



Stadt Neunkirchen

Bebauungsplan

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

Begründung

Satzungsfassung

Stand: 28.04.2020

Inhaltsverzeichnis

I	VORWORT	6
II	VERFAHREN.....	7
1	Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 129 Stadtkernerweiterung II, Stadtteil Neunkirchen (§ 2 Abs. 1 BauGB).....	7
2	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB).....	7
3	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) und der Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB).....	7
4	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) und der Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB).....	7
5	Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	7
III	WESENTLICHE INHALTE, ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	8
1	Planungsanlass und Erfordernis der Planung, Standortalternativen.....	8
1.1	Planungsanlass	8
1.2	Erfordernis der Planung.....	8
2	Plangebiet.....	9
2.1	Lage und Größe des Plangebietes / Geltungsbereich	9
2.2	Vorhandene Nutzungen im Plangebiet.....	10
2.3	Erschließungskonzept	10
3	Entwässerung.....	12
4	Standortalternativen	12
5	Bisherige Darstellung der vorbereitenden Bauleitplanung.....	13
6	Anpassung an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB).....	14
6.1	Landesentwicklungsplan Siedlung	14
6.2	Landesentwicklungsplan Umwelt.....	15
6.3	Raumordnungsverfahren.....	16
6.3.1	Raumordnerische Beurteilung	16
6.3.2	Ziele der Raumordnung.....	19
6.4	Einzelhandelskonzept der Stadt Neunkirchen.....	19
6.5	Bauplanungsrechtliche Zuständigkeit	21
7	Eingeholte Fachgutachten außerhalb der Umweltprüfung	21
7.1.1	Verkehr.....	21
7.1.2	Auswirkungsanalyse.....	22
8	Planinhalte.....	22
8.1	Art der baulichen Nutzung.....	22
8.1.1	Sondergebiet SO1 "Einkaufszentren mit Produktionseinrichtungen und gewerblichen Nutzungen"	22

8.1.2	Sondergebiet SO2 „SB Tankstelle und SB Waschplätze“	24
8.1.3	Eingeschränktes Gewerbegebiet GEE	24
8.2	Maß der baulichen Nutzung	25
8.2.1	Grundflächenzahl GRZ	25
8.2.2	Höhe der baulichen Anlagen	26
8.2.3	Anzahl der Vollgeschosse	26
8.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	26
8.4	Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze	27
8.5	Öffentliche Straßenverkehrsflächen	27
8.6	Öffentliche und private Grünflächen	27
8.7	Wasserflächen sowie die Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses	27
8.8	Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	27
8.9	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr.25a BauGB)	27
8.9.1	Private Grünfläche A (pGA)	27
8.9.2	Private Grünfläche B (pGB)	28
8.9.3	Private Grünfläche C (pGC)	28
8.9.4	Private Grünfläche D (pGD)	28
8.9.5	Private Grünfläche E (pGE)	29
8.9.6	Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Gewerbegebiets (GEE)	29
8.10	Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)	29
8.10.1	Erhalt der Vegetationsbestände am Heinitzbach (öG1)	29
8.10.2	Erhalt der Vegetationsbestände am „Fußweg Stadtmitte“ (öG2)	30
8.10.3	Öffentliche Verkehrsflächen	30
8.11	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	30
8.11.1	Werbeanlagen	30
8.12	Kennzeichnungen	30
8.13	Nachrichtliche Übernahmen	31
8.14	Hinweise ohne Festsetzungscharakter	31
9	Wesentliche Belange und Auswirkungen der Planung	31
9.1	Stadtumbaugebiet „Quartier Hüttenberg“	31
9.2	Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in Neunkirchen oder in anderen Gemeinden	32
9.3	Auswirkungen auf die Umwelt	37

9.3.1	Mensch: Schalltechnische Belange	38
9.3.2	Klima und Luftschadstoffe	47
9.3.3	Auswirkungen auf Natur und Landschaft	49
9.3.4	Schutzgut Landschaft, Erholung, Kulturlandschaft.....	57
9.3.5	Kultur- und sonstige Sachgüter.....	58
9.4	Auswirkungen auf den Verkehr	58
9.4.2	Verkehrliche Anbindung des Bauvorhabens und Erschließung des Bauvorhabens im klassifizierten Straßennetz	71
9.5	Auswirkungen auf sonstige Umweltbelange	71
9.6	Störfallbetriebe	71
9.7	Auswirkungen auf die technische Infrastruktur / Versorgungsinfrastruktur	71
9.8	Technische Infrastruktur / Ver- und Entsorgung.....	72
9.8.1	Wasserversorgung	72
9.8.2	Entwässerung / Schmutzwasser.....	72
9.8.3	Energieversorgung	72
9.8.4	Telekommunikation	72
IV	LITERATURVERZEICHNIS	73

Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung 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 Planinhaltes (**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).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (**Bundesnaturschutzgesetz** – BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 13.05.2019 (BGBl. I S. 706).
- 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). Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 76 des Gesetzes vom 04.12.2018 (BGBl. I S. 2254).
- **Bundes-Immissionsschutzgesetz** (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt am 08.04.2019 (BGBl. I S. 432).
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert am 13.05.2019 (BGBl. I S. 706).
- **Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung** (BBodSchV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert am 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465).
- **Landesbauordnung des Saarlandes** (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.02.2004 (Amtsbl. S. 822), 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 13.02.2019 (Amtsbl. I S. 324).
- **Saarländisches Wassergesetz** (SWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.7.2004 (Amtsbl. S. 1994), zuletzt geändert am 13.02.2019 (Amtsbl. I S. 324).
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Saarland** (SaarLUVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.10.2002 (Amtsbl. S. 2494), zuletzt geändert am 13.02.2019 (Amtsbl. I S. 324).
- **Kommunalselbstverwaltungsgesetz** (KSVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.06.1997 (Amtsbl. S. 682), zuletzt geändert am 15.06.2016 (Amtsbl. I S. 840).
- **Saarländisches Denkmalschutzgesetz** (SDschG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.05.2004 (Amtsbl. S. 1498), zuletzt geändert am 13.06.2018 (Amtsbl. I S. 358).
- **Saarländisches Landesplanungsgesetz** (SLPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.11.2010 (Amtsbl. S. 2599), zuletzt geändert am 13.02.2019 (Amtsbl. I S. 324)
- 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)..

I VORWORT

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 129 „Stadtkernerweiterung II“ soll parallel der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 91 „Stadtkernerweiterung“ 1. Änderung für die Fläche des Geltungsbereiches des nunmehr aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 129 „Stadtkernerweiterung II“ aufgehoben werden.

II VERFAHREN

1 Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 129 Stadtkernerweiterung II, Stadtteil Neunkirchen (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Der Stadtrat der Stadt Neunkirchen hat in seiner Sitzung am 29.08.2018 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 129 „Stadtkernerweiterung II“ im Stadtteil Neunkirchen beschlossen.

2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Die Öffentlichkeit wurde im Rahmen der Pressekonferenz und der öffentlichen Stadtratsitzung am 19.06.2019 über den Sachstand zur Projektentwicklung im Bereich des Standortes Neunkirchen Hüttenpark informiert. Im Nachgang zur Informationsveranstaltung (Pressekonferenz) wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

3 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) und der Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB)

Der Stadtrat der Stadt Neunkirchen wurde in seiner Sitzung am 19.06.2019 über die Planungen am Standort Neunkirchen Hüttenpark informiert. Im Nachgang zur Stadtratsitzung werden die Behörden, die Träger öffentlicher Belange und sonstige Stellen sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 26.06.2019 über die Planung unterrichtet und zur Äußerung bis zum 16.08.2019 aufgefordert. Zudem wurden die Behörden auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und den Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gem. § 4 Abs. 1 (Scoping) aufgefordert. Das Scoping zur Abschätzung des Untersuchungsumfangs im Umweltbericht erfolgte über die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.

4 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) und der Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB)

Der Stadtrat der Stadt Neunkirchen hat die Durchführung der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden beschlossen. Die Behörden, die Träger öffentlicher Belange und sonstiger Stellen sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 03.02.2020 über die Planung unterrichtet und zur Äußerung bis zum 06.03.2020 aufgefordert.

5 Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Der Stadtrat der Stadt Neunkirchen hat die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen. Die Öffentlichkeit wurde im Rahmen der öffentlichen Auslegung im Zeitraum vom 05.02.2020 bis zum 06.03.2020 beteiligt. Der Zeitraum der Auslegung wurde ortsüblich bekannt gemacht.

6 Satzungsbeschluss

[wird ergänzt]

III WESENTLICHE INHALTE, ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1 Planungsanlass und Erfordernis der Planung, Standortalternativen

1.1 Planungsanlass

Die Stadt Neunkirchen beabsichtigt am Standort „Hüttenpark I“ zwischen Gebläsehalle, Saarbrücker-Straße und der Königsbahnstraße die städtebauliche Neuordnung und Entwicklung der derzeit überwiegend als Zufahrt zur Gebläsehalle und als Stellplatzflächen genutzten Bereiche vorzunehmen. Neben der zukünftigen bauplanungsrechtlichen Entwicklung der im Bestand befindlichen Hallenstrukturen im Norden des Standortes im Sinne eines Standortes für hochwertige Dienstleistungseinrichtungen werden darüber hinaus zwei Sondergebiete festgesetzt, welche dem großflächigen Einzelhandel und der Entwicklung von ergänzenden Nutzungen hier SB Tankstelle dienen. Auf diesen Flächen beabsichtigt die Globus Neunkirchen Grundstücksverwertung und Leasing GmbH & Co. KG ein Vorhaben des großflächigen Einzelhandels in Form eines Einkaufszentrums, bestehend aus einem SB-Warenhaus mit ergänzenden Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen sowie Gastronomie und einer SB-Tankstelle sowie SB-Waschplätzen zu realisieren.

Mit einer geplanten Verkaufsfläche von max. 7.800 m² handelt es sich um ein großflächige Einzelhandelseinrichtung im Sinne des Raumordnungs- und Bauplanungsrechts.

Die Stadt Neunkirchen ist ausgewiesenes Mittelzentrum und somit grundsätzlich geeigneter Ansiedlungsstandort für Vorhaben des großflächigen Einzelhandels. Wurde ursprünglich beabsichtigt, das SB-Warenhaus an dezentraler Stelle zu errichten, wurde nunmehr ein innerstädtisches Grundstück im Stadtkernbereich gefunden, auf dem das Vorhaben umgesetzt werden kann. Durch die unmittelbare verkehrliche und fußläufige Abindung des Standortes an den Innenstadtbereich wird der Einkaufs- und Nahversorgungsstandortes Neunkirchen zusätzlich gestärkt.

1.2 Erfordernis der Planung

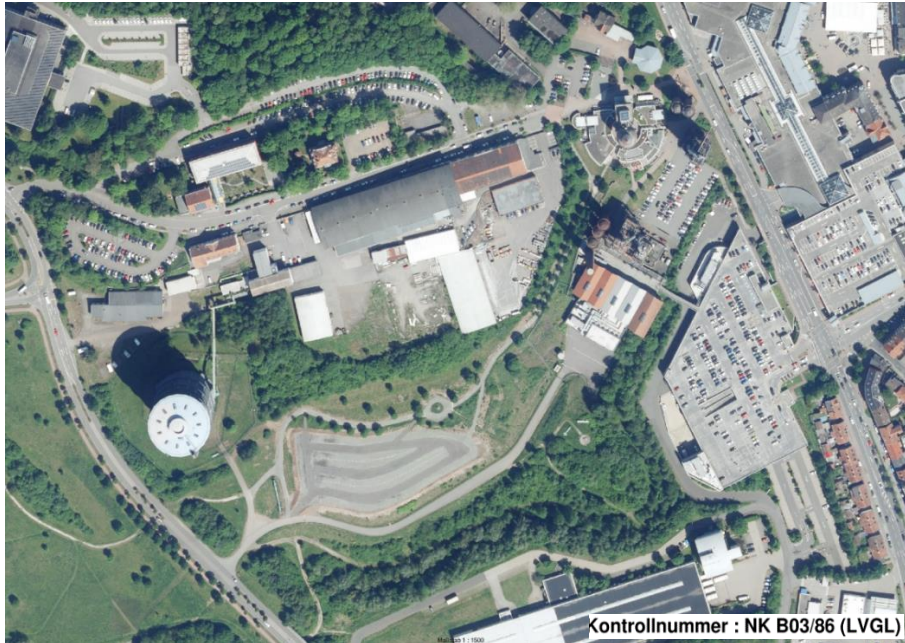
Nach § 1 Abs. 3 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung in einer Kommune erforderlich ist. Für den Planbereich ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 129 „Stadtkernerweiterung II“ vorgesehen. Das Areal ist im Norden mit Hallenstrukturen bebaut. Der derzeit rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 91 „Stadtkernerweiterung“ 1. Änderung setzt im Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes Baugebietsarten, Grünflächen und ergänzende Regelungen fest, die dem Planungsziel entgegenstehen, sodass die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Realisierung des Vorhabens zur Umsetzung des Vorhabens erforderlich ist. Gleichzeitig soll der Bebauungsplan Nr. 91 im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 129 aufgehoben werden, da seine städtebaulichen Zielvorstellungen überholt bzw. zu keiner Zeit vollständig umgesetzt worden sind. Zur Realisierung der großflächigen Einzelhandelseinrichtung inkl. ergänzender Nutzungen wie SB-Tankstelle und SB-Waschplätze sind Sondergebietsfestsetzungen notwendig. Die zu entwickelnden Bereiche entlang der Saarbrücker-Straße bedürfen ebenfalls einer veränderten bauplanungsrechtlichen Festsetzung, um die Konzeption eines eingeschränkten gewerbe- und dienstleistungsaffinen Standortes umzusetzen. Zur Erschließung des Standortes werden die im Bestand befindlichen Verkehrsflächen in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen. Die skizzierten Nutzungen sind derzeit, teilweise nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan ist deshalb für diese Teilbereich zu ändern. Die Änderungen erfolgen im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 129 „Stadtkernerweiterung II“.

2 Plangebiet

2.1 Lage und Größe des Plangebietes / Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung der Kreisstadt Neunkirchen. Es liegt nordwestlich des Innenstadtbereiches und grenzt unmittelbar an diesen an. Im Westen wird das Plangebiet durch die Königsbahnstraße, im Süden durch den Heinitzbach im Osten durch die Anlagen des Saar-Park-Centers (Parkdeck) und im Norden durch die bestehenden Hallenbauten sowie die Saarbrücker-Straße begrenzt.

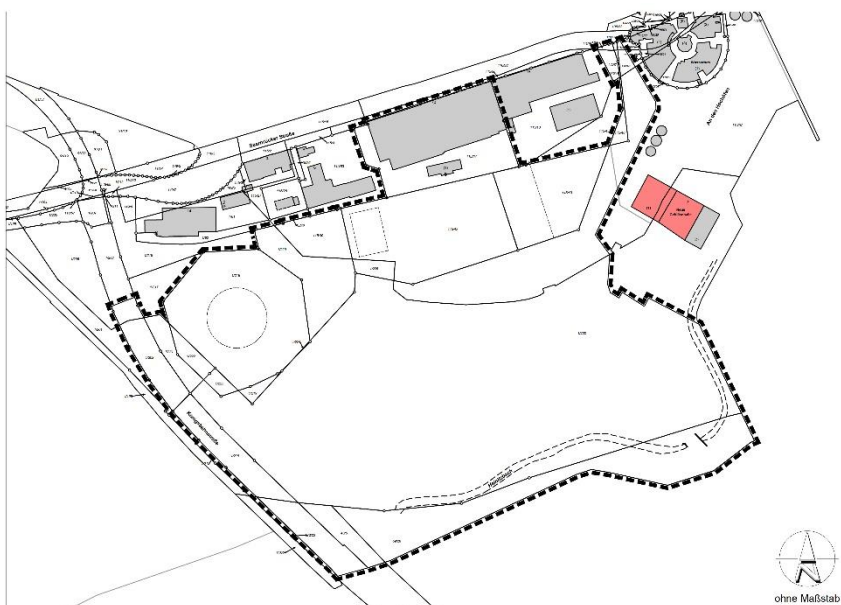
Abbildung 1: Luftbild Plangebiet und Umgebung



Quelle: Stadt Neunkirchen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst damit die in Tabelle 1 aufgeführten Flurstücke auf einer Fläche von etwa 8 ha.

Abbildung 2: Darstellung des räumlichen Geltungsbereichs



Der Bebauungsplan umfasst folgende Flurstücke:

Tabelle 1: Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Ganzheitlich:	43/12	12			
	43/10	12			
	69/31	12			
	1/214	25			
	1/252	25			
	1/253	25			
	1/254	25			
	115/65	25			
	1/225	25			
	1/224	25			
	1/218	25			
	1/219	25			
	1/223	25			
	1/222	25			
	1/221	25			
	1/220	25			
	115/30	25			
	115/42	25			
	115/43	25			
	115/64	25			
	115/46	25	Teilweise:	1/202	25
	115/47	25		1/255	25
	115/48	25		115/60	25
	116/72	25		116/90	25
	116/73	25		1/208	25
	1/208	25		115/66	25

2.2 Vorhandene Nutzungen im Plangebiet

Die Flächen des Standortes sind derzeit überwiegend als Zufahrt zur Gebläbehalle sowie als Stellplatzfläche genutzt. Im Norden dominieren bestehende, gewerblich genutzte Hallenbauten, welche sich bis zur Saarbrücker-Straße ausdehnen. Im Süden verlaufen begrünte Böschungskanten und das Fließgewässer Heinitzbach. Im Westen grenzt unmittelbar die Königsbahnstraße als zentrale Erschließungsachse an. Im Osten und Südosten schließen sich in der unmittelbaren Umgebung die historischen, ehemaligen Hüttenanlagen sowie die Einrichtungen des Saar-Park-Center, hier insb. das Parkdeck an. Im Nordwesten ist derzeit der bestehende Gasometer der Saarstahl AG verortet.

2.3 Erschließungskonzept

Die externe Erschließung des Areals soll über die Königsbahnstraße erfolgen. Diese bindet den Standort über mehrere Knotenpunkte an das regionale und überregionale Straßennetz an. Dies sind die Knotenpunkte Königsbahnstraße und L 124 Westspange sowie Königsbahnstraße und L 125 Bildstocker-Straße. Beide Knotenpunkte binden den Standort an die B 41 an. Die interne Erschließung des Areals soll über die Königsbahnstraße und für die Flächen

entlang der Saarbrücker-Straße hergestellt werden. Für die straßenseitige Anbindung und Flächenschließung des Ansiedlungsvorhabens ist eine neue Anschlussstelle (K9) an die Königsbahnstraße zwischen den Einmündungen der L125 Bildstocker Straße (Knotenpunkt K5) und der Straße Am Gneisenaufloz bzw. der L124 Westspange (Knotenpunkt K3) geplant. Nach der aktuellen Konzeptplanung sollen die einzelnen Funktionsbereiche an einem neuen vierarmigen Kreisverkehrsplatz an die Königsbahnstraße angebunden werden. Über die Königsbahnstraße ist das Ansiedlungsvorhaben mit Linienbussen der NVG im regelmäßigen Taktverkehr während den Kundenöffnungszeiten zu erreichen. Es ist zudem eine neue Bushaltestelle mit Wendemöglichkeit oberhalb des Heinitzbachs geplant. Die Plangebietsfläche ist auch in das Wegenetz des nichtmotorisierten Verkehrs eingebunden. Eine zusätzliche Fußwegeverbindung verläuft entlang der Gebläsehalle in Richtung Stadtzentrum und führt zur Lindenallee und zum Stumpfplatz.¹ Es wird darauf verwiesen, dass es sich hierbei um ein mögliches Erschließungskonzept handelt von dem im Bedarfsfall abgewichen werden kann.

Die im Norden geplanten Dienstleistungseinrichtungen entlang der Saarbrücker-Straße werden ausschließlich über die Saarbrücker-Straße erschlossen. Zwischen diesem Teilbereich und dem Bereich des SB Warenhausgeländes bestehen keine verkehrlichen Querbeziehungen oder Verbindungen.

Abbildung 3: Darstellung des vorläufigen Erschließungskonzeptes



Quelle: Globus Neunkirchen Grundstücksverwertung und Leasing GmbH & Co.KG

¹ (Kohns PLAN GmbH, Dezember 2019)

Abbildung 4: Skizzenhafte Darstellung des Erschließungskonzeptes, Saarbrücker-Straße



Quelle: Stadt Neunkirchen

3 Entwässerung

Das Schmutzwasser des geplanten SB-Warenhauses, der Tankstelle, der SB-Waschplätze sowie der Staubsaugerplätze soll oberhalb des Wasserturmes in den vorhandenen Mischwasserkanal in der Saarbrücker Straße eingeleitet werden.

Das fetthaltige Schmutzwasser aus Gastronomie, Metzgerei, Bäckerei, usw. wird in Fettabscheidern behandelt, bevor es mit dem häuslichen Schmutzwasser vermischt wird. Das Oberflächenwasser aus dem Tankstellenbereich wird in einem Koaleszensabscheider behandelt. Das Abwasser aus den SB-Waschplätzen wird in einem Schlammfang vorbehandelt. Nach den Behandlungsanlagen werden jeweils Probenahmeschächte angeordnet.

Aufgrund der exponierten Lage des SB-Warenhauses sind keine Hebeanlagen zum Schutz vor Rückstau erforderlich.

Für die Indirekteinleitung von betrieblichem Abwasser in die öffentliche Abwasseranlage erfolgt gemäß § 58 WHG ein separates Wasserrechtsverfahren.

Die Parkplatz-, Straßen- und Dachflächen des Sondergebietes entwässern über einen Regenwasserkanal. Gemäß Merkblatt DWA-M 153 erfolgt vor der Einleitstelle in den Heinitzbach eine Regenwasserbehandlung (Absetzbecken).

Zur Regenwassernutzung ist eine Zisterne von 60 m³ vorgesehen. Weitere Regenrückhaltungen sind keine eingeplant.

Für die Einleitung in den Heinitzbach erfolgt gemäß § 10 WHG ein separates Wasserrechtsverfahren.

4 Standortalternativen

Der Standort Hüttenpark I wurde im Rahmen einer Standortalternativenprüfung² als der am besten für das SB-Warenhaus und den ergänzenden Nutzungen geeignete Standort ausgewählt. War der Standort Hüttenpark I im Jahr 2015 auf Grund eigentumsrechtlicher Verhältnisse und im Hinblick auf dessen Größe zur Ansiedlung des Vorhabens als nicht geeignet

² Standortalternativenprüfung für die Ansiedlung eines Globus-SB-Warenhauses in der Stadt Neunkirchen, März 2019

bewertet worden, so haben sich in der Zwischenzeit die eigentumsrechtlichen Verhältnisse sowie die geplante Ansiedlungsgröße weiterentwickelt, sodass der Standort einen flächenmäßig größeren Umgriff beinhaltet und das Vorhaben in der Konsequenz realisierbar ist.

Im Rahmen der Standortalternativenprüfung wurden die für das Vorhaben spezifischen Standortvoraussetzungen bestehend sowohl aus vorhabenbezogenen als auch aus städtebaulichen und raumordnerischen Kriterien überprüft. Im Ergebnis wurde abwägend festgestellt, dass der Standort Hüttenpark I zur Vorhabenansiedlung der geeignetste Standort darstellt und sich demnach keine weiteren Standortalternativen ergeben.

Insbesondere die gute regionale und überregionale Verkehrsanbindung durch den mittelbaren Anschluss an die B 41 und damit auch an die Bundesautobahn BAB 8 zählen zu den Standortvorteilen der Fläche. Darüber hinaus verfügt der Standort über geringe umweltfachliche Restriktionen (Schutzgebiete etc.). Ferner stellen die sofortige Verfügbarkeit der Fläche sowie die städtebauliche Eignung für das geplante Vorhaben in Kombination mit der ausreichenden Flächengröße einen gewichtigen Faktor dar. Zudem befindet sich die Fläche im integrierten Siedlungszusammenhang im Innenstadtbereich sowie gemäß Einzelhandelskonzept im zentralen Versorgungsbereich der Kreisstadt Neunkirchen. Dadurch werden zahlreiche Synergie- und Kopplungseffekte erzielt und die Innenstadtlage Neunkirchens gleichzeitig in ihrer Attraktivität gesteigert. Aus raumordnerischer Sicht ist der Standort ebenfalls geeignet, da alle landesplanerischen Ge- und Verbotstatbestände des LEP Siedlung eingehalten werden. Durch den räumlichen und funktionalen, integrierten Siedlungszusammenhang werden keine weiteren Außenbereichsflächen in Anspruch genommen. In der Gesamtschau aller Bewertungs- und Beurteilungskriterien sowie vor dem Hintergrund der funktionalen Verflechtungen des Standortes mit dem Innenstadtbereich Neunkirchens ist der Standort Hüttenpark am besten zur Ansiedlung des Vorhabens geeignet.

5 Bisherige Darstellung der vorbereitenden Bauleitplanung

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan mit Stand vom 22.06.2019 stellt für die zur 14. Teilerländerung anstehenden Flächenanteile folgendes dar:

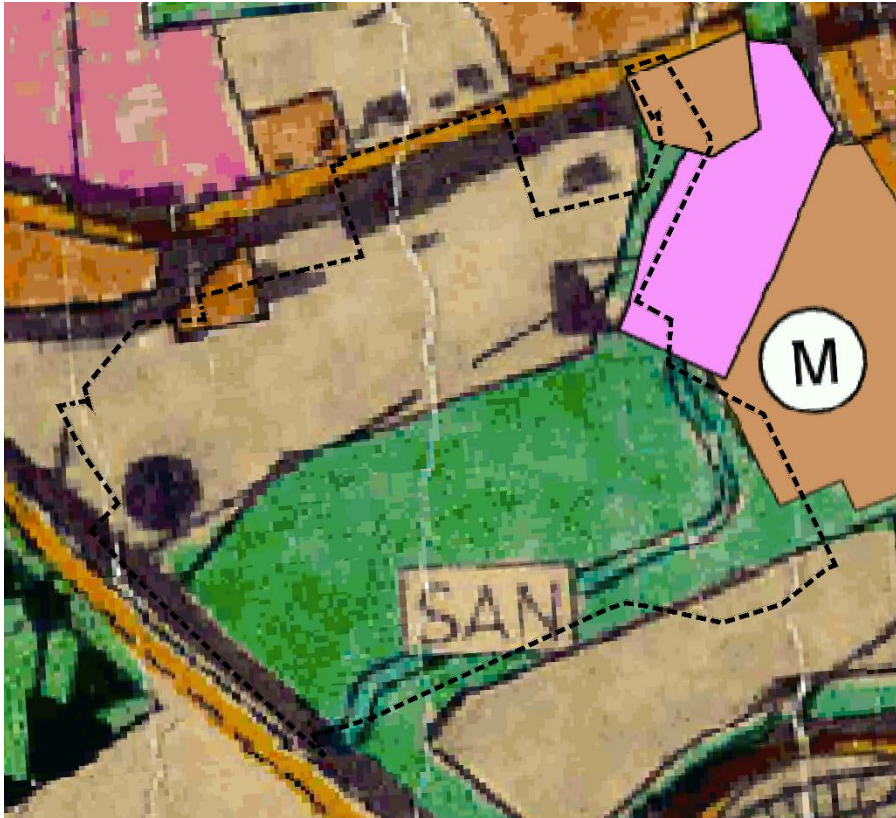
- Gewerbliche Baufläche gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB,
- Gemeinbedarfsflächen gem. § 5 Abs. 2 Nr. 2a BauGB,
- Gemischte Bauflächen gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB,
- Wasserflächen gem. § 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB,
- Grünflächen gem. § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB,
- Flächen für den überörtlichen Verkehr gem. § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB,
- Sanierungsgebiet als nachrichtliche Übernahme³

Vor diesem Hintergrund wird eine Paralleländerung des derzeit gültigen Flächennutzungsplanes durchgeführt.

Die unmittelbar an die zur Änderung angrenzenden Bereiche östlich des in Rede stehenden Areals sind weitere gemischte Bauflächen dargestellt. Die nördlich angrenzenden Bereiche sind ebenfalls als gemischte Bauflächen sowie als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Die südlichen Bereiche werden auch als gewerbliche Bauflächen dargestellt, während die westlich angrenzenden Bereiche als Grünflächen dargestellt werden.

³ Das im FNP nachrichtlich übernommene Sanierungsgebiet wird aufgehoben. Ein entsprechender Beschluss zur Aufhebung wurde im Stadtrat bereits gefasst und im Juli 2018 veröffentlicht.

Abbildung 5: Ausschnitt aus dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan, überlagert mit dem Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes.



Quelle: Stadt Neunkirchen

6 Anpassung an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB)

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und der Landesplanung anzupassen.

Die für die vorliegende Bebauungsplanung relevanten Ziele der Raumordnung sind u.a. festgelegt im Landesentwicklungsplan "Teilabschnitt Siedlung" und im Landesentwicklungsplan "Teilabschnitt Umwelt".

6.1 Landesentwicklungsplan Siedlung⁴

Der Landesentwicklungsplan (LEP) „Siedlung“ stuft die Kreisstadt Neunkirchen in die Kernzone des Verdichtungsraumes ein. Die Stadt wird als Mittelzentrum inklusive eines mittelzentralen Verflechtungsbereiches eingeordnet.

Großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind nur im Oberzentrum sowie in den Mittel- und Grundzentren zulässig (**Konzentrationsgebot**).

Sie sind zudem im engen räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem zentralen, innerörtlichen Versorgungsbereich (integrierter Standort) des jeweiligen zentralen Ortes innerhalb des Siedlungszusammenhangs zu errichten (**städtebauliches Integrationsgebot**). Im Oberzentrum sowie in den Mittelzentren sind großflächige Einzelhandelseinrichtungen auch in den Nebenzentren zulässig, sofern sie bezüglich Größenordnung, Warensortiment und Einzugsbe-

⁴ Landesentwicklungsplan, Teilabschnitt „Siedlung“ des Saarlandes vom 4. Juli 2006

reich dem Versorgungsbereich des Nebenzentrums angemessen sind und an einem städtebaulich integrierten Standort errichtet werden. Entsprechend § 11 Abs. 1 Saarländisches Landesplanungsgesetz (SLPG) haben öffentliche Stellen und Personen des Privatrechts nach § 4 Abs. 3 Raumordnungsgesetz (ROG) die Landesplanungsbehörde frühzeitig über alle Planungen und Maßnahmen zur Ansiedlung, Erweiterung und Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zu unterrichten.

Für die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen über 5.000 m² Verkaufsfläche ist in der Regel die Durchführung eines Raumordnungsverfahrens erforderlich. Die Entscheidung hierüber obliegt der Landesplanungsbehörde.

Im Raumordnungsverfahren ist nachzuweisen, dass die geplanten Vorhaben als raumordnerisch verträglich einzustufen sind und die vorgegebenen Ziele der Landesplanung gem. Landesentwicklungsplan Siedlung

- Konzentrationsgebot (Ziffer 42),
- Kongruenzgebot (Ziffer 44),
- Beeinträchtigungsverbot (Ziffer 45) und
- Integrationsgebot (Ziffer 46)

unter Beachtung von Ziel 47, das Abweichungen in Ausnahmefällen zulässt, eingehalten werden.

Fazit:

Die Stadt Neunkirchen ist als Mittelzentrum geeigneter Ansiedlungsstandort für Vorhaben des großflächigen Einzelhandels, hier insbesondere eines SB-Warenhauses mit SB-Tankstelle. Da es sich um ein Vorhaben mit circa 7.800 m² Verkaufsfläche handelt, wurde zur Umsetzung der Entwicklungsabsichten von GLOBUS gemäß Abstimmung mit der Landesplanungsbehörde ein Raumordnungsverfahren durchgeführt und die vorgenannten Belange wurden untersucht.

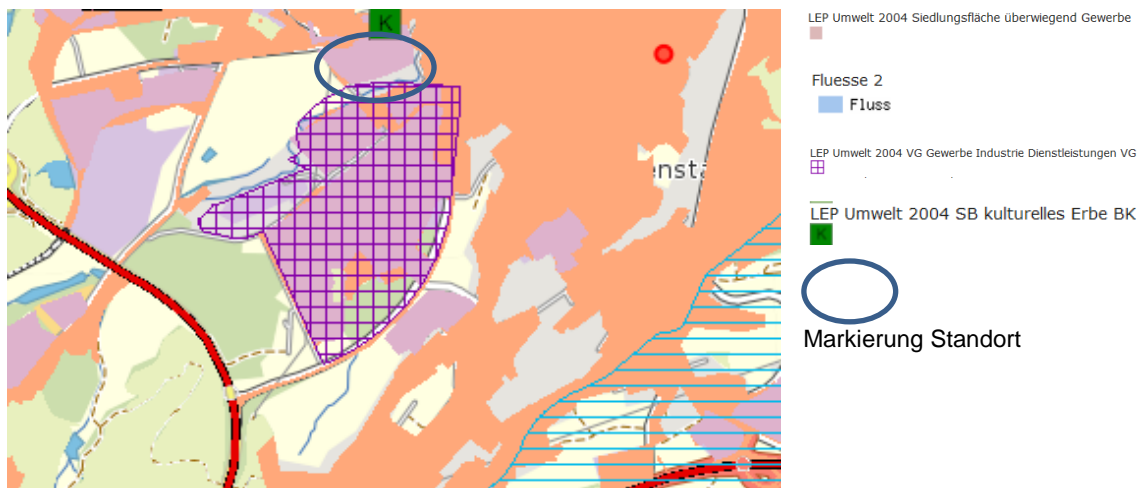
Die Ergebnisse der raumordnerischen Berteilung werden im Kapitel 6.3.1 dargelegt.

