

Inhalte

1	VORBEMERKUNGEN / ZIEL DER PLANUNG	3
2	VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN	6
3	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	7
4	PLANGEBIET	9
5	PLANUNGSKONZEPTION	12
6	PLANUNGSVARIANTEN	18
7	FESTSETZUNGEN	19
7.1	Art der baulichen Nutzung	20
7.2	Überbaubare Grundstücksflächen	20
7.3	Verkehrsflächen	21
7.4	Ver- und Entsorgungsanlagen	21
7.5	Rückhaltung von Niederschlagswasser	21
7.6	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	21
7.7	Grünordnerische Festsetzungen	22
7.8	Altlasten	24
7.9	Hinweise	24
8	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG - ABWÄGUNG	24
	ANHANG 1: ALLGEMEINE VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS (§ 7 UVPG)	32

1 VORBEMERKUNGEN / ZIEL DER PLANUNG

Vorbemerkungen

Der Rat der Kreisstadt Homburg hat in seiner Sitzung am 29.04.2010 die Aufstellung des Bebauungsplans „Westlich des Forums, Teilbereich 1“ beschlossen. Innerhalb dieses rund 29 ha großen Geltungsbereiches, der teilweise bereits gewerblich bzw. als Mischgebiet genutzt wird, in großen Teilen aber brach liegt, soll ein neues Stadtquartier („COEUR“) entwickelt werden. Der 1. Teilbereich spart die Bestandsgebiete an der Beedener Straße und Entenmühlstraße aus. Teilbereich 1 umfasst eine Fläche von rund 19 ha.

Aufgrund der Größe und Historie des Plangebietes ergeben sich für Teilbereiche des Geltungsbereiches unterschiedlich restriktive Anforderungen an die Planung. Aus diesem Grund wurde im Laufe des Planungsprozesses entschieden, den Bebauungsplan in getrennten Bauabschnitten zur Satzung zu bringen, um die Stadtentwicklung in den weniger restriktiven Teilbereichen bereits voranzutreiben.

Die Überplanung der Gesamtfläche wurde im Laufe des Verfahrens daher in Abhängigkeit von den jeweiligen Rahmenbedingungen in folgende Bauabschnitte gegliedert (eine Übersicht der Geltungsbereichsabgrenzungen der einzelnen Bauabschnitte ist der untenstehenden Zeichnung zu entnehmen):

- Der 1. Bauabschnitt beinhaltet als Teilflächen im Wesentlichen das Gewerbegebiet an der Entenmühlstraße und das urbane Gebiet, das an die Straße Am Forum angrenzt. Die Flächennutzungsplanteiländerung für diesen Bereich ist bereits rechtswirksam. Ein Entwurf für die Beteiligung nach § 3 (2) und 4 (2) BauGB wird derzeit vorbereitet.
- Der 2. Bauabschnitt umfasst den Schwerpunkt des Gesamtgebietes zwischen Beeder Straße und Straße Am Stadtbad mit einer Fläche von rund 13 ha. Das Verfahren der Flächennutzungsplanteiländerung wird in absehbarer Zeit abgeschlossen werden. Ein Entwurf für die Beteiligung nach § 3 (2) und 4 (2) BauGB wird derzeit vorbereitet.
- Aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes für den 2. Bauabschnitt wird nun eine Fläche von rund 1 ha ausgegliedert. Diese wird von nun an als vorhabenbezogener Bebauungsplan im Verfahren gemäß § 13a BauGB weitergeführt.

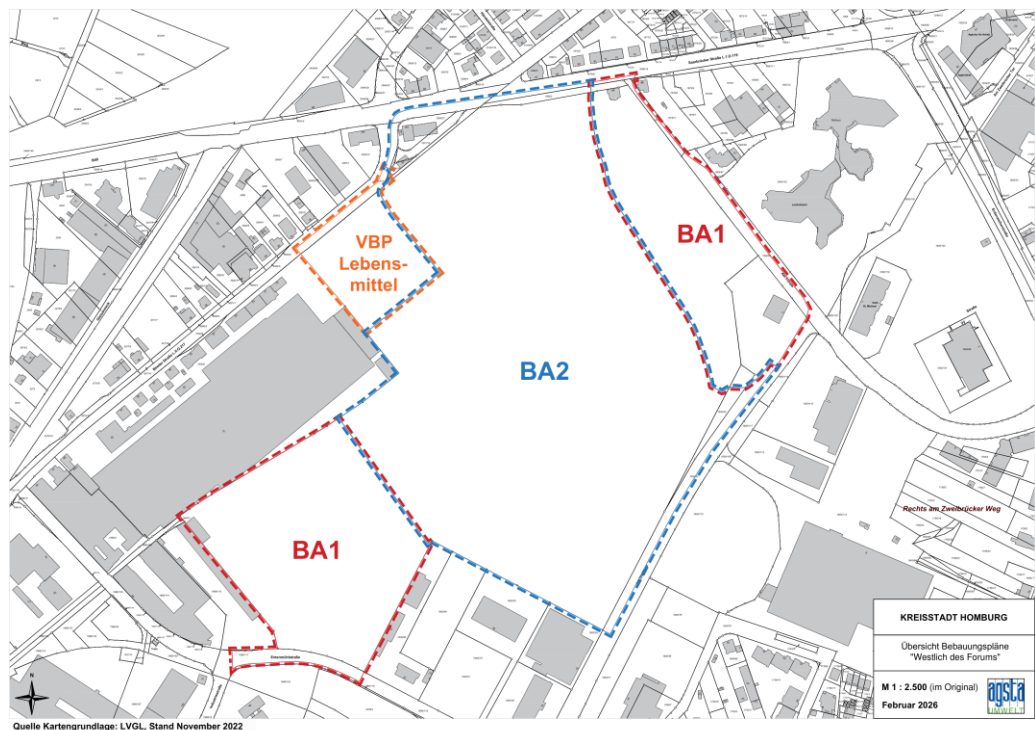
Dieser Verfahrenswahl geht eine Vorprüfung des Einzelfalles nach § 7 i.V.m Anlage 1 Nr. 18.8 und 18.6.2 (EKZ < 5.000 qm) und Anlage 3 UVPG voraus. Ergebnis der Vorprüfung des Einzelfalles (siehe Anhang 1) ist, dass keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB besteht keine UVP-Pflicht für die Planung.

Mit der Bearbeitung des Bebauungsplanes wurde die agstaUMWELT GmbH, Haldenweg 24, 66333 Völklingen beauftragt.

Für die Belange Lärm, Altlasten und Verkehr, Siedlungswasserwirtschaft, Einzelhandelsverträglichkeit, etc. wurden in Zuge der Planaufstellung des Gesamt-Geltungsbereiches Fachgutachten erstellt, deren Ergebnisse in die Planung miteingeflossen sind (s.u.), sofern sie für den vorliegend überplanten Geltungsbereich

relevant sind. Ebenfalls fanden umfangreiche Abstimmungen mit den Fachbehörden (LUA, EVS, Stadtwerke, etc.) zu den betreffenden Themenbereichen statt. Die Gutachten sind vereinzelt an den gesamten Geltungsbereich adressiert, da der gesamte Teilbereich 1 betrachtet wird, und nicht in Bauabschnitte unterschieden wird. Im Rahmen der vorliegenden Begründung werden daher die hier relevanten Inhalte wiedergegeben.

Die Gebäude und Anlagen der ehemaligen industriellen Vornutzung wurden im hier überplanten Bereich bereits zurückgebaut. Die Vorgaben des planbegleitend erstellten Sanierungsplans nach §13 BBodSchG wurden hierbei berücksichtigt.



*Ziele und Zwecke/
Planungserfordernis*

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches sollen städtebaulich neu geordnet werden. Die Altlastensituation soll bewältigt werden und ein erheblicher städtebaulicher Missstand, der viele Jahre Bestand hatte, wird behoben. Vorgesehen ist das Vorhaben eines Einzelhandelsmarktes als Teil des Gesamtkonzeptes für das Quartier COEUR. Das Vorhaben fügt sich in das geplante Umfeld des Quartiers und die umgebende Mischnutzung sowie benachbarte gewerbliche Nutzung ein.

Der Weg eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde gewählt, weil für das bereits im Rahmen der Planung für den 2. BA angedachte Sondergebiet (großflächiger Einzelhandel) zwischenzeitlich ein konkretes Vorhaben besteht.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Nachnutzung der Brachfläche, für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Areals zu schaffen und für das konkrete Vorhaben zu schaffen ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Verfahren

Die frühzeitigen Beteiligungsschritte sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden wurden für das Gesamtgebiet („Teilbereich

1“) bereits durchgeführt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Lebensmitteleinzelhandel COEUR“ wird nun im beschleunigten Verfahren (ohne Umweltbericht) weitergeführt. Im Vorfeld wurde eine Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 3 UVPG durchgeführt, die zum Ergebnis hatte, dass keine UVP-Pflicht für die Planung des Vorhabens besteht.

Die Verfahrensvermerke sind der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Wie auch die Planunterlagen selbst im Laufe des Bauleitplanverfahrens durch Aufkommen neuer Erkenntnisse (Gutachten, Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden, Grundstücksverfügbarkeiten, Abwägung unterschiedlicher Belange etc.) einem stetigen Anpassungsprozess unterworfen sind, müssen auch die planbegleitend erstellten Gutachten sich z.T. an ändernde Planungsparameter anpassen. Aus diesem Grund fand auch vorliegend eine stetige dem Planungsprozess entsprechende Anpassung der Unterlagen statt.

Rechtliche Grundlagen Den Festsetzungen und dem Verfahren des Bebauungsplanes liegen im Wesentlichen die auf dem Plan verzeichneten Rechtsgrundlagen zugrunde.

2 VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

Vorhabenträger

Der Vorhabenträger ist die Firma GEG-004 GmbH, Bietersbergsweg 99, 66538 Neunkirchen. Die GEG-004 wird die Kosten für die Bauleitplanung und für die erforderlichen Gutachten tragen, die Fläche herrichten und die Erschließungsstraße einschließlich Straßeneinmündung in die Beeder Straße herstellen.

Rechtsnachfolger wird die Wasgau Immobilien GmbH, Blocksbergstraße 183 66955 Pirmasens, sein. Sie wird das Gebäude und die Außenanlagen errichten und den Markt betreiben. Näheres regelt der Durchführungsvertrag.

Durchführungsvertrag

Der Durchführungsvertrag wird zwischen der Kreisstadt Homburg und dem Vorhabenträger vor Satzungsbeschluss geschlossen.

Der folgende Auszug zeigt den Lageplan aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan:



Quelle: AKPlanung, 2026 Rieschweiler

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Er enthält eine konkrete Vorhabenbeschreibung.

3 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

- LEP Umwelt* Der Landesentwicklungsplan – Teilabschnitt Umwelt vom 13. Juli 2004 legt für den Bereich des Geltungsbereiches kein Ziel der Raumordnung fest. Ein festgelegtes Gewerbliches Vorranggebiet befindet sich in der Nachbarschaft, wird aber von der Planung nicht tangiert.
- LEP Siedlung* Der Landesentwicklungsplan – Teilabschnitt Siedlung vom 04. Juli 2006 ist am 13.07.2016 außer Kraft getreten. Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung gelten jedoch bis zum Wirksamwerden eines neuen Landesentwicklungsplanes weiter.
- Hinsichtlich des Themenfeldes Einzelhandel formuliert der LEPSiedlung insbesondere die Ziele (42) Konzentrationsgebot, (44) Kongruenzgebot, (45) Beeinträchtigerungsverbot und (46) städtebauliches Integrationsgebot.
- Einzelhandelskonzept* Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Kreisstadt Homburg¹, dass vom Stadtrat am 13.12.2025 beschlossen wurde, betrachtet ebenso wie die nachfolgend genannte Standortanalyse (s.u.) diese landesplanerischen Vorgaben und nimmt speziell auf die Entwicklungen des Projektes „COEUR“ Bezug.
- Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept definiert für den Bereich des „Nebenzentrums Rathaus“ einen zentralen Versorgungsbereich, der neben dem FMZ Saarbrücker-Straße, und dem Solitärstandort Netto Saarbrücker-Straße, das Verwaltungszentrum mit Rathaus und Landratsamt sowie die Nahversorgung für den Bereich Coeur umfasst.
- Es gilt die Homburger Sortimentsliste, die im Einzelhandels- und Zentrenkonzept (s.o.) definiert wird. Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept heißt es „*Großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne von §11 Abs.3 BauNVO mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sollen primär und ohne Einschränkung in den zentralen Versorgungsbereichen Innenstadt Homburg und den zentralen Versorgungsbereichen Stadtteilzentren Erbach, Kirrberg sowie Nebenzentrum Rathaus ansässig sein.*“

¹ Vgl. Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH, Aktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Kreis- und Universitätsstadt Homburg, Dezember 2025



Abbildung: aus Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH, Aktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Kreis- und Universitätsstadt Homburg, Dezember 2025; hier: Abgrenzung Nebenzentrum Rathaus

Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept² heißt es weiter: „Die städtebauliche Integration des neuen Nebenzentrums ergibt aus der Lage in der Kernstadt, der räumlichen Nähe zur Innenstadt sowie insbesondere zu den geplanten Wohngebieten auf dem ehemaligen DSD-Gelände. Damit ist hier eine verbrauchernahe Versorgung des Gebietes gewährleistet. Durch die Einbindung in die neuen Wohngebiete und die bestehenden Wohngebiete nördlich der Saarbrückener Straße ist die Siedlungsintegration gewährleistet. Die Nähe zur Innenstadt ermöglicht den funktionalen Austausch der beiden zentralen Versorgungsgebiete. Das Verwaltungszentrum mit Rathaus und Landratsamt trägt zu einer Vielfalt der Versorgungsfunktion bei.“

Aus landesplanerischer Sicht wird durch die Ausweisung des zentralen Versorgungsbereiches Nebenzentrum Rathaus im Siedlungszusammenhang und dem entsprechenden Beschluss des Rates der Stadt Homburg das Integrationsgebot erfüllt. Das Nebenzentrum verfügt heute schon über eine hohe Mantelbevölkerung, die durch das geplante Wohnungsbauprojekt Coeur erheblich ausgeweitet wird. Auch ist eine zentrale Funktion des Nebenzentrums durch die Anziehungskraft der vorhandenen und geplanten Märkte und vor allem durch das Verwaltungszentrum Rathaus und Landratsamt gesichert.“

² Ebenda.

