

BEGRÜNDUNG

Kreisstadt Neunkirchen

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Nr. 124
„Kirkeler Straße – Ost“**

Stand: Öffentliche Auslegung
06.01.2014

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Nr. 124 „Kirkeler Straße - Ost“

Bearbeitet im Auftrag der
Richard Krämer Pferdesport
Inhaber Hch. Schmeckenbecher GmbH & Co KG
4. Industriestraße 1
68764 Hockenheim - Talhaus

Verfahrensbetreuung:

ARGUS CONCEPT GmbH
Altenkesseler Straße 17 / A 4
66115 Saarbrücken
Tel.: 0681 – 84 49 79 – 00
Fax: 0681 – 84 49 79 – 10
E-Mail: info@argusconcept.com
Internet: www.argusconcept.com



Projektbearbeitung:

Dipl. – Geogr. Thomas Eisenhut
Dipl.- Biogeogr. Timm Lingl

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 VORBEMERKUNGEN ZUR PLANAUFSTELLUNG	6
1.1 Ziele und Zwecke der Planung	6
1.1.1 Errichtung eines Fachmarktes für Reitsportartikel	6
1.1.2 Deckung eines überregionalen Bedarfs	6
1.1.3 Magnetwirkung des Fachmarktes	6
1.1.4 Stärkung der mittelzentralen Funktion von Neunkirchen	6
1.1.5 Schaffung von Arbeitsplätzen	6
1.2 Gründe für die Standortwahl	7
1.2.1 Einordnung in das Einzelhandelskonzept	7
1.2.2 Abschluss der Stadtentwicklung im Bereich Kirkeler Straße	7
1.2.3 Weitere positive Standortfaktoren	7
2 VERFAHRENSVERLAUF/ RECHTSGRUNDLAGEN	7
3 INFORMATIONEN ZUM PLANGEBIET	8
3.1 Lage des Plangebiets	8
3.2 Räumlicher Geltungsbereich	8
3.3 Derzeitige Situation, vorhandene Nutzungen und Umgebungsnutzung	9
3.4 Besitz- und Eigentumsverhältnisse	10
4 VORGABEN FÜR DIE PLANUNG	10
4.1 Vorgaben der Raumordnung	10
4.1.1 LEP Teilabschnitt „Siedlung“ (<i>Fassung vom 04.07.2006</i>)	10
4.1.2 LEP Teilabschnitt „Umwelt“ (<i>Fassung vom 13.07.2004</i>)	12
4.2 Flächennutzungsplan	12
4.3 Landschaftsplan	13
4.4 Fachbeiträge und Gutachten	13
4.5 Restriktionen für die Planung	13

4.5.1 Schutzabstand zur Bundesautobahn	13
4.5.2 Leitungen im Plangebiet	14
4.5.3 Immissionsschutz	14
4.5.4 Altlasten und Auffüllungen	15
5 PLANFESTSETZUNGEN	15
5.1 Art der baulichen Nutzung	15
5.1.1 Sonstiges Sondergebiet –SO – Zweckbestimmung: Gebiet für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe (§ 11 Abs. 2 BauNVO)	15
5.2 Maß der baulichen Nutzung	16
5.2.1 Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 BauNVO)	16
5.2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 20 BauNVO)	17
5.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB und § 23 BauNVO)	17
5.4 Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)	18
5.5 Verkehr	18
5.5.1 Verkehrskonzeption	18
5.5.2 Festsetzungen zur Umsetzung der Verkehrskonzeption	19
5.6 Ver- und Entsorgung	19
5.6.1 Strom-, Wasser- und Gasversorgung	19
5.6.2 Abwasser/ Entwässerung	19
5.6.3 Führung von ober- und unterirdischen Versorgungsleitungen	20
5.7 Grün- und Landschaftsplanung	20
5.7.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)	20
5.8 Nachrichtliche Übernahmen nach § 9 Abs. 6 BauGB	22
5.8.1 Schutzabstand zur Bundesautobahn	22
5.8.2 Freileitung der DB Energie GmbH	22

5.8.3	Wasserschutzgebiet	23
5.9	Hinweise	23
5.9.1	DIN-Normen für Landschaftspflege und Landschaftsbau	23
5.9.2	Bodendenkmäler	23
5.9.3	Rodungsarbeiten	23
5.9.4	Verkehrserschließung	23
6	UMWELTBERICHT	23
6.1	Einleitung	23
6.1.1	Angaben zum Standort	23
6.1.2	Art des Vorhabens / Umweltrelevante Festsetzungen	24
6.1.3	Bedarf an Grund und Boden	24
6.1.4	Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Scoping)	24
6.1.5	Festgelegte Ziele des Umweltschutzes gemäß Fachgesetzen und Fachplänen	24
6.2	Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile	25
6.2.1	Abgrenzung des Untersuchungsraumes	25
6.2.2	Naturraum und Relief	25
6.2.3	Geologie und Böden	25
6.2.4	Klima und Lufthygiene	25
6.2.5	Oberflächengewässer / Grundwasser	26
6.2.6	Arten und Biotope	26
6.2.7	Immissionssituation	27
6.2.8	Landwirtschaft, Forstwirtschaft	28
6.2.9	Landschaftsbild / Erholung	28
6.3	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	28
6.4	Beschreibung der Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen	28

6.4.1 Festgeschriebenen Maßnahmen (Städtebauliche Verträge)	29
6.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	30
6.5.1 Auswirkungen auf die Schutzgüter	30
6.6 Wechselwirkungen unter Beachtung der Auswirkungen und Minderungsmaßnahmen	31
6.7 Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung	32
6.8 Prüfung von Planungsalternativen	35
6.8.1 Schwierigkeiten oder Lücken bei der Zusammenstellung der Angaben	35
6.9 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	35
6.10 Zusammenfassung	35
<u>7 ABWÄGUNG/ AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</u>	35
7.1.1 Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung	36
7.1.2 Auswirkungen auf die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes	37
7.1.3 Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege	37
7.1.4 Auswirkungen auf die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung	37
7.1.5 Auswirkungen auf die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen	39
7.1.6 Auswirkungen auf die Belange der Versorgung	39
7.1.7 Auswirkungen auf die Belange des Personenverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des ÖPNV und des nicht motorisierten Verkehrs, unter Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung	39
7.2 Gewichtung des Abwägungsmaterials	39
7.2.1 Argumente für die Verwirklichung des Bebauungsplanes	39
7.2.2 Argumente gegen die Verwirklichung des Bebauungsplanes	40

7.3	Fazit	40
8	<u>PLANVERWIRKLICHUNG UND BODENORDNUNG</u>	40
9	<u>ANLAGEN</u>	40

1 VORBEMERKUNGEN ZUR PLANAUFSTELLUNG

Der Stadtrat der Kreisstadt Neunkirchen / Saar hat am 26.06.2013 den Beschluss zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 124 „Kirkeler Straße - Ost“ gefasst.

Die Richard Krämer Pferdesport Inhaber Hch. Schmeckenbecher GmbH & Co. plant in der Kirkeler Straße in Neunkirchen / Saar die Errichtung eines Fachmarktes für Reitsportartikel mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.300 qm.

Mit den Planungsarbeiten wurde die ARGUS concept – Gesellschaft für Lebensraumentwicklung mbH, Altenkesseler Straße 17 / A 4, 66115 Saarbrücken – beauftragt.

1.1 Ziele und Zwecke der Planung

1.1.1 Errichtung eines Fachmarktes für Reitsportartikel

Die Richard Krämer Pferdesport Inhaber Hch. Schmeckenbecher GmbH & Co. plant in der Kirkeler Straße in Neunkirchen / Saar die Errichtung eines Fachmarktes für Reitsportartikel mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.300 qm. Dieses Vorhaben wird seitens der Kreisstadt Neunkirchen / Saar unterstützt, da hierdurch eine Reihe von positiven Auswirkungen auf die gemeindliche Entwicklung erwartet werden. Zu nennen sind hier:

1.1.2 Deckung eines überregionalen Bedarfs

In der Region Saar / Westpfalz fehlt bisher ein spezialisierter Fachmarkt mit dem Schwerpunkt Reitbedarf. Der in den vorhandenen Sportfachmärkten und Kaufhäusern angebotene Reitbedarf deckt den Spezialbedarf nicht ab. Ein überregionaler Markt für das geplante Sortiment besteht nach Angaben des Vorhabenträgers.

1.1.3 Magnetwirkung des Fachmarktes

Die Stadt Neunkirchen erwartet aufgrund des beschriebenen überregionalen Bedarfs eine Magnetwirkung für die Stadt Neunkirchen / Saar. Das heißt, die Stadt Neunkirchen rechnet damit, dass der geplante Markt Kunden aus einem größeren Einzugsbereich in die Stadt Neunkirchen leiten wird.

1.1.4 Stärkung der mittelzentralen Funktion von Neunkirchen

Als Mittelzentrum ist Neunkirchen als Standort für großflächigen Handel, insbesondere auch im mittel- und langfristigen Bedarf vorgesehen. Der Fachmarkt für Reitartikel mit seinem hochspezialisierten Sortiment ist daher grundsätzlich geeignet, diese mittelzentrale Funktion weiter zu stärken und weitere Kaufkraft in Neunkirchen zu binden.

1.1.5 Schaffung von Arbeitsplätzen

In dem Fachmarkt für Reitartikel werden voraussichtlich bis zu 15 Mitarbeiter beschäftigt, so dass das Vorhaben auch zu einer weiteren Verbesserung der lokalen Arbeitsmarktsituation beiträgt.

1.2 Gründe für die Standortwahl

1.2.1 Einordnung in das Einzelhandelskonzept

Der Standort des geplanten Fachmarktes für Reitartikel am südlichen Stadtrand von Neunkirchen hat mit dem bestehenden Kaufland-Verbrauchermarkt und dem Elektronik-Fachmarkt Media-Markt einen weit über die Stadtgrenze reichenden Stellenwert. In dem bereits bestehenden Fachmarktzentrum in der Kirkeler Straße sind insgesamt rund 10.000 qm Verkaufsfläche für die beiden o.g. Märkte bereits vorhanden. Der Standort ist unmittelbar an der BAB A 8 gelegen und über die Autobahnanschlussstelle Neunkirchen – Oberstadt in rund 1 km Fahrentfernung sehr gut an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

1.2.2 Abschluss der Stadtentwicklung im Bereich Kirkeler Straße

Mit dem geplanten Fachmarkt für Reitartikel findet die vor vielen Jahren mit der Ansiedlung von Kaufland und Mediemarkt eingeleitete städtebauliche Entwicklung im Bereich Kirkeler Straße einen endgültigen Abschluss.

1.2.3 Weitere positive Standortfaktoren

Zu den oben beschriebenen guten Einpassung in das Einzelhandelskonzept der Stadt Neunkirchen kommen noch folgende weitere positiven Standortfaktoren:

- Ausreichende Flächenverfügbarkeit für das Vorhaben, inklusive der Möglichkeit zur Schaffung ebenerdiger Stellplätze und eines großzügigen Außenbereichs
- Sehr gute Einsehbarkeit von der BAB A 8
- Möglichkeit zur Nutzung von Synergieeffekten und zur Schaffung von Verbundwirkungen mit den Fachmärkten auf der anderen Seite der Kirkeler Straße

2 VERFAHRENSVERLAUF/ RECHTSGRUNDLAGEN

Das Verfahren zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 124 „Kirkeler Straße - Ost“ erfolgt nach den gesetzlichen Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB). Seit der BauGB-Novelle im Jahr 2004 bedürfen grundsätzlich alle Bauleitpläne einer Umweltprüfung, einschließlich Umweltbericht. Nach § 4 Abs. 1 BauGB sind die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detailierungsgrad der Umweltprüfung aufzufordern. An dieses sog. „Scoping-Verfahren“ schließt sich das weitere Beteiligungsverfahren an. Einen vollständigen Überblick über den Verfahrensablauf gibt die Planzeichnung zum Bebauungsplan unter der Rubrik „Verfahrensvermerke“.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplanes Nr. 124 „Kirkeler Straße - Ost“ wird unter Beachtung der aktuellen relevanten Bau- und Umweltgesetzgebung erstellt. Die verwendeten gesetzlichen Grundlagen sind der entsprechenden Rubrik der Planzeichnung zu entnehmen.

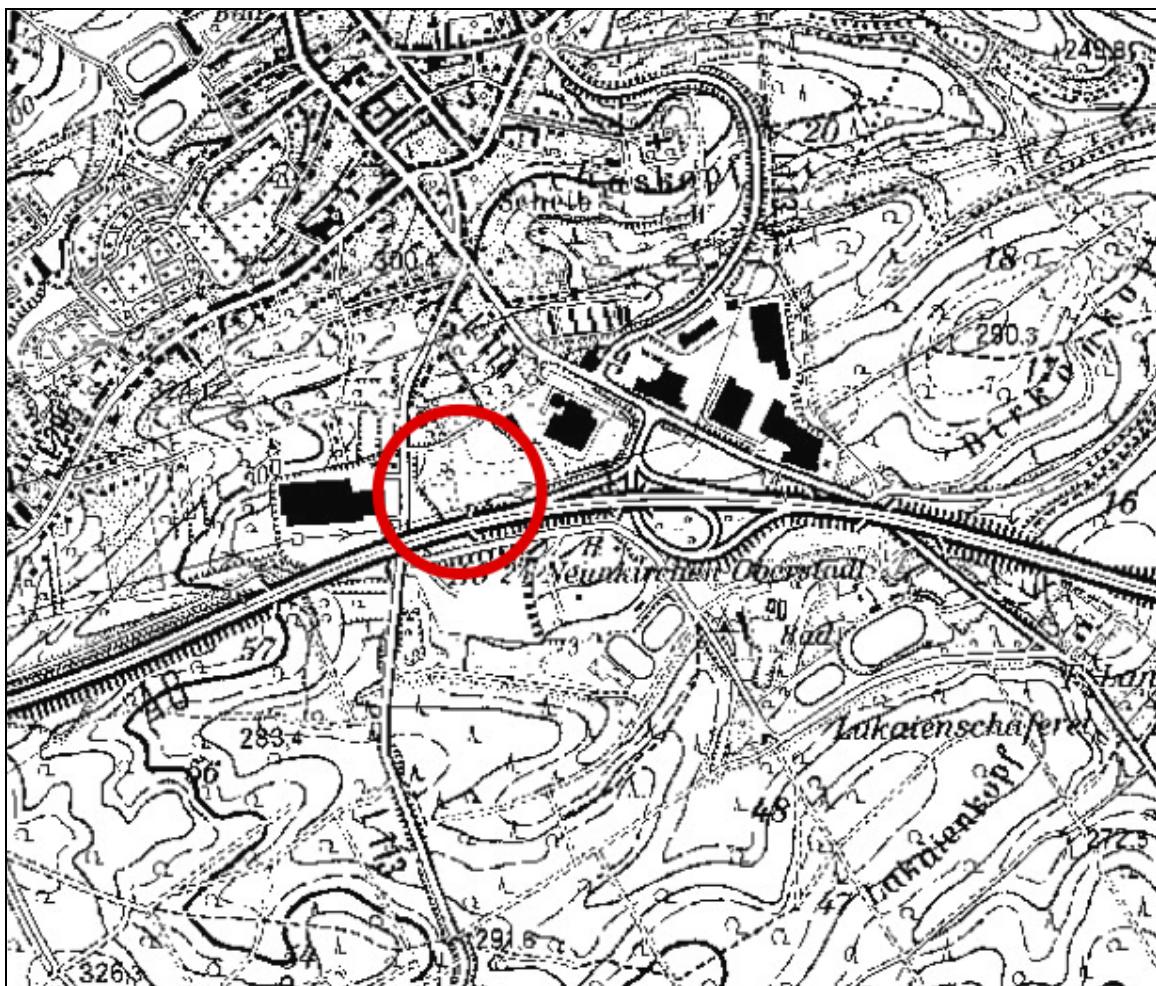
3 INFORMATIONEN ZUM PLANGEBIET

3.1 Lage des Plangebiets

Das ca. 0,95 ha große Plangebiet befindet sich am südlichen Rand der Kreisstadt Neunkirchen östlich der Richtung Eschweiler Hof und weiter Richtung Kirkel führenden Kirkeler Straße nördlich der hier verlaufenden Bundesautobahn BAB A 8.

