



**Begründung zum Bebauungsplan
Erweiterung Gewerbepark Wiesenstraße
einschließlich
Änderung und Ergänzung des
Bebauungsplanes ‚Gewerbepark Rotfeld‘**

Stand: 27.03.2014

Bearbeitet im Auftrag der **Landeshauptstadt Saarbrücken**

Verfahrensbetreuung **ARGUS CONCEPT** Gesellschaft für
Lebensraumentwicklung mbH

Altenkesseler Straße 17 /A4

66115 Saarbrücken

Tel.: 0681 – 844979-00

Fax: 0681 – 844979-10

E-Mail: info@argusconcept.com

Internet: www.argusconcept.com

Projektbearbeitung: Dipl.- Geogr. Thomas Eisenhut

Dipl.- Ing. Rebecca Trautmann

Inhaltsverzeichnis	Seite
<u>1 ANLASS UND ZIEL DER PLANAUFSTELLUNG</u>	4
1.1 Räumliche Erweiterung des vorhandenen Gewerbegebietes „Gewerbepark Wiesenstraße“	4
1.2 Stärkung der regionalen Wirtschaftsstruktur	5
1.3 Teiländerung der rechtskräftigen Bebauungspläne	5
1.4 Ziele der neuen Planung	6
<u>2 WAHL DES VERFAHRENS</u>	6
<u>3 INFORMATIONEN ZUM PLANGEBIET</u>	6
3.1 Lage des Plangebietes, topographische Begebenheiten	6
3.2 Geltungsbereich des Plangebietes	7
3.3 Nutzung im Plangebietes und der angrenzenden Bereiche	7
3.4 Besitz- und Eigentumsverhältnisse	8
<u>4 VORGABEN FÜR DIE PLANUNG</u>	8
4.1 Vorgaben der Raumordnung	8
4.2 LEP Siedlung (Fassung vom 14.07.2006)	8
4.3 LEP Umwelt	8
4.4 Flächennutzungsplan	9
4.5 Restriktionen für die Planung	10
<u>5 ERLÄUTERUNGEN ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN / BEGRÜNDUNG DER PLANINHALTE</u>	12
5.1 Art der baulichen Nutzung	12
5.2 Maß der baulichen Nutzung	13
5.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche	15
5.4 Verkehr	15
5.5 Festsetzung zur Umsetzung der Verkehrskonzeption	15
5.6 Ver- und Entsorgung	16
5.7 Festsetzung zur Umsetzung der Abwasserkonzeption	17
5.8 Grün- und Landschaftsplanung	17
<u>6 KENNZEICHNUNGEN</u>	20
6.1 Altlasten	20

7 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	20
7.1 Gestalterische Anforderungen (§ 85 Abs. 1 Nr. 1 LBO)	21
8 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	21
8.1 Bahntrassen	21
8.2 Überschwemmungsgebiet	21
9 HINWEISE	21
9.1 Überflutungsschutz	21
9.2 Ehemalige Eisenerzkonzession	21
9.3 Bodendenkmäler	22
9.4 Dauerhafte Einfriedung	22
9.5 Bepflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen	22
9.6 Immissionen von Bahnanlagen	22
9.7 Schutzabstände zur Oberleitungsanlage	22
9.8 Beleuchtungsanlagen	23
9.9 Telekommunikationslinien	23
9.10 Wasserrechtliche Erlaubnis	23
9.11 Behandlungsbedürftigkeit Niederschlagswasser	23
10 EMPFEHLUNGEN	23
10.1 Verwendung von hellen Materialien	23
11 ABWÄGUNG / AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	23
11.1 Auswirkungen der Planung	24
11.2 Gewichtung des Abwägungsmaterials	26
11.3 Fazit	26
12 PLANVERWIRKLICHUNG UND KOSTEN	26

1 ANLASS UND ZIEL DER PLANAUFSTELLUNG

1.1 Räumliche Erweiterung des vorhandenen Gewerbegebietes „Gewerbepark Wiesenstraße“

Die Gesellschaft für Innovation und Unternehmensförderung (GIU) hat vor einigen Jahren auf dem ehemaligen Kohle- und Erzlager der früheren Burbacher Hütte den heutigen Gewerbepark Wiesenstraße Saarterrassen (ehem. Handwerkerpark Saarterrassen) erschlossen und mit großem Erfolg vermarktet.

Das Gesamtareal befindet sich am westlichen Stadtrand des Stadtteils Saarbrücken-Malstatt nördlich der Saar.

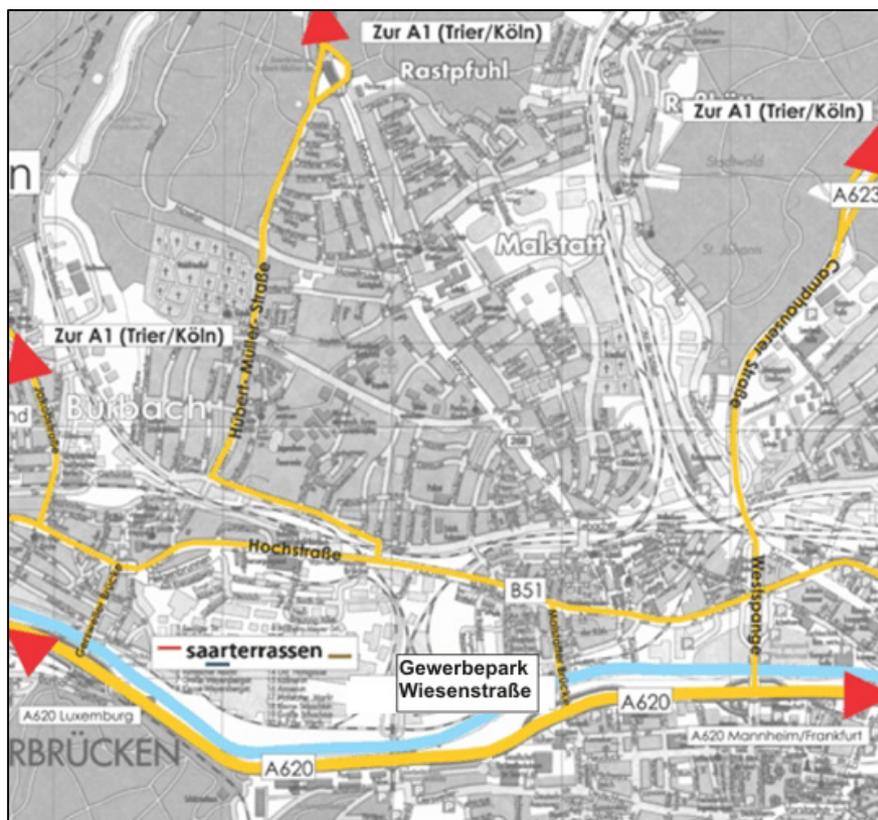


Abb. 1: Ausschnitt Stadtplan Saarbrücken

Auf etwa zehn Hektar ist ein modernes Gewerbegebiet für Handwerker und Handwerkszulieferer entstanden. Interessenten für handwerkliche Dienstleistungen und Produkte finden hier eine Vielfalt von Leistungen und Angeboten vor. Das Spektrum reicht vom Kfz-Betrieb über Montage-technik bis hin zum Sanitär-großhandel und Dentallabor.

Die Flächenreserven sind inzwischen ausgeschöpft, Ansiedlungsanfragen und Anfragen nach Erweiterungsflächen aus den Reihen der Anlieger liegen bereits vor.

Die GIU beabsichtigt daher, den bestehenden Gewerbepark durch eine neue Erschließungsmaßnahme zu erweitern. Die Möglichkeit dazu bietet sich auf einer ca. 7 ha großen Brachfläche im westlichen Anschluss an das heutige Gewerbegebiet. Nach Süden zur Saar hin schließt die-

ses Gelände mit dem Areal des ehemaligen Güterbahnhofs Malstatt ab, den die GIU bereits von der Deutschen Bahn AG erworben hat.