Auch die planbegleitend erstellte Auswirkungsanalyse zur Einzelhandelsverträglichkeit³ kommt zu einem positiven Ergebnis: *„Es sind keine negativen, städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche oder die bestehenden Versorgungsstandorte bei der geplanten Ansiedlung des Supermarktes mit 2.400 qm Verkaufsfläche im Zusammenhang mit dem Coeur-Projekt zu erwarten. Das Projekt ist in seiner geplanten Größenordnung und seiner Standortlage als städtebaulich verträglich zu werten. Aus gutachterlicher Sicht kann das Vorhaben mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung und den Vorgaben des §11 Abs.3 BauNVO in Einklang gebracht werden.“*

Näheres ist dem entsprechenden Gutachten in den Anlagen zu entnehmen.

FNPLP

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Homburg vom 20.05.1981 ist der Geltungsbereich als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird parallel für den 2. Bauabschnitt geändert. Der geänderte Flächennutzungsplan wird für den Bereich des Einzelhandelsmarktes eine Sonderbaufläche „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ darstellen. Aufgrund der Zweckbestimmung des im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Baugebietes, wird der Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt sein.

Landschaftsplan

Im Landschaftsplan der Kreisstadt (Stand 2002) wird von einer baulichen Nutzung des Geländes ausgegangen.

Informelle Planungen

Im Städtebaulichen Entwicklungskonzept⁴ sind keine Inhalte enthalten, die dem Vorhaben entgegenstehen.

Der Saar-Pfalz-Kreis hat ein Kreisentwicklungskonzept aufgestellt. Unter anderem formuliert das Konzept das Thema Innenentwicklung als wichtiges Ziel. Dem wird die Planung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durch Wiedernutzbarmachung einer Brachfläche gerecht. Ein erklärtes Ziel ist ferner die Verkehrsvermeidung. Zwar lässt sich die Entstehung von Verkehr als Folge der neuen Nutzungen nicht verhindern. Das Nebeneinander von Arbeitsplätzen und Wohnraum im Quartier „COEUR“ bietet jedoch gute Voraussetzungen, zur Verkehrsvermeidung beizutragen.

4 PLANGEBIET

Lage im Raum

Das Plangebiet liegt im Südwesten der Kreisstadt Homburg im Stadtteil Homburg in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt und an der Grenze zum Stadtteil Beeden. Im direkten Umfeld nordöstlich der ehemals gewerblich-industriell genutzten Fläche befinden sich das Rathaus und die Kreisverwaltung des Saar-Pfalzkreises. Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Beeder Straße (Nordwesten)
- Benachbarter Bebauungsplan „Westlich des Forums, Teilbereich 1, 2. BA“

³ Vgl. Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH, Standort-, Bedarfs- sowie Auswirkungsanalyse für die Ansiedlung von Nahversorgungsbetrieben auf Coeur-Areal in Homburg (ehemaliges DSD-Gelände), August 2024

⁴ Vgl. ISOPLAN/FIRU, Stadtbau West, Städtebauliches Entwicklungskonzept für die Kreisstadt Homburg, Saarbrücken 2007

(Nordosten und Südosten)

- Nachbargrundstück an der Beeder Straße (Südwesten)

Die Umgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Der Zuschnitt des Geltungsbereichs umfasst eine Fläche von rund 1 ha.

Erreichbarkeit

Die äußere Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt über die Beeder Straße im Nordwesten sowie eine von der Beeder Straße abgehende Planstraße im Nordosten. Über die nahegelegene „Saarbrücker Straße“ erfolgt der überregionale Anschluss an die Bundesautobahn A8 Richtung Saarlouis/Zweibrücken nach rund 4,7 km. Über die B 423 („Bexbacher Straße“) erfolgt der Anschluss an die A6 Richtung Kaiserslautern/Saarbrücken nach rund 4 km.

Die Kreisstadt Homburg verfügt über ein Radwegekonzept, das bei der Planung zu berücksichtigen sein wird.

Bestandssituation

Der Bereich des ehemaligen DSD-Geländes wurde bis Ende der 90er Jahre gewerblich-industriell genutzt. Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des 2. BA und des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden größtenteils von ehemaligen gewerblich-industriell genutzten Freiflächen dominiert. Der alte Gebäudebestand wurde zwischenzeitlich abgerissen.

Umfeldnutzungen

Außerhalb des Geltungsbereiches grenzt auf der Nordostseite der Geltungsbereich des 2. BA und dahinter der des 1. BA sowie das Forum mit dem mehrgeschossigen Gebäudekomplex des Rathauses und der Kreisverwaltung an. Weiter nördlich bzw. Nordwestlich des Plangebietes befindet sich die Saarbrücker Straße sowie direkt an das Vorhabengrundstück angrenzend die Beeder Straße, an deren sich unterschiedlich große Gewerbebetriebe sowie Wohnnutzungen als klassische Mischgebiete kombinieren. Weiter südlich befinden sich an der Straße „Am Stadtbad“ großflächige Einzelhandelsbetriebe. In etwas größerem Abstand befinden sich weiter südwestlich industriell genutzten Flächen.

ABSP

Weiter südlich, außerhalb des Geltungsbereiches und nicht nahe angrenzend ist im Arten- und Biotopschutzprogramm des Saarlandes (ABSP) die Fläche einer Feuchtbrache erfasst, die biotopkartiert ist. Zwischen dieser Fläche und dem Plangebiet liegen gewerblich genutzte Flächen. Von einer Betroffenheit ist nicht auszugehen.

Schutzobjekte/-gebiete

Höherwertige Biotopstrukturen oder gesetzlich geschützte Biotope nach § 22 SNG sind auf dem Gelände oder unmittelbar daran angrenzend nicht vorhanden. Schutzgebiete gem. §§ 16 bis 19 SNG sind im näheren Umfeld des Geltungsbereiches nicht vorhanden.

Für das Plangebiet selbst oder unmittelbar daran angrenzende Flächen enthält das ABSP keine Zielaussagen. FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete, Landschaftschutzgebiete, Wasserschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete sind im Bereich des Plangebietes oder unmittelbar daran angrenzend nicht vorhanden. Das nächstgelegene Wasserschutzgebiet befindet sich weiter westlich der Beeder Straße.

LAPRO

Das Landschaftsprogramm trifft keine Aussagen zum Plangebiet.

<i>Topographie</i>	Das Plangebiet ist weitgehend eben. Nach Rückbau der ehemaligen DSD-Gebäude wurde die Fläche planiert und vermessen. Die Bestandshöhe im Bereich der Anbindung der geplanten Erschließungsstraße an die Beeder Straße liegt bei NN 233,90m. Die künftige Oberkante der fertigen Fußbodenoberfläche (OKFB) des Lebensmittelmarktes liegt bei NN 233,40 m. Die künftige Höhe der Erschließungsstraße im Bereich der Ein & Ausfahrt auf das Betriebsgelände liegt bei NN 232,90 m.
<i>Eigentumsverhältnisse</i>	Das Plangebiet ist in Privatbesitz des Vorhabenträgers (s.o.).
<i>Geologie / Hydrologie</i>	<p>Das Saarland gehört geologisch gesehen zu einem permokarbonischen Becken. Im mittleren Landesteil sind die Karbonablagerungen zu einem Sattel aufgewölbt. Südlich dieses Sattels erstreckt sich von Homburg über Saarbrücken und von dort entlang der Saarschiene bis nach Saarlouis, ein Buntsandsteingebiet. Im Bereich Homburg wird der Untergrund aus mittleren Buntsandsteinen gebildet. Der mittlere Buntsandstein bildet im Bereich der Stadt Homburg einen ergiebigen Grundwasserleiter.</p> <p>Nach aktuellem Grundwassermonitoring liegt der Grundwasserstand bei etwa 5 bis 6 m u. GOK.</p> <p>Die Abströmung erfolgt von Nord bzw. von Nordosten mit 1 % Gefälle zum Vorfluter, dem Erbach.⁵</p>
<i>Altlasten</i>	Im Plangebiet des 2. BA wurden aufgrund vorhandener Altlasten Bodenuntersuchungen sowie ein Sanierungsplan erstellt. Der Sanierungsplan wurde vom Landesamt für Umwelt und Arbeitsschutz (LUA) am 16.03.2023 für verbindlich erklärt. Im Rahmen der vorliegenden Planung wurde seitens des Büros GEOlogik Wilbers & Oeder GmbH, dass für die Sanierung des Gesamtgeländes zuständig ist, eine gutachterliche Stellungnahme zum Stand der Sanierung im Bereich des vorliegenden Bebauungsplan erstellt, die den Planunterlagen als Anlage beigelegt ist. Vorgesehen ist es vor Satzungsbeschluss eine Freigabeerklärung durch das LUA zu erhalten, die die Unbedenklichkeit des Vorhabens mit den Zielen des Sanierungsplans und der Verbindlichkeitserklärung attestiert.
<i>Störfallbetriebe</i>	Unter Bezugnahme des saarländischen Überwachungsprogramms (Stand Juli 2022) befinden sich innerhalb der Stadt Homburg zwei Störfallbetriebe, die sich jedoch weit außerhalb der Wirkungsrelevanz befinden.

⁵ HPC AG – Bericht über die Orientierende Altlastenuntersuchung auf dem ehemaligen DSD-Gelände in Homburg/ Saar, 2004/2016/2018

5 PLANUNGSKONZEPTION

Die Konzeption für das neue Stadtquartier basiert auf dem Planungsziel, ein insgesamt gemischtgenutztes Stadtquartier entstehen zu lassen, welches der Nähe zum Stadtzentrum gerecht wird und die umliegenden bzw. innerhalb des Geltungsbereiches liegenden Bestandsnutzungen als auch die vorherrschenden Restriktionen berücksichtigt. Die Planungskonzeption umfasst sowohl den „1. BA“ als auch den „2. BA“ (einschließlich BP „Lebensmitteleinzelhandel COEUR“) und wird als Gesamtkonzeptionen beiden Bauabschnitten zugrunde gelegt. Der Nutzungsmix, für den im wesentlichen Urbane Gebiete und Gewerbegebiete (teilweise mit eingeschränkter Nutzung) festgesetzt werden, soll sowohl der Schaffung von zentral gelegenem Wohnraum als auch Arbeitsplätzen dienen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Lebensmitteleinzelhandel COEUR“ schafft die planungsrechtliche Voraussetzung für die Realisierung eines großflächigen Lebensmittelmarktes am Standort an der Beeder Straße. Das Gebäude wird im Nordosten der überplanten Fläche vorgesehen. Die Zufahrt zum Grundstück erfolgt von der Planstraße im Nordosten des Geltungsbereiches. Stellplätze werden südlich des Gebäudes und auf der Nordostseite angeordnet. Die Stellplätze, die an der Nordost- und Südostseite des Gebäudes angeordnet werden, werden mit hochstämmigen Laubbäumen bepflanzt.

