumen im abgegrenzten Marktgebiet. Dabei werden auch die sortimentsspezifischen Saldokaufkraftabflüsse aus dem Einzugsbereich, die nicht in der Verbandsgemeinde Saarburg gebunden werden, ausgewiesen.

Insgesamt beläuft sich der Saldokaufkraftabschluss aus dem Einzugsbereich der Verbandsgemeinde Saarburg auf 58,6 Mio. €. In der Warengruppe „Lebensmittel / Reformwaren“ beläuft er sich auf 18,9 Mio. € (auf Abb. 20 im Gutachten wird verwiesen).

Mit Blick auf die Einzelhandelsstrukturen in der Verbandsgemeinde insgesamt sind zwei Marktabschöpfungsquoten spezifisch zu kommentieren:

- Vor dem Hintergrund der ergänzenden Nahversorgungsangebote in den vornehmlich ländlich strukturierten Gemeinden beläuft sich die Marktabschöpfungsquote in Bezug auf die Verbandsgemeinde insgesamt auf 68. Einem Einzelhandelsumsatz von 40,2 Mio. € steht das Nachfragevolumen im Einzugsgebiet von 59,1 Mio. € gegenüber.
- In den anderen Warengruppen bleiben in etwa die Marktabschöpfungsquoten auf dem Niveau des Saarburger Einzelhandels, da hier im übrigen Verbandsgemeindegebiet keine maßgeblichen Einzelhandelsquoten vorliegen.

In Bezug auf die Anforderungen aus § 2 Abs. 2 BauGB hinsichtlich **Nichtbeeinträchtigungsgesbot benachbarter zentraler Orte** kommt die Stadt Saarburg zu der folgenden Einschätzung:

Anforderung:

Durch die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben darf die Funktion benachbarter zentraler Orte und ihrer Versorgungsbereich nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

³ CIMA Stadtmarketing Gesellschaft für gewerbliches und kommunales Marketing mbH, Köln, „Verträglichkeitsgutachten zur Realisierung eines Fachmarktzentums in Saarburg“, Stand Mai 2007

Einschätzung:

Das projektierte Fachmarktzentrum in Saarburg mit einer Verkaufsfläche von 12.850 m² stärkt ausschließlich die Versorgungskompetenz des Mittelzentrums Saarburg. Kaufkraftabschlüsse aus dem Saarburg zu zuordnenden Einzugsgebiet werden reduziert. Es wird ein weitgehend ergänzendes Angebot geschaffen⁴.

Die in Abschnitt 5 des Verträglichkeitsgutachtens dokumentierten warengruppenspezifischen Wirkungsanalysen belegen, dass die Funktion benachbarter zentraler Orte und ihrer Versorgungsbereiche nicht beeinträchtigt wird. Zum überwiegenden Teil werden Umsatzverlagerungen aus Fachmarktstandorten und Fachmarkttagglomerationen realisiert, die durch eine geringere städtebauliche Integration als der Standort des Projektvorhabens geprägt sind. Innerstädtische Haupteinkaufslagen werden kaum tangiert.

Die Anforderungen des Nichtbeeinträchtigungsgesetzes werden durch das Projektvorhaben erfüllt.

Gesamtfazit der Stadt:

Insgesamt wird seitens der Stadt Saarburg festgestellt, dass die Planung den verbindlichen Vorgaben des ergangenen raumordnerischen Entscheides entspricht. Das Ergebnis der raumordnerischen Prüfung und des durchgeführten Zielabweichungsverfahrens wurde durch verbindliche Festsetzungen bezogen auf das Sondergebiet umgesetzt.

In diesem Zusammenhang ist für die Stadt von besonderer Bedeutung, dass sich die zur zusätzlichen (also **Neu-**)⁵ Ansiedlung vorgesehenen Betriebstypen vorwiegend aus Angeboten des nicht zentrenrelevanten Einzelhandels zusammensetzen werden. Damit werden die Einzelhandelsstrukturen in den zentralen Versorgungsbereichen (Innenstadt) durch die nicht zentrenrelevanten Sortimente kaum tangiert bzw. sind - wie in der Auswirkungsanalyse⁶ dargestellt und im raumordnerischen Entscheid bestätigt - keine städtebaulichen Beeinträchtigungen der zentralen Versorgungsbereiche (Innenstadt) zu erwarten. Wesentliche städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen auf benachbarte zentrale Orte sind ebenfalls auszuschließen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß und der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

a) Grundflächenzahl (GRZ)

Die Festsetzung der GRZ, die zur Bemessung der zulässigen Grundfläche, die von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, heranzuziehen ist, wurde in dem Maße getroffen, wie es für die Realisierung des Vorhabens in der geplanten und durch Planzei-

⁴ ebenda. Da sich im Ergebnis des ergangenen raumordnerischen Entscheides (vg. Kap. 6.1 der Begründung) im Rahmen dieser Bauleitplanung eine Reduzierung des raumordnerisch und gutachterlich geprüften Planvorhabens ergab, stellt das Gutachten hinsichtlich seiner Auswirkungsanalysen eine Prognose dar, die gegenüber der nun geplanten „kleineren Lösung“ weitere Reserven beinhaltet.

