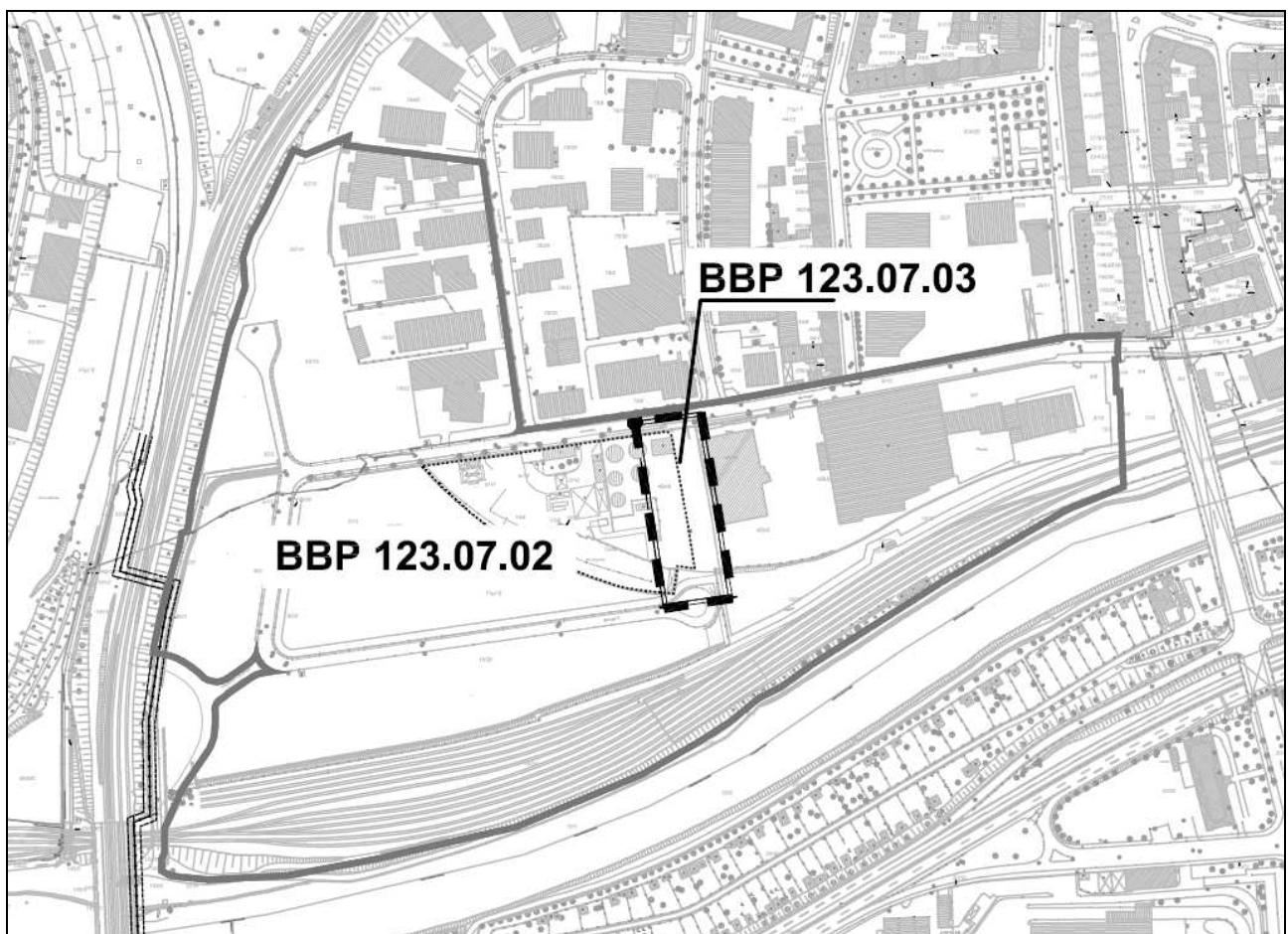


LANDESHAUPTSTADT SAARBRÜCKEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 123.07.03 „ÄNDERUNG GEWERBEPARK WIESENSTRASSE“ IM STADTTTEIL MALSTATT