6.2 Landesentwicklungsplan Umwelt⁵

Der wirksame Landesentwicklungsplan – Teilabschnitt Umwelt – stellt das in Rede stehende Areal teilweise als Siedlungsfläche überwiegend Gewerbe dar, teilweise auch nicht als Siedlungsfläche dar. Zudem wird das Areal im Süden geringfügig von einem Vorranggebiet für Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen überlagert. Ein Zielabweichungsverfahren ist jedoch auf Ebene der Raumordnung nicht notwendig, da die natürliche Geländesituation sowie die nicht parzellenscharfe Abgrenzung der Gebietsfestlegungen im LEP-Umwelt aus funktionalen und örtlichen Gegebenheiten gegen die Überlagerung der Standortflächen mit einem Vorranggebiet für Gewerbe, Industrie und Dienstleistung sprechen.

⁵ Landesentwicklungsplan Saarland, Teilabschnitt "Umwelt", 13. Juli 2004

Abbildung 6: Ausschnitt aus dem LEP Teilabschnitt Umwelt



Ein Raumordnungsverfahren gem. § 6 SLPG mit Durchführung eines Erörterungstermins (Scoping) am 03.04.2019 ist bereits durchgeführt worden (vgl. Kapitel 6.3). Der Bescheid zum Raumordnungsverfahren wird voraussichtlich im Dezember 2019 vorliegen und wird unter Pkt. 6.3.1 erläutert.

6.3 Raumordnungsverfahren

6.3.1 Raumordnerische Beurteilung

Im Ergebnis der raumordnerischen Beurteilung im Rahmen des Raumordnungsverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 129 in der Stadt Neunkirchen stellt das Ministerium für Innere, Bauen und Sport, Referat OBB11 (Landesplanung, Bauleitplanung) mit Bescheid vom 05.12.2019 fest:

Zusammenfassend lässt sich daher aus raumordnerischer Sicht abschließend feststellen, dass die Realisierung des Ansiedlungsvorhabens „Globus SB-Warenhaus“ im Bereich „Hüttenpark I“ in der Kreisstadt Neunkirchen unter Berücksichtigung der in Kap. 5 getroffenen Maßgaben, Hinweisen und Empfehlungen mit den Erfordernissen der Raumordnung und im Hinblick auf die raumordnerisch relevanten Umweltbelange vereinbar ist.

Die getroffenen Maßgaben lauten wie folgt:

Die Gesamtverkaufsfläche des Ansiedlungsvorhabens „Globus SB-Warenhaus“ wird auf maximal 7.800 qm begrenzt. Die jeweiligen Verkaufsflächen sind bauleitplanerisch auf folgende maximalen Verkaufsflächen zu beschränken. Dabei darf die Summe der Verkaufsflächen der Einzelsortimente die Gesamtverkaufsfläche von maximal 7.800 qm nicht überschreiten:

- *Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Wein- und Spirituosen) 5.350 qm*
- *Getränkemarkt 920 qm*
- *Gesundheit- und Körperpflege 1.000 qm*
- *Bekleidung 330 qm*
- *Lederwaren, Taschen, Koffer 30 qm*
- *Schuhe 50 qm*
- *Uhren, Schmuck 120 qm*
- *Optik, Brille 150 qm*
- *Hausrat 400 qm*
- *Haushalts-, Elektrokleingeräte 120 qm*
- *Bücher 125 qm*
- *Schreib- und Papierwaren 160 qm*

- *Möbel- und Einrichtungsgegenstände (inkl. Heimtextilien) 100 qm*
 - *Bau- und Heimwerkerbedarf 50 qm*
 - *Pflanzen, Blumen 55 qm*
 - *Heimtierfutter 215 qm*
 - *KFZ-Zubehör, Fahrräder 100 qm*
 - *Spielwaren und Sportartikel 120 qm*
- In den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 129 wird festgesetzt, dass ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Einkaufszentren mit Produktionseinrichtungen und gewerblichen Nutzungen" festgesetzt.
- Zudem wird festgesetzt, dass faktisch nur eine maximale Verkaufsfläche von 7.800 m² zulässig ist-
- Die Obergrenzen der Verkaufsflächen für die einzelnen Sortimente entsprechen ebenfalls den Vorgaben des raumordnerischen Bescheides.
- Somit wird der Maßgabe der Landesplanung entsprochen.

In Ergänzung der vorbenannten Maßgaben wurden auch die nachfolgenden Hinweise und Empfehlungen im raumordnerischen Bescheid aufgeführt:

1. Entsprechend der Stellungnahme des Ministeriums für Inneres, Bauen und Sport (Referat OBB14) vom 05. August 2019 (Az.: OBB14-GS-Uh) sind die mittel- bis langfristigen Auswirkungen des geplanten großflächigen Einzelhandelsvorhabens auf die im Rahmen des Programmbereichs „Stadtumbau West“ geförderten städtebaulichen Gesamtmaßnahme „Innenstadt und Wellesweiler“ von der Kreisstadt Neunkirchen zu beobachten und bei etwaigen Fehlentwicklungen geeignete Maßnahmen zu treffen, um die städtebaulichen Ziele entsprechend des Städtebauliches Entwicklungskonzeptes Neunkirchen - Teil C (Stand 2010) sowie des Teilräumlichen Konzeptes (Stand 2/2006) zu erreichen. Des Weiteren soll die Kreisstadt Neunkirchen die Konformität des geplanten Vorhabens im Hinblick auf das bestehende integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept prüfen und dieses hinsichtlich der zwischenzeitlichen Entwicklungen in der Innenstadt ggf. fortschreiben.
→ Dem Hinweis wird im Nachgang zum Bebauungsplanverfahren entsprochen.
2. Im Hinblick auf die Anbindung des Neubauvorhabens des SB-Warenhauses an das überörtliche und örtliche Straßennetz wird der nachgeordneten Bauleitplanung eine frühzeitige und enge fachliche Abstimmung mit dem Landesbetrieb für Straßenbau empfohlen (Stellungnahme des Fachreferates D/5 (Oberste Straßenbaubehörde) des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit, Energie und Verkehr vom 09. August 2019 (Az.: E/1-M05 Sch/Sc)). In diesem Zusammenhang sind insbesondere die in Kap. 3.2 der raumordnerischen Beurteilung genannten sowie in Kap. 6.3 der Verkehrsuntersuchung von der Verkehrsgutachterin vorgeschlagenen betrieblichen oder/ und baulichen Optimierungsmaßnahmen zu berücksichtigen.
→ Dem Hinweis wird entsprochen. Unter Kapitel 7.1.1 sind Optimierungsmaßnahmen beschrieben. Die Optimierungsmaßnahmen werden parallel zum Bebauungsplanverfahren gesichert. Eine enge Abstimmung mit dem Landesbetrieb für Straßenbau ist erfolgt und wird im weiteren Verfahren erfolgen.
3. Im Hinblick auf die gutachterlich ermittelten Verkehrslärmeinwirkungen insbesondere im Straßenabschnitt entlang der Königstraße wird der nachfolgenden Bauleitplanung empfohlen, in frühzeitiger und enger Abstimmung zwischen der Vorhabenträgerin Fa. Globus, der Kreisstadt Neunkirchen, des Landkreises Neunkirchen sowie dem Landesbetrieb für Straßenbau und dem Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz die Festsetzung entsprechender Lärminderungsmaßnahmen im Bebauungsplan zu prüfen.

- Dem Hinweis wird entsprochen. Unter Kapitel 9.3.1 wird der Umgang mit den Verkehrslärmeinwirkungen beschrieben und die entsprechenden Maßnahmen benannt. Die Umsetzung der Maßnahmen werden parallel zum Bebauungsplanverfahren gesichert. Eine enge Abstimmung mit dem Landesbetrieb für Straßenbau und dem Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz ist erfolgt und wird im weiteren Verfahren erfolgen.
4. Der fachgutachterlichen Ausführungen der PCU und der Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt- und Arbeitsschutz vom 26. September 2016 (Az.: 01/1316/1031-Bot) folgend wird der nachgeordneten Bauleitplanung die Prüfung, Konkretisierung und Umsetzung der in Kap. 3.3 genannten gutachterlichen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen empfohlen (siehe hierzu auch Kap.3.3).
- Dem Hinweis wird entsprochen. Im Umweltbericht wird der Umgang mit den Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen beschrieben und die entsprechenden Maßnahmen benannt. Die Maßnahmen sind dementsprechend auch als Textfestsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen worden.
5. Im Hinblick auf das dem Vorhaben benachbarten Projektgebietes des Naturschutzgroßprojektes „Landschaft der Industriekultur Nord“ (LIK.Nord) empfiehlt die Oberste Naturschutzbehörde im Ministerium für Umwelt und Verbraucherschutz (Abteilung D) in ihrer Stellungnahme vom 01. August 2019 (Az.: D/3 – 1298/19 He) eine Beteiligung des Zweckverbandes LIK.Nord an der nachfolgenden Bauleitplanung. Zudem soll die im Landschaftsprogramm Saarland dargestellte Grünzäsur im Bereich des Heinitzbaches im weiteren Bauleitplanverfahren gesichert und ggf. weiterentwickelt werden (siehe hierzu auch Kap.3.3).
- Dem Hinweis wird entsprochen. Der Zweckverband LIK.Nord wird an der nachfolgenden Bauleitplanung beteiligt. Die Grünzäsur im Bereich des Heinitzbaches wird im weiteren Bauleitplanverfahren gesichert gemäß der textlichen Festsetzungen.
6. Entsprechend der Stellungnahme des Landesdenkmalamtes vom 16. Juli 2019 (Az.: LDA/Re-856) wird der nachgeordneten Bauleitplanung empfohlen, in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans auf die Anzeigepflicht bei Funden gem. § 16 Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDschG) hinzuweisen (siehe hierzu auch Kap.3.3).
- Dem Hinweis wird entsprochen. In den textlichen Festsetzungen wurde ein entsprechender Hinweis aufgenommen.
7. Das Landespolizeipräsidium (LPP) weist in seiner Stellungnahme vom 24. Juni 2019 (Az.: LB 278/2019) darauf hin, dass für den Vorhabenbereich Munitionsgefahren nicht auszuschließen sind und empfiehlt daher, den Vorhabenbereich vor geplanten Erdarbeiten durch eine Fachfirma für Kampfmittelbeseitigung detektieren zu lassen. Entsprechende Anfragen zu Kampfmitteln sollten so rechtzeitig gestellt werden, dass die Beauftragung gewerblicher Firmen zur Detektion der Baufläche rechtzeitig vor Baubeginn durch den Bauherrn bzw. Auftraggeber erfolgen kann (siehe hierzu auch Kap.3.3).
- Dem Hinweis wird entsprochen. In den textlichen Festsetzungen wurde ein entsprechender Hinweis aufgenommen.
8. Das Oberbergamt des Saarlandes bittet in seiner Stellungnahme vom 02. August 2019 (Az.: VIII 3110/2/19-N-3) darum, bei Ausschachtungsarbeiten auf Anzeichen von altem Bergbau zu achten und dies der Bergbehörde ggf. mitzuteilen (siehe hierzu auch Kap.3.3).
Dem Hinweis wird entsprochen. In den textlichen Festsetzungen wurde ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

6.3.2 Ziele der Raumordnung

- Das **Konzentrationsgebot** (Ziffer 42 des LEP-Siedlung) wird durch das Projekt eingehalten. Das Mittelzentrum Neunkirchen ist laut Landesentwicklungsplan für die Ansiedlung großflächigen Einzelhandels geeignet.
- Das **Kongruenzgebot** (Ziffer 44 des LEP-Siedlung) wird trotz der Verkaufsflächengröße durch das Projekt eingehalten. Die Umsatzherkunft des Vorhabens belegt (vergleiche Kapitel 2.3.3 der Auswirkungsanalyse), dass der überwiegende Teil des Umsatzes aus dem mittelzentralen Verflechtungsbereich der Stadt Neunkirchen generiert wird. Rund 75 % des Umsatzes stammen aus diesem Bereich. 25% werden aus Gebieten, die über den mittelzentralen Verflechtungsbereich hinausgehen, erzielt. Aufgrund der Dominanz des mittelzentralen Verflechtungsbereiches bei der Umsatzgenerierung kann das Kongruenzgebot als erfüllt bewertet werden
- Das **Beeinträchtigungsverbot** (Ziffer 45 des LEP-Siedlung) wird durch das Projekt eingehalten.
Für das Gesamtprojekt ergeben sich keine Umsatzumlenkungen, die in die Nähe der kritischen Grenze von 10% Umsatzverlusten in einem Ort, bzw. zentralem Versorgungsbereich kommen.
Zudem ist eine Gefährdung der vorhandenen Nahversorgungsstrukturen in Neunkirchen (Mittelzentrum) ist aufgrund der Ansiedlung des geplanten SB-Warenhauses nicht zu erwarten. Die beiden anderen **Mittelzentren** Homburg und St. Ingbert sind ebenfalls von Umsatzumlenkungen betroffen, die allerdings deutlich niedriger liegen als in Neunkirchen. Hier ist eine städtebauliche Relevanz der Umsatzumlenkungen somit auszuschließen. Die Wettbewerbswirkungen werden, mit Ausnahme der Umsatzumlenkungen zwischen dem Globus Standort in Homburg Einöd und dem Vorhaben, eher niedrig sein.
Die erwarteten Umsatzumlenkungen des Globus-Vorhabens in Neunkirchen verteilen sich auf fünfzehn **Grundzentren**, die alle über eine funktionsfähige Grundausstattung in der Nahversorgung verfügen. In keinem Fall übersteigen die Umsatzumlenkungen die Größenordnung von 8%, was weit entfernt von dem unterstellten abwägungsrelevanten Schwellenwert von 10% liegt.
- Das **städtebauliche Integrationsgebot** (Ziffer 46 des LEP-Siedlung) wird durch die Lage innerhalb des zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt Neunkirchens erfüllt.

Der Standort des Vorhabens ist aufgrund seiner Umgebungsnutzung und Lage im Stadtgebiet als siedlungsintegriert zu betrachten. Eine Standortintegration in den Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt ist gegeben, da das Plangelände innerhalb der aktuellen Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt liegt. Aufgrund der guten Anbindung fördert der Standort Synergien zugunsten des übrigen Einzelhandels innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt (siehe hierzu auch Kapitel 9.2).

6.4 Einzelhandelskonzept der Stadt Neunkirchen⁶

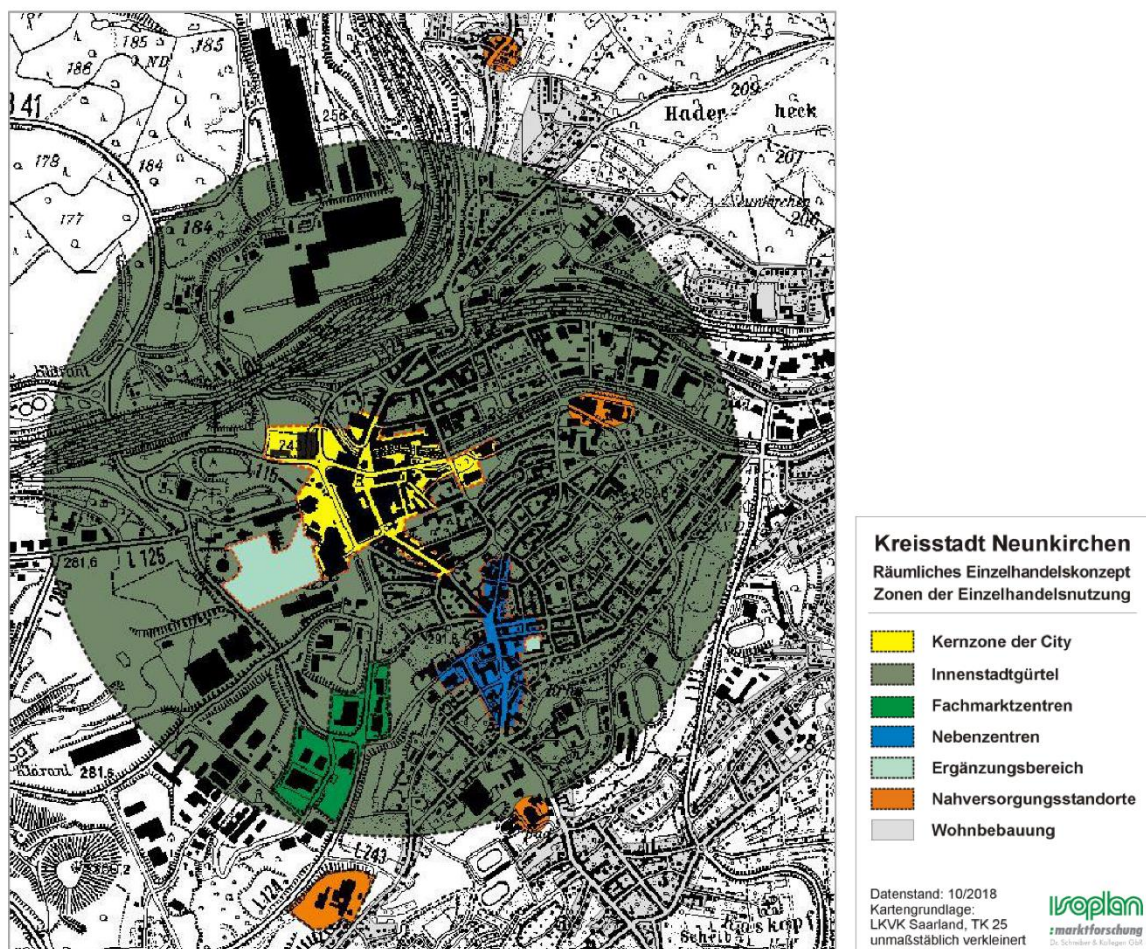
Vor dem Hintergrund der im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes dargestellten Rahmenbedingungen der Struktur von Angebots- und Nachfrageseite und der sich daraus ergebenden Potentiale für den Einzelhandel hat sich die Stadt Neunkirchen Oberziele der Einzelhandelsentwicklung gesetzt. Unter den im Einzelhandelskonzept dargelegten Zielen wird auch die Ansiedlung eines SB-Warenhauses im erweiterten Zentralen Versorgungsbereich City angeführt.

Es gibt Einzelhandelsformate, die sich nicht sinnvoll in dem bisherigen zentralen Versorgungsbereich realisieren lassen. So gehören zum mittezentralen Angebot der Kreisstädte im Saarland SB-Warenhäuser mit einem breiten und tiefen Angebot an Waren des

⁶ Die nachfolgenden Ausführungen basieren auf den Ergebnissen und Darlegungen des Einzelhandelskonzeptes der Kreisstadt Neunkirchen, Fortschreibung 2018 S. 62 ff.

periodischen und aperiodischen Bedarfs. Auf Grund der benötigten Größenordnungen der Verkaufsflächen und einem großen Einzugsbereich lassen sich derartige Nutzungen in Grundzentren nur in Ausnahmefällen betreiben. In den vergangenen Jahrzehnten gab es verschiedene Versuche innerhalb der Kreisstadt Neunkirchen an integrierten wie auch an nicht integrierten Standorten SB-Warenhäuser anzusiedeln. Die Bemühungen der Kreisstadt Neunkirchen fruchteten lange Zeit nicht, bis sich 2018 die Chance ergab ein SB-Warenhaus in der City von Neunkirchen anzusiedeln. Damit würde die seit mehreren Jahren bestehende Lücke geschlossen, die mittelzentrale Bedeutung der Kreisstadt deutlich gestärkt und das Angebot an Waren vor allem des periodischen Bedarfs stark aufgewertet. Aus Sicht der Stadt Neunkirchen überwiegen die Vorteile die entstehenden Nachteile bei Weitem, sodass die Ansiedlung eines SB-Warenhauses in den Zielkatalog des Einzelhandelskonzeptes aufgenommen wurde. Anstelle eines vom Betreiber ursprünglich favorisierten nicht integrierten Standortes am Rand der Innenstadt hat sich im Jahr 2018 auf Grund veränderter Grundstücksverhältnisse die Möglichkeit ergeben, das geplante SB-Warenhaus im zentralen Versorgungsbereich zu realisieren. Somit wird die Stärkung der Innenstadt untermauert und zugleich die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel an peripheren Standorten vermieden.

Abbildung 7 Räumliches Einzelhandelskonzept Zonen der Einzelhandelsentwicklung



Quelle: Einzelhandelskonzept der Kreisstadt Neunkirchen, Fortschreibung 2019

Im Westen findet die City bisher ihren Abschluss durch den Sport-Fachmarkt Decathlon und des Parkhaus des Saar-Park-Centers. Um den oben beschriebenen Entwicklungsimpulsen Rechnung zu tragen wurde der zentrale Versorgungsbereich der City nach Westen um den Geltungsbereich erweitert. Da sich die angebotenen Sortimente des geplanten SB-

Warenhauses nur wenig mit den bereits im zentralen Versorgungsbereich vorhandenen Sortimenten überschneiden, sind durch den zu erwartenden zusätzlichen Kundenzustrom positive Kopplungseffekte für beide Seiten zu erwarten. Darüber hinaus ist der Standort durch die Königsbahnstraße und die Westspange hervorragend an die B 41 und die A 8 angeschlossen. Ferner sind neue Fußgänger- und Radwegeverbindungen geplant, die eine direkte Anbindung an den bestehenden zentralen Versorgungsbereich gewähren.

6.5 Bauplanungsrechtliche Zuständigkeit

Der Stadt Neunkirchen obliegt die Planungshoheit für die verbindliche Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB für das Plangebiet.

7 Eingeholte Fachgutachten außerhalb der Umweltprüfung

7.1.1 Verkehr

Ausgehend von der detaillierten Verkehrsanalyse zur Ausgangssituation (Analysefall) sind die zukünftigen Verkehrsbelastungen für den Nullfall NF 2030 (mit Trendprognose über die allgemeine Verkehrsentwicklung) und den Planfall PF 2030 (bei Vollbetrieb der geplanten Nutzungsbereiche bzw. der beiden Ansiedlungsvorhaben) für den Zielzeitraum 2030 prognostiziert worden.

Der im Planfall PF 2030 berücksichtigte Neuverkehr, der von den Ansiedlungsvorhaben im Zielausbau induziert wird, ist aus den vom Investor beigestellten Eingangsdaten zur Planung mit Berücksichtigung der Auswirkungsanalyse abgeleitet und mit dem Programm Ver_Bau abgeschätzt worden. In der Verkehrsprognose für den Nullfall NF 2030 und den Planfall PF 2030 wurde neben den Bemessungsbelastungen in den Verkehrsspitzenstunden (Knotenstrombelastungen als Basis von Leistungsfähigkeitsbetrachtungen) auch der durchschnittliche Tagesverkehr (DTV-Werte für die Ableitung von Lärmkennwerten) ermittelt.

Die Überprüfung der Knotenleistungsfähigkeit und die Bewertung der Verkehrsqualität werden für vier LSA-Knoten und die vorfahrtgeregelten Knotenpunkte nach dem Handbuch für die Bemessung von Verkehrsanlagen durchgeführt. Die verkehrlichen Bewertungskriterien mittlere Wartezeit, Rückstaulänge und Kapazitätsreserve werden nach den im HBS 2015 beschriebenen Verfahren für signal- und vorfahrtgeregelte Knotenpunkte programmgestützt berechnet.

Fazit

Für mehrere Knotenpunkte wird am Normalwerktag und am Samstag eine fehlende bzw. nicht ausreichende Knotenleistungsfähigkeit festgestellt. Zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit und Sicherstellung eines stabilen Verkehrsablaufs für den Planfall PF2030 mit Vollbetrieb des geplanten SB-Warenhauses einschl. SB-Tankstelle und SB-Waschplatz sind bei Optimierung der LSA-Programme bzw. einer baulichen Optimierung des Fahrstreifenangebotes für alle betrachteten Knotenpunkte ausreichende Leistungsfähigkeiten zu belegen. Die Sicherstellung der Umsetzung der Optimierungsmaßnahmen erfolgt parallel zum Bebauungsplanverfahren über vertragliche Vereinbarungen. Eine enge Abstimmung mit Landesbetrieb für Straßenbau findet hierzu bereits statt.

Vorbehaltlich der baulichen Umsetzbarkeit der Optimierungsmaßnahmen und einem positiven Prüfungsergebnis für den Knoten K2 kann das Ansiedlungsvorhaben aus verkehrlicher Sicht befürwortet werden. Eine detaillierte Erläuterung erfolgt unter Kapitel 9.4.

7.1.2 Auswirkungsanalyse

Zur Umsetzung und planungsrechtlichen Festsetzung der Planungen, insbesondere der Festsetzung der erforderlichen Verkaufsflächen des SB-Warenhauses mit seinen Sortimenten ist eine einzelhandelsbezogene Auswirkungsanalyse erforderlich um die Auswirkungen der festgesetzten Verkaufsflächen auf die Strukturen in der unmittelbaren, nahen und weiteren Umgebung zu analysieren. Insgesamt ist über die einzelhandelsbezogene Auswirkungsanalyse die Verträglichkeit der Verkaufsflächen auf die städtebauliche Struktur nachzuweisen. Die Ergebnisse der Auswirkungsanalyse können Kapitel 9.1 entnommen werden.

8 Planinhalte

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird die städtebauliche Ordnung der den Geltungsbereich des Planes umfassenden Flächen unter Beachtung der städtebaulichen Zielvorstellung vorbereitet und in konkretes Städtebaurecht umgesetzt. Es erfolgt die Ausrichtung auf eine zukünftige Nutzung des Gesamtbereiches. Durch die Verwirklichung der Planung wird insbesondere eine wirtschaftlich tragfähige und nachhaltige Flächenentwicklung initiiert, die im Einklang mit den städtischen Zielen steht. Zur bauplanungsrechtlichen Inwertsetzung der Bereiche des Hüttenparks I werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzung getroffen.

8.1 Art der baulichen Nutzung

8.1.1 Sondergebiet SO1 "Einkaufszentren mit Produktionseinrichtungen und gewerblichen Nutzungen"

Zur städtebaulichen Legitimation sowie zur bauplanungsrechtlichen Umsetzung des Einkaufszentrums mit SB-Warenhaus und ergänzenden Produktionseinrichtungen und gewerblichen Nutzungen ist die Festsetzung eines Sondergebiets zwingend erforderlich, um das Vorhaben des großflächigen Einzelhandels bauplanungsrechtlich abzubilden. Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe sind gemäß Baunutzungsverordnung entweder in Kerngebieten oder in Sonstigen Sondergebieten zulässig. Dem Bebauungsplan liegt ein städtebauliches Konzept für den Bereich des Einkaufszentrums inkl. der ergänzenden Flächennutzungen zu Grunde, sodass die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens positiv im Rahmen der Festsetzung eines sonstigen Sondergebiets definiert wird. Zulässig ist demnach ein Einkaufszentrum bestehend aus einem SB-Warenhaus mit ergänzenden Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen sowie mit gastronomischen Einrichtungen und Flächen für die handwerkliche Herstellung von im SB-Warenhaus angebotenen Produkten sowie Läden. In der dem SB-Warenhaus vorgelagerten Shopzone sind die Sortimente „Bekleidung und Lederwaren“ sowie „Schuhe“ nicht zulässig. Ferner werden Dienstleistungseinrichtungen und gewerbliche Nutzungen, Schank- und Speisewirtschaften sowie die betriebsnotwendigen Nebeneinrichtungen wie Büros, Sozialräume und Lagerflächen als zulässig definiert.

Zum Schutz des Einzelhandelsbesatzes der weiteren, innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches liegenden Einzelhandelseinrichtungen sowie zum Schutz der Einzelhandelsstrukturen innerhalb der im Einzugsbereich des Vorhabens liegenden Kommunen wurde die geplante Verkaufsfläche einer gutachterlichen Bewertung unterzogen.⁷ Das im Einkaufszentrum zulässige Vorhaben eines SB-Warenhauses verfügt nach den in der Handelssprache üblichen und anerkannten Maßstäben grundsätzlich über eine Verkaufsflächen von mind. zwischen mindestens 3.000 m² und 4.000 m² (vgl. Definitionen

⁷ Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH, Auswirkungsanalyse Errichtung eines Globus SB-Warenhauses in der Kreisstadt Neunkirchen, April 2019.

gem. EHI Köln und Auswirkungsanalyse Markt und Standort). Vergleichbare SB-Warenhäuser des im Plangebiet vorgesehen Betreibers verfügen über eine Verkaufsfläche von mind. 5.000 m². Es ist städtebauliches Ziel der Stadt, ein derartiges, das Zentrum ergänzendes Angebot im Zentralen Versorgungsbereich von Neunkirchen zu schaffen. Während für kleinere SB-Warenhäuser/Verbrauchermärkte ggfs. auch andere Flächen im Stadtgebiet zur Verfügung stehen, lassen sich geeignete Standorte für große größere Einkaufszentren mit SB-Warenhäusern in integrierter Lage nicht mehr finden. Durch die Festsetzung einer Mindestverkaufsfläche von 4.000 m² kann somit das städtebauliche Ziel erreicht werden, innerhalb des Einkaufszentrums ein den üblichen Größenordnungen entsprechendes SB-Warenhaus anzusiedeln, wie es hier auch seitens des Eigentümers des Grundstücks und Vorhabenträgers beabsichtigt ist und damit sichergestellt wird, dass das städtebauliche Ziel der Stadt Neunkirchen ein Einkaufszentrum mit einem SB-Warenhaus in der vorgesehene Größenordnung umgesetzt werden soll erfüllt wird. Die Festsetzung eines Einkaufszentrums erfolgt aufgrund der nicht auszuschließenden rechtlichen Bewertung, die Kombination von SB-Warenhaus mit ergänzenden Nutzungen als Einkaufszentrum einzustufen. Angesichts der zulässigen Verkaufsflächengröße für das Sortiment Nahrungs- und Genußmittel und des bekannten Vorhabenträgers, dessen Konzept umgesetzt werden soll, ist beinrealitätsnaher Betrachtung zu erwarten, dass das Konzept mit einem großen SB-Warenhaus umgesetzt wird. Ferner ist davon auszugehen, dass in dem festgesetzten Baufenster aufgrund der dort geltenden Rahmenbedingungen hinsichtlich der Mindest-Verkaufsfläche, der Höhe der Anlage und der planmäßig vorzusehenden Nebenräume nur ein Einkaufszentrum mit mindestens 4000 m² Verkaufsfläche möglich ist.

Zur Sicherstellung einer städtebaulich verträglichen Verkaufsflächengröße wurde eine Verkaufsflächenzahl (Vfz) festgesetzt. Die Verkaufsflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Verkaufsfläche je Quadratmeter Baugrundstück maximal zulässig sind. Für die Ermittlung der zulässigen Verkaufsfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgeblich, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt. Als Baugrundstück im Sinne der Festsetzung gilt diejenige Fläche, welche in den Sondergebieten SO1 mit einer Fläche von insgesamt (40.198,50 m²) (Bauland hinter der Straßenbegrenzungslinie) liegt.

Die gemäß Bebauungsplan festgesetzte Verkaufsflächenzahl entspricht einer minimale Verkaufsfläche von 4.000 m² und die maximale Verkaufsfläche von 7.800 m².

In Tabelle 2, Spalte 2 wird die Verkaufsflächenzahl (Vfz) gemäß textlicher Festsetzung abgebildet und in Spalte 3 die tatsächliche Verkaufsfläche in m² basierend auf der in Spalte 2 abgebildeten Vfz ermittelt. Die ermittelten Verkaufsflächen in m² entsprechen somit den Vorgaben des raumordnerischen Bescheides und sind im Ergebnis der gutachterlichen Beurteilung städtebaulich verträglich und werden daher bauplanungsrechtlich über die Vfz festgesetzt.

Wie bereits beschrieben, ist es erforderlich neben der Definition der minimalen und maximalen Gesamtverkaufsfläche sowohl die spezifischen Sortimentsgruppen als auch die sortimentsgruppenbezogenen maximale Verkaufsfläche festzusetzen, um auch auf der sortimentsbezogenen Ebene die Verträglichkeiten sicherzustellen. Auch hierzu wurde pro Sortiment eine entsprechende Verkaufsflächenzahl festgesetzt, welche den nachfolgend aufgelisteten Quadratmeterzahlen an Verkaufsfläche entspricht.