Die genaue Lage des Plangebietes ist dem Bebauungsplan sowie der nachstehend wiedergegebenen Abbildung zu entnehmen.

Abbildung 1: Lage des Plangebietes im Raum



3.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst die Parzelle 40/6 vollständig sowie Teile der Parzellen 44/6, 43/5, 44/1, 45/1, 46/1, 47/1 und 48/1 in Flur 17 der Gemarkung Neunkirchen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch die südliche Grenze der Parzelle 68/2. Auf dieser mit Vorwald bewachsenen Fläche befand sich früher eine Hausmülldeponie.

- Im Westen: durch die Kirkeler Straße
- Im Osten: durch eine gedachte Linie, die ca. 60 m östlich der Kirkeler Straße verläuft
- Im Süden: durch die Bundesautobahn BAB 8

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zum Bebauungsplan sowie der folgenden Abbildung zu entnehmen.

Abbildung 2: Geltungsbereich Plangebiet

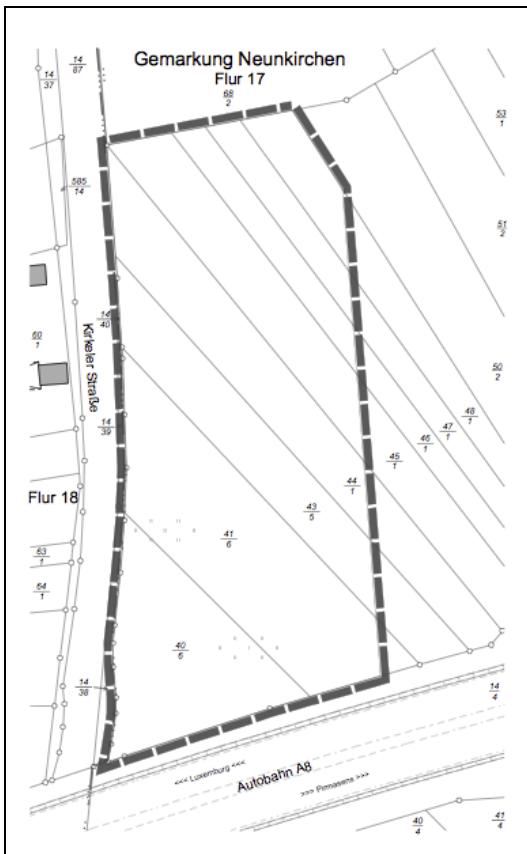
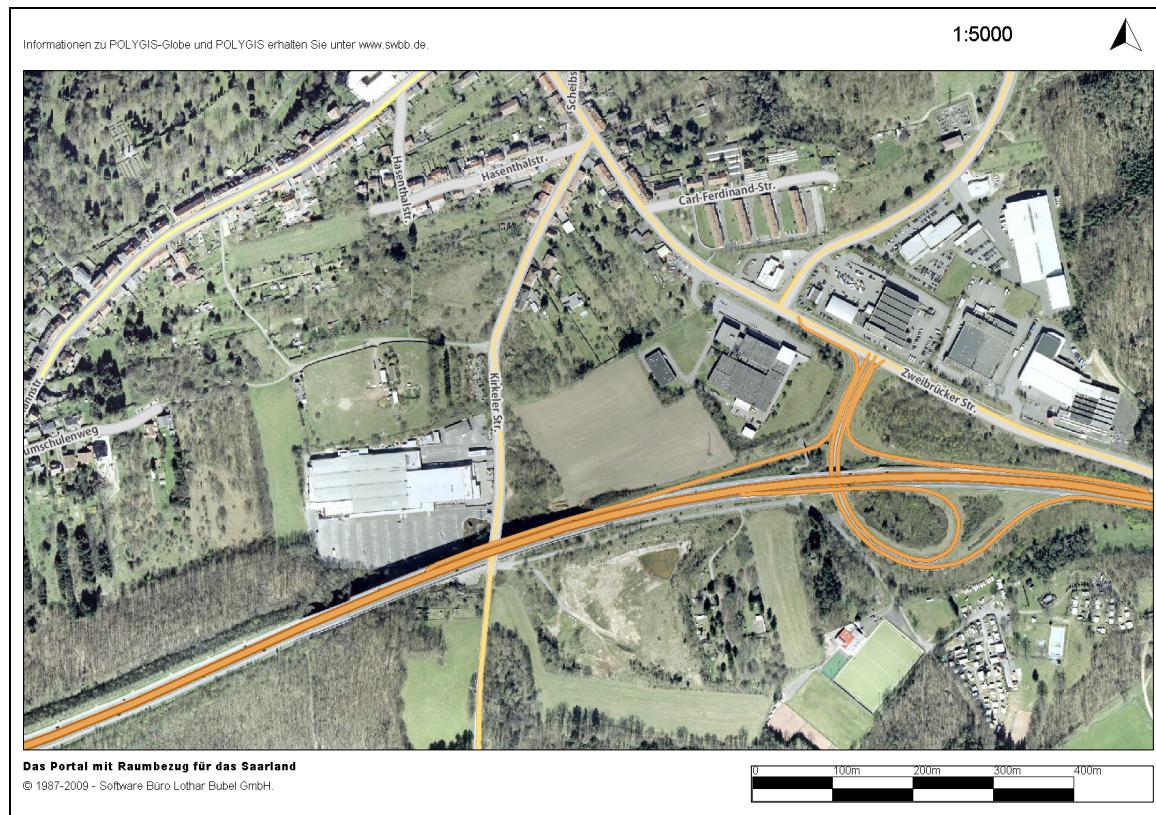


Abbildung 3: Luftbild des Plangebietes



3.4 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Die Flächen des Plangebietes befinden sich im Eigentum der Kreisstadt Neunkirchen und sollen an den Vorhabenträger veräußert werden.

4 VORGABEN FÜR DIE PLANUNG

4.1 Vorgaben der Raumordnung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Vorgaben der Raumordnung bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Die Ziele der Raumordnung werden im Saarland durch den Landesentwicklungsplan (LEP), Teilabschnitte „Siedlung“ und „Umwelt“, festgelegt.

4.1.1 LEP Teilabschnitt „Siedlung“ (Fassung vom 04.07.2006)

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

- die Festlegung von Zielen für die Wohnsiedlungstätigkeit,
- die Festlegung von Wohneinheiten-Zielmengen,

- die Festlegung von Zielen für die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen.

Grundlage für die Festlegungen auf Gemeindeebene ist dabei die Einordnung der Kommunen nach der Lage in bestimmten Strukturräumen und innerhalb bestimmter Siedlungsachsen sowie die Einordnung in das System der ‚Zentralen Orte‘.

Nach dem derzeit wirksamen LEP-Siedlung vom 04.07.2006 liegt die Kreisstadt Neunkirchen und damit auch das Plangebiet innerhalb der Kernzone des Verdichtungsraumes, die sich durch eine über dem Landesdurchschnitt liegende Konzentration von Wohn- und Arbeitsstätten sowie eine hochwertige Infrastrukturausstattung auszeichnet. Im System der zentralen Orte nimmt die Stadt Neunkirchen die Funktion des Mittelzentrums ein.

Der LEP Siedlung befasst sich in Kapitel 2.5.2 mit den Zielen für die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen. Die wichtigsten Ziele, die die Kreisstadt Neunkirchen betreffen, werden im Folgenden zitiert:

- Zur bedarfsgerechten, verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung soll in allen Landesteilen ein auf den jeweiligen Versorgungsauftrag des Ober-, Mittel- oder Grundzentrums ausgerichtetes Spektrum von Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen unterschiedlicher Größe und Angebotsformen sichergestellt werden. Die Standortgemeinden sollen dazu im Rahmen der Bauleitplanung an städtebaulich geeigneten Standorten in den zentralen Orten Flächenvorsorge für großflächige Einzelhandelseinrichtungen treffen.
- Großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind nur im Oberzentrum sowie in den Mittel- und Grundzentren zulässig (Konzentrationsgebot).
- Großflächige Einzelhandelseinrichtungen müssen sich bezüglich Größenordnung und Waren sortiment funktional in die vorgegebene zentralörtliche Versorgungsstruktur einfügen.
- Der Einzugsbereich der entsprechenden Einzelhandelseinrichtung darf den Verflechtungsbereich des betreffenden zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten (Konkurrenzgebot). Dies ist vom Planungsträger entsprechend nachzuweisen.
- Neuansiedlungen, Erweiterungen bzw. Nutzungsänderungen großflächiger Einzelhandelseinrichtungen dürfen das Zentrale-Orte-Gefüge des Landes sowie die Funktionsfähigkeit des jeweiligen zentralen, innerörtlichen Versorgungsbereiches des zentralen Ortes (Standortgemeinde) sowie der benachbarten zentralen Orte (Nachbargemeinden) nicht beeinträchtigen (Beeinträchtigungsverbot). Dies gilt insbesondere für solche Standortgemeinden, in denen der Erfolg von städtebaulichen Maßnahmen zur funktionalen Stärkung oder Stabilisierung von Stadt- und Ortskernen in Frage gestellt wird, z. B. bei städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen, Stadt- und Dorferneuerungsmaßnahmen.
- Großflächige Einzelhandelseinrichtungen sind im engen räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem zentralen, innerörtlichen Versorgungsbereich (integrierter Standort) des jeweiligen zentralen Ortes innerhalb des Siedlungszusammenhangs zu errichten (städtebauliches Integrationsgebot).
- Standorte für großflächige Einzelhandelseinrichtungen sollen grundsätzlich in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden werden.

Die Auswirkungen des Fachmarktes für Reitsportartikel wurden in einem eigenen Gutachten untersucht. Aufgrund der eher atypischen Fallgestaltung, d.h. des sehr schmalen und spezialisierten Waren sortiments sowie der sehr speziellen Zielgruppe ist von einer Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung auszugehen.

4.1.2 LEP Teilabschnitt „Umwelt“ (Fassung vom 13.07.2004)

Der Landesentwicklungsplan Umwelt hat die Aufgabe, die Flächenansprüche an den Raum und die räumliche Verteilung der einzelnen Nutzungen unter Abwägung überörtlicher Gesichtspunkte zu koordinieren und zu sichern. Zum Plangebiet trifft der Landesentwicklungsplan Umwelt folgende Aussagen:

Vorranggebiet für Grundwasserschutz (VW)

Das Plangebiet liegt in seiner Gesamtheit in einem Vorranggebiet für Grundwasserschutz. In Ziffer 56 der textlichen Erläuterungen zum LEP Umwelt heißt es:

„Vorranggebiete für Grundwasserschutz (VW) sind als Wasserschutzgebiete festzusetzen. In VW ist das Grundwasser im Interesse der öffentlichen Wasserversorgung vor nachteiligen Einwirkungen zu schützen. Eingriffe in Deckschichten sind zu vermeiden. Soweit nachteilige Einwirkungen durch unabweisbare Bau- und Infrastrukturmaßnahmen zu befürchten sind, für die keine vertretbaren Standortalternativen bestehen, ist durch Auflagen sicherzustellen, dass eine Beeinträchtigung der Trinkwasserversorgung nicht eintritt.“

Im vorliegenden Fall ist das Planungsgebiet Teil des festgesetzten Wasserschutzgebietes C 25 „Hirschberg und Kasbruchtal“, das mit Verordnung vom 27.03.1986 geschützt ist. Das Wasserschutzgebiet wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

4.2 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Kreisstadt Neunkirchen stellt den nördlichen Teil des Plangebietes als gemischte Baufläche gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dar. Der südliche Teil des Plangebietes ist hingegen als Grünfläche gem. § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB dargestellt.

Abbildung 4: Bisherige und neue Darstellung des Flächennutzungsplanes



Daher ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich. Diese hat das Ziel den Bereich des Plangebietes als Sonderbaufläche „Fachmarkt für Pferdesportartikel“ gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO darzustellen.

4.3 Landschaftsplan

Vergleiche hierzu die Ausführungen im Umweltbericht

4.4 Fachbeiträge und Gutachten

Für den Bebauungsplan bzw. die Begründung zum Bebauungsplan wurde auf folgende Fachgutachten bzw. Fachinformationen zurückgegriffen:

- Gutachtliche Stellungnahme zu den Geräuschemissionen und -immissionen durch den geplanten Neubau eines Verkaufszentrums (Fachmarktes) für Reitsportartikel in der Kirkeler Straße in Neunkirchen (SGS TÜV Saar, März 2013)
- Stellungnahme zu möglichen Auswirkungen der geplanten Ansiedlung eines Pferdesporthauses in Neunkirchen / Saar (GMA – Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Oktober 2013)
- Einzelhandelskonzept der Kreisstadt Neunkirchen (isoplan:marktforschung, November 2012)
- Altlastenuntersuchung - Wohnanlage in Neunkirchen, Kirkeler Straße (WPW Geoconsult, 1995)

4.5 Restriktionen für die Planung

Die Bebaubarkeit bzw. sonstige Nutzbarkeit des Plangebietes für bauliche Zwecke wird bereichsweise durch Restriktionen bestimmt.

Die daraus resultierenden Vorgaben für die Freihaltung von Schutz- und Abstandsflächen sowie sonstige Nutzungsbeschränkungen sind bei der Ausweisung von Bauflächen zu berücksichtigen und planungsrechtlich zu sichern.

4.5.1 Schutzabstand zur Bundesautobahn

Gemäß § 9 Abs. 1 FStrG dürfen längs der Bundesfernstraßen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 40 m bei Bundesautobahnen und bis zu 20 m bei Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn nicht errichtet werden. Gleiches gilt auch für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs. Ebenfalls dürfen längs der Bundesfernstraßen bauliche Anlagen, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge an Bundesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden.

