



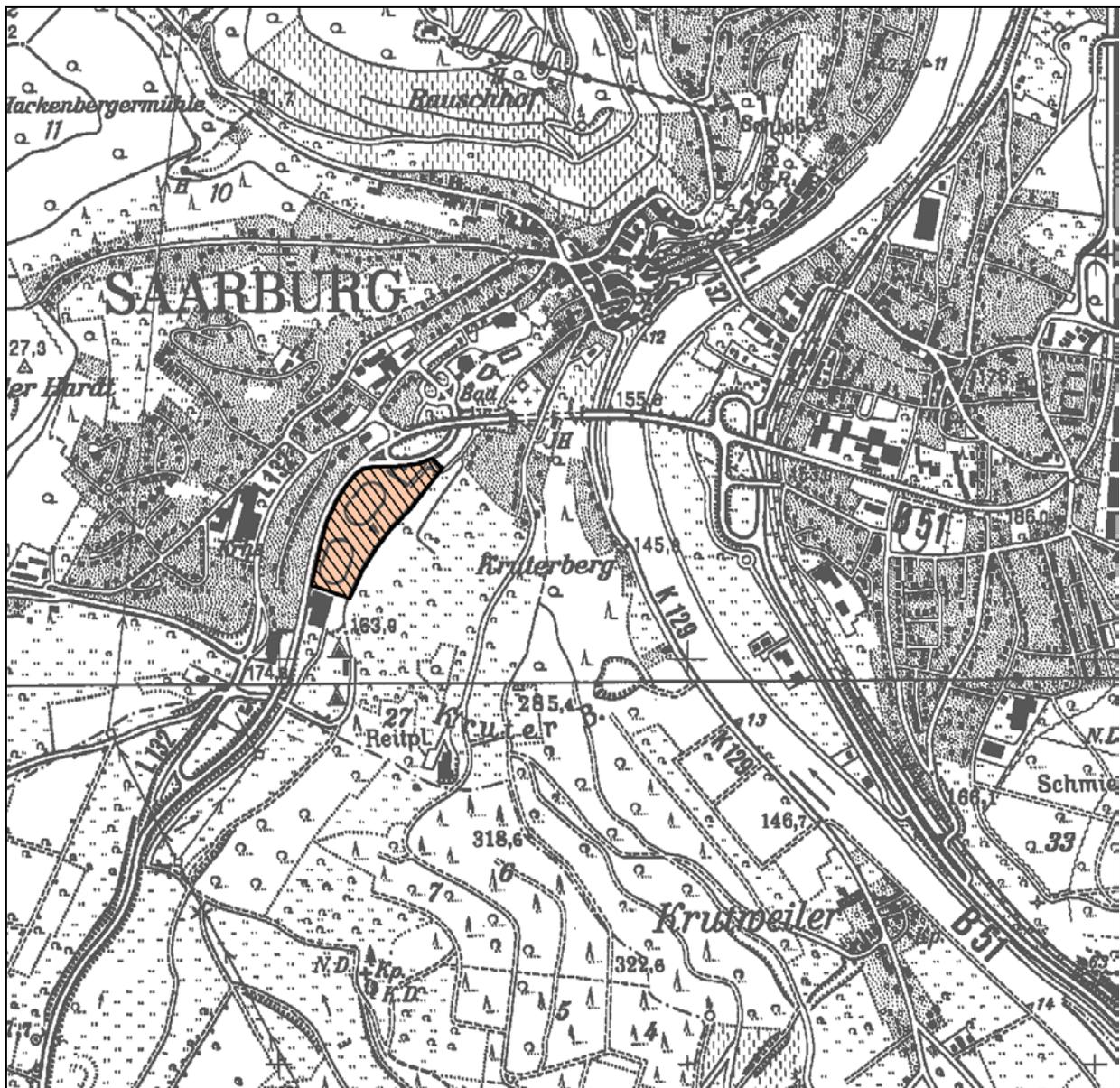
Stadt Saarburg

Begründung

Verfahren gemäß § 13a BauGB - Bebauungsplan der Innenentwicklung

Zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Einzelhandelszentrum Leukbachtal“

Stand: 29.04.2014



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

Verwendete Kartenunterlagen:

Digitale Datenbestände, ausgegeben durch die Verbandsgemeinde Saarburg im Februar 2014

Planverfasser:

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

INHALTSVERZEICHNIS

1. Planungsanlass.....	3
2. Plangebiet.....	5
3. Zum Planverfahren.....	6
4. Zu den Festsetzungen	6
4.1 Art der baulichen Nutzung	6
4.2 Maß der baulichen Nutzung	15
4.3 Überbaubare Grundstücksflächen	16
4.4 Bauweise	17
4.5 Flächen für Stellplätze und Garagen	17
4.6 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	17
4.7 Örtliche Bauvorschriften (Gestalterische Regelungen).....	17
5. Erschließung	19
5.1 Straßenverkehr	19
5.2 Entwässerung Schmutzwasser	19
5.3 Entwässerung Niederschlagswasser	19
5.4 Wasserversorgung.....	19
6. Umweltbelange.....	19
7. Bodenordnung	22
8. Kosten	22

1. Planungsanlass

Mit dem Bebauungsplan *Einzelhandelszentrum Leukbachtal* hatte die Stadt Saarburg 2009 die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung eines neuen Einkaufsstandortes, südlich an die Innenstadt angrenzend, geschaffen. Festgesetzt ist darin *Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“* mit den zulässigen Nutzungsarten eines SB-Warenhauses, eines Bau- und Gartenmarktes, eines Elektrofachmarktes sowie einer Stellplatzanlage. Die Planung diente u.a. der Verlagerung des bisherigen toom-SB-Warenhauses vom Stadtteil Beurig an den Planstandort. Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplanes war das Ergebnis eines positiven raumordnerischen Entscheids mit Datum vom 04.07.2008, einher gehend mit der Zulassung einer Abweichung vom städtebaulichen Integrationsgebot unter der Maßgabe einer Reduzierung des Planvorhabens in dem im raumordnerischen Entscheid umschriebenen Umfang.

Zwischenzeitlich wurden das *Stadtentwicklungskonzept 2020* sowie das *Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Saarburg* aufgestellt und durch den Stadtrat beschlossen. In diesem Zusammenhang wurde der Standortbereich auch als **Versorgungsschwerpunkt („Zentraler Versorgungsbereich“)** zur funktionalen Unterstützung des *Zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt* bestimmt.