⁵ gemäß den Erläuterungen in Kap. 2 und 4.3 der Begründung erfolgt die Ansiedlung des SB-Warenhauses lediglich als Standortwechsel eines bestehenden Marktes mit moderater Erweiterung

⁶ CIMA Stadtmarketing Gesellschaft für gewerbliches und kommunales Marketing mbH, Köln, das „*Verträglichkeitsgutachten zur Realisierung eines Fachmarktzentrums in Saarburg*“, Stand Mai 2007. Da sich im Ergebnis des ergangenen raumordnerischen Entscheides (vg. Kap. 6.1 der Begründung) im Rahmen dieser Bauleitplanung eine Reduzierung des raumordnerisch und gutachterlich geprüften Planvorhabens ergab, stellt das Gutachten hinsichtlich seiner Auswirkungsanalysen eine Prognose dar, die gegenüber der nun geplanten „kleineren Lösung“ weitere Reserven beinhaltet.

chen festgesetzten Form erforderlich und mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist.

Die festgesetzte GRZ von 0,5 bleibt dabei unter der für Sondergebiete in § 17 BauNVO enthaltenen Obergrenze zurück. Eine Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen analog § 19 Abs. 4 BauNVO wurde des weiteren aber bis GRZ 0,9 zugelassen, um die Planungsabsichten einschl. einer Stellplatzanlage sowie Zuwegungen, Abfallsammelbehälterstandorte, Feuerwehrbewegungsräume und –zufahrten etc. realisieren zu können. Dies ist gerechtfertigt und mit Verweis auf die noch vorhandenen Nutzungen der Sportanlagen mit nahezu vollflächiger Versiegelung auch vertretbar. Denn durch die Errichtung des Einzelhandelszentrums wird auch eine Vielzahl großflächiger Nebenanlagen - wie z.B. der Anlieferungshof, Zu- und Abfahrten zum Gelände, den Bedürfnissen des ruhenden Verkehrs dienende Anlagen - erforderlich, auf die nicht verzichtet werden kann, ohne öffentliche Belange, wie z.B. die ordnungsgemäße Bewältigung des ruhenden Verkehrs, zu vernachlässigen. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde (Wohn-) und Arbeitsverhältnisse werden in einem für die angestrebten Nutzungsarten ausreichenden Maß erfüllt. Das Gebiet wird insbesondere nicht von Wohnnutzungen geprägt sein. In Nachbarschaft zum Plangebiet befinden sich großzügige Grünanlagen, die den gebotenen Ausgleich zu der baulichen Verdichtung auf überbaubaren Flächen herbeiführen. Ebenso werden die Bedürfnisse des Verkehrs durch die angestrebte Dichte nicht eingeschränkt. Ganz im Gegenteil, die bauliche Dichte resultiert u. a. aus den Erfordernissen, welche die ordnungsgemäße Bewältigung der Anforderungen des ruhenden Verkehrs nach sich zieht. Durchgreifende öffentliche Belange, die den getroffenen Festsetzungen entgegenstehen, sind nicht ersichtlich.

b) Geschossflächenzahl (GFZ)

Eine GFZ wurde nicht festgesetzt. Diese ist hier entbehrlich, da durch die Bestimmung der zulässigen Grundfläche in Verbindung mit der Zahl der Vollgeschosse und der zulässigen Gebäudehöhe das städtebaulich Gewollte hinreichend bestimmt ist.

c) Höhe der baulichen Anlagen, Geschossigkeit

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wurde in Meter über NN in der Nutzungsschablone der Planurkunde im Einzelnen festgesetzt. Als Höhenbezugspunkt wurde die mittlere Höhe der derzeitigen Sportanlage (163,00 m ü. NN) den jeweiligen planerischen Festsetzungen zugrunde gelegt. Der Referenzpunkt für die NN-Bemessung wurde in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Mit den getroffenen Festsetzungen sollen folgende städtebauliche Ziele verfolgt werden:

Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“:

- Die Gebäudeteile in diesem Bereich werden in der Regel zweigeschossig wirkend in Erscheinung treten. Die Zweigeschossigkeit wurde auch als Obergrenze festgesetzt. Die als zulässig bestimmte Gebäudehöhe beträgt 11,0 m (163,00 m ü. NN + 11,00 m = 174,00 m ü. NN), um auch haustechnische Anlagen auf dem Dach, nicht jedoch Werbeanlagen, ggf. errichten zu können. Entsprechend erfolgte die gerundete Höhenfestsetzung ebenfalls mit 174,00 m ü. NN in der Planurkunde.

