



Stadt Neunkirchen

Bebauungsplan

Nr. 129 „Stadtkernerweiterung II“ im Stadt- teil Neunkirchen

Textfestsetzungen

Satzungsfassung

Stand: 28.04.2020

I. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung** – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung** – PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt am 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (**Bundesnaturschutzgesetz** –BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 04.03.2020 (BGBl. I S. 440).

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert am 04.12.2018 (BGBl. I S. 2254).

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (**Bundes-Bodenschutzgesetz** - BBodSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert am 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465).

Landesbauordnung des Saarlandes (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.02.2004 (Amtsblatt S. 822), zuletzt geändert am 13.02.2019 (Amtsbl. I S. 324).

Saarländisches Wassergesetz (SWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.07.2004 (Amtsbl. S. 1994) zuletzt geändert am 13.02.2019 (Amtsbl. I S. 324).

Gesetz zum Schutz der Natur und Heimat im Saarland (Saarländisches Naturschutzgesetz – SNG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.04.2006 (Amtsbl. S. 726), zuletzt geändert am 13.10.2015 (Amtsbl. I S. 790).

Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDschG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.06.2018 (Amtsbl. I S. 358).

Saarländisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (**Saarländisches Bodenschutzgesetz** – SBodSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.03.2002 (Amtsbl. S. 990), zuletzt geändert am 21.11.2007 (Amtsbl. S. 2393).

II. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung – Sondergebiet SO1 "Einkaufszentren mit Produktionseinrichtungen und gewerblichen Nutzungen" (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 11 Abs. 1 i.V.m. Abs. 2 Satz 1 BauNVO)

1.1 Das Baugebiet mit der Zweckbestimmung "Einkaufszentren mit Produktionseinrichtungen und gewerblichen Nutzungen" wird als sonstiges Sondergebiet (SO1) festgesetzt (§ 11 Abs. 2 BauNVO). Es dient der Unterbringung von Einkaufszentren mit Produktionseinrichtungen sowie von gewerblichen Nutzungen.

1.1.1 Im Einkaufszentrum sind folgende Nutzungen zulässig:

- a. SB-Warenhaus mit gastronomischen Einrichtungen und Flächen für die handwerkliche Herstellung von im SB-Warenhaus angebotenen Produkten,
- b. Verkaufsstätten in einer dem SB Warenhaus vorgelagerten Shop-Zone (Mall), wobei die Sortimente „Bekleidung und Lederwaren“ sowie „Schuhe“ innerhalb der Shopzone nicht zulässig sind, sowie
- c. Dienstleistungseinrichtungen und gewerbliche Nutzungen
- d. Schank- und Speisewirtschaften
- e. betriebsnotwendige Nebeneinrichtungen, wie Büros, Sozialräume und Lagerflächen
- f. Apotheken.

1.1.1.1 Zulässig ist eine Verkaufsflächenzahl¹ (Vfz) von maximal 0,19404 Vfz. Die Mindestverkaufsflächengröße des Einkaufszentrums muss 4.000 m² betragen. Die nachfolgenden Sortimente sind mit den jeweils festgesetzten Verkaufsflächenzahlen zulässig:

Sortiment	Verkaufsflächenzahl (Vfz)
a. Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Wein- und Spirituosen)	0,13309
b. Getränke	0,02289
c. Gesundheits- und Körperpflege	0,02488
d. Bekleidung	0,00821
e. Lederwaren, Taschen und Koffer	0,00075
f. Schuhe	0,00124
g. Uhren und Schmuck	0,00299
h. Optik und Brillen	0,00373

¹ Die Verkaufsflächenzahl - Vfz gibt an, wie viel Quadratmeter Verkaufsfläche je Quadratmeter Baugrundstück maximal zulässig sind. Als Baugrundstück im Sinne der Festsetzung gilt diejenige Fläche, welche im Sondergebiet SO1 (40.198,50 m²) (Bauland hinter der Straßenbegrenzungslinie) liegt.

