

# Gewerbegebiet nördlich Balthasar-Goldstein-Straße

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 441.11.04 in der Landeshauptstadt  
Saarbrücken, Stadtteil Ensheim

ENTWURF

09.02.2023

# Bebauungsplan Nr. 441.11.04 „Gewerbegebiet nördlich Balthasar-Goldstein-Straße“

Im Auftrag der:



Stadtplanungsamt Saarbrücken  
Bahnhofstraße 31  
66111 Saarbrücken

## IMPRESSUM

Stand: 09.02.2023, Entwurf

**Verantwortlich:**

Geschäftsführende Gesellschafter  
Dipl.-Ing. Hugo Kern, Raum- und Umweltplaner  
Dipl.-Ing. Sarah End, Stadtplanerin AKS

**Projektleitung:**

M.Sc. Lisa Müller, Umweltplanung und Recht

**Projektmitarbeit:**

Michelle John, Studentische Mitarbeiterin

**Hinweis:**

Inhalte, Fotos und sonstige Abbildungen sind geistiges Eigentum der Kernplan GmbH oder des Auftraggebers und somit urheberrechtlich geschützt (bei gesondert gekennzeichneten Abbildungen liegen die jeweiligen Bildrechte/Nutzungsrechte beim Auftraggeber oder bei Dritten).

Sämtliche Inhalte dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung der Kernplan GmbH bzw. des Auftraggebers (auch auszugsweise) vervielfältigt, verbreitet, weitergegeben oder auf sonstige Art und Weise genutzt werden. Sämtliche Nutzungsrechte verbleiben bei der Kernplan GmbH bzw. beim Auftraggeber.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern die männliche Form verwendet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform hat nur redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung.

Kirchenstraße 12 · 66557 Illingen  
Tel. 0 68 25 - 4 04 10 70  
Fax 0 68 25 - 4 04 10 79  
[www.kernplan.de](http://www.kernplan.de) · [info@kernplan.de](mailto:info@kernplan.de)

K E R N  
P L A N 

# INHALT

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung	4
Grundlagen und Rahmenbedingungen	6
Begründung der Festsetzungen und weitere Planinhalte	12
Auswirkungen der Planung, Abwägung	17

# Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung

Die Firma f-tronic, aktuell im Industriegebiet „Zum Gerlen“ ansässig, plant eine Erweiterung ihres Betriebsstandortes auf eine Fläche nördlich der Balthasar-Goldstein-Straße in Ensheim (nördlich des Flughafens), da am Bestandsstandort die Kapazitätsgrenzen erreicht sind.

Die Flächen befinden sich im Eigentum der Landeshauptstadt Saarbrücken und sollen von der Firma f-tronic erworben werden.

Der südliche Teil des Plangebiets soll dabei als Gewerbestandort entwickelt und über die Balthasar-Goldstein-Straße erschlossen werden (ca. 5 ha). Die Straße befindet sich im Eigentum des Flughafens Saarbrücken.

Die innere Erschließung soll über private Verkehrsflächen erfolgen.

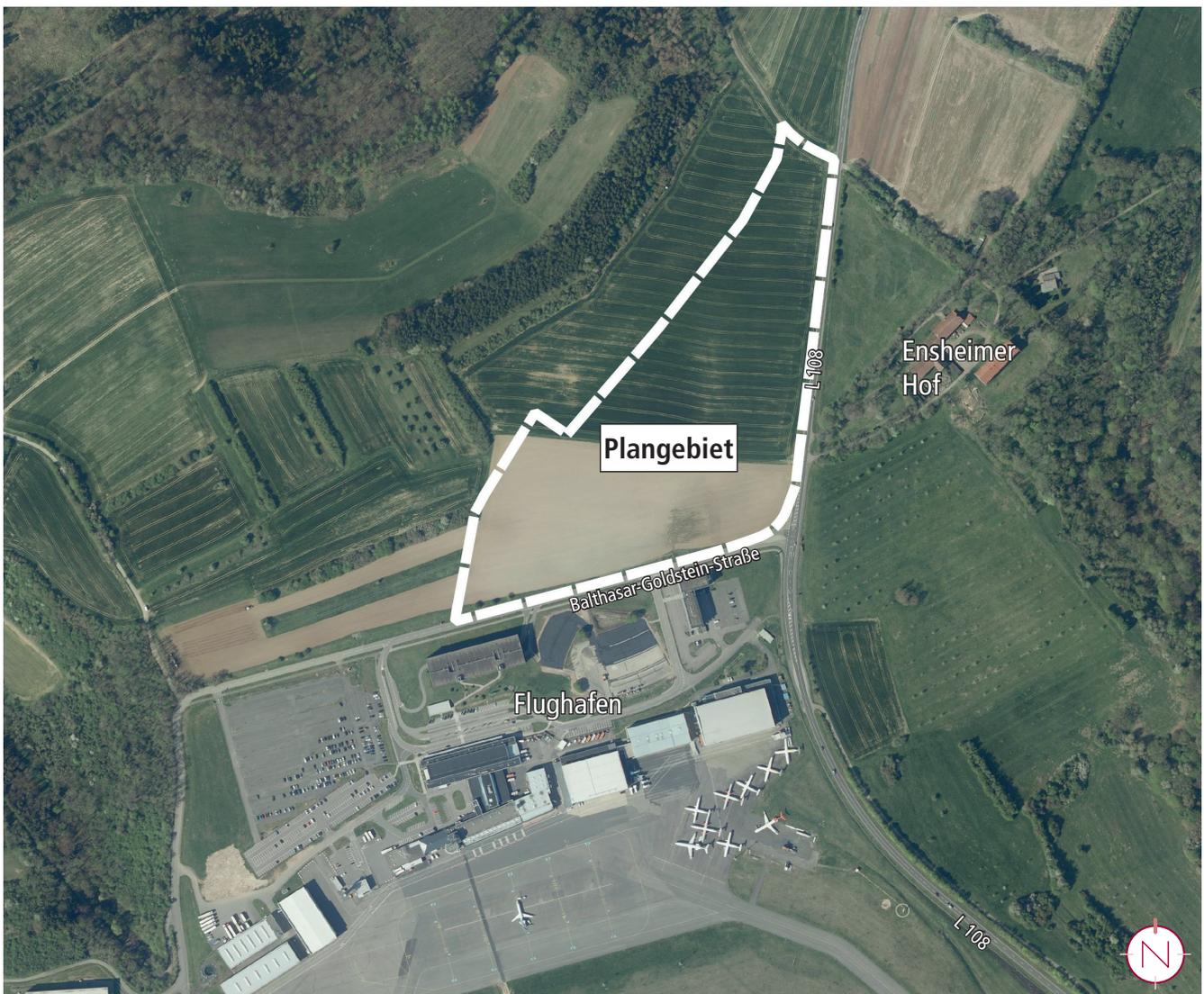
Der nördliche Teil des Plangebiets soll zunächst als Landwirtschaftsfläche erhalten bleiben (ca. 4 ha). Sollten langfristig potentielle Erweiterungsmöglichkeiten des Gewerbegebiets Richtung Norden erforderlich werden, könnten diese über die Flughafenstraßen erschlossen werden.