Diese Schutzabstände sind zur südlich des Plangebietes verlaufenden BAB 8 einzuhalten und werden in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

Darüber hinaus bedürfen Baugenehmigungen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde, wenn

- „bauliche Anlagen längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 m und längs der Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen“
- bauliche Anlagen auf Grundstücken, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge an Bundesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.“

Die aufgeführten Vorschriften gelten auch für Anlagen der Außenwerbung.

4.5.2 Leitungen im Plangebiet

Das Plangebiet wird am südlichen Rand durch eine parallel zur Autobahn verlaufende Hochspannungsfreileitung gequert. Hierbei handelt es sich um 110-kV-Bahnstromleitung Nr. 453 Saarbrücken – Kaiserslautern der DB Energie GmbH. Die Bahnstromleitung besitzt eine Schutzstreifenbreite von je 30 m beiderseits der Leitungsachse. Hier sind die Bestimmungen der DIN EN 50341-1 Oktober 2001 / VDE 0210 Teil 1 März 2002 zu berücksichtigen.

Die Leitung mit ihrem Schutzstreifen wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Abbildung 5: 110-kV-Bahnstromleitung



4.5.3 Immissionsschutz

Gemäß § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden, d.h. zumindest auf das gesetzlich zulässige Maß reduziert werden.

Der Schutz der nördlich des Plangebietes angrenzenden Wohnbebauung vor dem vom Fachmarkt für Reitsportartikel ausgehenden Lärm (Verkehr auf den Stellplätzen, Anlieferverkehr) ist unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Vorbelastungen sicherzustellen.

Aus diesem Grund wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, deren Ergebnisse in den Bebauungsplan eingeflossen sind.

4.5.4 Altlasten und Auffüllungen

Vor einigen Jahren war unmittelbar nördlich des Plangebietes der Neubau einer Wohnanlage geplant. Da es hier Hinweise auf die Ablagerung von Bauschutt und hausmüllähnlicher Abfälle gab, wurde im Vorfeld der Planung eine Altlastenuntersuchung durchgeführt. Diese führte den Nachweis, dass die geplante Wohnnutzung als verträglich einzustufen ist und gab lediglich Hinweise bezüglich des Umgangs mit den Aushubmassen. Aus diesem Grund kann auch davon ausgegangen werden, dass es keine Gefährdungen durch Altlasten im Bereich des geplanten Fachmarkts für Pferdesportartikel gibt.

5 PLANFESTSETZUNGEN

5.1 Art der baulichen Nutzung

5.1.1 Sonstiges Sondergebiet –SO – Zweckbestimmung: Gebiet für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Festsetzung

Innerhalb des Plangebietes wird gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Gebiet für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe festgesetzt.

Zulässige Arten von Nutzungen gemäß § 11 Abs. 2 und 3 BauNVO sind:

1. ein Fachmarkt für Pferdesportartikel mit einer Verkaufsfläche von max. 1.300 qm, davon:
 - innenstadtrelevante Sortimente
 - Bücher / Bildträger (Fachbücher, DVDs, Videos, Pferdekalender): max. 10 qm,
 - Geschenkartikel (Reiterliche Geschenkartikel): max. 10 qm
 - Nicht innenstadtrelevante Sortimente
 - Ausstattung für den Reiter [Reitbekleidung, Turnierbekleidung, Reithelme und -kappen, Reitschuhe und -stiefel, Reithandschuhe, Regenbekleidung, Reflexartikel, Reitgerten, Reitunterwäsche, Cross Country (Military), Sicherheitsartikel (z.B. Projektoren)]: max. 110 qm,
 - Ausstattung für das Pferd [Sättel, Steigbügel, Trensen, Zügel, Halfter, Führseile, Decken (Outdoor-, Paddock, Stall-, Übergangs-, Abschwitz, Ausreit-, Regen-, Fliegendecken), Gebisse, Pflegeartikel, Pflegeprodukte (u.a. Shampoo), Gamaschen, Hufglocken, Bandagen, Hufbeschlagzubehör, Futtermittel]: max. 910 qm,
 - Stall, Weideprodukte und Transport (Zubehör, Schränke, Stalltafeln, Besen, Eimerhalter, Futtertröge, Weidezaungeräte, Anhängerzubehör): max. 160 qm,
 - Transport / Pferdeanhänger max. 100 qm (Freigelände)
 - Kassenbereich: max. 24 qm
2. die für den ordnungsgemäßen Betriebsablauf erforderliche Infrastruktur, die erforderlichen Stellplätze, Werbeanlagen, Werbepylonen, Lagerflächen und -räume, Treppenhäuser, Flure, Passagen, Verwaltungsräume und sonstige Nebenanlagen.

Erklärung / Begründung

Sondergebiete sind stets dann in einem Bebauungsplan festzusetzen, wenn sich ein solches Gebiet von den „üblichen“ Baugebieten nach § 2 bis 9 der BauNVO unterscheidet. Die BauNVO kennt nur zwei Kategorien von Sondergebieten, solche die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO) und sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO). Der § 11 BauNVO führt entsprechende sonstige Sondergebiete beispielhaft auf. Genannt werden hierbei ausdrücklich auch Einkaufszentren und großflächigen Einzelhandel.

In § 11 Abs. 3 führt die BauNVO weiter aus:

„Einkaufszentren,

großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können,

sonstige großflächige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den in Nummer 2 bezeichneten Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind, sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig.“

Nach der Rechtsprechung ist für die Beurteilung der Großflächigkeit nicht das Verhältnis des angebotenen Waren sortimentes zum Platzbedarf maßgebend, sondern eine absolute Geschossfläche von 1.200 qm. Dies entspricht einer Verkaufsfläche von ca. 700 qm. Unter Verkaufsfläche versteht man die Fläche, die dem Verkauf dient, einschließlich der Gänge und Treppen in den Verkaufsräumen, Standflächen, Kassenzonen und Auslageflächen, soweit sie dem Kunden zugänglich sind.

Im Planungsgebiet entsteht ein Fachmarkt für Pferdesportartikel, der aufgrund einer angestrebten Verkaufsfläche von 1.300 qm die Großflächigkeit erreicht.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist ein die städtebauliche Entwicklung entscheidend prägendes Element. So bestimmen Höhe, Dichte und Art der Bebauung das äußere Erscheinungsbild, haben aber auch Auswirkungen auf den Flächenverbrauch. Die Nutzungsschablone enthält die Werte über das Maß der baulichen Nutzung und gilt für die zusammenhängend dargestellten überbaubaren Flächen. Zum Maß der baulichen Nutzung werden folgende Festsetzungen getroffen:

5.2.1 Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 BauNVO)

Festsetzung

Die Grundflächenzahl wird gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 17 und 19 BauNVO im Sondergebiet auf 0,8 festgesetzt.

Erklärung / Begründung

Nach § 19 Abs. 1 BauNVO gibt die Grundflächenzahl an, wie viele Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Die Grundflächenzahl ist folglich eine Verhältniszahl, die den Überbauungsgrad der Grundstücke im Bauland bestimmt.

Dabei sind im Sinne der Berücksichtigung des Umweltschutzes in der Bauleitplanung alle ober- und unterirdischen Anlagen mitzurechnen, wie z.B.

- Hauptgebäude
- Garagen und Stellplätze mit Zufahrten
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
- Tiefgaragen und sonstige unterirdische Anlagen.

In § 17 Abs. 1 BauNVO wird die Obergrenze der Grundflächenzahl in Sondergebieten auf 0,8 festgesetzt. Diese Obergrenze wird auch im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzt, um eine möglichst flexible Grundstücksausnutzung zu gewährleisten.

5.2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 20 BauNVO)

Festsetzungen - Gebäudehöhe

Im Sondergebiet wird eine maximale Gebäudehöhe von 9,50 m festgesetzt. Die Gebäudehöhe wird als oberste Dachbegrenzungskante definiert. Als unterer Bezugspunkt gilt die Oberkante der Kirkeler Straße gemessen in der Mitte der der Straße zugewandten Gebäudeseite senkrecht zur Straßenachse.

Für den Werbepylon gilt eine absolute Masthöhe von 24,0 m.

Von der Höhenbegrenzung ausgenommen sind alle nachgeordneten Anlagen, Betriebsvorrichtungen und technischen Aufbauten, die zur Aufrechterhaltung der Nutzungen erforderlich sind.

Erklärung / Begründung

Zur eindeutigen Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung in einem Bebauungsplan ist stets eine dreidimensionale Maßfestsetzung erforderlich. Im Sondergebiet ist die Festsetzung der Gebäudehöhe mit eindeutiger Bestimmung der Bezugspunkte, das am besten geeignete Mittel, um die Höhenentwicklung eines Baukörpers zu beschränken.

Im vorliegenden Fall erfolgt die Festsetzung bezogen auf die Kirkeler Straße, da diese als unveränderliche Fixgröße zur eindeutigen Bestimmung der Höhenentwicklung am besten geeignet ist. Die Festsetzung der Gebäude resultiert aus den konkreten Vorgaben der Architekturpläne und entspricht den für die Fachmärkte der Pferdesport Krämer Gruppe üblichen Maßen.

Für den Werbepylon, als Sonderbauwerk, wird über die Masthöhe eine eigene Höhenfestsetzung getroffen. Da der Werbepylon auch von der Bundesautobahn einsehbar sein soll, wird hier mit 24 m Masthöhe eine sehr große Höhenentwicklung zugelassen, die aber am vorliegenden Standort städtebaulich unproblematisch ist.

5.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB und § 23 BauNVO)

Festsetzungen

Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen im vorliegenden Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt, die dem Plan zu entnehmen sind.

Erklärung / Begründung

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche werden die bebaubaren Bereiche des Grundstücks definiert und damit die Verteilung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück geregelt. Die Baugrenze gem. § 23 Abs. 3 BauNVO umschreibt die überbaubare Fläche, wobei lediglich Gebäudeteile in geringfügigem Ausmaß die Baugrenze überschreiten dürfen. Die im Bebauungsplan festgesetzte Baugrenze folgt den Vorgaben aus der Architekturplanung.

5.4 Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

Festsetzungen

Garagen sind innerhalb des Sondergebietes nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Stellplätze und zugehörige Zufahrten sind im gesamten Sondergebiet innerhalb der überbaubaren Flächen sowie der hierfür festgesetzten Fläche zulässig.

Weiterhin wird der sogenannte Vorführplatz als Fläche für Nebenanlagen festgesetzt.

Erklärung / Begründung:

Neben den oben bereits beschriebenen überbaubaren Flächen gibt die Festsetzung zu den Nebenanlagen ebenfalls Hinweise auf die Verteilung der baulichen Anlagen auf den Grundstücksflächen. Dabei wird die Zulässigkeit oberirdischer Nebenanlagen innerhalb des Sondergebietes geregelt. Die Anordnung der Stellplätze sowie des Vorführplatzes entspricht im vorliegenden Falle ebenfalls den Vorgaben aus der Architekturplanung.

5.5 Verkehr

5.5.1 Verkehrskonzeption

Verkehrsanbindung des Plangebietes

Die Anbindung des Plangebietes an das öffentliche Straßennetz erfolgt über die Kirkeler Straße. Diese führt in Richtung Süden nach Kirkel. Ca. 380 m nördlich des Plangebietes mündet die Kirkeler Straße in die Wiebelskirchener Straße. Dies ist auch die wichtigere Verbindungsachse, da über die Wiebelskirchener Straße einerseits die Bundesautobahn A 8 über ca. 1 km Fahrtstrecke erreicht werden kann, andererseits es bis zur Innenstadt von Neunkirchen auch nur ca. 1,5 km sind. Damit verfügt das Plangebiet sowohl aus der Innenstadt von Neunkirchen als auch über das Autobahnnetz aus dem südwestdeutschen Raum über eine gute Erreichbarkeit.

Ruhender Verkehr

Für die mit dem Automobil anfahrenden Kunden sind innerhalb des Planungsgebietes in einem ausreichenden Maße ebenerdige Stellplätze vorgesehen.

ÖPNV

Nördlich des geplanten Fachmarktes befindet sich in der Kirkeler Straße eine Bushaltestelle. Diese wird von den Linien 302, 304, 305 und 315 der Neunkircher Verkehrs GmbH (NVG) angefahren. Diese haben folgenden Streckenverlauf:

- 302: Neunkirchen – Wiebelskirchen – Ottweiler – Hanauer Mühle

- 304: Oberbexbach – Bexbach – Wellesweiler – Neunkirchen - Wiebelskirchen – Hangard – Fürth – Münchweiler – Lautenbach
- 305: Neunkirchen – Furpach / Ludwigsthal / Kohlhof – Neunkirchen
- 315: Homburg Uni - Beeden - Limbach - Kohlhof - Furpach - Neunkirchen

Damit ist das Plangebiet auch gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen.

Fußläufige Anbindung

Westlich der Kirkeler Straße verläuft ein einseitiger Fußweg, über den auch die fußläufige Erreichbarkeit des Plangebietes gegeben ist.

5.5.2 Festsetzungen zur Umsetzung der Verkehrskonzeption

Für den Themenbereich Verkehr trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen:

Der Ein- und Ausfahrtsbereich zur Kirkeler Straße wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als „Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen“ festgesetzt.

Zu den Festsetzungen zu den Stellplätzen wird auf Kapitel 5.4 verwiesen.

5.6 Ver- und Entsorgung

5.6.1 Strom-, Wasser- und Gasversorgung

Die Strom-, Wasser- und Gasversorgung erfolgt im Stadtgebiet Neunkirchen / Saar über die Kommunale Energie- und Wasserversorgung AG Neunkirchen (KEW). Diese kann den neuen Fachmarkt über das in der Kirkeler Straße liegende Ortsnetz mit Strom, Gas und Wasser versorgen. Der Löschwasserbedarf muss nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes und des geplanten Bauvorhabens geklärt werden. Das Wassernetz der KEW liegt ca. 70 m von den Baugrenzen des Fachmarktes entfernt, so dass mit einer entsprechend überlangen Anbindung zu rechnen ist.

Lage und Dimensionierung der Hausanschlüsse sind vom Vorhabenträger/ Architekten mit dem Versorgungsträger noch abschließend zu klären.

Weiterhin verläuft, wie in Kapitel 4.5.4 beschrieben, über den südlichen Teil des Plangebietes die 110-kV-Bahnstromleitung Nr. 453 Saarbrücken – Kaiserslautern der DB Energie GmbH, die in den Bauungsplan zu übernehmen ist.

5.6.2 Abwasser/ Entwässerung

Träger der Abwasserentsorgung ist die Stadt Neunkirchen / Saar zusammen mit dem Entsorgungsverband Saar. Im Geltungsbereich des o.g. Vorhabens liegen Abwasserkanäle des Abwasserwerks der Kreisstadt Neunkirchen.