Die fertige Gebäudehöhe liegt ca. bei 6,50 m (Attika) in Teilbereichen ca. bei 7,00 m. Die Ver- und Entsorgung des Lebensmittelmarktes erfolgt über die bestehenden Medien in der Beeder Straße (Strom, Wasser, Telekommunikation). Das anfallende Schmutzwasser wird nach Vorbehandlung über einen Fettabscheider in die öffentliche Abwasseranlage der Beeder Straße eingeleitet. Das Niederschlagswasser wird gemäß gesonderter Fachplanung vor Ort zurückgehalten, verdunstet und vorbehandelt; ein Notüberlauf erfolgt in die Kanalisation der Beeder Straße. Eine Trafostation zur Versorgung mit Elektrizität, wird im Norden des Plangebietes, angegliedert an die Stellplatzflächen errichtet.

Sowohl eine Dachbegrünung als auch eine Photovoltaikanlage werden auf der Dachfläche des Gebäudes vorgesehen. Die Anlieferung des Marktes ist auf der Nordwestseite des Gebäudes angeordnet, wobei auch die Zufahrt zur Anlieferung von der Planstraße aus erfolgt. Auf der Seite der Anlieferungsrampe, ist ebenso die Verortung des anlagenbedingten Müllsammelplatzes (PET Mulde, Schneckenverdichter) vorgesehen.

Das Vorhabengrundstück (Gelände des Lebensmittelmarktes) hat eine Größe von ca. 8000 m². Die Grundfläche, die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt ist, beträgt rund 3.300 qm. Zusammen mit den Stellplatzflächen und der internen Erschließung ergibt sich ein Anteil baulich genutzter Flächen am Grundstück von etwas über 92 %. Die restlichen Flächen bleiben unversiegelt und werden begrünt.

Eine detailliertere Beschreibung ist der Anlage zum Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen.



Auszug aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan, AKPlanung, Rieschweiler, 2026

Der Standort und sein Umfeld sind durch eine Reihe von Rahmenbedingungen bestimmt, die bei der Planungskonzeption Berücksichtigung finden müssen, an dieser Stelle aber nur insoweit zusammengefasst und wiedergegeben werden, als die Themen relevant für den vorliegenden Geltungsbereich und das Vorhaben sind:

- **Verkehr / Geräuschemissionen**

Im von der SGS-TÜV Saar GmbH erstellten Schallschutzgutachten wurde der Straßenverkehrslärm in und außerhalb des Plangebietes auf Auswirkungen für die Planung hinsichtlich des Tag- und Nachtzeitraums untersucht. Zugrunde gelegt wurden dabei die Verkehrszahlen der PTV Transport Consult GmbH (Verkehrsgutachten). Aufgrund von einzelnen prognostizierten Überschreitungen der Orientierungswerten der DIN 18005 für den Fall, dass keine Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden, zeigt das Fachgutachten unterschiedliche Möglichkeiten von Lärmschutzvorkehrungen auf. Im Zuge der Baugenehmigung wird nachzuweisen sein, dass in den entlang der Umgehungsstraße angeordneten Gebäude durch passive Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Anordnung bestimmter stöempfindlicher Räume in den Grundrissen, Schallschutzverglasung) eine Einhaltung der geltenden Orientierungs- und Grenzwerte (DIN 18005, 16. BimSchV) eingehalten werden kann. Im Bereich des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind besonders

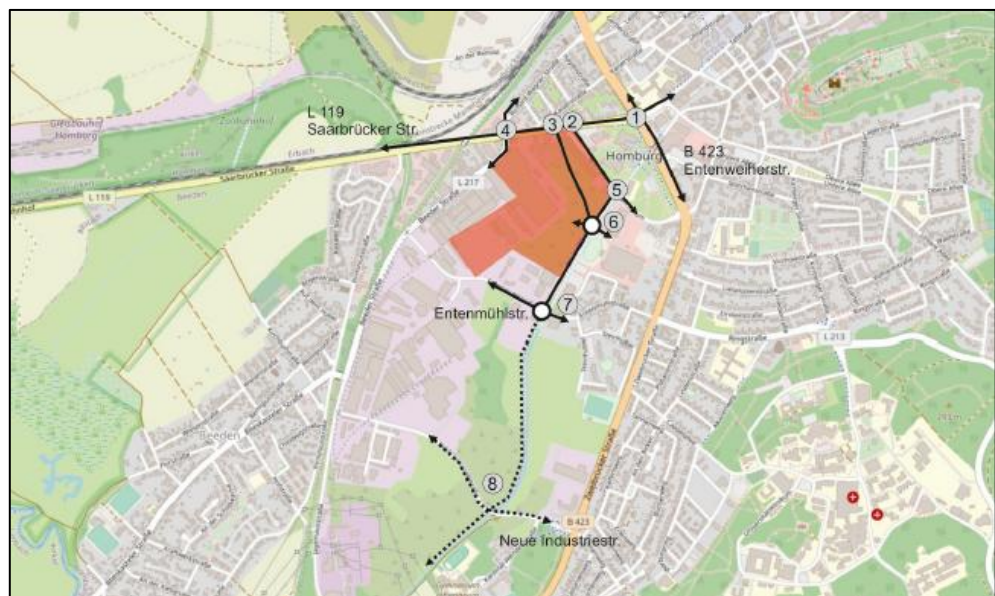
störepfindliche Räume nicht vorgesehen.

Das Schallschutzgutachten⁶ wurde das ursprünglich als Teil des 2.BA am selben Standort vorgesehen Sondergebiet Einzelhandel bereits berücksichtigt. Es werden darin verschiedene Immissionsorte, so auch an der Beeder Straße (Haus-Nr. 16) untersucht. Näheres dazu enthält das genannte Gutachten. Dieses hat unter Berücksichtigung der Vorbelastungen kommt zu dem Ergebnis, dass die ermittelten zulässigen Zusatzbelastungen (Tag und Nacht) eingehalten werden.

Für den Bereich des Vorhabens (im Gutachten Sondergebietsfläche genannt) wurde ein Emissionskontingent von 62 dB(A) je qm ermittelt, das nach entsprechenden Berechnungen auch die typischen Geräuschemissionen eines großflächigen Lebensmittelmarktes abdeckt.

Die vom Gutachten vorgegebenen Geräuschkontingente, die im Entwurf des Bebauungsplanes für den 2. BA festgesetzt werden, werden auch für den vorliegenden Bebauungsplan übernommen.

Von der PTV Transport Consult GmbH wurde ein Verkehrsgutachten⁷ erstellt. An dieser Stelle sind insbesondere die Aussagen bezüglich der Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes mit der Saarbrücker Straße relevant (Knotenpunkt 4, siehe nachfolgende Abbildung).



Übersicht Knotenpunkte Leistungsfähigkeitsnachweis, Quelle: PTV Transport Consult GmbH

PTV kommt dabei zu folgendem Ergebnis für den Knotenpunkt 4:

„K4: Für den LSA-gesteuerten Knotenpunkt kann die Leistungsfähigkeit in allen Fällen sowohl in der Morgen- als auch in der Abendspitze gewährleistet

⁶ SGS-TÜV Saar GmbH, Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan „Westlich des Forums, Teilbereich 1“ in der Kreisstadt Homburg, Sulzbach 2025

⁷ PTV Transport Consult GmbH, 2025, Verkehrsuntersuchung B-Plan „Westlich des Forums, Teilbereich 1, 1. + 2. BA“

werden (QSV D).⁸

Die Aussagen des Gutachtens zu den weiteren Knotenpunkten, die im Zusammenhang mit 1. und 2. BA relevant sind sowie ggf. Planungsfolgen werden im Rahmen dieser Bebauungspläne behandelt.

- **Gewerbliches Vorranggebiet / Nutzungsmix / Nachbarschaft von Wohnen und gewerblichen Nutzungen**

Auf das gewerbliche Vorranggebiet (VG) wurde bereits im Vorangegangenen Bezug genommen. Innerhalb des Geltungsbereiches ist kein VG festgelegt. Das benachbarte VG soll jedoch durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes, insbesondere durch das Heranrücken störepfindlicher Nutzungen nicht beeinträchtigt werden, was aufgrund der im Bebauungsplan zulässigen Nutzungen nicht der Fall ist. Auch in Bezug auf die im 1. und 2. BA festgesetzten Gewerbegebiete ergeben sich aus der vorliegenden Planung keine Restriktionen.

Das Vorhaben dient dazu, die gemischte Nutzungsstruktur des geplanten Quartiers „COEUR“ zu ergänzen, da es der Versorgung mit Lebensmittel dient, wovon insbesondere die Nutzer der benachbart geplanten MU-Gebiete und auch die Beschäftigten der GE-Gebiete profitieren können. Der Vorhabenstandort liegt innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches Nebenzentrum Rathaus und entspricht somit dem siedlungsstrukturellen Ziel, das sich die Stadt Homburg mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept gesetzt hat.

- **Städtebaulicher Missstand**

Aufgrund der exponierten Lage und der Nähe der Konversionsfläche zum Stadtzentrum wiegt die Tatsache, dass die große Fläche seit vielen Jahren brach liegt und sowohl gestalterisch wie auch funktional einen städtebaulichen Missstand darstellt, umso schwerer. Mit der geplanten Entwicklung des Quartiers „COEUR“ wird dieser Missstand beseitigt. Dies bezieht auch das nunmehr überplante Vorhabengebiet ein.

- **Altlasten**

Bedingt durch die gewerblich-industrielle Vornutzung sind auf der Fläche Verunreinigungen vorhanden. Zu diesem Zweck ist im Vorfeld eine Begutachtung erfolgt, auf die verschiedene Ergänzungen folgten. Ein Sanierungsplan wurde erstellt und vom LUA am 16.03.2023 als verbindlich erklärt. Auch bezogen auf diese Thematik wird hier nur auf die für den Vorhabensbereich relevanten Inhalte Bezug genommen.

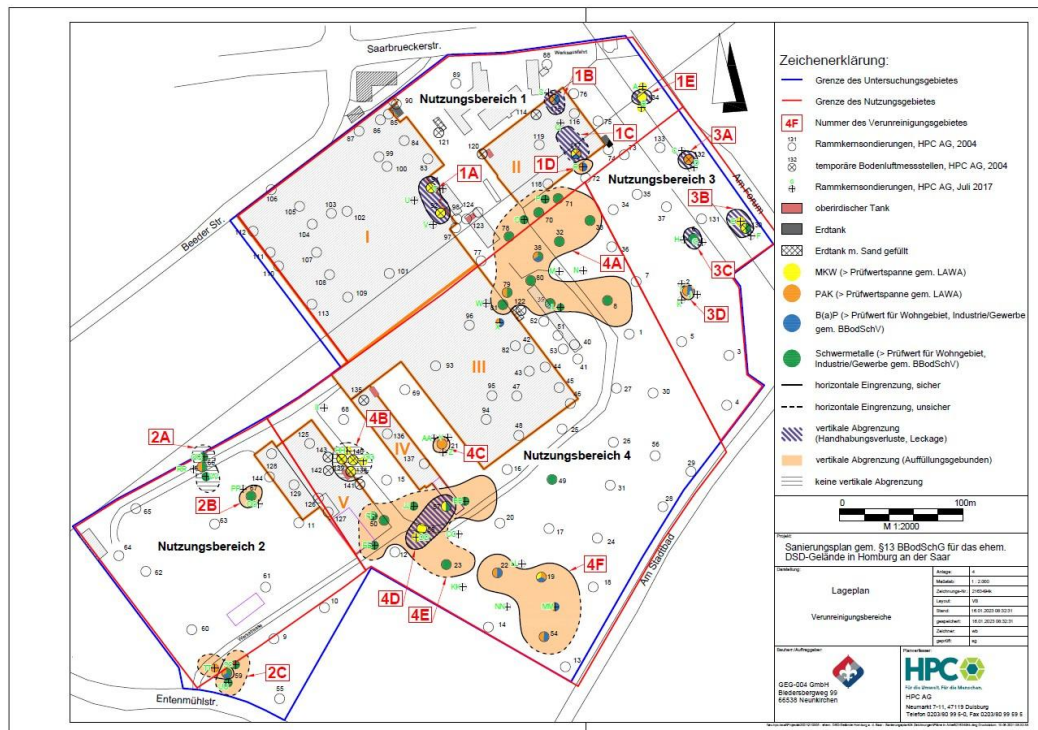
Der Sanierungsplan⁹ gem. §13 BBodSchG ist den Unterlagen zum Bebauungsplan beigelegt. Für die Erstellung ist das Büro HPC AG beauftragt worden. Der Sanierungsplan greift die vorangegangenen Untersuchungen im Plangebiet auf und *„beschreibt die Gesamtsituation der Sanierungsfläche und*