Werbepylon:

- Zudem wird ein Pylon zur einheitlichen und zusammengefassten Außenwerbung der im Einzelhandelszentrum anzusiedelnden Betriebe mit einer maximalen Oberkante von 178,00 m ü. NN (d.h. 15,00 m über Höhenbezugspunkt 163,00 m ü. NN) bei geringer Grundfläche (max. 50 qm inklusive der lediglich überkragten Fläche in senkrechter Projektion nach unten) zugelassen. Die Zulässigkeit weiterer Werbeanlagen nach Maßgabe des Bauplanungs- und Bauordnungsrechts

bleibt unberührt. Die gestalterischen Vorgaben als örtliche Bauvorschriften sind jedoch zu beachten.

7.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in dem Bebauungsplan mittels Baugrenzen festgesetzt.

Die festgesetzten Baugrenzen sollen grundsätzlich die Errichtung der nach dem bisherigen Stand der Entwurfspläne angedachten Baukubaturen ermöglichen, wobei Abweichungen durch ein Zurückbleiben von Fassadenabschnitten hinter den festgelegten Baugrenzen regelmäßig zulässig sind und auch gestattet werden sollen.

7.4 Bauweise

Die Festsetzung der Bauweise erfolgt als geschlossene Bauweise. Geschlossene Raumkanten sind städtebauliches Planungsziel dieser Bauleitplanung.

7.5 Flächen für Stellplätze und Garagen

Gemäß der rheinland-pfälzischen Bauordnung (Richtzahlen für den Stellplatzbedarf) wird durch das geplante Vorhaben bauordnungsrechtlich ein erheblicher Stellplatzbedarf abzudecken sein. Soweit die Verwaltungsvorschrift zu Stellplätzen und Garagen Mindest- und Höchstzahlen vorsieht, müssen die örtlichen Gegebenheiten berücksichtigt werden.

Da der vorliegende Bebauungsplan im Sinne einer Angebotsplanung zu verstehen ist, in deren Grenzen sich die künftige bauliche Nutzung des Grundstückes bewegen kann, bleibt eine abschließende Beurteilung von Stellplatzbedarf und -angebot dem später anzuschließenden konkreten Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.

Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist nach der Art der baulichen Nutzung gemäß Bebauungsplan eine Stellplatzanlage mit 470 Stellplätzen zulässig. Die bauordnungsrechtlich für die Nutzung des gesamten Plangebietes voraussichtlich erforderlich werdenden Stellplätze sind auf diese Art und Weise in ausreichendem Umfang innerhalb des Sondergebietes städtebaurechtlich realisierbar (vgl. Kreisverwaltung Trier-Saarburg, Untere Bauaufsicht vom 03.04.2009, Anforderung für *Großflächigen Einzelhandel*: 1 St. je 20 bis 30 qm Verkaufsnutzfläche, bei erfolgter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten = Verweis auf günstigen ÖPNV, fußläufige Erreichbarkeit und Stellplätze in Nachbarschaft, wie Saargalerie, City-Parkplatz etc.). Um einem auf Grund der spezifischen Anforderungen aus der späteren Objektplanung ggf. weitergehenden Stellplatzbedarf im Rahmen dieser Bauleitplanung angemessenen Rechnung zu tragen, wurden Stellplätze vorbeugend auch außerhalb der hierfür festgesetzten Flächen innerhalb des Baulandes zugelassen. In den Stellplatzanlagen sind im Übrigen anforderungsgemäß überdachte Unterstellplätze für Einkaufswagen zulässig.

7.6 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur Eingriffsfolgenminderung im Hinblick auf das Landschaftsbild und den Schutzgutkomplex Boden sowie Klima/Wasser/Luft erfolgt die Festsetzung randlicher Eingrünungsmaßnahmen, eine Vorgabe zur Stellplatzbegrünung sowie zur Dachbegrünung.

7.7 Örtliche Bauvorschriften (Gestalterische Regelungen)

Im raumordnerischen Entscheid (vgl. Kap. 6.1) wurde als eine verbindliche Maßgabe an die Bauleitplanung u.a. der Nachweis einer landschaftsverträglichen Gestaltung des Vorhabens gefordert. Der Erfüllung dieser Maßgabe dienen die getroffenen gestalterischen Regelungen. Sie wurden bezüglich Dachform (einschl. Dachbegrünung), Fassadengestaltung (einschl. Farbgebung) und der Zulässigkeit von Werbeanlagen im Einzelnen fixiert.