Begründung zum Bebauungsplan

Stand: Satzung
Datum: 04.09.2015

Inhaltsverzeichnis

0.	VORBEMERKUNGEN	3
1.	ALLGEMEINE PLANUNGSVORAUSSETZUNGEN	3
1.1	Anlass, Ziele und Zwecke der Planung	3
1.2	Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich.....	3
1.3	Derzeitige Nutzung	4
1.4	Eigentumsverhältnisse	5
1.5	Verkehrsanbindung.....	5
1.6	Umweltsituation.....	5
1.7	Vorgaben der Raumordnung / Landesplanung, sowie der vorbereitenden Bauleitplanung	5
1.8	Bestehendes Planungsrecht	6
2.	WAHL DES VERFAHRENS	6
3.	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG	6
4.	AUSWIRKUNGEN DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG UND ABWÄGUNG	8
5.	PLANVERWIRKLICHUNG / KOSTEN.....	9

0. Vorbemerkungen

Der Rat der Landeshauptstadt Saarbrücken hat in seiner Sitzung am 03.02.2015 die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens Nr.123.07.03 „Änderung Gewerbepark Wiesenstraße“ im Stadtteil Malstatt beschlossen. Die Aufstellung des Bebauungsplans wird im beschleunigten Verfahren nach §13 a BauGB durchgeführt.

In seiner Sitzung am 19.05.2015 hat der Stadtrat die Offenlage des Bebauungsplans gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 08.06.2015 bis einschließlich 08.07.2015. Die Bekanntmachung erfolgte im Wochenspiegel, Ausgabe Saarbrücken vom 27.05.2015.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die verwaltungsinternen Stellen wurden mit Schreiben vom 28.05.2015 um Stellungnahme gem. § 4 Abs. 2 BauGB bis zum 08.07.2015 gebeten.

1. Allgemeine Planungsvoraussetzungen

1.1 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Anlass der Aufstellung ist die konkrete Absicht der Firma Autohaus Scherer GmbH, ihren Betrieb (Audi-Centrum) in westlicher Richtung durch Neubau eines Verkaufsgebäudes mit Ausstellungshallen zu erweitern. Für dieses Vorhaben wurde auch bereits ein Bauantrag gestellt. Es besteht zudem seitens des privaten Eigentümers des Nachbargrundstücks (Grundstück Parzelle 494/9) die Bereitschaft zum Verkauf der östlichen Teilfläche als zukünftige Erweiterungsfläche an die Fa. Scherer.

Der gewünschte Erweiterungsstandort grenzt unmittelbar an das Betriebsgelände und ist direkt von der Wiesenstraße aus zugänglich. Genau an dieser Stelle ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 123.07.02 eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, die eine Genehmigung an diesem Standort unmöglich macht. Das Vorhaben ist auf der jetzigen Baurechtslage – ohne Bebauungsplanänderung - nicht realisierbar.

Der Expansionswunsch der Firma Scherer war zum Zeitpunkt der Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 123.07.02 nicht bekannt und so auch nicht vorhersehbar.

Die geplante Änderung des Bebauungsplans dient den folgenden Zielen und Zwecken:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Betriebserweiterung der Fa. Autohaus Scherer GmbH;
- Gewährleistung der Fortentwicklung des Betriebes an dem derzeitigen Standort;
- Nachhaltige Sicherung und Entwicklung des innerstädtischen Gewerbestandorts "Wiesenstraße";
- Stärkung der Innenentwicklung / Wiedernutzbarmachung brachgefallener Flächen und Reduzierung der Flächenneuinanspruchnahme in den städtischen Randbereichen.