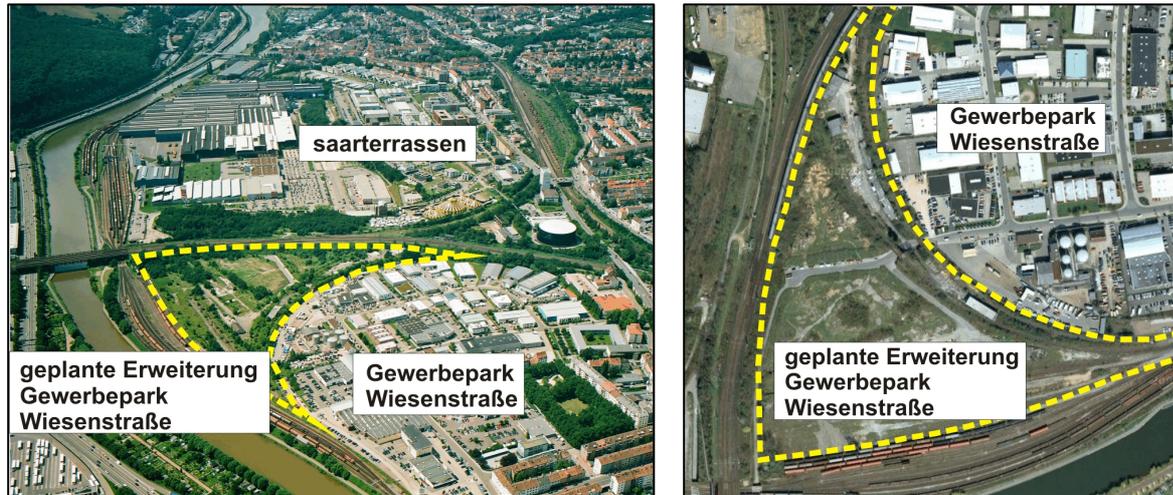


Abb. 2: Luftbild der geplanten Erweiterung

Durch die Projekterweiterung ist ein sinnvoller Abschluss der Erschließungsmaßnahme zu erreichen, der neben dem zusätzlichen Angebot an Grundstücken für Handwerks- und Gewerbebetriebe auch die heutige Trennung der westlichen Flächen der Firma GIU durch die beiden Bahndämme beseitigt und den Gewerbepark auf gleichem Höhengniveau vergrößert. Auf diese Weise wird auch eine Verbesserung des städtebaulichen Gesamtbildes erreicht.

1.2 Stärkung der regionalen Wirtschaftsstruktur

Die Maßnahme dient einer nachhaltigen Standortsicherung und –bindung sowie einer Stärkung der regionalen Wirtschaftsstruktur. Durch die Projekterweiterung „Gewerbepark Wiesenstraße“ wird das Gewerbeflächenangebot der Landeshauptstadt Saarbrücken verbessert, da expandierenden und flächensuchenden Unternehmen baureifes sowie verkehrsgünstig gelegenes Betriebsgelände am Standort Saarbrücken angeboten werden kann. Als Nutzungen sind Handwerk, Produktion Fachhandel/Großhandel und sonstiges Gewerbe vorgesehen.

1.3 Teiländerung der rechtskräftigen Bebauungspläne

Für das Plangebiet sind derzeit folgende Bebauungspläne in Kraft:

- Bebauungsplan Nr. 123.07.00: Änderung und Ergänzung der Ortsplanteilabschnitte „Markt Malstatt / Breitenbacher Platz“, „Breite Straße / Hochstraße“ und „Im Rotfeld“ (Rechtskraft 1985)
- Bebauungsplan Nr. 123.07.01: Gewerbegebiet „Rotfeld“ (Rechtskraft 1996)

Der Bebauungsplan Nr. 123.07.00 setzt hierbei für die Teile des Plangebietes, die in oben stehendem Luftbild als „geplante Erweiterung Gewerbepark Wiesenstraße“ bezeichnet sind, Bahnanlagen (Güterbahnhof Malstatt) fest. Weiterhin wird in einem kleinen Bereich in westlicher Verlängerung der Wiesenstraße ein Industriegebiet festgesetzt. Die Bereiche südlich der Wiesenstraße, die bereits bebaut sind, werden als Gewerbegebiet festgesetzt.

Der Bebauungsplan Nr. 123.07.01, der für den im Plangebiet gelegenen Bereich zwischen Angela-Braun-Straße und Bahndamm Baurecht schafft, weist hier ein Gewerbegebiet aus sowie entlang des Bahndammes eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Beide Bebauungspläne müssen daher geändert werden. Einerseits sollen weite Teile der als Bahnanlagen festgesetzten Bereiche zukünftig als Gewerbegebiet festgesetzt

werden, andererseits soll eine rückwärtige Erweiterung der in der Angela-Braun-Straße ansässigen Betriebe gewährleistet werden. Zudem ist beabsichtigt, einen weiteren Erschließungsansatz an die Wiesenstraße zu schaffen. Zusätzlich muss bei der Änderung beachtet werden, dass eine Anpassung an die weiterhin rechtskräftigen Bebauungspläne erfolgt.

1.4 Ziele der neuen Planung

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist es, den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Änderung und Ergänzung der Ortsplanteilabschnitte „Markt Malstatt / Breitenbacher Platz“, „Breite Straße / Hochstraße“ und „Im Rotfeld“ in westlicher Richtung zu erweitern sowie die Festsetzungen entsprechend der neuen Planungen zu ändern bzw. anzupassen.

2 WAHL DES VERFAHRENS

Das Verfahren zum Bebauungsplan „Erweiterung Gewerbepark Wiesenstraße einschließlich Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Gewerbepark Rotfeld“ erfolgt nach den gesetzlichen Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) im „klassischen“ Verfahren. Eine Erstellung im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB ist aufgrund der Plangebietsgröße nicht möglich.

Seit der BauGB-Novelle im Jahr 2004 bedürfen grundsätzlich alle Bauleitpläne einer Umweltprüfung einschließlich Umweltbericht. Nach § 4 Abs. 1 BauGB sind die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufzufordern. An dieses sog. „Scoping-Verfahren“ schließt sich das weitere Beteiligungsverfahren an. Einen vollständigen Überblick über den Verfahrensablauf gibt die Planzeichnung zum Bebauungsplan unter der Rubrik „Verfahrensvermerke“.

Die Erweiterung des Gewerbeparks Wiesenstraße einschließlich der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes „Gewerbepark Rotfeld“ wird unter Beachtung der aktuell relevanten Bau- und Umweltgesetzgebung erstellt. Die verwendeten gesetzlichen Grundlagen sind der entsprechenden Rubrik der Planzeichnung zu entnehmen.

3 INFORMATIONEN ZUM PLANGEBIET

3.1 Lage des Plangebietes, topographische Begebenheiten

Die Erweiterungsfläche innerhalb des Plangebietes weist eine annähernd dreieckige Form auf und wird westlich durch den Bahndamm zur Schanzenbergbrücke und südlich durch die unmittelbar parallel zur Saar verlaufenden Bahngleise begrenzt. Die östliche Begrenzung erfolgt durch das bestehende Gewerbegebiet Wiesenstraße (ehemals Handwerkerpark Saarterrassen). Das Erweiterungsgebiet kann als Altindustriefläche bezeichnet werden, die im Rahmen der Neuerschließung und Vermarktung (ca. 7 ha gesamt, davon vermarktbare Flächen ca. 5,7 ha) als Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes Wiesenstraße einer neuen gewerblichen Nutzung zugeführt werden soll.

Innerhalb des Geländes verlaufen am östlichen Rand der Flächen (von Südosten in Richtung Norden) auf einem Eisenbahndamm die ehemaligen Gleisanlagen. Die Höhe des Eisenbahndammes beträgt rund 4-5 m, wobei der Bahndamm in Richtung Süden ausläuft.

Auf der max. 40 m breiten Dammkrone wurden von der Deutschen Bahn einzelne Bauwerke errichtet, die zwischenzeitlich nahezu vollständig rückgebaut wurden.

Mit Ausnahme des Bahndammes besitzen die übrigen Flächen eine relativ ebene Form. Durch den Abtrag dieses Bahndammes kann das Areal auch räumlich an das bereits bestehende Gewerbegebiet angebunden werden.

3.2 Geltungsbereich des Plangebietes

1. Das Plangebiet weist folgende Begrenzungen auf:

- Im Norden: durch die südliche Grenze des Grundstücks Angela-Braun-Straße Nr. 14 sowie durch den Verlauf der Wiesenstraße
- Im Osten: durch den Verlauf der Brückenstraße
- Im Süden: durch die Saar
- Im Westen: durch den in Richtung der Saarterrassen vorhandenen Bahndamm zur Schanzenbergbrücke

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von insgesamt 15,7 ha. Davon liegen 5,5 ha im Gebiet des bestehenden Gewerbeparks Wiesenstraße. Die restlichen 10,2 ha umfassen den eigentlichen Erweiterungsbereich, wovon ca. 3,0 ha weiterhin bestehende Gleisanlagen der Deutschen Bahn sind.