Dachform / Flachdachbegrünung

Begründung:

Es soll im Plangebiet eine ruhige, einheitlich geschlossene Dachlandschaft entstehen. Diesem Ziel dient die Festsetzung der Flachdachbauweise. Um eine extensive Begrünung der ansonsten stark einer sommerlichen Aufheizung unterworfenen großflächigen Gebäudeteile zu begünstigen, ist die Flachdachbauweise auch aus ökologischen (kleinklimatischen) Gründen sinnvoll. Die Dachbegrünung auf 7.500 qm Dachfläche wurde festgesetzt. Nicht einbezogen in diese Vorgabe wurden die Dachflächen des Gartencenterbereiches. Denn die durch diese Nutzung in der Regel bedingte Leichtbauweise (Gewächshäuser aus Glas etc.) lässt begrünte Flachdächer baukonstruktiv üblicherweise nicht zu.

Fassadengestaltung

Begründung:

Die Fassaden der Gebäude sollen auf den exponierten Seiten nicht durch grelle Intensivfarbtöne überbetont auffällig in Erscheinung treten. Intensivfarbgebungen wurden daher im Plangebiet nicht zugelassen und eine helle Farbgebung vorgegeben. Ausnahmen wurden für partielle Akzentuierungen (bspw. der Gebäudezugänge oder zur vertikalen Gliederung der Fassadenabläufe) zugelassen. Die zulässigen Farbgebungen wurden anhand der RAL-Karten definiert. Mischöne, nur innerhalb der zulässigen Farbspektren, sind aber möglich. Der vertikalen Gliederung der Fassaden sollen auch Berankungen in einem definierten Maximalabstand zueinander dienen.

Werbeanlagen

Begründung:

Werbeanlagen sind – wie es der Wortstamm bereits vermittelt - typischer Bestandteil gewerblicher Nutzungen. Um vermeidbaren Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch überzogen groß dimensionierte oder besonders auffällige Werbeeinrichtungen (z.B. blitzende oder blinkende Anlagen, überdimensionierte Farbbanner und Leuchtreklamen) zu begegnen, wurde die Zulässigkeit im Plangebiet beschränkt. Die Größe und Anzahl der Werbemöglichkeiten wurde begrenzt, Anlagen wurden auf den Dachflächen, also in besonders exponierter Lage, ausgeschlossen, blitzende und blinkende Werbeeinrichtungen sind nicht zulässig.

Die Befugnis zum Erlass gestalterischer Festsetzungen ist im Übrigen gegeben. Diese geht sogar über die Abwehr von Verunstaltungen hinaus. Sie erfasst die sogenannte positive Gestaltungspflege (vgl. OVG Münster, Urteil vom 7. November 1995 – 11 A 293/94 -, Fundstelle: juris). Die räumliche Begrenzung auf bestimmte bebaute oder unbebaute Teile des Gemeindegebiets bedeutet, dass eine Gestaltungssatzung i.S.d. § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO dann wirksam ist, wenn mit ihr eine gebietsspezifische gestalterische Absicht erfolgt wird, die dem Geltungsbereich der Satzung ein besonderes Gepräge gibt. Ein Gestaltungsziel, welches gleichermaßen für alle Ortsteile verfolgt werden könnte, vermag den Erlass einer Gestaltungssatzung hingegen nicht zu rechtfertigen (vgl. Jeromin/Schmidt/Lang, Kommentar zur LBauO, Band 1, Stand: November 2000, § 88, Rdnr. 8). Dies ist vorliegend aber auch nicht der Fall.

8. Erschließung

8.1 Straßenverkehr

Das Plangebiet ist straßenverkehrlich in Bezug auf die äußere Erschließung bereits ausreichend angebunden über eine bestehende Anschlussstelle zur B 407. Die Anbindung von Anlieferung und Kundenverkehr erfolgt über eine neu herzustellende Zufahrt von dieser im Bereich der Einmündung „In der Friedensau“. Die innere Erschließung des Geländes erfolgt von dort ausgehend für PKW- und LKW-Verkehre getrennt.

