

Gewerbegebiet Krughütter Straße

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 211.11.00 in der Landeshauptstadt
Saarbrücken, Stadtteil Gersweiler

VORENTWURF



30.04.2019

KERN
PLAN

Bebauungsplan Nr. 211.11.00 „Gewerbegebiet Krughütter Straße“

Im Auftrag der:



Stadtplanungsamt Saarbrücken
Bahnhofstraße 31
66111 Saarbrücken

IMPRESSUM

Stand: 30.04.2019

Verantwortlich:

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

Projektleitung:

Daniel Steffes, M.A. Geograph

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.

Kirchenstraße 12 · 66557 Illingen
Tel. 0 68 25 - 4 04 10 70
Fax 0 68 25 - 4 04 10 79
www.kernplan.de · info@kernplan.de

K E R N
P L A N 

INHALT

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung	4
Grundlagen und Rahmenbedingungen	5
Begründung der Festsetzungen und weitere Planinhalte	10

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung

Die Firma Woll Maschinenbau GmbH möchte ihr Betriebsgelände in der Krughütter Straße, im Stadtteil Gersweiler, in südwestliche Richtung um mehrere Hektar in den Wald erweitern. Es handelt sich um einen Gewerbebetrieb, der in den letzten Jahrzehnten schon mehrere Erweiterungen realisiert und auch die ehemalige Karstadt-Lagerhalle umgebaut hat, jetzt aber erneut an seine Kapazitätsgrenzen gestoßen ist. Außerdem soll der bestehende Gewerbebetrieb langfristig planungsrechtlich gesichert werden. Erschlossen werden soll das Betriebsgelände, wie bisher über die Krughütter Straße.

Die für den Betrieb notwendigen Stellplätze für Mitarbeiter, Kunden- und Lieferverkehr werden vollständig auf dem Grundstück untergebracht.

Das Planvorhaben ist nach aktueller rechtlicher Grundlage des § 35 BauGB nicht realisierungsfähig. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit des Planvorhabens bedarf es daher der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 211.11.00 „Gewerbegebiet Krughütter Straße“.

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. 211.11.00 „Gewerbegebiet Krughütter Straße“ beschlossen.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind dem beigefügten Lageplan zu entnehmen. Er umfasst eine Fläche von ca. 6,3 ha.

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 IFÖNA GmbH, Hugentottenstraße 58, 66333 Völklingen, beauftragt.

Parallel zur frühzeitigen Beteiligung werden darüber hinaus folgende Gutachten erstellt, die dem Bebauungsplan zugrunde gelegt werden:

- Schalltechnische Untersuchung; SGS-TÜV Saar GmbH, Sulzbach,
- Verkehrsgutachten und -planung; CP Beratende Ingenieure GmbH & Co. KG, Spiesen-Elversberg,
- Entwässerungskonzept; CP Beratende Ingenieure GmbH & Co. KG, Spiesen-Elversberg.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan des Regionalverbandes Saarbrücken stellt für die Fläche des bereits bestehenden Betriebs gewerbliche Baufläche dar. Für den Rest der Fläche, auf dem das neue Gebäude entstehen soll, ist Wald sowie eine „Fläche über ehemaligem tagesnahe Bergbau“ dargestellt. Der Flächennutzungsplan muss daher im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB durch den Regionalverband Saarbrücken geändert werden.

Grundlagen und Rahmenbedingungen

Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt an der Krughütter Straße südwestlich des Stadtteilzentrums, des Sportplatzes und der Schule im Stadtteil Gersweiler. Das heutige Betriebsgelände der Fa. Woll ist eingerahmt von Waldflächen.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden bis Westen durch die Krughütter Straße,
- im Nordosten, Osten und Süden durch Waldflächen.

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

Nutzung des Plangebietes, Umgebungsnutzung und Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet umfasst das derzeitige Betriebsgelände der Firma Woll Maschinenbau GmbH, den bereits bestehenden Waldparkplatz sowie südwestlich und nordöstlich angrenzende Waldflächen im Eigentum der Landeshauptstadt Saarbrücken. Auf dem Betriebsgrundstück stehen neben einer ca. 1 ha großen Halle, das ehemalige Karstadt Warenlager, mehrere kleinere Hallen mit

angeschlossenem Verwaltungsgebäude. Darüber hinaus sind noch einige Stellplätze rund um die Gebäude angeordnet. Da die Stellplätze für die Firma nicht ausreichen wurde auch bereits der nordöstliche Waldparkplatz an der Krughütter Straße für betriebliche Zwecke zum Parken genutzt. Dieser Parkplatz wurde Anfang 2018 von der Fa. Woll bereits erweitert.

Die nähere Umgebung des Plangebietes ist größtenteils durch Wald geprägt. In nördlicher Richtung befinden sich der Sportplatz und die Schule. In nordöstlicher Richtung liegt in einer Entfernung von ca. 120m das Wohngebiet Am Sportplatz. In östlicher Richtung liegen in einem Abstand von ca. 120m die Wohnbebauung Am Sportplatz



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

und Heinestraße. In südöstlicher Richtung befindet sich hinter einem stellenweise sehr schmalen Waldsaum entlang des Friedhofswegs eine gemischte Nutzung durch Wohngebäude, Reitsport, Gärtnerei mit - privaten Grün- bzw. Gartenflächen.

Das Plangebiet befindet sich etwa zur Hälfte im Eigentum des Vorhabenträgers. Die geplante Erweiterung liegt auf städtischem Grundstück. (Teilfläche Gemarkung Gersweiler, Flur 10, Flurstück 19/34). Die städtischen Flächen sollen von der Firma Woll erworben werden.

Im Süden sind auch Teilflächen der privaten Anlieger am Friedhofsweg in den Geltungsbereich einbezogen.

Topografie des Plangebietes

Das Plangebiet ist im Bereich des bestehenden Betriebes der Firma Woll von Nordosten nach Südwesten gestaffelt in Terrassen angelegt. Die südlich angrenzende Erweiterungsfläche fällt an dem Bestand der Topografie folgend von Nordosten nach Südwesten hin um ca. 10 m stetig ab. Trotz dem anstehenden Gefälle im Bereich der Erweiterungsfläche ist nicht davon auszugehen, dass sich die Topografie mit Ausnahme der Entwässerung in besonderer Weise auf die Festsetzungen (insbesondere Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche und Höhe der baulichen Anlagen) auswirken wird.

Verkehrsanbindung

Das Plangebiet verfügt bereits über drei Anbindungen, die das Gebiet an das örtliche (Krughütter Straße) und im weiteren Verlauf über die nördlich gelegene Hauptstraße an das überörtliche Verkehrsnetz (BAB 620) anbindet. Das derzeit noch unbebaute Gebiet kann über einen zusätzlichen Anschluss an die Krughütter Straße erschlossen werden. Bei der Krughütter Straße handelt es sich um eine Landstraße.

Weiterer öffentlicher Erschließungsanlagen bedarf es zur Realisierung der Planung nicht. Die übrige Erschließung ist intern zu organisieren.

Ver- und Entsorgung

Die für eine gewerbliche Nutzung erforderliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist aufgrund der bestehenden Nutzung im Plangebiet bereits grundsätzlich in der Krughütter Straße vorhanden.



Blick von Westen über den bestehenden Betrieb der Fa. Woll Maschinenbau GmbH innerhalb des Plangebietes



Blick von Westen auf die Erweiterungsfläche der Fa. Woll Maschinenbau GmbH innerhalb des Plangebietes

Die bestehende Oberflächenentwässerung des bisher erschlossenen Grundstückes der Fa. Woll ist nach dem Bescheid des LUA von 2013 genehmigt. Demnach ist nur ein kleiner Flächenanteil an den Mischwasserkanal angeschlossen. Die Regenabflüsse der sonstigen befestigten Flächen werden weitgehend zwischengespeichert und gedrosselt und breitflächig über die belebte Bodenzone versickert. Diese Konzeption der Zwischenspeicherung, Drosselung und breitflächigen Versickerung soll für die Entwässerung der geplanten Erweiterungsflächen übernommen werden.

Die Entwässerung des Plangebiets soll also im Trennsystem erfolgen. Das anfallende Schmutzwasser soll in die bestehende Ka-

nalisation der Krughütter Straße abgeleitet werden. Das Entwässerungskonzept sieht keine Einleitung von Regenwasser in den vorhandenen ZKE-Mischwasserkanal DN 300 vor.