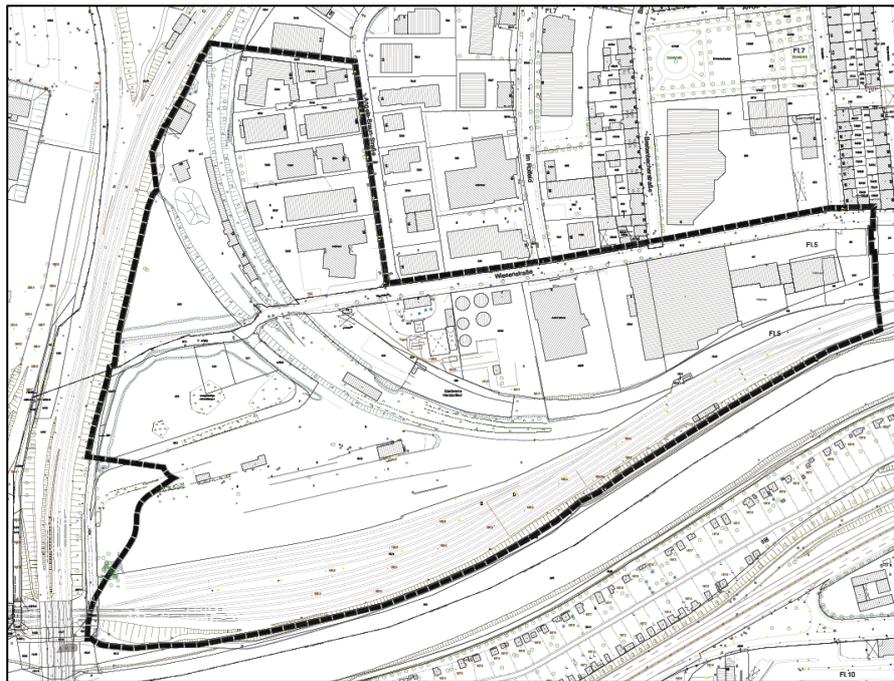


Abb. 3: Grenze des Geltungsbereiches

3.3 Nutzung im Plangebietes und der angrenzenden Bereiche

Der Bereich zwischen Angela-Braun-Straße und Bahndamm sowie die südlich an die Wiesenstraße angrenzenden Grundstücke sind bereits vollständig belegt. Das restliche Gebiet (Erweiterungsbereich) kann als Altindustriefläche bezeichnet werden, welche derzeit durch aufkommende Ruderalvegetation gekennzeichnet ist. Ebenfalls im Plangebiet gelegen sind an dessen südlichen Rand die noch in Betrieb befindlichen Gleisanlagen der Deutschen Bahn, die den Gleisanschluss an das Saarstahlgelände herstellen und daher auch weiterhin in Betrieb bleiben müssen. Die nördlichen und östlichen Umgebungsbereiche des Plangebietes sind Teil des Gewerbeparks Wiesenstraße. Westlich des Plangebietes bzw. des hier vorhandenen Bahndammes

mes zur Schanzenbergbrücke liegt das Gelände der Saarterrassen mit den bereits ansässigen gewerblichen und Einzelhandelsnutzungen. Südlich des Plangebietes verläuft der Flusslauf der Saar.

3.4 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Die bereits mit gewerblichen Nutzungen belegten Parzellen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbepark Rotfeld“ befinden sich in Privateigentum. Die jetzt anzupassenden Erweiterungsbereiche wurden durch die GIU erworben. Die Wiesenstraße ist in etwa bis zum Bahndamm westlich der Angela-Braun-Straße im Eigentum der Stadt.

4 VORGABEN FÜR DIE PLANUNG

4.1 Vorgaben der Raumordnung

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

4.2 LEP Siedlung (Fassung vom 14.07.2006)

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

- die Festlegung von Zielen für die Wohnsiedlungstätigkeit,
- die Festlegung von Wohneinheiten-Zielmengen,
- die Festlegung von Zielen für die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen.

Grundlage für die Festlegungen auf Gemeindeebene ist dabei die Einordnung der Kommunen nach der Lage in bestimmten Strukturräumen und innerhalb bestimmter Siedlungsachsen sowie die Einordnung in das System der ‚Zentralen Orte‘. Die Landeshauptstadt Saarbrücken ist der Kernzone des Verdichtungsraumes zugeordnet. Diese Raumkategorie ist durch stark überdurchschnittliche Siedlungsverdichtung und intensiver innerer, teilweise historisch begründeter ökonomischer, städtebaulicher, infrastruktureller und kultureller Verflechtung gekennzeichnet. Die Kernzone des Verdichtungsraumes ist somit eine Stadtregion mit einem engmaschigen Verflechtungsbereich, der sich als Band zwischen Dillingen, Saarbrücken, Neunkirchen und Homburg erstreckt. Die Landeshauptstadt Saarbrücken weist eine erheblich über dem Landesdurchschnitt liegende Konzentration von Wohn- und Arbeitsstätten, Versorgungs- und Dienstleistungsunternehmen sowie eine hochwertige Infrastrukturausstattung auf. Damit einher gehen gute Erreichbarkeitsverhältnisse aber auch hohe Versiegelungsgrade. Zudem liegt die Landeshauptstadt an der Siedlungsachse 1. Ordnung.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan sind keine Zielsetzungen des LEP Siedlung betroffen, da mit dem Planvorhaben das Oberzentrum Saarbrücken gestärkt wird.

4.3 LEP Umwelt

Nach dem Landesentwicklungsplan Teilabschnitt „Umwelt, Vorsorge für Flächennutzung, Umweltschutz und Infrastruktur“ (LEP-Umwelt) liegt das Plangebiet teilweise innerhalb eines Vor-

ranggebietes für Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen (VG). Dabei handelt es sich um den westlichen Bereich des Gebietes. Hierzu heißt es in Ziffer 70 des LEP Umwelt:

„Die Vorranggebiete für Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen (VG) dienen der Sicherung und Schaffung von Dienstleistungs- und Produktionsstätten und den damit verbundenen Arbeitsplätzen. In VG sind Betriebe des industriell-produzierenden Sektors, des gewerblichen Bereiches sowie des wirtschaftsorientierten Dienstleistungsgewerbes zulässig. Daher sind in VG in größtmöglichem Umfang gewerbliche Bauflächen, Industrie- und Gewerbegebiete bzw. Dienstleistungs-, Technologieparks oder Gründerzentren auszuweisen.“

Für den östlichen Teil stellt der LEP-Umwelt Siedlungsfläche für Wohnen dar. Da mit dem vorliegenden Bebauungsplan gewerbliche Nutzungen angesiedelt werden sollen, entspricht die Planung somit den landesplanerischen Zielvorstellungen.

4.4 Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Bebauungsplan ist als aus dem Flächennutzungsplan des Regionalverbandes Saarbrücken entwickelt zu bezeichnen. Dieser stellt das Plangebiet teilweise als gewerbliche Baufläche, teilweise als Fläche für Bahnanlagen dar. Lediglich in einem sehr kleinen Bereich, der als Fläche für Bahnanlagen ausgewiesen ist, ist zukünftig auch eine gewerbliche Nutzung geplant. Aufgrund der geringen Größe dieser Fläche und der Tatsache, dass der Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf ist, geht die Landeshauptstadt Saarbrücken davon aus, dass der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt zu bezeichnen ist und im Rahmen einer Fortschreibung lediglich angepasst werden muss.



Abb. 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan des Regionalverbandes Saarbrücken

4.5 Restriktionen für die Planung

4.5.1 Altlastenproblematik

Aufgrund der historischen Nutzung als Kohle- und Erzlager sowie der Nutzung als Güterbahnhof wurden bereits seit 2005 zunächst im Rahmen von Voruntersuchungen grundsätzliche Fragen zur Altlastensituation, Ver- und Entsorgungsinfrastruktur und zur Geotechnik untersucht, die im Folgenden in einem tabellarischen Überblick wiedergegeben werden:

<ul style="list-style-type: none"> ▪ Technische Untersuchung, Rückbaukonzept Schadstoffhaltige Bauteile der Gebäude auf Bahn-Parzellen, ehemaliger Güterbahnhof SB-Burbach, 2005
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Orientierende Altlastenuntersuchung ehemaliger Güterbahnhof SB-Burbach, 2005
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Geotechnische Voruntersuchung ehemaliger Güterbahnhof SB-Burbach, 2005
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zusammenfassende Darstellung: Ergänzende geotechnische Untersuchungen ehemaliger Güterbahnhof SB-Burbach, 2005
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Detailuntersuchung Boden, ehemalige Asphaltfabrik sowie ergänzende Altlastenuntersuchungen Bahndamm, ehemaliger Güterbahnhof SB Burbach, 2006
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ergänzende geotechnische Untersuchungen ehemaliger Güterbahnhof SB Burbach, 2006
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nachbegehung Gebäude auf ehemaligen Bahn-Parzellen, ehemaliger Güterbahnhof SB-Burbach, 2008
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Geotechnische Stellungnahme, Testfelder zur Baureifmachung Gelände, Polygonwalze, 2010

Aufgrund der Erkenntnisse aus den o.g. Untersuchungen erfolgte eine Sanierung der alten Asphaltfabrik.