Im Rahmen einer zur Planung durchgeführten Verkehrsuntersuchung⁷ wurde festgestellt, dass eine angemessene Verkehrsqualität im Untersuchungsgebiet gewährleistet werden kann. Die Verkehrsuntersuchungen sind in Abstimmung mit der Stadt Saarburg und dem Landesbetrieb Mobilität (LBM) Trier als zuständige Straßenbaulastträger erarbeitet worden. Hierbei stand nicht nur der Nachweis ausreichender Verkehrsqualität der betroffenen Knotenpunkte **unter Berücksichtigung der neuen Einkaufsflächen** im Vordergrund. Vielmehr sollte der erweiterte Bereich des teilplanfreien Anschlusses an die B 407 mit untersucht und Maßnahmen und Empfehlungen **für eine attraktive, sichere und verständliche Anbindung der Innenstadt und des City-Parkplatzes** abgeleitet werden. Vor diesem Hintergrund ist die derzeit vorliegende Planung zur Änderung der Verkehrsanbindung im Anschlussbereich der B 407 entstanden, für die Baurecht im Rahmen eines **eigenständigen Bauleitplanverfahrens** zeitnah geschaffen werden soll (Aufstellungsbeschluss ist gefasst). Der Nachweis ausreichender Verkehrsqualität mit Realisierung des „FMZ Leukbachtal“ ohne Änderung der vorhandenen Verkehrserschließung im erweiterten Umfeld war daher nie Gegenstand einer verkehrlichen Betrachtung. Dies insbesondere auch vor dem Aspekt, dass das vorhandene Straßennetz und die betroffenen Knotenpunkte baulich so ausgestaltet sind (teilplanfreier Anschluss und separate Ein- und Abbiegespuren in allen Knotenpunkten), dass die zusätzlich durch das „*Einzelhandelszentrum Leukbachtal*“ zu erwartenden Belastungen problemlos abgewickelt werden können. Aus verkehrsplanerischer Sicht werden daher durch das neue Einzelhandelszentrum keine planerischen Konflikte hervorgerufen, die innerhalb dieses Bebauungsplanverfahrens mit zu lösen sind. Die Vorgehensweise zur Aufstellung einer eigenständigen Bauleitplanung bezogen auf die geplanten Netzergänzungen ist daher nicht zu beanstanden.

In der durchgeführten Verkehrsuntersuchung wurde zu Grunde gelegt, dass für das geplante Fachmarktzentrum künftig mit einer **Querschnittbelastung (Zu- und Abfahrer) von rd. 5.700 Kfz/24h** zu rechnen ist (vgl. Kap. 3 der „*Verkehrsuntersuchung B 407 Anbindung geplanter Einzelhandelsstandort – Ergänzung der vorliegenden Untersuchung von Juli 2006*“, aktueller Stand 04/2007).

Die für die Kapazitätsbetrachtung zugrunde zu legende Spitzenstunde wurde im Gutachten auf Grundlage vergleichbarer Projekte mit dem Faktor 1/8 aus den Tageswerten ermittelt. D.h. für die **Spitzenstunde ist mit rd. 350 Zu- und 350 Abfahrern** zu rechnen. Im Vergleich zu den Ansätzen aus der Verkehrsuntersuchung von Juli 2006 **erhöht** sich demnach für die **maßgebende Spitzenstunde die Belastung um rd. 130 Zu- und 130 Abfahrer**.

Das wie vor ermittelte Verkehrsaufkommen stellt den insgesamt für den geplanten Einzelhandelsstandort zu erwartenden Verkehr dar. In Realität werde dieser Verkehr nicht komplett als zusätzlicher Neuverkehr auftreten, sondern zu gewissen Teilen aus sog. „**gebrochenen Durchgangsverkehr**“ (Mitnahmeeffekt) bestehen, so die Gutachter der VKON. Darunter seien Fahrten zu verstehen, die auch heute schon an der geplanten Nutzung vorbeiführen und in Zukunft lediglich hier unterbrochen werden. Der Anteil solcher Fahrten schwanke je nach Lage und Größe des Objektes zwischen 5% und 30%. In der vorliegenden Verkehrsuntersuchung wurde auf eine **Berücksichtigung des gebrochenen Verkehrs zugunsten einer „auf der sicheren Seite“ liegenden Annahme verzichtet**.

In der Anlage 3 der Untersuchung (auf diese wird verwiesen) sind die neuen Belastungen des **Planfalls „Fachmarktzentrum“** für das **Prognosejahr 2020** [Kfz/24h, NormalWerkTag] dargestellt.

Anlage 4 der Untersuchung enthält den **Differenzenplan zum Prognose-Nullfall (P0) 2020**. Aufgrund der geänderten Rampenführung sind die höchsten Zunahmen (5.600 Kfz/24h bzw. 6.000 Kfz/24h) zwischen der Heckingstraße und dem geplanten Kreisverkehrsplatz bzw. zwischen Kreisverkehrsplatz und Anbindung B407 zu erwarten.