Im *Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Saarburg* heißt es zum Standortbereich „Leukbachtal“ und geplante Entwicklung wie folgt:

„Die Einzelhandelsentwicklung in Saarburg soll sich gemäß Stadtentwicklungskonzept 2020 zukünftig auf die folgenden Standorte konzentrieren

- A) Stadtkern/Altstadt Saarburg einschließlich Heckingstraße*
- B) Ortskern Beurig (vorhandene Einzelhandelslagen)*
- C) Sondergebiet großflächiger Einzelhandel im Bereich des Bebauungsplans „Einzelhandelszentrum Leukbachtal“*
- D) Nahversorgungsstandort Beurig im Bereich der Konversionsflächen*

Die im Stadtentwicklungskonzept dargestellte räumliche Angebotsstruktur fungiert als eine wichtige Grundlage zur Definition zentraler Versorgungsbereiche sowie sonstiger, für die Versorgung wichtiger Bereiche im Einzelhandels- und Zentrenkonzept. Neben diesen Strukturdaten wurden auch die im Stadtentwicklungskonzept vorgeschlagenen Entwicklungsempfehlungen für das Einzelhandels- und Zentrenkonzept berücksichtigt.“¹

Zur funktionalen Bedeutung des Areals und dessen Einordnung in das Zentrenkonzept der Stadt wird darin weiter ausgeführt:

„Der Standortbereich „Leukbachtal“ liegt im Hauptort Saarburg südlich der Innenstadt und der angrenzenden zentralörtlichen Dienstleistungseinrichtungen (u. a. Schwimmbad, Schulen, Kreiskrankenhaus). Am Standort befindet sich aktuell ein toom-SB-Warenhaus. Die dem SB-Warenhaus angegliederte Stellplatzanlage war bereits zum Zeitpunkt der vorherigen Sportplatznutzung vorhanden und als Parkreserve für die Altstadt etabliert.

Der Standortbereich liegt am südlichen Zugang zur Kernstadt von Saarburg in einer Distanz von rd. 700 m zur geographischen Mitte der historischen und denkmalgeschützten Altstadt.

¹ BBE Handelsberatung (2013): Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Saarburg - Endbericht - Köln, Seite 17

Die **verkehrliche Anbindung** des Mikrostandortes verläuft nördlich über die B 407 / Abfahrt Friedensau. Insgesamt stehen auf dem Grundstück zum aktuellen Zeitpunkt rd. 300 Pkw-Stellplätze zur Verfügung.

An den **ÖPNV** ist das Areal über die das Stadtgebiet erschließenden Buslinien durch mehrere Bushaltestellen in kurzer Distanz sehr gut angebunden. Die fußläufige Erreichbarkeit für die umgebende Wohnbevölkerung ist durch straßenbegleitende Fußgängerwege gesichert.

Zur nachhaltigen Sicherung der mittelzentralen Versorgungsfunktion sind Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Kernsortimenten, die aufgrund ihrer Standortanforderungen innerhalb der gewachsenen Geschäftslagen der Innenstadt nicht angesiedelt werden können, ausnahmsweise an einem genau definierten Standort zulässig der die Innenstadt funktional fortsetzt.

Zu diesem Zweck wird das Areal im Bereich der **Friedensau als zentraler Versorgungsbereich** zur funktionalen Unterstützung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt bestimmt. Die Friedensau soll zukünftig diejenigen Einzelhandelsnutzungen aufnehmen, die den Branchen- und Betriebsformenmix der bestehenden Hauptgeschäftslagen sinnvoll ergänzen. Es muss dabei eine einzelfallbezogene Prüfung des Vorhabens anhang der folgenden **betrieblichen und raumfunktionalen Ausnahmekriterien** durchgeführt werden, die erfüllt werden müssen:

Betriebliche Kriterien

- In der Regel eingeschossige Verkaufsfläche notwendig,
- großer Verkaufsflächenbedarf,
- hoher Stellplatzbedarf am Objekt,

Raumfunktionale Kriterien

- fehlende Entwicklungsflächen im zentralen Versorgungsbereich von Saarburg,
- Standortalternativen im Hauptzentrum geprüft,
- Verträglichkeitsnachweis.

Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereichs Friedensau

- Der zentrale Versorgungsbereich Friedensau unterstützt die Innenstadt Saarburg funktional. Deshalb stellt er ebenfalls einen Versorgungsschwerpunkt für die gesamte Stadt Saarburg und das Marktgebiet des Mittelzentrums dar. Der Standort dient der Versorgung mit innenstadtrelevanten Waren des mittel- und langfristigen Bedarfs, deren Betriebsformen innerhalb der Innenstadt baulich nicht integriert werden können.

Diese Option resultiert rein aus funktionalen Gesichtspunkten und verfolgt das Ziel der Stabilisierung der mittelzentralen Versorgungsfunktion der Stadt. Die städtebauliche Verträglichkeit entsprechender Maßnahmen ist am Standort - der als Sondergebiet SO Einzelhandel planerisch zu fassen ist - auf Basis der Vorgaben aus § 11 Abs. (3) BauNVO zu berücksichtigen.

- Zusätzlich hat der zentrale Versorgungsbereich die Aufgabe, insbesondere für die Bevölkerung des südlichen Hauptortes Saarburg, eine wohnungsnah Grundversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs sicherzustellen.

Sortimentsausrichtung des zentralen Versorgungsbereichs Friedensau

- *In der Friedensaue sind klein- und großflächige Einzelhandelsbetriebe aller Sortimente unter Berücksichtigung der oben dargestellten Einzelfallprüfung zulässig. (Die Definition der für Saarburg innenstadtrelevanten Waren erfolgt in Kap. 9.2: Saarburger Liste).“*

In einem nächsten Schritt wurde Oktober 2013 bezogen auf den hier in Rede stehenden Standortbereich, welcher im *Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Saarburg* – wie vorstehend ausgeführt wurde - als „*Zentraler Versorgungsbereich Friedensaue*“ benannt ist, eine zusätzliche Sortimentsliste aus der im Einzelhandels- und Zentrenkonzept bereits definierten „*Saarburger Liste*“ als „*Anhang zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Saarburg – Sortimentsliste und Empfehlungen geeigneter Angebotsformate für den zentralen Versorgungsbereich Friedensaue*“ abgeleitet. Die bauleitplanerische Notwendigkeit dieser standortspezifischen Maßnahme wird seitens der Stadt einerseits mit der Art der regionalplanerischen Begleitung der bisherigen „ersten“ Entwicklung am Standort Friedensaue begründet. Andererseits soll damit den mit dem Einzelhandelskonzept identifizierten und begründeten Ansiedlungsbedürfnissen zur Wahrung mittelzentraler Versorgungsaufgaben durch geeignete Angebotsformate besser gerecht werden können sowie die Ansiedlungen entsprechender Angebotsformate gegenüber der Saarburger Innenstadt und den Zentralen Versorgungsbereichen in den Nachbarkommunen verträglich gestaltet werden. Den rechtlichen Rahmen hierzu bildet das Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz (LEP IV), demnach den Gemeinden die Aufgabe zukommt, in Eigenverantwortung Umfang und Qualität des zentralörtlichen Versorgungsniveaus zu definieren und sicher zu stellen (Ziel 35).²

Die hier vorliegende 1. Bebauungsplanänderung greift die Sortimentsliste und die Ansiedlungsempfehlung dieses *Anhangs zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept* (Stand Oktober 2013) auf. Der Bebauungsplan wird an die geänderten Prämissen angepasst. Dies hat Auswirkungen in Bezug auf die textlichen Festsetzungen zur Art der zulässigen Nutzungen im Sondergebiet für groß- und kleinflächigen Einzelhandel.

Formal sind parallel zur Bebauungsplanänderung auch die Schranken des raumordnerischen Entscheides vom 04.07.2008 noch zu beseitigen. Dies soll im Rahmen eines ergänzten Anhörungsverfahrens der hierfür zuständigen Stellen erfolgen.

2. Plangebiet

Der Geltungsbereich der hier in Rede stehenden 1. Bebauungsplanänderung umfasst vollständig die Umgrenzung des Ausgangsbauungsplanes, da die zu ändernden textlichen Festsetzungen einheitlich für den gesamten Planbereich Gültigkeit haben.