Tabelle 2: Verkaufsflächenanteile der einzelnen Sortimentsgruppen

Sortimente	Verkaufsflächenzahl	Entsprechende Verkaufsfläche in m ²
▪ Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Wein- und Spirituosen)	0,13309	bis zu 5.350 m ²
▪ Getränke	0,02289	bis zu 920 m ²
▪ Gesundheits- und Körperpflege	0,02488	bis zu 1000 m ²

▪ Bekleidung	0,00821	bis zu 330 m ²
▪ Lederwaren, Taschen und Koffer	0,00075	bis zu 30 m ²
▪ Schuhe	0,00124	bis zu 50 m ²
▪ Uhren, Schmuck	0,00299	bis zu 120 m ²
▪ Optik und Brillen	0,00373	bis zu 150 m ²
▪ Hausrat	0,00995	bis zu 400 m ²
▪ Haushalts- und Elektrokleingeräte	0,00299	bis zu 120 m ²
▪ Bücher	0,00311	bis zu 125 m ²
▪ Schreib- und Papierwaren	0,00398	bis zu 160 m ²
▪ Möbel und Einrichtungsgegenstände (inkl. Heimtextilien)	0,00249	bis zu 100 m ²
▪ Pflanzen und Blumen	0,00137	bis zu 55 m ²
▪ Heimtierfutter	0,00535	bis zu 215 m ²
▪ Bau- und Heimwerkerbedarf	0,00124	bis zu 50 m ²
▪ KFZ-Zubehör, Fahrräder	0,00249	bis zu 100 m ²
▪ Spielwaren und Sportartikel	0,00299	bis zu 120 m ²

Die Summe der einzelnen Sortimentsgruppen übersteigt in der Addition die maximale Gesamtverkaufsfläche von 7.800 m², die jedoch gemäß Festsetzung insgesamt zwingend eingehalten werden muss. Dies eröffnet jedoch die Möglichkeit innerhalb der einzelnen Sortimentsgruppen flexibel unter Beachtung der jeweiligen maximalen Verkaufsflächen je Sortimentsgruppe und in Bezug auf die maximale Gesamtverkaufsfläche zu reagieren.

Die vorgesehenen Festsetzungen entsprechen den Vorgaben des Raumordnerischen Bescheids vom 05.12.2019 (vgl. hierzu Kapitel 6.3.1)

8.1.2 Sondergebiet SO2 „SB Tankstelle und SB Waschplätze“

Die Einrichtungen des SB-Warenhauses werden durch die Einrichtungen der Selbstbedienungs- (SB)-Tankstelle ,der SB-Waschplätze und der SB-Sauplätze funktional ergänzt und stehen in direktem räumlichen Zusammenhang mit der SB-Warenhausnutzung. Da die geplanten Einrichtungen im bauplanungsrechtlichen Zusammenhang nicht einer Gebietsart der §§ 2 bis 10 BauNVO entsprechen ist die Festsetzung eines sonstigen Sondergebiets gemäß § 11 BauNVO erforderlich. Zulässig ist eine SB-Tankstelle mit bis zu 8 Zapfsäulen, maximal fünf SB-Waschplätze und maximal 6 SB-Saugplätze.

Diese Nutzungen können jedoch erst umgesetzt werden, wenn die bestehenden baulichen Anlagen der Saarstahl AG in Form des Gasometers zurückgebaut sind. Der Anzeige zum Abriss der baulichen Anlage (§ 61 Abs. 4 LBO) wurde seitens der UBA stattgegeben.

8.1.3 Eingeschränktes Gewerbegebiet GEE

Mit der Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 129 „Stadtkernerweiterung II“ erfolgt im nördlichen Bereich des Geltungsbereiches die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebiets, welches dem Ziel der Umsetzung von in ihrem Immissionen eingeschränkten Gewerbe- und Dienstleistungseinrichtungen beiträgt. Städtebauliches Ziel ist es entlang der Saarbrücker-Straße eine Dienstleistungsagglomeration anzusiedeln, die in engem funktionalen Zusammenhang mit den unmittelbar anschließenden Innenstadtbereich steht. Gewerbliche Nutzungen mit hohem Störpotenzial und großen Lagerflächen sind nicht zulässig, da derartige Nutzungen dem städtebaulichen Entwicklungsziel entgegenstehen.

Demnach sind von den gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen lediglich Gewerbe- und Handelsbetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören sowie

Geschäfts- Büro- und Verwaltungsgebäude. Die Beschränkung des Störgrades bei der Ansiedlung von Gewerbebetrieben ist zur Umsetzung der skizzierten, städtebaulichen Zielvorstellung erforderlich.

Mit Hilfe der Feinsteuerungsmöglichkeiten des § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO werden Nutzungen die nach § 8 Abs. 2 allgemein zulässig sind bzw. die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind allgemein zugelassen bzw. ausgeschlossen. Von den allgemein zulässigen Nutzungen werden Lagerhäuser und Lagerplätze, und Tankstellen ausgeschlossen. Diese Anlagen stehen nicht mit dem städtebaulichen Ziel in Einklang und werden darüber hinaus auf Grund ihres Erscheinungsbildes, welches nur bedingt mit einer innerstädtischen Fläche harmoniert ausgeschlossen. Einzelhandelsnutzungen sind ebenfalls ausgeschlossen, da in unmittelbarer Nachbarschaft ein SB-Warenhaus mit ergänzenden Einrichtungen umgesetzt wird und darüber hinaus in naher Umgebung der Innenstadtbereich der Stadt Neunkirchen anschließt, sodass der städtebauliche Fokus dieser Einrichtungen auf den benannten Bereichen liegt. Zum Schutz dieser Bereiche ist Einzelhandel im eingeschränkten Gewerbegebiet ausgeschlossen. Von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO werden Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ebenso wie Anlagen für kirchliche Zwecke und Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Anlagen für betriebsbezogene Wohnnutzungen sind ebenfalls auf Grund der städtebaulichen Zielsetzung innerhalb des Gewerbegebiets nicht erforderlich und stehen dem Ziel der hochwertigen Dienstleistungseinrichtungen entgegen. Vergnügungsstätten werden auf Grund der unmittelbaren Lage des Baugebiets im Innenstadtbereich sowie auf Grund von zu befürchtenden Trading Down Effekten ausgeschlossen. Städtebauliches Ziel ist die Etablierung eines Dienstleistungsschwerpunktes im Bereich der Saarbrücker Straße welcher durch die Entwicklung des Hüttenparkareals unmittelbar an den innerstädtischen Bereich anschließt und dadurch hohe Passantenfrequenzen zu erwarten sind. Vergnügungsstätten würden diesem Entwicklungsziel entgegenstehen. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten ist zudem durch die Möglichkeiten der Etablierung an anderen Stellen im Stadtgebiet städtebauliche gerechtfertigt und zielführend. Anlagen für kirchliche Zwecke sind mit den Zielen der Etablierung eines innenstadtaffinen Dienstleistungsquartiers nicht vereinbar und werden daher im Gewerbegebiet ausgeschlossen. Auch für derartige Einrichtungen ist anderer Stelle im Stadtgebiet ausreichend Entwicklungsraum gegeben.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

8.2.1 Grundflächenzahl GRZ

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist gemäß Planzeichnung festgesetzt. Gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO beträgt die GRZ-Obergrenze in sonstigen Sondergebieten und Gewerbegebieten 0,8. Gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO ist eine Überschreitung der Obergrenzen des Abs. 1 aus städtebaulichen Gründen möglich.

Im SO1 und SO2 beträgt die festgesetzte GRZ 1,0, d.h. eine Versiegelung aller innerhalb der Sondergebiete liegenden Flächen ist zulässig. Die zulässige Vollversiegelung der Sondergebietsflächen ist auf Grund der Bodenverhältnisse gerechtfertigt und städtebauliche zielführend. Im Ergebnis der Bodenuntersuchungen⁸ (87 Bodenproben, 36 Bodenmischproben aus 3 Pegeln) wurde festgestellt, dass zwar in den oberflächennahen Bereichen keine flächendeckenden Kontaminationen festgestellt wurden, jedoch in tieferen Bodenschichten im südlichen Bereich des Geltungsbereiches Fluoridbelastungen festgestellt wurden, die auf hüttenpezifische Stoffe zurückzuführen sind. Auch in den vorhandenen Bodenauffüllungen (Schlacken und Aschen) können diese Stoffe vorhanden sein. Durch in den Boden eindringendes, versickerndes Oberflächenwasser können diese Stoffe ausgewaschen

8

werden und in das Grundwasser bzw. in den südlichen anschließenden Heinitzbach eingetragen werden. Durch eine nahezu vollständige Versiegelung der Bodenoberfläche durch die geplanten baulichen Anlagen kann die Versickerung von Oberflächenwasser verhindert und somit eine Minimierung von weiteren Emissionen von Fluoriden ins das Sickerwasser verhindert werden.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE wird die zulässige Obergrenze der GRZ von 0,8 eingehalten. Damit kann die Umsetzung der geplanten Nutzung sichergestellt werden.

8.2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die maximal zulässigen Höhen der baulichen Anlagen sind gemäß Planzeichnung festgesetzt. Innerhalb des SO1 liegt die GHmax bei 12,5 Metern und im SO2 bei 8,0 Metern. Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebiets ist eine maximale Gebäudehöhe von 12,0 Metern zulässig. Diese maximalen Gebäudehöhen sind erforderlich um den zu etablierenden Nutzungen ausreichend Entwicklungsspielraum zu gewährleisten und um dem nutzungsspezifischen architektonischen Erfordernissen Rechnung zu tragen. Entlang der Erschließungsachsen (Königsbahnstraße und Saarbrücker-Straße) sind die maximalen Gebäudehöhen im Vergleich zur SO1-Fläche herabgesetzt um ein gestuftes Siedlungsbild aus der Sichtperspektive des Straßenraumes zu ermöglichen. Eine höhengestufte städtebauliche Entwicklung sorgt für ein abwechslungsreiches und heterogenes Stadtbild.

Die Bezugspunkte auf die sich die maximalen Höhen der baulichen Anlagen beziehen sind gemäß Planzeichnung ersichtlich und werden auf das Geländeniveau im Planzustand bezogen. Darüber hinaus werden die oberen Bezugspunkte der maximalen Gebäudehöhen in Abhängigkeit der Dachform bestimmt.

Sofern innerhalb der Dachbereiche technische Anlagen und / oder technische Aufbauten zum Betrieb der Anlagen erforderlich sind und diese Aufbauten z.B. zwingend der natürlichen Atmosphäre ausgesetzt sein müssen, können diese die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen um bis zu 2,50 m überschreiten.

8.2.3 Anzahl der Vollgeschosse

Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebiets ist die Anzahl der Vollgeschosse auf maximal 3 Vollgeschosse begrenzt. Die Begrenzung der Anzahl der Vollgeschosse dient der Gewährleistung des Stadtbildes entlang der Saarbrücker-Straße in Bezug auf die in der Umgebung befindlichen baulichen Anlagen. Darüber hinaus dient die Begrenzung der Vollgeschosse und der maximalen Gebäudehöhe der Sicherstellung der Wahrnehmbarkeit und Sichtbarkeit der umliegenden denkmalgeschützten ehemaligen Hüttenanlagen, die als kulturelles Erbe der Nachwelt erfahrbar sein sollen.

Innerhalb der Sondergebiete sind keine maximal zulässigen Vollgeschosse festgesetzt, da dies bei der Umsetzung eines SB-Warenhauses mit SB-Tankstell und SB-Waschplätzen und weiteren in enger Verbindung mit dem SB-Warenhaus stehenden Nutzungen nicht erforderlich ist. Aus betrieblichen sowie betriebstechnischen Gründen ist die Umsetzung aller im SB-Warenhaus stattfindenden Nutzungen auf einer Fläche, bzw. Ebene weitestgehend erforderlich. Die Wahrnehmbarkeit der umliegenden denkmalgeschützten Strukturen wird innerhalb der Sondergebiete durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhen in ausreichendem Maß gesichert.

8.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung mit Hilfe von Baugrenzen festgesetzt. Die Festsetzung von Baugrenzen und der Verzicht auf Baulinie ermöglicht eine bauliche Flexibilität im Hinblick auf die Stellung und Umsetzung der baulichen Anlagen.

8.4 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze

Die Festsetzungen zu Standorten von Nebenanlagen innerhalb des gesamten Geltungsbereiches und oberirdischen Stellplätzen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den mit „St“ bezeichneten Flächen tragen zu einer sinnvollen Grundstücksausnutzung bei und ermöglichen die bauliche Umsetzung der geplanten Nutzungen. Zur Abdeckung des Stellplatzbedarfs auf im Gegensatz zu den SO-Gebieten kleinteiligeren Parzellen ist die Errichtung von Tiefgaragen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen möglich und erforderlich. Innerhalb der Sondergebiet SO1 und SO2 sind mindestens 500 Stellplatzanlagen herzustellen. Zudem ist darauf zu verweisen, dass innerhalb der festgesetzten Stellplatzflächen des SO1 auch überdachte Stellplätze mit Photovoltaikanlagen zulässig sind. Damit kann sichergestellt werden, dass auf den geplanten Kundenparkplätzen E-Auto-Ladestation umgesetzt werden, die mit vorort erzeugtem Strom betrieben werden.

8.5 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Die gemäß Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen sichern die Erschließung des Planareals.

8.6 Öffentliche und private Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen sind gemäß Planzeichnung festgesetzt. Diese liegen im Süden des Geltungsbereiches entlang des Heinitzbaches sowie in den östlichen und westlichen Randbereichen

8.7 Wasserflächen sowie die Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses

Der Bereich wird als „Wasserfläche“ dargestellt. Mit dem Erhalt der Flächen werden der Bachverlauf gesichert und Eingriffe in Natur und Landschaft vermieden. Die Flächen sind zu erhalten und der natürlichen Sukzession zu überlassen. Es ist vorgesehen, das auf den versiegelten Flächen anfallende nicht verunreinigte Niederschlagswasser in den Heinitzbach einzuleiten. Hier ist die Herstellung einer Einleitstelle am Ufer des Heinitzbachs erforderlich.

8.8 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die gemäß Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte dienen der öffentlich-rechtlichen Sicherung der Infrastrukturtrassen zu Gunsten der jeweiligen Versorgungsträger und der Allgemeinheit. Insbesondere wird über die festgesetzten Geh- und Fahrrechte die Erschließung für den Anlieferverkehr der östlich des Geltungsbereiches befindlichen Gebläsehalle, welche als Veranstaltungshalle genutzt wird abgesichert.

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

8.9.1 Private Grünfläche A (pGA)

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

Begründung:

Die Flächen im Randbereich der Verkehrsflächen sind unversiegelt anzulegen und zu begrünen. Um die Einsehbarkeit des Kreisverkehrs nicht zu beeinträchtigen sind Gehölzpflanzungen hier nicht zielführend.

8.9.2 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.

Begründung:

Innerhalb des Plangebiets ist auf den nicht überbaubaren Flächen die Pflanzung von Baum- und Strauchhecken geplant. In dichter Ausprägung erfüllen sie gestalterische Funktionen, indem sie eine Untergliederung und Durchgrünung der großflächigen Bebauung schaffen. Die Maßnahme dient damit auch der Minderung von Orts- und Landschaftsbildbeeinträchtigungen. Die Maßnahme dient darüber hinaus der Minderung von Beeinträchtigungen durch die Versiegelung auf den Bauflächen. Neben den positiven Auswirkungen der begrünten Flächen auf das Mikroklima und dem Erhalt der Bodenfunktionen auf diesen Flächen dient diese Maßnahme auch begrenzt der Förderung eines Biotopverbunds, indem sie kleinflächige Trittsteinbiotope innerhalb des Plangebietes herstellt.

Angestrebt wird eine möglichst rasche, dichte und hochwüchsige Begrünung. Es sind daher Hochstämme (StU mind. 18-20 cm) und Sträucher (mind. 100-150 cm) zu pflanzen und auf Dauer extensiv zu pflegen. Die Hochstämme sind möglichst straßen- bzw. wegbegleitend anzuordnen.

8.9.3 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.

Begründung:

Als Ergänzung des vorhandenen Ufergehölzsaums wird im Überschwemmungsbereich des Heinitzbachs eine standortgerechte Gehölzpflanzung angelegt. Neben den positiven Auswirkungen auf das Landschaftsbild stellen diese Gehölzpflanzungen in dichter Ausprägung einen Immissions- und Sichtschutzstreifen zwischen den Nutzungen der Bauflächen und den Grünflächen des Heinitzbachs dar. Diese Gehölze dienen ferner als wichtige Elemente zur Biotopvernetzung entlang der Plangebietsgrenzen und bieten Ersatzlebensräume für Tiere und Pflanzen. Großflächige Bepflanzungen und deren extensive Pflege fördern, neben einer guten landschaftlichen Einbindung, auch die natürliche Bodenentwicklung. Dadurch leistet diese Maßnahme auch einen Beitrag zur Verringerung der Bodenbeeinträchtigungen infolge Bebauung. Angestrebt wird eine möglichst rasche und hochwüchsige Eingrünung in dichter Ausprägung. Es sind Hochstämme (StU mind. 16-18 cm) und Sträucher (mind. 100-150 cm) zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Die Hochstämme sind straßen- bzw. wegbegleitend als Baumreihe anzuordnen.

8.9.4 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.

Begründung:

Auf der Fläche wird die Pflanzung von Baum- und Strauchhecken festgesetzt. In dichter Ausprägung erfüllen sie gestalterische Funktionen, indem sie eine Untergliederung und Durchgrünung im Plangebiet schaffen. Die Maßnahme dient damit auch der Minderung von Orts- und Landschaftsbildbeeinträchtigungen. Die Maßnahme dient ferner der Minderung von Beeinträchtigungen durch die Versiegelung auf den Bauflächen. Neben den positiven Auswirkungen der begrüneten Flächen auf das Mikroklima und dem Erhalt der Bodenfunktionen auf diesen Flächen dient diese Maßnahme auch der Förderung eines Biotopverbunds, indem sie Trittsteinbiotope innerhalb des Plangebietes schafft. Angestrebt wird eine möglichst rasche, dichte und hochwüchsige Begrünung. Es sind daher Hochstämme (StU mind. 18-20 cm) und Sträucher (mind. 100-150 cm) zu pflanzen und auf Dauer extensiv zu pflegen. Die Hochstämme sind möglichst wegbegleitend anzuordnen. Der zulässige Gehweg sichert die vorhandene Fußwegverbindung in Richtung der Innenstadt Neunkirchens.

8.9.5 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.

Begründung:

Entlang der nördlichen Grenze des Sondergebiets SO 1 ist auf einer Böschung die Anpflanzung einer Baumreihe vorgesehen. Neben den positiven Auswirkungen auf das Ortsbild stellen diese Gehölzpflanzungen eine Grünzäsur dar, die als Element der Biotopvernetzung Ersatzlebensräume für Tierarten bieten können.

Ein Gehweg schafft eine fußläufige Verbindung zwischen Einkaufsmarkt und Saarbrücker Straße. Angestrebt wird eine möglichst rasche und hochwüchsige Bepflanzung. Es sind deshalb Hochstämme (StU mind. 18-20 cm) zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

8.9.6 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.

Begründung:

Die Maßnahme dient der Minderung von Beeinträchtigungen durch die Versiegelung auf den Bauflächen. Neben den positiven Auswirkungen der begrüneten Flächen auf das Mikroklima und dem Erhalt der Bodenfunktionen auf diesen Flächen dient diese Maßnahme auch in begrenztem Maße der Förderung eines Biotopverbunds, indem sie kleinflächige Trittsteinbiotope innerhalb des Plangebietes herstellt.

8.10 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

8.10.1 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.

Begründung:

Mit dem Erhalt der Flächen werden die vorhandenen Vegetationsbestände gesichert und Eingriffe in Natur und Landschaft vermieden. Die Flächen sind zu erhalten und der natürlichen Sukzession zu überlassen.

8.10.2 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.

Begründung:

Mit dem Erhalt der Flächen werden die vorhandenen Vegetationsbestände gesichert und Eingriffe in Natur und Landschaft vermieden. Die Flächen sind in ihrer derzeitigen Struktur als Parkanlage zu erhalten und zu pflegen. Es ist vorgesehen, die derzeit an der Königsbahnstraße liegenden Industriedenkmale auf Flächen westlich des Fußwegs umzulagern.

8.10.3 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.

Begründung:

Die vorhandenen Bäume entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze im Bereich der Königsbahnstraße sind zu erhalten. Bäume an Straßen stellen wichtige Kulturlandschaftselemente dar. So sorgen Baumreihen und Alleen für eine visuelle Aufwertung der Straßenrandbereiche und erleichtern die Einbindung der Straßen in die Umgebung. Ferner besitzen Baumreihen eine bedeutende ökologische Funktion als Verbindungselement zwischen Grünflächen und zur Aufwertung der Flächen durch Strukturbereicherung. Durch Baumreihen werden die Proportionen der Straßenräume gegliedert sowie die Beeinträchtigungen des Mikroklimas gemindert.

8.11 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

8.11.1 Werbeanlagen

Der festgesetzte Werbepylon und Preispylon der Tankstelle ist erforderlich um die lokale Sichtbarkeit des SB-Warenhauses und der Tankstelle zu erhöhen. Der Pylon ist auf eine Höhe von maximal 25 Meter beschränkt. Der Preispylon dient zudem dazu aktuelle Kraftstoffpreise anzuzeigen. Weitere Werbeanlagen dürfen die gemäß Planzeichnung definierten Gesamthöhen der baulichen Anlagen nicht überschreiten um das Ortsbild nicht negativ zu beeinträchtigen. Durch die Festsetzung wird eine erdrückende Wirkung durch Werbeanlagen verhindert.

8.12 Kennzeichnungen

Gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB sind die Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind zu kennzeichnen. Die Flächenkennzeichnung wurde auf Basis des Gutachtens⁹ vorgenommen. Es ist darauf zu verweisen, dass gem.

⁹ Erdbaulaboratorium Saar, Altlastengefährdungsabschätzung – Orientierende Untersuchung Geotechnische Untersuchung (finale Fassung) und Vorgutachten zur Baumaßnahme, Aktualisierung, Stand April 2019.

fachgutachterlicher Aussage der überwiegende Teil des ehemaligen Hüttengeländes auf der Bewertung eines Gewerbegrundstückes als nicht belastet eingestuft werden kann (vgl. Kapitel 9.3.3.3).

8.13 Nachrichtliche Übernahmen

Gemäß Bebauungsplanzeichnung wurde das HQ 100 Gebiet des Heinitzbaches, welcher ein Gewässer 3. Ordnung darstellt nachrichtlich in die Planunterlagen übernommen. Die Schutzvorschriften des § 78 WHG und der §§ 80 und 81 SWG sind zu beachten. Innerhalb des HQ 100 Gebiets finden keine baulichen Eingriffe statt.

Ferner befinden sich im Plangebiet hochwassergefährdete Gebiete des Heinitzbaches, die bei nur seltener als einmal alle 100 Jahre auftretenden, extremen Hochwasserereignissen (HQ extern) überflutet werden. Diese Gebiete sind als betroffene Gebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten HQ 100 in die Planunterlagen übernommen. Die Schutzvorschriften des § 78 WHG und der §§ 80 und 81 SWG sind zu beachten. Innerhalb des HQ extrem Gebiets finden keine baulichen Eingriffe statt.

8.14 Hinweise ohne Festsetzungscharakter

Die dargelegten Hinweise stellen ergänzende Informationen zu Verfügung die im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen. Die Hinweise entfalten jedoch keinen Festsetzungscharakter.

9 Wesentliche Belange und Auswirkungen der Planung

9.1 Stadtumbaugebiet „Quartier Hüttenberg“

Das Plangebiet befindet sich im Erweiterungsbereich des Stadtumbaugebietes „Quartier Hüttenberg“ aus 2011. Zum Plangebiet werden folgende Aussagen getroffen:

„Wesentliches Element hierbei ist der Ausbau der denkmalgeschützten ehem. Gasgebläsehalle zu einer Eventhalle. Dieses Projekt rundet den Ausbau des Landschaftsparks "Altes Hüttenareal" ab. Dieser Landschaftspark in unmittelbarer Innenstadtnähe bündelt sowohl kulturelle als auch freizeitmäßige Nutzungen und steht symbolhaft für den mit erheblichen öffentlichen Mitteln geförderten kommunalen Restrukturierungsprozess Neunkirchens und die mit ihm verbundenen neuen urbanen Qualitäten.

Das kulturelle Angebot sollte fortgeführt und weiter verbreitet werden, insbesondere regional und überregional imageprägende Projekte wie das alte Hüttenareal (AHA) und das Musical sollten ausgebaut werden.“¹⁰

Die vorliegenden Planungen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 129 stehen den Zielen des Stadtumbaugebietes für den in Rede stehenden Bereich nicht entgegen. Der Hüttenpark I wurde bislang nur sporadisch durch die Bevölkerung in Anspruch genommen. Die Funktionen des Hüttenpark I stehen zudem noch im Bereich des Hüttenpark II zur Verfügung. Zudem ist durch die Planung mit einer Aufwertung des Areals insgesamt zu rechnen, sodass auch eine höhere Besucherfrequenz für den Hüttenpark I zu erwarten ist.

Negative Auswirkungen auf die bestehende Gebläsehalle sind ebenfalls nicht zu erwarten. Die zu erwartenden Attraktivitätssteigerung wird sich eher positiv auf die vorhandenen Nutzungen auswirken.

¹⁰ Auszug Stadtumbaugebiet „Quartier Hüttenberg“

9.2 Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in Neunkirchen oder in anderen Gemeinden

Wie bereits unter Pkt. 6 erläutert wurde ein Raumordnungsverfahren gem. § 6 SLPG durchgeführt. Die im Rahmen des Raumordnungsverfahrens erstellte Auswirkungsanalyse wurde mit Blick auf das nunmehr durchzuführende Bauleitplanverfahren fortgeschrieben und aktualisiert.

Für die Erstellung der städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse¹¹ sind zum einen umfangreiche empirische Arbeiten (Bestandserhebungen, Standortbewertungen, Zentrenbegehungen, Abgrenzungen von Haupteinkaufsbereichen, etc.) und zum anderen Modellberechnungen zur Abbildung der Einkaufsbeziehungen in der Region durchgeführt worden. Darüber hinaus sind auch statistische Analysen zur Ermittlung von Kaufkraft und einzelhandelsrelevanten Potenzialen erfolgt.

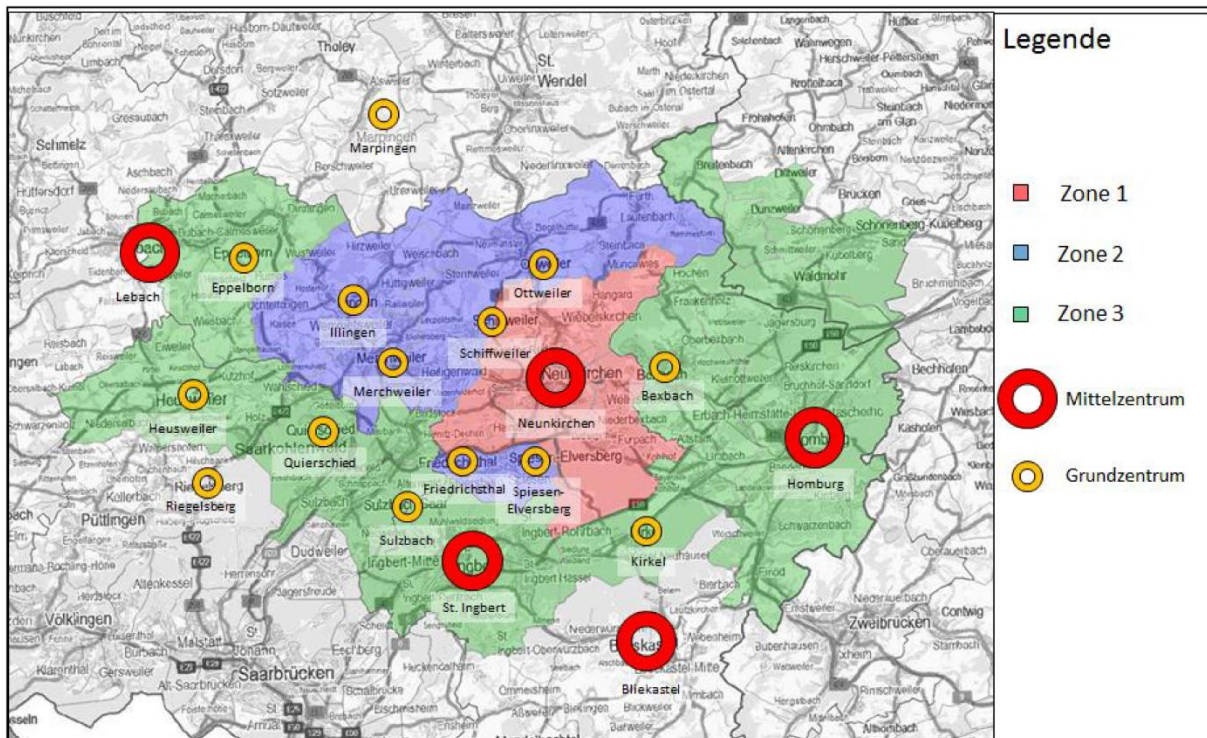
Grundlage der Auswirkungsanalyse bildet eine Bestandserhebung welche eine umfassende und vollständige Erhebung der maßgeblichen Anbieter im Stadtgebiet von Neunkirchen beinhaltet.

Darüber hinaus wurden alle im Untersuchungsraum ansässigen größeren Einzelhandelsbetriebe erfasst und in die Untersuchung einbezogen. Erhoben wurden die Verkaufsflächengrößen der für die Untersuchung relevanten Sortimente sowie die Gesamtverkaufsfläche jedes betrachteten Betriebes sowohl innerhalb der Zentren als auch bei den größeren Einzelhandelsbetrieben im Untersuchungsgebiet. Aufgrund des Einzugsbereiches, der erwarteten Umsatzherkunft des Projekts sowie der ursprünglichen Abstimmung mit dem Ministerium für Inneres, Bauen und Sport, Abteilung OBB1 (Landes- und Stadtentwicklung, Bauaufsicht und Wohnungswesen) in Saarbrücken, wurden die folgenden Städte und Gemeinden innerhalb des Einzugsbereiches des Vorhabens in die Untersuchung der Zentrenrelevanz einbezogen:

Neunkirchen (MZ)	Schiffweiler (GZ)	Illingen (GZ)	Kirkel (GZ)
Homburg (MZ)	Merchweiler (GZ)	Bexbach (GZ)	Marpingen (GZ)
St. Ingbert (MZ)	Friedrichsthal (GZ)	Eppelborn (GZ)	
Blieskastel (MZ, 2015)	Spiesen-Elversberg (GZ)	Heusweiler (GZ)	
Lebach (MZ, 2015)	Waldmohr (GZ)	Quierschied (GZ)	
Ottweiler (GZ)	Riegelsberg (GZ)	Sulzbach (GZ)	

¹¹ (Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH, 13.11.2019)

Abbildung 8: Untersuchte Städte und Gemeinden¹²



Quelle: eigene Darstellung, Kartengrundlage: GeoBasis-DE/BKG 2018

Innerhalb der oben genannten Orte wurde eine Erhebung der maßgeblichen Einzelhandelsbetriebe nach Standort, Verkaufsfläche, Sortimenten und insbesondere projektspezifischen Sortimenten vorgenommen. Diese Erhebung erfolgte sortimentspezifisch. Im Gegensatz zu einer Betrachtung der Betriebe nach dem Sortimentsschwerpunkt wird bei der sortimentspezifischen Erhebung jedes erhobene Sortiment gesondert erfasst und in der Auswertung separat behandelt. So kann sowohl eine betriebs- als auch eine sortiments- oder auch eine standortbasierte Auswertung vorgenommen werden.

Darüber hinaus wurden auch außerhalb des Einzugsbereiches alle, für die Sortimentsstruktur des Vorhabens maßgeblichen Einzelhandelsbetriebe auf die gleiche Weise erhoben. Über den Einzugsbereich hinaus wurden im Hause vorliegende Datenbankinformationen verwendet, bzw. Internet-Recherchen vorgenommen. Die Innenstädte von Lebach und Blieskastel sowie die maßgeblichen Einzelhandelsstrukturen in Saarbrücken sind im Hause bekannt und wurden berücksichtigt.

Ein besonderes Augenmerk wurde auf die umliegenden Standorte von Globus-SB-Warenhäusern gelegt, da sie aufgrund des dichten Vertriebsnetzes nicht ohne Einfluss auf die Beurteilung des Vorhabens in Neunkirchen sind.

Grundlegend für das Markt und Standort Modell ist die Simulation von einzelnen Einkaufsbeziehungen zwischen Angebots- (Einzelhandelseinrichtungen) und Nachfragestandorten (Wohnorte der Verbraucher), die in ihrer Gesamtheit letztlich Kaufkraftströme darstellen. Die Abbildung der räumlichen Interaktion ist dabei neben der mathematischen Umsetzung von Attraktivitäten (am Angebots- und Nachfrageort) bestimmt durch Distanzwiderstände, die den Aufwand der Raumüberwindung in Abhängigkeit von Interaktionszwecken darstellen.

Weiterhin definiert der Gutachter zunächst einen Planfall und geht somit davon aus, dass ein SB-Warenhaus sowie Verkaufsstätten in einer Shopzone mit einer Gesamtverkaufsfläche von

¹² Entnommen aus: (Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH, 13.11.2019)

maximal 7.800 qm geplant sind. Die hierbei vom Fachgutachter angenommenen Sortimente und Sortimentsgrößen spiegeln die Textfestsetzungen des Bebauungsplanes wider.

Als realistisches Szenario wird ein Einkaufszentrum bestehend aus einem SB-Warenhaus mit 4.110 qm Lebensmittel-Verkaufsflächen, 730 qm Getränkemarkt sowie 2.960 qm Nonfood-Verkaufsflächen angenommen. Eine vorgelagerte Shopzone (Ladenpassage) soll nach aktuellem Planungsstand mit Gastronomieflächen sowie Apotheke, Optiker, Blumengeschäft und Schlüsseldienst u.ä. ausgestattet werden. Laut Abstimmung mit der Stadt Neunkirchen sind die Sortimentsgruppen Bekleidung, Lederwaren sowie Schuhe in der Ladenpassage ausgeschlossen. Die Verkaufsflächen der Ladenpassage sind in die jeweiligen Sortimentssummen eingerechnet. Das Vorhaben bietet insgesamt 7.800 qm Verkaufsfläche an. Die Gastronomie wird nicht als Einzelhandelstätigkeit eingestuft, so dass die entsprechenden Flächen hier nicht berücksichtigt werden.