Die vorhandenen städtischen Kanäle, Schmutzwasser DN 300 mm und Regenwasser DN 700 mm lichte Weite, müssen beim Verkauf des Grundstücks dinglich gesichert werden.

Im Bereich der Kanaltrasse sind in einer beidseitig von Rohrmitte gemessenen Breite von 2 x 1,50 m alle Maßnahmen zu unterlassen, die den Bestand des Kanals, den Betrieb oder Unterhaltung gefährden könnten. Der Kanal muss zu Reinigungs- bzw. Unterhaltungszwecken jederzeit zugänglich sein.“

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem über die bestehenden Kanäle.

5.6.3 Führung von ober- und unterirdischen Versorgungsleitungen

Festsetzungen

Die 110-kV-Bahnstromleitung Nr. 453 Saarbrücken – Kaiserlautern der DB Energie GmbH wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB „Führung von oberirdischen Versorgungsleitungen“ festgesetzt.

Die vorhandenen städtischen Kanäle, Schmutzwasser DN 300 mm und Regenwasser DN 700 mm lichte Weite, werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB „Führung von unterirdischen Versorgungsleitungen“ festgesetzt. Zusätzlich erfolgt die Sicherung der Zugänglichkeit der Kanäle mittels der Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zu gunsten des Abwasserwerkes der Kreisstadt Neunkirchen.

5.7 Grün- und Landschaftsplanung

Wesentliche Aufgabe des vorliegenden Bebauungsplans ist es auch, die Belange von Umwelt- und Naturschutz sowie der Ökologie und Landschaftspflege ausreichend zu berücksichtigen.

Hierzu werden folgende grünordnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen:

5.7.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Festsetzungen:

P 1:

Die Fläche P 1 (siehe Planzeichnung) ist zu einer dichten Strauchfläche zu entwickeln. Hierfür sind Pflanzungen standortgerechter Gehölze gemäß Pflanzliste im Raster 1,5 x 1,5 m vorzunehmen.

Hochstämme:

- Berg-Ulme (*Ulmus glabra*)
- Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*)
- Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*)
- Winter-Linde (*Tilia cordata*)
- Stiel-Eiche (*Quercus robur*)

Sträucher:

- Sal-Weide (*Salix caprea*)
- Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)
- Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
- Trauben-Holunder (*Sambucus racemosa*)
- Hartriegel (*Cornus alba*)
- Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
- Faulbaum (*Rhamnus frangula*)
- Gemeines Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
- Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

P 2 - Stellplatzbegrünung:

Alle Stellplätze sind intensiv zu begrünen. Für je 6 Stellplätze ist ein hochstämmiger, heimischer Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten. Pro Stellplatzbaum ist eine offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche von mind. 6 qm vorzusehen. Der durchwurzelbare Raum pro Baumstandort muss eine Grundfläche von mindestens 16 qm und eine Tiefe von mind. 80 cm aufweisen.

Pflanzliste für Stellplatz- und Straßenraumeingrünung (Sorten siehe Straßenbaumliste der Gartenamtsleiter):

Hochstämme:

- Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*)
- Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*)
- Feld-Ahorn (*Acer campestre*)
- Esche (*Fraxinus excelsior*)
- Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
- Winter-Linde (*Tilia cordata*)
- Sommer-Linde (*Tilia platyphyllos*)

Sträucher:

- Hasel (*Corylus avellana*)
 - Hecken-Rose (*Rosa canina*)
 - Schlehe (*Prunus spinosa*)
 - Weißdorn-Arten (*Crataegus spec.*)
- sowie alle der o.g. Sträucher.

Zur schnelleren Wirksamkeit der Ausgleichspflanzungen im Sinne einer besseren Einbindung des Planungsraumes in das Landschaftsbild werden folgende Mindest-Qualitätsstandards an die Pflanzungen gestellt:

- Hochstämme: 3 xv.; StU 12-14cm
- Sträucher: 2 xv.; H. 1,00 m

Erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Bindung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB.

P 3:

Im Bereich der Fläche P 3 ist die hier vorhandene Baumhecke zu erhalten. Im Bereich der Fläche P 3 ist zur Sicherung der Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen die Anlage eines 2,5 m breiten, unbefestigten Weges zulässig.

Erklärung / Begründung:

Die Ein- und Durchgrünung des Plangebietes durch verschiedene Gehölzstrukturen ist eine der wichtigsten grünordnerischen Maßnahmen zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes sowie für den Ausgleich des Naturhaushaltes.

Durch die Anpflanzung von Sträuchern im Bereich der Fläche zum Anpflanzen wird nach Osten eine dichte Eingrünung des Sondergebietes erreicht. Hierdurch wird insbesondere eine gestalterische Aufwertung angestrebt. Zusätzlich übernehmen die Gehölzstrukturen in geringem Umfang eine Funktion als Ersatzlebensraum für Tiere und Pflanzen.

Die Stellplatzeingrünung übernimmt überwiegend gestalterische Funktionen. Die anzupflanzenden Hochstämme sorgen für eine Durchgrünung des Sondergebietes. Gleichzeitig sorgen sie für einen Ausgleich der lokalklimatischen Verhältnisse durch Schattenwurf, Ausfilterung von Luftschadstoffen und Ausgleich der Temperatur- und Feuchteverhältnisse.

Durch die Maßnahme P 3 sollen die hier vorhandenen wertvollen Gehölzstrukturen gesichert und vor Eingriffen geschützt werden.

Für sämtliche Pflanzmaßnahmen wird festgesetzt, dass einheimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden sind. Diese sind i.d.R. weniger anfällig gegenüber Schädlingen und Frost wie fremdländische Arten, benötigen keine Düngemittel und stehen in enger Wechselbeziehung zu den hier natürlicherweise vorkommenden Tierarten. Durch die Pflanzqualitäten werden Mindeststandards für die anzupflanzenden Gehölze vorgegeben, um die beabsichtigten Wirkungen schnellstmöglich zu erzielen.

5.8 Nachrichtliche Übernahmen nach § 9 Abs. 6 BauGB

In die verbindliche Bauleitplanung sind Festsetzungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffen sind, nachrichtlich zu übernehmen. Gleches gilt für Denkmäler nach Landesrecht. Solche Festsetzungen sind getroffen, wenn sie mit Außenwirkung rechtsverbindlich sind und für sich aus ihrer eigenen Rechtsgrundlage heraus gelten, ohne dass sie einer Festsetzung im Bebauungsplan bedürfen.

Nachrichtliche Übernahmen brauchen nur in einem Umfang zu erfolgen, soweit sie zum Verständnis des Bebauungsplanes oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind. Folgende nachrichtlichen Übernahmen werden daher in den Bebauungsplan übernommen:

5.8.1 Schutzabstand zur Bundesautobahn

Nach Bundesfernstraßengesetz (§ 9 "Bauliche Anlagen an Bundesfernstraßen") ist das Errichten von Hochbauten jeglicher Art in einer Entfernung bis zu 40 m längs von Bundesautobahnen nicht gestattet.

Im Übrigen bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde, wenn bauliche Anlagen längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

5.8.2 Freileitung der DB Energie GmbH

Bei Planungen von Gebäuden, Wegen, Straßen, Entwässerungen und dgl. im Bereich des Schutzstreifens muss die DB Energie unter Beigaben genauer Lage- und Höhenpläne (Profilpläne) beteiligt werden. Die Höhenangaben sind darin auf Meter über NN zu beziehen. Es sind die Sicherheitsabstände gem. DIN VDE 0210 (3 m bei Dachneigung >30° und 5 m bei Dachneigung >= 300) einzuhalten. Die Überprüfung der Sicherheitsabstände erfolgt durch die DB Energie.

Aufschüttungen, Abtragungen oder sonstige Maßnahmen, die das Erdniveau erhöhen, dürfen innerhalb des Schutzstreifens nur nach Prüfung (vorgeschriebene Sicherheitsabstände nach DIN VDE 0210 und 0105) und mit Zustimmung der DB Energie vorgenommen werden. Dies gilt auch für die Dauer von Baumaßnahmen. Die Standsicherheit der Maste muss gewahrt bleiben. In einem im Einzelfall festzulegenden Radius, von Mastmitte aus gesehen, dürfen keine Abtragungen bzw. Aufschüttungen von Erdreich durchgeführt werden.

Die Zufahrt zu den Maststandorten der Bahnstromleitung mit LKW muss jederzeit gewährleistet sein. Es muss damit gerechnet werden, dass die Leiterseile für Instandhaltungs- und Umbauar-

beiten abgelassen werden müssen. Die Begehbarkeit des Schutzstreifens für Instandhaltungsarbeiten an der Bahnstromleitung muss jederzeit gewährleistet sein.

5.8.3 Wasserschutzgebiet

Das Planungsgebiet ist Teil des festgesetzten Wasserschutzgebietes C 25 „Hirschberg und Kasbruchtal“, das mit Verordnung vom 27.03.1986 geschützt ist.

Die in der Wasserschutzgebietsverordnung festgelegten Verbote und genehmigungspflichtigen Handlungen sind in der Bebauungsplanumsetzung zu beachten.

5.9 Hinweise

5.9.1 DIN-Normen für Landschaftspflege und Landschaftsbau

Folgende DIN-Normen für Landschaftspflege und Landschaftsbau sind bei der Bauausführung u.a. zu beachten:

- DIN 18920: Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen

5.9.2 Bodendenkmäler

Die Vorschriften des Saarländischen Denkmalschutzgesetzes, insbesondere die Anzeigepflicht bei Bodenfunden, sind zu beachten und einzuhalten.

5.9.3 Rodungsarbeiten

Bei Rodungsarbeiten sind die Vorgaben des § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG zu beachten. Es ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen.

5.9.4 Verkehrserschließung

Für die Zufahrtssituation (Anschluss an die L.1.0; 113) ist dem LfS rechtzeitig vor Baubeginn ein verkehrs- und sicherheitstechnischer Nachweis vorzulegen.

Die Verkehrssicherheit und -leichtigkeit darf durch den Werbepylon nicht beeinträchtigt werden (Ablenkung, Blendwirkung).

6 UMWELTBERICHT

6.1 Einleitung

6.1.1 Angaben zum Standort

Das ca. 0,95 ha große Plangebiet befindet sich am südlichen Rand der Kreisstadt Neunkirchen östlich der Richtung Eschweiler Hof und weiter Richtung Kirkel führenden Kirkeler Straße nördlich der hier verlaufenden Bundesautobahn BAB A 8.

Das Plangebiet ist derzeit durch ein Feldgehölz geprägt, das im südlichen Plangebiet in ein Gebüsch übergeht. Im östlichen Plangebiet greifen die vorhandenen Ackerflächen in das Plangebiet über.

6.1.2 Art des Vorhabens / Umweltrelevante Festsetzungen

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden etwa 0,95 ha Fläche überplant. Es handelt sich um bisher nicht bebaute Flächen.

Neben der Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "Gebiet für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe" werden zum Schutz, der Pflege und der Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Sondergebiet, Privates Grün" sowie "Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Sondergebiet (So), Privates Grün" festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 geregelt.

6.1.3 Bedarf an Grund und Boden

Gemäß den Festsetzungen kommt es bei Umsetzung der Planung zu einer Versiegelung von 6.480 m². Für die übrigen 3.070 m² erfolgt eine Festsetzung als Grünflächen zum Anpflanzen bzw. zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (s.a. vorheriges Kapitel).

6.1.4 Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Scoping)

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufzufordern. Hierzu werden alle relevanten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden ange schrieben und um Stellungnahme gem. § 4 Abs. 1 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB gebeten.

6.1.5 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes gemäß Fachgesetzen und Fachplänen

Innerhalb des Plangebietes existieren keine Natur- und Landschaftsschutzgebiete, geschützten Landschaftsbestandteile, Naturdenkmäler oder nach § 30 BNatSchG geschützten Biotope.

Das Plangebiet befindet sich jedoch innerhalb der Zone III des mit Verordnung vom 06.03.1986 festgesetzten Wasserschutzgebiet "Hirschberg und Kasbruchtal". Gemäß § 3 Abs. 3 Nr. 8 sind Gewerbebetriebe nur zulässig, wenn das Abwasser vollständig und sicher aus der Zone III hinausgeleitet wird. Dieser Fakt ist bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Das nächstgelegene Natura-2000 Gebiet stellt der "Limbacher und Spieser Wald" dar. Das FFH- und Vogelschutzgebiet befindet sich in rd. 200 m Entfernung südwestlich des Plangebietes. Aufgrund der zerschneidenden Wirkung und der Störungsintensität der Autobahn können nachteilige Wirkungen auf die Erhaltungsziele des Gebietes im Vorhinein ausgeschlossen werden.

Gemäß des Landesentwicklungsplans Teilabschnitt „Umwelt, Vorsorge für Flächennutzung, Umweltschutz und Infrastruktur“ (LEP Umwelt) vom 13. Juli 2004 befindet sich das Plangebiet innerhalb eines Vorranggebietes für Grundwasserschutz.

Das Landschaftsprogramm des Saarlandes trifft für das Plangebiet in der Karte "Erhaltung der Kulturlandschaft, Erholungsvorsorge und Freiraumentwicklung" keine Aussagen (weiße Darstellung). Gleches gilt für die Themenkarten "Klima – Boden – Grundwasser", "Oberflächengewässer und Auen" und "Arten, Biotope und Lebensraumverbund". Die Karte "Waldwirtschaft und Landwirtschaft" stellt für den Planbereich "landwirtschaftliche" Nutzflächen und "Ausbreitung von Freizeitnutzung naturverträglich lenken" dar. Gemäß der Agrarstrukturelle Entwicklungsplanung für das Saarland (AEP) werden Teile des Plangebiets innerhalb der Karte "Waldwirtschaft und Landwirtschaft" als Landwirtschaftliche Rückzugsräume dargestellt.

6.2 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile

6.2.1 Abgrenzung des Untersuchungsraumes

In räumlicher Hinsicht muss sich die Beschreibung der Umwelt auf den Einwirkungsbereich des Vorhabens erstrecken. Dieser Einwirkungsbereich ist abhängig von der Art der Einwirkungen und dem betroffenen Schutzgut.

Der geplante Fachmarkt für Reitsportartikel stellt eine nahezu emissionsfreie Nutzung dar. Auswirkungen auf die Umwelt bleiben damit weitestgehend auf das Plangebiet selbst beschränkt, so dass sich der Umweltbericht hinsichtlich der abiotischen und biotischen Schutzgüter auf den Gelungsbereich des Bebauungsplans beschränken kann.

6.2.2 Naturraum und Relief

Das Plangebiet befindet sich im Übergang der Naturräume "Neuweiler-Spieser Höhe (191.2)" und "Kirkeler Schwelle (192.6)". Somit befindet sich das Plangebiet auch im Übergang zweier naturräumlicher Haupteinheiten, dem Saarkohlewald (191) und der St. Ingbert-Kaiserslauterer Senke (192). Das Relief kann als bewegt beschrieben werden. Großräumig ist eine schwache Neigung nach Südosten zu verzeichnen.