⁸ PTV Transport Consult GmbH, 2025, Verkehrsuntersuchung B-Plan „Westlich des Forums, Teilbereich 1, 1. + 2. BA“, S. 26/27

⁹ HPC AG – Sanierungsplan gem. §13 BBodSchG für das ehem. DSD-Gelände Homburg an der Saar, Duisburg 2021. S. 7/8.

die grundsätzliche Vorgehensweise beim Umgang mit Bodenmassen im Zuge der Flächenrevitalisierungsmaßnahme. Hierbei ist eine differenzierte Betrachtung der ermittelten Verunreinigungsgebiete in Abhängigkeit von der zukünftigen Neunutzung vorgenommen worden. Grundsätzlich ist mit den Vorgaben des vorliegenden Sanierungsplans vorgesehen Verunreinigungsgebiete, die zukünftig in weniger sensiblen und versiegelten Bereichen liegen, im Untergrund zu belassen. Unterhalb versiegelter Bereiche können unter definierten Voraussetzungen auch in zukünftig sensiblen Bereichen (Wohnbebauung) Verunreinigungen verbleiben. Die Vorgehensweise und Rahmenbedingungen werden im vorliegenden Sanierungsplan beschrieben und erläutert. Ziel ist es ein Gesamtkonzept aufzustellen, welches die dauerhafte Abwehr der o.g. chemischen und physikalischen Gefahren sinnvoll mit den Erfordernissen der Baureifmachung verbindet. Es ist die Schaffung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen bei einer zukünftigen Nutzung sicherzustellen.“

Die nachfolgende Abbildung ist dem Anhang des Sanierungsplans entnommen. Es ist zu erkennen, dass im vorliegenden Geltungsbereich keine atlasrelevanten Auffälligkeiten festgestellt wurden.



Auszug Sanierungsplan, Quelle s.o.

Das Sanierungskonzept bezieht sich sowohl auf den 1. BA als auch den 2. BA, bezieht also auch das Vorhabensgebiet mit ein.

Zudem wurde seitens des Fachbüros GEOlogik Wilbers & Oeder GmbH eine gutachterliche Stellungnahme zum Stand der Sanierung im Bereich des vorliegenden Bebauungsplans erstellt. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis:

„Eine Beeinträchtigung des Geländes des Lebensmitteleinzelhandel COEUR durch aufgefülltes und belastetes Bodenmaterial kann aufgrund der vollständigen Entfernung der Auffüllungen und der verfüllten Bombentrichter zukünftig

ausgeschlossen werden. Dies belegen auch die durchgeführten Oberflächenmischproben-Untersuchungen, die eine Gefährdung über den Wirkungspfad Boden-Mensch resultierend aus der früheren Nutzung für das COEUR-Gelände bereits ausschließen.

Die gemäß dem Sanierungsplan sowie der Verbindlichkeitserklärung im Bereich der nordwestlichen Teilfläche (Gelände des Lebensmitteleinzelhandel COEUR) erforderlichen Untersuchungen und Prüfungen wurden vollständig abgeschlossen. Einschränkungen für die gewerbliche Folgenutzung liegen auf Grundlage der vorliegenden Untersuchungsergebnisse nicht vor und ein weiterer Handlungs- oder Sanierungsbedarf ist nicht gegeben.“¹⁰

Genauer ist den planbegleitenden Unterlagen zum Thema Altlasten und Sanierung zu entnehmen.

- **Ökologische Rahmenbedingungen/Artenschutz**

Im Vorfeld haben Kartierungen auf der Fläche stattgefunden. Die Fläche, die jetzt als vorhabenbezogener Bebauungsplan überplant wird, war vollständig versiegelt und mit Gebäuden bestanden.

Der vorliegende Bebauungsplan wird im Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB fortgeführt. Ein Umweltbericht erübrigt sich daher. Eine Vorprüfung des Einzelfalls wurde durchgeführt (s.o.). Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nummer 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine rechnerische Bilanzierung erfolgt daher nicht. Die artenschutzrechtliche Prüfung wird an anderer Stelle der vorliegenden Begründung wiedergegeben.

Während in anderen Bereichen des Teilbereichs 1 im Zuge der im Rahmen des Verfahrens des 1. und 2. BA Kartierungen relevante Arten (Mauereidechsen) gefunden worden waren, gab es für den jetzt überplanten Bereich des Vorhabengebietes keine Funde.

Aufgrund der in anderen Bereich angetroffenen Mauereidechsen wurden die Individuen in fachtechnisch angemessener und genehmigter Weise abgesammelt und in ebenfalls genehmigte Ersatzhabitate verbracht. So dass auch nach Abbruch der einstmals vorhandenen Gebäude im nunmehr überplanten Bereich nicht mit artenschutzrechtlichen Konflikten zu rechnen ist.

- **Entwässerungskonzept**

Bezüglich der Entwässerung hat der EVS auf Folgendes in Zuge des Verfahrens hingewiesen:

„Es ist ein Trennsystem zu planen, wobei Schmutzwasser in den städtischen Mischwassersammler und Regenwasser in den Erbach abgeleitet wird.“ Dem kommunalen Kanalnetz bzw. des EVS-Anlagen einschließlich der Kläranlage Homburg wird also ausschließlich Schmutzwasser zugeführt. Das Regenwasser soll gedrosselt und ggf. vorbehandelt vollständig in den Erbach eingeleitet

¹⁰ GEOlogik Wilbers & Oeder GmbH, 2026, Gutachterliche Stellungnahme Nr. 14 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan: Lebensmitteleinzelhandel COEUR, S. 19 u. 20.

werden. Als Schmutzwasser fällt ausschließlich häusliches Schmutzwasser an, ohne relevante gewerbliche Belastung. Die Abwassersatzung der Stadt Homburg wird eingehalten.“

Gemäß Abstimmung mit dem zuständigen Stadtamt kann die Vorhabensfläche an die Beeder Straße angeschlossen werden. Die übrigen Flächen des 2. BA werden an anderer Stelle angeschlossen.

Auf dem Grundstück soll zudem zur Retention des Regenwassers eine Kombination unterschiedlicher Systeme (Retentionsdach, Rigolen, Mulden) ausgebaut werden.

6 PLANUNGSVARIANTEN

Standortvarianten

Bei der überplanten Fläche handelt es sich um eine vormals intensiv industriell genutzte Konversionsfläche. Die Wiedernutzbarmachung entspricht dem Ziel der Innenentwicklung und ist so der Inanspruchnahme bislang ungenutzter Flächen unbedingt vorzusehen. Insofern gibt es diesbezüglich keine besser geeignete Fläche, die als Standortvariante zu betrachten wäre.

Die Fläche ist aber Teil einer viel größeren Konversionsfläche, so dass Standortvarianten innerhalb dieses Bereiches grundsätzlich schon denkbar sind. Für den Standort spricht jedoch die Randlage nahe der Saarbrücker Straße, die jeder Lage im inneren Bereich der Fläche vorzuziehen ist. Ein erheblicher Standortvorteil dieser speziellen Lage besteht darin, dass die Fläche kurzfristig verfügbar ist und nicht, wie andere Standorte in Randlage der Gesamtfläche, von den Entwicklungen in Zusammenhang mit der Umgehungsstraße der B423 abhängig ist. Andere Standorte innerhalb der Gesamtfläche kommen somit nicht in Frage.

Ausschlaggebend ist schließlich die Lage der Fläche innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches (s.o.).

Schließlich begründet sich die Lage der Nutzung aus der Immissionstreppe, einer planerischen Überlegung, die dem Gesamtkonzept zugrunde liegt. Die Fläche liegt zwischen einer vorhandenen und einer geplanten Gewerblichen Nutzfläche und schirmt die dahinter liegenden gemischt genutzten Bereiche (also auch wohn genutzt) ab.

Konzeptvarianten

Im Rahmen der Alternativenprüfung (Konzeptvarianten) für die Gesamtfläche wurden die folgenden Szenarien betrachtet: Eine rein gewerblich-industrielle Nutzung kommt aufgrund der Lage im Stadtgefüge und des sich daraus ergebenden Konfliktpotenzials nicht in Frage. Diese Alternative wurde daher nicht weiterverfolgt. Eine gewerbliche Nutzung ist insbesondere dort sinnvoll, wo störepfindliche Nutzungen nicht unmittelbar angrenzen, eine verträgliche Erschließung gewährleistet werden kann oder sich im Bestand bereits gewerbliche Nutzungen vorfinden lassen.

Die Lage des Plangebietes benachbart zum zentralen Stadtkern spricht nicht für eine vollständige Überplanung der brachgefallenen Fläche als Gewerbegebiet.

Auch das Städtebauliche Entwicklungskonzept¹¹ spricht davon, dass Teile des ehemaligen DSD-Geländes für Wohnzwecke umgenutzt werden sollten. Die überplanten Flächen des 2. BA sind kein Bestandteil des angrenzenden gewerblichen Vorranggebietes, so dass bei der Variantenbetrachtung auch eine dem Standort angemessene Lösung in Form einer Nutzungsmischung anvisiert werden kann. Dadurch wird eine Nutzungsstruktur ermöglicht, die der innenstadtnahen Lage gerecht wird.

0-Variante

Ein Verzicht auf die Gesamt-Planung würde grundsätzlich bedeuten, dass die große Entwicklungschance, die das Projekt „COEUR“ für die Homburger Innenstadt bedeutet, nicht ergriffen würde. Die Brachfläche und der damit verbundene Missstand würden weiter bestehen.

7 FESTSETZUNGEN

Durchführungsvertrag Aufgrund des vorhabenbezogenen Charakters des Bebauungsplans stellen die textlichen Festsetzungen nicht die alleinigen verbindlichen Regelungen dar. Vielmehr entfalten sie ihre rechtliche Wirkung im Zusammenwirken mit den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans sowie den Regelungen des Durchführungsvertrags, der vor dem Satzungsbeschluss abgeschlossen wird.

Vor diesem Hintergrund ist der Umfang der textlichen Festsetzungen bewusst reduziert und unterscheidet sich von dem eines klassischen Angebotsbebauungsplans. Festsetzungen wie zum Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl (GRZ), Höhe baulicher Anlagen) sind daher nicht Bestandteil der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans. Diese Regelungen werden stattdessen verbindlich im Durchführungsvertrag festgelegt, der die Umsetzung des konkreten Vorhabens sicherstellt. Die entsprechenden Inhalte sind gleichwohl nachvollziehbar in der Vorhabenbeschreibung (s. Vorhaben- und Erschließungsplan) und der Planungskonzeption (s. Kapitel 5) dargelegt.

Zur rechtlichen Verknüpfung der planungsrechtlichen Festsetzungen mit dem Durchführungsvertrag wird gemäß § 9 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 12 Abs. 3a BauGB festgesetzt, dass nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Auf diese Weise wird gewährleistet, dass ausschließlich das konkret vereinbarte Vorhaben zulässig ist und eine von der Planungskonzeption abweichende Nutzung planungsrechtlich ausgeschlossen wird.

Geltungsbereich

Der Zuschnitt des Geltungsbereichs ergibt sich aus der Begrenzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes. Der Geltungsbereich umfasst diejenigen Fläche, die für die Realisierung des Vorhabens erforderlich sind.

Gemäß § 12 Abs. 4 BauGB können einzelne Flächen außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen werden. Dies ist im Bereich des Abschnittes der Beeder Straße der Fall.

¹¹ ISOPLAN/FIRU, Stadtumbau West, Städtebauliches Entwicklungskonzept für die Kreisstadt Homburg, Saarbrücken 2007

7.1 Art der baulichen Nutzung

Gem. der vorgesehenen Nutzung des Gebietes für einen großflächigen Lebensmittelmarkt, wird die geplante Nutzung gem. § 11 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ festgesetzt. Hierbei wurde auf die in der Auswirkungsanalyse untersuchte maximale Verkaufsfläche für das Plangebiet von 2.400 m² entsprechend als Obergrenze festgesetzt. Die für das Plangebiet zulässige maximale Verkaufsfläche ist über die Festsetzung einer Verkaufsflächenzahl zu regeln. Die Verkaufsflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Verkaufsfläche je Quadratmeter Baugrundstück maximal zulässig sind. Als Grundstück im Sinne der Festsetzung gilt diejenige Fläche, welche im Sonstigen Sondergebiet liegt. Die Größe dieser Fläche beträgt ca 8.000 m².