Die städtebaulichen und landesplanerischen Auswirkungen des Vorhabens beziehen sich auf den Planfall, der auf den maximal möglichen Verkaufsflächengrößen der einzelnen Sortimentsgruppen beruht.

Die notwendigen kumulierenden Berechnungen zur Ermittlung der Umsatzerwartung bei Vollaussnutzung der jeweils maximal zulässigen Verkaufsflächen je Sortiment basieren auf der realitätsnahen und im Raumordnungsverfahren verwendeten Vorhabenplanung. So beziehen sich auch alle summarischen Darstellungen der Umsatzumlenkungen (Sortimentszusammenfassungen) auf die mit insgesamt 7.800 qm Verkaufsfläche dimensionierte Vorhabenplanung.

Zur Beurteilung der Umsatzerwartung des Vorhabens wählt der Fachgutachter eine Worst-Case-Raumleistung von 5.850 €/qm, welche tatsächlich einen Spitzenwert im regionalen Umfeld darstellt, der mit dem geplanten Vorhaben in Neunkirchen voraussichtlich nicht oder kaum zu erzielen sein wird. Dieser Wert liegt deutlich oberhalb der durchschnittlichen Branchenwerte in Deutschland (um ca. 21% höher). Auch der Globus-Durchschnitt wird durch das Vorhaben um rund 10,1% übertroffen. Der Unterschied zwischen den Umsatzerwartungen im regular und im worst case ist erheblich. Der worst case geht von einem Mehrumsatz von insgesamt 21% aus.¹³ Daher ist der angenommene regular case der voraussichtlich realitätsnähere, der worst case allerdings der für die Beurteilung maßgebliche.

Die Ermittlung der Umsatzherkunft basiert auf der Umsatzerwartung des realistischen Szenarios des Vorhabenträgers (vergl. Anhang der Auswirkungsanalyse). Das geplante Vorhaben wird rund 39,5% seines Umsatzes aus der Zone 1, der Stadt Neunkirchen generieren. Damit wäre ein Marktanteil des Vorhabens im worst case von rund 7,0% in Neunkirchen verbunden. Weitere rund 35,8% werden von Verbrauchern im mittelzentralen Versorgungsbereich stammen. Hier dürfte der Marktanteil des Vorhabens im worst case rund 3,9 % betragen. Die ermittelten Marktanteile zeigen, dass eine Marktdominanz durch das Vorhaben sowohl in der Stadt Neunkirchen als auch im mittelzentralen Verflechtungsbereich nicht zu erwarten und somit die Angebotsvielfalt im Einzugsbereich nicht gefährdet ist. Die Marktanteile ermöglichen auch eine Beurteilung, inwieweit die berechnete Herkunft der Umsätze realistisch berechnet wurde. Zu hohe Marktanteile würden auf eine zu hohe Umsatzgenerierung im betrachteten Gebiet hindeuten¹⁴. Dies ist hier eindeutig nicht der Fall.¹⁵

Die bereits beschriebene Dichte des Globus Filialnetzes im Saarland und in Rheinland-Pfalz führt zu einer Einschränkung der Ausdehnung des Einzugsbereiches des Vorhabenstandortes. Trotzdem lassen sich Überschneidungen der Einzugsbereiche des Vorhabenstandortes

¹³ (Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH, 13.11.2019); S. 64

¹⁴ Die kartographische Darstellung der Überschneidungen der Einzugsbereiche der bestehenden Globus-Standorte mit dem Vorhaben zeigt Marktanteile in der jeweiligen Zone 1 von mehr als 30%. Vor diesem Hintergrund sind knapp 7% Marktanteil in der Stadt Neunkirchen (Zone 1), angesichts des dortigen Wettbewerbs, als realistisch zu bewerten

¹⁵ (Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH, 13.11.2019); S. 64 f

und der vorhandenen Märkte in St. Wendel, Homburg-Einöd und Saarbrücken-Güdingen nicht vermeiden. Diese Überschneidungen führen zu Umsatzverlusten, die sich entweder in den benachbarten Globus-Märkten oder in der Umsatzerwartung des Vorhabens niederschlagen. Die Folge ist eine Abweichung des umverteilungsrelevanten Umsatzes von der ermittelten Umsatzerwartung des Vorhabens. Wegen der Nachvollziehbarkeit der Berechnungen wird von einem stabilen Vorhabenumsatz ausgegangen¹⁶. Die von der Überschneidung betroffenen Standorte werden im Rahmen der Berechnungen des worst case die entsprechenden Überschneidungsverluste tragen. Methodisch macht es keinen Unterschied wo die erwarteten Überschneidungsverluste verrechnet werden.¹⁷

Im Ergebnis der Auswirkungsanalyse kommt der Gutachter zu dem Schluss, dass das Vorhaben zur Ansiedlung eines SB-Warenhauses in der Innenstadt von Neunkirchen der Verbesserung der Angebotsstrukturen in Neunkirchen und der Steigerung der Angebotsattraktivität für die eigene Bevölkerung und der Bevölkerung im Einzugsbereich des Mittelzentrums dient. Eine erhebliche Frequenz- und Attraktivitätserhöhung der Innenstadt wird erwartet.

Das Projekt bietet den Verbrauchern in Neunkirchen innerhalb der Innenstadt und damit bestens erreichbar für die Verbraucher eine weitgehend autogebundene, großflächige und attraktive Angebotskonzentration an einem aus absatzwirtschaftlicher Sicht gut gelegenen Standort. Aus städtebaulicher Sicht könnte der Standort, unter den gegebenen Verhältnissen, nicht besser sein.

Die landesplanerische Beurteilung ergibt folgendes Bild:

Das **Konzentrationsgebot** (Ziffer 42 des LEP-Siedlung) wird durch das Projekt eingehalten. Das Mittelzentrum Neunkirchen ist laut Landesentwicklungsplan für die Ansiedlung großflächigen Einzelhandels geeignet.

Das **Kongruenzgebot** (Ziffer 44 des LEP-Siedlung) wird trotz der Verkaufsflächengröße durch das Projekt eingehalten. Die Umsatzherkunft des Vorhabens belegt (vergleiche Kapitel 2.3.3), dass der überwiegende Teil des Umsatzes aus dem mittelzentralen Verflechtungsbereich der Stadt Neunkirchen generiert wird. Rund 75 % des Umsatzes stammen aus diesem Bereich. 25% werden aus Gebieten, die über den mittelzentralen Verflechtungsbereich hinausgehen, erzielt. Aufgrund der Dominanz des mittelzentralen Verflechtungsbereiches bei der Umsatzgenerierung kann das Kongruenzgebot als erfüllt bewertet werden.

Das **Beeinträchtigungsverbot** (Ziffer 45 des LEP-Siedlung) wird durch das Projekt eingehalten.

Eine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungskerns bzw. der städtebaulich-funktionalen Zentren wird regelmäßig vermutet, wenn aufgrund des durch den Betrieb des Einzelhandelsprojekts verursachten Kaufkraftabflusses Geschäftsaufgaben drohen, die die städtebauliche Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstandorte beschädigen. Aus der Rechtsprechung und diversen Grundlagenstudien¹⁸ ergeben sich Anhaltspunkte für Grenzwerte, die bei zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten einen Umsatzverlust von 10% und bei nicht zentrenrelevanten und nicht nahversorgungsrelevanten Sortimenten von 20% nahelegen. Allerdings handelt es sich hier nicht um fixe Grenzwerte, die in jedem Falle heranzuziehen sind. Für jeden Einzelfall sind die Verträglichkeitsgrenzen gutachterlich neu zu bewerten. Im Falle von Neunkirchen und den umliegenden Zentren spricht aufgrund der guten Bestandsausstattung und der Stabilität der vorhandenen Einkaufslagen in der Region nichts dagegen, die häufig verwendete

¹⁶ Bei der Ermittlung der regular case Umsatzerwartung sind Überschneidungsverluste des Vorhabens berücksichtigt. Im worst case wurden sie weitgehend ignoriert.

¹⁷ (Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH, 13.11.2019); S. 65 f.

¹⁸ (Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH, 13.11.2019)

Verträglichkeitsgrenze von 10% anzuwenden. Darüber hinaus sind insbesondere die Non-food-Umsätze des Vorhabens so gering, dass aufgrund der Streuwirkung durch die Größe des Einzugsbereiches in einzelnen zentralen Versorgungsbereichen eher geringe Umsatzverluste zu erwarten sind.

Darüber hinaus erfolgt in der Auswirkungsanalyse im Einzelfall eine konkrete städtebauliche Betrachtung der jeweiligen örtlichen Situation in den betroffenen Gemeinden

Die Umsatzumverteilungen für das geplante SB-Warenhaus in Neunkirchen werden für den Food-Bereich und den Nonfood-Bereich getrennt geprüft.

Für das Gesamtprojekt ergeben sich keine Umsatzumlenkungen, die in die Nähe der kritischen Grenze von 10% Umsatzverlusten in einem Ort, bzw. zentralem Versorgungsbereich kommen. Maximal um die 8,7% der Food-Umsätze werden im worst case in Neunkirchen umgelenkt. Es folgen Friedrichsthal, Ottweiler, Merchweiler und Illingen mit Umsatzverlusten zwischen 5,9% und 8,1%. Der neu eröffnete, zentral gelegene Rewe Markt in Illingen hat bei den Berechnungen Berücksichtigung gefunden¹⁹. Die absolut höchsten Umsatzverluste haben die Einzelhandelslagen in Neunkirchen zu verkraften. Hier werden im worst case 12,0 Mio. € umverteilt. Das entspricht einem Anteil von knapp 26% der gesamten Umsatzerwartung. An zweiter Stelle sind die Anbieter innerhalb der Zone 3 zu nennen, auf die weitere 20,0 Mio. € im worst case entfallen. Somit werden von 45,6 Mio. € worst-case-Umsatzerwartung nur noch 18,9 Mio. € im mittelzentralen Verflechtungsbereich von Neunkirchen umverteilungsrelevant. Diese verteilen sich dann je nach Wettbewerbsstärke, Distanz und Standortlage auf die umliegenden betroffenen Gemeinden. Die methodische Grundlage für die Modellberechnung der Umsatzumverteilung ist im Anhang eigens erläutert. In den übrigen Städten und Gemeinden des Umlandes liegen die Umlenkungsquoten meist unterhalb der 9%-Marke, oft weit darunter. Ein großer Teil der Umsatzverluste geht wiederum an die Globus-Standorte in St. Wendel, Homburg-Einöd und Saarbücken-Güdingen. Tendenziell nehmen die Umsatzumlenkungsquoten mit der Distanz zum Vorhabenstandort ab, so dass letztlich die höchsten Umverteilungsquoten in der Stadt Neunkirchen und den Gemeinden des mittelzentralen Verflechtungsbereiches zu finden sind. Städtebauliche Auswirkungen sind in den Gemeinden der Zone 2 und 3 aufgrund der insgesamt geringen Umsatzumlenkungsquoten auszuschließen. Eine spürbare Konkurrenzwirkung wird jedoch in diesen Gemeinden messbar sein. Sie wird allerdings für die dortigen Versorgungsstrukturen, die nahezu ausschließlich durch leistungsstarke Filialisten in den Nahversorgungslagen und Ortszentren gebildet werden, verkraftbar sein. Die im Rahmen der Analyse erwähnten, aufgrund ihrer geringen Größe nicht mehr marktfähigen Kleinanbieter in den Ortsteilen der Gemeinden werden weniger betroffen sein, da hier ohnehin bereits die Hauptversorgung über andere großflächige Filialisten in den Hauptorten der Gemeinden erfolgt. Negative Wirkungen auf die Umsätze des täglichen Bedarfs oder der weniger mobilen Verbraucher in Ortsteilen sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten, da eine räumliche Umorientierung dieser Verbrauchertypen auszuschließen ist. Insofern bleibt die derzeitige Lebensgrundlage solcher Märkte auch mit der Realisierung des Vorhabens in Neunkirchen weitgehend erhalten. Trotzdem ist bei eventuell anstehenden Generationswechseln mit der Aufgabe solche Betriebsformen zu rechnen.

Die städtebaulichen und absatzwirtschaftlichen Wirkungen der Foodsortimente des Vorhabens werden innerhalb von Neunkirchen den stärksten Wettbewerb erzeugen, der jedoch keine städtebauliche Dimension in Form von Einschränkungen der Versorgungsstrukturen verursachen wird. Im Umland sind die Umsatzumlenkungen noch geringer und stoßen auf wettbewerbsfähige Versorgungsstrukturen, die diese zusätzlichen Konkurrenzwirkungen kompensieren werden. Die absolut höchsten Umsatzumlenkungen werden bei der Worst-Case-Analyse der Nonfood-Sortimente in Neunkirchen und an den drei Überschneidungsstandorten von Globus, einschließlich der Außenstadt von Homburg, zu erwarten sein. In Neunkirchen wird die Umverteilung 3,7 Mio. € betragen. Weitere 1,4 Mio. € gehen zu Lasten der Globus Standorte

¹⁹ (Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH, 13.11.2019)

in St. Wendel, Homburg-Einöd und Saarbrücken-Güdingen. So verbleiben 5,6 Mio. € Nonfood Umsätze, die in den übrigen Gemeinden des Umlandes umverteilt werden. Hier ist die Ausstattung mit Ausnahme der Mittelzentren Homburg und St. Ingbert vergleichsweise gering, so dass bei teilweise sehr niedrigen absoluten Umsatzumlenkungen leicht höhere Umlenkungsquoten erreicht werden. Diese liegen allerdings in Schiffweiler, Merchweiler, Illingen, Spiesen-Elversberg und Friedrichsthal unterhalb von 2,5% und somit immer noch deutlich unterhalb der als kritisch definierten Grenze von 10%. In allen anderen Gemeinden liegen die Umlenkungsquoten so niedrig, dass städtebauliche Wirkungen, ja sogar spürbare Konkurrenzwirkung auszuschließen ist.

Die ermittelten Umsatzumlenkungen der Nonfood-Sortimente, die das Vorhaben in Neunkirchen im Einzelhandel Neunkirchens und der umliegenden Städte und Gemeinde verursacht, liegen durchweg in Größenordnungen, die städtebauliche Wirkungen ausschließen. Dies trifft auch für jede einzelne Sortimentsgruppe der Nonfood-Gruppe zu.

Zudem ist eine Gefährdung der vorhandenen Nahversorgungsstrukturen in Neunkirchen (Mittelzentrum) aufgrund der Ansiedlung des geplanten SB-Warenhauses nicht zu erwarten. Die beiden anderen **Mittelzentren** Homburg und St. Ingbert sind ebenfalls von Umsatzumlenkungen betroffen, die allerdings deutlich niedriger liegen als in Neunkirchen. Hier ist eine städtebauliche Relevanz der Umsatzumlenkungen somit auszuschließen. Die Wettbewerbswirkungen werden, mit Ausnahme der Umsatzumlenkungen zwischen dem Globus Standort in Homburg Einöd und dem Vorhaben, eher niedrig sein.

Die erwarteten Umsatzumlenkungen des Globus-Vorhabens in Neunkirchen verteilen sich auf fünfzehn **Grundzentren**, die alle über eine funktionsfähige Grundausstattung in der Nahversorgung verfügen. In keinem Fall übersteigen die Umsatzumlenkungen die Größenordnung von 8%, was weit entfernt von dem unterstellten abwägungsrelevanten Schwellenwert von 10% liegt.

Das **städtebauliche Integrationsgebot** (Ziffer 46 des LEP-Siedlung) wird durch die Lage innerhalb des zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt Neunkirchens erfüllt.

Der Standort des Vorhabens ist aufgrund seiner Umgebungsnutzung und Lage im Stadtgebiet als siedlungsintegriert zu betrachten. Eine Standortintegration in den Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt ist gegeben, da das Plangelände innerhalb der aktuellen Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt liegt. Aufgrund der guten Anbindung fördert der Standort Synergien zugunsten des übrigen Einzelhandels innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt.

Aus städtebaulicher Sicht sind entsprechend §11 Abs. 3 BauNVO negative Auswirkungen auf die Versorgungsfunktion der zentralen Versorgungsbereiche in Neunkirchen und den umliegenden zentralen Orten ebenso ausgeschlossen, wie auf die verbrauchernahe Versorgung in den Stadt- und Ortsteilen der untersuchten Städte und Gemeinden.

Das geplante Projekt in der Innenstadt Neunkirchen ist mit der geplanten Dimensionierung als städtebaulich und landesplanerisch verträglich einzustufen.

Die Ergebnisse des raumordnerischen Bescheides vom 05.12.2019 werden unter Kapitel 6.3.1 dargelegt.

9.3 Auswirkungen auf die Umwelt

Die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt werden umfänglich im Umweltbericht dargelegt.

9.3.1 Mensch: Schalltechnische Belange

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung werden die Belange des Schallschutzes berücksichtigt. Als Grundlage für die Abwägung der Belange des Schallschutzes im Bebauungsplanverfahren wurden die nachfolgend dargestellten Belange detaillierte untersucht und bewertet:

1. Auswirkungen auf die Gewerbelärmverhältnisse an der an das Plangebiet angrenzenden Bebauung, Gewerbelärmeinwirkungen in der Umgebung sind insb. zu erwarten durch KFZ-Verkehre auf dem Gelände, Parkvorgänge, LKW-Andienungen und Ladevorgänge sowie Betriebsgeräusche,
2. Die direkten und indirekten Wirkungen der Planungen auf die Verkehrslärmverhältnisse in der Umgebung des Plangebiets durch Vergleich der Verkehrslärmverhältnisse in den Untersuchungsfällen Ist-Fall, Prognose-Nullfall und Planfall.

Im Ergebnis stellt der Fachgutachter²⁰ wie folgt fest:

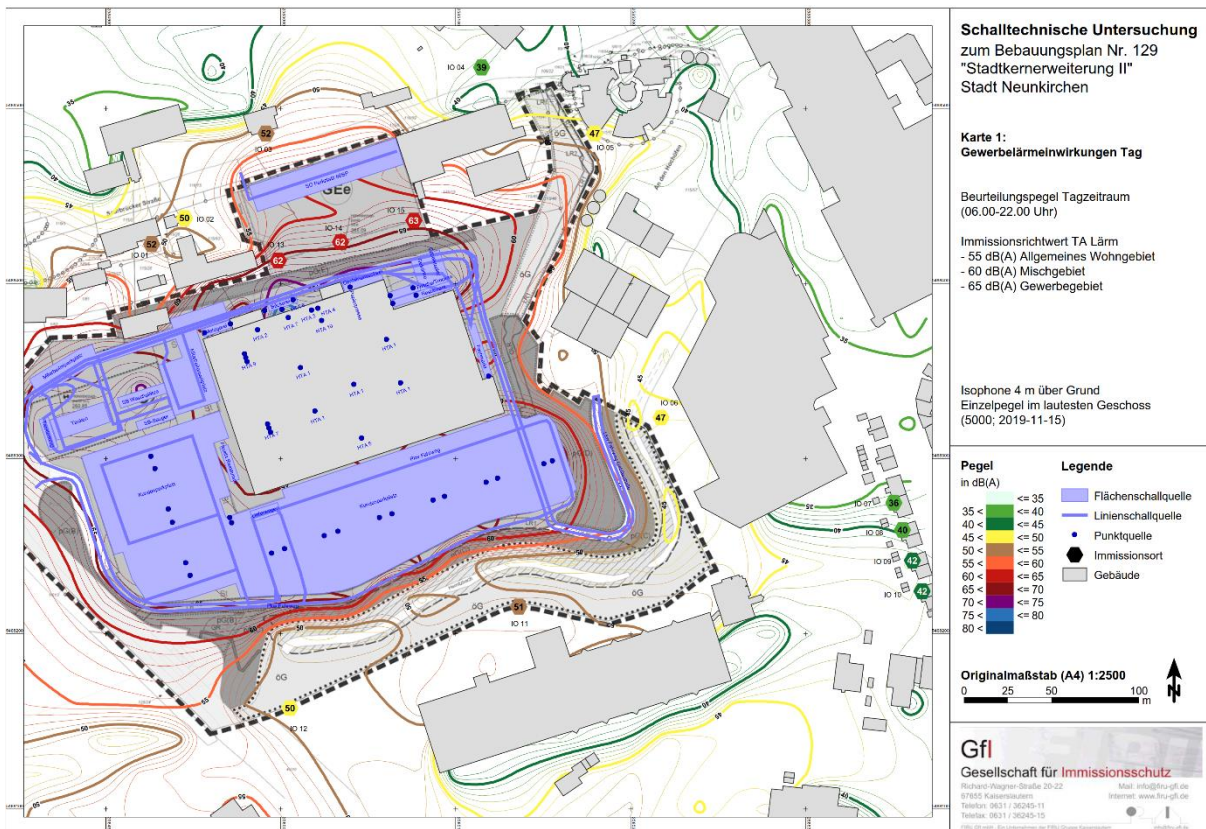
9.3.1.1 Gewerbelärmeinwirkungen:

Die Berechnung der zu erwartenden Gewerbelärmeinwirkungen in der Umgebung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans durch die geplanten Nutzungen erfolgt nach DIN ISO 9613-2 auf der Grundlage der o.a. Emissionspegel durch Simulation der Schallausbreitung in einem digitalen Geländemodell (DGM). Das DGM enthält alle für die Berechnung der Schallausbreitung erforderlichen Angaben (Lage von Schallquellen und Immissionsorten, Höhenverhältnisse, Schallhindernisse im Ausbreitungsweg, schallreflektierende Objekte usw.). Für eine Prognose „auf der sicheren Seite“ werden alle Flächen auf dem Schallausbreitungsweg mit Ausnahme der im Bebauungsplan als Grünflächen festgesetzten Fläche als schallharte Flächen mit einem Bodenfaktor von $G = 0$ gemäß DIN ISO 9613-2 berücksichtigt. Für die maßgeblichen Immissionsorte an der Bebauung entlang der Königstraße und entlang der Saarbrücker Straße werden die Gewerbelärmeinwirkungen in Einzelpunktberechnungen geschossweise berechnet. Zusätzlich werden flächige Rasterberechnungen für ein Punkteraster in einer Höhe von 4 m über Grund durchgeführt. Die Lage der Immissionsorte und Schallquellen sowie die Berechnungsergebnisse sind in Karte 1 für den Tagzeitraum dargestellt. Aufgrund der Lage der Immissionsorte und der zu erwartenden Betriebsvorgänge im Nachtzeitraum werden für die ungünstigste Nachtstunde zwei getrennte Szenarien für unterschiedliche Nachtstunden berechnet. Bei den Berechnungen werden für die beiden Szenarien folgende Betriebsvorgänge angesetzt:

- eine Lkw Andienung an der Laderampe „Frische“ ohne Betrieb eines Lkw-Kühlaggregats, eine Anlieferung per Lieferwagen am Haupteingang, 30 Pkw-Fahrten und Parkbewegungen auf dem Mitarbeiterparkplatz, 20 Ausparkvorgänge mit entsprechenden Abfahrten von Kunden-Pkw auf dem Kundenparkplatz, 20 Tankvorgänge und Pkw-Fahrten an der SB-Tankstelle, Betrieb der haustechnischen Anlagen auf dem Dach
- eine Lkw-An- und Abfahrt zu/von der Gebläsehalle, eine Anlieferung per Lieferwagen am Haupteingang, 30 Pkw-Fahrten und Parkbewegungen auf dem Mitarbeiterparkplatz, 20 Ausparkvorgänge mit entsprechenden Abfahrten von Kunden-Pkw auf dem Kundenparkplatz, 20 Tankvorgänge und Pkw-Fahrten an der SB-Tankstelle, Betrieb der haustechnischen Anlagen auf dem Dach

²⁰ (FIRU GfU - Gesellschaft für Immissionsschutz mbH, 19. November 2019)

Abbildung 9: Karte 1: Gewerbelärmeinwirkungen Tag



Der Fachgutachter beurteilt die Gewerbelärmeinwirkungen an den nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen entsprechend der Darstellungen im Flächennutzungsplan und Festsetzungen in Bebauungsplänen anhand der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Gewerbelärmeinwirkungen in Allgemeinen Wohngebieten von 55 dB(A) am Tag und 40 dB(A) in der ungünstigsten (lautesten) Nachtstunde bzw. für Misch- und Kerngebiete von 60 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der ungünstigsten (lautesten) Nachtstunde bzw. für Gewerbegebiete von 65 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der ungünstigsten (lautesten) Nachtstunde.

Abbildung 10: Karte 2 Gewerbelärmeinwirkungen Nach Szenario 1 – Lkw-Frische

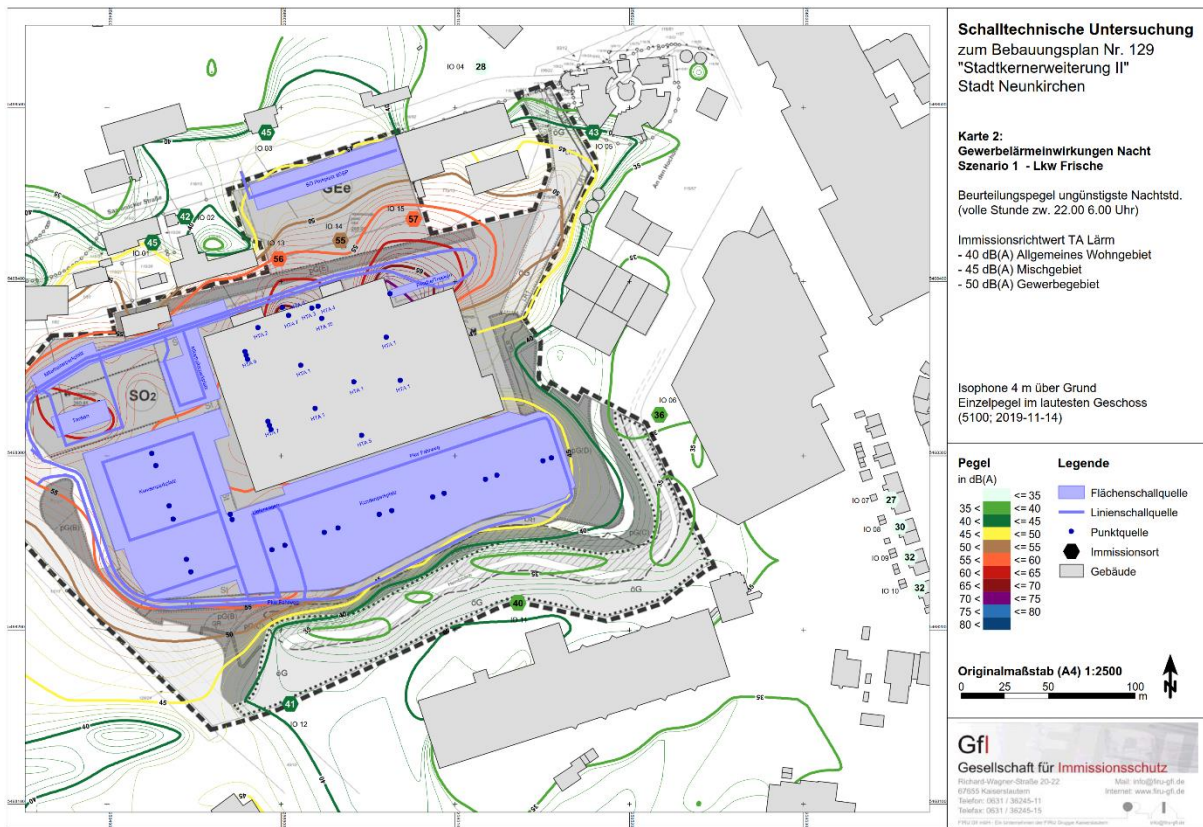
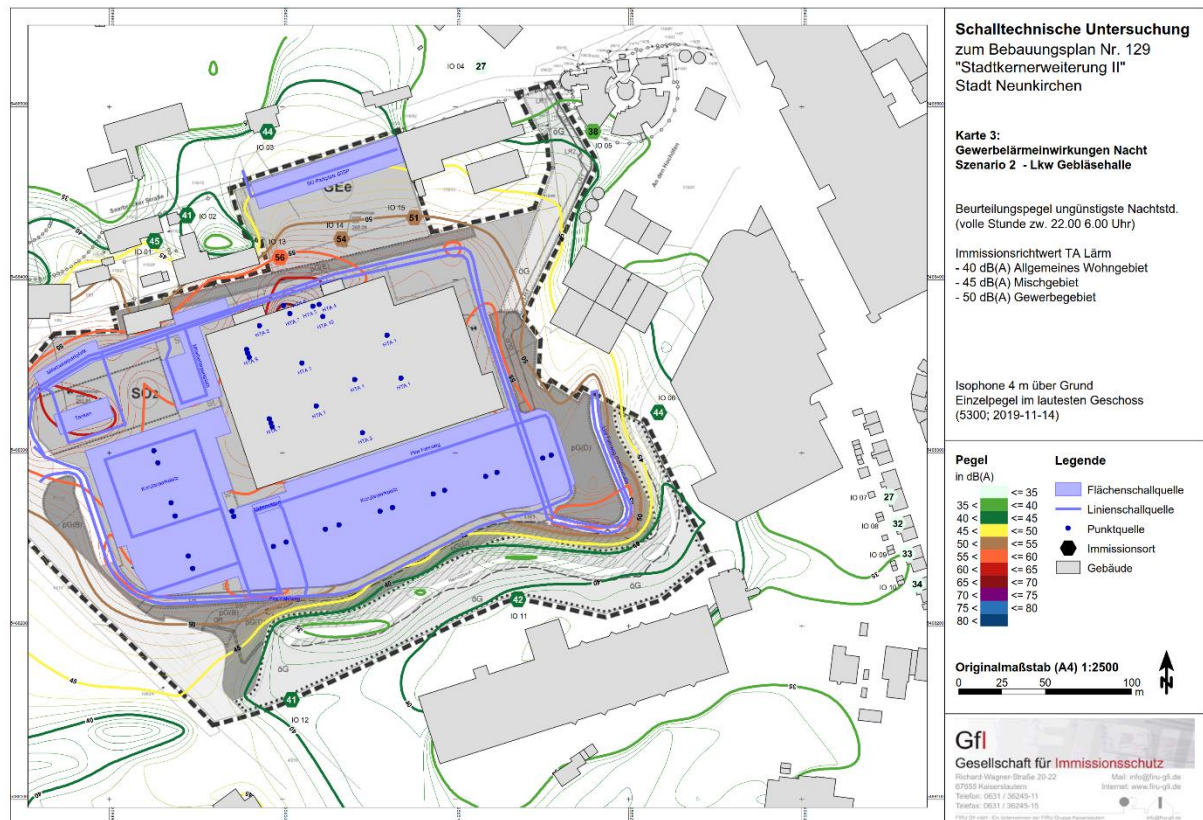


Abbildung 11: Karte 3 Gewerbelärmeinwirkungen Nach Szenario 2 – Lkw-Gebläsehalle



Die im Fachgutachten angesetzten Betriebsvorgänge und Emissionsansätze führen am Tag am nächstgelegenen maßgeblichen Immissionsort innerhalb eines Mischgebiets am Gebäude Saarbrücker Straße 2 (IO 01) zu Gewerbelärmbeurteilungspegeln von bis zu 52 dB(A) (vgl. Abbildung 9).

Der Immissionsrichtwert Tag für Mischgebiete von 60 dB(A) wird um mehr als 6 dB(A) unterschritten.

Am nächstgelegenen Immissionsort innerhalb eines festgesetzten Allgemeinen Wohngebiets (IO 09/IO 10 Königstraße) wird ein Gewerbelärmbeurteilungspegel von 42 dB(A) prognostiziert.

Der Immissionsrichtwert tags der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) wird um mehr als 10 dB(A) unterschritten.

Die Gewerbelärmzusatzbelastung an den maßgeblichen Immissionsorten in der Umgebung des Plangebiets innerhalb festgesetzter Mischgebiete und Allgemeiner Wohngebiete ist im Tagzeitraum gemäß Punkt 3.2 der TA Lärm als nicht relevant zu beurteilen. An den maßgeblichen Immissionsorten entlang der südlichen Baugrenze im geplanten Gewerbegebiet werden Gewerbelärmeinwirkungen von bis zu 63 dB(A) berechnet.

Der Immissionsrichtwert tags der TA Lärm für Gewerbelärmeinwirkungen in Gewerbegebieten von 65 dB(A) wird eingehalten.

Für die Beurteilung der Gewerbelärmeinwirkungen in der ungünstigsten Nachtstunde werden zwei Szenarien untersucht. Durch organisatorische Maßnahmen ist sicherzustellen, dass innerhalb des Plangebiets nicht in derselben Nachtstunde ein Lkw am Warenhaus anliefert und ein Lkw über das Gelände zur Gebläsehalle fährt.