Die Flächengröße des Plangebietes hat rund 3,8 ha. Davon sind rd. 3.75 ha bestehende Sonderbaufläche und 0,05 ha 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 163/30, 163/31, 163/32 ganz sowie 181/35 und 181/36 teilweise.

² BBE Handelsberatung (2013): Anhang zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Saarburg. Sortimentsliste und Empfehlung geeigneter Angebotsformate für den Zentralen Versorgungsbereich Friedensaue - Köln, Seite 3

3. Zum Planverfahren

Die Bebauungsplanänderung ist gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplanverfahren der Innenentwicklung vorgesehen. Die Voraussetzungen hierfür sind erfüllt. Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 1 BauGB entsprechend. Eingriffe, die aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als bereits erfolgt bzw. zulässig. Eine Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelungen bedarf es nicht. Der Bebauungsplan wird ohne Durchführung einer Umweltprüfung geändert; ein Umweltbericht wird nicht erarbeitet. Dennoch bedürfen relevante Umweltbelange der Abwägung in der Begründung (vgl. Kap. 6).

4. Zu den Festsetzungen

Die 1. Bebauungsplanänderung ist beschränkt auf die Anpassung der textlichen Festsetzungen zu den im Sondergebiet zulässigen Nutzungen. Änderungen zeichnerischer Art erfolgen lediglich auf redaktionellem Niveau in Bezug auf die Anordnung der Stellplätze und den Zufahrtbereich. Diese Anpassungen bewegen sich innerhalb der bereits bestehenden Grenzen und Festlegungen. Auch die Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zu den überbaubaren Grundstücksflächen bleiben unangetastet. Dieses gilt auch für alle sonstigen Festsetzungen, wie diese beispielsweise zur Grünordnung oder zu den gestalterischen Vorgaben an die baulichen Anlagen im Ursprungsbebauungsplan erfolgt sind und auch weiterhin Gültigkeit haben sollen.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Bislang war hinsichtlich der Gebietsart festgesetzt:

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

Die Festsetzung zur Gebietsart wird nun geändert in:

Sonstiges Sondergebiet (SO) „Einzelhandel“
Das Sonstige Sondergebiet dient der Unterbringung von groß- und kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben u.a. in Form von Fachmärkten.

Hinsichtlich der zulässigen Nutzungsarten im Sondergebiet beinhaltet der **bisherige Festsetzungskatalog** die folgenden Regelungen:

Zulässig sind nur:

- **ein** Selbstbedienungswarenhaus (SB-Warenhaus) mit Getränkemarkt und einer Gesamtverkaufsfläche von bis zu 5.500 m²;
- **ein** Bau- und 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.

Die neuen Regelungen sehen künftig vor:

Zulässig sind nur:

- **ein** Selbstbedienungswarenhaus (SB-Warenhaus) mit Getränkemarkt und einer Gesamtverkaufsfläche von max. 5.500 m²;
- **ein** Bau- und Gartenmarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 6.550 m², 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** Lebensmitteldiscounter mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 1.300 m²;
- **ein** Bekleidungsfachmarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 800 m²;
- Elektro-Fachhandel einschließlich Computer mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 1.450 m²;
- Zoofachhandel mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 600 m²;
- Drogeriefachhandel mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 700 m²;
- Einrichtungsfachhandel mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 800 m²;
- Camping-, Fahrrad- und Fahrradzubehörhandel;
- Getränkehandel.

Begründung der Festsetzungsänderungen /-ergänzungen:

Im *Einzelhandelskonzept für die Stadt Saarburg* werden in Kapitel 7.1 die Umsatz-Kaufkraft-Relationen nach allen Warengruppen gegliedert und den landesplanerischen Verflechtungsbereichen zugeordnet dargestellt. So ließen sich im Konzept Kaufkraftsalzen - also die Zu- bzw. Abflüsse der Kaufkraft nach bzw. aus Saarburg - erkennen. Hieraus wurden in Kapitel 7.2 des Einzelhandelskonzeptes Empfehlungen zur Entwicklung des Saarburger Einzelhandels nach Sortimentsbereichen entwickelt. Diese Empfehlungen wurden bei der Ableitung der im *Zentralen Versorgungsbereich Friedensau* zulässigen Sortimente berücksichtigt - ebenso wie die unter Kapitel 8 des Einzelhandelskonzeptes erarbeiteten Empfehlungen zur räumlichen Entwicklung des Einzelhandels (insb. Kapitel 8.5 im *Einzelhandels- und Zentrenkonzept*).

Im Einzelnen werden die nachfolgenden Erläuterungen sortimentsbezogen als Begründung für deren Festsetzung oder Nicht-Festsetzung im Bebauungsplan mit Verweis auf die gutachterlichen Empfehlungen des *Anhangs zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Saarburg* gegeben:

4.1.1 Nahrungs- und Genussmittel³

Im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel sollten sich Entwicklungsmaßnahmen in erster Linie an einer verträglichen Verbesserung der räumlichen Versorgungsstruktur orientieren, so die Gutachter der BBE. Am Standort Friedensau wird vor diesem Hintergrund die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters, idealerweise über die Verlagerung eines solchen Anbieters empfohlen.

- ➔ Dies wurde bei den Festsetzungen im Änderungsentwurf des Bebauungsplanes berücksichtigt. Ein Lebensmitteldiscounter mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 1.300 m² wurde explizit neu zugelassen (nur **ein** Betrieb).

Zur Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit ist aus Gutachtersicht für das SB-Warenhaus auch eine Ausgliederung der Getränkemarktabteilung innerhalb der Friedensau zu empfehlen, um den Kundenlauf an Kundenbedürfnissen anzupassen und zu optimieren. Getränkemarkte verkaufen Waren zum absolut überwiegenden Teil in Großgebinden. Entsprechend ist eine gute Pkw-Erreichbarkeit wichtig. Die interne Erschließung des Ladenlokals muss eine besonders hohe Bewegungsfreiheit für Einkaufswagen und Hubwagen zur Palettenbestückung ermöglichen.

- ➔ Dies wurde bei den Festsetzungen im Änderungsentwurf des Bebauungsplanes ebenfalls berücksichtigt. Getränkehandel wurde ohne weitere Einschränkungen vorzunehmen im neuen Bebauungsplanentwurf zugelassen.

4.1.2 Drogerie-/Parfümerie und Kosmetik⁴

Nach dem Rückzug beider Schlecker-Märkte ist im Drogerie-/Parfümerie und Kosmetiksegment heute kein qualifiziertes Fachhandelsangebot mehr vorhanden. Die grundsätzlich im *Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Saarburg* empfohlene Schaffung eines qualifizierten Fachhandelsangebots ist im Zentralen Versorgungsbereich Friedensau baulich realisierbar. In der Saarburger Innenstadt sind demgegenüber dauerhaft keine Flächenpotenziale zur Schaffung eines marktüblichen Drogeriefachmarktes (Verkaufsfläche bis zu rd. 700 m²) vorhanden. Die Kaufkraftabflüsse aus Saarburg entfallen heute zum absolut überwiegenden Teil auf entsprechende Anbieter in Fachmarktlagen mehrerer Umlandkommunen.

- ➔ Dem wurde bei den Festsetzungen im Änderungsentwurf des Bebauungsplanes Rechnung getragen. Drogeriefachhandel mit einer Gesamtverkaufsfläche von branchenüblich bis zu 700 m² wurde allgemein im neuen Bebauungsplanentwurf zugelassen.