Als Verkaufsfläche wird die gesamte dem Kunden zugänglich Fläche des Einzelhandelsbetriebes, die dem Verkauf dient, einschließlich der Gänge und Treppen in den Verkaufsräumen, der Standflächen für Einrichtungsgegenstände, der Kassen- und Vorkassenzone, Bedienungstheken und die dahinter befindlichen der Bedienung dienenden Flächen, Schaufenster und sonstige Flächen, die dem Kunden zugänglich sind sowie Freiverkaufsflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend genutzt werden, definiert.

Nicht zur Verkaufsfläche zählen Nebenflächen der Einzelhandelsbetriebe (z.B. Personalräume, Toiletten etc.).

Die Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Homburg wurden entsprechend in der zulässigen Sortimentierung berücksichtigt, wonach der Anteil nicht nahversorgungsrelevanter zentrenrelevanter Sortimente auf 10 % der Verkaufsfläche zu begrenzen ist. Aus Gründen der Vollständigkeit wurden auch die für den ordnungsgemäßen Betrieb des Lebensmittelmarktes erforderlichen Anlagen (z.B. Einkaufswagenbox, Lager, Pfandräume, etc.) beispielhaft in der Auflistung der zulässigen Nutzungen erwähnt.

Das im Vorhaben- und Erschließungsplan sowie im Durchführungsvertrag konkretisierte Vorhaben sieht eine maximale Verkaufsfläche von 2.260 m² vor. Die maßgebliche Obergrenze von 2.400 m² wird damit nicht überschritten.

Gleichzeitig ermöglichen die Festsetzungen des Bebauungsplans Markterweiterungen in einem Umfang von bis zu 120 m². Hierdurch wird ein angemessener planerischer Spielraum geschaffen, der es erlaubt, auf betriebliche oder funktionale Erfordernisse zu reagieren, ohne die grundsätzlichen Zielsetzungen der Planung zu verändern.

Im Falle einer solchen Markterweiterung ist lediglich eine Anpassung des Durchführungsvertrages sowie des Vorhaben- und Erschließungsplans erforderlich; eine Änderung des Bebauungsplans selbst wird hingegen nicht notwendig.

7.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen im Sinne des § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Die Baugrenzen orientieren sich am Gebäudeentwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes und bieten mit Ausnahme der Südostseite einen kleinen Spielraum, damit im Zuge der weiteren Planung ggf. notwendige geringfügige Modifizierungen möglich sind.

Überschreitungen in geringfügigem Maß sind ausnahmsweise zulässig.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze allgemein zulässig.

Außerhalb der Baugrenzen sind technische Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO zulässig. Konkret geplant ist eine Trafostation, die im Bereich des Parkplatzes platziert wird.

7.3 Verkehrsflächen

Im Bebauungsplan werden öffentliche Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt, die zur Unterbringung der öffentlichen Erschließungsstraßen dienen. Dies betrifft den Teilbereich der Beeder Straße, die nordwestlich an das Vorhabengrundstück angrenzt sowie die Planstraße angrenzend an die nordöstliche Grundstücksgrenze. Von dieser Planstraße aus, die in den 2. BA fortgeführt wird, erfolgt die Fahrerschließung des Vorhabengrundstücks. Der Einfahrtsbereich wird in der Planzeichnung festgesetzt.

7.4 Ver- und Entsorgungsanlagen

Im Bebauungsplan werden die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Ver- und Entsorgungsanlagen zeichnerisch gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB festgesetzt. Dies betrifft die im nördlichen Bereich des Parkplatzes liegende Trafostation zur elektrischen Versorgung des Plangebietes, sowie die Abfallsammelanlagen im Bereich der Anlieferungsrampe (ebenfalls im Norden) bestehend aus PET Mulde und Schneckenverdichter.

7.5 Rückhaltung von Niederschlagswasser

Um negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt, insbesondere auf die Vorflut (Erbach) und auf bestehende Entwässerungssysteme, zu vermeiden, ist eine Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers erforderlich.

Daher ist festgesetzt, dass auf den privaten Grundstücken, d.h. auf den Flächen des Vorhabenbereiches für die geplante Einzelhandelsentwicklung eine Retention des Niederschlagswassers vorzusehen ist, die in unterschiedlicher baulicher Ausführung und Kombination erfolgen kann, z.B. Retentionsdach, Mulden, Rigolen etc.

Die dezentrale Retention auf den Grundstücksflächen trägt auch dazu bei, Abflussspitzen bei Starkregeneignissen zu reduzieren.

7.6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Nach dem Gebot der Konfliktbewältigung sind die durch einen Bebauungsplan hervorgerufene Nachteile und Belästigungen durch bestimmte Immissionen im Rahmen der Bebauungsplanung zu lösen. Darüber hinaus, müssen aber auch bestehende Konflikte bei der Planaufstellung berücksichtigt und im Rahmen der jeweiligen Regelungsmöglichkeiten bewältigt werden. Zu den potentiellen Immis-

sionskonflikten wird auf die diesbezüglichen Aussagen im planbegleitend erstellten Schallschutzgutachten¹² hingewiesen.

Das Gutachten hat Emissionskontingente für die Gewerbegebiete und das Vorhabengebiet (im Gutachten als Sondergebiet bezeichnet) getroffen. Diese werden soweit sie das Vorhabengebiet betreffen übernommen. Demnach sind im Vorhabengebiet vorhaben zulässig, deren Geräusche die Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6:00-22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten: L_{EK} , tags: 62 dB(A)/m², L_{EK} , nachts 42 dB(A)/m².

Diese Festsetzung dient dazu, die Verträglichkeit der gewerblichen und Sondernutzungen mit den schutzbedürftigen Nutzungen, die im Wege der Aufstellung des Bebauungsplans „Westlich des Forums, Teilbereich 1, 2. BA“ festgesetzt werden sollen, zu gewährleisten.

7.7 Grünordnerische Festsetzungen

Anpflanzungen

Für das Baugebiet wird in Anwendung des § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt, dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu begrünen und gärtnerisch mit Pflanzen (Gehölze, Stauden, Gräser, etc.) anzulegen sind.

Auf den begrüneten Flächen bzw. im Bereich der Stellplätze sind mindestens 10 standortgerechte Hochstämme (z.B. Baum gem. angegebener Pflanzliste) zu pflanzen. Diese sind im Bebauungsplan gem. den Vorgaben des Vorhaben- und Erschließungsplan zeichnerisch festgesetzt.

Innerhalb des Baugebietes ist auf dem Hauptgebäude eine Dachbegrünung vorzusehen. Bei Dachbegrünungen ist ein System zu wählen, welches das dauerhafte und vitale Wachstum der Bepflanzung auch während länger andauernder Hitze-/Trockenperioden gewährleistet.

Aufgrund der Größe des Gebäudes (Footprint ca. 3.300 qm) wird die Begrünung selbst nach Abzug von Oberlichtern und Dachaufbauten eine beträchtliche Fläche einnehmen. Diese wird neben der Funktion der Niederschlagswasserrückhaltung insbesondere auch dem Klimaschutz dienen und als Lebensraum für bestimmte Tiere bereitstehen. Von der Maßnahme profitiert das Umfeld umso mehr, als die Fläche vormals vollständig mit Gebäuden bestanden und somit vollversiegelt war.

Gehölzliste (nicht abschließend):

Generell sind für Neupflanzungen standortgerechte, einheimische Gehölze zu verwenden:

Auf eine Eignung gem. GALK-Liste ist zu achten, sofern die Bäume in Bereichen mit begrenztem Wurzelraum angepflanzt werden. Generell ist sicherzustellen, dass ein ausreichender Wurzelraum eingeplant wird.

Bäume (empfohlener StU: 16-18 cm): Acer platanoides (Spitzahorn), Carpinus betulus „Fastigiata“ (Pyramiden-Hainbuche), Linden (Tilia sp.), Kirsche (Prunus

¹² SGS-TÜV Saar GmbH, Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan „Westlich des Forums, Teilbereich 1“ in der Kreisstadt Homburg, Sulzbach 2025

avium), Eichen (*Quercus* sp.);

Heister/Sträucher (2xv, H 60-80 cm): Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Hasel (*Corylus avellana*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Holunder (*Sambucus nigra*), Weiden (*Salix* sp.), Rosen (*Rosa* sp.), Weißdorn (*Crataegus* sp.), Schlehe (*Prunus spinosa*);

Durchgeführte Pflanzungen sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Beim Baumschutz, insbesondere in der Nähe von Baumaßnahmen, ist die DIN 18920 zu beachten.

Artenschutz

Eine Vorprüfung des Einzelfalls wurde durchgeführt (s.o.). Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nummer 1 als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine rechnerische Bilanzierung erfolgt daher nicht.

Während in anderen Bereichen des Teilbereichs 1 im Zuge der im Rahmen der Kartierungen Mauereidechsen gefunden worden waren, gab es für den jetzt überplanten Bereich des Vorhabengebietes keine Funde.

Aufgrund der in anderen Bereich angetroffenen Mauereidechsen wurden die Individuen in fachtechnisch angemessener und genehmigter Weise abgesammelt und in ebenfalls genehmigte Ersatzhabitate verbracht, so dass auch im nunmehr überplanten Bereich nicht mit artenschutzrechtlichen Konflikten zu rechnen ist.

Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wurde dennoch durchgeführt. Das Ergebnis stellt sich wie folgt dar:

Gruppen	Relevanz / Betroffenheit	Anmerkungen
<i>Gefäßpflanzen</i>	Keine Betroffenheit	Keine Vegetationsstrukturen für planungsrelevante Gefäßpflanzen im Geltungsbereich
<i>Weichtiere, Rundmäuler, Fische</i>	Keine Betroffenheit	Keine geeigneten Lebensraumstrukturen (Fließgewässer) im Eingriffsbereich bzw. im direkten Umfeld.
<i>Käfer</i>	Keine Betroffenheit	Keine geeigneten Lebensraumstrukturen im Eingriffsbereich bzw. im direkten Umfeld
<i>Libellen</i>	Keine erhebliche Betroffenheit	Mit temporären Gewässern, welche planungsrelevanten Libellenarten als Lebensraum dienen könnten, ist nicht zu rechnen; Nutzung als Landhabitat wäre möglich.
<i>Schmetterlinge</i>	Keine Betroffenheit	Die Strukturen im Plangebiet weisen keine Eignung als Habitat für Schmetterlinge auf.
<i>Amphibien</i>	Keine Betroffenheit	Keine geeigneten Lebensraumstrukturen im Eingriffsbereich bzw. im direkten Umfeld
<i>Reptilien</i>	Keine Betroffenheit	Auf der Fläche des Geltungsbereiches wurden im Zuge der Kartierungen keine Reptilien angetroffen. Im weiteren Umfeld waren Mauereidechsen vorhanden, die im Zuge einer fachgerechten, abgestimmten Maßnahme abgesammelt und in geeignete Lebensräume verbracht wurden.

Gruppen	Relevanz / Betroffenheit	Anmerkungen
<i>Säugetiere (Fle- dermäuse)</i>	Keine Betroffenheit	Geeignete Quartiere und Wochenstuben im Plan- gebiet sind nicht vorhanden.
Weitere Säuge- tierarten Anh. IV FFH-RL	Keine Betroffenheit	Keine geeigneten Lebensraumstrukturen im Ein- griffsbereich bzw. im direkten Umfeld.
<i>Geschützte Vo- gelarten Anh. 1 VS-RL</i>	Keine Betroffenheit	Bei den Kartierungen im Teilbereich 1 erfassten Brutvogelarten sind keine Vogelarten des Anh. 1 der VSRL
<i>Sonst. europäi- sche Vogelarten</i>	Keine erheblich nega- tiven Auswirkungen auf europäische Vo- gelarten	Vegetationsstrukturen, die als Habitat nutzbar sind, sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass von erheblichen artenschutzrele-
vanten Betroffenheiten nicht auszugehen ist.

Weitere Empfehlungen

Die Errichtung von Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien auf Dachflä-
chen wird nicht festgesetzt, sind aber im Vorhaben- und Erschließungsplan vor-
gesehen. Ggf. erfolgt eine Regelung im Durchführungsvertrag. Gleiches gilt für
das Angebot einer E-Ladesäule auf dem Parkplatz.

7.8 Altlasten

Altlasten

Wie bereits in Kapitel 5 ausgeführt wurde, sind bedingt durch die Vornutzung auf
der Fläche des Teilbereiches 1 zum Zeitpunkt der Planung Verunreinigungen vor-
handen.

In den Bebauungsplan wird daher eine entsprechende Festsetzung gemäß § 9
Abs. 2 BauGB aufgenommen, die die Umsetzung an die Vorgaben des Sanie-
rungsplans, die Vorgaben des LUA und des Bundesbodenschutzgesetz koppelt.

7.9 Hinweise

Die im Rahmen des Planungsprozesses in den Gutachten formulierten oder in
den Beteiligungsschritten nach § 3 und § 4 BauGB gewünschten Hinweise, sind
der Planzeichnung zu entnehmen.

8 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG - ABWÄGUNG

Mit der Realisierung der Planung gehen Auswirkungen auf die einzelnen der in §
1 Abs. 6 BauGB genannten Belange einher. Diese Auswirkungen werden im Fol-
genden erläutert und in die Abwägung mit eingestellt. Gemäß § 1 abs. 7 BauGB
sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange
gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Bei der Beurteilung der zu erwartenden Auswirkungen der Planung ist zu berück-
sichtigen, dass sich der komplette Geltungsbereich auf baulich bereits stark über-
formte Flächen im Innenbereich erstreckt.

*Wohn-/Arbeitsverhältnisse**Wohnbedürfnisse*

Die im 1. und 2. Bauabschnitt getroffenen Festsetzungen ermöglichen die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum und Arbeitsplätzen. Das Gesamtkonzept sieht ein gemischtes Quartier vor, indem gewerbliche und gemischt genutzte Bauflächen geschaffen werden. Letztere dienen auch der Unterbringung von Wohnraum. Der starken Nachfrage in Homburg nach Wohnbauflächen wird nachgekommen. Teil des Nutzungskonzeptes ist auch die Wohnungs- und Arbeitsstättennahe Versorgung des Quartiers mit Lebensmitteln. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dient dazu, dass diese Nutzung als Teil des Gesamtkonzeptes hier verortet wird. Aus diesem Grund stehen die im vorliegenden Bebauungsplan überplanten Flächen für die Erfüllung der Wohnbedürfnisse nicht zur Verfügung, wohl aber Teile der umliegenden Baugebiete. Den vorliegenden Geltungsbereich betreffend wird im Zuge der Abwägung der geplanten Nutzung vor dem Hintergrund der vorausgehenden Überlegungen Vorrang eingeräumt.

Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten, trifft der Bebauungsplan verschiedene Festsetzungen. Da sich aus der Vornutzung des Gesamtbereiches Kontaminationen des Bodens ergeben haben erfolgte eine Sanierungsplanung, die der Planrealisierung vorausgehen muss. Eine entsprechende Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 BauGB stellt sicher, dass eine Planrealisierung erst erfolgen kann, wenn ein entsprechender Zustand hergestellt ist. Dem Belang wird also Rechnung getragen.

*Soziales/Kultur/Sport/
Freizeit/Erholung*

Soziale, kulturelle und sportliche Anlagen sind im Bereich des 2. BA (MU) und damit innerhalb des Quartiers zulässig. Damit wird den Belangen von Freizeit und Erholung im Quartier Raum geboten. Gegenüber der vorherigen Situation der industriellen Nutzung und des nachfolgenden Brachliegens, in der die Fläche für diese Zwecke nicht zur Verfügung stand, ist somit mit den Planungen des Quartiers, von dem der vorliegende Geltungsbereich Teil ist, eine grundsätzliche Verbesserung gegeben, auch wenn im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes selbst, diese Nutzungen nicht vorgesehen sind. Negative Auswirkungen auf die Belange des § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB sind somit nicht zu erwarten.

Vorhandener Ortsteile/

Zentr. Versorgungsbereich Die Fläche ist innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches (Nebenzentrum Rathaus) gelegen. Damit wird den Belangen des zentralen Versorgungsbereiches durch die getroffenen Festsetzungen Rechnung getragen. Die potentiellen Auswirkungen des geplanten „großflächigen Lebensmitteleinzelhandels“ wurden in der planbegleitenden Auswirkungsanalyse geprüft. Es wurden keine negativen Auswirkungen attestiert.

Denkmalschutz

Die Belange des Denkmalschutzes und der Baukultur gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB werden durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt.

Orts-/Landschaftsbild

Das Gelände besitzt die typische Anmutung einer Industriebrache. Dieser Zustand ist städtebaulich vor allem aufgrund der innenstadtnahen Lage problematisch. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen, dass hier eine Neuordnung erfolgt, die dem Ziel einer stadtgestalterisch attraktiven Innenstadt gerecht wird. Demzufolge sind

positive Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten.

Kirchliche Belange

Kirchliche Belange werden durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht beeinträchtigt, da kirchliche Nutzungen bereits im Bestand nicht vorhanden waren und in den urbanen Gebieten des Quartiers „COEUR“ Anlagen für kirchliche Zwecke allgemein zulässig sind. Im vorliegenden Geltungsbereich wird im Zuge der Abwägung der geplanten Nutzung vor dem Hintergrund der vorausgehenden Überlegungen Vorrang eingeräumt.

Natur und Umwelt

Ausgehend von der Ist-Situation besitzt die Fläche eine geringe Wertigkeit in Bezug auf Natur und Umwelt. Die Fläche war im Bestand vollständig versiegelt. Im Zuge der Planung wird der größte Teil der Fläche ebenfalls baulich genutzt, allerdings wird auf dem großflächige Dachbegrünung vorgenommen, die in Bezug auf die Belange von Natur und Umwelt aus verschiedenen Gründen einen Mehrwert darstellt. Im Bereich des Parkplatzes werden eine Reihe von standortgerechten Hochstämmen gepflanzt.

Im Einzelnen lassen sich Auswirkungen auf die Belange von Natur und Umwelt wie folgt bewerten:

- § 1 Abs. 6 Nr. 7a) BauGB:

Erheblich negative Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt sind aufgrund des Ist-Zustandes der Fläche und der Planung nicht zu erwarten.

Die Fläche stand aufgrund der Vornutzung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen nicht zur Verfügung. Zwar wurden in den nunmehr überplanten Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes selbst keine Mauereidechsen festgestellt, zum Zeitpunkt der Artenschutzmaßnahme (Absammeln und Verbringen der Individuen in geeignete Biotope), war die Fläche aber ungeteilter Bestandteil des 2. BA, so dass die Fläche auch in die Maßnahme mitbezogen wurde. Daraus ergibt sich, dass die Fläche von Mauereidechsen frei ist, so dass von negativen Auswirkungen nicht auszugehen ist.

Es wurden bei den Kartierungen keine Kleingewässer und keine entsprechenden Amphibien festgestellt. Eine Erfassung der Avifauna ist erfolgt. Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass nur kulturfolgende Arten festgestellt wurden. Auch diesbezüglich ist Näheres dem Umweltbericht zu entnehmen. Von einer Beeinträchtigung ist somit nicht auszugehen.

V.a. im Bereich der Dachfläche wird die Begrünung als Lebensraum für bestimmte Arten bereitstehen.

Die Fläche wird zum größten Teil beansprucht, was gegenüber der Vornutzung keine Verschlechterung bedeutet. Die Dachbegrünung bringt demgegenüber eine gewisse Verbesserung.

Die Bodenverhältnisse sind aufgrund der intensiven Vornutzung stark anthropogen überformt. Natürliche Bodenverhältnisse sind nicht anzutreffen. Zwar wurden im jetzt überplanten Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans keine besonderen Altlastenvorkommen festgestellt, dennoch ist die Fläche in

den Sanierungsplan einbezogen und nach dessen Vorgaben zu behandeln (s.o.).

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich oder daran angrenzend nicht vorhanden. Niederschlagswässer können auf der Fläche gemäß der Vorgaben der Fachbehörde nicht versickert werden. Diese Notwendigkeit resultiert aus den Rahmenbedingungen und wird nicht durch die Planung verursacht. Die Dachbegrünung entfaltet eine Pufferwirkung, indem das anfallende Niederschlagswasser aufgenommen und gedrosselt wieder abgegeben wird.

Erheblich negative Auswirkungen auf die Luft sind aufgrund der Nutzungen nicht zu erwarten, da gesundheitsgefährdende Emissionen nicht von den Nutzungen ausgehen. Da die Fläche im Bestand brach liegt, wird auf ihr derzeit kein Verkehr induziert. Die geplante Nutzung wird hingegen Verkehr induzieren, was aber bei baulichen Neunutzungen einer Brachfläche innerhalb des Siedlungsbereiches grundsätzlich der Fall ist. Die geplante Nutzung ist eine innerhalb des zentralen Siedlungsbereiches, erst recht innerhalb des Versorgungsbereiches typische Nutzung, von der im für die Nutzung üblichen Umfang Verkehr induziert wird. Eine erhebliche Mehrbelastung, die sich negativ auf das Quartier und die umgebenden Bereiche auswirkt, ist aufgrund der Größenordnung des Vorhabens nicht zu erwarten, wobei von einer gewissen Mehrbelastung natürlich aber auszugehen ist. Im Zuge der Abwägung wird für das Quartier die Abwägungsentscheidung gegen die Beibehaltung des städtebaulichen Missstandes der Industriebrache einerseits und einer aus den oben beschriebenen Gründen sinnvollen städtebaulichen Entwicklung und Belebung des Innenstadtbereiches mit einem gut gemischten innerörtlichen Quartier getroffen.

Die Fläche war vorher vollständig versiegelt und mit Hochbauten bestanden, stand also zur Kaltluftentstehung bzw. für Kaltluftabfluss nicht zur Verfügung. Der Geltungsbereich dient nicht als bedeutender Kaltluftproduzent. Die industrielle Vornutzung der Fläche ging, so ist anzunehmen, mit größeren Auswirkungen auf die Luftqualität einher, als es die Umnutzung der Fläche tun wird. Nach der Planrealisierung wird die Fläche wieder fast vollständig versiegelt sein und teilweise mit Hochbauten bestanden sein. Die Dachbegrünung stellt demgegenüber eine Verbesserung des Zustandes dar.

Die beabsichtigte Dachbegrünung dient insbesondere auch dem Ziel des Klimaschutzes, indem eine wärmedämmende Wirkung entfaltet wird, Luftschadstoffe gefiltert werden können, CO₂ gebunden wird und sich außerdem das gespeicherte Wasser durch Verdunstung positiv auf das umgebende Mikroklima auswirkt.

- § 1 Abs. 6 Nr. 7b) BauGB:

Belange von Natura 2000 Gebieten sind nicht betroffen.

Das Plangebiet selbst wird von keinerlei Schutzgebieten (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Wasserschutzgebiete) tangiert, die sich restriktiv auf die Planung auswirken könnten. Vor der Planung sind keine Auswirkungen auf weiter entfernte Schutzgebiete zu erwarten.

- § 1 Abs. 6 Nr. 7c) BauGB:

Das Schutzgut Mensch wird nach den Indikatoren Umwelteinwirkungen, Qualität des Wohnumfeldes und Möglichkeiten der Erholung und Freizeitnutzung bewertet. Schädliche Auswirkungen resultieren in der Regel aus Lärmbelastungen, Belastungen der Luft und des Bodens. Relevant können in diesem Zusammenhang insbesondere die Themen Altlasten und Immissionen sein, die an anderer Stelle im Bebauungsplan behandelt werden. Zum Belang des Lärmschutzes ist eine entsprechende anlagenbezogene Festsetzung im Bebauungsplan enthalten.

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt sind aufgrund der geplanten Nutzung nicht zu erwarten.

- § 1 Abs. 6 Nr. 7d) BauGB:

Negative Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind nicht zu erwarten.

Sollten bei Baumaßnahmen Bodenfunde zu Tage kommen, so besteht gem. SDschG eine Meldepflicht.

- § 1 Abs. 6 Nr. 7e) BauGB:

Wie bereits ausgeführt ist aufgrund der Festsetzungen keine erhebliche Steigerung von Emissionen zu erwarten. Niederschlagswasser wird im Bereich der Dachbegrünung gepuffert, darf aber gemäß der Vorgaben der Fachbehörde nicht versickert werden. Diese Notwendigkeit resultiert aus den Rahmenbedingungen und wird nicht durch die Planung verursacht.

Mit Abfällen und Abwässern wird im Zuge der nachfolgenden Planungsschritte umzugehen sein. Während der Abbruch-, Erschließungs- und Hochbauarbeiten kommt es möglicherweise zu Abfällen, die fachgerecht zu entsorgen sind. Die Ver- und Entsorgung ist durch die angrenzenden Versorgungsleitungen in den Bestandsstraßen sichergestellt. Die Abwässer werden fachgerecht in das vorhandene System abgeleitet.