Folgende Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind im Kataster für Altlasten und altlastenverdächtigen Flächen des Landesamtes für Umwelt- und Arbeitsschutz eingetragen:

- SB_296 (Lenhoff, Container, Spedition Detzler mit eigener Tankstelle und Reparatur)
- SB_306 (Spedition Odendahl, baustoff- und Heizölhandel Simon)
- SB_308 (Bauunternehmung und Baustofflager)
- SB_309 (Lenhoff Containerdienst)
- SB_310 ((Autoverwertung Haas)
- SB_311 (Güterbahnhof)
- SB_272 (Zache Heizölhandel Tanklager und Vertrieb, ehem. Zementfabrik)
- SB_273 (Schrott und Autovermietung Ludwig, Frey GmbH, Fa. Flick)
- SB_276 (Güterbahnhof Burbach)
- SB_283 (Ehem. Eisen- und Schrotthandel Klute & Vollmar dto. Ferrohandel GmbH)
- SB_254 (Heizölhandel Schwinn, Abschleppdienst)

- SB_183 (VW Reparatur und Handel Grossklos mit eigener Tamkstelle, ehemalige Zementfabrik)
- SB_4156 (KfZ Reparatur)

Gemäß einer Vorabsprache mit Vertretern des Landesamtes für Umwelt- und Arbeitsschutz werden aufgrund vorliegender Gutachten und bereits erfolgter Untersuchungen die Flächen mit den Kennzeichnungen SB_296, SB_306, SB_308, SB_310, SB_311, SB_276 sowie SB_283 voraussichtlich aus dem Kataster herausgenommen.

Die Fläche mit der Kennzeichnung SB_309 wird ebenfalls aufgrund der nachgereichten Untersuchung aus dem Altlastenkataster herausgenommen.

Für die Flächen SB_254, SB_183 und SB_4156 besteht nach Aussage des Landesamtes für Umwelt- und Arbeitsschutz keine Kennzeichnungspflicht.

Lediglich die Fläche SB_273 (Wiesenstraße 11) sowie die Fläche SB_272 (Wiesenstraße 9) werden als Altlast im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet.

4.5.2 Klimaökologische Auswirkungen der geplanten Erweiterung

Im Dezember 2010 wurde seitens der GEO-NET Umweltconsulting GmbH in Kooperation mit der Universität Hannover eine modellgestützte Analyse der klimaökologischen Situation für das gesamte Stadtgebiet Saarbrücken durchgeführt. Auf dieser Grundlage kann das vorliegende Plangebiet hinsichtlich seiner heutigen klimaökologischen Funktion eingeordnet werden.

Im Rahmen der Klimaanalyse ist das Plangebiet zusammen mit dem Deutschmühlental als Kaltluftbahn ausgewiesen worden, über welche die aus dem Deutschmühlental einströmende Kaltluft weiter in Richtung Norden und Osten streicht. Die Leitbahnfunktion wird im Verbund mit der sich westlich der Bahnlinie anschließenden Grünfläche sowie den entlang der Saar vorhandenen Kleingärten wahrgenommen.

Das Areal weist gemeinsam mit den umliegenden Grün- und Freiflächen eine sehr hohe bioklimatische Bedeutung auf. Eine Bebauung und Versiegelung des Gebietes hätte ein insgesamt höheres Temperaturniveau zur Folge. Darüber hinaus stellen die geplanten Baukörper Strömungshindernisse für die bodennahen nächtlichen Kaltluftabflüsse dar. Allerdings befindet sich in der Nähe des Plangebietes keine Wohnbebauung vor, welche nach Umsetzung der Planung durch einen Mangel an Kaltluft in der Nacht eine höhere Wärmebelastung aufweisen würde.

Insgesamt werden durch die Umsetzung der Planung die Kaltluftproduktion an sich und der Zugang der aus Süden in das Saartal einströmenden Kaltluft jedoch nicht beeinträchtigt. Das gleiche Kaltluftvolumen müsste lediglich durch einen schmaleren Fließquerschnitt strömen. Es kann davon ausgegangen werden, dass durch die geplanten baulichen Anlagen die Kaltluft zwar verdrängt wird, durch die Kanalisierung aber eine Erhöhung der Strömungsgeschwindigkeit im näheren Umfeld bewirkt wird.

Im Rahmen der klimaökologischen Untersuchung werden folgende Empfehlungen ausgesprochen:

- Baukörper zum westlichen und südlichen Gebietsrand hin möglichst niedrig ausprägen; Höhere Gebäude sollten sich in der Mitte des Areals sowie zum bestehenden Gewerbepark Wiesenstraße hin konzentrieren. Eine Staffelung der Gebäude kann eine Hinderwirkung reduzieren.

- Eine Dachbegrünung auf den künftigen Baukörpern wäre geeignet um an Sommertagen den Wärmeeintrag in die Baumasse zu reduzieren und so auch ein niedriges nächtliches Temperaturniveau im Plangebiet zu bewirken. Dies setzt allerdings eine ausreichende Wasserversorgung des Dachgrüns voraus, da der dämpfende Effekt bei trockener Vegetation ausbleibt.
- Durch die Verwendung von hellen Baumaterialien würde sich die Reflexion des Sonnenlichts erhöhen, sodass ebenerdig versiegelte Flächen oder auch Fassaden stärker zurückstrahlen. Dadurch bleiben sie am Tage kühler und nehmen insgesamt weniger Wärmeenergie auf.

Gesamt betrachtet wird eine Überbauung des Gebietes voraussichtlich keine relevante Verschlechterung der bioklimatischen Situation in anderen Siedlungsflächen zur Folge haben. Die Leitbahnfunktion kann über die verbleibenden Freiflächenanteile (Gleis- und Kleingartenareale entlang der Saar) weiterhin gewährleistet werden. Nähere Erläuterungen zu diesem Thema enthält der beiliegende Umweltbericht.

5 ERLÄUTERUNGEN ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN / BEGRÜNDUNG DER PLANINHALTE

5.1 Art der baulichen Nutzung

Festsetzung

Im Geltungsbereich werden die Bauflächen als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO ausgewiesen. Gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO werden dabei bestimmte allgemeine und ausnahmsweise zulässige Nutzungen ausgeschlossen.

Zulässige Arten von Nutzungen gem. § 8 Abs. 2 BauNVO:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen
- Einzelhandelseinrichtungen, die einem Handwerks- oder Gewerbebetrieb zugeordnet und diesem baulich und funktional untergeordnet sind und eine maximale Verkaufsfläche von 500 m² nicht überschreiten. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Verkaufsstätten, welche Kraftfahrzeugreparaturwerkstätten zugeordnet sind. Zentrenrelevante Kern- und Randsortimente sind generell nicht zulässig.

Ausnahmsweise zulässige Arten von Nutzungen gem. § 8 Abs. 3 BauNVO:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind

Nicht zulässige Arten von Nutzungen gem. § 1 Abs. 4 und Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO:

- Lagerhäuser und Lagerplätze als selbstständige Anlagen
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden zulässige Arten von Nutzungen gem. § 1 Abs. 4 und Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten (Spiel- und Automatenhallen, Wettbüros, Nachtlokale, Discotheken- und Tanzlokale, Swinger-Clubs, Freizeit-Center)
- Bordelle
- Einzelhandelseinrichtungen (mit Ausnahme der in den zulässigen Arten von Nutzungen gem. § 8 Abs. 2 BauNVO genannten Verkaufsstätten)

Erklärung/ Begründung

Im Plangebiet wird die Ansiedlung bzw. die Erweiterung von bestehenden Gewerbebetrieben angestrebt. In erster Linie soll hiermit die regionale Wirtschaft gestärkt werden. Als Nutzungen sind Handwerk, Produktion, Fachhandel/Großhandel und sonstiges Gewerbe vorgesehen.