6.2.3 Geologie und Böden

Gemäß der Geologischen Karte des Saarlandes befindet sich das Plangebiet innerhalb der geologischen Einheit des Mittleren Buntsandsteins (sm). Die Bodenkarte des Saarlandes stellt das Plangebiet als Siedlungsbereich dar. Somit sind künstliche Aufschüttungen nicht auszuschließen.

Nördlich des Plangebietes befindet sich eine ehemalige Deponie. Im Rahmen der Kartierung konnte dort an verschiedenen Stellen oberflächennaher Bauschutt festgestellt werden. Nach Aussage der Stadt Neunkirchen ist diese Deponie jedoch auf den nördlich anschließenden Bereich beschränkt, so dass innerhalb des Plangebietes nicht mit Altablagerungen zu rechnen ist.

Vorbelastungen der Böden bestehen zum Teil aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung.

6.2.4 Klima und Lufthygiene

Die offene Fläche des Plangebietes ist als zu klein anzusehen, um einen entscheidenden Beitrag zur Kaltluftentstehung beitragen zu können. Dementsprechend berücksichtigt das Landschaftsprogramm des Saarlandes dieses Gebiet auch nicht als Kaltluftentstehungsgebiet. Es befindet

sich nicht in einer ausgewiesenen Kaltluftabflussbahn. Eine essentielle klimatische Bedeutung kann somit ausgeschlossen werden.

6.2.5 Oberflächengewässer / Grundwasser

Innerhalb des Plangebietes sind keine Oberflächengewässer vorhanden und somit nicht von der Planung betroffen.

Gemäß der hydrogeologischen Karte des Saarlandes befindet sich das Plangebiet innerhalb der Festgesteine von hohem Wasserleitvermögen. Demzufolge besitzt dieses Gebiet eine nennenswerte Bedeutung für die Grundwasserneubildung.

Wie bereits im Kapitel 6.1.5 erwähnt, befindet sich das Plangebiet innerhalb der Zone III des mit Verordnung vom 06.03.1986 festgesetzten Wasserschutzgebiet "Hirschberg und Kasbruchtal".

6.2.6 Arten und Biotope

Potenziell natürliche Vegetation

Als potenzielle natürliche Vegetation wird die Vegetation bezeichnet, die sich ohne die Einwirkungen des Menschen unter regulären Klimabedingungen auf einem Standort einstellen würde, und die sich im Gleichgewicht mit den aktuellen Geoökofaktoren ihrer Lebensumwelt befindet. Die potenziell natürliche Vegetation ist Ausdruck des biotischen Potenzials einer Landschaft.

Das gesamte Plangebiet würde sich bei Ausbleiben des menschlichen Einflusses wieder vollständig bewalden. Da im gesamten Plangebiet eine Verfüllung mit Fremdmaterial nicht ausgeschlossen werden kann, lässt sich nicht genau voraussagen, inwieweit die potentielle natürliche Vegetation der Hainsimsen-Buchenwälder aufgrund veränderter Bodenbedingungen stellenweise hiervon abweichen würde.

Biototypen

Die Kartierung der Biototypen erfolgte im Mai 2013 im Rahmen von Bestandsaufnahmen im Plangebiet. Nachfolgend werden alle im Plangebiet erfassten Biototypen bzw. Flächennutzungstypen im Einzelnen erläutert. Die Differenzierung der Einheiten orientiert sich an dem Leitfaden für Eingriffsbewertung von 2001 des saarländischen Ministeriums für Umwelt. Dementsprechend werden auch die Nummerncodes für die Erfassungseinheiten aus diesem Leitfaden entnommen.

Acker (2.1)

Der Osten des Plangebietes wird von einer verhältnismäßig großen Ackerparzelle eingenommen. Ackerwildkräuter sind innerhalb der Parzelle nur geringfügig bis überhaupt nicht vorhanden. Am westlichen Rand der Fläche – im Übergang zum Feldgehölz – hat sich ein krautartiger Saum aus Gräsern, Ackerwildkräutern und Ruderalarten gebildet. Flächendeckend kommen die Arten Brombeere (*Rubus fruticosus*), Himbeere (*Rubus idaeus*), Wiesen-Labkraut (*Galium album*) und Vogelwicke (*Vicia cracca*) vor.

Feldgehölz (2.11)

Den flächenmäßig größten Anteil am Plangebiet hat ein Feldgehölz, das sich zwischen der Kirkerstraße und der großen Ackerparzelle befindet. Es wird nicht forstwirtschaftlich genutzt und weist eine naturnahe Artenzusammensetzung u.a. mit Stieleiche (*Quercus robur*), Kirsche (*Prunus avium*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*) und Birke (*Betula pendula*) auf.

Gebüsch (1.8.3)

Das Gebüsch ist die südliche Verlängerung des Feldgehölzes. Die Artenzusammensetzung ist mit dem Feldgehölz vergleichbar, nur erfolgt hier aufgrund der Freileitung ein regelmäßiger Schnitt, so dass sich Gebüschstrukturen gebildet haben.

Baumreihe/Allee (2.12)

Entlang der Kirkelerstraße besteht eine Baumreihe – im nördlichen Abschnitt eine Allee – aus Spitzhören (Acer platanoides), die überwiegend geringes Baumholz aufweisen (ca. 20 cm BHD).

Schotterfläche (3.3.1)

Im südlichen Bereich befinden sich in brückennähe vegetationslose Schotterflächen.

Angrenzende Biotoptypen

Angrenzende Biotoptypen sind im Norden ein eschen- und pappelreicher Vorwald sowie private Gärten. Im Osten befindet sich die ins Plangebiet hineinragende Ackerfläche und im Süden schließen sich Ruderal- und Schotterflächen an. Im Westen befinden sich überwiegend vollver-siegelte Flächen der Straße und der Gewerbegebiete.

Fauna

Im Rahmen der Kartierung der Biotoptypen konnten keine geschützten oder gefährdeten Tierarten festgestellt werden. Essentielle Habitatstrukturen sind innerhalb des Plangebietes ebenfalls nicht vorhanden. Das Feldgehölz hat zwar eine hohe ökologische Wertigkeit, jedoch konnten keine höhlenreichen Bäume (z.B. für Fledermäuse) festgestellt werden. Negative Auswirkungen in Form von Störungen können infolge des starken Verkehrsaufkommens (A 8 und Kirkeler Straße) sowie von der intensiven Landwirtschaft angenommen werden.

Für den unmittelbar im Norden des Plangebiets angrenzenden eschen- und pappel dominierten Vorwald wurde im Jahr 2010 eine Brutvogelkartierung durchgeführt. Neben sicheren Brutnachweisen für die Kohlmeise und die Amsel wurden Brutnachweise für die Arten Blaumeise, Zilpzalp, Mönchsgrasmücke, Zaunkönig, Rotkehlchen und Buchfink vermutet. Geschützte oder gefährdete Vogelarten konnten nicht festgestellt werden.

6.2.7 Immissionssituation

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Autobahn 8 sowie zur Landstraße 113 (Kirkeler Straße). In der Fachanwendung "Strategische Lärmkartierung 2012" wurden für die Lärmindex LDen (Lärmbelastung für den gesamten Tag) ein Wert von 65-70 dB/A und für den Lärmindex LNight ein Wert von 60-65 dB/A ermittelt.

Zur Beurteilung inwieweit Lärmbelastungen von dem geplanten Vorhaben ausgehen, wurde die SGS-TÜV Saar GmbH mit der Erstellung einer Gutachterlichen Stellungnahme hinsichtlich der Geräuschemissionen und –immissionen beauftragt. Die Gutachter kommen zu dem Schluss, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den betrachteten Immissionsorten um mindestens 6 dB/A unterschritten werden. Die zulässigen Spitzenpegel wurden ebenfalls unterschritten. So-mit ist die Zusatzbelastung durch das geplante Verkaufszentrum als nicht relevant zu werten. Zu berücksichtigen ist allerdings, dass sich der Geltungsbereich seit Beauftragung des Gutachtens geändert hat und dass sich somit auch die Ergebnisse verändert haben könnten. Da die jetzige Planung jedoch weiter von der Wohnbebauung weggerückt ist, ist eine Erhöhung der Beurteilungspegel unwahrscheinlich.

Hinsichtlich der Immissionen durch die Autobahn ermittelten die Gutachter einen Äquivalenten Mitteilungspegel (L_{Aeq}) von 60,5 dB/A und einen maximalen Schalldruckpegel (L_{AFmax}) von 69,1 dB/A während der Messzeit.

6.2.8 Landwirtschaft, Forstwirtschaft

Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein Teil eines Ackers der intensiv landwirtschaftlich genutzt wird. In der Karte "Waldwirtschaft und Landwirtschaft" des Landschaftsprogramms Saarland wird die Teilfläche als landwirtschaftliche Nutzfläche und gemäß der Agrarstrukturelle Entwicklungsplanung für das Saarland (AEP) als Landwirtschaftlicher Rückzugsraum dargestellt.

6.2.9 Landschaftsbild / Erholung

Unter Landschaftsbild versteht man die äußeren, sinnlich wahrnehmbaren Erscheinungsformen von Natur und Landschaft. Generell gilt, je schöner und abwechslungsreicher eine Landschaft sich gestaltet, desto wertvoller wird sie empfunden.

Das Landschaftsbild im Umfeld des Plangebietes wurde insgesamt stark verändert. In unmittelbarer Nähe des Plangebietes erzeugen die Gewerbegebiete, die Autobahn – insbesondere das Brückenbauwerk – sowie die 110 kV Leitung eine technische Überprägung der Landschaft. Durch das Feldgehölz und die Baumreihen entlang der Kirkeler Straße entsteht kleinflächig eine das Landschaftsbild aufwertende Eingrünung.

Dem Plangebiet selbst kommt zur Erholungsnutzung eine eher untergeordnete Bedeutung zu. Ein Trampelpfad am nördlichen Rand des Plangebietes wird lediglich von Hundebesitzern frequentiert. Südlich der Autobahn befinden sich dahingegen Flächen, die eher zur Erholungsnutzung geeignet sind.

6.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Bei Nichtdurchführung der Planung würde sich der jetzige Zustand nicht nennenswert verändern. Die landwirtschaftliche Fläche würde weiterhin genutzt werden und das Feldgehölz würde mit der Zeit an ökologischem Wert gewinnen. Aufgrund der Lage und der kleinen Flächengröße ist jedoch nicht davon auszugehen, dass auf lange Sicht essentielle Habitate für geschützte oder bedrohte Tierarten entstehen würden.

6.4 Beschreibung der Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Ausgehend von der im vorangegangenen Kapitel beschriebenen Bestandssituation im Plangebiet und dem geplanten Vorhaben ist die Realisierung der Planung mit Auswirkungen auf Mensch und Umwelt verbunden. Im Rahmen der Planung werden daher auch Maßnahmen vorgesehen, die nachteilige Auswirkungen vermeiden, vermindern oder ausgleichen sollen.

Folgende Festsetzungen des Bebauungsplans tragen dabei zur Verminderung, Vermeidung und zum Ausgleich der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter bei:

- Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,8 im Bereich des Sondergebietes.
- Beschränkung der Höhenentwicklung.

Neben den im Bebauungsplan festgesetzten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen werden weitere Vorkehrungen getroffen, die zur Vermeidung bzw. Verminderung von Konflikten beitragen:

- Eingrünung des Plangebietes.
- Beschränkung der Rodungsarbeiten für die Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. Februar.

6.4.1 Festgeschriebenen Maßnahmen (Städtebauliche Verträge)

Externe Kompensationsflächen und die dazugehörigen Maßnahmen

Zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft dient die externe Kompensationsfläche

- "In der Vogelsbach": Gemarkung Wiebelskirchen, Flur 24, Flurstück 67/13, davon ca. 17.514 m² als Maßnahmenfläche, Entwicklung eines Biotopkomplexes aus Gebüschen und extensivem Grünland.

Die Maßnahmenfläche befindet sich östlich von Wiebelskirchen am Rande eines Gewerbegebietes. Ferner ist die Fläche Teil eines bestehenden Bebauungsplanes (Nr. 68 "Industriegebiet In der Vogelsbach") aus dem Jahr 1971, der jedoch im Bereich der Kompensationsfläche nie umgesetzt wurde, so dass auf der derzeitigen Nutzung des Fläche und nicht auf der Grundlage des Bebauungsplanes bilanziert wird. Aufgrund der vorhandenen Hochspannungsfreileitung wird auf die Anpflanzung von hochwüchsigen Gehölzen verzichtet. Die Maßnahmen lassen sich wie folgt beschreiben:

A 1 Entwicklung von landschaftstypischen Gebüschen

Entwicklung von 5-reihigen Heckeninseln aus naturraumtypischen Straucharten. Es werden folgende Arten und Qualitäten gepflanzt:

20 % Sambucus racemosa	Str. 3 Tr. 60 bis 100 cm
20 % Lonicera xylosteum	Str. 3 Tr. 60 bis 100 cm
20 % Viburnum lantana	Str. 3 Tr. 60 bis 100 cm
15 % Ligustrum vulgare	Str. 3 Tr. 60 bis 100 cm
15 % Rosa canina	Str. 3 Tr. 60 bis 100 cm
10 % Prunus spinosa	Str. 3 Tr. 60 bis 100 cm

Die Pflanzabstände betragen 1,5 m zwischen und 1 m in der Reihe.

Unterhaltung/Pflege

Die Gebüsche werden in regelmäßigen Abständen bei Bedarf geschnitten, um eine Ausbreitung auf die Maßnahmenfläche A2 und einen übermäßigen Höhenwuchs (Konflikte mit Hochspannungsleitung) zu verhindern.

A 2 Umwandlung einer intensiv genutzten Wiese in extensives Grünland

Die Umwandlung einer intensiv genutzten Wiese in extensives Grünland erfolgt durch den Verzicht von Düngemitteln und einer regelmäßigen Mahd mit Abfuhr des Mahdgutes. Die Wiese wird zum Zwecke der Aushagerung in den ersten drei bis fünf Jahren 3-mal/a, danach 2-mal/a ge-

mäht. Der erste Mahdtermin erfolgt nicht vor dem 15.06., der zweite nicht vor Mitte August eines jeden Jahres. Der Einsatz von Pestiziden und Pflanzenschutzmitteln ist nicht erlaubt.

6.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Die Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die umweltbezogenen Schutzgüter, den Menschen sowie die Kultur- und Sachgüter einschließlich ihrer Wechselwirkungen werden im Folgenden näher betrachtet.

6.5.1 Auswirkungen auf die Schutzgüter

Untergrund / Boden

Der Boden übernimmt im Naturhaushalt vielfältige Funktionen. Neben der zeitlich verzögernden Speicherung von Wasser übernimmt der Boden die Bindung anorganischer und organischer Schadstoffe, ebenso den mikrobiellen Um- und Abbau von organischen Schadstoffen. So werden schädliche Stoffe gebunden oder sogar unschädlich gemacht, die Auswaschung ins Grundwasser oder die Aufnahme in die Nahrungskette durch Pflanzen wird gemindert. Weiterhin ist der Boden bedeutsamer Lebens- und Nahrungsraum für pflanzliche und tierische Organismen und daher auch Produktionsort von Biomasse. Durch die Versiegelung von Bodenoberfläche gehen diese Funktionen vollständig verloren.