⁷ Ingenieurbüro für Straßen- und Verkehrsplanung VKON KG, Trier - *Verkehrsuntersuchung B 407 Anbindung geplanter Einzelhandelsstandort – Ergänzung der vorliegenden Untersuchung von Juli 2006*“, aktueller Stand 04/2007

In der im Rahmen der Untersuchung sodann durchgeführten **Kapazitätsbetrachtung** erfolgten die Berechnungen auf der Basis des „Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS 2001)“ für die einzelnen Knotenpunktsformen.

Die für die Kapazitätsbetrachtung erforderlichen **Knotenstrombelastungen** sind in Anlage 3 der Untersuchung dargestellt, auf die – wie dargelegt wurde - verwiesen wird.

Das Verkehrsgutachten wird insgesamt mit öffentlich ausgelegt werden.

8.2 Entwässerung Schmutzwasser

Die Schmutzwässer werden über die vorhandenen Kanaltrassen der Gruppenkläranlage zugeleitet.

8.3 Entwässerung Niederschlagswasser

Fließgewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden; Vorfluter ist der Leukbach unmittelbar östlich am Plangebietsrand in Tiefenlage vorbeiführend.

Es liegt das Entwässerungskonzept der Hömme GbR, Pölich, mit Stand 08.10.2008 vor. Darin heißt es u.a. wie folgt:

„Konzept zur Regenwasserretention

Generell ist vorgesehen, das Regenwasser möglichst im hangseitigen Geländebereich und in der Fläche zu halten, wobei die durch das Projekt vorgegebenen Baustrukturen übernommen werden.

Lediglich im Bereich sehr starker Flächenbeanspruchung durch Versiegelung sind in die baulichen Anlagen übergreifende Maßnahmen wie unterirdische Rigolen, Sickerrohre bzw. auch Verbindungsrohre sowie ein Gründach vorgesehen.

Bei entsprechender baulicher Realisierung können diese Komponenten jedoch über die Funktion der notwendigen Retention hinaus für das Projekt förderliche Aufgaben übernehmen, so z. B.:

- unterirdische Rigolen in Form von groben Gesteinspaketen zur Verbesserung der Standfestigkeit des Untergrundes bzw. zum Abfangen von bergseitigem bzw. Hang-Sickerwasser,*
- Gründächer zur Vorreinigung von Brauchwasser, zum Schutz der Flachdach-Konstruktion, zur Verbesserung der örtlichen Ökologie, als gestalterisches Element.*

(...)

Das Rückhaltesystem besteht aus 4 Komponenten:

*a) **Mulden** je nach der örtlich möglichen Breite mindestens von 40 cm tief, mit modellierten flachen Böschungen, wechselnden Böschungsneigungen, Ausrundung an Böschungsfuß und -krone; **Schotterarseneindeckung; Schotterunterbau** (auch in den seitlichen Muldenwangen) **mindestens 80 cm** tief. Alle Mulden stehen untereinander im Verbund. Es sind keine Sickerleitungen vorgesehen.*

*b) **Sickerbankett** in durchschnittlich **3,00 m Breite** und mit einem **Schotteraufbau, mindestens 20 cm** stark, darüber **Schotterrasen** - nur für die Bankett-Entwässerung der leukseitigen Umfahrt in vorgesehener Ausbaubreite und nur mit breitflächiger, d. h. keiner kanalisierten Einleitung in das Bankett.*

c) Rigolen unter dem Straßenkörper - zur Rückhaltung der bilanzmäßig restlich verbleibenden Regenwassermenge. Je nach tatsächlicher örtlicher Ausführung ist die Bilanz innerhalb der Regenwasser-Eckwerte nachzukorrigieren, der **Schotterkörper** ist je nach erforderlichem Speichervolumen zu bemessen. Erforderliche **Verbindungsleitungen, Sickerleitungen** bei örtlich geeigneten Bodenaufschlüssen, **Untergrundverbesserungen, Hangwasserdrainagen** können kombiniert werden, wenn die Funktion der Rigole dabei erhalten bleibt.

d) Flachdachbegrünung auf mindestens 7500 qm; das restlich abfließende Dach-Regenwasser ist nach einer möglichen Nutzung als **Brauchwasser bzw. Löschwasser** einer **weiteren Rückhaltung** im übrigen Rückhaltesystem zuzuführen.

e) Ablauf nur als Not-Überlauf in die Leuk, wenn die Retentionsanlage überlastet ist, und als **gedrosselter Ablauf zur Entleerung der Retentionsanlage**, wenn der Abfluss in der Leuk zurückgeht und die Versickerung nicht ausreicht. In die Kanalisation sollte generell kein Regenwasser eingeleitet werden.