i. Hausrat	0,00995
j. Haushalts- und Elektrokleingeräte	0,00299
k. Bücher	0,00311
l. Schreib- und Papierwaren	0,00398
m. Möbel und Einrichtungsgegenstände (inkl. Heimtextilien)	0,00249
n. Pflanzen und Blumen	0,00137
o. Heimtierfutter	0,00535
p. Bau- und Heimwerkerbedarf	0,00124
q. KFZ-Zubehör, Fahrräder	0,00249
r. Spielwaren und Sportartikel	0,00299

Hinweis: Die rechnerische Summe der oben genannten maximalen Verkaufsflächen der einzelnen Sortimente ist größer als die zulässige Gesamtverkaufsfläche. Eine Überschreitung der festgesetzten Gesamtverkaufsfläche ist allerdings nicht zulässig.

2 Art der baulichen Nutzung – Sondergebiet SO2 „SB Tankstelle und SB Waschplätze“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 1 i.V.m. Abs. 2 Satz 1 BauNVO)

2.1 Das Baugebiet wird mit der Zweckbestimmung „SB Tankstelle und SB Waschplätze“ als sonstiges Sondergebiet (SO2) festgesetzt (§ 11 Abs. 2 BauNVO). Es dient der Unterbringung von SB-Tankstellen mit SB-Waschplätzen sowie SB-Saugplätzen.

2.1.1 Zulässig sind:

- a. SB-Tankstelle,
- b. SB-Waschplätze,
- c. SB-Saugplätze,

3 Art der baulichen Nutzung – Eingeschränktes Gewerbegebiet GEe (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 2 BauNVO)

3.1 Zulässig sind:

- a. Gewerbebetriebe und Handwerksbetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören,
- b. Geschäfts-, Büro- sowie Verwaltungsgebäude,
- c. Öffentliche Betriebe
- d. Anlagen für soziale, gesundheitliche, kulturelle und sportliche Zwecke,
- e. Schank- und Speisewirtschaften

3.2 Nicht zulässig sind:

- a. Lagerhäuser und Lagerplätze,

- b. Anlagen für kirchliche Zwecke,
- c. Tankstellen
- d. Einzelhandelsnutzungen
- e. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- f. Vergnügungsstätten

4 Maß der baulichen Nutzung und Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16-21a BauNVO)

- a. Das Maß der baulichen Nutzung ist in den Nutzungsschablonen gemäß Planeinschrieb festgesetzt.
- b. Für die Sondergebiete SO1 und SO2 sowie das GEe sind die zulässigen Höhen der baulichen Anlagen durch die maximalen Höhen baulicher Anlagen (GHmax) gemäß Planeinschrieb in den Nutzungsschablonen festgesetzt. Die maximale Gebäudehöhe (GHmax) wird bei Satteldächern durch den First, bei Flachdächern durch die Oberkante der Attika und bei flachgeneigten Dächern sowie bei Pultdächern durch den Schnittpunkt der aufgehenden Außenwand mit der Dachhaut definiert.

Die Bezugspunkte zur Ableitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GHmax) sind gemäß Planzeichnung festgesetzt und beziehen sich auf das Geländeniveau im Planzustand (Planhöhen). Die Bezugspunkte (Planhöhen) sind in Metern über Normalnull (ü NN) definiert.

- Für das SO1 ist der Bezugspunkt (Planhöhe) gemäß Planeinschrieb bezeichnet mit: „Höhenbezugspunkt SO1“
 - Für das SO2 ist der Bezugspunkt (Planhöhe) gemäß Planeinschrieb bezeichnet mit: „Höhenbezugspunkt SO2“
 - Für das GEe ist der Bezugspunkt (Planhöhe) gemäß Planeinschrieb bezeichnet mit: „Höhenbezugspunkt GEe“
- c. Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen können um bis zu 2,50 m durch untergeordnete Bauteile wie beispielsweise Photovoltaikanlagen, Fahrstuhlschächte, Treppenträume oder Lüftungsanlagen überschritten werden.

5 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)

- a. Für das Sondergebiet SO1 und das GEe wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise, wobei Gebäudelängen über 50 m zulässig sind. Für das Sondergebiet SO2 wird eine offene Bauweise festgesetzt.
- b. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

6 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB i. V. m. §§ 12 und Nr. 14 BauNVO)

- a. Untergeordnete Nebenanlagen sind nur innerhalb der festgesetzten Sondergebiete SO1 und SO2 sowie innerhalb des festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiets GEe zulässig. (§ 14 Abs. 1 BauNVO).

- b. Oberirdische Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der gemäß Planzeichnung mit „St“ festgesetzten Flächen zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO)
- c. Innerhalb der festgesetzten Stellplatzflächen des Sondergebiets SO1 sind überdachte Stellplätze mit Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen zulässig, sofern die Überdachungskonstruktionen inkl. der Photovoltaikanlagen eine maximale Höhe von 5,0 m nicht überschreiten. Als Höhenbezugspunkt (Planhöhe) gilt der in ü NN festgesetzte Höhenbezugspunkt des Sondergebiets SO1 gemäß Ziffer 4b.
- d. Innerhalb des Gewerbegebiets GEe sind Tiefgaragen sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7 Wasserfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- a. Der Verlauf des Heinitzbachs ist zu erhalten.
- b. Die Herstellung einer Einleitstelle zur Einleitung von nicht verunreinigtem Niederschlagswasser in den Heinitzbach ist zulässig.

8 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- a. Die gemäß Planzeichnung mit „GR“ festgesetzten Flächen, sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
- b. Die gemäß Planzeichnung mit „GLR“ festgesetzten Flächen, sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belasten.
- c. Die gemäß Planzeichnung mit „GFLR“ festgesetzten Flächen, sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger und mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belasten.
- d. Die gemäß Planzeichnung mit „LR1“ festgesetzten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zur Entwässerung zugunsten Globus zu belasten.
- e. Die gemäß Planzeichnung mit „LR2“ festgesetzten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zur Versorgung der Gebläsehalle zu belasten.

9 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr.25a BauGB)

- a. Private Grünfläche A (pGA)

Die Fläche ist gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Mindestens 10 % dieser Flächen sind mit standortgerechten, einheimischen Sträuchern zu bepflanzen.

- b. Private Grünfläche B (pGB)

Die Fläche ist gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Mindestens 30 % dieser Flächen sind mit standortgerechten, einheimischen Sträuchern zu bepflanzen. Es sind mindestens 10 Hochstämme (StU 18-20cm) zu pflanzen. Die Anlage eines Fußweges und die Errichtung von Werbeanlagen sind zulässig.

- c. Private Grünfläche C (pGC)

Auf der Fläche ist eine Pflanzung aus Bäumen (Hochstamm, StU 16-18cm) und Sträuchern (Höhe mindestens 100-150 cm) aus einheimischen, standortgerechten Arten anzulegen. Der Pflanzabstand der Sträucher liegt bei 1,50 x 1,00 m. Es sind mindestens 28 Hochstämme (StU 16-18cm) zu pflanzen und als Baumreihe entlang der Zufahrtsstraße LR1 / GLR in einem Abstand von circa 10m anzuordnen.

d. Private Grünfläche D (pGD)

Auf der Fläche sind Gehölzpflanzungen aus Bäumen 1. und 2. Ordnung (STU mind. 16-18 cm) sowie aus Sträuchern (Höhe mind. 100-150 cm) einheimischen, standortgerechten Arten vorzunehmen. Je ca. 100 qm Pflanzfläche ist ein Baum vorzusehen, der Pflanzabstand der Sträucher liegt bei 1,00 x 1,50m. Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten, Verluste sind gleichwertig nachzupflanzen. Die Anlage eines „Fußwegs Stadtmitte“ (GLR) ist zulässig. Entlang des Fußwegs sind die Hochstammpflanzungen baumreihenartig anzuordnen.

e. Private Grünfläche E (pGE)

Die Fläche ist gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Mindestens 20 % dieser Flächen sind mit standortgerechten, einheimischen Sträuchern zu bepflanzen. Es sind mindestens 18 Hochstämme (StU 18-20cm) zu pflanzen. Die Anlage eines Fußweges ist zulässig.

f. Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Gewerbegebiets (GEe)

Die nicht bebauten bzw. nicht für Nebenanlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO nutzbaren Grundstücksflächen sind unversiegelt zu belassen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

10 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**a. Erhalt der Vegetationsbestände am Heinitzbach (öG1)**

Die Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen sind zu erhalten und zu pflegen. Bei Ausfall bzw. Verlust ist mit gleichartigen Gehölzen nachzupflanzen. Diese sind dauerhaft zu unterhalten.

b. Erhalt der Vegetationsbestände am „Fußweg Stadtmitte“ (öG2)

Die Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen sind zu erhalten und zu pflegen. Bei Ausfall bzw. Verlust ist mit gleichartigen Gehölzen nachzupflanzen. Diese sind dauerhaft zu unterhalten. Die Entfernung von Vegetationsbeständen ist zulässig sofern sie zur Installation von Industriedenkmalen erforderlich ist.

c. Öffentliche Verkehrsflächen

Die nicht für Verkehrsanlagen befestigten Flächen innerhalb der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind als Grünflächen zu erhalten. Der Baumbestand entlang der westlichen Königsbahnstraße ist zu erhalten.

III. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**1 Werbeanlagen**

1. Im den mit „Pylon“ gekennzeichneten Bereichen des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ist die Errichtung eines Werbepylonen mit einer maximalen Höhe von bis zu 25,00 m bezogen auf den Höhenbezugspunkt des Sondergebiets SO2 (Ziffer 4b der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen) zulässig.
2. Innerhalb der privaten Grünfläche pG (B) ist die Errichtung eines Preismastes für Kraftstoffpreisanzeigen mit einer maximalen Höhe von bis 11 m bezogen auf den Höhenbezugspunkt „Straße“ zulässig.

3. Werbeanlagen mit Ausnahme des unter Ziffer 1 festgesetzten Werbepylons dürfen die zulässigen Gesamthöhen der baulichen Anlagen, an denen sie angebracht sind nicht überschreiten.

IV. KENNZEICHNUNGEN

1 Bodenbelastungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Flächen mit Bodenbelastungen gekennzeichnet. (Der überwiegende Teil des ehemaligen Hüttengeländes kann auf der Bewertung eines Gewerbegrundstückes als nicht belastet eingestuft werden.)

1 HQ 100 – Gebiet

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes befindet sich ein HQ 100 Gebiet des Heinitzbachs, welches nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen wird. Die Schutzvorschriften des § 78 WHG und der §§ 80, 81 SWG sind zu beachten.

2 Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (HQ extrem)

Im Geltungsbereich befinden sich hochwassergefährdete Gebiete des Heinitzbachs, die bei nur seltener als einmal alle 100 Jahre auftretenden, extremen Hochwasserereignissen > HQ 100 (= HQ extrem) überflutet werden. Die betroffenen Gebiete sind als Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Die Schutzvorschriften des § 78 WHG und der §§ 80, 81 SWG sind zu beachten.

V. HINWEISE OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

1. Bei Erdarbeiten ist besonderes Augenmerk auf mögliche Untergrundverunreinigungen zu richten. Hinweise auf eventuelle Untergrundverunreinigungen können z. B. anzutreffende Auffüllungen mit Fremdbestandteilen oder Verfärbungen und Gerüche sein. Bei entsprechenden Auffälligkeiten ist das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz zu informieren sowie ein anerkannter Sachverständiger hinzuzuziehen. Es muss sich hierbei um einen gemäß § 18 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG), Sachgebiet 2 bis 5 der Verordnung über Sachverständige und Untersuchungsstellen für den Bodenschutz und die Altlastenbehandlung im Saarland (VSU) anerkannten Sachverständigen handeln.

Bodenaushub soll innerhalb des Plangebietes verbracht werden, soweit dies technisch möglich ist. Bodenaushub der nicht innerhalb des Plangebietes verbracht werden kann, ist nach § 4 KrW/AbfG in der derzeit gültigen Fassung vorrangig stofflich zu verwerten. Ein Einbringen von Bodenaushub in die gemäß § 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 festgesetzten Grundstücksbereiche ist unzulässig.

2. Bisher sind keine archäologischen Fundstellen/ Grabungsschutzgebiete im Geltungsbereich verzeichnet, dennoch können Funde nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Erschließungsmaßnahmen / Erdarbeiten sind dem Landesamt für Denkmalpflege rechtzeitig durch die Baufirmen anzuzeigen. Diese sind durch den Auftraggeber hierzu zu verpflichten. Die ausführenden Baufirmen sind auf die maßgeblichen Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes hinzuweisen (Anzeigespflicht und befristetes Veränderungsverbot bei Bodenfunden gem. §12 SDSchG). Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden und gegen Verlust zu sichern; die Fundstelle ist soweit als möglich unverändert zu belassen. Kleindenkmäler, wie z.B. Grenzsteine, dürfen nicht berührt oder von ihrem historischen Standort entfernt werden. Auf § 28 SDSchG (Ordnungswidrigkeiten) wird hingewiesen.

3. Im Geltungsbereich können Munitionsgefahren durch Kriegseinwirkungen (Bombentrichter, Kampfmittel etc.) grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Ein vorsorgliches Absuchen durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst vor dem Beginn von Bau- oder Erschließungsmaßnahmen wird empfohlen. Die Anforderung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes hat ggf. frühzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu erfolgen. Das Baugebiet sollte vor den geplanten Erdarbeiten durch eine Fachfirma detektiert werden. Die Anfrage zu Kampfmitteln sollte so frühzeitig gestellt werden, dass die Beauftragung gewerblicher Firmen zur Detektion der Flächen rechtzeitig vor Baubeginn durch den Bauherren erfolgen kann.
4. Baumaßnahmen in der Nähe der Einrichtungen der Versorgungsinfrastruktur sind mit den jeweiligen Trägern rechtzeitig vor Baubeginn abzustimmen. Die Gas- und Wasserleitungen dürfen nicht überbaut werden und müssen zugänglich sein.
5. Versickerung: Auf Grund der vorhandenen Bodenbelastungen innerhalb der festgesetzten Sondergebiete SO1 und SO2 sowie des Gewerbegebietes (GEE) ist eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht möglich. Das anfallende Oberflächenwasser ist in den Heinitzbach einzuleiten. Hierzu ist eine entsprechende Einleitgenehmigung erforderlich. Die Niederschlagswasserbehandlung hat gemäß den Vorgaben des DWA-Merkblattes M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zu erfolgen.
6. Niederschlagswasserbehandlung: Die Niederschlagswasserbehandlung hat gemäß den Vorgaben des DWA-Merkblattes M 153 "Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser" zu erfolgen.
7. Bodenaushub soll innerhalb des Plangebietes verbracht werden, soweit dies technisch möglich ist. Bodenaushub der nicht innerhalb des Plangebietes verbracht werden kann, ist nach § 4 KrW/AbfG in der derzeit gültigen Fassung vorrangig stofflich zu verwerten. Ein Einbringen von Bodenaushub in die gem. § 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25a festgesetzten Grundstücksbereichen ist unzulässig.
8. Die Flächen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich im Bereich einer ehemaligen Eisenerzkonzession. Ob Bergbau unterhalb der Vorhabenfläche umgeht ist jedoch nicht bekannt. Es wird daher darauf hingewiesen, dass bei Ausschachtungsarbeiten auf Anzeichen von altem Bergbau zu achten ist.
9. Die Fertigstellung und Bepflanzung der Grünflächen sollte spätestens 1 Jahr nach Beendigung der Baumaßnahmen abgeschlossen sein. Wird die Bebauung abschnittsweise realisiert, sind auch die für diese Bereiche festgelegten grünordnerischen Maßnahmen innerhalb eines Jahres, nach Beendigung der Baumaßnahme, durchzuführen.

10. Artenschutz

Vor Baubeginn ist zu kontrollieren, ob potentiell vorkommende planungsrelevante Arten wie (z.B. Brutvögel, Fledermäuse) im Gebiet vorhanden sind. Die Begehung muss in der Aktivitätsphase der Reptilien (Mitte März bis Ende Oktober, möglichst jedoch vor der Eiablage April/ Mai) erfolgen.

Die im Umweltbericht im Einzelnen aufgeführten Maßnahmen zur artenschutzrechtlichen Konfliktlösung sind Bestandteil dieses Hinweises und bei der Inanspruchnahme von Flächen, sowie Baumaßnahmen jeglicher Art einschließlich Baufeldräumung zwingend zu beachten.

Erforderliche Rodungsarbeiten und sonstige Gehölzarbeiten (Rückschnitt, Umsetzungen), die auf das unbedingt erforderliche Maß zu begrenzen sind, sind außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten der Avifauna, d.h. innerhalb der Zeit von Mitte Oktober bis Ende Februar, durchzuführen.

Im Rahmen des Verfahrens zur Stilllegung und Rückbau des Gasometers wurde für den am Gasometer befindlichen Nistkasten für Wanderfalken der Nachweis eines Ersatzhabitats im funktionalen Zusammenhang durch die für den Gasometerrückbau zuständige Saarstahl AG nachgewiesen und seitens des Landesamt für Umwelt und Arbeitsschutz (LUA) genehmigt.

11. Anlagenbeleuchtung

Die erforderliche Beleuchtung der geplanten Nutzungen soll so ausgerichtet werden, dass es nicht zu einer Beeinträchtigung der Umgebung kommt. Als Leuchtmittel sollen energiesparende LED Leuchten zum Einsatz kommen. Mittels LED Leuchten ist eine sehr zielgerichtete Beleuchtung der Flächen bei gleichzeitiger Minimierung der Blendwirkung möglich. Bei der Wahl der Farbtemperatur soll auf eine Ausführung der LED Leuchten mit warm-weißer Farbtemperatur mit 3000 bis 4000 Kelvin – geachtet werden.

12. Externer Ausgleich

Auf Grund des Ausgleichdefizits nach Anrechnung aller innerhalb des Geltungsbereiches stattfindenden Ausgleichsmaßnahmen sind externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Dies wird über den städtebaulichen Vertrag geregelt und sichergestellt. Die externen Ausgleichsmaßnahmen sind im Umweltbericht zum Bebauungsplan beschrieben.

13. Richtfunkstreckenverbindung

Innerhalb des Geltungsbereiches verläuft eine Richtfunkstrecke in einer Höhe von 88 bis 118 m über Grund. Mit dem entsprechenden Richtfunkstreckenbetreiber hat frühzeitig vor Beginn der Bauarbeiten von Baumaßnahmen eine Abstimmung über die geplanten Bauhöhen und Aufstellung von Kränen zu erfolgen.



14. Hochspannungsleitung und Schutzstreifen

Von den einzelnen, auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Hochspannungsleitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu, sind der Innogy Netze Deutschland GmbH Bauunterlagen (Lagepläne, Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m ü NN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer zuzusenden. Alle in diesen Bereichen geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der Westnetz GmbH.

15. Anlieferung Gebläbehalle

Die Andienung der Gebläbehalle mit Lieferverkehren erfolgt über den im Norden des Sondergebiets SO1 liegenden Wareneingangshof des Einkaufszentrums. Eine dingliche Sicherung des Überfahrtrechts wurde durch die Eintragung von Dienstbarkeiten am Grundstück vorgenommen.

16. Mindestanzahl an Stellplätzen

Innerhalb des Sondergebiets SO1 werden mindestens 520 Stellplatzeinheiten hergestellt.

17. Öffentliche Grünflächen

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind Geh- und Wege zulässig.

18. Verkaufsfläche

Verkaufsfläche ist die gesamte dem Kunden zugängliche Fläche des jeweiligen Einzelhandelsbetriebes, die dem Verkauf dient, einschließlich der Gänge und Treppen in den Verkaufsräumen, der Standflächen für Warenstände, der Kassenzone, Bedienungstheken und die dahinter befindlichen der Bedienung der Kunden dienenden Flächen, Schaufenster und sonstige Flächen, die dem Kunden zugänglich sind sowie Freiverkaufsflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend genutzt werden.

Nicht zur Verkaufsfläche zählen Nebenflächen der Einzelhandelsbetriebe (z.B. Personalräume, Toiletten), die Verkehrsflächen in der vorgelagerten Shopzone (Mall) sowie deren Windfang, die Flächen der Gastronomie und Kinderspiel- und Kinderbetreuungsplätze.