Infolge des Planvorhabens werden rd. 6.480 m² der Fläche versiegelt werden. Die Böden werden hier in ihrem Aufbau durch die Anlage von Gebäudefundamenten und Parkplätzen verändert und vollständig versiegelt. Ihre Funktionen für den Naturhaushalt in diesem Raum gehen verloren. Gleichermaßen gilt für die Versickerungsfähigkeit der Böden. Die versiegelbaren Flächen werden jedoch durch die Festlegung der Grundflächenzahl auf ein Minimum beschränkt. Auf den übrigen Flächen werden die Biotope erhalten bzw. erfolgen Anpflanzungen mit Bäumen und Sträuchern zur Eingrünung des Plangebietes. Diese Flächen bleiben somit in ihrem Aufbau und in ihrer Funktionsfähigkeit erhalten.

Oberflächengewässer / Grundwasser

Potentielle Verunreinigungen des Grundwassers sind im Rahmen der vorliegenden Planung nicht zu erwarten. Mit Umsetzung des Vorhabens ist keine Mehrbelastung des Plangebietes durch Schadstoffe verbunden. Infolge der Versiegelung kommt es jedoch zu einer Veränderung des Wasserregimes sowie zu einer reduzierten Versickerungsfähigkeit. Hiermit verbunden nimmt die Grundwasserneubildungsrate ab, was langfristig zur Absenkung des Grundwasserspiegels führen kann. Aufgrund der geringen Flächengröße ist hier jedoch nicht mit einer nennenswerten Verringerung der Grundwasserneubildungsrate zu rechnen.

Klima / Lufthygiene

Durch Versiegelung und Teilversiegelung von Flächen wird es möglicherweise zu einer kleinräumigen, lokal begrenzten Erhöhung der Temperaturmaxima in den bodennahen Luftschichten oder zu einer Verringerung der Luftfeuchte (sog. „Hitzeinseleffekt“) kommen, da sich versiegelte Flächen im Vergleich zu unversiegelten Flächen deutlich stärker aufheizen. Gleichzeitig entfallen unversiegelte Grünflächen, die positive Auswirkungen auf das Kleinklima im Geltungsbereich haben. Aufgrund der guten Luftaustauschbedingungen und der klimatisch betrachtet geringen Flächenbeanspruchung können erhebliche Umweltauswirkungen auf das Schutzgut jedoch ausge-

schlossen werden. Kleinklimatische Veränderungen innerhalb des Plangebietes sind jedoch wahrscheinlich.

Eine Verschlechterung der lufthygienischen Situation kann nahezu ausgeschlossen werden. Es werden keine emissionsträchtigen Nutzungen angesiedelt und die Verkehrsbelastung wird sich nicht wesentlich erhöhen. Durch die direkte Nachbarschaft von Einkaufsmärkten im Norden und die vorhandene Anbindung an die Landstraße wird sich der Verkehr kaum erhöhen.

Arten und Biotope

Im Zuge der Realisierung der Planung wird ein großer Teil der im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen beansprucht. Das Feldgehölz geht als Lebens- und Nahrungsraum für die hier heimischen Arten der Fauna und Flora verloren. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zu bestehenden Gewerbegebäuden und Straßen besteht jedoch eine hohe Vorbelastung, so dass keine essentiellen Habitate speziell für gefährdete bzw. geschützte Arten verloren gehen werden.

Zur Vermeidung von Konflikten – insbesondere der Avifauna – darf das Feldgehölz nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. Februar entfernt werden. Unter Berücksichtigung dieser Maßnahme sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Biotope zu erwarten.

Mensch

Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sind durch die Realisierung der Planung nicht zu erwarten. Mit Hilfe des Lärmgutachtens konnte gezeigt werden, dass die zu erwartenden Geräusch-Emissionen unterhalb der Immissionsrichtwerte der TA Lärm liegen.

Hinsichtlich der Erholung gehen durch die Planumsetzung keine hochwertigen Bereiche verloren.

Kultur- und Sachgüter

Da innerhalb des Plangebietes keine Kultur- und Sachgüter bekannt sind, können Beeinträchtigungen auf dieses Schutzgut ausgeschlossen werden.

Landwirtschaft / Forstwirtschaft

Durch die Realisierung der Planung gehen in kleinem Umfang landwirtschaftliche Flächen verloren. Gemäß dem Landschaftsprogramm des Saarlandes zählen diese Flächen zu den landwirtschaftlichen Rückzugsräumen. Zur Verminderung dieses Konfliktes wurde die Planung so angepasst, dass so wenig landwirtschaftliche Fläche wie möglich überplant wird.

Landschaftsbild

Aufgrund der starken Vorbelastung des Raumes ist das Vorhaben nicht mit erheblichen Konflikten hinsichtlich des Landschaftsbildes verbunden. Kleinräumig kann der Eingriff durch eine Eingrünung des Plangebietes verhindert werden.

6.6 Wechselwirkungen unter Beachtung der Auswirkungen und Minde rungsmaßnahmen

Wechselwirkungen zwischen den Auswirkungen des Vorhabens und den betroffenen Schutz- und Sachgütern, welche über die hier beschriebenen Auswirkungen hinaus gehen, sind durch die Realisierung der Planung nicht zu erwarten.

6.7 Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung

Die Realisierung der Planung stellt gem. § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, welcher auszugleichen ist. Nach § 15 BNatSchG sind vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Als ausgeglichen gilt ein Eingriff, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist.

Durch die Umsetzung des Vorhabens wird die zusätzliche Fläche von 6.480 m² infolge der Errichtung des Marktes und der Parkplätze vollversiegelt. Die übrigen Flächen des Geltungsbereiches werden als Grünflächen zum Erhalt bzw. zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Zur Bewertung des innerhalb des Plangebietes erreichbaren ökologischen Ausgleichs wurde eine rechnerische Bilanzierung nach dem Leitfaden Eingriffsbewertung des Ministeriums für Umwelt (2001) vorgenommen.

Lfd. Nr.	Erfassungseinheit Klartext	Nummer	Biotopt- wert	Bewertungsblock A						ZTWA		
				Ausprägung der Vegetation	"Rote Liste"- Arten Pflanzen	Ausprägung der Tierwelt			"Rote Liste"- Arten Tiere	Schichten- struktur	Maturität	
						Vögel						
1	Sonstiges Gebüsch	1.8.3	27	0,6		0,6				0,4	0,6	0,6
2	Acker	2.1	16	0,2		0,2					0,2	0,2
3	Feldgehölz	2.11	15	0,6		0,6				0,6	0,6	0,6
4	Baumreihe/Allee	2.12	27	0,6		0,4					0,4	0,5
5	Schotterfläche	3.3.1	2	Fixbewertung								

Lfd. Nr.	Erfassungseinheit Klartext	Nummer	Biotopt- wert	Bewertungsblock B								ZTWB		
				I Stickstoffzahl nach Ellenberg	II Belastung von außen			III	IV	V Bedeutung für Naturgüter				
					1 Verkehr	2 Land- wirtschaft	3 Gewerbe- u. Industrie			Auswirkung von Freizeit und Erholung	Häufigkeit im Naturraum	1 Boden	2 Oberflä- chen- wasser	3 Grund- wasser
1	Sonstiges Gebüsch	1.8.3	27	0,4	0,2	0,2	0,4	0,4	0,6	0,6				0,5
2	Acker	2.1	16	0,2	0,2			0,4			0,2			0,2
3	Feldgehölz	2.11	15	0,4	0,2	0,2	0,4	0,4	0,6	0,6				0,5
4	Baumreihe/Allee	2.12	27	0,2	0,2	0,4	0,4				0,4			0,2
5	Schotterfläche	3.3.1	2	Fixbewertung										

Lfd. Nr.	Erfassungseinheit		Biotoptwert	Zustands (-teil) wert			Flächenwe rt	Ökologi scher Wert	Bewert ungsfakto r	Ökologi scher Wert (gesamt)
	Klartext	Nummer		BW	ZTW A	ZTW B	ZW	FW	ÖW	BF
1	Sonstiges Gebüsch	1.8.3	27	0,6	0,5	0,6	2.516	40.759		40.759
2	Acker	2.1	16	0,2	0,2	0,2	2.278	7.290		7.290
3	Feldgehöd	2.11	27	0,6	0,5	0,6	4.286	69.433		69.433
4	Baumreihe/Allee	2.12	27	0,5	0,2	0,5	469	6.332		6.332
5	Schotterfläche	3.3.1	2	Fixbewertung			17	34		34
							9.566	123.848		123.848

Lfd. Nr.	Erfassungseinheit			Planung Fläche qm	Planungszustand			
	Klartext		Nummer		Planung wert	Ökol. Wert Planung	Bewertungs faktor BF	Ökol. Wert ÖW (gesamt)
1	Vollversiegelte Fläche			3.1	6.480	0	0	1
5	Sonstiges Gebüsch (Planung, Maßnahme P1)			1.8.3	786	18	14.148	14.148
4	Sonstiges Gebüsch (Erhalt, Maßnahme P3)			1.8.3	2.281	16,2*	36.952	36.952
≡					9.547		51.100	51.100

* Bei Wiederherstellung (bzw. Erhalt) einer Erfassungseinheit kann der Planungswert maximal gleich dem Wert des Ausgangszustandes sein

Die Tabellen zur Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung des Plangebietes ergeben für den Bestand einen Wert von 123.848 Ökopunkten und für die Planung einen Wert von 51.100 Ökopunkten. So mit verbleibt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans nach Berücksichtigung der Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes ein Defizit von 72.748 Ökopunkten. Dies entspricht einem Defizit von ca. 59 %.

Zur vollständigen Kompensation der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft müssen Ausgleichsmaßnahmen auf einer externen Kompensationsfläche durchgeführt werden. Eine Beschreibung der Fläche und der darauf geplanten Maßnahmen ist bereits im Kapitel „Beschreibung, der Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen“ erfolgt. Aufgrund des Alters des bestehenden Bebauungsplanes "Nr. 68 Industriegebiet In der Voggelsbach" und der vielfältigen Änderungen des Bundesnaturschutzgesetzes, die seit 1971 erfolgt sind, wird bei der Bilanzierung statt der Festsetzungen des Bebauungsplanes der reale Bestand zu Grunde gelegt. Ein Übersichtslageplan mit der externen Kompensationsfläche ist im Anhang beigefügt.

Lfd. Nr.	Erfassungseinheit		Biotopt- wert	Bewertungsblock A						ZTWA	
	Klartext	Nummer		I	II	III		IV	V		
				Ausprägung der Vegetation	"Rote Liste"-Arten Pflanzen	Ausprägung der Tierwelt	Schmetterlings- Vögel	"Rote Liste"-Arten Tiere	Schichten- struktur		
1	Wiese frischer Standorte	2.2.14.2	21	0,4		0,4	0,4		0,4	0,4	0,4

Lfd. Nr.	Erfassungseinheit		Biotopt- wert	Bewertungsblock B						ZTWB		
	Klartext	Nummer		I Stickstoffzahl nach Ellenberg	II Belastung von außen			III	IV	V Bedeutung für Naturgüter		
					1 Verkehr	2 Land- wirtschaft	3 Gewerbe- u. Industrie	Auswirkung von Freizeit und Erholung	Häufigkeit im Naturraum	1 Boden		
1	Wiese frischer Standorte	2.2.14.2	21	0,4	0,4		0,2	0,4		0,6	0,5	

Lfd. Nr.	Erfassungseinheit		Biotoptwert	Zustands (-teil) wert			Flächenwe- rt	Ökologi- scher Wert	Bewertungs- faktor	Ökologi- scher Wert (gesamt)
	Klartext	Nummer		BW	ZTW A	ZTW B	ZW			
1	Wiese frischer Standorte	2.2.14.2	21	0,4	0,5	0,5	17.514	183.897		183.897
Σ							17.514	183.897		183.897

Lfd. Nr.	Erfassungseinheit				Planung	Planungszustand			
	Klartext		Nummer	Fläche qm		Planungs- wert	Ökol. Wert Planung	Bewertungs- faktor	Ökol. Wert (gesamt)
5	Sonstiges Gebüsch (Maßnahme A1)		1.8.3	6.309	18	113.562	1	113.562	
4	Wiese frischer Standorte (extensiv) (Maßnahme A2)		2.2.14.2	11.205	13	145.665	1	145.665	
Σ				17.514		259.227		259.227	

Aus der Bilanzierung von Bestand und Planung für die externen Kompensationsflächen geht hervor, dass die Umsetzung der auf diesen Flächen vorgesehenen Maßnahmen zu einer Flächenaufwertung von 75.330 Ökopunkten führt. Dadurch wird das in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung des Plangebietes errechnete Defizit von 72.748 Ökopunkten vollständig ausgeglichen.

6.8 Prüfung von Planungsalternativen

Anderweitig geeignete Flächen standen im Rahmen der Planung nicht zur Verfügung. Aufgrund der Vorbelastung durch das angrenzende Gewerbegebiet sowie die BAB stellte sich der Standort bereits im Vorhinein als sehr geeignet dar.

6.8.1 Schwierigkeiten oder Lücken bei der Zusammenstellung der Angaben

Schwierigkeiten oder Lücken bei der Zusammenstellung der Angaben konnten im Zuge der frühzeitigen Beteiligung behoben werden.

6.9 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Da keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, ergibt sich nicht die Notwendigkeit zu überwachenden Maßnahmen.

6.10 Zusammenfassung

Die Richard Krämer Pferdesport Inhaber Hch. Schmeckenbecher GmbH & Co. plant in der Kirkeler Straße in Neunkirchen / Saar die Errichtung eines Fachmarktes für Reitsportartikel mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.300 qm. Im Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird daher ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Gebiet für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe festgesetzt. Das Plangebiet liegt in einer bisher unversiegelten Fläche, die teils als Acker genutzt wird und teils durch ein bestehendes Feldgehölz geprägt ist. Im Plangebiet gibt es daher geringe Vorbelastungen aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzungen sowie durch die Kirkeler Straße und das bestehende Gewerbegebiet. Im Zuge der Planungsumsetzung kommt es im Plangebiet zu einer Versiegelung von 6.480 m². Das Plangebiet und die Stellplätze werden zur Reduzierung von Eingriffen begrünt. Zudem können vorhandene Gebüschstrukturen in einer Größenordnung von rd. 2.280 m² erhalten werden. Die Auswirkungen auf Natur und Landschaft können insgesamt als eher gering eingestuft werden. Dennoch entsteht durch die vorliegende Planung ein ökologisches Defizit, das außerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen werden muss. Die im Zuge der grünordnerischen Festsetzungen erfolgenden Strauch- und Baumpflanzungen können nur in einem gewissen Umfang als Ersatzlebensraum funktionieren.