Aus diesem Grund werden Anlagen für sportliche Zwecke, Lagerhäuser und Lagerplätze als selbständige Anlagen sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten und Bordelle ausgeschlossen. Diese Nutzungen widersprechend dem angestrebten Ziel der Planaufstellung in diesem Bereich vorwiegend Gewerbeflächen mit entsprechender Arbeitsplatzdichte zu schaffen. Zudem könnte durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten ein sogenannter „Trading-down-Effekt“ verursacht werden. Ebenso werden Einzelhandelseinrichtungen ausgeschlossen. Zulässig sind lediglich Verkaufsstätten bis zu einer Verkaufsfläche von 500 m², sofern diese einem Handwerks- oder Gewerbebetrieb baulich und funktional untergeordnet sind. Zentrenrelevante Kern- und Randsortimente gem. Anlage 7 LEP-Siedlung werden generell ausgeschlossen, da es sich bei dem Plangebiet um einen nicht integrierten Standort handelt und Beeinträchtigungen der innerstädtischen Versorgungskerne ausgeschlossen werden sollen. Somit folgt der Bebauungsplan dem Grundsatz 53 des LEP-Siedlung.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Grundflächenzahl gem. § 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 19 BauNVO

Festsetzung

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl gem. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO bestimmt. Die GRZ wird gem. § 17 Abs. 1 BauNVO wie für Gewerbegebiete üblich, auf den Wert 0,8 festgesetzt.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätze mit Zufahrten
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO

- Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

mitzurechnen. Die dargestellten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind Bestandteil der verbleibenden 20% der Grundstücksfläche, welche nicht überbaut werden darf.

Die zulässige GRZ darf durch die Grundflächen der oben genannten Anlagen bis zu 1,0 überschritten werden, wenn dies durch eine extensive Dachbegrünung im Verhältnis 1:2 ausgeglichen wird. Dies bedeutet, dass je qm überschrittener Grundfläche zwei qm Dachbegrünung anzulegen sind.

Erklärung/ Begründung

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

Im vorliegenden Fall wird, wie für Gewerbegebiete üblich, eine GRZ von 0,8 festgesetzt, um der bestehenden und geplanten Nutzung der Grundstücke gerecht zu werden.

Höhe baulicher Anlagen gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 18 BauNVO

Festsetzung

Die Höhe der baulichen Anlagen wird auf max. 11,00 m bzw. 12,00 m im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes festgesetzt. Zur Ermittlung der maximalen Höhe gilt das Maß vom unteren Bezugspunkt bis zur Attika (Flachdach) bzw. bis zum obersten Firstpunkt (Satteldach). Maßgeblich ist hier das eingedeckte Dach. Als unterer Bezugspunkt wird die Oberkante des fertigen Straßenbelages (Scheitel der Straße) der dem Gebäude zugeordneten Erschließungsstraße festgesetzt.

Erklärung/ Begründung

Die Festsetzung einer Höhe von max. 11,00 m bzw. 12,00 m im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes orientiert sich an den bereits bestehenden baulichen Anlagen sowie der beabsichtigten weiteren Nutzung im Plangebiet. Auf eine Staffelung der Höhe baulicher Anlagen (Empfehlung in der klimaökologischen Untersuchung) wurde verzichtet. Vielmehr wird insgesamt lediglich eine Mindesthöhe für gewerbliche bauliche Anlagen festgesetzt. Dies stellt vor dem Hintergrund einer sinnvollen Produktion ein Mindestmaß für die gewerbliche Nutzung von baulichen Anlagen dar.

Baumassenzahl gem. § 21 BauNVO

Festsetzung

Die Baumassenzahl wird auf max. 5,00 festgesetzt.

Erklärung/ Begründung

Die Baumassenzahl gibt an, wie viel Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die Baumasse ist nach den Außenmaßen der Gebäude vom Fußboden des untersten Vollgeschosses bis zur Decke des obersten Vollgeschosses zu ermitteln. Die Baumassen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände

und Decken sind mitzurechnen. Bauliche Anlagen und Gebäudeteile im Sinne des § 20 Abs. 4 bleiben bei der Ermittlung der Baumasse unberücksichtigt. Dabei handelt es sich um Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Balkone, Loggien, Terrassen, sowie bauliche Anlagen soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden). Eine Festsetzung der Baumassenzahl auf 5,00 ergibt sich aus den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes und geht konform mit der festgesetzten Grundflächenzahl und der Höhe baulicher Anlagen.

5.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Festsetzung

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestimmt durch die Festsetzung von:

- Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO

Erklärung/ Begründung

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche werden die bebaubaren Bereiche des Grundstücks definiert und damit die Verteilung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück geregelt. Die Baugrenze gem. § 23 Abs. 3 BauNVO umschreibt die überbaubare Fläche. Die Festsetzung der Baugrenzen orientiert sich im Bereich der bereits überplanten Flächen an den bestehenden Strukturen. Im Bereich der noch unbebauten Grundstücke sind die Baufenster so angeordnet, dass den Bauherren ein ausreichender Spielraum zur Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken verbleibt.

5.4 Verkehr

Verkehrsanbindung des Plangebietes

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die „Breite Straße“ (B 51). Die innere Erschließung über die Angela-Braun-Straße und die Wiesenstraße. Der derzeit noch unbebaute Bereich im Südwesten des Geltungsbereiches soll über eine Ringerschließung ausgehend von der Wiesenstraße erschlossen werden. Der nördlich der Wiesenstraße gelegene unbebaute Bereich über eine Stichstraße mit Wendehammer.

Fuß- und Radwegeverbindungen

Am westlichen Rand des Plangebietes verläuft in der Verlängerung der Wiesenstraße eine öffentliche Fuß- und Radwegeverbindung, welche an eine Unterführung der Bahngleise anschließt und somit den Gewerbepark Wiesenstraße mit den Saarterrassen verbindet.

Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr im Plangebiet soll in erster Linie innerhalb der gewerblichen Flächen, also auf jeweiligen Grundstücken geregelt werden.

5.5 Festsetzung zur Umsetzung der Verkehrskonzeption

Flächen für Nebenanlagen, Flächen für Stellplätze und Garagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Festsetzung

Stellplätze und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Garagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen zu-

lässig. Die Grundstückszufahrten an der Wiesenstraße, Angela-Braun-Straße und an den Planstraßen sind auf eine Breite von 6 m zu beschränken. Gem. § 14 Abs. 2 BauGB sind im Plangebiet die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Niederschlagswasser dienende Nebenanlagen ausnahmsweise innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, auch wenn hierfür keine eigenen Flächen festgesetzt sind.

Erklärung/ Begründung

Stellplätze und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO können problemlos innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen untergebracht werden. Garagen hingegen sind lediglich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dies sowie die Festsetzung, dass die Grundstückseinfahrten auf eine maximale Breite von 6 m zu beschränken sind, dienen einer einheitlichen städtebaulichen Ordnung. Die Steuerung der Nebenanlagen zur Ver- und Entsorgung des Gebietes soll insbesondere den Bau einer Trafostation, deren genauer Standort zur Zeit noch nicht ermittelt werden kann, im Plangebiet ermöglichen.

Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Festsetzung

Die bestehende bzw. die geplante Erschließung des Plangebietes (Planstraße B) wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als Verkehrsfläche festgesetzt. Der Fuß- und Radweg im Westen des Plangebietes als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung.

5.6 Ver- und Entsorgung

Versorgungsleitungen

Die Versorgung des Gebietes mit Gas, Wasser und Strom ist in den bereits bebauten Bereichen ohnehin schon gesichert. In den bisher unbebauten Bereichen sind die Anschlüsse an die vorhandenen Netze sicherzustellen. Die Auflagen der entsprechenden Versorgungsträger sind zu beachten.

Abwasser / Entwässerung

Da die Grundstücke, welche den Geltungsbereich umfassen teilweise bisher noch nicht bebaut waren ist der § 49 des Saarländischen Wassergesetzes (SWG) zu beachten. Dieser besagt, dass das Niederschlagswasser von Grundstücken, welche nach dem 1. Januar 1999 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, von den Eigentümern der Grundstücke oder den zur Nutzung der Grundstücke dinglich Berechtigten im Rahmen der Satzung nach Absatz 3 vor Ort genutzt, versickert, verrieselt oder in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden soll, wenn dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist und nicht auf Grund der kommunalen Abwassersatzung der Gemeinde vorbehalten ist. Die erforderlichen Anlagen müssen den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen. Innerhalb des Plangebietes erfolgt die Entwässerung im Trennsystem in die öffentliche Kanalisation.

5.7 Festsetzung zur Umsetzung der Abwasserkonzeption

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Festsetzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB ein Abwasserkanal sowie eine Gashochdruckleitung festgesetzt. An dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Betriebspunkt ist ein zufahrbarer Einstieg zum Abwasserkanal zu gewährleisten. Nach Absprache mit dem zuständigen Entsorger kann der Kanal lastenfrei überbaut werden. Hierzu sind dem zuständigen Ver- bzw. Entsorger jedoch die entsprechenden Bauanträge vorzulegen. Die im Westen des Plangebietes verlaufende Gashochdruckleitung ist 4 m beiderseits der Leitungssachse von Bebauung freizuhalten.