Der vom Ensheimer Hof kommende Jakobsweg soll weiterhin über die Balthasar-Goldstein-Straße geführt werden.

Aktuell existiert für die Fläche ein rechtskräftiger Bebauungsplan aus dem Jahr 2011, wobei die aktuelle Planung der Firma

f-tronic über die Grenzen des Bebauungsplanes hinausgeht. Im Übrigen stehen insbesondere die derzeit festgesetzte Art der Verkehrserschließung (als öffentliche Erschließung festgesetzt), das Maß der baulichen Nutzung (GFZ und Höhe unzureichend) sowie Grünflächen im Bereich der geplanten gewerblichen Flächen dem Vorhaben entgegen. Zudem sind gewerbliche Bauflächen in einem Bereich vorgesehen, der der Landwirtschaft vorbehalten bleiben soll

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit des Planvorhabens bzw. der gewünschten Änderung bedarf es daher der Aufstellung eines Bebauungsplanes.



Orthofoto mit Geltungsbereich; ohne Maßstab; Quelle: Geoportal Saarland; Bearbeitung: Kernplan



Der Stadtrat der Landeshauptstadt Saarbrücken hat somit nach § 1 Abs. 3 BauGB und § 2 Abs. 1 BauGB die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 441.11.04 „Gewerbegebiet nördlich Balthasar-Goldstein-Straße“ beschlossen.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind dem beigefügten Lageplan zu entnehmen. Er umfasst eine Fläche von ca. 9 ha.

Der Bebauungsplan Nr. 441.11.04 „Gewerbegebiet nördlich Balthasar-Goldstein-Straße“ ersetzt in seinem Geltungsbereich den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 441.11.01 „Gewerbegebiet nördlich des Flughafens – Ostteil“ aus dem Jahr 2011.

Parallel zum Bebauungsplan ist gem. § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Der Umweltbericht ist gesonderter Bestandteil der Begründung. (Der Umweltbericht wird erst nach der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB fertiggestellt. Auf Basis der frühzeitigen Beteiligung wird zunächst der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichts gem. § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB ermittelt.)

Mit der Erstellung des Bebauungsplanes und der Durchführung des Verfahrens ist die Kernplan Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation mbH, Kirchenstraße 12, 66557 Illingen, beauftragt. Mit der Erstellung des Umweltberichtes ist die MILVUS GmbH, Bahnhofstraße 19, 66780 Rehlingen-Siersburg, beauftragt.

Aufgrund des unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Knotenpunktes "L 108 / Balthasar-Goldstein-Straße" ist zudem im weiteren Verfahren die Erstellung einer verkehrstechnischen Untersuchung erforderlich.

## Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Im Flächennutzungsplan des Regionalverbandes Saarbrücken ist das Plangebiet größtenteils als gewerbliche Baufläche, aber auch als Landwirtschaftsfläche dargestellt. Aufgrund der Ausweisung des höheren Anteils an Landwirtschaftsfläche ist das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB somit nicht vollständig erfüllt.

# Grundlagen und Rahmenbedingungen

## Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich im Saarbrücker Stadtteil Ensheim, unmittelbar nördlich des Flughafens-Areals.

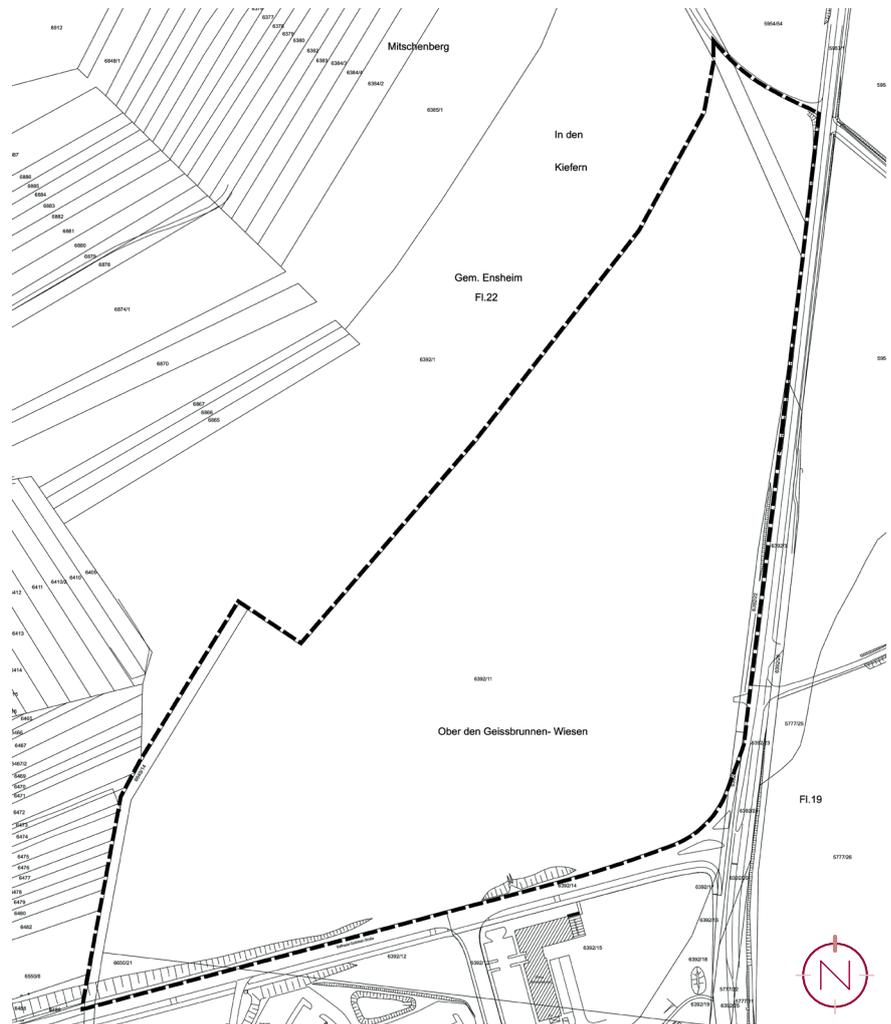
Der Geltungsbereich des Plangebietes wird dabei wie folgt begrenzt:

- im Norden durch Flur 20, Flurstück 5954/54,
- im Osten durch die L108 und die dazugehörigen Straßenflurstücke Flur 22 6392/22 und 6392/21,
- im Süden durch die Balthasar-Goldstein-Straße sowie
- im Westen durch die Flurstücke Flur 22 6392/1 und Teilflächen von 6649/14.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches sind der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu entnehmen.

## Nutzung des Plangebietes, Umgebungsnutzung und Eigentumsverhältnisse

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine unbebaute, bislang landwirtschaftlich genutzte Fläche im nördlichen Siedlungsgebiet des Stadtteils Ensheim.



Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 441.11.04 „Gewerbegebiet nördlich Balthasar-Goldstein-Straße“; Quelle: Vermessungs- & Geoinformationsamt Saarbrücken; Bearbeitung: Kernplan



Blick in das Plangebiet aus südöstlicher Richtung (L 108 im Vordergrund)

Unmittelbar südlich an das Plangebiet grenzt insbesondere das Areal des Flughafens Ensheim mit den dortigen Betriebsgebäuden, Parkplätzen/-häusern sowie der Start- und Landebahn an.