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

Gemäß des Kartendienstes zur potenziellen Versickerungseignung ist der Geltungsbereich für eine Versickerung ungeeignet (Quelle: LVGL, GeoPortal Saarland, Stand der Abfrage: 22.03.2019). Bezüglich der Versickerung ist die Untergrundeignung im Rahmen der geologischen Untersuchungen

nachzuweisen. Aus den Betriebserfahrungen mit der konzeptgleichen Bestandsentwässerung seit 2013 (Speicherung und Versickerung gemäß Bescheid LUA 09/2013) ist eine funktionsfähige Versickerung ohne nachteilige Veränderungen attestierbar.

Die konkretisierten Planungen / Detailplanungen müssen vor der Bauausführung noch mit den Ver- und Entsorgungsträgern abgestimmt werden.

Berücksichtigung von Standortalternativen

Die Betrachtung von Planungsalternativen im Sinne der Standortfindung kann aus folgenden Gründen außen vor bleiben:

- Es ist konkret die standortgebundene Erweiterung des bestehenden Gewerbebetriebes geplant,
- Der nördliche Bereich des Plangebietes ist bereits durch seine langjährige Nutzung als Gewerbebetrieb vorgeprägt und etabliert,
- Das Plangebiet verfügt über den bestehenden Gewerbebetrieb bereits über eine geeignete Ver- und Entsorgungsinfrastruktur,
- Das Plangebiet verfügt über bestehende Anbindungen an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz,
- Die Eigentumsverhältnisse gewährleisten eine kurzfristige Verfügbarkeit der Flächen,
- Keine größeren naturschutzfachlichen Restriktionen.

Insofern wurden keine weiteren Standortalternativen in Betracht gezogen und auf ihre Eignung hin geprüft.

Städtebauliche Konzeption

Zentrales Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung des bestehenden Gewerbebetriebes der Fa. Woll Maschinenbau GmbH innerhalb des Plangebietes.

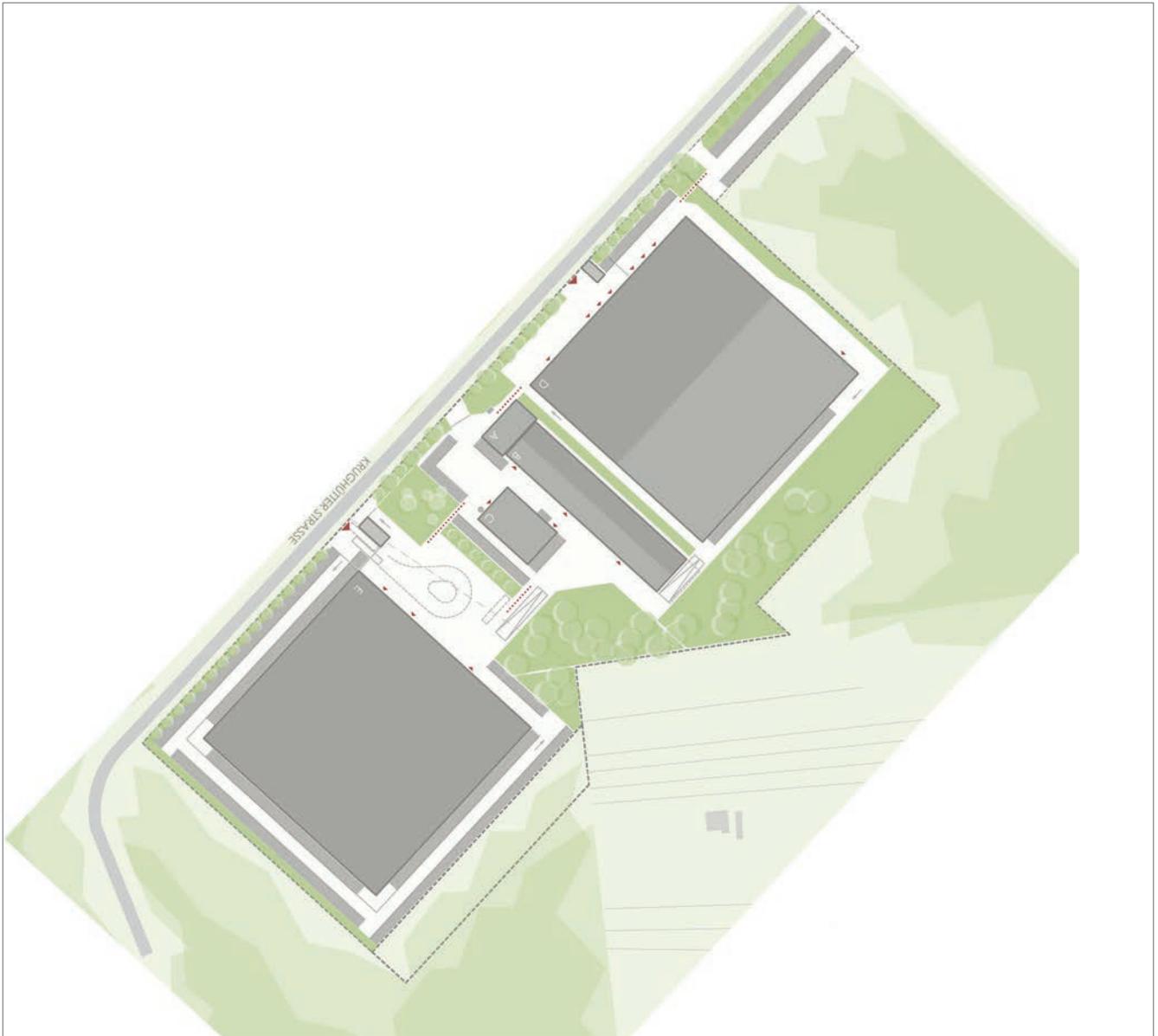
Geplant ist die Errichtung einer weiteren Montagehalle südlich des bisherigen Betriebes entlang der Krughütter Straße. Zudem sollen rund um den Hallenneubau zusätzliche Stellplätze für Mitarbeiter entstehen. Die damit einhergehende Umfahrung des Neubaus soll zum einen dazu dienen zusätzlichen Lieferverkehr auf dem Grund-