In seiner Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden kommt das Landesamt für Umwelt und Arbeitsschutz zu der Einschätzung, dass die Grundstücke bereits vor dem 01. Januar 1999 bebaut waren, so dass der § 49a SWG hier nicht anzuwenden ist. Da die Flächen des Plangebietes bereits im Bestand genutzt sind, so heißt es weiter, kann die Abwasserentsorgung als geregelt angesehen werden.

Die Anbindung an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen erfolgt im Zuge der Erschließungsplanung. Bei der Planung ist zu beachten, dass das Niederschlagswasser in einem qualifizierten Trennsystem der Gemeinde zu übergeben ist.

- § 1 Abs. 6 Nr. 7f) BauGB:

Für die Unterbringung von Anlagen für die Gewinnung erneuerbarer Energie werden auf Dachflächen Solaranlagen nicht ausgeschlossen. Flächen für die Energiegewinnung sind im Bebauungsplan nicht vorgesehen. Sie wären mit der zentralen Innerortslage ebenso wenig wie mit der Lage des Geltungsbereiches im zentralen Versorgungsbereich vereinbar.

- § 1 Abs. 6 Nr. 7g) BauGB:

Im Landschaftsplan der Kreisstadt (Stand 2002) wird von einer baulichen Nutzung des Geländes ausgegangen. Ein abwägungsrelevanter Konflikt ergibt sich daraus nicht.

- § 1 Abs. 6 Nr. 7h) BauGB:

Der unter Punkt 7h) angesprochene Belang wird von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht betroffen.

- § 1 Abs. 6 Nr. 7i) BauGB:

Signifikante Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a) bis d) sind nicht zu erwarten.

- § 1 Abs. 6 Nr. 7j) BauGB:

Schädliche Umwelteinwirkungen und schwere Unfälle im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU sind aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht zu erwarten. Die Formulierungen der Nummer 7j) zielen im Übrigen auf raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen. Nächstgelegene Störfallbetriebe befindet sich gem. Überwachungsprogramm des Saarlandes weit außerhalb des Wirkungsraumes.

Belange des §1(6) Nr.8 BauGB Auswirkungen auf die Belange der

- § 1 Abs. 6 Nr. 8a) BauGB:

Die Belange der Wirtschaft, auch im Sinne der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung werden nicht beeinträchtigt. Das Vorhaben dient dazu, die verbrauchernahe Versorgung sicherzustellen. Das Vorhabensgebiet ist als Teil des geplanten Quartiers zu sehen, indem auch Gewerbegebiete festgesetzt werden. Raum für gewerbliche Entwicklungen, Entwicklungen im Dienstleistungsbereich und die Schaffung von Arbeitsplätzen bieten auch die für das Quartier benachbart zum vorliegenden Bebauungsplan festgesetzten MU.

- § 1 Abs. 6 Nr. 8b) BauGB:

Belange der Land- und Forstwirtschaft werden von der Planung nicht tangiert.

- § 1 Abs. 6 Nr. 8c) BauGB:

Zum Erhalt, zur Sicherung und der Schaffung von Arbeitsplätzen s.o. Im Bereich des Vorhabens werden Arbeitsplätze geschaffen.

- § 1 Abs. 6 Nr. 8d-e) BauGB:

Die Belange des Post- Telekommunikationswesens werden ebenfalls nicht beeinträchtigt. Die Versorgungssicherheit des Gebietes ist durch die umliegenden Versorgungsleitungen gewährleistet. Rohstoffvorkommen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Verkehr

Auswirkungen auf den Bestand und das Entwicklungsinteresse von Verkehrsanlagen und auf den ÖPNV, die E-Mobilität und den nichtmotorisierten Verkehr nach § 1 Abs. 6 Nr. 9a-b) BauGB werden nicht beeinträchtigt.

Der Bestand der Beeder Straße sowie die Planstraße, über die die Erschließung des Vorhabens erfolgt, werden im Bebauungsplan als Verkehrsflächen festgesetzt.

Mit der Nutzung geht gegenüber der Brachsituation ein nutzungsbedingter Mehrverkehr aus. Das Verkehrsgutachten¹³ kommt zu dem Ergebnis, dass im Bereich des nächstgelegenen Knotenpunktes der Beeder Straße mit der Saarbrücker Straße die Leistungsfähigkeit gewährleistet ist.

Der Stellplatzbedarf, der im Bereich des Plangebietes entsteht, wird auch im Bereich des Plangebietes zu decken sein und gedeckt werden. Der Vorhaben- und Erschließungsplan stellt die geplanten Stellplätze (einschließlich E-Ladestation) dar.

Die Formulierung des § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB bezieht sich insbesondere auch auf eine auf Vermeidung von Verkehr ausgerichtete städtebauliche Entwicklung. In der Verkehrsvermeidung besteht eines der Ziele für das Quartier „COEUR“. Zwar lässt sich die Entstehung von Verkehr als Folge der neuen Nutzungen nicht verhindern. Das räumliche Nebeneinander von Arbeitsplätzen, Wohnraum und Nahversorgung im Quartier bietet jedoch gute Voraussetzungen, zur Verkehrsvermeidung beizutragen.

Verteidigung

Die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften werden nicht tangiert.

Sonst. städteb. Planungen Konflikte mit Ergebnissen eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung sind nicht bekannt. Mit dem Radwegkonzept der Kreisstadt Homburg ist die Planung vereinbar.

Die Planung kann an das im Radverkehrskonzept dargestellte Wegenetz angebunden werden.

Der Bebauungsplan entspricht den im Rahmen des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes sowie Märktekonzeptes getroffenen Zielvorstellungen.

Küsten-/Hochwasserschutz Die Belange des Küstenschutzes sind hier nicht relevant.

Ein Hochwasserschutzgebiet befindet sich nicht in unmittelbarer Nähe.

Da es innerhalb des Plangebietes keine Neuversiegelung von bisher unversiegelten Flächen gibt, ist eine Verschärfung der Hochwassergefahr im weiteren Umfeld nicht zu erwarten.

¹³ PTV Transport Consult GmbH, 2025, Verkehrsuntersuchung B-Plan „Westlich des Forums, Teilbereich 1, 1. + 2. BA“, S. 26/27

- Flüchtlinge* Das Vorhabengebiet steht nicht für Wohnzwecke zur Verfügung. Wohnnutzungen und auch solche Sonderwohnformen wie das Flüchtlingswohnen sind auf der Fläche nicht vorgesehen. Da die Schaffung von Wohnraum nicht dem Entwicklungsziel des Vorhabens entspricht, wird dem Belang innerhalb der Geltungsbereiche auch weiterhin nicht entsprochen. Wohnraum kann an anderer Stelle im Quartier entstehen.
- Grün- und Freiflächen* Das Vorhabengebiet ist ein Teil des Quartiers „COEUR“. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes stellt einen kleinen Ausschnitt aus dem Quartier dar, der eine konkretisierte Nutzung erhalten soll. Der Bebauungsplan setzt diese Nutzung fest und steht für die Entwicklung von Grün- und Freiflächen nicht zur Verfügung. Dem Belang der Entwicklung des Vorhabens wird im Rahmen der Abwägung im Bereich des Geltungsbereiches Vorrang eingeräumt. Innerhalb des Quartiers sind Grün- und Freiflächen an anderer Stelle festgesetzt.

ANHANG 1: ALLGEMEINE VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS (§ 7 UVPG) i.V.m. Anlage 1 Nr. 18.8 und 18.6.2 (EKZ < 5.000 qm) und Anlage 3 zum UVPG

1.	Merkmale des Vorhabens	Beurteilung
1.1	Größe und Ausgestaltung des Vorhabens und der Abrissarbeiten	<p>Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1 ha. Auf dieser Fläche ist die Errichtung eines großflächigen Lebensmittelvollsortimenters mit einer Verkaufsfläche von maximal 2.400 qm vorgesehen. Bestandteil des Geltungsbereichs ist zudem die neu herzustellende Erschließungsstraße, über die der Lebensmittelmarkt angebunden wird, sowie ein Teilabschnitt der Beeder Straße, der gegebenenfalls für den Anschluss der Planstraße umgebaut werden muss.</p> <p>Die Planung soll auf einem rund 8.000 m² großen Grundstück (Flurstück 1888/11) realisiert werden. Die überbaute Gebäudefläche soll ca. 3.300 m² betragen. Die übrigen Flächen entfallen auf Fahrgassen, Anlieferung, Stellplätze (ca. 118) sowie begrünte Außenanlagen.</p> <p>Das Gebäude soll in Fertigteilbauweise mit einem Stahlbetontragwerk errichtet werden. Die Fassadengestaltung soll überwiegend mit Porenbetonelementen sowie teilweisen Stahlbetonfertigteilen, ergänzt durch großflächige Glas- und Holzelemente im Eingangsbereich erfolgen. Das Dachtragwerk soll als sichtbare Holzleimbinderkonstruktion ausgeführt werden. Die Gebäudehöhe beträgt ca. 6,50 m (Attika), in Teilbereichen bis ca. 7,00 m.</p> <p>Das Gebäude erhält ein extensiv begrüntes Dach mit Regenwasserrückhaltefunktion (bis ca. 40 l/m²) sowie eine Photovoltaikanlage mit einer Leistung von ca. 270 kWp zur vorrangigen Eigenstromnutzung. Die Erschließung erfolgt über die Beeder Straße und die neue Quartiersstraße COEUR. Die Ver- und Entsorgung wird über die bestehenden Medien in der Beeder Straße sichergestellt. Niederschlagswasser wird dezentral zurückgehalten, vor Ort behandelt und über einen Notüberlauf in die öffentliche Kanalisation eingeleitet.</p> <p>Die Außenanlagen werden funktional und ökologisch gestaltet; vorgesehen sind begrünte Flächen mit standortgerechten Gehölzen, befestigte Verkehrsflächen sowie zwei Stellplätze mit E-Ladeinfrastruktur. Entlang der Anlieferung zur Beeder Straße ist eine begrünte Absturzsicherung vorgesehen.</p> <p>Der Geltungsbereich ist Teil des ca. 29 ha großen ehemaligen DSD-Areals das bis Ende der 90er Jahre gewerblich-industriell genutzt wurde. Innerhalb dieses Areals, das teilweise bereits gewerblich bzw. als Mischgebiet genutzt wird, in großen Teilen aber brach liegt, soll ein neues Stadtquartier („COEUR“) entwickelt werden.</p> <p>Die ehemaligen Hallen des DSD-Betriebsgeländes wurden bereits zurückgebaut, sodass zur Umsetzung der Planung keine weiteren Abrissmaßnahmen erforderlich sind.</p>
1.2	Zusammenwirken mit anderen bestehenden oder zugelassenen Vorhaben und Tätigkeiten	<p>Die Gesamtentwicklung des Stadtquartiers „COEUR“ wird im Rahmen von mehreren Bauleitplanverfahren planungsrechtlich vorbereitet. Diese durchlaufen derzeit noch das Aufstellungsverfahren. Der Bereich des vorliegenden Lebensmittelmarktes ist der erste Bauabschnitt für den bereits ein konkretes Vorhaben besteht, weswegen dieser mittels eines vorhabenbezogenen Bebauungsplan zur Satzung gebracht wird. Im restlichen „COEUR“-Areal soll ein urbaner Mix aus Wohnen, Gewerbe und Dienstleistung entstehen, für den der projektierte Lebensmittelmarkt die primäre Versorgungsfunktion erfüllen kann.</p>