1.2 Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Stadtrand des Stadtteils Saarbrücken-Malstatt nördlich der Saar. Es ist Teil des Gewerbeparks Wiesenstraße Saarterrassen, den die Gesellschaft für Innovation und Unternehmensförderung (GIU) vor einigen Jahren auf dem ehemaligen Kohle- und Erzlager der früheren Burbacher Hütte erschlossen und vermarktet hat.

Um die Betriebserweiterung des Autohauses Scherer zu ermöglichen, ist die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 123.07.02 „Erweiterung Gewerbepark Wiesenstraße“ im Stadtteil Malstatt auf einer knapp 4.680 m² großen Teilfläche erforderlich.

Der Geltungsbereich stellt in seiner Form ein Rechteck von 40 m x 117 m dar, das mit seiner kurzen Seite an der Wiesenstraße anliegt und diese teilweise mit einschließt.

Das Plangebiet wird begrenzt:

im Norden: durch die "Wiesenstraße" – mit Verlauf in der Straßenmitte

im Osten: durch eine Linie von der Wiesenstraße bis zur Planstraße „B“, die südlich der Straße "Im Rotfeld" am westlichen Rand des Grundstücks des Autohauses Scherer (Grundstück Parz. 495/9) verläuft

im Süden: durch den Wendehammer der Planstraße „B“

im Westen: durch eine Linie von der Wiesenstraße bis zur Planstraße „B“, die in einem Abstand von 3 m parallel der vom Autohaus Scherer beantragten Betriebserweiterung (Grundstück Parz. 494/9) verläuft.

Der Geltungsbereich der Planänderung umfasst Teilflächen der Flurstücke 495/9, 494/9, 15/6, 15/10, 15/26 und 15/28 in Flur 5 der Gemarkung Malstatt-Burbach.

Die Abgrenzung der Planänderung ist durch die rote Geltungsbereichsgrenze innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 123.07.02 zu erkennen:

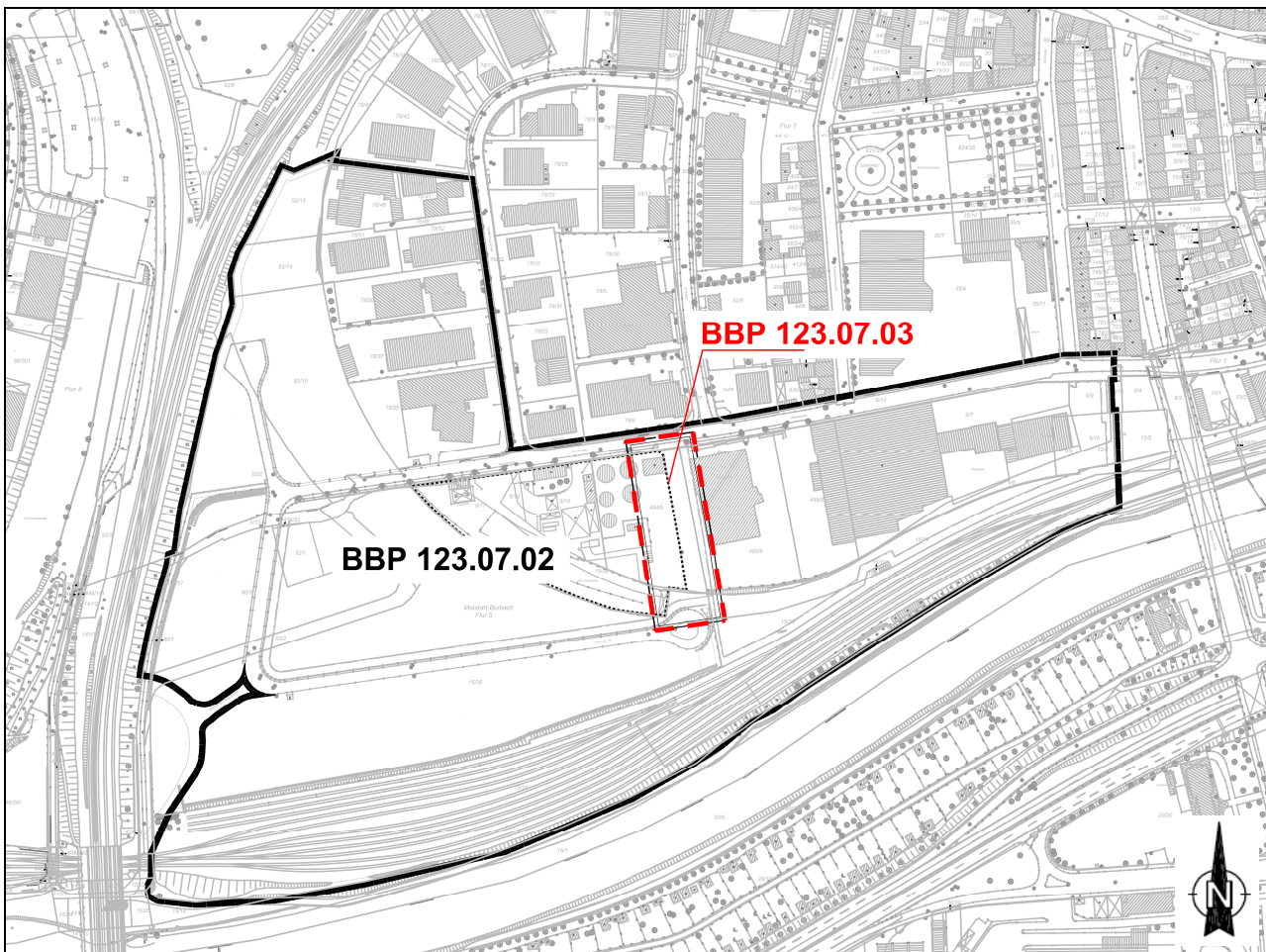


Abbildung 1 (ohne Maßstab)

1.3 Derzeitige Nutzung

Die über die Wiesenstraße erschlossenen gewerblich genutzten Grundstücke sind durch bauliche Anlagen und asphaltierte oder betonierte Freiflächen (Parkierungsflächen, Container- und Lagerflächen etc.) weitgehend versiegelt.

Der südliche Randbereich des Plangebiets (Teilfläche Parz. 15/26) ist Teil des sich nach Südosten an den heutigen Gewerbepark anschließenden Erweiterungsbereichs. Die brachgefallene ehemalige Bahnfläche war seit längerem ungenutzt, so dass sich hier im Laufe der Zeit eine Ruderalvegetation eingestellt hat. Erst kürzlich wurden für den Erweiterungsbereich die Erschließungsarbeiten durchgeführt, so dass sich der aktuelle Zustand der Fläche nunmehr als asphaltierte Straßenfläche (Wendehammerbereich Planstraße „B“) darstellt.

Das Gelände ist nahezu eben.

1.4 Eigentumsverhältnisse

Die innerhalb des Plangebiets gelegenen gewerblich genutzten Grundstücke befinden sich in Privateigentum. Ausnahme hiervon bildet die am südlichen Rand des Geltungsbereiches befindliche Teilfläche der Parzelle 15/26, die als Bestandteil des Erweiterungsbereichs des Gewerbeparks Wiesenstraße durch die GIU erworben wurde.

Die Fa. Autohaus Scherer ist Eigentümerin des Grundstücks Parzelle 495/9, das in westlicher Richtung unmittelbar an das Grundstück Parzelle 494/9 angrenzt. Seitens des privaten Eigentümers des Nachbargrundstücks (Parzelle 494/9) besteht die Bereitschaft zum Verkauf der östlichen Teilfläche als zukünftige Erweiterungsfläche an die Fa. Scherer.

Das Straßengrundstück der „Wiesenstraße“ ist im Eigentum der Landeshauptstadt Saarbrücken.

1.5 Verkehrsanbindung

Das Plangebiet ist über die am nördlichen Rand des Geltungsbereichs verlaufende Wiesenstraße, die Stromstraße sowie die Angela-Braun-Straße und die Straße Im Rotfeld an die Breite Straße (B51) angebunden. Langfristig soll das Gewerbegebiet „Wiesenstraße“ zudem nach Westen über einen Vollanschluss an die Autobahn A 620 angeschlossen werden.

Die ursprüngliche Plankonzeption sah für den derzeit noch unbebauten südöstlichen Erweiterungsbereich des Gewerbeparks eine Ringerschließung ausgehend von der Wiesenstraße vor. Aufgrund der sich aktuell bei der Vermarktung der Grundstücke abzeichnenden Entwicklung zu großen Einheiten ist eine kleinteiligere Erschließung jedoch nicht mehr erforderlich.

Im Zuge der Bebauungsplanänderung wird das Erschließungskonzept daher in Abstimmung mit dem Erschließungsträger GIU dahingehend angepasst, dass die verkehrliche Anbindung nunmehr ausschließlich über eine Stichstraßenerschließung mit Wendehammer (Planstraße „B“) ausgehend von der Wiesenstraße erfolgen soll. Die bisher festgesetzte Verbindungsstraße zwischen der Wiesenstraße und der Planstraße „B“ entfällt somit. Dies wirkt sich positiv auf die Verwertungs- und Vermarktungschancen der gewerblichen Flächen aus.

1.6 Umweltsituation

Zur Beurteilung der Gesamtsituation (Naturraum und Relief, Geologie und Böden, Klima und Lufthygiene, Oberflächengewässer und Grundwasser) wird auf die Begründung inkl. Umweltbericht zum Ursprungsbebauungsplan (BBP Nr. 123.07.02) verwiesen.

1.7 Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung, sowie der vorbereitenden Bauleitplanung

Der Bebauungsplan Nr. 123.07.02 „Erweiterung Gewerbepark Wiesenstraße“ entspricht den Vorgaben und Zielen der Raumordnung und Landesplanung (LEP Siedlung und LEP Umwelt). Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung ergeben sich keine neuen Gesichtspunkte hinsichtlich dieser Planvorgaben und Zielsetzungen.

Der Flächennutzungsplan (FNP) des Regionalverbandes Saarbrücken stellt für den vorliegenden Geltungsbereich gewerbliche Baufläche dar. Somit ist der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

1.8 Bestehendes Planungsrecht

Der Bebauungsplan Nr. 123.07.02 „Erweiterung Gewerbepark Wiesenstraße“ (Gesamtfläche rd. 16 ha) wurde vom Stadtrat der Landeshauptstadt Saarbrücken am 13.05.2014 als Satzung beschlossen (Rechtskraft am 04.06.2014). Mit dem Bebauungsplan waren die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung des bestehenden Gewerbeparks in westlicher Richtung einschließlich der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes „Gewerbepark Rotfeld“ geschaffen worden.

Durch den Bebauungsplan 123.07.03 "Änderung Gewerbepark Wiesenstraße" wird eine knapp 1/2 ha große Teilfläche des Bebauungsplanes 123.07.02 "Erweiterung Gewerbepark Wiesenstraße" überplant. Dieser ersetzt somit für diesen Teilbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 123.07.02.

2. Wahl des Verfahrens

Die Aufstellung der Bebauungsplanänderung wird gemäß 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Die Voraussetzungen dafür sind gegeben, da der Bebauungsplan lediglich eine Neuordnung von Betriebsflächen und Erschließungsanlagen innerhalb eines rechtskräftig ausgewiesenen Gewerbegebiets bezweckt und eine Größenordnung von 20.000 m² Grundfläche i.S. des § 19 Abs. 2 BauNVO nicht überschritten wird.