Erklärung / Begründung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich mehrere städtische Abwasserkanäle (Lage siehe Planzeichnung), an den angeschlossen werden muss. Die Kanäle dürfen lastenfrei überbaut werden. Im gekennzeichneten Bereich muss vor dem Hintergrund eventueller Wartungsarbeiten jedoch ein zufahrbarer Einstieg zu den Schachtbauwerken der Abwasseranlage gewährleistet werden.

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Festsetzung

Die im Plangebiet liegende Gashochdruckleitung ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten. Ein Schutzstreifen von 4 m beiderseits der Leitungssachse ist von Bebauung freizuhalten.

5.8 Grün- und Landschaftsplanung

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

Die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege, die im Rahmen der Grünordnung zu beachten sind, sind in § 1 Abs. 1 BNatSchG geregelt. Danach sind Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln, dass:

- die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes,
- die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
- die Pflanzen und Tierwelt sowie
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft

als Lebensgrundlage des Menschen (...) nachhaltig gesichert wird.

Hierzu werden folgende grünordnerische Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen.

Öffentliche Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Festsetzung

Westlich des Geltungsbereiches entlang des festgesetzten Fußweges wird eine öffentliche Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt.

Erklärung / Begründung

Die Festsetzung der öffentlichen Grünfläche erfolgt zur Bestandssicherung der bereits vorhandenen Grünfläche in dem ausgewiesenen Bereich.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB**Festsetzung**

P1: Die sich aus der Einhaltung der GRZ ergebenden nicht überbauten und nicht versiegelten Teile der privaten Grundstücksflächen sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Pflanzung ist mit standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern vorzunehmen (siehe unten stehende Pflanzliste).

P2: Stellplatzanlagen für PKW sind pro vier Stellplätzen mit einem großkronigen Laubbaum zu bepflanzen (siehe unten stehende Pflanzliste)

P3: Entlang der linearen zeichnerischen Festsetzung zur Pflanzung von Einzelbäumen (Pro 10 lfdm ein Baum) sind großkronige Laubbäume zu pflanzen (siehe unten stehende Pflanzliste)

P4: Die ausgewiesenen Einzelbäume sind zu erhalten, zu pflegen und ggf. zu ersetzen. Dies gilt auch für Bäume innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, sofern die Bauvorhaben ohne wesentliche Einschränkungen auch an der Stelle verwirklicht werden können.

Pflanzliste für Heckenbepflanzung und Grundstückseingrünung (siehe M1):

Bäume:

Feldahorn	Spitzahorn
Hainbuche	Gemeine Esche
Traubenkirsche	Süß-Kirsche
Gemeine Birne	Stieleiche
Traubeneiche	Mehlbeere
Eberesche	Speierling
Winterlinde	Sommerlinde

Einheimische Obstbaumsorten

Sträucher:

Kornelkirsche	Blut-Hartriegel
Haselnuß	Eingrifflicher Weißdorn
Zweigrifflicher Weißdorn	Pfaffenhüttchen
Gemeiner Liguster	Heckenkirsche
Schlehe	Wein-Rose
Schwarzer Holunder	Traubenholunder
Wolliger Schneeball	Gemeiner Schneeball

Pflanzliste für die Straßenraum- und Stellplatzbegrünung (siehe M4 und M5):

Feldahorn
Spitzahorn
Hainbuche
Gemeine Esche

Mehlbeere
Schwedische Mehlbeere
Winterlinde
Stieleiche

Erklärung / Begründung

Die Eingrünung des Plangebietes durch verschiedene Gehölzstrukturen ist eine der wichtigsten grünordnerischen und landschaftsökologischen Maßnahmen zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes und für den naturschutzfachlichen Ausgleich.

Innerhalb der privaten Grundstücke soll mit Pflanzung von Laub- bzw. Obstbaumhochstämmen oder alternativ Sträuchern eine relativ intensive Begrünung erfolgen. Die punktuelle Begrünung des Gebietes mit Laubbaumhochstämmen oder aber kleinen Sträuchern hat neben positiven gestalterischen Aspekten auch die Funktion, räumlich sehr eng begrenzte Inselbiotope innerhalb des ansonsten stark anthropogen überprägten Raumes zu schaffen. Störungsunempfindliche Arten vor allem der Avifauna werden diese Gehölzstrukturen als Teil ihres Lebens- und Nahrungsraumes nutzen.

Die neu entstandenen Grünstrukturen sind im Hinblick auf ihre ökologischen Funktionen als Lebens-, Brut- und Nahrungsraum für verschiedene Tierarten von Bedeutung. Es entstehen Ersatzräume, die zumindest für störungsunempfindliche Arten attraktiv sind.

Die bereits bestehende Baumreihe entlang der Wiesenstraße wird im Rahmen der Festsetzung gesichert und weiter fortgeführt, was sich positiv auf das städtebauliche Bild auswirkt. Die geplante Baumreihe entlang der Planstraße wirkt sich ebenso positiv auf das städtebauliche Erscheinungsbild und die Grünstrukturen im Plangebiet aus.

Um möglichst wenig Fläche zu versiegeln und die Pflanzung der Baumreihe entlang der Straßen sicherstellen zu können, werden die Grundstückszufahrten auf maximal 6,00 m beschränkt. Alle Gehölzstrukturen im Plangebiet tragen zusätzlich zur Ausfilterung von Luftschadstoffen sowie zur Verbesserung des Mikroklimas durch Windschutz, Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und Herabsetzung sommerlicher Temperaturen um mehrere Grad Celsius durch Beschattung und Transpirationskühlung bei.

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

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Festsetzung

M1: Versiegelung im Vorbereich zu Schaufenstern

Im Vorbereich zu Schaufenstern entlang der Planstraßen sind Versiegelungen ausnahmsweise zulässig, wenn die versiegelte Fläche 50% der grundstücksbezogenen Vorfläche nicht überschreitet.

M2: Anlage von Stein- und Schotterflächen am südlichen Rand des Gewerbegebietes

Am südlichen Ende des Gewerbegebietes werden ausgehend von der westlichen Grenze des Geltungsbereiches entlang der Bahngleise bis hin zur Planstraße B auf einem Streifen mit einer Länge von ca. 350 m und einer Breite von 3 m Maßnahmen zum Erhalt des Lebensraumes der Mauereidechse umgesetzt. Dabei handelt es sich um die Errichtung eines Steinwalls, welcher parallel zu den bestehenden Gleisanlagen erbaut wird. Es werden Steinhaufen unterschiedlicher Korngröße in wechselnden Abständen angelegt. Die Breite der eigentlichen Stein- bzw. Schotteranschüttungen beträgt etwa 2 m. Als Übergang zu den angrenzenden Gewerbebetrieben wird ein Kraut- bzw. Altgrassaum mit einer Breite von 1 m als Schutzstreifen entwickelt. Damit der Steinwall langfristig nicht von Bäumen beschattet wird bzw. durch Laubeintrag angrenzender Bäume ein hoher Substrateintrag verhindert wird. Aus diesem Grund ist zur Sicherung des Lebensraumes der Reptilien in einem Abstand von 5 m zum Steinwall keine Bepflanzung mit Bäumen oder hoch wachsenden Sträuchern (höher als 3 m) erlaubt. Die Anlage des Steinwalls erfolgt vor Beginn der Bauarbeiten.

M3: Anlage von Schotterflächen am nordwestlichen Rand des Gewerbegebietes

Am nordwestlichen Rand des Gewerbegebietes (nördlich des Wendehammers der geplanten Stichstraße) werden entlang der Böschung des Bahndammes der DB (Saardamm) auf einem Streifen mit einer Länge von ca. 150 m und einer Breite von ca. 3 – 7 m Maßnahmen zum Erhalt des Lebensraumes der Mauereidechse umgesetzt. Entlang der Böschungflächen werden auf der genannten Länge Schotterflächen angelegt, welche als Reptilienhabitate dienen. Um einen regelmäßigen Laubeintrag sowie Beschattung durch Bäume zu verhindern, ist auf den angrenzenden Gewerbeflächen in einem Abstand von 5 m zu den Schotterflächen keine Bepflanzung mit Bäumen oder hoch wachsenden Sträuchern (höher als 3 m) erlaubt.

Erklärung / Begründung

Da durch die Planung Lebensräume der Mauereidechse betroffen sind, ist es notwendig einen funktionalen Ausgleich zu schaffen. Mit den oben festgesetzten Maßnahmen wird ein adäquater und funktionaler Ausgleich erzielt, um den Erhaltungszustand der Art nicht zu gefährden und die Population zu erhalten. Unter Berücksichtigung dieser Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen kann ausgeschlossen werden, dass Verbotstatbestände gem. § 44 BNatschG berührt werden.