4.1.3 Pharmazeutische, medizinische und orthopädische Artikel⁵

Pharmazeutische, medizinische und orthopädische Artikel als Kernsortimente von Betrieben prägen Einkaufsstädte. Sie werden zum absolut überwiegenden Teil durch kleinteilige Verkaufsstellen angeboten. Aus diesem Grund sollen aus Gutachtersicht – der sich die Stadt Saarburg vollumfänglich anschließt - im Zentralen Versorgungsbereich Friedensau keine entsprechenden Fachgeschäfte bzw. Apotheken angesiedelt werden. Sie würden hier nicht zu einer Stärkung der Versorgung der Saarburger Bevölkerung oder mittelzentraler Versorgungsfunktionen beitragen.

³ BBE Handelsberatung (2013): Anhang zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Saarburg. Sortimentsliste und Empfehlung geeigneter Angebotsformate für den Zentralen Versorgungsbereich Friedensau - Köln

⁴ ebenda

⁵ ebenda

- Dem wurde bei den Festsetzungen im Änderungsentwurf des Bebauungsplanes durch entsprechenden Ausschluss bzw. Nicht-Zulassung Rechnung getragen.

4.1.4 Papier, Büro und Schreibwaren, Zeitungen, Zeitschriften und Bücher⁶

Für Papier, Büro und Schreibwaren, Zeitungen, Zeitschriften und Bücher sind für Angebots-erweiterungen der bestehenden **innerstädtischen** Anbieter gut geeignete Potenziale gegeben. Diese Sortimente prägen Einkaufsinnenstädte. Sie werden zum absolut überwiegenden Teil durch kleinteilige Verkaufsstellen angeboten. Aus diesem Grund sollen aus Gutachter-sicht im Zentralen Versorgungsbereich Friedensaue keine entsprechenden Fachgeschäfte angesiedelt werden. Sie würden hier nicht zu einer Stärkung der Versorgung der Saarburger Bevölkerung oder mittelzentraler Versorgungsfunktionen beitragen.

- Dieser Auffassung hat sich die Stadt Saarburg angeschlossen und entsprechend die Sortimentsgruppe Papier, Büro und Schreibwaren, Zeitungen, Zeitschriften Bücher bei den Festsetzungen für den Zentralen Versorgungsbereich Friedensaue nicht berücksichtigt.

4.1.5 Bekleidung und Wäsche⁷

Im Bekleidungs- und Wäschesegment dominieren Boutiquen und kleinteilige Fachhändler in der Stadt Saarburg - ein Angebot, das die Kaufkraft des Verflechtungsbereichs allerdings nur deutlich unzureichend deckt. Es ist hier von Kaufkraftabflüssen in Höhe von knapp 7 Mio. EUR auszugehen, so die Berechnungen der BBE. Eine angemessene Entwicklung des Bekleidungsangebotes am Standort Saarburg erscheint deshalb als realistisch und tragfähig.

Eine Angebotsarrondierung über einen Bekleidungsfachmarkt ist denkbar. Ein entsprechender Anbieter würde aufgrund seiner Zielgruppenausrichtung und Sortimentsgestaltung des Saarburger Einzelhandelsangebot sinnvoll und nachhaltig ergänzen. Wettbewerbsbezüge zu bestehenden Anbietern würden demgegenüber deutlich in den Hintergrund treten.

Aufgrund seiner marktüblichen Verkaufsflächenanforderungen kann ein solcher Anbieter allerdings dauerhaft nicht in der Innenstadt untergebracht werden. Deshalb wird für den Standort Leukbachtal (Friedensaue) die Realisierung eines Bekleidungsanbieters in Form eines Bekleidungsfachmarktes im Anhang des *Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Saarburg* empfohlen. Zur Sicherstellung der Verträglichkeit ist die Verkaufsfläche des Betriebs allerdings auf die Obergrenze von maximal 800 m² Verkaufsfläche zu begrenzen. Eine entsprechende Realisierung erscheint unter Berücksichtigung der Angebots- und Nachfragesituation als verträglich gegenüber dem bestehenden Einzelhandel in Saarburg sowie gegenüber seiner Entwicklungsfähigkeit.

Bei Realisierung einer Gesamtverkaufsfläche unter 800 m² soll es nicht zulässig sein, das so entstandene rechnerische Flächendelta zur Genehmigung eines weiteren eigenständigen Einzelhandelsbetriebs mit dem Kernsortiment Bekleidung zu „nutzen“. Es ist genau nur **ein** Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von maximal 800 m² zuzulassen. Der Entstehung einer für die Saarburger Innenstadt und für Zentrale Versorgungsbereiche in Umlandkommunen ggfs. unverträglichen Einzelhandelsagglomeration wird hierdurch entgegengewirkt.

In den Fachmarktzentren der Umlandkommunen seien entsprechende, marktetablierte Anbieter heute bereits mehrfach vorhanden. Dieser Sachverhalt trage zum Attraktivitätsgefälle des Einzelhandels bei, das heute zugunsten der Nachbarkommunen und zulasten Saarburg gegeben sei. Es sei vor diesem Hintergrund heute von Einkaufsbezügen zu diesen Angebotsstandorten auszugehen, die bei Realisierung eines vergleichbaren Anbieters im Zentra-

⁶ ebenda

⁷ ebenda

len Versorgungsbereich Friedensaue dadurch zukünftig deutlich reduziert werden können. Hierin spiegeln sich auch der nur eingeschränkte Wettbewerb eines solchen Bekleidungsfachmarktes zum bereits in Saarburg ansässigen Einzelhandel wieder.

Ebenfalls würden dadurch dann Kaufkrafteinflüsse in weiteren Sortimenten in die Umlandkommunen - bislang ausgestellt durch Einkaufskopplungen - reduziert. Auch dieser Sachverhalt trägt zur Sicherung und Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion des Saarburger Einzelhandels bei.

- ➔ Dieser Auffassung ist die Stadt Saarburg beigetreten und hat entsprechend der Vorschläge der BBE einen Bekleidungsfachmarkt (nur **ein** Betrieb) mit einer Gesamtverkaufsfläche von bis zu 800 m² in den neuen Festsetzungen für den Zentralen Versorgungsbereich Friedensaue mit berücksichtigt, um entsprechende Ansiedlungsreize dort zu schaffen.

4.1.6 Schuhe und Lederwaren⁸

Im Schuh- und Lederwarensortiment dominieren kleinere Fachhändler der Stadt Saarburg. Ein bundesweit etablierter Schuh-Filialist ist ebenfalls in der Innenstadt ansässig. Der für den Mittelbereich von Saarburg erkennbare Kaufkraftabfluss kann über Sortimentsausweitungen, auch durch Verkaufsflächenerweiterungen bestehender Betriebe an den Standort gebunden werden. Zur Bestandssicherung und der Sicherung der Entwicklungsfähigkeit am Standort Saarburg sollte den in Saarburg ansässigen Betrieben unter bestimmten Voraussetzungen die Möglichkeit eingeräumt werden, in den Zentralen Versorgungsbereich Friedensaue **zu wechseln**. Entsprechende Voraussetzungen könnten sein, dass die aktuelle Verkaufsfläche den Wettbewerbserfordernissen dauerhaft nicht mehr genügt und geeignete Entwicklungs- / Erweiterungsmöglichkeiten in der Saarburger Innenstadt nicht vorhanden sind.

Die **Neuansiedlung** eines bislang nicht in Saarburg ansässigen Schuhfachanbieters am Standort Zentraler Versorgungsbereich Friedensaue hingegen ist aufgrund der Höhe der (abfließenden) Kaufkraft demgegenüber nicht zu empfehlen. Hier würde der zusätzliche Wettbewerb gegenüber Anbietern in der Innenstadt eine Größenordnung erreichen, in deren Folge negative städtebauliche Auswirkungen zu erwarten wären (Rückzug eines vorhandenen Anbieters).

- ➔ Die Stadt Saarburg ist den gutachterlichen Empfehlungen der BBE diesbezüglich nicht gefolgt und hat entgegen der Vorschläge der BBE die Sortimentsgruppe Schuhe und Lederwaren **nicht** in die neuen Festsetzungen für den Zentralen Versorgungsbereich Friedensaue übernommen, um den vorhandenen Besitz der Innenstadt in diesem Sortimentsbereich nicht zu gefährden.

4.1.7 Glas/Porzellan/Keramik, Haushaltsgegenstände und Geschenkartikel⁹

Glas/Porzellan/Keramik, Haushaltsgegenstände und Geschenkartikel als Kernsortiment von Betrieben prägen **Einkaufsinnenstädte**. Es ist zusätzlich von einer relevanten touristischen Nachfrage auszugehen, die die Nutzungsvielfalt in der Saarburger Innenstadt weiter stärkt. Entsprechende Waren werden durch kleinteilige Verkaufsstellen angeboten. Aus diesem Grund sollen im Zentralen Versorgungsbereich Friedensaue kein entsprechendes Fachgeschäft angesiedelt werden. Es würde hier nicht zu einer Stärkung der Versorgung der Saarburger Bevölkerung oder mittelzentraler Versorgungsfunktionen beitragen.

- ➔ Dem wurde durch entsprechende Ausschlüsse (Nicht-Berücksichtigung am Standort Leukbachtal / Friedensaue) gefolgt.

⁸ ebenda

⁹ ebenda

4.1.8 Uhren und Schmuck¹⁰

Uhren- und Schmuckhändler prägen ebenfalls **Einkaufsinnenstädte**. Entsprechende Waren werden durch kleinteilige Verkaufsstellen angeboten. Aus diesem Grund soll im Zentralen Versorgungsbereich Friedensaue kein entsprechendes Fachgeschäft angesiedelt werden. Es würde hier nicht zu einer Stärkung der Versorgung der Saarburger Bevölkerung oder mittelzentraler Versorgungsfunktionen beitragen.

- Dem wurde ebenfalls durch entsprechende Ausschlüsse (Nicht-Berücksichtigung am Standort Leukbachtal /Friedensaue) gefolgt.

4.1.9 Foto/Optik/Akustik¹¹

Das Foto-Angebot eines möglichen Elektrofachmarktes im Zentralen Versorgungsbereich Friedensaue erscheint geeignet, um lokale Kaufkraft in Saarburg zu binden. Gemäß gültigem Bebauungsplan ist am Standort Zentraler Versorgungsbereich Friedensaue ein bis zu 800 m² Verkaufsfläche großer Elektro- und Computerfachmarkt zulässig.

- Mit Verweis u.a. auch auf die Erläuterungen zu nachfolgend 4.13 wurde die Sortimentsgruppe Elektrokleingeräte, Unterhaltungselektronik / Computer / und Kommunikation sowie Elektrogroßgeräte am Standort in ihrer zulässigen Verkaufsfläche im Rahmen der Änderung der textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes „aufgestockt“ (näheres siehe 4.1.13).

4.1.10 Spielwaren, Hobby, Bastel und Musikinstrumente¹²

Fachgeschäfte für Spielwaren, Hobby- und Bastelartikel sowie Musikinstrumente und Musikalien prägen **Einkaufsinnenstädte**. Entsprechende Waren werden durch kleinteilige Verkaufsstellen angeboten. Aus diesem Grund soll im Zentralen Versorgungsbereich Friedensaue **kein** entsprechendes Fachgeschäft angesiedelt werden, das entsprechende Artikel im Kernsortiment führt. Sie werden zwar bislang am Standort Saarburg nur in sehr untergeordneter Größenordnung angeboten - die Kaufkraftbindung beträgt nur 13 % - aber entsprechende Fachhändler am Standort Friedensaue würden nicht zu einer Stärkung der Versorgung der Saarburger Bevölkerung oder mittelzentraler Versorgungsfunktionen beitragen.

- Dem wurde durch einen entsprechenden Ausschluss (bzw. Nicht-Berücksichtigung dieser Sortimentsgruppe) in den textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gefolgt.

Im Ausgangsbauungsplan bereits zulässig sind allerdings Spielwaren, Hobby- und Bastelartikel im Rahmen üblicher Randsortimente eines Bau- und Gartenfachmarktes. Hier finden sich jeweils einzelne Artikel der Warengruppen. Ebenso können jene Artikel als Randsortimentsbaustein eines Möbel- und Einrichtungshändlers im Zentralen Versorgungsbereich Friedensaue geführt werden. Sie werden so in Form eines limitierten Basissortiments angeboten und tragen zur Grundversorgung der Bevölkerung in diesen Segmenten bei. Wettbewerbsbezüge entstünden hier in erster Linie gegenüber weiteren Möbel- und Einrichtungshäusern (bzw. gegenüber weiteren Baumärkten / Gartencentern, die entsprechende Artikel führen).

- Die diesbezügliche Regelung zu den zulässigen Randsortimenten in den textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes wurde nicht geändert.

¹⁰ ebenda

¹¹ ebenda

¹² ebenda

4.1.11 Sport- und Campingartikel, Fahrräder und Zubehör¹³

Sportartikelhändler prägen **Einkaufsinnenstädte**. Aus diesem Grund soll im Zentralen Versorgungsbereich Friedensaue **kein** entsprechendes Fachgeschäft angesiedelt werden. Es würde hier nicht zu einer Stärkung der Versorgung der Saarburger Bevölkerung oder mittelzentraler Versorgungsfunktionen beitragen.

- Dem wurde durch einen entsprechenden Ausschluss (bzw. Nicht-Berücksichtigung dieser Sortimentsgruppe) in den textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gefolgt.

Campingartikel sowie Fahrräder und Zubehör stellen spezialisierte Teilsortimente innerhalb der Sportartikel dar. Hier sind besonders großzügige Verkaufs- und Ausstellungsflächen notwendig. Aus diesem Grund erscheint die Integration entsprechender Anbieter in der Saarburger Innenstadt als nicht zielführend. Demgegenüber kann die Integration solcher Anbieter in den Zentralen Versorgungsbereich Friedensaue die mittelzentrale Versorgungsfunktion stärken und zusätzlich der touristisch relevanten Eigenschaften und Funktionen der Stadt Saarburg dienen.

- Dieser Auffassung ist die Stadt Saarburg beigetreten und hat entsprechend der Vorschläge der BBE *Camping-, Fahrrad- und Fahrradzubehörhandel* allgemein ohne Verkaufsflächenobergrenzen in den neuen Festsetzungen für den Zentralen Versorgungsbereich Friedensaue mit berücksichtigt, um entsprechende Ansiedlungsreize dort zu schaffen.

4.1.12 Einrichtungssortiment¹⁴

Im Einrichtungssortiment können die Sortimente Haus-/Tisch- und Bettwäsche, Bettwaren, Heimtextilien, Teppiche, Möbel, Gardinen/Stoffe/Sicht- und Sonnenschutz sowie Lampen und Leuchten zusammengefasst werden. Sie sich für die Stadt Saarburg zum überwiegenden Teil als nichtinnenstadtrelevant zu bezeichnen. Die Kaufkraft in allen diesen Warengruppen fließt jeweils zum überwiegenden Teil ab. Für den Zentralen Versorgungsbereich ist deshalb die Errichtung eines Einrichtungsfachmarktes zu empfehlen, der in Ergänzung zu einem Hauptsortiment auch die weiteren Sortimente des Einrichtungsbedarfs in relevanter Größenordnung anbietet. Entsprechende Angebote sind am Standort Saarburg nur in unzureichender Form vorhanden, wie die Analyse der Umsatz-Kaufkraft-Relationen zeigt.

Zur Sicherung einer städtebaulich verträglichen Dimensionierung gegenüber Zentralen Versorgungsbereiches im Umland und in Saarburg ist die Verkaufsfläche auf 800 m² zu limitieren. Ein entsprechendes Vorhaben trägt zur Sicherheit und Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion des Saarburger Einzelhandels bei und limitiert die Ansiedlung kleinteiliger Fachgeschäfte in der Innenstadt nicht. Eine entsprechende Realisierung erscheint unter Berücksichtigung der Angebots- und Nachfragesituation als verträglich gegenüber dem bestehenden Einzelhandel in Saarburg und dessen Entwicklungsfähigkeit.

- Dem wurde bei den Festsetzungen im Änderungsentwurf des Bebauungsplanes Rechnung getragen. Es wurde Einrichtungsfachhandel mit einer Gesamtverkaufsfläche von bis zu 800 m² allgemein im neuen Bebauungsplanentwurf zugelassen.

4.1.13 Elektrowaren und Unterhaltungselektronik¹⁵

¹³ ebenda

¹⁴ ebenda

¹⁵ ebenda

Unter Elektrowaren und Unterhaltungselektronik sind die Sortimente Elektrokleingeräte, Unterhaltungselektronik / Computer / und Kommunikation sowie Elektrogroßgeräte zusammengefasst. In allen Warengruppen sind deutlich Kaufkraftabflüsse vorhanden. Im Rahmen des gültigen Bebauungsplans der Friedensaue wurde die Errichtung eines bis zu 800 m² Verkaufsfläche umfassenden Elektrofachmarktes gutachterlich geprüft und zugelassen.

Im hierfür relevanten Versorgungsgebiet, dem Mittelbereich der Stadt Saarburg, steht in den entsprechenden Sortimenten heute ein Kaufkraftpotenzial von zusammen rd. 9,3 Mio. EUR zur Verfügung. Zusätzlich stehen in den Warengruppen Lampen/Leuchten und Foto/Optik/Akustik, die von Elektrofachmärkten ebenfalls geführt werden, weitere rd. 3,5 Mio. EUR Kaufkraft zur Verfügung. Insgesamt ist für einen Elektrofachmarkt somit von einem projektrelevanten Kaufkraftvolumen von über 13. Mio. EUR auszugehen.

Auf Basis dieser Rahmenbedingungen ist **heute** die Errichtung eines großflächigen Elektrofachmarktes zu empfehlen. Der Markt erscheint in einer Größenordnung von bis zu rd. 1.450 m² VKF aufgrund der vorhandenen Nachfragesituation und der Angebotsstrukturen - vorbehaltlich einer detaillierten vorhabenbezogenen Auswirkungsanalyse - als genehmigungsfähig und verträglich. Das Einzugsgebiet eines Elektrofachmarktes bleibt jedoch auch in dieser Größenordnung klar auf das Marktgebiet der Stadt Saarburg beschränkt: Die großformatigen Elektrofachmärkte in Konz und Losheim am See tragen wesentlich zur dauerhaften Begrenzung des Einzugsgebietes eines entsprechenden Anbieters in Saarburg bei. Im Marktgebiet der Stadt Saarburg sind Angebote in den entsprechenden Warengruppen dagegen nur in untergeordneter Dimensionierung vorhanden, wesentliche Teile der Kaufkraft fließen ab.

Ein entsprechender Fachmarkt trägt am Standort *Zentraler Versorgungsbereich Friedensaue* zur Sicherung und Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion des Saarburger Einzelhandels bei. Die Größendimensionierung erscheint aufgrund der vorhandenen Nachfrage- und Angebotsstruktur als genehmigungsfähig, ist aber im Rahmen eines entsprechenden Bauantragsverfahrens gutachterlich zu prüfen, um die Verträglichkeit des Vorhabens, auch gegenüber den Angebotsstrukturen in Nachbarkommunen sicherzustellen.

- ➔ Mit Verweis u.a. auch auf die Erläuterungen zu 4.1.9 wurde die zulässige Verkaufsfläche für Elektrowaren und Unterhaltungselektronik einschl. Computer im Rahmen der Änderung der textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes von bislang maximal 800 m² VKF auf nunmehr 1.450 m² VKF „aufgestockt“, was gutachterlich als verträglich bewertet worden ist.

4.1.14 Baumarktsortiment, Kfz-Zubehör, Pflanzen - und Gartenbedarf¹⁶

Im Rahmen des gültigen Bebauungsplans der Friedensaue wurde die Errichtung eines bau- und eines Gartenmarktes bis zu 6.550 m² Gesamtverkaufsfläche (mit max. 10 % Randsortiment) zugelassen. Kfz-Zubehör wird außerhalb des Fachhandels bei Kfz-Werkstätten, insbesondere im Randsortiment von Baumärkten angeboten.

An dieser Ansiedlungsempfehlung ist festzuhalten. Ein entsprechender Fachmarkt trägt am Standort Zentraler Versorgungsbereich Friedensaue zur Sicherung und Stärke der mittelzentralen Versorgungsfunktion des Saarburger Einzelhandels bei. Aufgrund der Größendimensionierung ist die Verträglichkeit des Vorhabens, auch gegenüber den Angebotsstrukturen in Nachbarkommunen sichergestellt.

- ➔ Es erfolgt diesbezüglich keine Veränderung des Bebauungsplanes im Zuge dieser 1. Änderung.

¹⁶ ebenda

4.1.15 Tierfutter, Heimtierzubehör, lebende Tiere¹⁷

Tierfutter, Heimtierzubehör und lebende Tiere stellen am Standort Saarburg nichtinnenstadt-relevante Sortimente dar. Die Integration eines solchen kleinflächigen Anbieters (marktübliche Formate verfügen über Verkaufsflächen zwischen 300 m² und 600 m²) in den Zentralen Versorgungsbereich Friedensau kann die mittelzentrale Versorgungsfunktion Saarburgs stärken.

- ➔ Dem wurde bei den Festsetzungen im Änderungsentwurf des Bebauungsplanes Rechnung getragen. Es wurde Zoofachhandel mit einer Gesamtverkaufsfläche von bis zu 600 m² allgemein im neuen Bebauungsplanentwurf zugelassen.

Alle vorstehend unter 4.1.1 bis 4.1.15 beschriebenen Nutzungen bzw. Sortimentsangebote sind nur insoweit zulässig, als die in nachfolgender Tabelle aufgeführten Sortimentsbeschränkungen, Verkaufsflächenobergrenzen für die jeweiligen Sortimente und die Angebotsformate (Betriebsformen), in denen die jeweiligen Sortimente angeboten werden, eingehalten werden.

Die Tabelle entspricht der „Saarburger Sortimentsliste“ (Grundlage des Einzelhandelskonzeptes Kap. 9.2) und ist eine Ableitung daraus als Standortbezogene Sortimentsliste für den *Zentralen Versorgungsbereich Friedensau*.

Zulässige Sortimente	Verbindliche Vorgaben an Angebotsformate und Verkaufsflächenobergrenzen (VKF)
Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Tabakwaren	
Drogeriewaren (ohne kosmetische Erzeugnisse und Parfümerieartikel), Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel	Drogerie-Fachmarktkonzept bis max. 700 m ² VKF gesamt
Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software	Elektro-Fachmarktkonzept bis max. 1.450 m ² VKF gesamt
Telekommunikationsgeräte	Elektro-Fachmarktkonzept bis max. 1.450 m ² VKF gesamt
Geräte der Unterhaltungselektronik	Elektro-Fachmarktkonzept bis max. 1.450 m ² VKF gesamt
Haushaltstextilien (Haus-, Tisch- und Bettwäsche), Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche Bettwaren (u.a. Matratzen, Lattenroste, Oberdecken)	Einrichtung-Fachmarktkonzept bis max. 800 m ² VKF gesamt
Metall- und Kunststoffwaren (u. a. Schrauben und -zubehör, Kleineisenwaren, Bauartikel, Dübel, Beschläge, Schlösser und Schlüssel, Installationsbedarf für Gas, Wasser, Heizung und Klimatechnik, Bauelemente aus Eisen, Metall und Kunststoff, Werkzeuge aller Art; Werkstatteinrichtungen, Leitern, Lager- und Transportbehälter, Spielgeräte für Garten und Spielplatz, Drahtwaren, Rasenmäher)	Bau- und Gartenmarkt-Fachmarktkonzept mit bis zu 6.550 m ² Gesamtverkaufsfläche (mit max. 10 % Randsortiment)
Anstrichmittel, Elektroinstallationszubehör, Bau- und Heimwerkerbedarf	Bau- und Gartenmarkt-Fachmarktkonzept mit bis zu 6.550 m ² Gesamtverkaufsfläche (mit

¹⁷ ebenda

Zulässige Sortimente	Verbindliche Vorgaben an Angebotsformate und Verkaufsflächenobergrenzen (VKF)
	max. 10 % Randsortiment)
Heimtextilien (Gardinen, Dekorationsstoff, Vorhänge, dekorative Decken), Tapeten und Bodenbeläge, Teppiche	Einrichtungsfachmarktconcept bis max. 800 m ² VKF gesamt
Elektrische Kleingeräte; elektrische Haushaltsgeräte (Großgeräte, „Weiße Ware“)	Elektro-Fachmarktconcept bis max. 1.450 m ² VKF gesamt
Haushaltsgegenstände (u. a. Koch-, Brat und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke, nicht elektrische Haushaltsgeräte); Holz-, Flecht- und Korbwaren (u. a. Drechslerwaren, Korbmöbel, Bast- und Strohwaren, Kinderwagen)	Holz-, Flecht- und Korbwaren (u. a. Drechslerwaren, Korbmöbel, Bast- und Strohwaren, Kinderwagen) im Rahmen eines Einrichtungsfachmarktconceptes bis max. 800 m ² VKF gesamt
Spiegel, Lampen, Leuchten und Beleuchtungsartikel	Einrichtungsfachmarktconcept bis max. 800 m ² VKF gesamt sowie im Elektro-Fachmarktconcept bis max. 1.450 m ² VKF gesamt
sonstige Haushaltsgegenstände (u. a. Bedarfsartikel für den Garten, Garten- und Campingmöbel, Grillgeräte)	Einrichtungsfachmarktconcept bis max. 800 m ² VKF gesamt
Ton- und Bildträger	Elektro-Fachmarktconcept bis max. 1.450 m ² VKF gesamt
Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör	zulässig
Bekleidung	Bekleidungsfachmarkt mit max. 800 m ² VKF (nur ein Betrieb zulässig)
Kosmetische Erzeugnisse und Parfümerieartikel	Drogerie-Fachmarktconcept bis max. 700 m ² VKF gesamt
Schnittblumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemittel (u. a. Baumschul-, Topf- und Beetpflanzen, Weihnachtsbäume, Blumenbindereierzeugnisse, Blumenerde, Blumentöpfe)	als Randsortiment bei Bau- und Gartenmarkt Fachmarktconcepten mit bis zu 6.550 m ² Gesamtverkaufsfläche
Zoologischer Bedarf und lebende Tiere	Fachmarktconcept bis 600 m ² VKF zulässig
Foto- und optische Erzeugnisse	Elektro-Fachmarktconcept bis max. 1.450 m ² VKF gesamt
Handelswaffen, Munition, Jagd- und Angelgeräte	

➔ Dies wurde festgesetzt.

Bei allen Ansiedlungsbegehren ist zwingend immer auch eine städtebauliche Auswirkungsanalyse für ein konkretes Planvorhaben durchzuführen. Dies gilt auch dann, wenn die einzelnen Nutzungseinheiten jeweils den mit der vorstehend formulierten Sortimentsliste definierten Empfehlungen entsprechen.

➔ Darauf wurde in den textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung hingewiesen.

4.2 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 Planzeichen 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, Feuerwehrräumlichkeiten 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.

Zudem wurde 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.

→ Es erfolgen zum Maß der baulichen Nutzung keine Veränderungen des bislang Zulassenen im Rahmen dieser 1. Bebauungsplanänderung.

4.3 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.

- Es erfolgt diesbezüglich keine Veränderung des bislang Zugelassenen im Rahmen dieser 1. Bebauungsplanänderung.

4.4 Bauweise

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

- Es erfolgt diesbezüglich keine Veränderung des bislang Zugelassenen im Rahmen dieser 1. Bebauungsplanänderung.

4.5 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 bislang eine Stellplatzanlage mit 470 Stellplätzen zugelassen worden. Um einem auf Grund der spezifischen Anforderungen aus der späteren Objektplanung ggf. weitergehenden Stellplatzbedarf im Rahmen dieser Bauleitplanung angemessen 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.

- Die Stellplatzanlage wird nun im Zuge der 1. Bebauungsplanänderung auf 530 Stellplätze vergrößert. Bei Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten = Verweis auf günstigen ÖPNV, fußläufige Erreichbarkeit und Stellplätze in Nachbarschaft, wie Saargalerie, City-Parkplatz etc.) erscheint dieses ausreichend.

4.6 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

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

- Es wurde diesbezüglich keine Veränderung des bislang Zugelassenen im Rahmen dieser 1. Bebauungsplanänderung vorgenommen.

4.7 Örtliche Bauvorschriften (Gestalterische Regelungen)

Gestalterische Regelungen wurden im Ausgangsbauungsplan bezüglich Dachform (einschl. Dachbegrünung), Fassadengestaltung (einschl. Farbgebung) und der Zulässigkeit von Werbeanlagen im Einzelnen fixiert und wie folgt begründet:

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. Mischttöne, 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.

- Es erfolgt bezüglich örtlicher Bauvorschriften keine Veränderung des bislang Zugelassenen im Rahmen dieser 1. Bebauungsplanänderung.

Die Befugnis zum Erlass gestalterischer Festsetzungen ist im Übrigen weiterhin 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 gebietspezifische 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.

5. Erschließung

5.1 Straßenverkehr

Das Plangebiet ist straßenverkehrlich in Bezug auf die äußere Erschließung bereits ausreichend angebunden über eine bestehende Anschlussstelle zur B 407.

Im Rahmen einer zur Ausgangsplanung durchgeführten Verkehrsuntersuchung¹⁸ wurde festgestellt, dass eine angemessene Verkehrsqualität im Untersuchungsgebiet gewährleistet werden kann.

- Es erfolgt diesbezüglich keine Veränderung im Rahmen dieser 1. Bebauungsplanänderung.

5.2 Entwässerung Schmutzwasser

Die Schmutzwässer werden über die vorhandenen Kanaltrassen der Gruppenkläranlage zu-geleitet.

- Es erfolgt diesbezüglich keine Veränderung im Rahmen dieser 1. Bebauungsplanänderung.

5.3 Entwässerung Niederschlagswasser

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

Es liegt zur Ausgangsplanung das Entwässerungskonzept der Hömme GbR, Pölich, mit Stand 08.10.2008 vor. Dies ist weiterhin gültig.

- Es erfolgt diesbezüglich keine Veränderung im Rahmen dieser 1. Bebauungsplanänderung.

Jede Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet 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.

5.4 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an das örtliche Netz gewährleistet.

- Es erfolgt diesbezüglich keine Veränderung im Rahmen dieser 1. Bebauungsplanänderung.

6. Umweltbelange

Zur Ausgangsplanung wurde ein Umweltbericht erstellt (vgl. Anlage 1 zu § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB). In Planverfahren gemäß § 13a BauGB – wie hier in Rede stehend – wird ein Umweltbericht nicht erforderlich (vgl. Kap. 3). Dennoch sind die berührten Umweltbelange in die Abwägung einzustellen. Eine **allgemeine** Abarbeitung der Umweltbelange (schutzgutbezo-

¹⁸ 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

gen) hat ergeben, dass durch die Planungsänderung die folgenden Umweltbelange betroffen bzw. nicht betroffen sind:

Schallimmissionsschutz; hier: Anlagenlärm und Verkehrslärm

Um die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in der Nachbarschaft zum Plangebiet angemessen berücksichtigen zu können, wurde zum Ausgangsbauungsplan eine schalltechnische Untersuchung im Hinblick auf die immissionsschutzrechtlich relevanten Aspekte „Anlagenlärm“ und „Verkehrslärm“ vorgenommen¹⁹.

Es wurde zum Ausgangsbauungsplan folgendes festgestellt:

- Das 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.
- ➔ Beurteilung: Es erfolgt diesbezüglich keine relevante Veränderung im Rahmen dieser 1. Bauungsplanänderung. Das neue Nutzungskonzept (Stand 2014) entspricht im Wesentlichen den damaligen Untersuchungen (Stand 2007 mit zusätzlichen Fachmärkten). Aktiver Schallschutz entlang der Bundesstraße wurde seitens der Stadt rein vorbeugend zwischenzeitlich realisiert.

Mensch - Gefahrenschutz, hier: erhebliches Brand- und Explosionsrisiko, Hochwasserrisiko, Magnetfeldbelastung

- ➔ Beurteilung: heute und zukünftig nicht vorhanden.

Mensch (Emissionen), hier: Gewerbelärmimmissionen, Geruchsemissionen, Erschütterungen, erhebliche Lichtemissionen

- ➔ Beurteilung: heute und zukünftig nicht vorhanden; keine Veränderung gegenüber rechtsgültigem B-Plan.

Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden

- ➔ Beurteilung: Überschreitung nicht anzunehmen; keine Veränderung gegenüber rechtsgültigem B-Plan.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-, Europäische VS-Gebiete)

- ➔ Beurteilung: keine Betroffenheit; keine Veränderung gegenüber rechtsgültigem B-Plan „Gewerbegebiet Ladestraße / Von-Stauffenberg-Straße“.

Darstellungen von sonstigen Fachplänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes

- ➔ Beurteilung: solche liegen nicht vor; keine Veränderung gegenüber rechtsgültigem B-Plan.

¹⁹ *Schalltechnisches Gutachten zum Bauungsplan Fachmarktzentrum in der Friedensau der Stadt Saarburg*“, TÜV Rheinland Immissionsschutz und Energiesysteme GmbH, Köln, Bericht-Nr. 933/21207368/01, Stand 09.Oktober 2008

Landschaftsplan

- Beurteilung: Im Bereich der geplanten überbaubaren Flächen liegen keine Schutzausweisungen des Landschaftsplanes vor; keine Veränderung gegenüber rechtsgültigem B-Plan „Gewerbegebiet Ladestraße / Von-Stauffenberg-Straße“.

Biologische Vielfalt

- Beurteilung: Die mittlere biologische Vielfalt wird im Bereich der geplanten noch nicht bebauten Flächen eingeschränkt; keine Veränderung gegenüber rechtsgültigem B-Plan.

Tiere

- Beurteilung: Verbotstatbestände gemäß § 42 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind nicht ersichtlich; keine Veränderung gegenüber rechtsgültigem B-Plan.

Boden

- Beurteilung: Der Eintritt von bau- und anlagebedingten Bodenversiegelungen durch die Planung sind bezogen auf die unbebauten Bereiche des Plangebietes gegenüber dem Bestand als Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden zu bewerten; keine Veränderung gegenüber rechtsgültigem B-Plan.

Grundwasser

- Beurteilung: Durch die geplante Bebauung noch unbebauter Flächen wird die Grundwasserneubildung im Plangebiet eingeschränkt; keine Veränderung gegenüber rechtsgültigem B-Plan, da GRZ und überbaubare Flächen identisch sind.

Klima

- Beurteilung: keine Veränderung gegenüber rechtsgültigem B-Plan.

Emission von Luftschadstoffen

- Beurteilung: Durch die Umsetzung der Planung kommt es im Plangebiet zu einer Steigerung der Emission von Luftschadstoffen durch Hausbrand und Kfz-Verkehr; keine Veränderung gegenüber rechtsgültigem B-Plan.

Immission von Luftschadstoffen

- Beurteilung: Es kommt es zur Zunahme der Immission von Luftschadstoffen; keine Veränderung gegenüber rechtsgültigem B-Plan.

Altablagerungen

- Beurteilung: nicht betroffen.

Kultur- und Sachgüter

- Beurteilung: Sachgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Pflanzen, Eingriff/Ausgleich

- Beurteilung: im Planverfahren gemäß § 13a BauGB nicht relevant.

Energieeffizienz

- Beurteilung: die Nutzung solarenergetischer Potenziale wurde in der Planung nicht untersucht; keine Veränderung gegenüber rechtsgültigem B-Plan.

Weitere Umweltwirkungen sind nicht zu untersuchen.

7. 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.

8. Kosten

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:

.....

Thomas Lang
B.K.S. Stadtplanung GmbH, Trier