Im beschleunigten Verfahren kann von der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB, der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB abgesehen werden. Von dieser Möglichkeit wurde Gebrauch gemacht.

Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten die in der Planzeichnung (Teil A) bzw. im Textteil (Teil B) genannten Gesetze und Verordnungen.

3. Planinhalte und Festsetzungen der Bebauungsplanänderung

PLANZEICHNUNG

Die Planzeichnung wird in folgenden Punkten geändert (Anm.: Die Ziffern entsprechen der Nummerierung der Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan 123.07.02):

ART DER BAULICHEN NUTZUNG – NR. 1 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO) /
VERKEHRSFLÄCHEN – NR. 5. (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- **Wegfall der bisher festgesetzten Straßenverkehrsfläche** (einschließlich Straßenbegrenzungslinie) zwischen Wendehammer Planstraße „B“ und der Wiesenstraße
- **Festsetzung dieser Fläche als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO.**

Begründung:

Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, die Betriebserweiterung des Autohauses Scherer zu ermöglichen.

Die Festsetzung als GE-Fläche erfolgt analog zu der Gebietsfestsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplans. Hinsichtlich der Art der zulässigen Nutzung gelten die Festsetzungen zum Bebauungsplan 123.07.02, Pkt.1.1-1.4.

Mit dem Wegfall der festgesetzten Verkehrsfläche gehen folgende Änderungen für diesen Teilbereich einher:

ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE – NR. 3

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 16 Abs. 5 und 23 BauNVO)

- **Wegfall der beidseitig straßenbegleitend festgesetzten Baugrenze** im Bereich der entfallenen Verkehrsfläche sowie Anpassung der festgesetzten Baugrenze im Bereich des Wendehammers (Planstraße „B“).

FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN – N.10, P 3 (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

- **Entfall der** straßenbegleitend festgesetzten **linearen zeichnerischen Festsetzung zur Anpflanzung von Einzelbäumen** (pro 10 lfdm 1 Baum) sowie
- Anpassung und **Ergänzung der Bepflanzungsfestsetzung entlang des Wendehammers** (Planstraße „B“).

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, HÖHE BAULICHER ANLAGEN – NR. 2.2

(§ 9 Abs. 1 BauGB und §§ 16 und 18 BauNVO)

- **Reduzierung der maximalen Höhe der baulichen Anlagen im Bereich der geplanten Betriebserweiterung** der Autohaus Scherer GmbH (östliche Teilfläche Flurstück 594/9) **um 1 m auf 10 m**. Für die westlich angrenzenden Teilflächen wird die bisher festgesetzte maximale Höhe von 11 m beibehalten.
- Um die beiden Bereiche unterschiedlicher Höhenfestsetzung voneinander zu trennen, wird in der Planzeichnung eine **Nutzungsabgrenzung, sog. „Knödellinie“, ergänzt**.

Begründung:

Mit der geänderten Höhenfestsetzung erfolgt für die Fläche der geplanten Betriebserweiterung eine Anpassung an die bestehende Festsetzung für das derzeitige Betriebsgrundstück der Autohaus Scherer GmbH (Flurstück Parzelle 495/9).

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die bisherigen textlichen Festsetzungen (Teil B) des Bebauungsplans Nr. 123.07.02 bleiben unverändert bestehen.

HINWEISE

In der Planzeichnung werden einzelne Hinweise ergänzt (bzgl. bestehende Telekommunikationslinien und Hausanschlussleitungen, ggf. vorhandene Bodendenkmäler, altlastverdächtige Flächen sowie ehemalige Eisenerzkonzession).

Begründung:

Die im Rahmen der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen betreffen nicht die Planungsebene des Bebauungsplans, sondern die spätere Bauausführung.

Durch die Aufnahme eines entsprechenden Hinweises in den Bebauungsplan soll gewährleistet werden, dass die vorgebrachten Anregungen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und der Baumaßnahme entsprechend berücksichtigt werden.