Die übrige Umgebung des Plangebietes (nördliche, östliche und westliche Richtung) ist in erster Linie durch Wald- und landwirtschaftlich genutzte Flächen geprägt. Zudem findet sich östlich des Plangebietes der Ensheimer Hof (Reiterhof).

Der Ortskern des Stadtteils Ensheim ist vom Plangebiet ca. 3,5 km in südlicher Richtung mit dem Pkw entfernt.

Die Flächen innerhalb des Plangebietes befinden sich im Eigentum der Landeshauptstadt Saarbrücken und sollen teilweise von der Firma f-tronic erworben werden (südlicher Bereich).

Aufgrund der Eigentumsverhältnisse ist daher von einer zügigen Umsetzung des Planvorhabens auszugehen.

## Topografie des Plangebietes

Das Plangebiet weist ein leichtes von Nordwesten nach Südosten gerichtetes Gefälle auf. Es handelt sich insgesamt um eine leicht bewegte Topografie.

Trotz dem anstehenden Gefälle im Bereich des Geltungsbereiches ist nicht davon auszugehen, dass sich die Topografie mit Ausnahme der Entwässerung in besonderer Weise auf die Festsetzungen (insbesondere Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche) auswirken wird.

## Verkehrsanbindung

Das Plangebiet ist über die Balthasar-Goldstein-Straße im Süden und die L 108 im Osten bereits an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

Die nächsten Autobahn-Anschlussstellen finden sich demnach ca. 6,0 km in nördlicher Richtung (BAB 6 - AS 5 „St. Ingbert West“) bzw. ca. 7,5 km in westlicher Richtung (BAB 6 - AS 6 „Brebach-Fechingen“) entfernt.

Die Anbindung des Plangebietes an den ÖPNV erfolgt über die Bushaltestelle im Bereich des Flughafens Enenheim. Ab hier bestehen mit der Buslinie R 10 Anbindungsmöglichkeiten in Richtung Hauptbahnhof Saarbrücken sowie in Richtung Busbahnhof Blieskastel.

Der ruhende Verkehr kann vollständig auf dem Grundstück untergebracht werden.

Im Zuge der Realisierung der Planung sind sowohl der Anschluss an die Balthasar-Goldstein-Straße als auch die gebietsinterne Erschließung zu planen und zu realisieren.

Ein- und Ausfahrten zur L 108 sind nicht zulässig.

Im Übrigen sind die Vorgaben der Bauverbots- und Baubeschränkungszone aufgrund der Lage an der L 108 zu beachten.

## Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist aufgrund der angrenzenden Nutzungen zwar bereits grundsätzlich vorhanden. Ein



Blick von der L 108 Richtung Süden auf das Plangebiet (mit angrenzender Bebauung des Flughafen-Areals)



Blick in das Plangebiet aus östlicher Richtung

Anschluss der Entwässerungsanlagen ist hier jedoch nicht möglich.

Die Entwässerung soll im Trennsystem erfolgen. Das Schmutzwasser wird demnach dem Schmutzwasserkanal im Bereich des Flughafens zugeführt.

Das Regenwasser wird über eine Regenrückhaltung auf den Abflusswert vor der Erschließung herabgedrosselt und über einen neuen Kanal zum Wog-/Wischbachtal hin abgeleitet. Die Möglichkeit einer Versickerung des Regenwassers im Plangebiet ist unter Berücksichtigung der geologischen und hydrologischen Bedingungen nur bedingt möglich. Das Anlegen von Versickerungs- und Verdunstungsmulden ist zuläs-

sig. Der Betrieb und die Unterhaltung obliegen dem Grundstückseigentümer.

Die Leitungstrassen für die durch ZKE zu bauenden Kanäle (Schmutz- und Regenwasser, sowie die Anlage zur Reinigung des Schmutzwassers) ist im Erschließungsgebiet durch den Erschließungsträger zu Gunsten der Stadt Saarbrücken dinglich zu sichern, hierfür sind ausreichend große Schutzstreifen (2 x 2,50 m, auf Achse Kanal) vorzuhalten.

Die Leitungstrasse ist dabei so angedacht, dass eine spätere Weiterentwicklung des Gewerbegebietes nach Norden potenziell möglich wäre. Eine Überbauung der Trasse ab dem 1. OG ist möglich.

Die Planung und die Bauausführung für die Entwässerungsanlagen sind vorab mit der ZKE abzustimmen.

Die nach § 49a SWG geltenden Vorgaben zur Beseitigung des Niederschlagswassers (Nutzung, Versickerung, Verrieselung, Einleitung des Niederschlagswassers in ein oberirdisches Gewässer) sind damit erfüllt.

## Berücksichtigung von Standortalternativen

Die Firma f-tronic kommt mit ihrem aktuellen Bestand im Industriegebiet „Zum Gerlen“ im Saarbrücker Stadtteil Ensheim an ihre Kapazitätsgrenzen. Eine Erweiterung im Bereich des jetzigen Betriebsstandortes kommt nicht in Frage, da hier Grundstücke von Privateigentümern angekauft werden müssten und dies in der Vergangenheit bereits gescheitert ist.

Es wird nun angestrebt, die Firma f-tronic auf den Flächen der Landeshauptstadt Saarbrücken nördlich der Balthasar-Goldstein-Straße in Ensheim unterzubringen. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse stehen diese Flächen kurzfristig zur Verfügung. Zudem befinden sich die besagten Flächen unweit des jetzigen Betriebsortes der Firma f-tronic.

Neben der räumlichen Nähe zum bestehenden Betriebsstandort und der direkten Verfügbarkeit der Flächen, waren für die Landeshauptstadt sowie das Unternehmen der sparsame Umgang mit Grund und Boden wichtig, weshalb statt auf eine Neuausweisung der Fokus auf bestehendes Planungsrecht, was im vorliegenden Fall lediglich anzupassen ist, gelegt wurde. Durch die Konzentration der Bebauung im südlichen Teil, kann eine größere zusammenhängende landwirtschaftliche Fläche als solche gesichert werden. Zudem verfügt der Standort über die L 108 über eine hervorragende Verkehrsanbindung.

## Städtebauliche Konzeption

Die Firma f-tronic plant die Erweiterung ihres Betriebsstandortes auf die Fläche nördlich des Flufhafens-Areals in Ensheim. Vorgesehen ist dabei die Entwicklung einer ca. 5 ha großen Fläche.

In dem neu entstehenden Gewerbestandort sollen u. a. folgende Nutzungen der Firma f-tronic untergebracht werden:

- Verteilerbau
- Blechfertigung
- Hochregallager
- ZBV
- Logistik
- Zählerschranksbau
- Sozialräume
- Verwaltung

Die Gebäude werden - mit Ausnahme des Hochregallagers - eine maximale Höhe von 15,00 m aufweisen.

Die innere Erschließung des Gebietes ist über private Verkehrsflächen geplant, die Zufahrt zum Gebiet wird dabei ausschließlich über die Balthasar-Goldstein-Straße erfolgen.

Der ruhende Verkehr wird vollständig innerhalb des Plangebietes untergebracht.

## Übergeordnete Planungsvorgaben der Raumordnung und Landesplanung; naturschutzrechtliche Belange; geltendes Planungsrecht

Kriterium	Beschreibung
<b>Landesentwicklungsplan (Siedlung und Umwelt)</b>	
zentralörtliche Funktion	Ensheim ist Teil des Stadtbezirks Saarbrücken-West der Landeshauptstadt und des Oberzentrums Saarbrücken
Vorranggebiete	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lage innerhalb eines Vorranggebiets für Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen: „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.“ (vgl. Ziffer 70 LEP)</li> <li>• Zudem Lage innerhalb eines Vorranggebiets für Grundwasserschutz: „Vorranggebiete für Grundwasserschutz (VW) sind als Wasserschutzgebiete festzusetzen. In VW ist das Grundwasser im Interesse der öffentlichen Wasserversorgung vor nachteiligen Einwirkungen zu schützen. Eingriffe in Deckschichten sind zu vermeiden. Soweit nachteilige Einwirkungen durch unabwendbare Bau- und Infrastrukturmaßnahmen zu befürchten sind, für die keine vertretbaren Standortalternativen bestehen, ist durch Auflagen sicherzustellen, dass eine Beeinträchtigung der Trinkwasserversorgung nicht eintritt.“ (vgl. Ziffer 56 LEP) -&gt; Im vorliegenden Fall war das Planungsgebiet Teil eines festgesetzten Wasserschutzgebietes. Dieses ist allerdings mittlerweile aufgehoben worden.</li> <li>• Der vorliegende Bebauungsplan entspricht somit den landesplanerischen Zielvorstellungen.</li> </ul>
zu beachtende Ziele und Grundsätze	<ul style="list-style-type: none"> <li>• (Z 17) Bei der Siedlungsentwicklung (Wohnen, Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen sowie Einrichtungen für Freizeit und Sport) sind vorrangig die im Siedlungsbestand vorhandenen Potenziale an Brach- und Konversionsflächen, Baulücken und Baulandreserven sowie das Erneuerungspotenzial des Siedlungsbestandes zu nutzen: erfüllt</li> <li>• keine Restriktionen für das Vorhaben</li> </ul>
<b>Landschaftsprogramm</b>	keine speziellen Entwicklungsziele oder Funktionszuweisungen
<b>Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange</b>	
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nicht betroffen</li> </ul>
Regionalpark	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lage im Regionalpark Saar, aber nicht innerhalb eines der Projekträume; Regionalparks sind rein informelle Instrumente ohne restriktive Wirkungen</li> </ul>
Sonstige Schutzgebiete: Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Naturparks, Nationalparks, Biosphärenreservate	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nicht betroffen</li> <li>• Das Landschaftsschutzgebiet L 5.08.04 „Wiesch- und Wogbachtal“ grenzt unmittelbar im Westen an das Plangebiet an - Auswirkungen sind jedoch nicht zu erwarten</li> </ul>
Denkmäler/ Naturdenkmäler/ archäologisch bedeutende Landschaften nach § 6 SDSchG oder in amtlichen Karten verzeichnete Gebiete	nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen
Geschützter unzerschnittener Raum nach § 6 Abs. 1 SNG	nicht betroffen

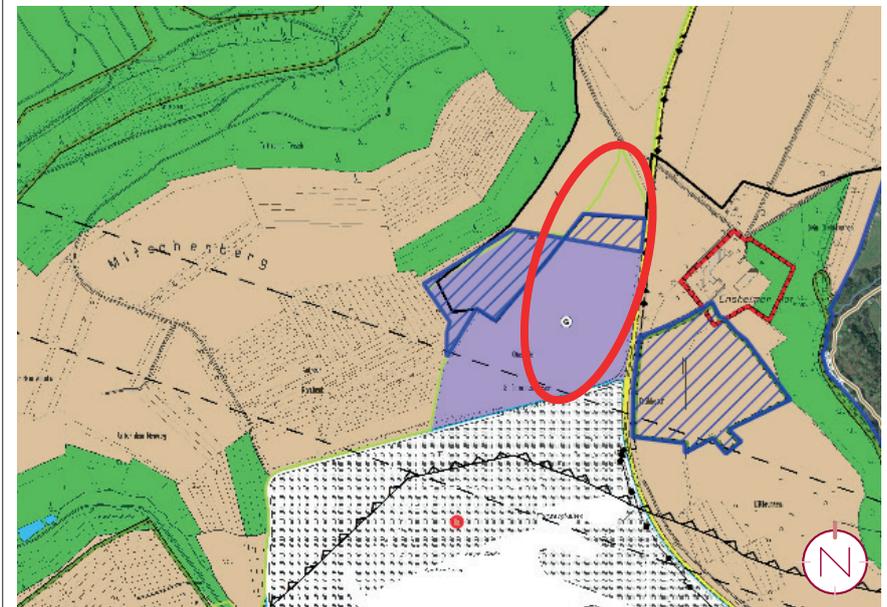
Kriterium	Beschreibung
<p><b>Hochwasserschutz/ Starkregen</b></p>	<p>Die städtische Starkregen-Gefahrenkarte wird für die Betrachtung der Lastfälle außerhalb der Bemessung der Entwässerungsanlagen (Notüberlaufszenerarien) beachtet hinsichtlich einer schadlosen Ableitung bzw. entsprechenden Beachtung der Fließwege bei der baulichen Gestaltung der Neubauten. Die Starkregengefahrenkarte kann bei der ZKE eingesehen werden.</p> <p>Hinsichtlich der klimatischen Veränderungen ist darauf zu achten, dass die Oberflächenabflüsse aufgrund von Starkregenereignissen einem kontrollierten Abfluss zugeführt werden. Den umliegenden Anliegern darf kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Die mögliche Betroffenheit und Vorbeugemaßnahmen zur Vermeidung von Schäden und zur Minimierung von Risiken können mit dem Zentralen Kommunalen Entsorgungsbetrieb (ZKE) abgestimmt werden.</p>  <p>Ausschnitt Starkregengefährdungskarte der Landeshauptstadt Saarbrücken; Quelle: Zentraler Kommunalen Entsorgungsbetrieb (ZKE) Saarbrücken</p>
<p><b>Allgemeiner Artenschutz</b></p>	
<p>Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen (§ 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG)</p>	<p>Da Einzelbäume und Gehölze betroffen sind, die als Gelege für Vögel dienen können, ist der allgemeine Artenschutz zu beachten: Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze dürfen nur außerhalb der Zeit vom 1. März bis zum 30. September gefällt, abgeschnitten oder auf den Stock gesetzt werden</p>
<p><b>Naturschutzfachliche Kurzbeurteilung</b></p>	
<p>Zusammenfassung</p>	<p>Zur naturschutzfachlichen Kurzbeurteilung wurden verfügbare faunistische und floristische Daten aus dem Geoportal (insb. ABSP) geprüft sowie die Habitatstrukturen in der Fläche bewertet.</p> <p>Die Recherche kam zu folgendem Ergebnis:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Im direkten Eingriffsbereich liegen keine relevanten Artnachweise vor</li> <li>• ca. 350 m östlich des Eingriffsbereiches wurde 2015 ein vermutlicher Horststandort des Rotmilans dokumentiert.</li> </ul> <p>Das Untersuchungsgebiet selbst eignet sich potenziell für Vogelarten des Offenlandes (z. B. Feldlerche) und Arten des strukturierten Offenlandes (z.B. Neuntöter). Der Eingriffsbereich weist aufgrund der Ackernutzung nur eingeschränkte Habitatbedingungen für Fledermäuse auf. Essenzielle Jagdgebiete von Fledermäusen werden folglich nicht erwartet. Hinsichtlich sonstiger Artgruppen könnte der Eingriffsbereich Vorkommen planungsrelevanter Reptilienarten, wie z.B. der Zauneidechse, beheimaten.</p> <p>Zur Bewertung potenzieller faunistischer und floristischer Konflikte hinsichtlich der Planung ist folgendes Untersuchungsdesign für das Jahr 2023 geplant:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Erfassung aller Biotoptypen im Eingriffsbereich</li> <li>• Erfassung der Brutvogelfauna im Rahmen von fünf Kartierungsgängen zwischen April und Juni</li> <li>• Erfassung der Reptilienfauna inkl. Einsatz von Reptilienbrettern im Sommer</li> </ul>

Zudem wird bei den o.g. Erfassungen auf sonstige Tierarten geachtet. Hier sei beispielhaft der Große Feuerfalter (*L. dispar*) genannt, der potenziell im Eingriffsbereich vorkommen könnte, sofern geeignete Eiablage-Pflanzen (*Rumex spec.*) vorkommen.

**Geltendes Planungsrecht**

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan des Regionalverbandes Saarbrücken ist das Plangebiet größtenteils als gewerbliche Baufläche, aber auch als Landwirtschaftsfläche dargestellt. Aufgrund der Ausweisung des höheren Anteils an Landwirtschaftsfläche ist das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB somit nicht vollständig erfüllt.



Ausschnitt des Flächennutzungsplanes des Regionalverbandes Saarbrücken; Quelle: Regionalverband Saarbrücken

Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 441.11.04 „Gewerbegebiet nördlich Balthasar-Goldstein-Straße“ ersetzt in seinem Geltungsbereich den Bebauungsplan Nr. 441.11.01 „Gewerbegebiet nördlich des Flughafens - Ostteil“ aus dem Jahr 2011.



Ausschnitt des Bebauungsplanes Nr. 441.11.01 „Gewerbegebiet nördlich des Flughafens - Ostteil“ (2011); Quelle: Landeshauptstadt Saarbrücken; Bearbeitung Kernplan

**Baumschutzsatzung**

Die Satzung über den Schutz der Bäume in der Landeshauptstadt Saarbrücken (Saarbrücker Baumschutzsatzung - BSchS) in der Fassung vom 26.09.2017, in Kraft seit 05.10.2017, ist zu beachten.

**Begrünungssatzung**

Die Satzung über die Gestaltung von Freiflächen sowie Flachdach- und Fassadenflächen in der Landeshauptstadt Saarbrücken (Begrünungssatzung BGrÜS) ist zu beachten.



## Art der baulichen Nutzung

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO

### Gewerbegebiet (GE)

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO

Als Art der baulichen Nutzung wird entsprechend dem bestehenden Bebauungsplan ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt.

Aus dem Katalog der allgemein zulässigen Nutzungen werden Anlagen für sportliche Zwecke und Tankstellen gestrichen. Hierfür besteht weder ein Erfordernis, noch ist eine derartige Nutzung an diesem Standort städtebaulich gewünscht. Insbesondere Anlagen für sportliche Zwecke sind bereits an anderer Stelle mit besseren Gegebenheiten in Enenheim vorhanden.

Die gem. § 8 Abs. 3 BauNVO möglichen Ausnahmen beschränken sich auf Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungstätten und Einzelhandel sind ausgeschlossen, da auch hier kein städtebauliches Erfordernis bei der Erweiterung der Firma f-tronic durch Ausweisung eines Gewerbegebietes besteht und die Eignung des Standortes für derartige Einrichtungen fragwürdig erscheint.

Einzelhandel und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind in konzentrierter Form, als Zentrum des öffentlichen Lebens, im Ortskern Enenheims anzusiedeln. Die Lage des Bebauungsplangebietes erfüllt diesen Wunsch für diese Nutzungen nicht, weshalb sie hier unzulässig sind. Mit dem Ausschluss von Einzelhandel wird insbesondere auch dem Einzelhandelskonzept der Landeshauptstadt und der Lage im Vorranggebiet für Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen Rechnung getragen.

Darüber hinaus sind zudem Werbeanlagen, welche sich nicht an der Stätte der Leistung befinden (Fremdwerbung), innerhalb des Plangebietes unzulässig.

Mit dem Ausschluss von Fremdwerbeanlagen soll eine Häufung von Werbeanlagen im Plangebiet verhindert und damit Beeinträchtigung bzw. Verunstaltung des Erscheinungsbildes des Gebietes vermieden werden.

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet L 5.08.04 „Wiesch- und Wogbachtal“ an, sodass auf ein qualitätsvolles und hochwertiges Erscheinungsbild des Gewerbebestandes ein besonderes Augenmerk zu legen ist. Darüber hinaus hat das Gebiet aufgrund seiner unmittelbaren Lage gegenüber des Flughafenareals sowie an der hochfrequentierten Landesstraße L 108 eine besondere Repräsentationsfunktion. Nach Verlassen des Flughafenareals stellt der Bereich des Plangebietes samt angrenzender Umgebung sozusagen das "Eingangstor" zur Landeshauptstadt Saarbrücken dar. Insofern prägt das Erscheinungsbild in diesen Bereichen auch die öffentliche Wahrnehmung der gesamten Stadt.

Fremdwerbeanlagen fügen sich zudem nicht wie Eigenwerbung ein und haben auch keinen Mehrwert für die Stadt Saarbrücken, da sie weder den ortsansässigen Betrieben dienen, noch für deren Fortbestand erheblich sind.

## Maß der baulichen Nutzung

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO

### Höhe baulicher Anlagen

Die Festsetzung der maximalen Höhe baulicher Anlagen dient der Verhinderung einer Höhenentwicklung über das unbedingt nötige Maß hinaus.

Weiterhin stellt die Festsetzung der maximalen Höhe baulicher Anlagen sicher, dass durch eine maßvolle Höhenentwicklung keine negative Beeinträchtigung des Stadt- und Landschaftsbildes vorbereitet wird.

Die festgesetzte Höhe orientiert sich dabei an der geplanten städtebaulichen Konzeption der Firma f-tronic. Aufgrund der vorgesehenen Bebauung wird das Plangebiet durch eine Perlschnur in zwei Teilbereiche getrennt und die zulässige Höhe unterschiedlich festgesetzt. Die Fläche für ein potenzielles Hochregallager wird aus Gründen der Einsehbarkeit dabei im Westen vorgesehen, um das Entrée zum Flughafen nicht zu stark zu dominieren.

Für die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen sind gem. § 18 BauNVO eindeutige Bezugshöhen erforderlich, um die Höhe der baulichen Anlagen genau bestimmen zu können. Die Bezugshöhe ist der Festsetzung zu entnehmen.

Eine Überschreitungsbefugnis der zulässigen Gebäudeoberkante für Photovoltaikmodule / Solarmodule inkl. der zum Betrieb erforderlichen Anlagen und Bauteile ermöglicht die Energiegewinnung aus solarer Strahlungsenergie zugunsten einer nachhaltigen Entwicklung des Plangebietes.

### Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 1 BauNVO ist eine Verhältniszahl, die angibt, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Demnach erfasst die Grundflächenzahl den Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Folglich wird hiermit zugleich ein Mindestmaß an Freiflächen auf dem Baugrundstück gewährleistet (sparsamer Umgang mit Grund und Boden).

Die Festsetzung einer GRZ von 0,8 entspricht gemäß § 17 BauNVO dem Orientierungswert für Gewerbegebiete.

Die GRZ bezieht sich dabei ausdrücklich auf das gesamte Gewerbegebiet und nicht auf die durch Perlschnur gebildeten Teilflächen.

Hinzu kommen noch die festgesetzten Grünflächen, wodurch der Versiegelungsgrad niedriger als üblich ausfällt.

## Bauweise

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Die Bauweise legt fest, in welcher Art und Weise die Gebäude auf den Grundstücken in Bezug auf die seitlichen Grundstücksgrenzen angeordnet werden.

Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise mit zulässiger Gebäudelänge über 50 m eröffnet ein hohes Maß an Flexibilität bei der Bemessung der Baukörper und ermöglicht eine zweckmäßige Nutzung des Baugebietes. Das entspricht auch der im gewerblichen Bereich üblichen Hallenbauweise.

## Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen 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, wobei die Baugrenze durch die Gebäude nicht überschritten werden darf. Die Baugrenzen orientieren sich an der geplanten Bebauung der Firma f-tronic, unter Berücksichtigung geringfügiger Spielräume.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (§ 14 BauNVO) zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen (z.B. befestigte Stellplätze, Lagerflächen und Wege). Die Ausnahmen des § 14 Abs. 2 BauNVO gelten entsprechend. Dies sorgt für Flexibilität bei der Bebaubarkeit und gewährleistet, dass der ruhende Verkehr auf dem Grundstück organisiert werden kann.

Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität und oder E-Mobilität dienen, sind innerhalb des Geltungsbereichs des Plangebietes, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, auch soweit für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. (s. ergänzend auch Festsetzung der Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen).

## Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Die Festsetzung von Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen dient der Ordnung des ruhenden Verkehrs. Parksuchverkehr in der Umgebung wird somit vermieden. Zur Gewährleistung eines reibungslosen Betriebsablaufes ist ein entsprechend großes Stellplatzangebot für die Mitarbeiter und den Lieferverkehr erforderlich.

Stellplätze und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind demnach innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, um dem Gewerbebetrieb hohe Flexibilität zu gewähren. Garagen sind dem gegenüber ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

## Anschluss an Verkehrsflächen; hier: Ein- und Ausfahrtbereich zur Balthasar-Goldstein-Straße sowie Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt entlang der L 108

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Mit der Festsetzung der Ein- und Ausfahrtbereiche wird sichergestellt, dass die Ein- und Ausfahrten langfristig an den verkehrstechnisch günstigsten Positionen im Bereich der Balthasar-Goldstein-Straße gesichert werden und nicht ohne Weiteres eine Zufahrt an anderer Stelle hergestellt werden kann.

Gleichzeitig ist die Erschließung des Gebietes ausschließlich über die Balthasar-Goldstein-Straße zulässig. Daher werden entlang der L 108 Bereiche ohne Ein-/Ausfahrt festgesetzt.

Hierüber wird insbesondere gewährleistet, dass der Verkehrsfluss der L 108 nicht negativ beeinträchtigt wird.

## Unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Durch das Plangebiet verlaufen unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen (Hochdruckwasserleitung, Signalkabel, geplanter Kanal für die Schmutz- und Regenwasserentsorgung). Da hiervon Flächen des Gewerbegebietes in Anspruch genommen werden, werden die Verläufe der Leitungen im Bereich dieser Nutzungen in den Bebauungsplan übernommen. Vor der Bebauung dieser Flächen müssen die erforderlichen Einweisungen oder eine Verlegung der Leitungen rechtzeitig mit den Ver- und Entsorgungsträgern abgestimmt werden.

## Öffentliche Grünflächen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die Festsetzung der öffentlichen Grünflächen entlang des östlichen und südlichen Randes des Geltungsbereiches dienen der

Eingrünung des neu entstehenden Gewerbegebietes und zugleich als Puffer zu den angrenzenden Straßenverkehrsflächen.

## Private Grünflächen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die Festsetzung der privaten Grünflächen dient der Umsetzung eines grünen Saums entlang der nördlichen und der westlichen Grenze des geplanten Gewerbegebietes und gewährleistet eine attraktive Gestaltung des Plangebietes.

## Flächen für die Landwirtschaft

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB

Der nördliche Bereich des Plangebietes (ca. 4 ha) wird durch die Firma f-Tronic nicht benötigt. Daher soll für diese Fläche - gemäß dem Bestand - zukünftig weiterhin nur eine landwirtschaftliche Nutzung möglich sein. Im Bebauungsplan Nr. 441.11.01 „Gewerbegebiet nördlich des Flughafens – Ostteil“ war hier noch eine gewerbliche Nutzung vorgesehen.

Die Festsetzung trägt zugleich dem im BauGB in § 1a festgelegten Grundsatz Rechnung, dass landwirtschaftlich genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden dürfen.

## Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Die festgesetzten Maßnahmen dienen der Minimierung der Umweltwirkungen im Allgemeinen und der Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG. Darüber hinaus sollen die Festsetzungen dazu beitragen, die Beeinträchtigungen der durch das Planvorhaben induzierten Eingriffe zu vermeiden, zu mindern und auszugleichen.

Die einzelnen Maßnahmen sind den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu entnehmen.

## Mit Leitungs-, Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen (lr, gr, fr)

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Um eine potenzielle Erschließung des nördlichen Bereiches des Plangebietes bereits zum jetzigen Zeitpunkt sicherzustellen, wird der Landeshauptstadt Saarbrücken bzw. dem Zentralen Kommunalen Entsorgungsbetrieb (ZKE) ein Leitungs- Geh- und Fahrrecht (von Nord nach Süd) eingeräumt.

Die Erdgeschosszone ist in diesem Bereich von einer Bebauung und Bepflanzung grundsätzlich freizuhalten. Eine Überbauung der Fläche ab dem 1. Geschoss ist möglich.

Eine Befestigung (z. B. Asphaltierung, Anlage von Stellplätzen, etc.) der Fläche ist dem gegenüber möglich. In Abstimmung mit der ZKE kann zudem eine Überbauung durch Hochbauten in Teilbereichen ggfs. zugelassen werden.

Die Ver- und Entsorgungsträger sind berechtigt das Grundstück zum Zwecke des Betriebes und der Unterhaltung der Ver- und Entsorgungsleitungen in Anspruch zu nehmen, zu benutzen und zu diesem Zweck das Grundstück jederzeit zu betreten und zu befahren.

## Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (lr)

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Um die bestehenden Leitungen wird ein Bereich definiert, der mit Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten ist. Dies gewährleistet sowohl den reibungslosen Betrieb sowie die Instandhaltung der bestehenden Leitungen durch die Ver- und Entsorgungsträger.