6 KENNZEICHNUNGEN

6.1 Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet. Dabei handelt es sich um die Parzellen der Wiesenstraße 9 (Zache Heizölhandel Tanklager und Vertrieb) und der Wiesenstraße 11 (Schrott und Autovermietung Ludwig Frey GmbH).

7 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Es werden folgende Örtliche Bauvorschriften gem. § 85 LBO Saarland in den Bebauungsplan aufgenommen

7.1 Gestalterische Anforderungen (§ 85 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Gemäß § 85 Abs. 1 Nr. 1 LBO sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nur Gebäude mit Flachdächern oder Satteldächern mit einer Neigung zwischen 10 und 25 Grad zulässig.

8 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

In die verbindliche Bauleitplanung sind Festsetzungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffen sind, nachrichtlich zu übernehmen. Gleiches gilt für Denkmäler nach Landesrecht. Solche Festsetzungen sind getroffen, wenn sie mit Außenwirkung rechtsverbindlich sind und für sich aus ihrer eigenen Rechtsgrundlage heraus gelten, ohne dass sie einer Festsetzung im Bebauungsplan bedürfen. Nachrichtliche Übernahmen brauchen nur in einem Umfang zu erfolgen, soweit sie zum Verständnis des Bebauungsplanes oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind. Folgende nachrichtlichen Übernahmen werden daher in den Bebauungsplan übernommen:

8.1 Bahntrassen

Die im Plangebiet befindlichen Bahntrassen werden nachrichtlich übernommen. Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

8.2 Überschwemmungsgebiet

Der südliche Bereich, des im Bebauungsplan festgesetzten Bahngeländes liegt im Überschwemmungsgebiet (ÜSG) der Saar (Verordnung vom 22.06.2009). Gem. § 78 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz ist in diesem Bereich

- die Errichtung von Mauern, Wällen oder ähnlichen Anlagen quer zur Fließrichtung des Wassers bei Überschwemmungen
- das Erhöhen oder Vertiefen der Erdoberfläche,
- das Anlegen von Baum- und Strauchpflanzungen

verboten.

9 HINWEISE

9.1 Überflutungsschutz

Im gesamten Plangebiet ist auch im Falle eines Starkregenereignisses ein ausreichender Überflutungsschutz zu gewährleisten. Hierzu dient der Kreuzungsbereich im Westen des Plangebietes als Tiefpunkt, von dem aus das anfallende Niederschlagswasser entlang des dort festgesetzten Fuß- und Radweges in einen Kanal eingeleitet werden kann.

9.2 Ehemalige Eisenerzkonzession

Das Plangebiet liegt im Bereich einer ehemaligen Eisenerzkonzession. Aus den Unterlagen des Oberbergamtes geht nicht hervor, ob in diesem Bereich Bergbau umgegangen ist. Bei Ausschachtungsarbeiten ist auf Anzeichen von altem Bergbau zu achten und ggf. dem Oberbergamt mitzuteilen.

9.3 Bodendenkmäler

Aufgrund von Resten einer ausgedehnten römischen Siedlungsstelle im Bereich Wiesenstraße (ehemalige Zementfabrik), etwa 500 m östlich vom Kopf der Schanzenbergbrücke gelegen, sind in dem südlich der Wiesenstraße und deren Verlängerung gelegenen Teil des Plangebietes Erdarbeiten gem. § 10 Absatz 1 Satz 2 in Verbindung mit § 8 Abs. 5 bis 8 SDSchG genehmigungspflichtig. Für alle Bauwerke, für deren Errichtung eine Baugenehmigung oder eine die Baugenehmigung einschließende oder ersetzende behördliche Entscheidung erforderlich ist, ist das Einvernehmen mit dem Landesdenkmalamt herzustellen (§ 8 Absatz 8 SDSchG). Die Kosten für diese Maßnahmen – einschließlich der Kosten für die konservatorische Sicherung und Dokumentation der Befunde – hat der Veranlasser gem. § 12 Abs. 4 Satz 2 SDSchG im Rahmen des Zumutbaren zu tragen.

Im Bereich des Plangebietes nördlich der Wiesenstraße und deren Verlängerung wird darauf hingewiesen, dass im näheren Umkreis Bodendenkmäler bekannt sind. Hier besteht gem. § 12 Abs. 1 SDSchG Meldepflicht (auch im Verdachtsfall) und die Pflicht, eine Fundstelle unverändert zu belassen und vor Zerstörung zu schützen (§ 12 Abs. 2 SDSchG).

Sollten sich bei Anlage des Kanals, bei den Sondagen und bei weiteren, noch durch das LDA festzulegenden Maßnahmen im Rahmen der Erschließung keine Anhaltspunkte für Bodendenkmäler ergeben, könnten die bodendenkmalpflegerischen Auflagen, die für den nördlich des Wiesenstraße und deren Verlängerung gelegenen Bereich des Planungsgebiets formuliert wurden, auf die gesamte Fläche ausgedehnt werden. Sollten sich Funde / Befunde einstellen, wären entweder Grabungen auf Kosten des Veranlassers (gem. § 12 Abs. 4 Satz 2 SDSchG) erforderlich oder Auflagen, künftige Erdarbeiten betreffend (z. B. Festlegung von Tiefen, die bei Erdarbeiten nicht überschritten werden dürfen).

9.4 Dauerhafte Einfriedung

Die im Bebauungsplangebiet ausgewiesenen bebaubaren Grundstücke / öffentliche Verkehrsflächen sind entlang der Grenze zu den Bahnanlagen mit einer dauerhaften Einfriedung ohne Öffnung bzw. einer Leitplanke abzugrenzen.

9.5 Bepflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Bepflanzungen sind daher nach Bahn-Richtlinie 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu planen und herzustellen.

9.6 Immissionen von Bahnanlagen

Es ist zu berücksichtigen, dass es im Nahbereich von Bahnanlagen zu Immissionen aus dem Bahnbetrieb kommen kann. Hierzu gehören Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und Beeinflussungen durch elektromagnetische Felder. Es können keine Ansprüche gegenüber der Deutschen Bahn AG für die Errichtung von Schutzmaßnahmen geltend gemacht werden. Ersatzansprüche gegen die Deutsche Bahn AG, welche aus Schäden aufgrund von Immissionen durch den Eisenbahnbetrieb entstehen, sind ausgeschlossen.

9.7 Schutzabstände zur Oberleitungsanlage

Die Streckengleise im südlichen Bereich des Bebauungsplanes sind mit Oberleitung überspannt. Bei Bauarbeiten sind die Schutzabstände zu den spannungsführenden Teilen der Oberleitungsanlage nach DIN VDE 0105, DIN VDE 0115 und DIN VDE 0210 einzuhalten. Der Min-

destabstand zu spannungsführenden Teilen von 3,00 m darf während der Bauausführung und auf Dauer nicht unterschritten werden. Von Standflächen, die von Personen betreten werden dürfen, sind die Mindestabstände zu spannungsführenden Teilen der Oberleitungsanlage nach DIN EN 50121*VDE 0115 und EN 50122-1 einzuhalten.

9.8 Beleuchtungsanlagen

Beleuchtungsanlagen von Parkplätzen, Wegen, Werbung und dergleichen, sind zum Bahngelände hin blendfrei zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.

9.9 Telekommunikationslinien

Im Plangebiet befinden sich bereits Anlagen der Deutschen Telekom. Zur Versorgung des Gebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau und die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen anderer Leitungsträger, ist es notwendig den Beginn und den Ablauf der Erschließungsmaßnahmen mindestens 3 Monate vor Ausschreibung der Telekom schriftlich anzuzeigen.

9.10 Wasserrechtliche Erlaubnis

Zur Einleitung des Niederschlagswassers in die Saar über die bestehende Trennkanalisation besteht eine wasserrechtliche Erlaubnis vom 20.11.1997 (Az.: E/4-502/97 Bs/Lo). Im Rahmen der vorliegenden Planung ist ein entsprechender Änderungs- bzw. Ergänzungsantrag zu stellen.

9.11 Behandlungsbedürftigkeit Niederschlagswasser

Für das Plangebiet ist eine Beurteilung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers nach „DWA-M 153, Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ durchzuführen. Zukünftige Nutzungsänderungen von Freiflächen, die eine größere Belastung des Niederschlagswassers bewirken können, sind zusammen mit einer Bewertung nach DWA-M 153 dem Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz mitzuteilen. Ggf. erforderliche und/oder zusätzliche Behandlungsanlagen sind mit dem LUA abzustimmen.