4. Auswirkungen der Bebauungsplanänderung und Abwägung

Auswirkungen auf einzelne der in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Belange werden im Folgenden erläutert und in die Abwägung mit eingestellt. Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Zu berücksichtigen ist dabei grundsätzlich, dass es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan um die Änderung eines bereits rechtskräftigen Bebauungsplans handelt und nur einzelne Festsetzungen geändert werden.

- *Auswirkungen auf die Belange der Wirtschaft / des Verkehrs*

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Betriebserweiterung der Fa. Autohaus Scherer geschaffen und somit ein wichtiger Beitrag zur Fortentwicklung der Firma am derzeitigen Standort geleistet. Die Planungsänderung dient damit gerade auch wirtschaftlichen Belangen.

Durch das geänderte Erschließungskonzept mit Entfall der bisher festgesetzten Ringerschließung erfolgt eine Anpassung an die Entwicklung hin zu größeren Gewerbeeinheiten.

- *Auswirkungen auf die Belange der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes*

Im Zuge des Wegfalls der Verbindungsstraße zur Wiesenstraße entfällt die im rechtskräftigen Bebauungsplan bisher in diesem Abschnitt ausgewiesene straßenbegleitende Bepflanzungsfestsetzung (Straßenbaumreihe). Beeinträchtigungen des Ortsbildes sind hierdurch jedoch nicht zu erwarten.

Zur Gewährleistung einer ausreichenden Durchgrünung und Einbindung des Gewerbegebiets in das Orts- und Landschaftsbild erfolgt im Rahmen der Bebauungsplanänderung eine Ergänzung der Bepflanzungsfestsetzung entlang des Wendehammers. Ferner trifft der Bebauungsplan grünordnerische Festsetzungen im Bereich der privaten Grundstücksflächen (Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, Anpflanzen von Bäumen im Bereich von Stellplatzanlagen).

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

Mit der Änderung des Bebauungsplans werden überplante und bereits vollständig gewerblich genutzte Grundstücke neu überplant. Die Änderung des Bebauungsplans führt nicht zu einer zusätzlichen Versiegelung von Grundstücksflächen oder sonstigen Eingriffen in Natur und Landschaft.

Negative Auswirkungen auf die sonstigen bei der Aufstellung von Bauleitplänen laut § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigenden Belange (insb. Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, die Belange des Denkmalschutzes) als Folge der Planänderung können ausgeschlossen werden.

Zusammenfassung:

Nach abschließender Abwägung und Berücksichtigung aller Belange gegeneinander und untereinander lässt sich festhalten, dass Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Belange nicht zu erwarten sind.

Vielmehr trägt die Bebauungsplanänderung durch die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des ortsansässigen Betriebes zur nachhaltigen Sicherung und Stärkung des innerstädtischen Gewerbebestands „Wiesenstraße“ bei.

5. Planverwirklichung / Kosten

Zur Verwirklichung des Bebauungsplans sind seitens der Landeshauptstadt Saarbrücken (LHS) keine weiteren Schritte erforderlich. Der Bebauungsplan entfaltet seine Wirkung für die Betriebserweiterung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Mit der Bebauungsplanänderung sind keine zusätzlichen Kosten für die LHS verbunden. Nach aktuellem Stand ist davon auszugehen, dass sich durch das geänderte Erschließungskonzept mit Wegfall der Verbindungsstraße zur Wiesenstraße die Kosten zur kompletten Herstellung der Erschließungsanlagen für den Gewerbepark Wiesenstraße reduzieren.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind erforderliche Anpassungen im Zufahrtsbereich der geplanten Betriebserweiterung an der Wiesenstraße, im Bereich des dort vorhandenen Parkstreifens und Baumbestands, zu prüfen und festzulegen. Die Kosten für etwaige Anpassungsmaßnahmen müssen vom Antragsteller übernommen werden. Hierzu ist bei Bedarf eine vertragliche Vereinbarung zwischen der LHS und dem Eigentümer zu treffen.