## Nutzung erneuerbarer Energien

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB

Durch die Vorgabe der verbindlichen Realisierung von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Gebäude wird die Energiegewinnung aus solarer Strahlungsenergie zugunsten einer nachhaltigen Entwicklung des Gebietes sichergestellt und dadurch zugleich ein Beitrag zum Klimaschutz gewährleistet.

Demnach sind innerhalb des Plangebietes auf mindestens 50 % der Dachflächen von Gebäuden Photovoltaikanlagen zu errichten. Dies gilt auch für die Dachflächen sonstiger baulicher Anlagen wie Carports, Garagen und Nebengebäude mit einer Fläche von jeweils mehr als 30 m<sup>2</sup>.

Die mindestens zu errichtende Fläche von Photovoltaikanlagen kann auch auf nur einer oder mehreren baulichen Anlagen errichtet werden, wenn sichergestellt ist, dass insgesamt eine Fläche errichtet wird, die 50 % der Dachflächen auf dem Baugrundstück entspricht.

## Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Aufgrund der Lage des Gewerbegebietes am Siedlungsrand von Ennheim und dem Übergang zur freien Landschaft im Norden, Osten und Westen ist die hochwertige und qualitätsvolle Ausgestaltung der Freiräume von besonderer Bedeutung.

Mit den getroffenen grünordnerischen Festsetzungen wird die Entwicklung ökologisch hochwertiger Pflanzungen mit Mehrwert für das Landschafts- und Ortsbild erzielt und der Eingriff in die Natur und Landschaft reduziert.

Die Satzung über die Gestaltung von Freiflächen, Stellplatzflächen sowie Flachdach- und Fassadenflächen in der Landeshauptstadt Saarbrücken (Begrünungssatzung BGrüS) ist zu beachten. Die entsprechenden Vorgaben wurden in den Bebauungsplan übernommen.

## Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Die vorhandenen bzw. noch anzupflanzenden Bäume innerhalb des Plangebietes sind zu erhalten. Für die Bäume im Plangebiet, die unter die Baumschutzsatzung fallen und aufgrund von Bauvorhaben nicht erhalten werden können, ist Ersatz in Form einer Neupflanzung zu leisten (Pflanzqualität: 3xv., StU 14/16, standortgerechte Laubbaumhochstämme). Die Ersatzpflanzungen sind, sofern möglich innerhalb des Plangebietes oder alternativ in Abstimmung

mit dem Amt für Klima- und Umweltschutz an geeigneten Standorten innerhalb des Stadtgebietes auszuführen. Bei der Pflanzung sind die Empfehlungen der FLL (Empfehlungen für Baumpflanzungen, Teil 1 - Planung, Pflanzarbeiten, Pflege, 2. Ausg. 2015 sowie Teil 2 - Standortvorbereitung für Neupflanzungen, Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate, 2. Ausg. 2010) zu beachten.

Erst nach Prüfung vorgenannter Ersatzpflanzungen kann die erforderliche Kompensation nach Baumschutzsatzung auch damit geleistet werden, dass pro zu entfernendem Baum eine Zahlung von 1.000,00 € an die Landeshauptstadt Saarbrücken geleistet wird. Der Betrag wird von der Landeshauptstadt für die Neupflanzung von Bäumen im innerstädtischen Bereich verwendet.

## Kompensationsmaßnahme

Gem. § 9 Abs. 1a BauGB

Wird nach Vorlage des Umweltberichts ergänzt.

## Festsetzungen aufgrund landesrechtlicher Vorschriften (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. LBO und SWG)

Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit §§ 49-54 Saarländisches Wassergesetz)

Die festgesetzten Maßnahmen der Abwasserbeseitigung dienen der ordnungsgemäßen Entwässerung aller Flächen innerhalb des Plangebietes.

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 85 LBO)

Für Bebauungspläne können gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 Abs. 4 der Saarländischen Landesbauordnung (LBO) gestalterische Festsetzungen getroffen werden.

Um gestalterische Mindestanforderungen planungsrechtlich zu sichern, werden örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen.

Sonderzufahrten (Feuerwehr, Notdienste) und Feuerwehrumfahrten sind demnach als Schotterrasen, Rasenpflaster oder mit ähnlich wasserdurchlässigen Belägen auszu-

führen. Damit wird ein Beitrag zum Klimaschutz gewährleistet.

Durch die Einhausung bzw. das sichtgeschützte Aufstellen von Mülltonnen sollen nachteilige Auswirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild und die Umgebungsnutzung vermieden werden.

Das Vorhaben fügt sich mit den getroffenen Festsetzungen harmonisch in die Umgebung ein.

Werbeanlagen werden nicht generell ausgeschlossen. Das Aufstellen von Werbeanlagen wird lediglich Höhe der Werbeanlage, Standort und Ausgestaltung beschränkt. Dies vermeidet eine dominierende Wirkung von Werbeanlagen und gestattet eine angemessene Ausstattung des Plangebietes. Auf weitere Einschränkungen wird verzichtet, um auch den zulässigen Nutzungen zweckentsprechende Werbung zuzulassen.

# Auswirkungen des Bebauungsplanes, Abwägung

## Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB von besonderer Bedeutung. Danach muss die Kommune als Planungsträgerin bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung. Hier setzt die Kommune 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“)

## Auswirkungen der Planung auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung sowie die natürlichen Lebensgrundlagen

Hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung bzw. der natürlichen Lebensgrundlagen (im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB) sind insbesondere folgende mögliche Auswirkungen beachtet und in den Bebauungsplan eingestellt:

### Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Dieser Planungsgrundsatz präzisiert die wesentlichen Grundbereiche menschlichen Daseins. Er enthält die aus den allgemeinen Planungsgrundsätzen entwickelte Forderung für Bauleitpläne, dass die Bevölkerung bei der Wahrung der Grundbedürfnisse gesunde und sichere Wohn- und Arbeitsbedingungen vorfindet.

Das bedeutet, dass Wohn- und Arbeitsstätten so entwickelt werden sollen, dass Beeinträchtigungen vom Planungsgebiet auf die Umgebung und von der Umgebung auf das Planungsgebiet vermieden werden. Dies kann erreicht werden, indem unvereinbare Nutzungen voneinander getrennt werden.

Für das Plangebiet existiert bereits ein Bebauungsplan, der die zu realisierende Art der baulichen Nutzung im Plangebiet ermöglicht (festgesetztes Gewerbegebiet).

Im Gegensatz zum rechtskräftigen Bebauungsplan von 2011, der über den gesamten Geltungsbereich Baufenster für Gewerbeflächen festsetzt, wird nun jedoch ausschließlich der südliche Bereich (ca. 5 ha) als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Zusätzlich schließen die getroffenen Festsetzungen innerhalb des Plangebietes jede Form der Nutzung aus, die im direkten Umfeld zu Störungen und damit zu Beeinträchtigungen führen könnte.

Ein wichtiges Kriterium gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist die Berücksichtigung ausreichender Abstände gem. Landesbauordnung.

Die erforderlichen Abstandsflächen werden alle eingehalten, sodass eine ausreichende Belichtung und Belüftung gewährleistet werden kann.

Der Bebauungsplan kommt somit der Forderung, dass die Bevölkerung bei der Wahrung der Grundbedürfnisse gesunde und sichere Wohn- und Arbeitsbedingungen vorfindet, in vollem Umfang nach.