		<p>Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EZK) definiert für den Bereich des „Nebenzentrums Rathaus“ einen zentralen Versorgungsbereich, der neben dem FMZ Saarbrücker-Straße, und dem Solitärstandort Netto Saarbrücker-Straße, das Verwaltungszentrum mit Rathaus und Landratsamt sowie die Nahversorgung für den Bereich Coeur umfasst. Die derzeitige Verkaufsfläche des zentralen Versorgungsbereiches Nebenzentrum Rathaus summiert sich laut EZK auf 2.330 qm. Gemiensam mit der vorliegenden Planung überschreitet der der Verkaufsraum nicht die Größe von 5000m² (UVPg, Anlage 1 Nr. 18.6.1). Aus diesem Grund ist eine UVP Pflicht gemäß §11 UVPg in Verbindung mit §6 UVP nicht gegeben.</p>
1.3	Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft	<p>Das Plangebiet ist durch seine frühere gewerblich-industrielle Nutzung bereits erheblich anthropogen überprägt. Die Bodenverhältnisse sind stark verändert; natürliche Bodenfunktionen sind im Plangebiet nicht mehr vorhanden. Im Vorfeld der Planung wurden boden- und altlastenfachliche Untersuchungen durchgeführt und durch ergänzende Gutachten vertieft. Besondere Altlastenvorkommen wurden im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans nicht festgestellt. Gleichwohl ist die Fläche Bestandteil eines Sanierungsplans und wird entsprechend den dort festgelegten Vorgaben behandelt.</p> <p>Das Plangebiet liegt im planungsrechtlichen Innenbereich und umfasst eine bereits vollständig baulich vorgeprägte Fläche, die überwiegend von bestehenden Siedlungsstrukturen umgeben ist. Fließ- oder Oberflächengewässer sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht vorhanden.</p> <p>Durch die Umsetzung der Planung erfolgt keine erstmalige Inanspruchnahme bislang unberührter Flächen für Wasser, Boden, Natur oder Landschaft. Die Planung nutzt vielmehr eine bereits versiegelte und vorbelastete Fläche und trägt damit zur Innenentwicklung sowie zur Schonung unbebauter Außenbereichsflächen bei.</p>
1.4	Abfallerzeugung	<ul style="list-style-type: none"> - Die Ver- und Entsorgung des Lebensmittelmarktes erfolgt über die bestehenden Medien in der Beeder Straße (Strom, Wasser, Telekommunikation). Das anfallende Schmutzwasser wird nach Vorbehandlung über einen Fettabscheider in die öffentliche Abwasseranlage der Beeder Straße eingeleitet. Das Niederschlagswasser wird gemäß gesonderter Fachplanung vor Ort zurückgehalten, verdunstet und vorbehandelt; ein Notüberlauf erfolgt in die Kanalisation der Beeder Straße. - Es ist davon auszugehen, dass die beim Bau und dem Betrieb anfallenden Abfälle vorschriftsmäßig entsorgt werden. - Keine betriebliche Erzeugung stark verschmutzter bzw. behandlungsbedürftiger Abfälle / Sonderabfälle .
1.5	Umweltverschmutzung und Belästigungen	<p>Das Plangebiet liegt in einem bereits gewerblich geprägten und vorbelasteten Umfeld. Durch die Nutzung als Lebensmittelvollsortimenter sind keine erheblichen zusätzlichen Umweltverschmutzungen oder Belästigungen zu erwarten. Temporäre Beeinträchtigungen während der Bauphase (Baulärm, Staub, Baustellenverkehr) sind zeitlich begrenzt.</p> <p>Im Betrieb sind insbesondere verkehrs- und betriebsbedingte Emissionen (u. a. Lärm, Abgase) zu erwarten, die bei Einhaltung der geltenden immissionsschutzrechtlichen Vorgaben unterhalb der maßgeblichen Grenz- und Richtwerte liegen. Zum Schallschutz wurde im Rahmen der Gesamtentwicklung des „COEUR“-Areal ein schalltechnisches Gutachten erstellt, das dem Plangebiet verbindliche Emissionskontingente zuweist. Diese Kontingente sind im Bebauungsplan festgesetzt. Bei deren Einhaltung sind schädliche Umwelteinwirkungen oder Beeinträchtigungen nicht zu</p>

		<p>erwarten.</p> <p>Boden- oder Gewässerverunreinigungen sind nicht zu erwarten; Abwasser und Niederschlagswasser werden ordnungsgemäß behandelt.</p> <p>Insgesamt sind keine erheblichen oder unzumutbaren Umweltverschmutzungen und Belästigungen zu erwarten.</p>
1.6	Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf die verwendeten Stoffe und Technologien	Die Planung umfasst keine störfallrelevanten Anlagen oder Prozesse. Es werden keine gefährlichen Stoffe in relevanten Mengen eingesetzt oder gelagert. Es ist davon auszugehen, dass die eingesetzten technischen Anlagen dem Stand der Technik und den geltenden Sicherheitsanforderungen entsprechen. Das Unfallrisiko beschränkt sich auf betriebsübliche Gefahren und ist insgesamt als gering einzustufen.

2.	Standort des Vorhabens		
	Die ökologische Empfindlichkeit eines Gebietes, das durch ein Vorhaben möglicherweise beeinträchtigt wird, ist insbesondere hinsichtlich folgender Nutzungs- und Schutzkriterien unter Berücksichtigung der Kumulierung mit anderen Vorhaben in ihrem gemeinsamen Einwirkungsbereich zu beurteilen:		
2.1	Bestehende Nutzung des Gebietes	Empfindlichkeit	
	insbesondere als Fläche für Siedlung und Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen, für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung (Nutzungskriterien) (Empfindlichkeit: „ja“, wenn sehr hochwertige Ausprägung des Schutzgutes / Schutzstatus mind. in Teilen gegeben)	ja	nein
	Siedlung	Potentielle Störungen wurden bereits schallschutzfachlich untersucht und entsprechend Lärmkontingente in den Festsetzungen des Bebauungsplans verankert.	x
	Erholung	Das Plangebiet oder dessen Umfeld erfüllt keine dedizierte Erholungsfunktion.	x
	Landwirtschaft	Nicht vorhanden	x
	Forstwirtschaft	Nicht vorhanden	x
	Fischereiwirtschaft	Nicht vorhanden	x
	sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen	Das Plangebiet wurde in der Vergangenheit gewerblich / industriell genutzt. Die Planung führt die gewerbliche Prägung des Standortes fort.	x
	Verkehr	Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt über die Beeder Straße an das örtliche Straßennetz. Zur internen Erschließung des Plangebietes und des weiteren Stadtquartiers „COEUR“ wird innerhalb des Geltungsbereichs eine neue Erschließungsstraße hergestellt. Im Rahmen des Bebauungsplans wurde ein Verkehrsgutachten erstellt, das insbesondere die Leistungsfähigkeit des lichtsignalgeregelten Knotenpunkts mit der Saarbrücker Straße untersucht. Danach ist die Leistungsfähigkeit des Knotenpunkts	x

		sowohl in der Morgen- als auch in der Abendspitze gewährleistet.		
	Ver-/Entsorgung	Die Ver- und Entsorgung des Lebensmittelmarktes erfolgt über die bestehenden Medien in der Beeder Straße (Strom, Wasser, Telekommunikation). Das anfallende Schmutzwasser wird nach Vorbehandlung über einen Fettabscheider in die öffentliche Abwasseranlage der Beeder Straße eingeleitet. Das Niederschlagswasser wird gemäß gesonderter Fachplanung vor Ort zurückgehalten, verdunstet und vorbehandelt; ein Notüberlauf erfolgt in die Kanalisation der Beeder Straße.		x

2.2	Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes (Qualitätskriterien)		Empfindlichkeit	
	Empfindlichkeit: „ja“, wenn sehr hochwertige Ausprägung des Schutzgutes / Schutzstatus mind. in Teilen gegeben		ja	nein
	Wasser	Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Festgesetzte oder geplante Wasserschutzgebiete werden durch die Planung nicht berührt. Durch die vorgesehene dezentrale Niederschlagswasserbewirtschaftung mit Retention und Vorreinigung werden Abflussspitzen reduziert und Einleitungen in die Kanalisation minimiert.		x
	Boden	Die Bodenverhältnisse sind aufgrund der intensiven Vornutzung stark anthropogen überformt. Natürliche Bodenverhältnisse sind nicht anzutreffen. Zwar wurden im jetzt überplanten Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans keine besonderen Altlastenvorkommen festgestellt, dennoch ist die Fläche in den Sanierungsplan einbezogen und nach dessen Vorgaben zu behandeln		x
	Klima / Luft	Die Fläche war vorher vollständig versiegelt und mit Hochbauten bestanden, stand also zur Kaltluftentstehung bzw. für Kaltluftabfluss nicht zur Verfügung. Der Geltungsbereich dient nicht als bedeutender Kaltluftproduzent. Die industrielle Vornutzung der Fläche ging, so ist anzunehmen, mit größeren Auswirkungen auf die Luftqualität einher, als es die Umnutzung der Fläche tun wird. Nach der Planrealisierung wird die Fläche wieder fast vollständig versiegelt sein und teilweise mit Hochbauten bestanden sein. Die Dachbegrünung stellt demgegenüber eine Verbesserung des Zustandes dar.		x
	Flora / Fauna	Die Fläche stand aufgrund der Vornutzung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen nicht zur Verfügung. Zwar wurden in den nunmehr überplanten Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes selbst keine Mauereidechsen festgestellt, zum Zeitpunkt der		x

		Artenschutzmaßnahme (Absammeln und Verbringens der Individuen in geeignete Biotop), war die Fläche aber ungeteilter Bestandteil des 2. BA, so dass die Fläche auch in die Maßnahme mit-einbezogen wurde. Daraus ergibt sich, dass die Fläche von Mauereidechsen frei ist, so dass von negativen Auswirkungen nicht auszugehen ist.		
	Landschaftsbild	Das Gelände besitzt die typische Anmutung einer Industriebrache. Dieser Zustand ist städtebaulich vor allem aufgrund der innenstadtnahen Lage problematisch. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen, dass hier eine Neuordnung erfolgt, die dem Ziel einer stadtgestalterisch attraktiven Innenstadt gerecht wird.		x

2.3	Belastbarkeit der Schutzgüter		Betroffenheit	
			ja	nein
	unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien): Betroffenheit: „ja“, wenn Ausprägung des Schutzgutes / Schutzstatus mind. in Teilen gegeben			
	Natura 2000-Gebiete	- Keine Betroffenheit		x
	Naturschutzgebiete	- Keine Betroffenheit		x
	Nationalparke	- Keine Betroffenheit		x
	Nationale Naturmonumente	- Keine Betroffenheit		x
	Biosphärenreservate	- Keine Betroffenheit		x
	Landschaftsschutzgebiete	- Keine Betroffenheit		x
	Naturdenkmäler	- Keine Betroffenheit		x
	geschützte Landschaftsbestandteile, einschließlich Alleeen	- Keine Betroffenheit		x
	gesetzlich geschützte Biotop	- Keine Betroffenheit		x
	Wasserschutzgebiete	- Keine Betroffenheit		x
	Heilquellenschutzgebiete	- Keine Betroffenheit		x
	Risikogebiete nach § 73 Abs. 1 WHG	- Keine Betroffenheit		x
	Überschwemmungsgebiete nach § 76 WHG	- Keine Betroffenheit		x
	Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	- Keine Betroffenheit		x

	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Absatz 2 Nummer 2 des Raumordnungsgesetzes	- Keine Betroffenheit		x
	in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler	- Keine Betroffenheit		x
	archäologisch bedeutende Landschaften	- Keine Betroffenheit		x

3.	Merkmale der möglichen Auswirkungen Erhebliche Beeinträchtigung bei sehr hochwertiger Ausprägung der Empfindlichkeit und anlagebedingter oder betriebsbedingter und nicht kompensierbarer Beeinträchtigung		
	Die möglichen erheblichen Auswirkungen eines Vorhabens sind anhand der unter den Nummern 1 und 2 aufgeführten Kriterien zu beurteilen; insbesondere ist Folgendem Rechnung zu tragen:	erheblich nachteilige Beeinträchtigung	keine erheblich nachteilige Beeinträchtigung
3.1	der Art und dem Ausmaß der Auswirkungen (geographisches Gebiet und betroffene Bevölkerung): → Erhebliche Auswirkungen sind aufgrund der vorgenannten Merkmale und Ausführungen nicht zu erwarten.		x
3.2	dem etwaigen grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen → Erhebliche Auswirkungen sind aufgrund der vorgenannten Merkmale und Ausführungen nicht zu erwarten.		x
3.3	der Schwere und der Komplexität der Auswirkungen → Erhebliche Auswirkungen sind aufgrund der vorgenannten Merkmale und Ausführungen nicht zu erwarten.		x
3.4	der Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen → Erhebliche Auswirkungen sind aufgrund der vorgenannten Merkmale und Ausführungen nicht zu erwarten.		x
3.5	der Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen → Erhebliche Auswirkungen sind aufgrund der vorgenannten Merkmale und Ausführungen nicht zu erwarten.		x
3.6	dem Zusammenwirken der Auswirkungen mit den Auswirkungen anderer bestehender oder zugelassener Vorhaben		x

	→ Erhebliche Auswirkungen sind aufgrund der vorgenannten Merkmale und Ausführungen nicht zu erwarten.		
3.7	der Möglichkeit, die Auswirkungen wirksam zu vermindern → Erhebliche Auswirkungen sind aufgrund der vorgenannten Merkmale und Ausführungen nicht zu erwarten.		x

Ergebnis der Vorprüfung des Einzelfalls

Auf die gem. Anhang 2 UVPG zu überprüfenden Schutzgüter im Bereich des Bebauungsplans, sind insgesamt keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Daher ist die Erarbeitung einer Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. die Erstellung eines Umweltberichtes nicht erforderlich.

keine UVP-Pflicht für den Bebauungsplan