Im *Szenario 1* werden die Gewerbelärmeinwirkungen durch eine Lkw-Anlieferung an der Laderampe „Frische“ mit einer Entladung von 33 Paletten über eine Innenrampe mit Torrandabdichtung, eine Anlieferung per Lieferwagen am Haupteingang, 30 Pkw-Fahrten und Parkbewegungen auf dem Mitarbeiterparkplatz, 20 Ausparkvorgänge und Abfahrten auf dem Kundenparkplatz, 20 Tankvorgänge an der SB-Tankstelle sowie durch den Betrieb der haustechnischen Anlagen auf dem Dach des Warenhauses prognostiziert. Es wird davon ausgegangen, dass in diesem Zeitraum keine weiteren Betriebsvorgänge auf dem Betriebsgelände stattfinden und das Lkw-Kühlaggregat nicht in Betrieb ist. Am nächstgelegenen Immissionsort am Gebäude Saarbrücker Straße 2 (IO 01) innerhalb eines Mischgebiets werden Gewerbelärmeinwirkungen von bis zu 45 dB(A) berechnet. Der Immissionsrichtwert der TA Lärm von 45 dB(A) wird eingehalten. Im Allgemeinen Wohngebiet entlang der Königstraße wird der Immissionsrichtwert von 40 dB(A) um mindestens 6 dB(A) unterschritten. Im geplanten Gewerbegebiet ist das Wohnen und somit im Nachtzeitraum schutzbedürftige Nutzungen ausgeschlossen. In den an den Geltungsbereich des Bebauungsplans südlich angrenzenden Gewerbegebieten werden Gewerbelärmeinwirkungen von bis zu 41 dB(A) berechnet.

Der Immissionsrichtwert tags der TA Lärm für Gewerbelärmeinwirkungen in Gewerbegebieten von 50 dB(A) wird um mehr als 6 dB(A) unterschritten.

In *Szenario 2* werden die Gewerbelärmeinwirkungen durch eine Lkw-An- und Abfahrt zu/von der Gebläsehalle, eine Anlieferung per Lieferwagen am Haupteingang, 30 Pkw-Fahrten und Parkbewegungen auf dem Mitarbeiterparkplatz, 20 Ausparkvorgänge und Abfahrten auf dem Kundenparkplatz, 20 Tankvorgänge an der SB-Tankstelle und durch den Betrieb der haustechnischen Anlagen auf dem Dach prognostiziert. Die genannten Betriebsvorgänge führen am maßgeblichen Immissionsort im Mischgebiet IO 01 Saarbrücker Straße 2 zu Gewerbelärmeinwirkungen von 45 dB(A). Der Immissionsrichtwert der TA Lärm von 45 dB(A) wird eingehalten. Am Immissionsort IO 6 an der Baugrenze des Saarpark-Centers betragen die Gewerbelärmeinwirkungen bis zu 44 dB(A). Der Immissionsrichtwert für Mischgebiete von 45 dB(A) wird eingehalten. An den maßgeblichen Immissionsorten IO 08 bis IO 10 innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebiets werden Gewerbelärmeinwirkungen von bis zu 34 dB(A) berechnet.

Der Immissionsrichtwert nachts der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete von 40 dB(A) wird um mindestens 6 dB(A) unterschritten. An der Baugrenze des südlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplans angrenzenden Gewerbegebiets wird der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Gewerbegebiete um mindestens 6 dB(A) unterschritten.

Gewerbelärmvorbelastung

Im Tagzeitraum ist an den Immissionsorten in Mischgebieten und Allgemeinen Wohngebieten *keine Gewerbelärmvorbelastung* zu berücksichtigen, da durch die angesetzten, zu erwartenden Betriebsvorgänge an den nächstgelegenen Immissionsorten die Immissionsrichtwerte der TA Lärm um mehr als 6 dB(A) unterschritten werden und damit diese Geräuscheinwirkungen gemäß Punkt 3.2 der TA Lärm als nicht relevant zu beurteilen sind. An den Immissionsorten entlang der südlichen Baugrenze des geplanten Gewerbegebiets beträgt die Gewerbelärmzusatzbelastung 63 dB(A). An diesen Immissionsorten ist davon auszugehen, dass die Gewerbelärmeinwirkungen durch den Betrieb des geplanten SB-Warenhauses bestimmt werden und eine mögliche Gewerbelärmvorbelastung nicht zur Überschreitung des Immissionsrichtwerts für Gewerbegebiete führt. Im Nachtzeitraum wurde aufgrund der unterschiedlichen Lage der Geräuschquellen zu den Immissionsorten und der unterschiedlichen Betriebsvorgänge in den einzelnen Nachtstunden eine getrennte Betrachtung der Gewerbelärmeinwirkungen für die beiden Szenarien Anlieferung am Warenhaus und Anlieferung an der Gebläsehalle durchgeführt.

In Szenario 1 beträgt die Gewerbelärmzusatzbelastung am Immissionsort IO 01 45 dB(A). Der Immissionsrichtwert der TA Lärm von 45 dB(A) wird eingehalten. Bei Lärmkonflikten aufgrund der Gewerbelärmgesamtbelastung (Vorbelastung + Zusatzbelastung) im Nachtzeitraum kann im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch zusätzliche schallmindernde Maßnahmen an der Quelle oder auf dem Schallausbreitungsweg sichergestellt werden, dass die Gewerbelärmzusatzbelastung den Immissionsrichtwert am Immissionsort IO 01 um mindestens 6 dB(A) unterschreitet.

An den maßgeblichen Immissionsorten innerhalb festgesetzter Allgemeiner Wohngebiete liegt die Gewerbelärmzusatzbelastung mindestens 6 dB(A) unter dem Immissionsrichtwert der TA Lärm und ist damit als nicht relevant zu beurteilen.

Die Ermittlung einer Gewerbelärmvorbelastung an diesen Immissionsorten kann daher entfallen.

In Szenario 2 beträgt die Gewerbelärmzusatzbelastung am Immissionsort IO 01 im Mischgebiet 45 dB(A). Der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Mischgebiete wird eingehalten.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens kann durch zusätzliche schallmindernde Maßnahmen an den Schallquellen oder auf dem Schallausbreitungsweg sichergestellt werden, dass die Gewerbelärmzusatzbelastung den Immissionsrichtwert am Immissionsort IO 01 um mindestens 6 dB(A) unterschreitet.

Auch unter Berücksichtigung der Lkw- Fahrt von und zur Gebläsehalle unterschreitet an den maßgeblichen Immissionsorten innerhalb festgesetzter Allgemeiner Wohngebiete die Gewerbelärmzusatzbelastung den Immissionsrichtwert der TA Lärm um mindestens 6 dB(A) und ist damit als nicht relevant zu beurteilen. Die Ermittlung einer Gewerbelärmvorbelastung an diesen Immissionsorten kann daher entfallen.

Fazit

Durch bauliche und organisatorische Maßnahmen kann sichergestellt werden, dass die Gewerbelärmzusatzbelastung durch die geplanten Nutzungen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans die Immissionsrichtwerte der TA Lärm in der ungünstigsten Nachtstunde an allen maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 6 dB(A) unterschreitet und somit nicht relevant im Sinne der TA Lärm zu beurteilen ist. Die konkrete Darstellung möglicherweise notwendiger Schallschutzmaßnahmen an der Quelle oder auf dem Schallausbreitungsweg kann im Rahmen des Genehmigungsverfahrens abschließend beurteilt werden.

9.3.1.2 Verkehrslärmeinwirkungen

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung werden die Auswirkungen der Planung auf die Verkehrslärmverhältnisse entlang bestehender Straßen in der Umgebung des Plangebiets (Verkehrslärmfernwirkungen) in Anlehnung an die Kriterien der 16. BImSchV (§1 Abs. 2, 16. BImSchV) zur wesentlichen Änderung von Straßen und Schienenwegen beurteilt.

Im vorliegenden Fall ist bereits die bestehende Verkehrslärmbelastung – ohne Umsetzung der Planung - entlang der Königstraße im Bereich von 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht, sodass bereits marginale Pegelerhöhungen, die akustisch nicht wahrnehmbar sind, relevant sind. Die vorliegende Situation wird somit vom Plangeber als wesentlich erkannt und in die Abwägung eingestellt. Geeignete Maßnahmen zur Kompensation wurden im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung definiert und wie folgt dargelegt in die Planung eingestellt.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden zur Ermittlung der Auswirkungen des Zusatzverkehrs auf die Verkehrslärmverhältnisse die Verkehrslärmemissionspegel für den Fall ohne Verwirklichung der Planung (Prognose-Nullfall) und den Fall nach Realisierung der Planung (Prognose-Planfall) gegenübergestellt.

Die Verkehrslärmeinwirkungen durch den Kfz-Verkehr auf den Straßen in der Umgebung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans werden auf Grundlage der vom Verkehrsgutachterbüro Kohns Plan GmbH übermittelten prognostizierten Verkehrszahlen für den Prognose-Null- und Prognose-Planfall gemäß RLS-90 berechnet.

Beurteilung

Die Beurteilung der durch die Planung zu erwartenden Veränderungen der Verkehrslärmverhältnisse auf bestehenden Straßen erfolgt in Anlehnung an die Kriterien der 16. BImSchV und in Anlehnung an die Kriterien unter Punkt 7.4 der TA Lärm.

Am Tag sind durch den vorhabenbedingten Zusatzverkehr keine Verkehrslärmpegelerhöhungen zu erwarten.

Im Nachtzeitraum führt der durch das Vorhaben zu erwartende Zusatzverkehr im Prognose-Planfall gegenüber dem Prognose-Nullfall an den Immissionsorten entlang des Straßenabschnitts F2 (Königstraße) im **Nachtzeitraum zu geringfügigen Pegelerhöhungen von bis zu 0,1 dB(A)** (vgl. Abbildung 14).

Abbildung 12: Karte 4: Verkehrslärmwirkungen Nullfall

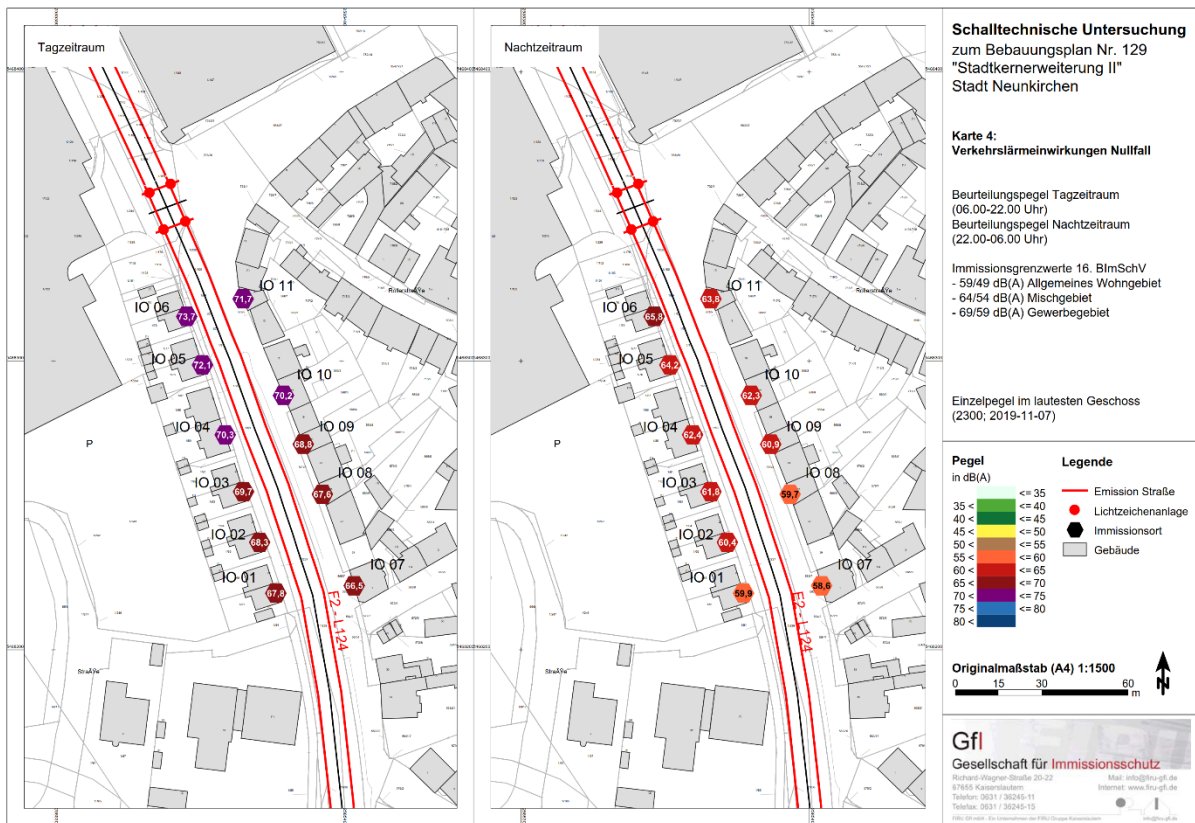


Abbildung 13: Karte 5: Verkehrslärmwirkungen Planfall

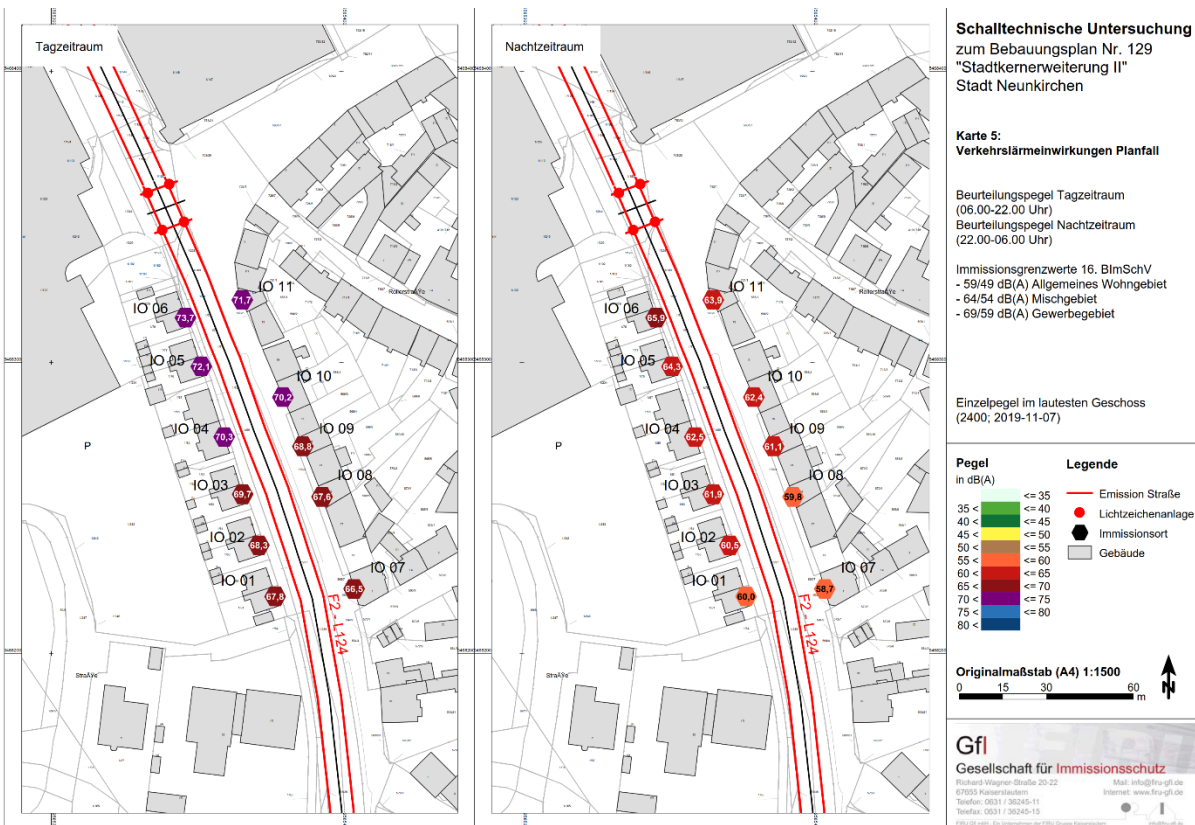
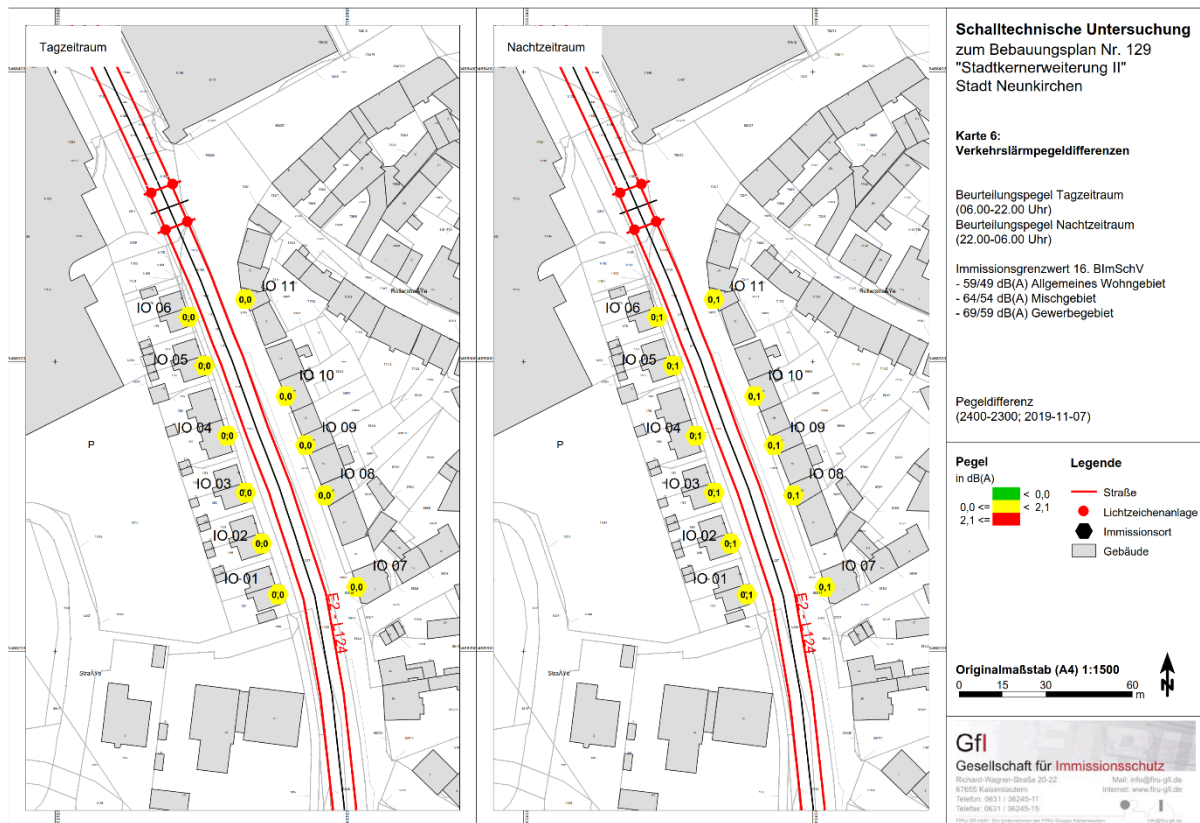


Abbildung 14: Karte 6 Verkehrslärmpegeldifferenzen



Trotz der geringfügigen Erhöhung der Verkehrslärmpegel im Nachtzeitraum wird diese vom Plangeber als wesentlich erkannt, da bereits im Prognose-Nullfall Pegel im Bereich von 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht vorliegen. Somit muss darauf verwiesen werden, dass von Verkehrslärmeinwirkungen oberhalb von 60 dB(A) in der Nacht bei gleichzeitiger Pegelerhöhung ausschließlich die straßenzugewandten Fassaden der Wohngebäude im Untersuchungsraum Königstraße betroffen sind.

Diese hohen Verkehrslärmeinwirkungen von mehr als 60 dB(A) in der Nacht sind bereits im Nullfall vorhanden und auf die geringen Abstände der betroffenen Gebäude zur Straße und zur Lichtsignalanlage zurückzuführen (vgl. Abbildung 12).

Im Prognose-Planfall erhöhen sich an diesen Gebäuden die Verkehrslärmeinwirkungen gegenüber dem Prognose-Nullfall rechnerisch geringfügig um 0,1 dB(A) (vgl. Abbildung 14).

An den straßenabgewandten Fassaden dieser Gebäude werden durch die Eigenabschirmung der Baukörper geringere Verkehrslärmeinwirkungen prognostiziert. Es ist also nach Sichtung der Lage Vorort davon auszugehen, dass jedes der betroffenen Gebäude über Fenster von schutzbedürftigen, dem Aufenthalt dienenden Räumen an den straßenabgewandten Gebäudeseiten verfügt, an denen weitestgehend Verkehrslärmeinwirkungen unterhalb von 60 dB(A) zu erwarten sind. In Bezug auf Verkehrslärmpegel oberhalb von 60 dB(A) gilt, dass durch die Planung verursachte zusätzliche Lärmbeeinträchtigungen nicht zu einer Gesamtbelastung führen sollen, die eine Gesundheitsgefährdung darstellt. Nach der jüngeren Rechtsprechung ist davon auszugehen, „dass der aus grundrechtlicher Sicht kritische Wert in Wohngebieten weiterhin bei einer Gesamtbelastung oberhalb der Werte von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts beginnt“ (vgl. OVG NRW Urteil vom 26.04.2018 -7 B 1459/17.NE - m.w.N.)

Für die von Verkehrslärmeinwirkungen von mehr als 60 dB(A) in der Nacht betroffenen Wohngebäude an dem o.g. Straßenabschnitt hat der Plangeber im Bebauungsplanverfahren zu prüfen, ob die planbedingten Pegelerhöhungen zumutbar sind. Bei dieser Prüfung sind insbesondere die bestehenden Verkehrslärmverhältnisse und Möglichkeiten zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse innerhalb der bestehenden Gebäude zu berücksichtigen.

Der Plangeber stellt im Rahmen der abwägenden Prüfung zum Umgang mit den Lärmbeeinträchtigung die nachfolgenden Belange in die Abwägung ein:

1. Die Obergrenzen der verfassungsrechtlichen Zumutbarkeitsschwelle von 70 dB(A) tags und von 60 dB(A) nachts in Wohngebieten wird überschritten wobei hierbei darauf zu verweisen, ist dass die benannte Obergrenze bereits im Nullfall (Ist-Situation) erreicht wird und es lediglich zu einer nicht für das menschliche Ohr wahrnehmbaren Erhöhung von 0,1 dB(A) im Planfall kommt. Pegelerhöhungen von weniger als 1 dB(A) sind für das menschliche Ohr nicht wahrnehmbar. Aus fachtechnischer Sicht führt eine Erhöhung des Beurteilungspegels um bis zu 0,1 dB(A) nicht zu einer Verschlechterung der Geräuschverhältnisse insgesamt.
2. Zudem scheidet ein angemessenes Wohnen in den Gebäuden bei – gelegentlich – geöffnetem Fenster entlang der Königstraße bei Dauerschallpegeln von 70 dB(A) und mehr schon bislang aus. Da ein gekipptes Fenster bei typisierender Betrachtung einen Schalldämmwert von rund 15 dB(A) aufweist (BVerwGE 125, 116, Rn. 337 ff.), können damit die im Falle des Kippens der zur Königstraße hin ausgerichteten Fenster die zum Schutz vor Kommunikations- und Schlafstörungen erforderlich Innenpegel von 40 bis 45 dB(A) tags und 30 bis 35 dB(A) nachts (BVerwG, NJW 1995, 2572, 2573; BVerwGE 125, 116, Rn. 312 ff., 318 ff.) nicht eingehalten werden. Im Ergebnis ist bereits aufgrund der Vorbelastung bei Wohnungen, angemessenes Wohnen (störungsfreie Kommunikation und störungsfreier Schlaf) im Gebäude mithin nur gewährleistet, wenn hinreichender aktiver oder passiver Schallschutz besteht. Soweit die Wohnungen bislang noch nicht hinreichend passiv geschützt sind, obwohl ein solcher Schutz bei der gegebenen Vorbelastung zur Gewährleistung eines angemessenen Wohnens im Gebäude an sich unverzichtbar ist, wird hierfür hinreichender aktiver oder passiver Schallschutz mit den im zweiten Lärmaktionsplanes (2013) der Stadt Neunkirchen beschriebenen Maßnahmen sichergestellt. Dies rechtfertigt es in der hier gegebenen Situation, die ohnehin nur marginale rechnerische Erhöhung des Lärmpegels von bis zu 0,1 dB(A) an der Königstraße noch als zumutbar zu werten.

Im Rahmen des zweiten Lärmaktionsplanes der Stadt Neunkirchen (2013) wird zu dem Straßenabschnitt Königstraße unter anderem ausgeführt, „dass zur Festlegung der Bereiche für vordringlichen Handlungsbedarf wurde eine Hotspot-Analyse durchgeführt wurde. Diese zeigt Bereiche mit einer hohen Lärmbelastung (hier: > 70 dB(A) LDEN bzw. 60 dB(A) LNight) und einer hohen Einwohnerdichte. Zur Verdeutlichung wurden Wohngebäude, an denen die genannten Pegel überschritten werden, rot eingefärbt. Die Abbildungen 3 und 4 geben diese Hotspots wieder.

Ausgeprägte Hotspots befinden sich an [...] der L 124 (Königstraße) in Neunkirchen. An sehr vielen Wohngebäuden entlang der genannten Straßen ist der Immissionsrichtwert der ‘Richtlinien für straßenverkehrsrechtliche Maßnahmen zum Schutz der Bevölkerung vor Lärm’ (Lärmschutz-Richtlinien-StV) nachts überschritten, an vielen Gebäuden auch tags¹³. Daraus leitet sich ein bereits kurzfristiger Handlungsbedarf an den genannten Straßen ab. Somit hat der Landkreis Neunkirchen auf Grundlage der Lärmschutz-Richtlinien-StV als zuständige Behörde zu prüfen, inwieweit einschlägige Maßnahmen umzusetzen sind.“²¹

Als konkrete Maßnahmen werden laut Lärmaktionsplan

²¹ (Stadt Neunkirchen, 2013)

- eine Begrenzung der Geschwindigkeit auf 30 km / h im Bereich der L 124 (Königstraße)
- und/oder ein lärmarmen Straßenbelag

vorgeschlagen.

Die Reduzierung der Fahrgeschwindigkeit von 50 auf 30 km/h führt zur Verringerung der Verkehrslärmbeurteilungspegel an den Immissionsorten um mehr als 2 dB(A). Mit der Verminderung der Fahrgeschwindigkeit auf 30 km/h würden die durch das Vorhaben zu erwartenden Pegelerhöhungen von 0,1 dB(A) mehr als kompensiert.

Die Maßnahme zur Verminderung der Fahrgeschwindigkeit auf 30 km/h im Bereich der L 124 (Königstraße) wurde bereits dem Landesbetrieb für Straßenbau (LfS) vorbesprochen. Zudem liegt eine schriftliche Bestätigung des Landkreises vor, wonach die Maßnahmen bis Ende 2021, d.h. bis zur Eröffnung des Warenhauses erfolgt. Damit kann davon ausgegangen werden, dass die Maßnahme im Jahr 2020 bzw. bis zur Markteröffnung umgesetzt ist.

Mit der Aufstellung des **Lärmaktionsplanes** (2013) hat sich die Stadt Neunkirchen demnach bereits umfangreich mit der vorliegenden Konfliktsituation entlang des Straßenabschnitts Königstraße auseinandergesetzt und gewährleistet mit der konkreten Maßnahmenbenennung an den definierten Handlungsschwerpunkten Abhilfemaßnahmen.

Zudem begründet die Stadt Neunkirchen somit eine Selbstverpflichtung welche den an dem Straßenabschnitt Königstraße gelegenen Wohneinheiten (oder sonstigen schutzbedürftigen Nutzungen) perspektivisch eine Verbesserung der Lärmbelastung bringen wird. Unter Berücksichtigung dieser im Lärmaktionsplan beschriebenen Maßnahmen und der geringen zusätzlichen Lärmbelastung, kann die geringfügige rechnerische Erhöhung der Lärmbelastung an dem stark belasteten Straßenabschnitt als noch zumutbar bewertet werden.

Auf Ebene des Bebauungsplanes ergibt sich somit keine weitergehende Erforderlichkeit zur Festsetzung oder Festlegung von ergänzenden Lärmschutzmaßnahmen. Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird die Umsetzung oben benannten Maßnahmen forciert.

9.3.2 Klima und Luftschadstoffe

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 129 wurde auch ein Klima- und Luftschadstoffgutachten erstellt.

Zum Schutzgut Klima stellt der Fachgutachter fest, dass die Kaltluftproduktion und die Durchlüftung im Untersuchungsgebiet (mit der Planfläche im Zentrum) analysiert wurde. Es war dabei zu klären, welche Funktion die Fläche für die Nachbarschaft im Hinblick auf Kaltluftversorgung und Durchlüftung hat. Zunächst wird der klimatische Ist-Zustand betrachtet. Es geht um eine aktuelle Bewertung der Kaltluftproduktion, Wärmeinseleffekte sowie der Kalt- und Frischluftzufuhr von benachbarten Wohngebieten. Die Flächennutzung, Topographie und Windsituation spielen dabei eine wichtige Rolle. Das Plangebiet ist überwiegend eine Freifläche (Park). Die Kaltluftproduktion ist eher gering. Es gibt keine relevanten Kaltluftabflüsse. Die Wirkung der Fläche als Frischluftproduzent ist mäßig. Wegen geringem Bewuchs erfolgt kaum eine aktive Filterung der Luft; die Schadstoffkonzentration wird nur marginal reduziert.

Es dominieren Winde aus dem Südwesten und Nordosten. Strömungen aus dem Südwestsektor sind für das Stadtgebiet von Neunkirchen relevant. Sie überstreichen die südwestlich des Plangebiets liegenden Waldflächen, die Luft frischt sich dabei auf. Es gibt einige Strömungshindernisse (C&F Automotive, Gross + Klein GmbH). Hier kommt es Turbulenzen im Lee der Gebäude. Durch die Bebauung (Gebäude, versiegelte Flächen) geht Freifläche verloren und es entsteht eine schwache Wärmeinsel. Das Potential der vorhandenen Flächen (Wald, Wiesen, Äcker) im Westen von Neunkirchen ist aber groß genug um die lokale Reduktion durch eine Vollversiegelung (GRZ 1,0) zu verkräften.

Die Bebauung wird als Strömungshindernis wirken. Positiv ist der Wegfall des Gasometers. Die Photovoltaikanlagen im Carportbereich haben keine Auswirkungen auf die klimatischen Verhältnisse. Die Durchlüftung ist auch Gegenstand der Luftschadstoff-Modellrechnungen.

Für die GEE-Fläche im Bereich der Saarbrücker-Straße ist eine GRZ von 0,8 und eine max. Höhe von 12,0 m (+ 2,5 m für untergeordnete Bauteile) zulässig. Dies entspricht etwa dem Ist-Zustand, so dass keine klimatischen Änderungen zu erwarten sind.²²

Zum Schutzgut Luft wird zusammenfassend festgestellt, dass die Immissionen deutlich unter den Grenzwerten liegen. Bei NO₂ gibt es eine Zunahme aufgrund des erhöhten Verkehrsaufkommens und den neuen Emissionswerten im Handbuch HBEFA 4.1. Die Grenzwerte werden aber überall eingehalten. Die folgende Tabelle stellt die alten und neuen Werte für die Königstraße dar.

Alt	PM10	PM2,5	NO ₂
Istfall 2018	19,7	13,3	33,6
Nullfall 2020	19,4	13,2	31,7
Planfall 2020	19,9	13,4	32,1
Neu	PM10	PM2,5	NO ₂
Istfall 2019	19,7	13,7	37,8
Nullfall 2022	19,1	13,5	34,0
Planfall 2022	19,4	13,6	34,1

Stickstoffdioxid (NO₂)

Die höchsten Belastungen findet man auf den Fahrbahnen. Dort werden für den Prognosehorizont 2020 bodennah punktuell bis 40 µg/m³ im Jahresmittel berechnet. Fahrspuren sind jedoch nach 39. BImSchV nicht beurteilungsrelevant. Mit zunehmendem Abstand zu den Verkehrswegen gehen die Immissionen zurück.

Die höchsten Belastungen an Wohnhäusern findet man im Zuge der Königstraße, wo die Gebäude eine Straßenschlucht bilden. Das Maximum am Haus Königstraße 10 liegt im Istfall 2019 bei 37,8 µg/m³. Im Prognose-Nullfall 2022 liegt das Maximum bei 34,0 µg/m³ und im Prognose-Planfall 2022 bei 34,1 µg/m³.

An allen beurteilungsrelevanten Punkten werden die Grenzwerte für die Jahresmittelwerte sicher eingehalten.

Neben den Jahresmittelwerten sind bei NO₂ die Überschreitungshäufigkeiten begrenzt. So darf die Schwelle von 200 µg/m³ 18-mal durch Stundenmittelwerte überschritten werden. Diese Überschreitungshäufigkeiten lassen sich bei vertretbarem Aufwand nicht modellieren, da hierzu die stundenfeine Zeitreihe der Vorbelastung nötig wäre. Statistische Auswertungen der LUBW (vgl. LUBW, 2015) zeigen, dass mehr als die zulässigen 18 Überschreitungen des Kurzzeitwertes erst ab Jahresmittelwerten von 55 µg/m³ auftreten.

Es ist damit auszuschließen, dass dieser Grenzwert überschritten wird.