### Auswirkungen auf die Belange der Wirtschaft 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 Betriebs-erweiterung und Modernisierung und die

Bereitstellung von Arbeitsplätzen. Dem wird durch die Ausweisung der Erweiterungsfläche des Gewerbebetriebes Rechnung getragen.

Mit Realisierung der Planung wird die mittelständische Gewerbe- und Arbeitsplatzstruktur in der Landeshauptstadt nachhaltig gestärkt.

### Auswirkungen auf die Erhaltung, Gestaltung und Erneuerung des Stadt- und Landschaftsbildes

Aufgrund der exponierten Lage des Plangebietes kann eine visuelle Beeinträchtigung der Landschaft, insbesondere bedingt durch die weite Einsehbarkeit aus Norden nicht ausgeschlossen werden. Im Gegensatz zum rechtskräftigen Bebauungsplan von 2011 wird jedoch ausschließlich der südliche Bereich (ca. 5 ha) als Gewerbegebiet ausgewiesen. Für den nördlichen Bereich werden landwirtschaftliche Flächen festgesetzt. Im Hinblick auf die derzeit zulässigen Entwicklungsmöglichkeiten erfolgt somit eine Optimierung mit Ausnahme im Bereich des Hochregallagers, dort werden die ursprünglich festgesetzten Höhen überschritten. Die Konzentration an zentraler Stelle in Verbindung mit Fassadenbegrünung sorgen für ein besseres Einfügen.

Zudem tragen die im Bebauungsplan getroffenen Maßnahmen zur landschaftlichen Einbindung, wie Gebietsrandeingrünung, Dach- und Fassadenbegrünung, Stellplatzbegrünung, etc. insgesamt zu einer landschaftsverträglichen Gesamtgestaltung des Plangebietes bei.

### Auswirkungen auf umweltschützende Belange

Bei der Beurteilung der Auswirkungen werden Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt (u.a. Rodungsfrist).

Erheblich nachteilige Beeinträchtigungen von artenschutzrechtlich relevanten Arten sind demnach nicht zu erwarten.

Vom Planvorhaben sind keine Schutzgebiete, insbesondere keine Schutzgebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung betroffen, die dem Planvorhaben entgegenstehen könnten.

Wird nach Vorlage des Umweltberichts ergänzt.

### **Auswirkungen auf die Belange des Hochwasserschutzes und der Starkregenvorsorge**

Aufgrund der Lage des Plangebietes sind während der Baudurchführung und bis hin zur endgültigen Begrünung und Grundstücksgestaltung besondere Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen durch die Grundstückseigentümer zu bedenken. Den umliegenden Anliegern wird folglich kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Es wurden entsprechende Festsetzungen und Hinweise zum Hochwasser- und Starkregenschutz in den Bebauungsplan aufgenommen.

Insofern kann davon ausgegangen werden, dass die Belange des Hochwasserschutzes durch das Vorhaben nicht negativ beeinträchtigt werden.

### **Auswirkungen auf die Belange der Land- und Forstwirtschaft**

Im Gegensatz zum rechtskräftigen Bebauungsplan von 2011 wird ausschließlich der südliche Bereich (ca. 5 ha) als Gewerbegebiet ausgewiesen. Für den nördlichen Bereich werden landwirtschaftliche Flächen festgesetzt. Im Hinblick auf die derzeit zulässigen Entwicklungsmöglichkeiten erfolgt somit eine Verbesserung.

Forstwirtschaftliche Belange sind von dem Planvorhaben nicht betroffen.

### **Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs und auf die Belange der Ver- und Entsorgung**

Nachteilige Auswirkungen auf den Verkehr sind durch die Planung nicht zu erwarten. Die Erschließung des Gebietes erfolgt ausschließlich über die Balthasar-Goldstein-Straße. Ein- und Ausfahrten entlang der L 108 sind nicht zulässig. Eine Beeinträchtigung des Verkehrsflusses der L 108 soll dadurch vermieden werden.

Die Belange des Verkehrs werden durch die vorliegende Planung somit voraussichtlich nicht negativ beeinträchtigt. Wird nach Vorlage Verkehrsgutachten im weiteren Verfahren ergänzt.

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden bei der Planung ausreichend berücksichtigt. Die infrastrukturelle Erschließung

des Plangebietes ist bereits grundsätzlich vorhanden und wird in Abstimmung mit den Ver- und Entsorgungsträgern ergänzt. Die im Plangebiet vorhandenen Leitungen werden planungsrechtlich gesichert. Die Abwasserentsorgung des Plangebietes wird, in Abstimmung mit dem Zentralen Kommunalen Entsorgungsdienst (ZKE), neu hergestellt.

Unter Beachtung der Kapazitäten und getroffenen Festsetzungen ist die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ordnungsgemäß sichergestellt.

### **Auswirkungen auf Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung**

Im Zuge der Realisierung der vorgesehenen Planung kommt es zu neuen Versiegelungen, was voraussichtlich zu einer Veränderung des Mikroklimas führen wird. Es handelt sich jedoch nicht um ein dicht besiedeltes Gebiet, in dem sich derartige Veränderungen in erheblicherem Ausmaß auf das lokale Klima auswirken könnten.

Aufgrund des bestehenden Planungsrechts und des überschaubaren Flächenumfangs der geplanten Versiegelungen können negative Auswirkungen auf die Belange des Klimas insgesamt ausgeschlossen werden.

Zudem ist eine Begrünung der Dächer sowie der Fassaden geplant. Hiermit wird ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet und ökologisch orientiert geplant.

### **Auswirkungen auf private Belange**

Es sind keine erheblich negativen Auswirkungen der Planung auf private Belange bekannt. Die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorgaben werden eingehalten.

### **Auswirkungen auf alle sonstigen Belange**

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

### **Gewichtung des Abwägungsmaterials**

Gemäß dem im Baugesetzbuch verankerten Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 7 BauGB) wurden die bei der Abwägung zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belange

gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen und entsprechend ihrer Bedeutung in den vorliegenden Bebauungsplan eingestellt.

### **Argumente für die Verabschiedung des Bebauungsplanes**

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung eines bestehenden, ortsansässigen Gewerbebetriebes
- Sicherung bestehender Arbeitsplätze
- Stärkung der (mittelständischen) Wirtschaftsstruktur in der Landeshauptstadt
- Realisierung eines seit vielen Jahren geplanten Gewerbebestandes
- Keine erheblichen, nicht ausgleichbaren Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes
- Geringer Erschließungsaufwand: Infrastruktur ist größtenteils vorhanden, Ordnung des ruhenden Verkehrs auf dem Grundstück
- Keine erheblich negativen Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs
- Keine negativen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung
- Keine Beeinträchtigung privater Belange

### **Argumente gegen die Verabschiedung des Bebauungsplanes**

Es sind nach aktuellem Kenntnisstand keine Argumente bekannt, die gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes sprechen.

### **Fazit**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden die zu beachtenden Belange in ihrer Gesamtheit untereinander und gegeneinander abgewogen. Aufgrund der genannten Argumente, die für die Planung sprechen, kommt die Landeshauptstadt Saarbrücken zu dem Ergebnis, dass der Umsetzung der Planung nach derzeitigem Kenntnisstand nichts entgegensteht.