(...)

Empfehlungen für die Festsetzungen im Rechtsplan

Folgende Punkte sollten in den Festsetzungen, ersatzweise den Hinweisen des Bebauungsplanes zum Ausdruck kommen:

- Als generelle Vorgabe gilt die **Rückhaltung von rd. 1.900 cbm Regenwasser** mit entsprechend vorzuhaltenden Kapazitäten. Ergeben sich baubedingt, bzw. aus dem örtlichem Erdaufschluss notwendige Veränderungen in der Verteilung auf die jeweiligen Rückhalte-Komponenten, so ist ein entsprechender Nachweis zu führen. Dabei ist das System der breitflächigen Versickerung aufbauend auf mehreren Komponenten jedoch weiter durchgängig beizubehalten.

- **Mulden** je nach der örtlich möglichen Breite **mindestens von 40 cm tief**, mit modellierten flachen Böschungen, wechselnden Böschungseigungen, Ausrundung an Böschungsfuß und -krone; **Schotterraseneindeckung; Schotterunterbau mindestens 80 cm tief**. Alle Mulden stehen untereinander im Verbund.

- **Sickerbankett** in durchschnittlich **3,00 m Breite** und mit einem **Schotteraufbau, mindestens 20 cm stark**, darüber **Schotterrasen** - nur für die Bankett-Entwässerung der leukseitigen Umfahrt in vorgesehener Ausbaubreite und nur breit-flächige Einleitung in das Bankett.

- **Rigolen unter dem Straßenkörper** - zur Rückhaltung der bilanzmäßig restlich verbleibenden Regenwassermenge. Je nach tatsächlicher örtlicher Ausführung ist die Bilanz innerhalb der Regenwasser-Eckwerte nachzukorrigieren, der **Schotterkörper** ist je nach erforderlichem Speichervolumen zu bemessen.

- **Flachdachbegrünung auf mindestens 7500 qm**; das restlich abfließende Dach-Regenwasser ist einer **weiteren Rückhaltung** im übrigen Rückhaltesystem zuzuführen.

- Ablauf nur als Not-Überlauf in die Leuk, wenn die Retentionsanlage überlastet ist, und als gedrosselter Ablauf zur Entleerung der Retentionsanlage, wenn der Abfluss in der Leuk zurückgeht und die Versickerung nicht ausreicht.“

Jede Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet – wie sie gemäß der voranstehenden Erläuterungen des Entwässerungskonzeptes angedacht ist - unterliegt der wasserrechtlichen Erlaubnispflicht. Über diese ist im Rahmen dieser Bauleitplanung nicht zu befinden. Daher bedarf es auch keiner dahin gehenden Festsetzungen im Bebauungsplan. Vielmehr bleiben die weiteren Regelungen und Abstimmungen den anschließenden, insbesondere bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren vorbehalten. Es erfolgen die entsprechenden Hinweise in der Planurkunde. Der Planvollzug ist vor diesem Hintergrund ausreichend gewährleistet, was an dieser Stelle – wie geschehen - darzulegen und zu begründen war.

Die Festsetzung der Dachbegrünung (siehe oben) erfolgt im Übrigen aus naturschutzfachlichen Erwägungen, ist also städtebaulich begründet.

8.4 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an das örtliche Netz gewährleistet (Schreiben der Verbandsgemeindewerke Saarburg vom 15. Januar 2009).

9. Umweltbericht

Zur Planung wurde ein Umweltbericht erstellt (vgl. Anlage 1 zu § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB) Dieser fasst die Ergebnisse der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB über den Bebauungsplan „Einzelhandelszentrum Leukbachtal“ zusammen. Der Umweltbericht berücksichtigt auch die Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Er ist dieser Begründung beigelegt.

10. Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich, da die Flächen, auf denen die beabsichtigte Bebauung innerhalb des Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandel“ erfolgen soll, eigentumsrechtlich zur Verfügung stehen.

11. Kosten

Für die Erarbeitung der städtebaulichen Pläne und die Fachgutachten zum vorliegenden Bebauungsplan entstehen der Stadt Saarburg keine Kosten, da diese von der KR GmbH übernommen werden. Die Baumaßnahmen auf den Sondergebietsflächen werden die Stadt ebenfalls nicht mit Kosten belasten, da sie nicht von ihr ausgeführt werden.

Die erforderlichen Maßnahmen der äußeren Erschließung übernimmt die Stadt Saarburg im Zusammenwirken mit dem Baulastträger. Die abwägenden Entscheidungen hierüber erfolgen aber in einem eigenständigen Bauleitplanverfahren, welches eingeleitet wurde. Eine zeitnahe Umsetzung wird dadurch ermöglicht.