10 EMPFEHLUNGEN

10.1 Verwendung von hellen Materialien

Aufgrund der klimaökologischen Gegebenheiten im Plangebiet wird empfohlen die sichtbaren massiven Gebäudeteile mit hellen Materialien bzw. Farben auszugestalten, um die Reflexion des Sonnenlichtes zu erhöhen. Dadurch bleiben die Baukörper tagsüber kühler und nehmen weniger Wärmeenergie auf. Demnach werden bei der Farbgebung Hellbezugswerte zwischen 75 % und 100 % empfohlen.

11 ABWÄGUNG / AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB von besonderer Bedeutung. Danach muss die Landeshauptstadt Saarbrücken als Planungsträger bei der Aufstellung des Bebauungsplanes die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und un-

tereinander gerecht abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung. Hier setzt die Stadt ihr städtebauliches Konzept um und entscheidet sich für die Berücksichtigung bestimmter Interessen und die Zurückstellung der dieser Lösung entgegenstehenden Belange.

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

- Sammlung des Abwägungsmaterials (siehe "Auswirkungen der Planung")
- Gewichtung der Belange (siehe "Gewichtung des Abwägungsmaterials")
- Ausgleich der betroffenen Belange (siehe "Fazit")
- Abwägungsergebnis (siehe "Fazit").

11.1 Auswirkungen der Planung

Hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung bzw. der natürlichen Lebensgrundlagen (im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB) sind insbesondere folgende mögliche Auswirkungen beachtet und in den Bebauungsplan eingestellt:

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

Die Berücksichtigung der o.g. Belange ist eine zentrale Aufgabe des Städtebaus. Im vorliegenden Fall sind allein schon aufgrund der Lage des Plangebietes und der Entfernung zu empfindlichen Nutzungen Beeinträchtigungen von Wohngebieten durch Lärm oder andere Emissionen nicht zu befürchten. Die Verkehrsbelastung wird sich durch die Planung im Gebiet nur sehr geringfügig erhöhen. Die Lärmbelastung im des Plangebiet, welche durch Einwirkungen von Lärmquellen außerhalb des Gebietes herbeigeführt werden, können durch die zusätzlich entstehende Abschirmwirkung der neu entstehenden Gebäude dagegen sogar teilweise verringert werden.

11.1.2 Auswirkungen auf die Belange der Gestaltung des Stadt- und Landschaftsbildes

Da das Plangebiet bereits teilweise bebaut ist (Bereich zwischen der Angela-Braun-Straße und Bahndamm sowie südlich der Wiesenstraße) und sich die Festsetzungen für die geplante Bebauung an den bereits bestehenden Strukturen orientieren, wird das Stadt- bzw. Landschaftsbild in diesem Bereich nicht erheblich beeinträchtigt. Zudem ist das Plangebiet landschaftsbildlich vorbelastet (anthropogene, geradlinige, naturferne Strukturen), sodass durch die Umsetzung des Vorhabens das Stadt- und Landschaftsbild nicht erheblich beeinträchtigt wird.

11.1.3 Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes, einschließlich Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Trotz der Vorbelastungen des Plangebietes, welche sich durch seine Lage und Vornutzung ergeben, ist bei den Schutzgütern Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt zunächst mit erheblichen Auswirkungen zu rechnen. Im Rahmen der festgesetzten Maßnahmen können diese Auswirkungen auf die Umwelt jedoch ausgeschlossen werden. Das artenschutzrechtliche Gutachten belegt, dass bei Einhaltung der baubegleitenden Beschränkungen, der Neuanlage von Le-

bensstätten der betroffenen Arten und begleitender sowie nachträglicher Untersuchungen keine artenschutzrechtlichen Vorschriften verletzt werden.

11.1.4 Auswirkungen auf die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Mit der Planung ist ein nachhaltiger und erheblicher Eingriff in Natur und Landschaft verbunden, welcher nur teilweise innerhalb des Gebietes kompensiert werden kann. Demnach sind weitere Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Gebietes erforderlich. Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden im Rahmen der Grünordnung festgesetzt. Die vorliegende Planung steht im Einklang mit den Vorgaben des Flächennutzungsplanes und des Landschaftsplanes. Planungsalternativen sind keine gegeben.

11.1.5 Auswirkungen auf die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

In der Bauleitplanung sind die wirtschaftlichen Belange in erster Linie durch ein ausreichendes, den wirtschaftlichen Bedürfnissen entsprechendes Flächenangebot zu berücksichtigen. Hierzu gehören auch die Berücksichtigung der Standortinteressen von Unternehmen, insbesondere an der weiteren Ausnutzung des vorhandenen Bestandes sowie das Bedürfnis nach Betriebserweiterung und Modernisierung, und die Bereitstellung von Arbeitsplätzen. Diesen Interessen trägt der vorliegende Bebauungsplan Rechnung, indem sich auf den noch freien gewerblichen Flächen Betriebe ansiedeln können, welche zum einen Arbeitsplätze bieten und zum anderen die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung sicherstellen.

11.1.6 Auswirkungen auf die Belange der Versorgung insbesondere mit Energie und Wasser

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden bei der Planung ausreichend berücksichtigt. Die infrastrukturelle Erschließung des Plangebietes ist bereits vorhanden und wird in Abstimmung mit den Versorgungsträgern ergänzt. Die im Plangebiet vorhandenen Leitungen werden planungsrechtlich gesichert. Die Abwasserentsorgung des Plangebietes wird, wie im entsprechenden Kapitel beschrieben, neu hergestellt und entspricht den Vorgaben des Saarländischen Wassergesetzes.

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

Das Verkehrsaufkommen wird sich aufgrund der Umsetzung der Vorhaben im Plangebiet nur sehr geringfügig erhöhen, sodass keine negativen Auswirkungen auf die Umgebung zu erwarten sind. Aufgrund der schon ansässigen Betriebe ist das Plangebiet bereits an den ÖPNV angebunden.

11.1.8 Auswirkungen auf alle sonstigen Belange

Alle sonstigen bei der Aufstellung von Bauleitplänen laut § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigenden Belange werden nach jetzigem Kenntnisstand durch die Planung nicht berührt.

11.2 Gewichtung des Abwägungsmaterials

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

11.2.1 Argumente für die Verwirklichung des Bebauungsplanes

- Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung von Gewerbe. Zudem wird bereits ansässigen Betrieben die Möglichkeit geboten ihren Standort weiter auszubauen.
- Mit der Planung geht die Schaffung von Arbeitsplätzen innerhalb der LHS Saarbrücken einher.
- Die Festsetzungen wurden so gewählt, dass die klimaökologischen Auswirkungen gering gehalten werden.
- Das Vorhaben stellt eine sinnvolle räumliche Erweiterung des bestehenden Gewerbeparks dar und hat aufgrund seiner Lage keine negativen Auswirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild.

11.2.2 Argumente gegen die Verwirklichung des Bebauungsplanes

Derzeit sind keine Argumente gegen die Verwirklichung des Bebauungsplanes bekannt.

11.3 Fazit

Die Landeshauptstadt Saarbrücken hat die beachtenden Belange in ihrer Gesamtheit gegeneinander und untereinander abgewägt. Da die Argumente für die Realisierung eindeutig überwiegen, kommt die Landeshauptstadt Saarbrücken zu dem Ergebnis, den vorliegenden Bebauungsplan zu realisieren.

12 PLANVERWIRKLICHUNG UND KOSTEN

Das Plangebiet befindet sich im fast vollständig im Eigentum der GIU und soll im gewünschten Umfang an interessierte Gewerbebetriebe veräußert werden. Bodenordnerische Maßnahmen werden daher nicht erforderlich.

Die Planungskosten für die Änderung des Bebauungsplanes trägt die Landeshauptstadt Saarbrücken.

Die Berechnung des Herstellungsaufwands ergibt folgende Werte:

Gesamtausgaben:	6.365.346,02 €
Einnahmen aus Grundstücksverkauf	2.849.382,32 €

Defizit	3.515.963,70 €
Förderung 70 %	2.461.174,59 €
Eigenanteil GIU	1.054.789,11 €

Der ungedeckte Eigenanteil der GIU wird von der Landeshauptstadt Saarbrücken als Defizit- ausgleich an die GIU beglichen. Insgesamt betragen die Kosten für die Landeshauptstadt Saarbrücken für den Ausbau des Gewerbeparks Wiesenstraße inklusive Verfügungszinsen insgesamt 1.224.177,61 €.

Ausgaben im Investitionshaushalt zur Abdeckung des Defizits:

	Investitionshaushalt
2012	276.852,00 €
2013	400.312,98 €
2014	273.244,63 €
2015	104.379,50 €
Gesamt	1.054.789,11 €

Finanzielle Auswirkungen entstehen nur im Kernbereich des Bebauungsplanes (Erweiterungs- fläche).

Saarbrücken, den

.....

Die Oberbürgermeisterin