Ausschnitt Versickerungseignung; Quelle: LVGL, Geoportal Saarland, Stand: 22.03.2019, Bearbeitung: Kernplan

stück zu organisieren und zum anderen als Anleiterfläche im Brandfall fungieren.

Die verkehrliche Erschließung wird wie bisher über die Krughütter Straße erfolgen. Aufgrund des geplanten Hallenneubaus wird eine weitere Werkszufahrt von der Krughütter Straße aus benötigt. Eine detaillierte Erschließungsplanung wird derzeit erstellt und im weiteren Verfahren in den Bebauungsplan eingestellt.



Städtebauliches Konzept, ohne Maßstab; Quelle: Brünjes Architekten, Saarbrücken, Stand: 10/2018

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

Kriterium	Beschreibung
Landesentwicklungsplan (Siedlung und Umwelt)	
zentralörtliche Funktion	Gersweiler ist Teil des Stadtbezirks Saarbrücken-West des Oberzentrums Saarbücken
Vorranggebiete	nicht betroffen
zu beachtende Ziele und Grundsätze	<ul style="list-style-type: none"> nördlicher Bereich nachrichtlich übernommene Siedlungsfläche überwiegend Gewerbe (entspricht dem Planvorhaben) und Waldfläche (Z 12) Die dort vorhandenen Wohn- und Arbeitsstätten, zentrale Einrichtungen der Daseinsvorsorge, öffentliche und private Dienstleistungen sowie sonstigen Infrastruktureinrichtungen sollen an die aktuellen Rahmenbedingungen angepasst und - soweit möglich - in ihrem Bestand dauerhaft gesichert werden: erfüllt (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 keine Restriktionen für das Vorhaben
Landschaftsprogramm	<ul style="list-style-type: none"> Die Erweiterungsfläche ist als Stadtwald im Verdichtungsraum im Landschaftsprogramm des Saarlandes (Juni 2009) dargestellt Als Entwicklungsziel für die Erweiterungsfläche ist die Sicherung (historisch) alter Waldstandorte aufgeführt
Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange	
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	nicht betroffen
Regionalpark	Lage im Regionalpark Saar, aber nicht innerhalb eines der Projekträume; Regionalparks sind rein informelle Instrumente ohne restriktive Wirkungen
Sonstige Schutzgebiete: Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Naturparks, Nationalparks, Biosphärenreservate	nicht direkt betroffen; ca. 200 m westlich befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Aschbachtal“ (L 5 08 06)
Denkmäler / Naturdenkmäler / archäologisch bedeutende Landschaften nach § 6 SDSchG oder in amtlichen Karten verzeichnete Gebiete	nicht betroffen
Geschützter unzerschnittener Raum nach § 6 Abs. 1 SNG	nicht betroffen
Informelle Fachplanungen	<p>Auf der Grundlage der vorliegenden Geofachdaten (Quelle: Geoportal Saarland) bestehen keine Hinweise auf das Vorkommen wertgebender Biotoptypen bzw. von Arten innerhalb des Geltungsbereiches:</p> <ul style="list-style-type: none"> keine Fundorte gem. ABDS (Arten- und Biotopschutzdaten 2013 Saarland, Stand März 2019) keine Arten oder Flächen des Arten- und Biotopschutzprogramms (ABSP) betroffen; auch keine Nachweise synanthroper streng geschützter Arten im Umfeld keine n. § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotope im Umfeld keine Lebensraumtypen n. Anh. 1, FFH-Richtlinie betroffen

Kriterium	Beschreibung
Hochwasserschutz / Starkregen	Hinsichtlich der klimatischen Veränderungen ist darauf zu achten, dass die Oberflächenabflüsse aufgrund von Starkregeneignissen einem kontrollierten Abfluss zugeführt werden. Den umliegenden Anliegern darf kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Hierfür sind bei der Oberflächenplanung vorsorglich entsprechende Maßnahmen vorzusehen. Besondere Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen sind während der Baudurchführung und bis hin zur endgültigen Begrünung und Grundstücksgestaltung durch die Grundstückseigentümer zu bedenken.
Allgemeiner Artenschutz	
Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen (§ 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG)	Im Rahmen der Planung sind Gehölzstrukturen betroffen. Zum Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen ist die gesetzliche Rodungszeit vom 01. Oktober bis 28. Februar einzuhalten.
Besonderer Artenschutz (§§ 19 und 44 des BNatSchG)	
Störung oder Schädigung besonders geschützter Arten bzw. natürlicher Lebensräume nach USchadG, Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG	wird im weiteren Verfahren ergänzt
Geltendes Planungsrecht	
Flächennutzungsplan	<p>Der Flächennutzungsplan des Regionalverbandes Saarbrücken stellt für die Fläche des bereits bestehenden Betriebs gewerbliche Baufläche dar. Für den Rest der Fläche, auf dem das neue Gebäude entstehen soll, ist Wald sowie eine Fläche über ehemaligem tagenahem Bergbau dargestellt. Der Flächennutzungsplan muss daher im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB durch den Regionalverband Saarbrücken geändert werden.</p> 
Bebauungsplan	liegt nicht vor, aktuell nach den Vorgaben des § 35 BauGB zu beurteilen
Sonstiges	
Altlast	Innerhalb des Plangebietes befindet sich die teilsanierte Altlast SB 20977 „Betriebstankstelle Karstadt AG“.

Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte

Art der baulichen Nutzung

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-14 BauNVO

Gewerbegebiet GE

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 8 BauNVO

Als Art der baulichen Nutzung wird 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.

Der Begriff der Tankstelle ist im vorliegenden Fall im bauplanungsrechtlichen Sinne zu verstehen. „Seit jeher wird unter dem Begriff der ‚Tankstelle‘ aber die Bedienung der Treibstoffzapfsäulen und der kleine Kundendienst (Wagenwaschen und Wagenpflege mit der Behebung kleiner Mängel und ‚Pannen‘) verstanden“ (Quelle: Fickert/Fieseler: Kommentar zur Baunutzungsverordnung, 11. Auflage, § 2, Rn. 23). Betriebs-tankstellen (=> nicht öffentlich zugänglich und nicht kommerziell) zur Betankung von Betriebsfahrzeugen fallen unterdessen nicht unter den Begriff der oben definierten ‚Tankstelle‘.

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. Diese sind auch heute schon vorhanden.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten und Einzelhandel sind ausgeschlossen, da auch hier kein städtebauliches Erfordernis besteht bei der Erweiterung der Firma Woll Maschinenbau und die Eignung des Standortes für derartige Einrichtungen fragwürdig erscheint.

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 an dem Bestand der Hallen und des Verwaltungsgebäudes (Gebäudehöhe Bestand ca. 17 m). Unabhängig der Topografie wird diese Höhe auch auf die Neuplanung übertragen. Aufgrund der topografischen Verhältnisse wird das Plangebiet durch eine Perlschnur in Teil-

bereiche getrennt und die Höhe der Topografie folgend unterschiedlich festgesetzt. Zusätzlich zu den üblichen Gebäudeoberkanten werden somit hier noch Kranaufbauten ermöglicht.

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.

In Anbetracht der bestehenden enormen Gebäudevolumina auf dem Betriebsgelände ist das Plangebiet bereits vorbelastet. Somit ist nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung des Stadt- und Landschaftsbildes durch neue Baukörper auszugehen.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 1 BauNVO ist eine Verhältniszahl, die angibt,



Ausschnitt der Planzeichnung des Bebauungsplanes, ohne Maßstab; Quelle: Kernplan

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 der Obergrenze für Gewerbegebiete. Der Grundstücksfläche sind Flächenanteile an privaten Grünflächen hinzuzurechnen.

Für Nebenanlagen, Stellplätze etc. besteht gemäß BauNVO eine Überschreitungsmöglichkeit.

Die Grundflächenzahl darf gemäß BauNVO durch die Grundflächen von Stellplätzen im Sinne des § 14 BauNVO überschritten werden. „Nicht im Sinne von § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 gesondert mitzurechnen sind unterhalb der Geländeoberfläche und unter der Hauptanlage errichtete Garagen in den Grenzen der Grundfläche der Hauptanlage. In diesen Fällen ist maßgeblich die Grundfläche der Hauptanlage nach § 19 Abs. 2.“ (Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger (Hrsg.) (2013): Baugesetzbuch, 109. Ergänzungslieferung 2013, § 19 BauNVO)

Mit der Möglichkeit der Überschreitung wird dem Bedarf des bestehenden Gewerbebetriebes Rechnung getragen, die erforderlichen Stellplatzflächen bereit zu stellen. Somit wird die derzeitige Bestandsnutzung inkl. des Erweiterungsbaus samt zugehöriger Stellplatzflächen planungsrechtlich gesichert. Die Stellplatzflächen befinden sich im Bereich der Feuerwehrumfahrt, sodass auch eine anderweitige Unterbringung die Versiegelung nicht reduzieren würde.

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 50m eröffnet ein hohes Maß an Flexibilität bei der Bemessung des Baukörpers und ermöglicht eine zweckmäßige Nutzung des Baugebietes. Das entspricht auch der im ge-

werblichen Bereich üblichen Hallenbauweise und dem Bestand.

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 den geplanten Gewerbehallen.

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, Stickstofftankanlage, Rampenanbindungen, 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.

Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Die Festsetzung von Stellplatzflächen 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.

Darüber hinaus ermöglicht die Festsetzung die Unterbringung weiterer Anlagen und Einrichtungen (z.B. Stickstofftankanlage, Rampenanbindungen, Lagerflächen und Wege), die für den ordnungsgemäßen Betriebsablauf erforderlich sind.

Öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegleitgrün

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Der Bereich der Krughütter Straße wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche gem. dem Bestand in den Bebauungsplan übernommen. Mit der Festsetzung wird sichergestellt, dass die im Rahmen der Realisierung des Planvorhabens notwendigen verkehrsplanerischen Maßnahmen im Straßenraum der Krughütter Straße umgesetzt werden können.

Anschluss an Verkehrsflächen; hier: Ein- und Ausfahrtbereiche

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 gesichert werden und nicht ohne Weiteres eine Zufahrt an anderer Stelle hergestellt werden kann.

Hierüber wird insbesondere gewährleistet, dass der Verkehrsfluss der Krughütter Straße nicht negativ beeinträchtigt wird.

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; hier: Fuß- und Radweg

Gem. § 9 Abs. Nr. 11 BauGB

Der Bereich des bestehenden Fuß- und Radweges zwischen Krughütter Straße und Friedhofsweg, welcher sich innerhalb des Plangebietes befindet, wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Mit der Festsetzung wird Erhalt des Weges langfristig sichergestellt und die Erreichbarkeit der Krughütter Straße für Fußgänger und Radfahrer, die den Fuß- und Radweg nutzen gewährleistet.

Unterirdische Versorgungsleitungen; hier: Gashochdruck / Strom / Gas / Wasser

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Durch das Plangebiet verlaufen unterirdische Versorgungsleitungen. 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 Versorgungsträgern abgestimmt werden.

Private Grünflächen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die Festsetzung der privaten Grünflächen dient der Eingrünung der Stellplatzfläche des Gewerbegebietes, gewährleistet eine attraktive Gestaltung des Plangebietes und stellt den ökologisch hochwertigen Bestand im östlichen Bereich des Plangebietes sicher.

wird im weiteren Verfahren ergänzt

Öffentliche Grünflächen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die Festsetzung der öffentlichen Grünflächen stellt den Erhalt des aktuellen Bestandes sicher.

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

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Zur Verminderung- und Vorbeugung negativer Umweltauswirkungen des Planvorhabens werden Maßnahmen zum Schutz des ökologisch hochwertigen Bestands im Projektgebiet getroffen.

wird im weiteren Verfahren ergänzt

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 Versorgungsträger zu belasten ist. Dies gewährleistet sowohl den reibungslosen Betrieb sowie die Instandhaltung der bestehenden Leitungen durch die Versorgungsträger.

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

wird im weiteren Verfahren ergänzt

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Die Festsetzung von Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen garantiert eine strukturreiche und optisch ansprechende Eingrünung des Gewerbebetriebes und gewährleistet einen Sichtschutz gegenüber der südöstlich angrenzenden Bebauung.

Durch die festgesetzten Anpflanzungsmaßnahmen wird der Eingriff in die Natur und Landschaft reduziert.

wird im weiteren Verfahren ergänzt

Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB

Die im Bereich des Waldparkplatzes bestehenden Bäume sind zum Erhalt gem. Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt vorgesehen. Somit wird gewährleistet, dass der schützenswerte Baumbestand, sofern es die Planung ermöglicht, in ihrem aktuellen Bestand gem. Baumschutzsatzung erhalten werden und andernfalls ein entsprechender Ausgleich erfolgt.

Kompensationsmaßnahmen

Gem. § 9 Abs. 1a BauGB

wird im weiteren Verfahren 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 Landeswassergesetz)

Die festgesetzten Maßnahmen der Abwasserbeseitigung dienen der ordnungsgemäßen Entwässerung aller Flächen innerhalb des Plangebietes. Die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist aufgrund der bestehenden Bebauung im Plangebiet bereits grundsätzlich vorhanden und weist noch Kapazitäten auf.

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. Diese Festsetzungen vermeiden gestalterische Negativwirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild. Das Vorhaben fügt sich mit den getroffenen Festsetzungen harmonisch in die Umgebung ein.

- Werbeanlagen werden nicht generell ausgeschlossen. Das Aufstellen von Werbeanlagen wird lediglich nach Art, 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.
- Dacheindeckung: Vermeidung gestalterischer Auswüchse durch grelle Farbtöne oder nicht stadtbildgerechte Materialien.
- Einhausung von Mülltonnen: Mülltonnen werden in den zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche orientierten Bereichen entweder in Schränken eingebaut oder sichtgeschützt aufgestellt. Dadurch soll vermieden werden, dass es zu nachteiligen Auswirkungen auf das Stadtbild kommt.

- Böschungen, Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützwände: Zur Realisierung des Planvorhabens sind Geländemodellierungen in Form von Böschungen, Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützwänden zulässig. Hierdurch wird gewährleistet, dass die bestehende Topografie keine negativen Auswirkungen auf das Planvorhaben haben wird.
- Einfriedungen: Als Sicherheitsvorkehrung gegen potenziellen Vandalismus und zum Schutz des Gewerbebetriebes.

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