7 ABWÄGUNG/ AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB von besonderer Bedeutung. Danach muss die Kreisstadt Neunkirchen als Planungsträger bei der Aufstellung des Bebauungsplanes die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung. Hier setzt die Gemeinde ihr städtebauliches Konzept um und entscheidet sich für die Berücksichtigung bestimmter Interessen und die Zurückstellung der dieser Lösung entgegenstehenden Belange.

Die Durchführung der Abwägung impliziert eine mehrstufige Vorgehensweise, die aus folgenden vier Arbeitsschritten besteht:

- Sammlung des Abwägungsmaterials (siehe „Auswirkungen der Planung“)
- Gewichtung der Belange (siehe „Gewichtung des Abwägungsmaterials“)
- Ausgleich der betroffenen Belange (siehe „Fazit“)

- Abwägungsergebnis (siehe „Fazit“).

7.1.1 Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung

Die Bauleitplanung soll dafür sorgen, dass die Bevölkerung bei der Wahrung ihrer Grundbedürfnisse gesunde Bedingungen vorfindet. Das Wohn- und Arbeitsfeld soll so gestaltet werden, dass gegenseitige Beeinträchtigungen vermieden werden. Vor diesem Hintergrund ist das Plangebiet unter dem Aspekt einer größtmöglichen Verträglichkeit mit angrenzenden Nutzungen zu konzipieren.

Aus diesem Grund wurden die von dem Betrieb des Zentrums für Pferdesportartikel ausgehenden gewerblichen Geräusche und die daraus resultierenden Beurteilungspegel an der umliegenden Bebauung in einem schalltechnischen Untersuchungsbericht berechnet und nach den immisionsschutzrechtlichen Anforderungen der TA Lärm bewertet.

Als nächstgelegene Immissionspunkte wurden hierbei die folgenden Immissionsorte:

- Kirkeler Straße 29
- Kirkeler Straße 27
- Kirkeler Straße 21 a
- Zweibrücker Straße 86
- Carl-Ferdinand-Straße 12

betrachtet.

In die schalltechnischen Begutachtungen flossen die Parkplatzgeräusche, die Warenanlieferung durch LKW sowie Lautsprecheransagen bei Veranstaltungen auf der Vorführfläche ein. Die schalltechnische Bewertung kommt zusammengefasst zu folgendem Ergebnis:

„Nachfolgend werden die in der vorliegenden Untersuchung ermittelten Geräuschimmissionen durch das geplante Verkaufszentrum (Fachmarkt) für Pferdesport in der Kirkeler Straße in Neunkirchen den gemäß TA Lärm an den betrachteten Immissionsorten zulässigen Werten gegenübergestellt.

Immissionsort - Bezeichnung	Beurteilungspegel – dB(A)	Immissionsrichtwert – dB(A)
Kirkeler Straße 29	49	55
Kirkeler Straße 27	48	55
Kirkeler Straße 21a	49	55
Zweibrücker Straße 86	42	60
Carl-Ferdinand-Straße 12	43	55

Der Vergleich zeigt, dass die Immissionsrichtwerte um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden. An Tagen ohne Veranstaltung liegen die Beurteilungspegel der Geräuschimmission um mindestens 16dB(A) unter den Immissionsrichtwerten.

Die Zusatzbelastung durch das geplante Verkaufszentrum (Fachmarkt) für Pferdesport in der Kirkeler Straße in Neunkirchen ist gemäß Nummer 3.2.1 Absatz 2 der TA Lärm somit als nicht relevant zu bewerten.

Auch die zulässigen Spitzenpegel werden nicht überschritten.“

Damit sind keine unzumutbaren Auswirkungen auf die Wohnbevölkerung zu erwarten.

Hierzu ist allerdings festzustellen, dass die angefertigte schalltechnische Untersuchung noch von einer anderen Anordnung des Marktes und der Stellplatzflächen ausging. So war eine West-Ost-Ausrichtung des Fachmarktes geplant. Die neue Konzeption sieht eine Nord-Süd-Ausrichtung vor. Diese ist im Hinblick auf ihre Schallauswirkungen aber sogar als günstiger einzustufen.

Verkehrsbedingte Auswirkungen auf die angrenzende Wohnbebauung sind durch den Fachmarkt für Pferdesportartikel ebenfalls nicht zu erwarten. Mit dem Fachmarkt für Pferdesportartikel entsteht in der Kirkeler Straße ein Vorhaben, das aufgrund seines spezialisierten Angebotes nur einen geringen Kundenverkehr generieren wird. Laut Lärmgutachten des TÜV wird pro Tag lediglich ein durchschnittliches Kundenverkehrsaufkommen von 30 PKW pro Tag angenommen. Hinzu kommen noch zwei Warenanlieferungen pro Woche mit LKW. Dementsprechend ist die Verkehrszunahme in der Kirkeler Straße, die durch den Fachmarkt für Pferdesportartikel verursacht wird, kaum spürbar und führt hier auch zu keinerlei nennenswerten Mehrbelastung.

7.1.2 Auswirkungen auf die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Das Plangebiet ist zwar derzeit noch mit einem dichten Gehölzbestand bewachsen. Dennoch prägen in erster Linie das westlich der Kirkeler Straße gelegene Fachmarktzentrum, die südlich des Plangebietes auf einem Damm verlaufende Bundesautobahn sowie die Hochspannungsfreileitung das Landschaftsbild. Damit ist das Landschaftsbild schon stark anthropogen überprägt. Trotz der notwendigen Beseitigung der Gehölze wird es daher zu keiner weiteren Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes kommen. Der Baukörper fügt sich hinsichtlich seiner Dimensionen und seiner Höhenentwicklung in die umgebenden Strukturen ein. Die Eingrünung des Plangebietes und die vorgeschriebene Stellplatzbegrünung mindern weiterhin die Auswirkungen des Vorhabens auf Orts- und Landschaftsbild und führen zu einer Einbindung des Vorhabens in das Umfeld.

7.1.3 Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt sowie die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB sind bereits im Umweltbericht (siehe Kapitel 6) abgehandelt.

7.1.4 Auswirkungen auf die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung

Die Auswirkungen auf die Belange der Wirtschaft sowie die Auswirkungen auf die verbraucher-nahe Versorgung der Bevölkerung wurden in einer Verträglichkeitsanalyse durch die GMA - Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH untersucht. Zusammengefasst kommt diese zu folgendem Ergebnis:

- „Bei dem Vorhaben handelt es sich um die Ansiedlung eines hoch spezialisierten Marktes für Pferdesportartikel am Standort „Fachmarktzentrum Kirkeler Straße“ mit einer Verkaufsfläche von 1.300 m².“
- Das Kerneinzugsgebiet des Marktes (>70 % des Planumsatzes) umfasst im Wesentlichen neben der Stadt Neunkirchen selbst den im Rahmen des Zentrenkonzeptes Neunkirchen

kirchen (2011 / 2012) definierten Nahbereich. Hieraus ergibt sich eine Hauptzielgruppe für den Markt für Pferdesportartikel in der Größenordnung von bis zu 13.000 Personen.

- Das relevante Angebot befindet sich mit Ausnahme der Pferdesportabteilung der Fa. Decathlon in Neunkirchen selbst ausnahmslos außerhalb zentraler Versorgungsbereiche bzw. Nahversorgungslagen innerhalb des eng abgegrenzten Einzugsgebietes.
- Die Umsatzprognose für das Planobjekt wird auf ca. 2,0 Mio. € geschätzt (Betreiberangaben und Erfahrungswerte aus anderen Fachmarktkonzepten).
- In Abstimmung mit dem Auftraggeber erfolgt neben einer Würdigung der Prüfkriterien des LEP „Siedlung“ insbesondere auch eine Auseinandersetzung mit der Frage, ob Anhaltpunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen bei 1.200 m² Geschossfläche nicht vorliegen (vgl. § 11 Abs. 3 Satz 2 bzw. atypische Fallgestaltung).

Grundsätzlich lassen sich keinerlei nachteilige Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur sowie auf die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche Neunkirchen aber auch in anderen Städten und Gemeinden in der Region ableiten. Der zu generierende Umsatz wird aufgrund der hoch spezialisierten Sortimentsausrichtung des Vorhabens auf eine feststehende, enge Zielgruppe zu sehen sein. Darüber hinaus lassen sich keinerlei schädliche städtebauliche Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3, Satz 2 BauNVO nachweisen. Aktuell und auch perspektivisch können die benötigten Flächen, insbesondere auch für den großen Reitplatz (Anprobe für Sättel etc.) nicht im zentralen Versorgungsbereich von Neunkirchen entwickelt werden. Zusammenfassend ist das Planvorhaben eines Marktes für Pferdesportartikel in Neunkirchen daher als atypische Fallgestaltung zu behandeln.

- Die Prüfkriterien des LEP „Siedlung“ wurden wie folgt bewertet:

Eine städtebauliche Integration kann dem Standort nicht nachgewiesen werden. Daher ist für diesen eine großflächige Einzelhandelsentwicklung lediglich für „nicht zentrenrelevante Sortimente“ denkbar. Gemäß Antragsunterlagen wird der sog. innenstadtrelevante Anteil mit 20 m² VK bei unter 2 % der Gesamtverkaufsfläche liegen. Hierzu findet ein Bezug zum Zentrenkonzept der Stadt Neunkirchen statt. Insofern wird der Ziffer 47 entsprochen, da es sich um ein Einzelhandelsvorhaben mit klassischen nicht-zentrenrelevanten Sortimenten handelt. Auch dem Konzentrationsgebot wird die Ansiedlung in einem als Mittelzentrum ausgewiesenen Bereich deutlich entsprochen.

Mit einem Marktanteil von deutlich über 70 % im Kerneinzugsbereich des i. R. des Zentrenkonzeptes der Stadt Neunkirchen abgegrenzten „Nahbereiches“ ergibt sich für das Vorhaben keine marktbeherrschende Position innerhalb der Gesamtregion. Insofern wird auch dem Kongruenzgebot entsprochen (vgl. Ziffer 44).

Darüber hinaus steht das Projekt auch dem Beeinträchtigungsverbot nicht entgegen (vgl. Ziffer 45). Städtebaulich negative Wirkungen im zentralen Versorgungsbereich Neunkirchen lassen sich genauso ausschließen wie Schädigungen der Zentren in den Gemeinden und Städten der Region. Vielmehr wird es mit der Ansiedlung des Marktes zu einer Erhöhung der Kaufkraftbindung in der Region kommen. Aktuell fließen bis zu 1 Mio. € aus der Region in Richtung Hockenheim (Zentrale der Firma Krämer) ab (via stationärem Handel zzgl. Versand / Internet).“

7.1.5 Auswirkungen auf die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

Innerhalb des Zentrums für Reitsportartikel wird eine derzeit noch nicht exakt zu beziffernde Zahl an neuen Arbeitsplätzen entstehen. Weiterhin werden während der Bauphase Arbeitsplätze im Baugewerbe gesichert.

7.1.6 Auswirkungen auf die Belange der Versorgung

Eine Versorgung des Planungsgebietes mit Strom und Wasser sowie die Entsorgung des Abwassers ist über bestehende Einrichtungen möglich, so dass die o.g. Belange durch die Planung nicht berührt werden. Die das Planungsgebiet querenden Ver- und Entsorgungsleitungen werden durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert.

7.1.7 Auswirkungen auf die Belange des Personenverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des ÖPNV und des nicht motorisierten Verkehrs, unter Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung

Aufgrund des sehr speziellen Warenangebotes wird die durch Fachmarkt für Reitsportartikel zu erwartende Verkehrszunahme deutlich unter der Verkehrszunahme anderer Einzelhandelseinrichtungen liegen.

Negative Auswirkungen auf das Verkehrsnetz und den Verkehrsfluss in der Kirkeler Straße sind daher nicht zu erwarten. Allerdings ist für die Zufahrtssituation (Anschluss an die L.1.0; 113) dem LfS rechtzeitig vor Baubeginn ein verkehrs- und sicherheitstechnischer Nachweis vorzulegen.

7.2 Gewichtung des Abwägungsmaterials

Gemäß dem im Baugesetzbuch verankerten Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 6 und 7 BauGB) wurden die bei der Abwägung zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewägt und entsprechend ihrer Bedeutung in den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingestellt. Für die Abwägung wurden insbesondere folgende Aspekte beachtet:

7.2.1 Argumente für die Verwirklichung des Bebauungsplanes

- Durch die Ausrichtung des Fachmarktes für Pferdesportartikel auf einen eher überregionalen Markt erwartet die Stadt Neunkirchen auch eine Magnetwirkung für die Stadt.
- Mit der Magnetwirkung des Fachmarktes geht eine Stärkung der mittelzentralen Funktion von Neunkirchen einher.
- Durch den Fachmarkt für Pferdesportartikel werden neue Arbeitsplätze in der Stadt geschaffen.
- Das Planungsgebiet weist gute Standortbedingungen für die Errichtung des Fachmarktes für Pferdesportartikel auf.
- Der geplante Fachmarkt für Pferdesportartikel stimmt mit den Zielvorstellungen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Neunkirchen überein.

7.2.2 Argumente gegen die Verwirklichung des Bebauungsplanes

- Derzeit sind keine Argumente bekannt, die gegen die Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sprechen.

7.3 Fazit

Die Kreisstadt Neunkirchen hat die zu beachtenden Belange in ihrer Gesamtheit gegeneinander und untereinander abgewägt. Da die Argumente für die Realisierung eindeutig überwiegen, kommt die Kreisstadt Neunkirchen zu dem Ergebnis, den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 124 „Kirkeler Straße - Ost“ zu realisieren.

8 PLANVERWIRKLICHUNG UND BODENORDNUNG

Die Flächen des Plangebietes befinden sich im Eigentum der Stadt Neunkirchen. Diese wird die Grundstücke an den Vorhabenträger veräußern.

Bodenordnerische Maßnahmen werden somit nicht erforderlich. Damit ist von einiger zügigen Planumsetzung auszugehen.