Feinstaub PM10

Analog zu NO₂ findet man auch bei PM10 die höchsten Belastungen im Zuge der Fahrbahnen. An beurteilungsrelevanten Punkten liegen die Immissionsbelastungen mit Werten von knapp 20 µg/m³ deutlich unter dem Grenzwert von 40 µg/m³. Am Wohnhaus Königstraße 10 werden im Istfall 2019 maximal 19,7 µg/m³, im Nullfall 2022 19,1 µg/m³ und im Planfall 2022 19,4 µg/m³ berechnet. Hinsichtlich der Beurteilung nach 39. BImSchV stellt die Häufigkeit der Überschreitungen der 50 µg/m³-Schwelle durch Tagesmittelwerte der PM10-Konzentration die kritischere Größe dar. Statistische Auswertungen der LUBW zeigen, dass ab einem Jahresmittelwert von 30 µg/m³ die zulässige Zahl von 35 Überschreitungen nicht mehr sicher eingehalten wird.

²² (Spacetac Steinicke & Streifeneder Umweltuntersuchungen, November 2019)

Bei den prognostizierten Werten ist nicht von mehr als 35 Überschreitungen auszugehen.

Feinstaub PM_{2,5}

Auf die Darstellung von PM_{2,5} wurde verzichtet. Die räumliche Struktur ergibt sich analog zu PM₁₀.

Die Zusatzbelastungen sind jedoch recht gering. Am Wohnhaus Königstraße 10 werden im Istfall 2019 maximal 13,7 µg/m³, im Nullfall 2022 13,5 µg/m³ und im Planfall 2022 13,6 µg/m³ berechnet.

Der Grenzwert von 25 µg/m³ wird sicher eingehalten.

Für die Schutzgüter Klima und Luft bestehen keine Beeinträchtigungen.

9.3.3 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

9.3.3.1 Tiere

Unter Berücksichtigung der Biotoptypen im Plangebiet wurden in den Jahren 2018 und 2019 tierökologische Untersuchungen durchgeführt. Es wurden die Tiergruppen, Fledermäuse, Brutvögel, Reptilien, Amphibien, Tagfalter und Haselmaus untersucht. Ferner wurde eine Quartierpotenzialuntersuchung (an Bäumen und Gebäuden) für Brutvögel und Fledermäuse durchgeführt.

Es wurden insbesondere synanthrope / ubiquitäre Vogel-, Säugetier- Reptilien- und Tagfalterarten nachgewiesen. Vereinzelt wurden wertgebende Arten (Habitatspezialist und / oder Rote Liste Status) erfasst, darunter Singvogelarten wie Feld- und Haussperling, Nachtigall (Brutvögel) sowie wertgebende Säugetierarten wie Haselmaus und eine synanthrope Fledermausart (Zwergfledermaus). Der Gesamtfläche bzw. Teilen davon kann folgende tierökologische Wertigkeit zugewiesen werden:

- lokal bedeutender Fledermaus- und Vogellebensraum mit einzelnen wertgebenden Arten wie Großem Abendsegler, mehreren Brutpaaren des Orpheusspötters, Nahrungsraum von Grünspecht u.a.m.; Wertstufe 6 (lokal bedeutsam); kein Quartierpotenzial
- kleines Haselmausvorkommen in Gebüsch nördlich und südlich des Parkplatzes
- keine Reptilien- oder Amphibienvorkommen
- keine artenschutzrelevanten Tagfalter

Auswirkungen des Vorhabens

Bei Gehölzrodungen werden Vogelarten Teile ihrer Bruthabitate verlieren. Diese Arten können aber in die angrenzende Umgebung ausweichen, so dass hier nicht mit langfristigen Beeinträchtigungen zu rechnen ist, zumal diese Arten jährlich neue Nester anlegen. Betriebsbedingte Auswirkungen, wie z.B. Lärm oder Licht werden sich nicht wesentlich auf die vorhandene Avifauna auswirken, da die meisten Arten als Kulturfolger einzustufen sind und von Gewöhnungseffekten auszugehen ist.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere wurde detailliert im Rahmen eines Fachbeitrags Artenschutz [7] dargestellt. Als Ergebnis des Fachbeitrags Artenschutz wird festgestellt, dass die Kriterien für die Verbotstatbestände (Schädigungsverbot und Störungsverbot) nicht erfüllt sind. Wesentlich dafür ist, dass alle von dem geplanten Vorhaben beeinträchtigten Tierarten mit ihren Populationen sich in ihrem Erhaltungszustand nicht verschlechtern bzw. eine ausreichende Lebensraumfläche für den Fortbestand der Populationen in der direkten Umgebung

erkennbar erhalten bleibt. Aufgrund der geringen tierökologischen Wertigkeit des Plangebiets sind insgesamt nur geringe Auswirkungen zu erwarten.

Eine detaillierte Betrachtung erfolgt im Umweltbericht.

9.3.3.2 Pflanzen

Der nördliche Teil des Plangebiets stellt sich als genutztes Gewerbegebiet dar, mit gewerblichen Funktionsbauten und vorgelagerten versiegelten Flächen. Die vollversiegelten / bebauten oder geschotterten bzw. teilversiegelten Flächen haben für Pflanzen keine Lebensraumfunktionen. Südlich an das Gewerbegebiet der Saarbrücker Straße schließt sich ein dichter Gehölzbestand an, der als Grünstreifen zum ehemaligen Hüttenparkgelände dient. Der zentrale Teil des Plangebiets wird von einem größeren geschotterten Parkplatz eingenommen. Vereinzelt sind aber noch Wegeverbindungen und einzelne Parkbäume auf extensiv gepflegten wiesenähnlichen Freiflächen erkennbar. An die Zufahrt zur Gebläsehalle schließt sich der tief eingeschnittene Heinitzbach mit Gehölzbeständen und einem Ufergehölzsaum an. Der Baumbestand besteht aus ca. 95 Einzelbäumen aus zumeist standortheimischen Baumarten mit Stammdurchmessern von 10 bis 30 cm.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass sich das Plangebiet als Siedlungsrandfläche mit starker anthropogener Überprägung darstellt. Bebaute und befestigte Flächen sind von geringer ökologischer Wertigkeit. Bebaute und befestigte Flächen sind von geringer ökologischer Wertigkeit. Die verbliebenen Hüttenparkflächen mit offenen Wiesenflächen und Einzelbäumen sind von mittlerer Wertigkeit. Als hochwertigste Vegetationsstrukturen (Bach, Vorwald, Ufergehölzsaum) sind der Gehölzbestand zwischen Gewerbegebiet und Hüttenparkgelände sowie die Bestände am Heinitzbach zu nennen.

Auswirkungen des Vorhabens

Mit der Realisierung der geplanten Nutzungen im Plangebiet ist der Verlust der Vegetationsstrukturen nördlich des Fußwegs entlang des Heinitzbachs verbunden.

Hierzu gehören ca. 1,8 ha flächige Gehölzbestände sowie ca. 43 Einzelbäume innerhalb des Hüttenparkgeländes und im Bereich der geplanten Zufahrtsbereiche der Königsbahnstraße.

Im Vorfeld der Baufeldfreimachung für das Vorhaben ist der Rückbau des Gasometers im Nordwesten des Plangebiets vorgesehen. Hierzu ist die Rodung der Gehölze in dessen unmittelbaren Umfeld erforderlich.

Die übrigen Vegetationsverluste (2,1 ha) setzen sich aus Wiesen, Rasen und krautigen Ruderalfluren zusammen. Der ökologisch vergleichsweise hochwertige Heinitzbach und sein Ufergehölzsaum, insgesamt ca. 0,7 ha, werden ebenfalls erhalten. Ferner bleiben das Straßenbegleitgrün (0,1 ha) entlang der Königsbahnstraße sowie die Einzelbäume entlang des Fußweges zur Innenstadt erhalten.

Eine Kompensation der durch den Bebauungsplan entstehenden Vegetationsverluste erfolgt durch die Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebiets.

Die nicht zu vermeidenden Eingriffe werden vollständig ausgeglichen. Da der Ausgleich vollständig erfolgt, sind verbleibende Auswirkungen als gering zu bewerten.

Auswirkungen auf Europäische Schutzgebiete oder andere Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzgesetzes können ausgeschlossen werden.

Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

Durch die Umsetzung der geplanten Nutzungen im Plangebiet verbleibt nach Durchführung aller grünordnerischen Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs ein Ausgleichsdefizit in Höhe von 402.359 ÖWE. Dieses Ausgleichsdefizit wird durch zwei Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs kompensiert; mit der Ersatzmaßnahme „Absinkweiher Katzentümpel“, Gemarkung Wiebelskirchen, Stadt Neunkirchen mit einer Aufwertung von 299.308 ÖWE sowie der Ökokontomaßnahme „Rückbau des Kohlwaldstadions“, Gemarkung Landsweiler-Reden, Gemeinde Schiffweiler mit einer zugeordneten Aufwertung von 103.051 ÖWE.

Eine detaillierte Betrachtung sowie eine detaillierte Beschreibung der externen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im Umweltbericht zum Bebauungsplan.

9.3.3.3 Boden²³

Gemäß der Geologischen Karte liegt das Plangebiet auf der Nordwestflanke des Karbonsattels mit nach Nordwesten einfallenden Schichten. Die anstehenden Sedimente sind dem Oberkarbon-Westfal D zuzuordnen und fallen nach Nordwesten mit geringer Neigung ein. Die Sedimentgesteine bestehen in der Regel aus flözarmen recht grobklastischen Schichten und werden als flözarmes Mittel bezeichnet. Dies erklärt auch warum es im Umfeld des geplanten Baufeldes keine tagesnahen Abbaue gibt. Die Gesteine werden in der hydrogeologischen Karte als Gesteine mit vernachlässigbarem Wasserleitvermögen eingestuft. Trotz des größeren Anteils an Sandsteinlagen kann sich wegen des häufigen Fazieswechsels kein zusammenhängender Grundwasserleiter im Fels ausbilden. Im natürlichen Zustand bilden die Vorfluter Sinner- und Heinitzbach für die Oberflächengewässer und in ihren Auen für das flache Grundwasser das nach Osten zu Blies gerichtete Entwässerungssystem aus. Im heutigen Zustand mit Auffüllungen zwischen 10 bis 26,5 m hat sich in den Auffüllungen ein Grund- und Sickerwasserstand eingestellt, der von Nordwesten in südöstliche Richtung geneigt ist. Bei diesen berechneten Grundwasserspiegelhöhen handelt es sich nicht um den realen Grund- bzw. Sickerwasserstand, da in einigen Untersuchungsbohrungen sich Vernässungen des Bohrgutes sehr deutlich unterhalb der gedachten Verbindungslinie zwischen den gemessenen Wasserständen in den Grundwassermessstellen zeigen. Die Aufschlüsse zwischen den beiden Pegeln zeigen entweder keinen Vernässungshorizont in den Bohrungen oder einen viel tiefer liegenden. Trotz der teilweise hohen lokalen Konzentrationen an hüttenpezifischen Materialien im Boden ist es nach heutigem Stand der Untersuchungen nicht zu einer nachweisbaren Belastung im flachen Sickerwasserhorizont gekommen. Dies liegt zum einen an dem Bodenaufbau mit überwiegend sehr alten Auffüllungen und zum anderen an der circa 5 m mächtigen eher schluffigen Abdeckung aus Lockerböden auf der Thommes Fläche (nördlicher Marktbereich). Gemäß der dem Gutachter vorliegenden Unterlagen hat im Bereich der geplanten Bebauung im alten Hüttenparkgelände der Stadt Neunkirchen nur ein tiefliegender Bergbau stattgefunden.

Wirkungspfad Boden-Nutzpflanzen

Gemäß Fachgutachten²⁴ wird das Gelände seit über 400 Jahren! als Hüttengelände genutzt und wurde nach der Stilllegung der Hütte gänzlich umgestaltet. Eine Umwidmung in empfindlichere, z. B. landwirtschaftliche Nutzung ist auch künftig nicht vorgesehen. Eine Betrachtung dieses Wirkungspfades ist somit künftig nur durchzuführen bei Aufgabe des Gewerbegebietes, dessen vollständiger Entsiegelung und bei landwirtschaftlichen oder gartenbaulichen Neunutzungen.

²³ Die nachfolgenden Ausführungen des Kapitels entstammen dem Gutachten „Alltastengefährdungsabschätzung – Orientierende Untersuchung Geotechnische Untersuchung (finale Fassung) und Vorgutachten zur Baumaßnahme, Aktualisierung, Stand April 2019.

²⁴ (Erbaulaboratorium Saar GmbH, 14.04.2019)

In der ergänzenden Untersuchung²⁵ wird zu der „Teilfläche Saarbrücker Straße Nr 12, Flurstücke 115/64“, der „Teilfläche Saarbrücker Straße Nr 14, Flurstücke 115/43“ und der Teilfläche „Gasometer“ ebenfalls festgestellt, dass eine Betrachtung dieses Wirkungspfades künftig nur bei Aufgabe des Gewerbegebietes, dessen vollständiger Entsiegelung und bei landwirtschaftlichen oder gartenbaulichen Neunutzungen durchzuführen ist.

Wirkungspfad Boden-Luft

Im Bodengutachten²⁶ und zu den ergänzend untersuchten Teilflächen²⁷ („Teilfläche Saarbrücker Straße Nr 12, Flurstücke 115/64“, „Teilfläche Saarbrücker Straße Nr 14, Flurstücke 115/43“ Teilfläche „Gasometer“) wird festgestellt, dass nach den bekannten eingesetzten Betriebsmitteln der Vornutzer und den jetzigen Befunden kritische Schadstoffanreicherungen durch leichtflüchtige Stoffe weder in der Bodenluft noch in der umgebenden Außenluft zu befürchten sind, da die an den Standorten mit leichtflüchtigen Betriebsstoffen ausgeführten Untersuchungen keine Hinweise auf erhöhte Schadstoffgehalte im Boden geliefert haben.

Wirkungspfad Boden-Mensch

Zum Wirkungspfad Boden-Mensch wird bezüglich der untersuchten Flächen festgestellt, dass in erster Linie die Schadstoffaufnahme durch den direkten Kontakt (oral, perkutan, inhalativ) mit dem Medium Boden eine Rolle. Bei der momentanen Geländenutzung ist eine Schadstoffaufnahme noch eher möglich als bei weiterer künftiger gewerblicher Nutzung mit versiegelten Flächen. Diese Art der Gefährdung ist künftig wegen der Tiefenlage der Fluoridbelastung von mindestens 13 m und der vollständigen Versiegelung der Flächen zu vernachlässigen. Sie besteht theoretisch nur im Falle der künftigen Baumaßnahmen mit tief reichendem Bodenaushub während der Erdarbeiten (z. B. durch Staubentwicklung) und muss daher im Rahmen des Arbeitsschutzes während einer geplanten Baumaßnahme berücksichtigt werden. Erst bei einer völligen Aufgabe des Industrie- und Gewerbestatus und anderweitiger Nutzung (Sport- und Spielflächen, Wohnungsbau) müsste eine Überprüfung dieses Wirkungspfades vorgenommen werden.²⁸

Wirkungspfad Boden-Wasser Sickerwasserprognose

In der vorläufigen Einschätzung zum Wirkungspfad Boden-Wasser kommt der Fachgutachter zu dem Ergebnis²⁹, dass sich das Grundstück derzeit außerhalb von ausgewiesenen Wasserschutzgebieten befindet. Die Untersuchungsflächen sind nur im nördlichen Plangebiet versiegelt. Der Eintrag durch Niederschlagswasser in die Auffüllungen bewirkt in der Fläche jedoch nur Vernässungszonen oder Sickerwasserstände deutlich unter 9,0 m – 14,6 m u. GOK. Erst an der unteren Böschung am Heinitzbach werden in der BK2 Grundwasserstände von 2,9 m – 3,2 m u. GOK gemessen, die mit dem Vorfluter in Verbindung stehen. Die analysierten Belastungen durch Fluorid und Molybdän sind auf die lokalen Bodenverhältnisse im Bereich der Bohrungen zurückzuführen. Fluorid-Emissionen im Sickerwasser der Auffüllungen durch die Fluorid-Gehalte in den Wasserproben der Abstrompegel deuten auf einen Austrag hin. Die Sickerwasserprognose als Abschätzung der von der Fläche derzeit ausgehenden und nach Versiegelung der Fläche zu erwartenden Schadstoffeinträge über das Sickerwasser in das Grundwasser ergeben ca. 10,5 kg/a. Durch die geplante Versiegelung wird diese maximale Fracht Es2max auf ca. 1,3 kg/a reduziert. Durch den geringeren Eintrag verlängern sich die Zeiten der BBodSchV-Prüfwert-Überschreitung erheblich von ca. 187 auf ca. 1.456 Jahre.

²⁵ (Erdbaulaboratorium Saar GmbH, 08.11.2019)

²⁶ (Erdbaulaboratorium Saar GmbH, 14.04.2019)

²⁷ (Erdbaulaboratorium Saar GmbH, 08.11.2019)

²⁸ (Erdbaulaboratorium Saar GmbH, 14.04.2019) sowie (Erdbaulaboratorium Saar GmbH, 08.11.2019)

²⁹ (Erdbaulaboratorium Saar GmbH, 14.04.2019)

Bei der Betrachtung des Überganges der Sickerwässer aus den Auffüllungen in die unterlagernden gewachsenen Böden aus tonigen Felsverwitterungsschichten muss eine Abschätzung der Mengen und der sich daraus ergebenden Schadstoffemission in das Karbon erfolgen. Dazu können verschiedene Ansätze zur Abschätzung der Mengen gewählt werden:

- Bei der geringen Durchlässigkeit der tonigen Böden können nach DARCY nur ca. 965 m³ pro Jahr in das anstehende ungesättigte Karbon übertreten.
- Ausgehend von einer Quellkonzentration von 980 µg/l wird eine maximale Fracht von 1 kg/a berechnet.
- Die Berechnung mit ALTEX-1D und dem HLOG-Arbeitsblatt Band 3 – Teil 6 – Anhang 4 ergibt einen Wert von ca. 2,8 kg/a.
- Angesichts dieser geringen Fluorid-Fracht (~Es_{2max}) von unter 3 kg/a kann auf eine Überprüfung des eventuell in größerer Tiefe anstehenden karbonischen Grundwassers verzichtet werden.

Zu den Erweiterungsflächen („Teilfläche Saarbrücker Straße Nr 12, Flurstücke 115/64“, „Teilfläche Saarbrücker Straße Nr 14, Flurstücke 115/43“) wird festgestellt³⁰, dass keine Schicht- oder Sickerwässer angetroffen wurden und sich die Belastung durch Fluorid im Eluat des Bodens in der gleichen Größenordnung bestätigt hat, kann die Sickerwasserprognose des Hauptgutachtens ohne Veränderung zu Grunde gelegt werden.

Fazit:

Zusammengefasst wird im Bodengutachten³¹ festgestellt, dass aus den vorliegenden Daten eindeutig geschlossen werden kann, dass zumindest in den oberflächennahen Bereichen keine flächendeckende Kontamination des Grundstückes vorliegt. Der überwiegende Teil des ehemaligen Hüttengeländes kann auf der Bewertung eines Gewerbegrundstückes als nicht belastet eingestuft werden. Die festgestellte Fluoridbelastung südlich des geplanten Marktes wird auf die hüttenpezifischen Stoffe zurückgeführt, die auch in den Schlacken und Aschen der gesamten Auffüllungen vorhanden sein können und durch versickernde Oberflächenwässer eluiert werden können. Durch eine vollständige Versiegelung kann eine Versickerung von Oberflächenwasser verhindert werden und somit eine Minimierung einer weiteren Emission von Fluoriden u. a. ins Sickerwasser bewirkt werden. Anhand einer Sickerwasserprognose kann gezeigt werden, dass bei der geringen Fracht (~Es_{2max}) unter 3 kg/a Fluorid auf eine Überprüfung des eventuell in größerer Tiefe anstehenden karbonischen Grundwassers verzichtet werden kann.

Zu den Ergänzungsflächen („Teilfläche Saarbrücker Straße Nr 12, Flurstücke 115/64“, „Teilfläche Saarbrücker Straße Nr 14, Flurstücke 115/43“ Teilfläche „Gasometer“) wird dargelegt³², dass in den Erweiterungsflächen keine Auffälligkeiten über das zuvor beschriebene Ausmaß angezeigt werden. Weitere Untersuchungen können – falls notwendig – im Zuge der detaillierten Baugrunderkundungen erfolgen. Auch aus den aktuellen Daten kann eindeutig geschlossen werden, dass zumindest in den oberflächen-nahen Bereichen keine flächendeckende Kontamination der Grundstücke vorliegen. Der überwiegende Teil des ehemaligen Hüttengeländes kann auf der Bewertung eines Gewerbegrundstückes als nicht belastet eingestuft werden.

Die festgestellte Fluoridbelastung südlich des geplanten Marktes und auch im Bereich des Gasometers wird auf die hüttenpezifischen Stoffe zurückgeführt, die auch in den Schlacken und Aschen der gesamten Auffüllungen vorhanden sein und durch versickernde Oberflächenwässer eluiert werden können. Anhand der Sickerwasserprognose im Hauptgutachten konnte gezeigt werden, dass bei der geringen Fracht unter 3 kg/a Fluorid auf eine Überprüfung des eventuell in größerer Tiefe anstehenden karbonischen Grundwassers verzichtet werden kann.

³⁰ (Erdbaulaboratorium Saar GmbH, 08.11.2019)

³¹ (Erdbaulaboratorium Saar GmbH, 14.04.2019)

³² (Erdbaulaboratorium Saar GmbH, 14.04.2019)

Aus den bereits beschriebenen Gründen sind derzeit keine weiteren Untersuchungen auf der Ebene einer Detaillierten Untersuchung (DU) im Sinne der BBodSchV zu veranlassen.

Im Bereich der eingeplanten Tankstelle mit Waschstraße müssen weitere Bodenuntersuchungen zum Baugrund ausgeführt werden. Diese Aufschlüsse müssen auch aus umwelttechnischer Sicht untersucht werden, um den Zustand der Auffüllungen vor Errichtung der Tankstelle dokumentieren zu können. Gleiches gilt für das geplante „GE Thommes“ an der Saarbrücker Straße. Sobald in diesem Bereich in den Untergrund eingegriffen wird, sind die Aufschlüsse gutachterlich zu bewerten.

9.3.3.4 Wasser

Oberflächengewässer

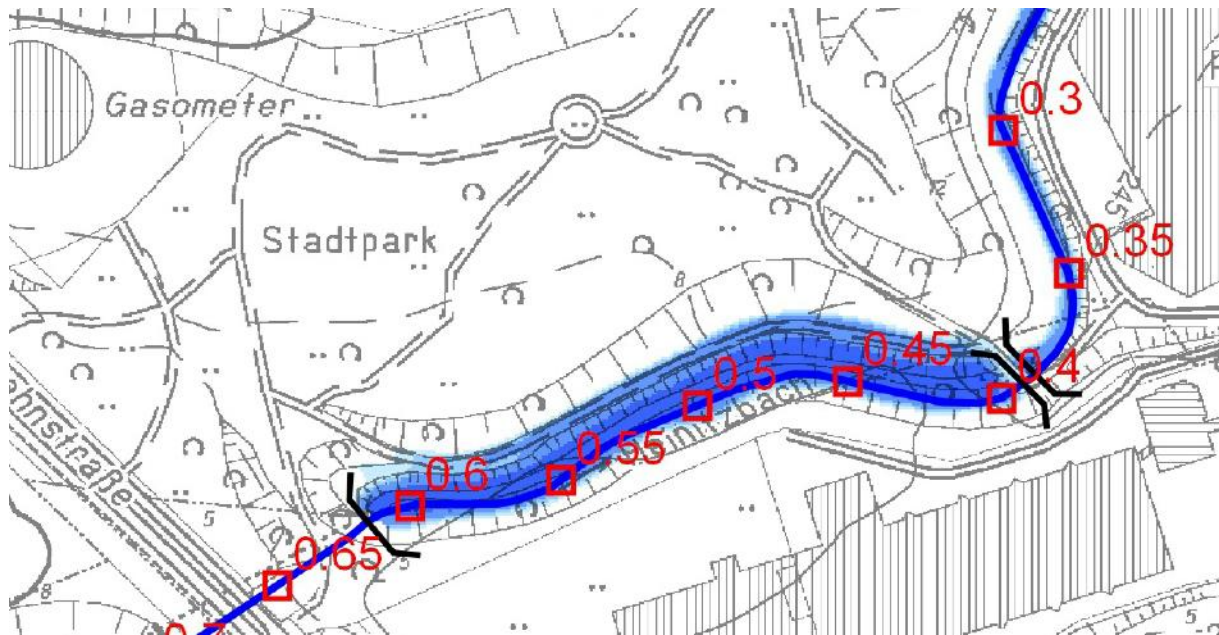
Innerhalb des Geltungsbereiches des Plangebiets liegt der Heinitzbach, welcher als Gewässer 3. Ordnung klassifiziert ist. Im natürlichen Zustand bilden die Vorfluter Sinnerbach im Norden und der Heinitzbach im Süden des Plangebiets für die Oberflächenwässer und in ihren Auen für das flache Grundwasser das nach Osten zur Blies gerichtete Entwässerungssystem aus. Der Heinitzbach ist ein tief eingeschnittener naturferner Bachlauf innerhalb eines vollständig anthropogen geformten Geländes, jedoch mit relativ abwechslungsreichen „Sekundärstrukturen“: grobem „Bachschotter“ aus Hochofenschlacke, unregelmäßiger Breite und Fließgeschwindigkeit, lokal auffälligen Eisenoxid-Ausfällungen und teilweise flachen Uferstreifen mit Vorkommen naturraumtypischer Sumpfpflanzen.

Der Verlauf des Gewässers ist innerhalb des Geltungsbereiches als Wasserfläche gemäß §9 BauGB planungsrechtlich festgesetzt. Gemäß § 56 Abs. 4 des Saarländischen Wassergesetzes sind zur Erhaltung bzw. Verbesserung der ökologischen Funktionen der Gewässer sowie zur Vermeidung und Verhinderung von Schadstoffeinträgen mindestens 5 Meter Abstand gemessen ab der Uferlinie zum Gewässer durch bauliche Anlagen einzuhalten. Im Bereich des Heinitzbaches finden gemäß der vorliegenden Planungen keine Eingriffe statt, die eine Unterschreitung des Gewässerabstandes bedingen.

Überschwemmungsgebiete (HQ 100 Gebiete und HQ extrem Gebiete)

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen HQ 100 Gebiete sowie HQ extrem Gebiete bei denen alle 100 Jahre mit mindestens einem Bemessungshochwasserereignis zu rechnen ist.

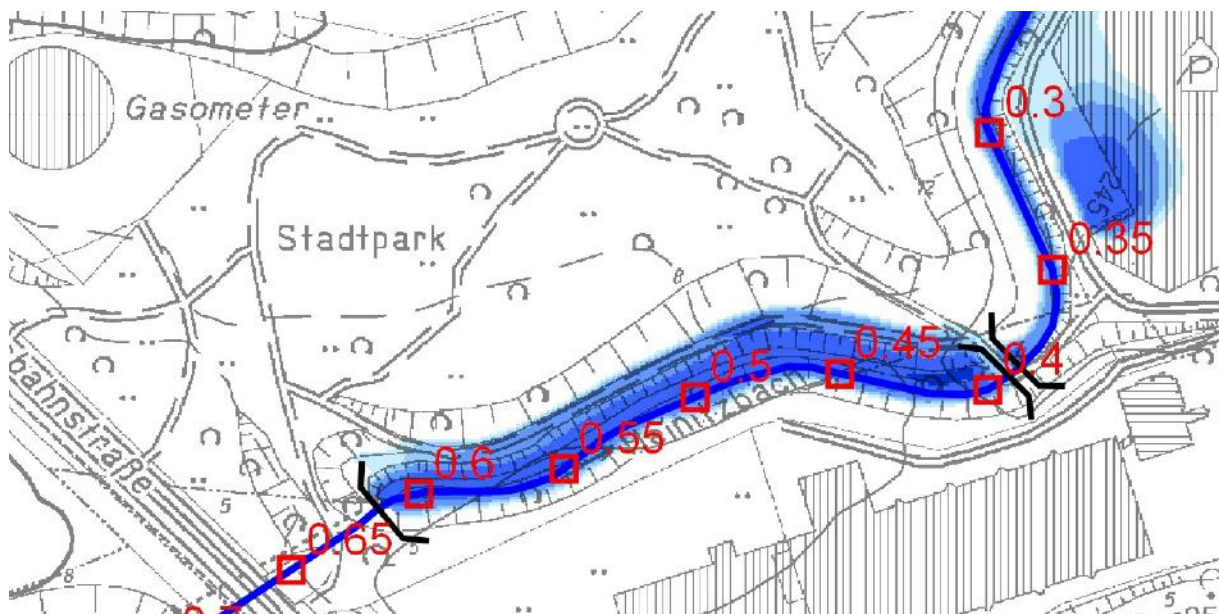
Abbildung 15 Darstellung der HQ 100 Flächen im Bereich des Heinitzbaches



Quelle: Ministerium für Umwelt, Energie und Verkehr des Saarlandes, Hochwassergefahrenkarte Sinnerbach / Heinitzbach HQ 100.

Sowohl innerhalb als auch außerhalb der HQ 100 Überflutungsflächen finden gemäß Bebauungsplan keine baulichen Eingriffe sowie keine Umsetzung von baulichen Anlagen statt, sodass die für die Überflutungsereignisse benötigten Flächen beeinträchtigt werden.

Abbildung 16 Darstellung der HQ Extrem Flächen im Bereich des Heinitzbaches



Quelle: Ministerium für Umwelt, Energie und Verkehr des Saarlandes, Hochwassergefahrenkarte Sinnerbach / Heinitzbach HQ Extrem.

Sowohl innerhalb als auch außerhalb der HQ Extrem Überflutungsflächen finden gemäß Bebauungsplan keine baulichen Eingriffe sowie keine Umsetzung von baulichen Anlagen statt, sodass die für die Überflutungsereignisse benötigten Flächen beeinträchtigt werden.

Das gemäß Bebauungsplanzeichnung festgesetzte Gehrecht innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist bereits im Bestand befindlich. Die geringfügige Überschreitung der HQ 100 und HQ

extrem Überflutungsflächen mit dem Geh- und Fahrrecht, welches der Erschließung der Gläsehalle dient und auch bereits im Bestand vorliegt jedoch durch die Planung in seiner Führung geringfügig angepasst wird, sorgt für keine Verschärfung des Oberflächenabflusses bei einem stattfindenden Hochwasserereignis.

Insgesamt werden die HQ 100 und HQ extrem Gebiete durch die Planungen nicht beeinträchtigt.

Grundwasser

Die Gesteine des cw2 werden in der hydrogeologischen Karte als Gesteine mit vernachlässigbaren Wasserleitvermögen eingestuft. Trotz des größeren Anteils an Sandsteinlagen kann sich wegen des häufigen Fazieswechsels kein zusammenhängender Grundwasserleiter im Fels ausbilden.

Im heutigen Zustand mit Auffüllungen zwischen 10 m und 25 m hat sich in den Auffüllungen ein Grund-/ Sickerwasserstand eingestellt, der Nordwesten zum Heinitzbach in südöstliche Richtung geneigt ist. Es muss aber beachtet werden, dass es sich bei der berechneten Grundspiegelhöhe nicht um den realen Grund-/Sickerwasserstand handeln kann, da in einigen Bohrungen sich Vernässungen des Bohrgutes sehr deutlich unterhalb der gedachten Verbindungslinie zwischen den gemessenen Wasserständen in den Grundwassermessstellen zeigen.

In 1,8 km Entfernung liegt die Wasserschutzzone III des WSG „Hirschberg und Kasbruchtal“ (C 25).

Grundwasserproben zeigen ein unauffälliges Bild mit negativen Analyseergebnissen bei den organischen Parametern und den Schwermetallen. Da alle chemischen Analysen der Bodenproben negative Ergebnisse bei den MKW belegen, wird davon ausgegangen, dass die MKW-Belastungen des Sickerwassers ebenfalls unter dem Prüfwert liegen werden. Überschreitungen des Prüfwertes der BBodSchV wurden in den beiden abstromigen Messstellen BK2 und BK3 für Fluorid und in der BK2 für Molybdän gemessen.

Die auffälligen Stoffe – insbesondere das Fluorid- wird auf die Nutzung der Fläche als Hüttenstandort zurückgeführt. Fluoride werden vor allem als Flussmittel in der Metallurgie zugeschlagen und lassen sich somit als Rückstände in den abgelagerten Schlacken und Aschen erklären.

Durch die historische Nutzung, der vorhandenen Bebauung und Versiegelung ist das Plangebiet in Bezug auf das Schutzgut Grundwasser als vorbelastet bzw. geringwertig einzustufen.

Im Bereich der unversiegelten Böden finden in geringem Umfang Wasserrückhaltung und Grundwasserneubildung statt. Das Plangebiet hat aber keine nennenswerte Bedeutung für den Grundwasserschutz. Aufgrund vorhandener Bodenbelastungen und des offensichtlich hohen Grundwasserflurabstands ist die Verschmutzungsempfindlichkeit relativ gering, sodass sich im Plangebiet voraussichtlich keine Restriktionen ergeben.

Die Bedeutung des Plangebiets für die Grundwasserneubildung ist eingeschränkt, da auf den versiegelten Flächen keine nennenswerte Grundwasserneubildung stattfindet. Der Umfang der Grundwasserneubildung auf den Freiflächen ist derzeit nicht bekannt.

Eine regionale Bedeutung für das Schutzgut Grundwasser kann aber ausgeschlossen werden.

Die Versiegelung von Flächen ist der Faktor, der sich bei Baumaßnahmen auf das Schutzgut Grundwasser am stärksten auswirkt. Die geplanten baulichen Maßnahmen versiegeln bisher unbebaute Freiflächen bzw. Böden in einer Größenordnung von ca. 2,5 ha. Dies hat zur Folge:

- Verlust von Flächen für die Grundwasserneubildung
- Verlust von Flächen für die Oberflächenwasserrückhaltung
- Veränderung des Abflussverhaltens

Das Plangebiet hat nur eine geringe Bedeutung für die Grundwasserneubildung. Durch die geplante zusätzliche Versiegelung kommt es zu einer Abnahme von Versickerungsflächen in

der Größenordnung von 2,5 ha. Jedoch wird davon ausgegangen, dass sich die geplante Versiegelung aufgrund der vorhandenen Bodensituation (vgl. Kapitel 9.3.3.3) positiv auf die Grundwasserneubildung auswirken wird.

9.3.4 Schutzgut Landschaft, Erholung, Kulturlandschaft

Landschaftsbild

Der nördliche Teil des Plangebiets ist ein vollständig bebautes Gewerbegebiet mit versiegelten Flächen und Funktionsgebäuden. Der südliche Teil wird vom ehemaligen Hüttenpark eingenommen, der zu großen Teilen von einem geschotterten Parkplatz eingenommen wird. Diese Bereiche zeigen nur eine geringe Empfindlichkeit des Landschafts- bzw. Ortsbildes gegenüber weiterer Bebauung. Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass sich das Landschaftsbild des Plangebiets als Siedlungsrandfläche mit starker anthropogener Überprägung darstellt. Bebaute und befestigte Flächen sind von geringer Wertigkeit für das Landschaftsbild. Die verbliebenen Hüttenparkflächen sind von mittlerer Wertigkeit. Als hochwertigste Strukturen für das Landschaftsbild sind der Gehölzbestand zwischen Gewerbegebiet und Hüttenparkgelände sowie die Bestände am Heinitzbach zu nennen.

Erholung

Eine Fußwegeverbindung zwischen der Königsbahnstraße im Westen und dem Stadtzentrum im Osten des Plangebiets ist vorhanden und wird in begrenztem Umfang genutzt. Für infrastrukturegebundene Erholung ist das Plangebiet nicht geeignet. Das Plangebiet erfüllt weder wohnortnahe noch regionale Erholungsfunktionen. Das Stadtbild und die Eignung des Raumes für die stadtnahe Erholung sind von relativ geringer Wertigkeit. Lärmemissionen von den bestehenden Verkehrsstrassen und den gewerblichen Nutzungen bewirken weitere Vorbelastungen und eine insgesamt geringe Erholungseignung des Plangebiets.

Kulturlandschaft (Landschaft der Industriekultur Nord – L.I.K. Nord)

Direkt westlich der Königsbahnstraße grenzen Teilflächen des Naturschutzgroßvorhabens L.I.K. Nord. („Parkanlage mit jungem Baumbestand, extensiv gepflegt). In der Planungskarte ist westlich der Königsbahnstraße die Maßnahme „D 12 AHA-Hüttenpark Ost durch düngungsfreie Staffelmahd“ dargestellt. Die Maßnahmen „W 1 Entdeckerpfad markieren“ und „W 10 Eingangssituation kennzeichnen“ ragen in den westlichen Teilbereich des Plangebiets hinein.

Auswirkungen des Vorhabens

Landschaftsbild

Bei Durchführung der Planung kommt es zum Verlust der Freiflächen und dem Gehölzbestand zwischen Gewerbegebiet und dem Hüttenparkgelände sowie zahlreichen prägenden Einzelbäumen. Infolge der erheblichen Vorbelastungen im nördlichen Teilbereich durch bestehende, ortsbildprägende Gebäude sowie der geringen Verletzlichkeit des Landschaftsbildes des Plangebiets wird der Konflikt hier als gering bewertet. Der Verlust des Gehölzbestands südlich der gewerblichen Bauflächen wird als hoher Konflikt bewertet.

Erholungsfunktion

Infolge der erheblichen Vorbelastungen und der geringen Eignung des Plangebiets und seiner Umgebung sowohl für die orts- als auch infrastrukturegebundene Erholung werden die Beeinträchtigungen der Erholungsfunktionen des Plangebiets als geringer Konflikt eingestuft.

Kulturlandschaft (Landschaft der Industriekultur Nord – L.I.K. Nord)

Durch die Umsetzung des Vorhabens wäre die Maßnahme W 1 im dargestellten Verlauf nicht umsetzbar. Der geplante Entdeckerpfad müsste weiter südlich, nahe des Heinitzbachs, markiert bzw. verlegt werden. Die Maßnahme W 10 könnte unverändert umgesetzt werden. Die erforderliche Verlegung des Entdeckerpfades der Maßnahme W 1 wird als geringer Konflikt bewertet.

9.3.5 Kultur- und sonstige Sachgüter

In der direkten Umgebung des Plangebiets existieren Gebäude und Gebäudekomplexe, die in der Denkmalliste der Stadt Neunkirchen verzeichnet sind.

Hüttenschule, Saarbrücker Straße (Einzeldenkmal)

Die Hüttenschule wurde 1850/51 errichtet und diente als „weibliche Industrieschule zu Neunkirchen“. Im Ersten Weltkrieg wurde das Gebäude als Militärlazarett genutzt, später war darin das Hüttenarchiv untergebracht. Die ehemalige Schule ist ein langgestreckter, trauf-ständiger Putzbau mit 11 Fensterachsen mit Segmentbogen.

Wasserturm des Eisenwerks, Saarbrücker Straße 16 (Einzeldenkmal)

Der Wasserturm des Eisenwerks wurde 1936 erbaut. Dem Stahl-Ziegel-Sockel wurde ein eisernes Behältnis aufgesetzt. Der Turm fasste 2.150 Kubikmeter Wasser. Heute befinden sich im Wasserturm Gastronomieeinrichtungen und ein Kino.

Eisenwerk mit Gebläsehalle, Maschinenhalle, Hochofen und Winderhitzer (Ensemble)

Seit dem 16. Jahrhundert bestand in Neunkirchen ein Eisenwerk. Die Blütezeit des Werkes begann im Jahr 1806. In der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts wurde das Unternehmen zu einem Marktführer der eisenschaffenden Industrie. Von dem einst riesigen Komplex in der Neunkircher Innenstadt sind nur wenige Teile erhalten geblieben. Darunter sind die 1903 errichtete Maschinenhalle und die Gebläsehalle, die im typischen Stil ihrer Zeit aus Backsteinen erbaut wurden. Von den einstmals sechs Hochöfen des Eisenwerks ist nur noch der Hochofen 6 erhalten, der 1910 errichtet wurde und dessen Winderhitzer.

Denkmalgeschützte Einzelgebäude in der Saarbrücker Straße

In der Saarbrücker Straße sind noch Einzelgebäude wie zwei Direktorenvillen sowie das ehemalige Reithaus der Familie Stumm als Einzeldenkmal erhalten geblieben.

Bauliche Eingriffe in denkmalgeschützte Strukturen finden nicht statt.

Die Denkmäler befinden sich in einer urban, industriell geprägten Umgebung, so dass durch die Baukörper des geplanten Vorhabens nach derzeitigem Kenntnisstand keine Beeinträchtigungen des Umgebungsschutzes von Einzeldenkmälern oder Ensembles zu erwarten sind.

Die Auswirkungen auf vorhandene denkmalgeschützte Strukturen werden als gering bewertet, insbesondere mit Blick auf die Höhenlage. Die Bebauung des geplanten SB-Warenhauses befindet sich auf einer deutlich tiefergelegenen Höhenlage als beispielweise die vorhandenen denkmalgeschützten Strukturen entlang der Saarbrücker Straße.

9.4 Auswirkungen auf den Verkehr

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 129 „Stadtkernerweiterung II“ sind die Auswirkungen der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes geplanten Nutzungen auf die Erschließung und den Verkehr zu beurteilen. Die nachfolgenden Ausführungen sind dem Verkehrsgutachten entnommen³³:

Untersuchungsraum:

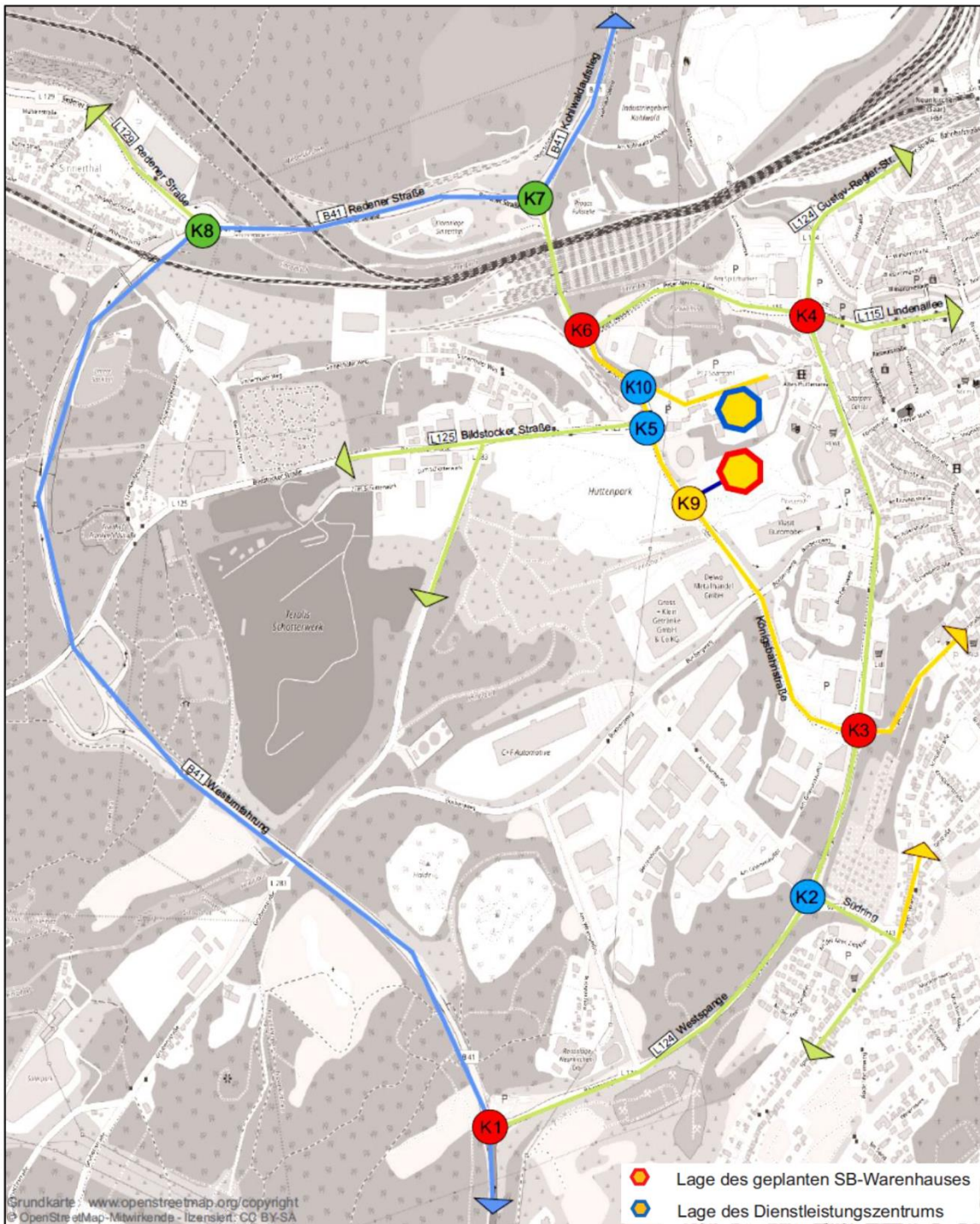
Die für das SB-Warenhaus mit SB-Tankstelle und SB-Waschplatz vorgesehene Ansiedlungsfläche liegt am westlichen Rand des zentralen Bereichs der Neunkircher Innenstadt auf dem Areal „Hüttenpark“, östlich angrenzend an die städtische Königsbahnstraße. Das geplante Dienstleistungszentrum an der Saarbrücker Straße soll auf der Fläche einer bestehenden Lagerhalle errichtet werden.

Innerhalb des Untersuchungsraums werden die untersuchungsrelevanten Knotenpunkte K1 – K8 und K10 ausgewählt, für die aktuelle Verkehrsmengen vom März 2017 (K1, K3, K4, K6) bzw. vom November 2018 (K2, K5, K7, K8) sowie vom Juni 2019 (K10) zu analysieren sind.

³³ (Kohns PLAN GmbH, Dezember 2019)

Für den zukünftigen Anschlussknoten K9 wurde im November 2018 eine fahrtrichtungsbezogene Querschnittsmessung durchgeführt.

Abbildung 17: Straßennetz und Knotenpunkte im Untersuchungsraum³⁴



³⁴ (Kohns PLAN GmbH, Dezember 2019)

9.4.1.1 Verkehrstechnische Bewertung des Planfalls PF 2030

In der folgenden Abbildung sind die mit den prognostizierten Bemessungsbelastungen für den Belastungsfall ‚Warenhaus‘ ermittelten Kennwerte für den Normalwerktag und den Samstag im Planfall PF 2030 zusammengefasst. Die detaillierten Leistungsfähigkeitsnachweise sind für die LSA-Knoten K1, K3, K4 und K6 in Anhang D, Anlage 13 – 17 und für die vorfahrtgeregelten Knotenpunkte K2, K5, K7, K8 und K9 in Anhang E, Anlage 18 – 22, aufgenommen worden.

Abbildung 18: Verkehrsqualität im PF 2030 – „Warenhaus“

Wochentag	Normalwerktag *				Samstag *			
	Knotenpunkt	tw [sec]	lRS [m]	q Res [%]	QSV	tw [sec]	lRS [m]	q Res [%]
K1 (LSA)	59	223	> 11	D	39	66	> 40	C
K2 (VKP)	> 200	156	0	F	> 120	60	> 30	E
K3 (LSA)	> 200	483	0	F	> 200	486	0	F
K4 (LSA)	114	155	> 6	E	44	79	> 29	C
K5 (VKP)	> 200	306	0	F	48	42	> 30	E
K6 (LSA)	150	370	0	E	38	128	> 23	C
K7 (KVP)	43	144	> 7	D	12	42	> 30	B
K8 (KVP)	6	12	> 60	A	6	12	> 70	A
K9 (VKP)	28	24	> 40	C	33	36	> 30	D

* Die ermittelten Leistungswerte berücksichtigen nicht das Ansiedlungsvorhaben ‚Dienstleistungszentrum‘

Entsprechend den prognostizierten Belastungserhöhungen in den Verkehrsspitzenstunden reduziert sich die Leistungsfähigkeit an einzelnen der untersuchten Knotenpunkte im Planfall PF 2030 sowohl am Normalwerktag als auch samstags teilweise erheblich. Für diese relevanten Knotenpunkte ist aufgrund der zusätzlichen Neuverkehrsbelastung keine ausreichende Knotenleistungsfähigkeit mehr zu erwarten. Nur für den LSA-Knoten K1 an der B41, die beiden Kreisverkehrsplätze K7 und K8 sowie den Anschlusspunkt K9 ist für beide Spitzenstunden die mindestens erforderliche Verkehrsqualitätsstufe QSV D nachzuweisen. Die erreichbare Leistungsfähigkeit ist am KVP Plättchesdolen (K7) wegen einem fehlenden Bypass zwischen der B41 Redener Straße und der Kreisausfahrt in Richtung Stadtmitte jedoch determiniert, so dass aus geringen Belastungszunahmen bereits eine schlechtere Verkehrsqualitätsstufe resultieren kann.

Am Samstag (nur Ansiedlung ‚Warenhaus‘) ist eine ausreichende Leistungsfähigkeit für die Knoten K2, K3 und K5 im PF 2030 nicht garantiert. Im Zusammenspiel der beiden Ansiedlungsvorhaben wird sich die erreichbare Verkehrsqualität an allen Knoten gegenüber dem Planfall ‚Warenhaus‘ für die nochmals höheren Belastungen weiter reduzieren.

9.4.1.2 Verkehrstechnische Bewertung des Planfalls PF 2030 – ‚Integrierte Bauvorhaben‘

Die auf den Anschlussbereich der Saarbrücker Straße an die Königsbahnstraße erweiterte verkehrliche Überprüfung zeigt, dass der Knoten K10 bereits mit der Realisierung der Ansied-

lung ‚Warenhaus‘ überlastet wäre. Durch das zusätzlich geplante Dienstleistungszentrum werden sich die Behinderungen im Verkehrsablauf am Anschlussknoten und an den benachbarten Knotenpunkten im Verlauf der Königsbahnstraße weiter verstärken. Die folgende Tabelle fasst das Ergebnis der HBS-Überprüfung für die Knotenpunkte (auf der Grundlage der gemeinsamen Bemessungsbelastungen aus den beiden Bauvorhaben) zusammen. Danach ist festzustellen, dass für die untersuchten Knoten K3, K5 und K6 sowie K10 der Nachweis eines stabilen Verkehrsablaufs für den Normalwerktag (bei unveränderter baulicher und betrieblicher Gestaltung) nicht geführt werden kann. Auch der neue Anschlussknotenpunkt K9 des Globus Warenhauses würde im Planfall PF 2030 ‚Integrierte Bauvorhaben‘ nicht ausreichend leistungsfähig sein.

Abbildung 19: Verkehrsqualität im PF 2030 – „Integrierte Bauvorhaben“

Wochentag	Normalwerktag			
Knotenpunkt	tw [sec]	l RS [m]	q Res [%]	QSV
K3 (LSA)	> 200	> 300	0	F
K5 (VKP)	> 200	> 300	0	F
K6 (LSA)	> 200	> 500	0	F
K9 (VKP)	58	50	> 25	E
K10 (VKP)	> 200	126	0	E

Aus der fehlenden Knotenleistungsfähigkeit und unzureichenden Verkehrsqualität im Zuge der Königsbahnstraße resultiert der im Weiteren beschriebene Optimierungsbedarf für die Knotenpunkte K3, K5, K6 und K10

Optimierungsbedarf einzelner Knotenpunkte

In der Verkehrsuntersuchung zur Ansiedlung eines SB-Warenhauses an der Königsbahnstraße vom April 2019 wurden für die nicht leistungsfähigen Knotenpunkte Optimierungsmaßnahmen entwickelt und deren Erfolgsaussichten verkehrstechnisch überprüft. Für diesen gesonderten Planfall PF_{opt} 2030 wurden die LSA-Knoten K3, K4 und K6 durch signaltechnisch-betrieblicher oder/und bauliche Maßnahmen ertüchtigt.

Für die vorfahrtgeregelten Knoten K5 und K9 wurden zur Optimierung der Leistungsfähigkeit bauliche Maßnahmen berücksichtigt. Auf der Basis der optimierten Verkehrsbedingungen sind die Knotenpunkte K3 – K7 und K9 für den Belastungsfall PF 2030 ‚Warenhaus‘ mit den Verfahren des HBS 2015 hinsichtlich der erreichbaren Verkehrsqualität nochmals überprüft worden. Die HBS-Ergebnisse sind im Anhang H der Verkehrsuntersuchung, Anlage 28 – 33 zusammengestellt.

Nach der Prognose der Verkehrsentwicklung mit Berücksichtigung des geplanten Dienstleistungszentrums an der Saarbrücker Straße und der integrierten Umlegung des Neuverkehrspotenzials beider Bauvorhaben auf die umgebenden Straßenabschnitte wurden die Knotenpunkte im Zuge der Königsbahnstraße zwischen der nordwestlichen Einmündung in die Peter-Neuber-Allee (K6) und dem südwestlichen Anschluss an die Westspange (K3) zusätzlich betrieblich (signaltechnisch), markierungsseitig und/oder baulich optimiert.

Die abschließende Einstufung der Knotenpunkte in eine Qualitätsstufe erfolgt danach auf der Grundlage der verkehrstechnischen Überprüfung nach HBS für die zusätzlich optimierten Verkehrsabläufe an den Knoten K6 – K10 – K5 – K9 – K3 (vgl. Anhang I der Verkehrsuntersuchung, Anlage 34 – 40).

Optimierung einzelner vorfahrtgeregelter Knotenpunkte

Die vorfahrtgeregelter Einmündung K2 ist bereits im Prognosenullfall NF 2030 werktags nicht ausreichend leistungsfähig. Für diesen Knoten will der LfS die Möglichkeit einer Optimierung mit Hilfe einer LSA-Regelung überprüfen. Daher werden in dieser Studie keine Optimierungsmaßnahmen (z.B. Vollsignalisierung oder LSA-Pförtneranlage) für die Einmündung K2 weiter untersucht.

Als Alternative zu einer signaltechnischen Optimierung des nicht leistungsfähigen, vorfahrtgeregelter Knotenpunktes K5 wäre ein baulich herzustellender Bypass für den Geradeausstrom auf der Königsbahnstraße in Richtung des LSA-Knotens K6. Zusätzliche Leistungsgewinne könnten im Rechtseinbieger von der Bildstocker Straße in Richtung Warenhaus durch eine einseitige Aufweitung zum Einrichten einer separaten Aufstellspur ermöglicht werden. Die wären nach dem HBS-Prüfergebnis (vgl. Anlage 31 der Verkehrsuntersuchung) jedoch nicht zwingend erforderlich.

Im Rahmen der Untersuchungen zum Dienstleistungszentrum Saarbrücker Straße ist ein Umbau der Einmündung K5 in einen 3-armigen KVP oder bei gleichzeitiger Verlegung der Saarbrücker Straße vom Anschluss K10 zum Anschluss K5 in einen 4-armigen KVP alternativ zur signaltechnischen Variante überprüft worden. Die Berechnungsergebnisse nach HBS 2015 belegen, dass sowohl ein 3-armiger als auch ein 4-armiger KVP voll leistungsfähig wäre. Die Prüfergebnisse sind in Anlage 36 bzw. 39 zusammengestellt. Für den neuen Anschlusspunkt K9 der Warenhausflächen an die Königsbahnstraße wurde entsprechend der im April 2019 vorliegenden Konzeptstudie eine Aufteilung in zwei getrennte Anschlusspunkte K9a (südliche Anschlussstelle) und K9b (nördlicher Anschluss) näher untersucht. Mit der Herstellung einer doppelten Anbindung könnten die ein- und ausfahrenden Knotenströme im Quell- und Zielverkehr besser verteilt werden, was zu einer optimierten Belastungsverteilung mit reduzierter mittlerer Wartezeit in den nachgeordneten Einbiegeströmen und einer besseren Qualitätseinstufung der Teilanschlüsse führen würde. Das Prüfergebnis ist in Anlage 33 der Verkehrsuntersuchung aufgenommen worden. In der zweiten Untersuchungsphase wurde im Zusammenhang mit dem zusätzlichen Verkehrsaufkommen durch das geplante Dienstleistungszentrum für den Anschlusspunkt K9 ein Ausbau als 3- und 4-armiger Kreisverkehrsplatz diskutiert. Das Prüfergebnis für einen 4-armigen KVP belegt, dass eine ausreichende Leistungsfähigkeit mit einem KVP erreicht werden kann (vgl. Anlage 37 der Verkehrsuntersuchung).

Aufgrund der fehlenden Leistungsfähigkeit des Anschlussknotens K10 Saarbrücker Straße ist ein KVP als alternative Ausbauf orm überprüft worden. Das Ergebnis in Anlage 38 der Verkehrsuntersuchung zeigt, dass ein 3-armiger KVP sehr leistungsfähig wäre. Der Knoten K10 kann im Belastungsfall PF 2030 ‚Integrierte Bauvorhaben‘ die Einstufung in die QSV B erreichen.

Optimierung einzelner LSA-Knotenpunkte

Für die signalgeregelter Knotenpunkte K3 Westspange - Königsbahnstraße und K6 Peter-Neuber-Allee – Königsbahnstraße werden in der ersten Untersuchungsphase bauliche Optimierungsmaßnahmen in Form zusätzlicher Fahrstreifen in einzelnen Knotenzufahrten vorgesehen. An der LSA-Kreuzung K3 wäre dieser Ausbau bereits wegen der samstags fehlenden Verkehrsqualität im Prognosenullfall NF2030 erforderlich (vgl. Anlage 28). An der signalgeregelter Einmündung K6 beim LfS müsste zur baulichen Optimierung ein zweiter Fahrstreifen für den Linkseinbieger von der Königsbahnstraße in Richtung des KVP K7 ausgebaut werden. Der Aufstellbereich sollte für den Linkseinbieger ca. 70 m und für den Rechtseinbieger ca. 50 m Ausbaulänge haben (vgl. Anlage 30). Für den LSA-Knoten K4 kann eine Optimierung bereits mit betrieblichen bzw. signaltechnischen Maßnahmen ohne Straßenumbau erreicht werden (vgl. Anlage 29 der Verkehrsuntersuchung).

Nach den Berechnungsergebnissen zur Ermittlung der Verkehrsqualität sind die LSA-Knoten K3 und K6 im Planfall PF 2030 ‚Integrierte Bauvorhaben‘ weiterhin nicht leistungsfähig und

werden entsprechend weiter optimiert. Am LSA-Knoten K3 Westspange – Königsbahnstraße – Irrgartenstraße wird eine Verlängerung des Linksabbiegefahrstreifens aus südlicher Richtung in die Königsbahnstraße vorgeschlagen. Damit soll eine Überstauung der Aufstellfläche des Linksabbiegers und damit eine Behinderung des Verkehrsflusses im Geradeausstrom vermieden werden. Das Berechnungsergebnis bestätigt für den Optimierungsfall, dass der LSA-Knoten K3 durch die Verlängerung der südlichen Linksabbiegespur auf 215 m durch Ummarkierung und eine Grünzeitenanpassung im Signalprogramm ausreichend leistungsfähig wird. Die maßgebende mittlere Wartezeit wird unter max. 70 Sekunden liegen. Die maximale Rückstaulänge kann auf unter 180 m begrenzt werden (vgl. Anlage 34 der Verkehrsuntersuchung). Im Rahmen der Optimierung des nicht leistungsfähigen Knotenpunktes K6 werden im Belastungsfall PF 2030 ‚Integrierte Bauvorhaben‘ zwei weitere Optimierungsalternativen in Verbindung mit einer betrieblichen Anpassung der Signalsteuerung untersucht:

- Ummarkierung des rechten Fahrstreifens der südlichen Zufahrt Königsbahnstraße in eine Mischspur für Links- und Rechtseinbieger in Verbindung mit einem zweiten Geradeausfahrstreifen auf der Peter-Neuber-Allee in Richtung Bahnbauwerk
- Verlängerung des linken Fahrstreifens in der Königsbahnstraße für den Linkseinbieger in Richtung Bahnbauwerk in Verbindung mit einer Umlegung des Anschlusses der Saarbrücker Straße an den Knotenpunkt K5

Das Überprüfungsergebnis zum optimierten Knoten K6 ist für beide Varianten in Anlage 35 der Verkehrsuntersuchung dargestellt. Mit der Einrichtung einer Mischspur können vom Linkseinbieger in der Zufahrt Königsbahnstraße zwei Abbiegestreifen befahren werden. Hierdurch kann ohne Verlängerung der Linksabbiegespur eine gute Knotenleistungsfähigkeit in der maßgebenden Zufahrt mit einer Einstufung in die QSV B erzielt werden. Auf der Peter-Neuber-Allee wird mindestens die QSV C erreicht, was zu einer guten Gesamtleistungsfähigkeit des Knotens K6 führt.

Für die Umsetzung einer verlängerten Linksabbiegespur ist eine Verlegung der Saarbrücker Straße in Höhe der Parkplatzzufahrt südlich des LfS in Richtung des Knotens K5 erforderlich. Der Knoten K5 wird hierbei als Kreuzung ausgebaut und der vorhandene Anschlusspunkt K10 aufgehoben. Der Fahrstreifen für Linkseinbieger in Richtung Bahnbauwerk kann dadurch von 125 m im Bestand auf 215 m verlängert werden, so dass Behinderungen des Rechtseinbiegers durch stauende Fahrzeuge im Linkseinbiegestrom zu vermeiden sind. Für den LSA-Knoten K6 ist eine noch ausreichende Leistungsfähigkeit mit einer max. Wartezeit unter 70 Sekunden in der maßgebenden Zufahrt und damit die QSV D nachzuweisen.

Wegen der fehlenden Leistungsfähigkeit der vorfahrtgeregelten Einmündung K5 wurde als betriebliche Alternative eine Signalisierung des Knotenpunkts als 4-armiger Knoten (mit angebundener Saarbrücker Straße) untersucht. Für den Knoten K5 kann in Verbindung mit einer Signalregelung im Planfall PF 2030 ‚Integrierte Bauvorhaben‘ eine ausreichende Knotenleistungsfähigkeit berechnet werden. Der LSA-Knoten K5 erreicht die QSV D (vgl. Anlage 40 der Verkehrsuntersuchung).

Verkehrseffekte zwischen benachbarten Knotenpunkten

Ein verkehrlicher Zusammenhang besteht aufgrund der räumlichen Nachbarschaft zwischen dem LSA-Knoten K6 und den vorfahrtgeregelten Einmündungen K10 und K5 in Richtung Königsbahnstraße sowie dem Kreisverkehrsplatz K7 in Richtung Redener Straße. Um die möglichen wechselseitigen Verkehrseffekte zu beurteilen, wird die jeweilige maximale Rückstaulänge zwischen der maßgebenden Knotenzufahrt und -ausfahrt in der Verkehrsspitze am Normalwerktag näher betrachtet. Die in einer Zufahrt des LSA-Knotens erforderliche Stauraumlänge resultiert aus der maximalen Anzahl der bei Rot angehaltenen Fahrzeuge. Der berechnete 95%-Wert beschreibt den Maximalstau.

Für die Zufahrt vom K7 wird im Prognoseplanfall (PF 2030 und PFopt 2030; noch ohne ‚Dienstleistungszentrum‘) eine maximale Rückstaulänge von 109 m ermittelt. Dieser Rückstauereffekt ist in Anbetracht der verfügbaren Staustrecke von 290 m für den Verkehrsablauf unproblematisch. Für die Zufahrt Königsbahnstraße des LSA-Knotens K6 wird ohne Optimierungsmaßnahmen im Planfall PF 2030 ein erheblicher Rückstauereffekt erwartet. Aus dem maximalen Fahrzeugstau von rd. 60 Fahrzeugen entsteht ein Rückstau von bis zu 370 m in der Spitzenstunde am Normalwerktag. Der verfügbare Aufstellbereich aus Richtung K5 beträgt jedoch nur 260 m zwischen K5 und K6. Der Einmündungsbereich K10 wäre in diesem Fall komplett überstaut. Die erforderliche Rückstaulänge wäre nicht vorhanden, so dass der Fahrzeugrückstau auch zu Beeinträchtigungen des Verkehrsablaufs am Vorfahrtknoten K5 führen kann. Im Optimierungsfall mit Aufweitung der Knotenzufahrt zum Einrichten einer zweiten Linksabbiegespur (PFopt 2030) könnte die ermittelte erforderliche Rückstaulänge auf 70 m begrenzt werden. Wechselseitige Beeinträchtigungen im Verkehrsablauf wären damit an dem benachbarten Knotenpunkt K5 und wahrscheinlich auch am K10 zu vermeiden.

Verkehrstechnische Bewertung des optimierten Planfalls PF 2030

Die planerisch hinterlegten Optimierungsmaßnahmen baulicher und/oder betrieblicher Art führen an allen untersuchten Knotenpunkten im PF 2030 mit ‚Integrierten Bauvorhaben‘ zu dem erwünschten positiven Ergebnis. Für die optimierten LSA- und Vorfahrtknoten kann im Planfall PF 2030 am Normalwerktag und am Samstag mindestens eine Einstufung in die ausreichende QSV D erzielt werden. Unter Berücksichtigung der von den beiden Ansiedlungsvorhaben ‚Warenhaus‘ und ‚Dienstleistungszentrum‘ induzierten Verkehrspotenziale wurden die Knotenleistungsfähigkeiten für die höheren Knotenbelastungen an den vorfahrtgeregelten Knoten K5, K9 und K10 im Zusammenspiel mit einem alternativen Knotenausbau als KVP und für optimierte LSA-Knoten K3 und K6 nochmals nach dem HBS-Verfahren überprüft.³⁵

Das Prüfergebnis ist in der folgenden Abbildung zusammengefasst. Für den neueren Belastungsfall PF 2030 ‚Integrierte Bauvorhaben‘ ist eine ausreichende Leistungsfähigkeit und mindestens die QSV D ebenfalls für alle optimierten Knotenpunkte mit den Bemessungsbelastungen am Normalwerktag nachzuweisen.

³⁵ Der erweiterte Planfall PF 2030 berücksichtigt die induzierten Verkehrsmengen beider Ansiedlungsvorhaben ‚Warenhaus‘ und ‚Dienstleistungszentrum‘ in den für die Berechnungen zugrunde gelegten Bemessungsbelastungen. Diese Knotenbelastungen wurden für die aufeinander folgenden Knotenpunkte im Zuge der Königsbahnstraße vom K6 über K10 und K5 bis zum K9 neu ermittelt. Für die zusätzlich durchgeführte mikroskopische Verkehrssimulation werden diese Belastungswerte der beiden Vorhaben angesetzt.

Abbildung 20: Leistungsfähigkeit und Verkehrsqualität im PFopt 2030

Wochentag	Normalwerktag *				Samstag **			
Knotenpunkt	tw [sec]	lRS [m]	q Res [%]	QSV	tw [sec]	lRS [m]	q Res [%]	QSV
K3 (LSA)	69	178	> 11	D	58	130	> 17	D
K5 (KVP)	13	36	> 33	B	14	18	> 60	B
K5 (LSA)	62	130	> 15	D	nicht untersucht			--
K6 (LSA A1)	47	117	> 21	C	nicht untersucht			--
K6 (LSA A2)	68	245	> 10	D	nicht untersucht			--
K9 (KVP)	8	24	> 44	A	14	12	> 70	B
K10 (KVP)	11	42	> 21	B	18	12	> 60	B

tw = mittlere Wartezeit in Sekunden im maßgebenden wartepflichtigen Knotenstrom
 lRS = längste 95% Rückstaulänge in Meter im maßgebenden Knotenstrom
 q Res = Mindest-Kapazitätsreserve des Knotens in allen Knotenströmen

* Die dargestellten Berechnungsergebnisse basieren auf den Bemessungsbelastungen in der Spätspitze am Normalwerktag für den PF 2030 ‚Integrierte Bauvorhaben‘.

K6 (LSA A1) = signalgeregelte Einmündung mit Mischfahrstreifen in der Königsbahnstraße
 K6 (LSA A2) = signalgeregelte Einmündung mit Verlängerung der Linkseinbiegespur

** Die ermittelten Leistungswerte berücksichtigen nicht das Ansiedlungsvorhaben ‚Dienstleistungszentrum‘.

Auf der Grundlage der Knotenbelastungen aus der Untersuchung vom April 2019 (noch ohne ‚Dienstleistungszentrum‘) ist nachzuweisen, dass die Knotenpunkte K3 und K4 nach der Optimierung eine Einstufung in die QSV D erreichen können. Für die Knotenpunkte K5 (als VKP mit Bypass) und K6 (als LSA) kann nach der Durchführung der Optimierungsmaßnahmen sogar die QSV C mindestens nachgewiesen werden. Die erreichbaren Optimierungserfolge wären an dem geteilten Anschluss an die Königsbahnstraße (K9a und K9b) am größten und würden am Normalwerktag und am Samstag zur Einstufung in die QSV B führen. Für den LSA-Knoten K6 ist für beide betrachteten Optimierungsalternativen im Belastungsfall PF 2030 ‚Integrierte Bauvorhaben‘ die Leistungsfähigkeit nachzuweisen. Die größeren Kapazitätsreserven hat entsprechend dem Berechnungsergebnis nach HBS 2015 hierbei der Lösungsansatz mit einer zweistreifigen Linkseinbieger in Verbindung mit einer Mischspur in der Zufahrt Königsbahnstraße und einem zweiten Geradeausfahrstreifen in der Peter-Neuber-Allee.

In einer weiteren Planungsannahme wurde eine Umlegung der Saarbrücker Straße über die vorhandene Parkplatzfläche und ein direkt Anschluss als vierter Knotenast an den Knotenbereich K5 angedacht. Damit könnte die heutige Einmündung K10 zurückgebaut und der Aufstellbereich der Zufahrt Königsbahnstraße am Knoten K6 verlängert werden. Hinsichtlich der Nähe zu den Nachbarknoten K6 (LSA) und K5 (VKP) muss eine Entscheidung über einen Umbau des Knotens K10 zum KVP oder zur LSA im Netzzusammenhang gesehen werden. Sofern die heutige Einmündung K5 Bildstocker Straße zukünftig signalgeregelt wird, ist eine LSA am Knoten K10 zu favorisieren. Wird ein Umbau der Einmündung K5 in einen KVP bevorzugt, wäre ein KVP am K10 nochmals detailliert zu diskutieren.

Aufgrund der möglichen Überschreitung der Leistungsfähigkeit am neuen Anschlusspunkt K9 des Warenhausprojektes bei Berücksichtigung des Neuverkehrs des ‚Dienstleistungszentrums‘ und im Hinblick auf eine besser geordnete Anbindung der einzelnen Funktionsbereiche wird in der aktuellen Flächenplanung ein Kreisverkehr mit vier Zufahrtsästen als Anschlussknoten K9 favorisiert.

Bei einem Umbau der nicht leistungsfähigen vorfahrtsregulierten Knoten K5, K9 und K10 in einen 3- bzw. 4-armigen kleinen Kreisverkehrsplatz können für diese Knotenpunkte hohe Leistungsfähigkeiten ermittelt werden. Die KVP-Knoten erreichen mindestens die QSV B.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass durch die angenommenen Optimierungsmaßnahmen markierungs- oder signaltechnischer sowie baulicher Art an allen Knotenpunkten eine ausreichende Leistungsfähigkeit erzielt werden kann, die zu einer Einstufung der Knotenpunkte mindestens in die Qualitätsstufe des Verkehrsablauf QSV D führt.

9.4.1.3 Fazit zum Verkehr

Die Globus Neunkirchen Grundstücksverwaltung und Leasing GmbH & Co. KG plant die Ansiedlung eines neuen SB-Warenhauses mit ergänzender SB-Tankstelle und SB-Waschplatz an der Königsbahnstraße am ‚Hüttenpark‘ Neunkirchen sowie die Einrichtung eines Dienstleistungszentrums an der benachbarten Saarbrücker Straße. Die straßenverkehrliche Erschließung der beiden Ansiedlungsvorhaben wird über die Königsbahnstraße als Haupterschließungsachse erfolgen.

Die Verkehrsdatengrundlage für die verkehrsplanerisch/-technische Untersuchung wurde durch mehrere Verkehrserhebungen am Donnerstag, 08.11.2018, Samstag, 10.11.2018 und Donnerstag, 06.06.2019 sowie die beigegebenen Knotenstromzählungen vom Donnerstag, 16.03.2017 geschaffen. Die Knotenstrommengen aus 2017 wurden von der PTV Transport Consult GmbH im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung zur Optimierung von LSA-Knoten im Auftrag des LfS über 13 Stunden gezählt. Die Verkehrsmengen von Nov. 2018 und Juni 2019 sind hingegen videogestützt über jeweils 24 Stunden erhoben worden. Eine Querschnittsmessung der Verkehrsmengen mit Seitenradargerät in der Königsbahnstraße über eine komplette Messwoche (sieben aufeinander folgende Tage) komplettiert die umfangreichen Verkehrsdatenerhebungen im Nov. 2018. In die Verkehrsuntersuchung zu dem ersten geplanten Bauvorhaben ‚Warenhaus‘ sind neun Knotenpunkte oder Querschnitte K1 – K9 integriert worden. Für die zweite Untersuchung zum ‚Dienstleistungszentrum‘ ist der Anschlussknoten der Saarbrücker Straße an die Königsbahnstraße K10 zusätzlich erhoben worden. Mit Hilfe der Zählungen vom Juni 2019 konnten alle vorliegenden Verkehrsmengendaten auf das gemeinsame Analysejahr 2019 aktualisiert werden.

Ausgehend von der detaillierten Verkehrsanalyse zur Ausgangssituation (Analysefall) sind die zukünftigen Verkehrsbelastungen für den Prognose-Nullfall NF 2030 (mit linearer Trendprognose über die allgemeine Verkehrsentwicklung) und den Prognose-Planfall PF 2030 (bei Vollbetrieb der geplanten Nutzungsbereiche bzw. der beiden Bauvorhaben) für den Zielzeitraum 2030 prognostiziert worden. Der im Planfall PF 2030 berücksichtigte Neuverkehr, der von den beiden geplanten Ansiedlungen im Zielausbau induziert wird, ist aus den vom Investor beigegebenen Eingangsdaten zu den Planungen mit Berücksichtigung der Auswirkungsanalyse zum Globus-Warenhaus abgeleitet und mit dem Programm Ver_Bau abgeschätzt worden. In der Verkehrsprognose für den Nullfall NF 2030 und den Planfall PF 2030 wurden neben dem durchschnittlichen Tagesverkehr (DTV-Werte für die Ableitung von Lärmkennwerten) die Bemessungsbelastungen in der nachmittäglichen Verkehrsspitzenstunde (knotenstrombezogene Dimensionierungsbelastungen als Basis der Leistungsfähigkeitsbetrachtungen und der mikroskopischen Verkehrsflusssimulation) ermittelt.

Die Überprüfung der Knotenleistungsfähigkeit und die Bewertung der Verkehrsqualität werden für die Knotenpunkte im Untersuchungsraum (vier LSA-Knoten und sechs vorfahrtgeregeltete Knotenpunkte) nach dem Handbuch für die Bemessung von Verkehrsanlagen durchgeführt.³⁶ Die verkehrlichen Bewertungskriterien mittlere Wartezeit (Verlustzeit), Rückstaulänge und Kapazitätsreserve werden nach den im HBS 2015 beschriebenen Verfahren für signal- und vorfahrtgeregeltete Knoten programmgestützt berechnet.

³⁶ Die Überprüfung der Knotenleistungsfähigkeit nach HBS 2015 wird für die LSA-Knoten von der PTV Transport Consult GmbH, Büro Düsseldorf, bearbeitet. Das Prüfungsergebnis und die Berechnungstabellen werden in diese Verkehrsstudie in den Anhang D sowie Anhang G, H und I übernommen.

Bewertung der vorfahrtgeregelten Knotenpunkte

Die Überprüfung der vorfahrtgeregelten Knotenpunkte ist nach den Verfahren des HBS 2015 für Vorfahrtknoten (VKP) und Kreisverkehrsplätze (KVP) mit den aktuellen HBS-Programmen Knobel und Kreisel des Büros BPS GmbH durchgeführt worden. Die ermittelten Bewertungskriterien für den Planfall PF 2030 ‚Warenhaus‘ bzw. PF 2030 ‚Integrierte Bauvorhaben‘ liegen der folgenden verkehrlichen Bewertung und der daraus abgeleiteten Handlungsempfehlung zugrunde.

Im Prognose-Nullfall NF 2030 werden am Normalwerktag die drei Knotenpunkte (K5, K7, K8) eine mindestens ausreichende Leistungsfähigkeit erreichen. Die vorfahrtgeregelte Einmündung K2 wird jedoch (bereits ohne Neuverkehr des Ansiedlungsvorhabens) nicht leistungsfähig sein. Für die Verkehrsspitzenstunde am Samstag kann hingegen für alle Knotenpunkte eine ausreichende Verkehrsqualität nachgewiesen werden (vgl. Kap. 6 der Verkehrsuntersuchung).

Die von den Ansiedlungsvorhaben erzeugten Neuverkehrsbelastungen werden im Planfall PF 2030 dazu führen, dass am Normalwerktag die drei vorfahrtgeregelten Einmündungen K2 und K5 sowie K10 keine Leistungsfähigkeit besitzen (QSV E oder F) und zum Teil vollständig überlastet sein werden.

Für den KVP K7 kann noch eine knapp ausreichende Leistungsfähigkeit für die westliche Zufahrt der B41 Redener Straße berechnet werden. Aufgrund des fehlenden Bypasses zwischen der westlichen Zufahrt und der südlichen Ausfahrt in Richtung K6 können hier geringe Belastungsverschiebungen jedoch zu einem instabilen Verkehrsablauf in der Spitzenstunde am Normalwerktag führen.

Am Samstag besitzen zwar alle Knotenpunkte noch gewisse Kapazitätsreserven. Diese reichen aber an den vorfahrtgeregelten Einmündungen K2 und K5 nicht aus, um einen stabilen Verkehrsablauf zu gewährleisten. Diese Knoten sind in die nicht mehr ausreichende QSV E einzustufen sind, die einen instabilen Zustand des Verkehrsablaufs beschreibt. Die angedachte Optimierungsmaßnahme baulicher Art an der Einmündung K5 (separater Fahrstreifen für den Geradeausstrom) würde eine wesentliche Verbesserung der Knotenleistungsfähigkeit am K5 auch samstags ermöglichen. Durch die baulichen und/oder betrieblichen Maßnahmen ist die erforderliche Reduzierung der mittleren Wartezeiten in den maßgebenden Knotenströmen zu erzielen. An der Einmündung K5 kann damit mindestens die Verkehrsqualitätsstufe QSV C im Planfall PFopt 2030 erreicht werden. Bei einem grundsätzlich möglichen Umbau der Einmündung in einen KVP würde der Knoten K5 die gute Qualitätsstufe QSV B erreichen können. Als signalgeregelte Einmündung ist mindestens die QSV D nachzuweisen.

Ein stabiler Verkehrsablauf ist auch für die Anbindung der Ansiedlungsfläche des SB-Warenhauses an die Königsbahnstraße mit Vorfahrtsregelung herzustellen. Durch den zur Optimierung konzipierten Ausbau eines doppelten Anschlusspunktes wäre die ermittelte ausreichende Leistungsfähigkeit des Knotens K9 in der Verkehrsspitzenstunde am Normalwerktag und am Samstag noch zu verbessern und die gute Verkehrsqualitätsstufe QSV B zu erreichen.

Im Hinblick auf die integrative Betrachtung des geplanten ‚Dienstleistungszentrums‘ an der Saarbrücker Straße im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben ‚Warenhaus‘ wurden die drei vorfahrtgeregelten Knotenpunkte im Zuge der Königsbahnstraße K10 – K5 – K9 zusätzlich mit den prognostizierten Gesamtbelastungen der beiden Ansiedlungsvorhaben nach HBS 2015 überprüft. Hierbei wurde zur Optimierung der Knotenleistungsfähigkeit ein Umbau der drei Knoten in einen Kreisverkehrsplatz angenommen. Das Prüfergebnis zeigt ein sehr positives Bewertungsergebnis und führt zur Einstufung der drei Knotenpunkte in die hohe QSV A oder QSV B. Nach der Mikrosimulation würden der Knoten K9 als KVP ‚nur‘ die ausreichende QSV C erzielen.

Bewertung der LSA-Knotenpunkte

Für die Überprüfung der LSA-Knoten im Planfall PF 2030 mit ‚Warenhaus‘ bzw. mit ‚Warenhaus und Dienstleistungszentrum‘ (PF 2030 ‚Integrierte Bauvorhaben‘) wurden die von PTV Transport Consult GmbH bereits optimierten LSA-Programme zugrunde gelegt. Die berechneten Kennwerte und Prüfergebnisse dienen der folgenden verkehrlichen Bewertung und der daraus abgeleiteten Handlungsempfehlung. Nach den PTV-Ergebnissen werden im Prognose-Nullfall NF 2030 an den vier LSA-Knoten K1, K3, K4 und K6 ausreichende Verkehrsqualitäten am Normalwerktag erreicht. Am Samstag sind für alle Knotenpunkte außer den Knoten K3 ebenfalls ausreichende Verkehrsqualitäten nachzuweisen (vgl. Kap. 6 der Verkehrsuntersuchung).

Im Prognose-Planfall PF 2030 zeigen sich durch den von den beiden Ansiedlungsvorhaben induzierten Neuverkehrs und der prognostizierten hohen Grundbelastung der Knotenpunkte an der Mehrzahl der LSA-Knoten am Normalwerktag erhebliche Leistungsfähigkeitsdefizite. Samstags kann der Neuverkehr aufgrund der geringeren Grundbelastung in der Verkehrsspitzenstunde zumeist leistungsfähig bewältigt werden (vgl. Kap. 7 der Verkehrsuntersuchung).

Da die Leistungsfähigkeit der LSA-Knoten im Planfall PF 2030 nicht an allen Knotenpunkten gewährleistet werden kann, wird die Möglichkeit einer betrieblichen Optimierung der LSA-Programme oder einer baulichen Optimierung der Knotenzufahrten durch den Ausbau von zusätzlichen Fahrstreifen oder das Ummarkieren zur Verlängerung von Abbiegefahrstreifen nach dem HBS verkehrstechnisch überprüft und bewertet (vgl. Kap. 8 der Verkehrsuntersuchung). Die angenommenen Optimierungsmaßnahmen führen an den LSA-Knotenpunkten K3, K4 und K6 sowohl im Planfall PF 2030 ‚Warenhaus‘ als auch im Planfall PF 2030 ‚Integrierte Bauvorhaben‘ zu einer ausreichenden Verkehrsqualität. Für diese optimierten LSA-Knoten ist am Normalwerktag und am Samstag mindestens die QSV D nachzuweisen. Die ergänzenden Ergebnisse der mikroskopischen Verkehrsflusssimulation bestätigen für die optimierten Planfälle MVS 2 und MVS 3 auf Basis der Dimensionierungsbelastungen des Planfalls PF 2030 ‚Integrierte Bauvorhaben‘ eine ausreichende Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte im Verlauf der Simulationsstrecke K6 – K10 – K5 – K9 – K3. In der maßgebenden Spätspitzenstunde erreichen alle Knotenpunkte einschließlich der neuen LSA-Knoten K5 und K10 mindestens die QSV D.

In der folgenden tabellarischen Übersicht sind die Ergebnisse der verschiedenen Leistungsfähigkeitsüberprüfungen nach HBS oder mit Hilfe der mikroskopischen Verkehrsflusssimulation zusammengefasst. Die dargestellten QSV-Werte beziehen sich für den Samstag in den Belastungsfällen ohne/mit Bauvorhaben nur auf die Bemessungsbelastungen des Bauvorhabens ‚Warenhaus‘. Für den Normalwerktag werden für die Knotenpunkte K3, K5, K6, K9 und K10 die Bemessungsbelastungen von ‚Warenhaus und Dienstleistungszentrum‘ (‚Integrierte Bauvorhaben‘) in den QSV-Werten berücksichtigt.

Abbildung 21: Erreichbare Verkehrsqualität im NF 2030, PF 2030 und PFopt 2030

Prognosefall Knotenpunkt	Ausbauform	ohne Bauvorhaben - NF 2030 -		mit Bauvorhaben			
		Nullfall (NWT)	Nullfall (SA)	- PF 2030 -		- PFopt 2030 -	
				Planfall (NWT)	Planfall (SA)	Planfall (NWT)	Planfall (SA)
K1: Westspange	LSA	D	C	D	C	--	--
K2: Südring	VKP	E	D	F	E	(LSA)	(LSA)
K3: Sport Pur	LSA	D	F	F	F	D	D
K4: Decathlon	LSA	D	C	E	C	D	--
K5: Bildstocker Straße	VKP	D	B	F	E	C (Bypass)	B
K5: Bildstocker Straße	KVP	--	--	--	--	B	--
K5: Bildstocker Straße	LSA	E	--	E	--	D	--
K6: LfS	LSA	D	C	E	C	C	--
K7: Plättchesdolen	KVP	C	A	D	B	--	--
K8: Sinnerthal	KVP	A	A	A	A	--	--
K9a: Anbindung Süd	VKP	A	--	C	D	B	B
K9b: Anbindung Nord	VKP	--	--	--	--	B	B
K9: Anbindung Warenhaus	KVP	A	--	--	--	A / C (HBS/MSV)	--
K10: Anschluss Saarbr. Str.	LSA	B / C (HBS/MSV)	--	E	--	C	--

-- = Leistungsfähigkeit nicht untersucht bzw. Optimierung nicht erforderlich

Planerische Empfehlungen zu den Knotenpunkten

Die vorfahrtsregelte Einmündung K2 Westspange – Südring ist nach den berechneten Leistungsfähigkeitskennwerten bereits im Analyse- bzw. Nullfall in der normalwerktäglichen Spätspitzenstunde nicht mehr leistungsfähig. Durch den Neuverkehr der Bauvorhaben werden die maßgebenden Knotenstrombelastungen noch erhöht. Nach der planerischer Einschätzung wird auch beim Ausbau eines zusätzlichen Fahrstreifens in der Zufahrt Südring zur Westspange und der damit möglichen Aufteilung des Links- und Rechtseinbiegerstroms ohne ergänzende signaltechnische Maßnahmen keine Leistungsfähigkeit zu erreichen sein. Da die Leistungsdefizite bereits im Analyse- bzw. Nullfall auftreten wird eine Signalisierung empfohlen. Hier sollte dem Vorschlag des LfS gefolgt und eine Lichtsignalanlage zur Vollsignalisierung des Knotens K2 eingerichtet werden. Der LSA-Knoten K3 Westspange – Königsbahnstraße ist nach den Ergebnissen der Mikrosimulation mit den geplanten Optimierungsmaßnahmen ohne weiteren Fahrstreifenausbau ausreichend leistungsfähig. Hierfür sollten die vorgeschlagene Verlängerung der Linksabbiegespur durch Ummarkierung und die betriebliche Anpassung der Signalsteuerung mit der Realisierung der Bauvorhaben und im Netzzusammenhang mit der Vollsignalisierung der benachbarten Einmündung K2 durchgeführt werden.

Für die Einmündung K5 Königsbahnstraße – Bildstocker Straße wird nach der mikroskopischen Simulation auch bereits im Analysefall und im Nullfall ohne Neuverkehr der Bauvorhaben eine unzureichende Knotenleistungsfähigkeit nachgewiesen. Diese resultiert einerseits aus der erhöhten Zufahrtsbelastung im Linkseinbiegestrom auf der Bildstocker Straße und ergibt sich andererseits im Netzzusammenhang aus den Behinderungen im Verkehrsablauf, die durch den Rückstau am LSA-Knoten K6 in der Spätspitze entstehen. Aus planerischer Sicht ist eine Vollsignalisierung des Knotens K5 in Koordination mit den benachbarten Knotenpunkten K10 und K6 durchzuführen, deren Signalregelung ebenfalls betrieblich optimiert werden muss. Der LSA-Knoten K6 Peter-Neuber-Allee – Königsbahnstraße ist der kritische Knoten der Simulationsstrecke. Nach der mikroskopischen Verkehrsflusssimulation ist die Leistungsfähigkeit bei einer gleichzeitigen betrieblichen und baulichen Optimierung nachzuweisen. Die größeren Kapazitätsreserven sind für die Simulationsvariante MVS 2 mit der Einrichtung eines Mischfahrstreifens in der südlichen Zufahrt festzustellen. Somit wird die Umsetzung dieses Lösungsansatzes favorisiert.

Für den bestehenden Kreisverkehrsplatz K7 Plättchesdolen wird eine knapp ausreichende Leistungsfähigkeit für den maßgebenden westlichen Zufahrtsast nach dem HBS-Verfahren berechnet. Da eine geringere Änderung der Zufahrtsbelastungen und der Verkehrszusammensetzung bereits relevante Kapazitäts- und Stabilitätseffekte für den Verkehrsablauf auslösen können, wird eine erneute Überprüfung der Knotenleistungsfähigkeit nach der Realisierung der Ansiedlungsvorhaben empfohlen.

Der neue Anschlussknoten K9 Königsbahnstraße – Warenhaus wurde zunächst als vorfahrts-geregelte Einmündung bzw. doppelter Vorfahrtknoten geplant. Auf der Grundlage der Leistungs-fähigkeitsüberprüfung wird der Ausbau des Anschlusspunktes in Form eines 4-armigen KVP vorgeschlagen

Zusammenfassung

Für mehrere Knotenpunkte ist am Normalwerktag und am Samstag keine ausreichende Knotenleistungsfähigkeit nachzuweisen. Zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit und Sicherstellung eines stabilen Verkehrsablaufs für den Planfall PF2030 mit Vollbetrieb des geplanten SB-Warenhauses einschl. SB-Tankstelle und SB-Waschplatz sind bei Optimierung der LSA-Programme bzw. einer baulichen Optimierung des Fahrstreifenangebotes für alle betrachteten Knotenpunkte ausreichende Leistungsfähigkeiten zu belegen.

Nach der mikroskopischen Verkehrsflusssimulation werden alle im Netzzusammenhang betrachteten Knotenpunkte in der untersuchten Variante PF 2030 MVS 2 ausreichende Knotenleistungsfähigkeiten und noch höhere Kapazitätsreserven besitzen, die für weitere Ansiedlungsvorhaben genutzt werden können. Mit Berücksichtigung dieses Simulationsergebnisses wird die Umgestaltung und Optimierung der folgenden Knotenpunkte vorgeschlagen:

- Vollsignalisierung der Einmündung K2 Westspange – Südring
- Verlängerung der Linksabbiegespur in der südlichen Zufahrt am Knoten K3 einschl. betrieblicher Anpassungen der Signalsteuerung
- Signalisierung des Knotenpunktes K5 Königsbahnstraße – Bildstocker Straße einschl. LSA-Koordination mit den benachbarten Knoten K10 und K6
- Einrichtung eines Mischfahrstreifens für Links- und Rechtseinbieger in der Zufahrt Königsbahnstraße zum Knoten K6 einschl. signaltechnischer Anpassungen sowie 2-streifiger Geradeausverkehr von der Stadtmitte kommend in Richtung Bahnbauwerk
- Überprüfung der Leistungsfähigkeit am KVP K7 nach der Realisierung der beiden Bauvorhaben am ‚Hüttenpark‘ und ggf. bauliche Anpassung für die westliche Zufahrt
- Ausbau des neuen Anschlussknotenpunktes K9 an der Königsbahnstraße als 4-armiger Kreisverkehrsplatz mit einstreifiger Kreisfahrbahn
- Signalisierung der Einmündung K10 Königsbahnstraße – Saarbrücker Straße einschl. LSA-Koordination mit den Nachbarknoten K5 und K6

Die Sicherstellung der Umsetzung der Optimierungsmaßnahmen erfolgt parallel zum Bebauungsplanverfahren über vertragliche Vereinbarungen. Eine enge Abstimmung mit Landesbetrieb für Straßenbau findet hierzu bereits statt.

Aus verkehrsplanerischer Sicht kann das integrierte Bauvorhaben ‚Warenhaus und Dienstleistungszentrum‘ am Hüttenpark in Neunkirchen auf der Realisierungsgrundlage der empfohlenen baulichen und/oder betrieblichen Optimierungen befürwortet werden.

9.4.2 Verkehrliche Anbindung des Bauvorhabens und Erschließung des Bauvorhabens im klassifizierten Straßennetz

Die externe Erschließung des Areals erfolgt über die Königsbahnstraße. Diese bindet den Standort über mehrere Knotenpunkte an das regionale und überregionale Straßennetz an. Dies sind die Knotenpunkte Königsbahnstraße und L 124 Westspange sowie Königsbahnstraße und L 125 Bildstocker-Straße. Beide Knotenpunkte binden den Standort an die B 41 an. Die interne Erschließung des Areals wird über die Königsbahnstraße und für die Flächen entlang der Saarbrücker-Straße hergestellt. Für die straßenseitige Anbindung und Flächenererschließung des Ansiedlungsvorhabens ist eine neue Anschlussstelle (K9) an die Königsbahnstraße zwischen den Einmündungen der L125 Bildstocker Straße (Knotenpunkt K5) und der Straße Am Gneisenaufloz bzw. der L124 Westspange (Knotenpunkt K3) geplant. Nach der aktuellen Konzeptplanung sollen die einzelnen Funktionsbereiche an einem neuen vierarmigen Kreisverkehrsplatz an die Königsbahnstraße angebinden werden. Über die Königsbahnstraße ist das Ansiedlungsvorhaben mit Linienbussen der NVG im regelmäßigen Taktverkehr während den Kundenöffnungszeiten zu erreichen. Es ist zudem eine neue Bushaltestelle mit Wendemöglichkeit oberhalb des Heinitzbachs angedacht. Die Warenhausfläche ist auch in das Wegenetz des nichtmotorisierten Verkehrs eingebunden. Eine zusätzliche Fußwegeverbindung verläuft entlang der Gebläsehalle in Richtung Stadtzentrum und führt zur Lindenallee und zum Stummplatz.³⁷

9.5 Auswirkungen auf sonstige Umweltbelange

Die Auswirkungen der Planung auf sonstige Umweltbelange und der Umgang damit sind im Umweltbericht dokumentiert; erforderliche Maßnahmen hieraus im Bebauungsplan berücksichtigt und festgesetzt.

9.6 Störfallbetriebe

Unmittelbar östlich des Standortes befindet sich der Gasometer der Saarstahl AG. Gemäß Planungskonzept ist die bauliche Inanspruchnahme der Gasometerflächen vorgesehen. Der Gasometer wurde mittlerweile stillgelegt. Der Rückbau des Gasometers soll bis Ende Juni 2020 durchgeführt sein. Somit ist sichergestellt, dass Abriss vor Markteröffnung 2021 umgesetzt ist.

9.7 Auswirkungen auf die technische Infrastruktur / Versorgungsinfrastruktur

Im Rahmen der Planaufstellung wurde ermittelt, dass die Ver- und Entsorgung des Plangebietes sichergestellt ist. Gleichmaßen kann davon ausgegangen werden, dass keine wesentlichen Auswirkungen in Bezug auf die technische Infrastruktur sowie die Versorgungsinfrastruktur zu erwarten sind (vgl. hierzu Pkt. 9.8)

³⁷ (Kohns PLAN GmbH, Dezember 2019)

9.8 Technische Infrastruktur / Ver- und Entsorgung

9.8.1 Wasserversorgung

Entsprechend dem Planungsstand kann zukünftig von einer ordnungsgemäßen Versorgung des Plangebiets ausgegangen werden.

9.8.2 Entwässerung / Schmutzwasser

Entsprechend dem Planungsstand kann zukünftig von einer ordnungsgemäßen Entwässerung und Schmutzwasserableitung innerhalb des Plangebiets ausgegangen werden.

Das Schmutzwasser des geplanten SB-Warenhauses, der Tankstelle, der SB-Waschplätze sowie der Staubsaugerplätze soll oberhalb des Wasserturmes in den vorhandenen Mischwasserkanal in der Saarbrücker Straße eingeleitet werden.

Das fetthaltige Schmutzwasser aus Gastronomie, Metzgerei, Bäckerei, usw. wird in Fettabscheidern behandelt, bevor es mit dem häuslichen Schmutzwasser vermischt wird. Das Oberflächenwasser aus dem Tankstellenbereich wird in einem Koaleszenzabscheider behandelt. Das Abwasser aus den SB-Waschplätzen wird in einem Schlammfang vorbehandelt. Nach den Behandlungsanlagen werden jeweils Probenahmeschächte angeordnet.

Aufgrund der exponierten Lage des SB-Warenhauses sind keine Hebeanlagen zum Schutz vor Rückstau erforderlich.

Für die Indirekteinleitung von betrieblichem Abwasser in die öffentliche Abwasseranlage erfolgt gemäß § 58 WHG ein separates Wasserrechtsverfahren.

Die Parkplatz-, Straßen- und Dachflächen des Sondergebietes entwässern über einen Regenwasserkanal. Gemäß Merkblatt DWA-M 153 erfolgt vor der Einleitstelle in den Heinitzbach eine Regenwasserbehandlung (Absetzbecken).

Zur Regenwassernutzung ist eine Zisterne von 60 m³ vorgesehen. Weitere Regenrückhaltungen sind keine eingeplant.

Für die Einleitung in den Heinitzbach erfolgt gemäß § 10 WHG ein separates Wasserrechtsverfahren.

9.8.3 Energieversorgung

Die technischen Konzepte zur Energieversorgung sind derzeit in Bearbeitung. Entsprechend dem derzeitigen Planungsstand ist von einer ordnungsgemäßen technischen Ausführung auszugehen.

9.8.4 Telekommunikation

Zum aktuellen Zeitpunkt kann davon ausgegangen werden, dass ein Anschluss an bereits bestehende Telekommunikationslinien erfolgen kann. Im Zuge der Ausführungsplanungen wird die Planung hierzu konkretisiert.

IV LITERATURVERZEICHNIS

- Erbaulaboratorium Saar GmbH. (14.04.2019). *Globus-Markt in Neunkirchen - Hüttenpark Altlastengefährdungsabschätzung - Orientierende Untersuchung Geotechnische Untersuchung (finale Fassung) und Vorgutachten zur Baumaßnahme Aktualisierung.*
- Erdbaulaboratorium Saar GmbH. (08.11.2019). *Globus-Markt in Neunkirchen - Hüttenpark Altlastengefährdungsabschätzung - Orientierende Untersuchung Geotechnische Untersuchung (finale Fassung) und Vorgutachten zur Baumaßnahme Nachtrag zum Lageplankonzept 29.05.2019.*
- FIRU GfU - Gesellschaft für Immissionsschutz mbH. (19. November 2019). *Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 129 „Stadtkernerweiterung II“ Stadt Neunkirchen.*
- Kohns PLAN GmbH. (Dezember 2019). *Verkehrsuntersuchung zum Ansiedlungsvorhaben „Hüttenpark“ an der Königsbahnstraße und Saarbrücker Straße in Neunkirchen. Neunkirchen.*
- Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH. (13.11.2019). *Auswirkungsanalyse Errichtung eines Globus SB-Warenhaus in der Kreisstadt Neunkirchen.*
- Spacetac Steinicke & Streifeneder Umweltuntersuchungen. (November 2019). *Fachgutachten Klima und Lufthygiene GLOBUS, Neunkirchen-Hüttenpark.*
- Stadt Neunkirchen. (2013). *Kreisstadt Neunkirchen, Aktionsplanung 2013 Lärmaktionsplan.*