Gegen die Realisierung des Bebauungsplanes bestehen haushaltsrechtlich keine Bedenken.

Diese Begründung wird gemäß § 9 Abs. 8 BauGB dem Bebauungsplan beigelegt.

Saarburg, den

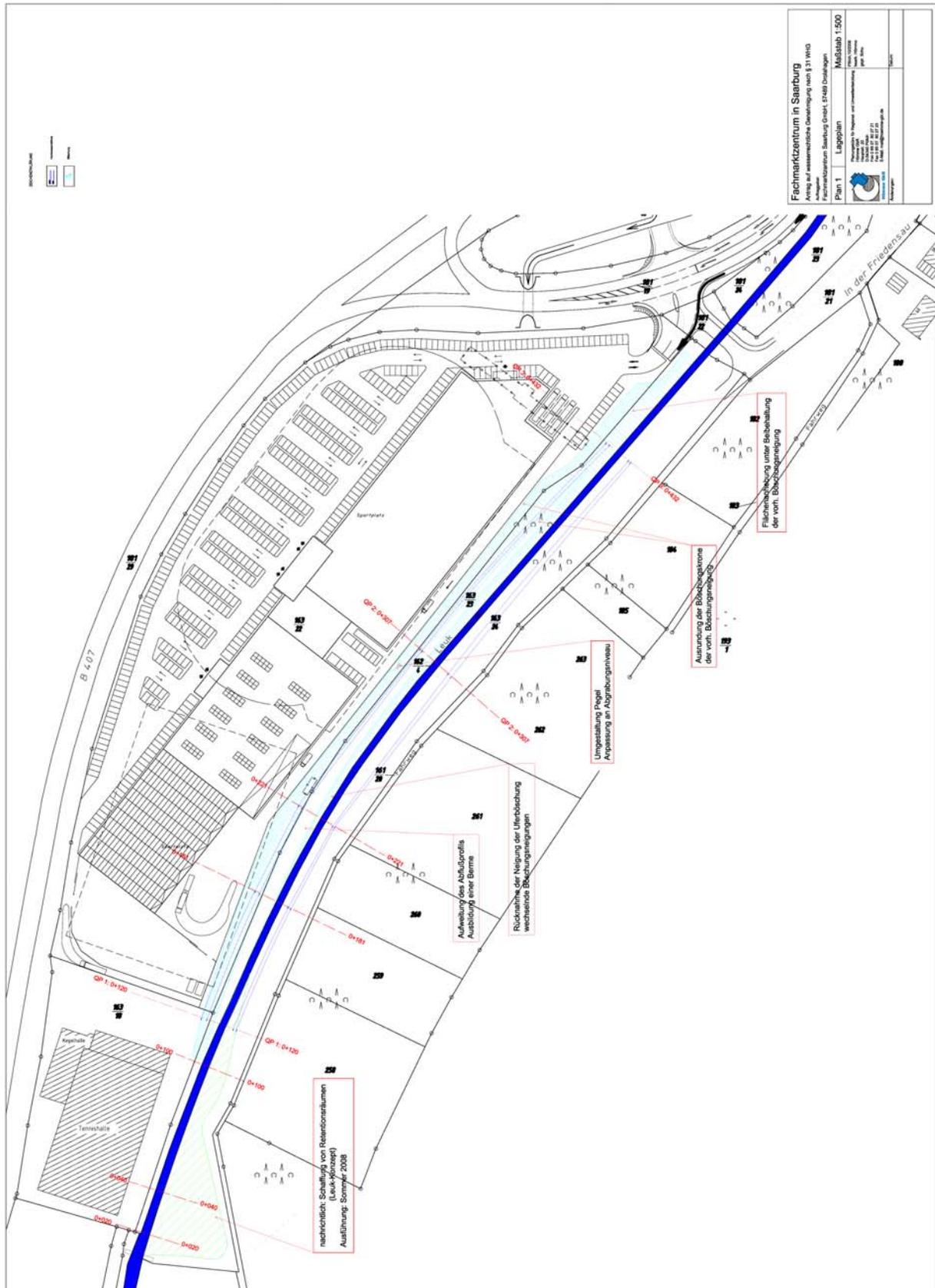
.....

Dixius
Stadtbürgermeister

Bearbeitet für die Stadt Saarburg:

.....

Lang
B.K.S. Stadtplanung GmbH, Trier



Anhang: Skizzenhafte (informative) Darstellung der Gewässerausgleichsmaßnahmen an der Leuk, die wasserrechtlich geregelt werden (Darstellung ohne Normcharakter).