9 ANLAGEN

- Biotoptypenplan
- Gutachtliche Stellungnahme zu den Geräuschemissionen und –immissionen durch den geplanten Neubau eines Verkaufszentrums (Fachmarktes) für Reitsportartikel in der Kirkeler Straße in Neunkirchen (SGS TÜV Saar, März 2013)
- Stellungnahme zu möglichen Auswirkungen der geplanten Ansiedlung eines Pferdesporthauses in Neunkirchen / Saar (GMA – Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Oktober 2013)
- Einzelhandelskonzept der Kreisstadt Neunkirchen (isoplan:marktforschung, November 2012)

Gesetzliche Grundlagen

Bund:

Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.6.2013 (BGBl. I. S. 1548)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.6.2013 (BGBl. I. S. 1548)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.7.2011 (BGBl., I S.1509)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 100 sowie Artikel 4 Abs. 76 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 100 sowie Artikel 4 Abs. 76 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz BlmSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 2. Juli 2013 (BGBl. I S. 1943)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz BBodSchG) vom 17. März 1998, zuletzt geändert durch Artikel 5 Absatz 30 des Gesetzes zur Neuordnung des Kreislaufwirtschafts- und Abfallrechts vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212)

Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) Vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 5 Absatz 31 des Gesetzes zur Neuordnung des Kreislaufwirtschafts- und Abfallrechts vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212)

Land:

Saarländisches Landesplanungsgesetz (SLPG), Gesetz Nr. 1502 vom 18. November 2010 (Amtsblatt des Saarlandes S. 2599)

Kommunalselbstverwaltungsgesetz (KSVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsblatt des Saarlandes S. 682), zuletzt geändert durch Art. 3 i.V.m. Art. 4 des Gesetzes Nr.1673 zur Einführung der elektronischen Form für das Amtsblatt des Saarlandes vom 11. Februar 2009 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1215)

Gesetz zum Schutz der Natur und Heimat im Saarland (Saarländisches Naturschutzgesetz SNG), Art. 1 des Gesetzes Nr. 1592 zur Neuordnung des Saarländischen Naturschutzrechts vom 05. April 2006 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 726), geändert durch Art. 3 i.V.m. Art. 5 des Gesetzes Nr. 1661 zur Einführung einer Strategischen Umweltprüfung und zur Umsetzung der SUP-Richtlinie im Saarland vom 28. Oktober 2008 (Amtsblatt des Saarlandes 2009 S. 3)

Saarländisches Wassergesetz (SWG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1994) zuletzt geändert durch das Gesetz zur Bereinigung des Landeswasserrechts vom 18. November 2010 (Amtsblatt des Saarlandes S. 2588)

Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDSchG), Artikel 1 des Gesetzes zur Neuordnung des saarländischen Denkmalrechts vom 19. Mai 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1498), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes Nr. 1688 vom 17. Juni 2009 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1374)

Landesbauordnung (LBO), Artikel 1 des Gesetzes Nr. 1544 zur Neuordnung des Saarländischen Bauordnungs- und Bauberufsrechts vom 18. Februar 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 822), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 11. Dezember 2012 (Amtsblatt des Saarlandes S.1554)

Saarländisches Nachbarrechtsgesetz vom 28. Februar 1973 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 210), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18. Februar 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 822)

Saarländisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (SBodSchG)-Saarländisches Bodenschutzgesetz vom 20. März 2002 (Amtsblatt des Saarlandes S. 990) zuletzt geändert durch Art.10 Abs.3 i.V.m. Art.14 des Gesetzes Nr.1632 zur Reform der saarländischen Verwaltungsstrukturen vom 21. November 2007 (Amtsblatt des Saarlandes S. 2393)

Hinweise

DIN-NORMEN FÜR LANDSCHAFTSPFLEGE UND LANDSCHAFTSBAU

Folgende DIN-Normen für Landschaftspflege und Landschaftsbau sind bei der Bauausführung u.a. zu beachten:

- DIN 18920: Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen

BODENDENKMÄLER

Das Landesdenkmalamt weist auf die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot bei Bodenfunden gem. § 12 SDschG hin.

RODUNGSARBEITEN

Bei Rodungsarbeiten sind die Vorgaben des § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG zu beachten. Es ist verboten Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen.

VERKEHRSERSCHLIESSUNG

Für die Zufahrtssituation (Anschluss an die L. I. O. 113) ist dem LfS rechtzeitig vor Baubeginn ein verkehrs- und sicherheitstechnischer Nachweis vorzulegen.

Die Verkehrssicherheit und -leichtigkeit darf durch den Werbepylon nicht beeinträchtigt werden (Ablenkung, Blendwirkung).

Nachrichtliche Übernahme

gem. § 9 Abs. 6 BauGB

SCHUTZABSTAND ZUR BUNDES AUTOBAHN

Nach Bundesfernstraßengesetz (§ 9 "Bauliche Anlagen an Bundesfernstraßen") ist das Errichten von Hochbauten jeglicher Art in einer Entfernung bis zu 40 m längs von Bundesautobahnen nicht gestattet.

Im Übrigen bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderem Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde, wenn bauliche Anlagen längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

FREILEITUNG DER DB ENERGIE GMBH

- Bei Planungen von Gebäuden, Wegen, Straßen, Entwässerungen und dgl. Im Bereich des Schutzstreifens muss die DB Energie unter Beigaben genauer Lage- und Höhenpläne (Profilpläne) beteiligt werden. Die Höhenangaben sind darin auf Meter über NN zu beziehen. Es sind die Sicherheitsabstände gem. DIN VDE 0210 (3 m bei Dachneigung >30° und 5 m bei Dachneigung >= 300) einzuhalten. Die Überprüfung der Sicherheitsabstände erfolgt durch die DB Energie.

- Aufschüttungen, Abtragungen oder sonstige Maßnahmen, die das Erdrinne erhöhen, dürfen innerhalb des Schutzstreifens nur nach Prüfung (vorgeschriebene Sicherheitsabstände nach DIN VDE 0210 und 0105) und mit Zustimmung der DB Energie vorgenommen werden. Dies gilt auch für die Dauer von Baumaßnahmen. Die Standsicherheit der Maste muss gewahrt bleiben. In einem im Einzelfall festzulegenden Radius, von Mastmitte aus gesehen, dürfen keine Abtragungen bzw. Aufschüttungen von Erdreich durchgeführt werden.

- Die Zufahrt zu den Maststandorten der Bahnstromleitung mit LKW muss jederzeit gewährleistet sein. Es muss damit gerechnet werden, dass die Leiterseile für Instandhaltungs- und Umbauarbeiten abgelassen werden müssen. Die Begehbarkeit des Schutzstreifens für Instandhaltungsarbeiten an der Bahnstromleitung muss jederzeit gewährleistet sein.

WASSERSCHUTZGEBIET

Das Planungsgebiet ist Teil des festgesetzten Wasserschutzgebietes C25 "Hirschberg und Kasbruchtal", das mit Verordnung vom 27.03.1986 geschützt ist.

Die in der Wasserschutzgebietsverordnung festgelegten Verbote und genehmigungspflichtigen Handlungen sind in der Bebauungsplanumsetzung zu beachten.

Festsetzungen

gem. § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

Als Art der baulichen Nutzung wird im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans (siehe Planzeichnung) festgesetzt:

1.1 Sonstiges Sondergebiet

Zweckbestimmung: Gebiet für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe
(§ 11 Abs. 3 BauNVO)

siehe Plan.

1.1.1 Zulässige Arten von Nutzungen

1. ein Fachmarkt für Pferdesportartikel mit einer Verkaufsfläche von max. 1.300 m², davon:

- *Innenstadtrelevante Sortimente:*

- Bücher / Bildträger (Fachbücher, DVDs, Videos, Pferdekalender) max. 10 m².
- Geschenkartikel (Reiterliche Geschenkartikel) max. 10 m².
- Ausstattung für den Reiter [Reitbekleidung, Turnierbekleidung, Reithelme und -kappen, Reitschuhe und -stiefel, Reithandschuhe, Regenbekleidung, Reflexartikel, Reitgerten, Reitunterwäsche, Cross Country (Military), Sicherheitsartikel (z.B. Projektoren)] max. 110 m².

- *Nicht innenstadtrelevante Sortimente:*

- Ausstattung für das Pferd [Sättel, Steigbügel, Trensen, Zügel, Halfter, Führseile, Decken (Outdoor-, Paddock, Stall-, Übergangs-, Abschwitz, Ausreit-, Regen-, Fliegendecken), Gebisse, Pflegeartikel, Pflegeprodukte (u.a. Schampoo), Gamaschen, Huflocken, Bandagen, Hufbeschlagzubehör, Futtermittel] max. 910 m².
- Stall, Weideprodukte und Transport (Zubehör, Schränke, Stalltafeln, Besen, Eimerhalter, Futtertröge, Weidezaungeräte, Anhängerzubehör) max. 160 m².
- Transport / Pferdeanhänger max. 100 m² (Freigelände)

- *Kassenbereich max. 24 m².*

2. die für den ordnungsgemäßen Betriebsablauf erforderliche Infrastruktur, die erforderlichen Stellplätze, Werbeanlagen, Werbepylonen, Lagerflächen und -räume, Sozialräume, Treppenhäuser, Flure, Passagen, Verwaltungsräume und sonstige Nebenanlagen.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans bestimmt durch die Festsetzung von:

<p>2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)</p>	<p>siehe Planeinschrieb in der Nutzungsschablone. hier: Gebäudehöhe</p>
	<p>Im Sondergebiet wird eine maximale Gebäudehöhe von 9,50 m festgesetzt. Die Gebäudehöhe wird als oberste Dachbegrenzungskante definiert. Als unterer Bezugspunkt gilt die Oberkante der Kirkeler Straße gemessen in der Mitte der Straße zugewandten Gebäudeseite senkrecht zur Straßenachse. Für den Werbepylon gilt eine absolute Masthöhe von 24,0 m. Von der Höhenbegrenzung ausgenommen sind alle nachgeordneten Anlagen, Betriebsvorrichtungen und technischen Aufbauten, die zur Aufrechterhaltung der Nutzungen erforderlich sind.</p>
<p>2.2 Grundflächenzahl (§§ 16, 17 und 19 Abs. 1 BauNVO)</p>	<p>siehe Nutzungsschablone. GRZ=0,8 im gesamten Sondergebiet.</p>
<p>3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB und § 23 BauNVO)</p>	<p>siehe Plan. Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen im vorliegenden Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt, die dem Plan zu entnehmen sind.</p>
<p>4. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN UND STELLPLÄTZE MIT IHREN ZUFAHRTEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)</p>	<p>siehe Plan, hier: Vorführplatz</p>
	<p>Garagen sind innerhalb des Sondergebietes nur innerhalb des überbaubaren Flächen zulässig. Stellplätze und zugehörige Zufahrten sind im gesamten Sondergebiet innerhalb der überbaubaren Flächen sowie der hierfür festgesetzten Fläche zulässig.</p>
<p>5. ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)</p>	<p>siehe Plan, hier: Ein- und Ausfahrtsbereich zum Kirkeler Straße.</p>
<p>6. FÜHRUNG VON OBER- UND UNTERIRDISCHEN VERSORGUNGSLEITUNGEN (§ 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB)</p>	<p>Hier: <ul style="list-style-type: none"> - 110-kV-Bahnstromleitung Nr. 453 Saarbrücken - Kaiserslautern der DB Energie GmbH. - Städtische Kanäle: Schmutzwasser DN 300 mm und Regenwasser DN 700 mm. </p>
<p>7. GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT (§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)</p>	<p>Hier: siehe Plan Zugunsten des Abwasserwerkes der Kreisstadt Neunkirchen.</p>
<p>8. FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN UND ZUM ERHALT VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE FLÄCHEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)</p>	<p>P1: Die Fläche P1 (siehe Planzeichnung) ist zu einer dichten Strauchfläche zu entwickeln. Hierfür sind Pflanzungen standortgerechter Gehölze gemäß Pflanzliste im Raster 1,5 x 1,5 m vorzunehmen. Innerhalb der Fläche P1 ist die entlang der Kirkeler Straße vorhandene Baumreihe aus Spitzahornen zu erhalten.</p>
	<p>Hochstämme: <ul style="list-style-type: none"> - Berg-Ulme (<i>Ulmus glabra</i>) - Berg-Ahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>) - Spitz-Ahorn (<i>Acer platanoides</i>) - Winter-Linde (<i>Tilia cordata</i>) - Stiel-Eiche (<i>Quercus robur</i>) </p>
	<p>Sträucher: <ul style="list-style-type: none"> - Sal-Weide (<i>Salix caprea</i>) - Wolliger Schneeball (<i>Viburnum lantana</i>) - Schwarzer Holunder (<i>Sambucus nigra</i>) - Trauben-Holunder (<i>Sambucus racemosa</i>) - Hartriegel (<i>Cornus alba</i>) - Roter Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>) - Faulbaum (<i>Rhamnus frangula</i>) - Gemeines Pfaffenhütchen (<i>Euonymus europaeus</i>) - Eberesche (<i>Sorbus aucuparia</i>) </p>

P2 (Stellplatzbegrünung):
Alle Stellplätze sind intensiv zu begrünen. Für je 6 Stellplätze ist ein hochstämmiger, heimischer Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten. Pro Stellplatzbaum ist eine offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche von mind. 6 m² vorzusehen. Der durchwurzelbare Raum pro Baumstandort muss eine Grundfläche von mindestens 16 m² und eine Tiefe von mind. 80 cm aufweisen.

*Pflanzliste für Stellplatz- / Straßenraumeingrünung:
(Sorten siehe Straßenbaumliste der Gartenamtsleiter)*

Hochstämme:

- Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*)
- Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*)
- Feld-Ahorn (*Acer campestre*)
- Esche (*Fraxinus excelsior*)
- Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
- Winter-Linde (*Tilia cordata*)
- Sommer-Linde (*Tilia platyphyllos*)

Sträucher:

- Hasel (*Corylus avellana*)
 - Hecken-Rose (*Rosa canina*)
 - Schlehe (*Prunus spinosa*)
 - Weißdorn-Arten (*Crataegus spec.*)
- sowie alle der o.g. Sträucher.

Zur schnelleren Wirksamkeit der Ausgleichspflanzungen im Sinne einer besseren Einbindung des Planungsraumes in das Landschaftsbild werden folgende Mindest-Qualitätsstandards an die Pflanzungen gestellt:

- Hochstämme: 3 xv.; StU 12-14cm
- Alleeäume: 3xv; StU 16 - 18 cm
- Sträucher: 2 xv.; H. 1,00 m

Erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Bindung
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

P3:

Im Bereich der Fläche **P3** ist die hier vorhandene Baumhecke zu erhalten. Ein unbefestigter Weg zur Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist hier zulässig.

**9. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH
(§ 9 Abs.7 BauGB)**

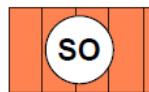
Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Planzeichenerläuterung

nach BauGB i.V.m. BauNVO und PlanZVO 1990

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB ; §§ 1-11 BauNVO)



Sonstiges Sondergebiet
(§ 11 Abs. 3 BauNVO)
hier: Fachmarkt für Pferdesportartikel

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,8 Grundflächenzahl

GH_{max} Gebäudehöhe, maximal

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

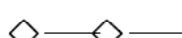
(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



Baugrenze

VERSORGUNGSANLAGEN, ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)



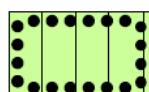
Unterirdischer Kanal

SCHUTZ, PFLEGE, ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Sondergebiet
Privates Grün

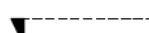


Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen im Sondergebiet (So), Privates Grün

P1

Pflanzmaßnahme

SONSTIGE PLANZEICHEN



Ein- bzw. Ausfahrtsbereich



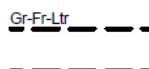
Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze



Stellplätze



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)



mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen