



13.10.2020

## **BEGRÜNDUNG**

**zum Bebauungsplan Nr. 211.11.00 "Gewerbegebiet Krughütter Straße"  
im Stadtteil Gersweiler**

(Planungsstand: Satzung)



Verantwortliche Projektleiter:

Geschäftsführende Gesellschafter:

Dipl.-Ing. Hugo Kern  
Raum- und Umweltplaner

Dipl.-Ing. Sarah End  
Stadtplanerin AKS

Projektbearbeitung:  
Daniel Steffes M.A. Geograph

**Inhalt:**

<b><u>ENTWURF DER BEGRÜNDUNG .....</u></b>	<b><u>1</u></b>
<b><u>1 Planungsanlass und Ziele der Planung .....</u></b>	<b><u>3</u></b>
<b><u>2 Rahmenbedingungen .....</u></b>	<b><u>5</u></b>
2.1 Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	5
2.2 Nutzung des Plangebietes, Umgebungsnutzung und Eigentumsverhältnisse	6
2.3 Topografie des Plangebietes	6
2.4 Verkehrsanbindung	8
2.5 Ver- und Entsorgung	10
2.6 Erstelltes Fachgutachten	12
2.7 Berücksichtigung von Standortalternativen	16
2.8 Übergeordnete Planungsvorgaben der Raumordnung und Landesplanung; naturschutzrechtliche Belange; geltendes Planungsrecht	19
<b><u>3 Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte .....</u></b>	<b><u>26</u></b>
3.1 Art der baulichen Nutzung	26
3.2 Maß der baulichen Nutzung	26
3.3 Bauweise	29
3.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	29
3.5 Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen	30
3.6 Öffentliche Straßenverkehrsfläche	30
3.7 Fläche für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung Elektrizität; hier: Trafostation	30
3.8 Unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen	31
3.9 Private Grünflächen	31
3.10 Wasserfläche	31
3.11 Flächen für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses; hier: Flächen für Anlagen zur Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers	31
3.12 Waldflächen	32
3.13 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	32
3.14 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (lr)	32
3.15 Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen (gr, fr)	33
3.16 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	33
3.17 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	33
3.18 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	33
3.19 Kompensationsmaßnahmen	34
3.20 Festsetzungen aufgrund landesrechtlicher Vorschriften (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. LBO und SWG)	34
<b><u>4 Auswirkungen der Planung, Abwägung .....</u></b>	<b><u>35</u></b>
4.1 Abwägung der öffentlichen und privaten Belange	35
4.2 Gewichtung des Abwägungsmaterials	39
4.3 Fazit	39

# 1 Planungsanlass 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. 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.

Aufgrund der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen, der fortgeschrittenen Detailplanung und der Ergebnisse der - dem Bebauungsplan zugrunde liegenden - Fachgutachten wurde der Geltungsbereich gegenüber dem Aufstellungsbeschluss modifiziert.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 11.05.2020 bis einschließlich 24.06.2020 statt.

In der Zwischenzeit wurde ein reduziertes städtebauliches Konzept für die Erweiterung der Firma Woll Maschinenbau GmbH erstellt, wodurch sich eine Verkleinerung der gewerblichen Baufläche ergibt und auf dessen Grundlage der mit dem Planvorhaben einhergehende Waldverlust um ca. 0,5 ha reduziert werden kann.

Außerdem wurde eine gewerbliche Baufläche zur Sicherstellung einer möglichen Anbindung des Plangebietes an einen möglichen 2. Bauabschnitt / weiterer gewerblicher Bauflächen im Bereich der ZKE-Kompostieranlage aufgenommen.

Durch die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 211.11.00 „Gewerbegebiet Krughütter Straße“ vorbereitete Erweiterung der Firma Woll Maschinenbau GmbH kommt es zu einem Waldverlust von 1,88 ha, der nicht innerhalb des ursprünglichen Geltungsbereiches des v.g. Bebauungsplanes ausgeglichen werden kann.

Innerhalb der Kompostieranlage des Zentralen Kommunalen Entsorgungsbetriebes (ZKE) im Stadtteil Gersweiler befindet sich in kurzer Entfernung zum Eingriffsgebiet eine Fläche, die sich sehr gut für die Entwicklung eines naturnahen, standorttypischen Laubwaldbestandes und somit für den Waldausgleich nach Landeswaldgesetz und den Funktionalausgleich für den Artenschutz eignen. Die betreffende Fläche wird als Teilbereich B in den v.g. Bebauungsplan aufgenommen.

Die ursprünglich im Bereich der Kompostieranlage des Zentralen Kommunalen Entsorgungsbetriebes (ZKE) vorgesehenen sonstigen Ausgleichsflächen für den Waldverlust (Teilbereich B) werden durch die zuvor genannte Reduzierung der Waldanspruchnahme analog verkleinert.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind dem beige-fügten Lageplan zu entnehmen. Er umfasst eine Fläche von ca. 7,03 ha, aufgeteilt in Teilbereich A mit ca. 6,6 ha und Teilbereich B mit ca. 4.280 m<sup>2</sup>.

Der Bebauungsplan Nr. 211.11.00 „Gewerbegebiet Krughütter Straße“ ersetzt inner-halb seines Teilbereiches B den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 211.05.00 „Zentralgärtnerei „Haferfeld““ von 1984.

Parallel zum Bebauungsplan ist gem. § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzu-führen. Der Umweltbericht ist gesonderter Bestandteil der Begründung.

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, Hugenottenstraße 58, 66333 Völklingen, beauftragt. Mit der Erstellung der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) ist die eco-rat - Umweltberatung / Freilandforschung, Auf Drei Eichen 3, 66679 Losheim am See, beauftragt.

Dem Bebauungsplan liegt das folgende Fachgutachten zugrunde:

- Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 211.11.00 „Gewerbege-biet Krughütter Straße“ im Stadtteil Gersweiler der Landeshauptstadt Saarbrü-cken; SGS-TÜV Saar GmbH, Sulzbach, Stand: 24.07.2020; Revision: A

Darüber hinaus liegt dem Bebauungsplan die folgende Konzeption zugrunde:

- Beschreibung der Konzeption von Oberflächenentwässerung und Verkehrsan-lagen; CP Beratende Ingenieure GmbH & Co. KG, Spiesen-Elversberg, Stand: 28.07.2020.

### Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan des Regionalverbandes Saarbrücken stellt für die Fläche des bereits bestehenden Betriebs gewerbliche Baufläche dar. Für den Rest des Teil-bereiches A, auf der die gewerbliche Baufläche erweitert werden soll, ist Wald sowie eine „Fläche über ehemaligem tagesnahem Bergbau“ dargestellt. Der Flächennut-zungsplan des Regionalverbandes Saarbrücken stellt für den Teilbereich B innerhalb der Kompostieranlage des Zentralen Kommunalen Entsorgungsbetriebes (ZKE) eine Sonderbaufläche dar.

Der Flächennutzungsplan muss daher für den Teilbereich A im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB durch den Regionalverband Saarbrücken geändert werden.

Die geringfügige Überplanung der Sonderbaufläche im Teilbereich B liegt im Entwick-lungsspielraum des Bebauungsplans gem. §8 Abs. 2 S. 1 BauGB und berührt nicht die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans. Der Flächennutzungsplan muss daher nicht parallel teilgeändert werden. Der Regionalverband ändert jedoch trotzdem die Darstellung ab.

## 2 Rahmenbedingungen

### 2.1 Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Teilbereich A des Plangebietes 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 Teilbereich B liegt innerhalb der Kompostieranlage des Zentralen Kommunalen Entsorgungsbetriebes im Stadtteil Gersweiler.



Orthofoto mit Teilbereich A (rote Balkenlinie) und Teilbereich B (weiße Balkenlinie); ohne Maßstab; Quelle: Geoportal Saarland; Bearbeitung: Kernplan

Der Teilbereich A wird wie folgt begrenzt:

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

Der Teilbereich B wird wie folgt begrenzt:

- im Norden, Osten, Süden und Westen durch Flächen der Kompostieranlage des Zentralen Kommunalen Entsorgungsbetriebes (ZKE).

Die genauen Grenzen der Teilgeltungsbereiche sind der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu entnehmen

## **2.2 Nutzung des Plangebietes, Umgebungsnutzung und Eigentumsverhältnisse**

Teilbereich A 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 angeschlossenen 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. 50m das Wohngebiet „Am Sportplatz“. In östlicher Richtung befindet sich hinter einem stellenweise sehr schmalen Waldsaum entlang des Friedhofswegs, in einer Entfernung von ca. 75m, eine gemischte Nutzung durch Wohngebäude, Reitsport, Gärtnerei mit - privaten Grün- bzw. Gartenflächen.

Teilbereich A 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.

Teilbereich B umfasst eine Fläche der Kompostieranlage, die aktuell zur Lagerung von Kompost genutzt wird.

Die Flächen befinden sich vollständig im Eigentum der Landeshauptstadt Saarbrücken.

## **2.3 Topografie des Plangebietes**

Teilbereich A 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.

Teilbereich B fällt der Topografie folgend von Südosten nach Nordwesten hin um ca. 10 m stetig ab.



**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**

## 2.4 Verkehrsanbindung

Teilbereich A 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.

„Im Zuge der geplanten Erweiterung wird eine neue Ein- und Ausfahrt an der Krughütter Straße angelegt sowohl für Mitarbeiter-PKW als auch für LKW. 2 Ein- und Ausfahrten existieren bereits im Bereich der vorhandenen Gewerbefläche GE 1 / GE 2.

Aus dem schalltechnischen Gutachten ergeben sich folgende Verkehrsfrequenzen (Auszug) für das gesamte Gewerbegebiet einschl. Erweiterung:

In der Nordostfassade der Halle sind mehrere große Toranlagen vorgesehen, über welche die in der Halle versandfertig montierten Anlagen zum Abtransport aus der Halle gebracht werden können. Die Anlieferung von Betriebsmitteln und Rohmaterial erfolgt über das östlich gelegene Rolltor in der Nordostfassade.

Die Anlieferung von Betriebsmitteln und Rohmaterial zu der neuen Montage- und Lagerhalle sowie der Abtransport von gefertigten Anlagen erfolgt nach Angaben des Auftraggebers maximal 2 bis 3 Mal pro Tag mit einem Lkw. Dabei fährt ein Lkw auf das Betriebsgelände, rangiert vor die Nordostfassade und wird dort mit einem Gabelstapler be- oder entladen. Für den innerbetrieblichen Transport von Betriebsmitteln zwischen den bestehenden Hallen und dem geplanten Neubau werden nach Angaben des Auftraggebers ebenfalls Gabelstapler eingesetzt.

Die Betriebszeit der Woll Maschinenbau GmbH liegt von Montag bis Freitag zwischen 6:00 und 19:00 Uhr.

Nach Angaben des Auftraggebers befahren in der Regel ca. 200 Mitarbeiter pro Tag das Betriebsgelände. Davon kommen maximal 10 Mitarbeiter im Zeitraum zwischen 5:30 und 6:00 Uhr, 140 Mitarbeiter zwischen 6:00 und 7:00 Uhr. Die übrigen 50 Mitarbeiter befahren das Betriebsgelände bis 9:00 Uhr. Ein Großteil der Mitarbeiter (ca. 150 Mitarbeiter) verlässt das Betriebsgelände wieder im Zeitraum zwischen 15:30 und 16:00 Uhr. Die restlichen Mitarbeiter verlassen das Betriebsgelände im Normalfall bis 19:00 Uhr.

**Quelle: Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 211.11.00 „Gewerbegebiet Krughütter Straße“ im Stadtteil Gersweiler der Landeshauptstadt Saarbrücken; SGS-TÜV Saar GmbH, Sulzbach, Stand: 24.07.2020, Revision A**

Das Verkehrsaufkommen insgesamt wird sich nur unwesentlich ändern, da die Maßnahme auf eine Verbesserung der Bestandssituation zielt. Derzeit befindet sich auf dem Gelände ein Maximum an Parkplätzen was die Flexibilität des internen Warenverkehrs und der Anlieferflächen stark einschränkt. Des Weiteren möchte man jedem Mitarbeiter einen Parkplatz zur Verfügung stellen und auch für Besucher ein erweitertes Angebot schaffen ohne Überlagerung mit Firmenfahrzeugen.

Die Parkplatzsituation stellt sich im Bestand und geplanter Erweiterung wie folgt dar:

<b>Bedarfsanalyse Stellplätze</b>	
<b>Status Quo</b>	
Vorh. Mitarbeiter	235
Vorh. Stellplätze Mitarbeiter	119
Fehlende Stellplätze Mitarbeiter	-116
Entfall Stellplätze Halle D	-21 durch Vergrößerung Rangierflächen
Entfall Stellplätze Halle C	-30 durch Verbindungsrampe zu Halle E
Stellplatzdefizit	-167 Gesamt
<b>Stellplätze Erweiterungsfläche Halle E</b>	
Stellplätze Mitarbeiter	167 aus Stellplatzdefizit
Besucher Stellplätze	20 in räumlicher Nähe zum neuen Pfortner
Firmenfahrzeuge	30 (ca. 50 % derzeitiger Bestand)
Summe Stellplätze	217
zusätzlicher Flächenaufschlag 10% für Überbreiten	22
<b>Grundlage zur Planung</b>	<b>239 Stellplätze - Normalbreite 2,50 m</b>

**Bedarfsanalyse Stellplätze; Quelle: CP Ingenieure; Stand: 28.07.2020**

Die bemessungsrelevanten LKW-Transporte (Sattelschlepper) sind aufgrund der Situation der Durchgängigkeit der öffentlichen Straßen nur aus der Richtung Klarenthal / Schöneck zu erwarten. Aus dieser Richtung wird eine einfache Einfahrt für Rechtsabbieger mit Aufstellfläche (90 Grad zur Straße) angelegt.

Für die Anmeldung bei der beschränkten Pforte wird eine LKW-Aufstellfläche geschaffen werden, damit ein einfahrender LKW die Krughütter Straße unmittelbar – auch im Falle einer Wartezeit – verlassen kann und keine Störung durch wartende LKW auf der Landstraße verursacht wird.

Bei dieser Ausführung ist eine deutliche Verbesserung des Ist-Zustandes gegeben, da die einfahrenden Sattelschlepper durch die verfügbare Aufstellfläche vor der Schranke auf dem Gewerbe-Grundstück halten können und somit keinerlei Störung auf der Krughütter Straße durch wartende LKW entsteht. Lediglich der Abbiegevorgang selbst ist im Verkehrsfluss der Landstraße leicht bemerkbar, was allerdings bei der ohnehin unmittelbar folgenden Ortseinfahrt (30 km/h) mit Sportplatz, Schule, Turnhalle und Anliegerverkehr unproblematisch ist, wenn nicht sogar förderlich.

PKW (Besucher, Fremdfirmen, Mitarbeiter) fahren sowohl als Linksabbieger (aus Gersweiler) wie auch als Rechtsabbieger in das Gelände. Die Verkehrsfrequenz wird sich gegenüber der heutigen Situation kaum nennenswert verändern bzw. dahingehend qualitativ positiv verändern, dass wildes Parken im Bereich der

gegenüberliegenden Sportanlagen mit (ungewollten) Mitarbeiterbewegungen über die Krughütter Straße nicht mehr stattfindet und generell eine gewisse Entzerrung des Verkehrs durch die zusätzliche neue Einfahrt gewährleistet ist.“

(Quelle: Beschreibung der Konzeption von Oberflächenentwässerung und Verkehrsanlagen; CP Beratende Ingenieure GmbH & Co. KG, Spiesen-Elversberg, Stand: 28.07.2020)

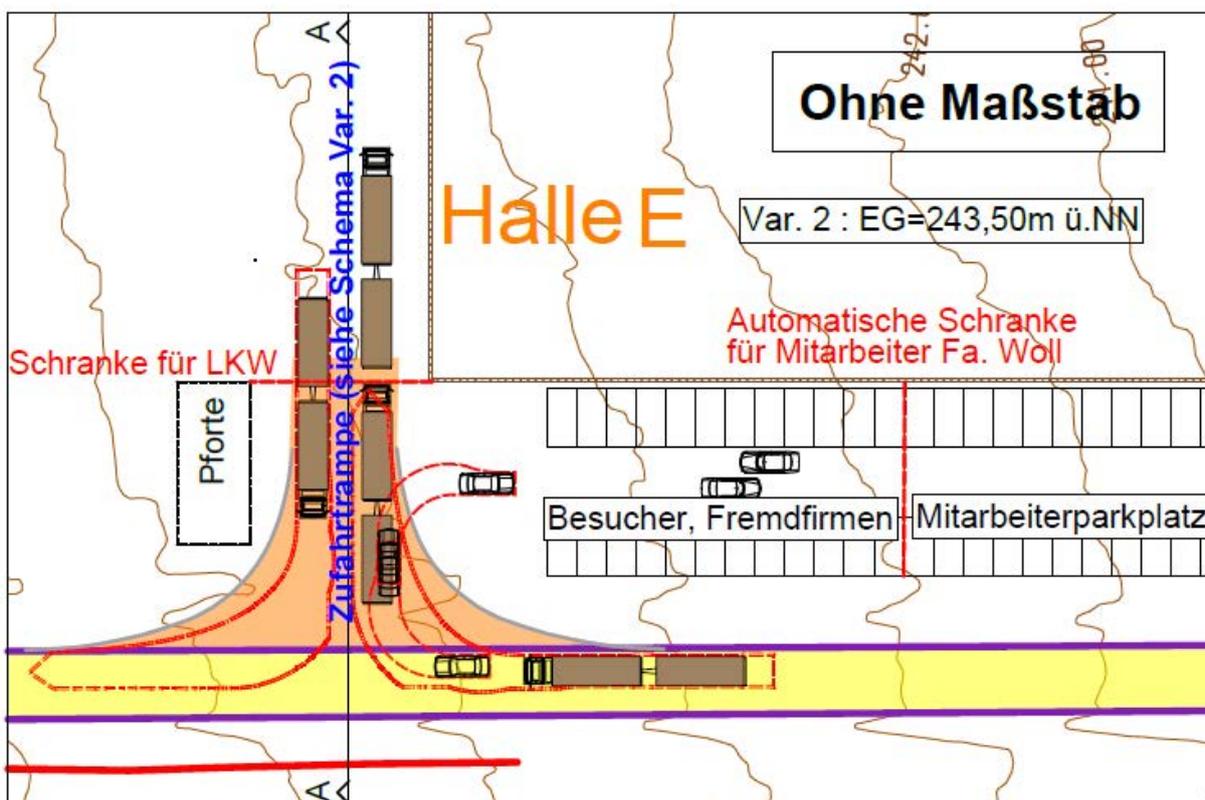
Weiterer öffentlicher Erschließungsanlagen bedarf es zur Realisierung der Planung nicht. Die übrige Erschließung ist intern zu organisieren.

## 2.5 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.

„Die bestehende Oberflächenentwässerung des bisher erschlossenen Grundstückes der Fa. Woll ist nach dem Bescheid des LUA vom 24.09.2013 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.

Die Konzeption der Zwischenspeicherung, Drosselung und breitflächigen Versickerung soll für die Entwässerung der geplanten Erweiterungsflächen sinngemäß umgesetzt werden. Die Grundsätze und Verfahren des Merkblattes DWA M153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) werden dabei angewendet.



Konzeptdarstellung der neuen Ein- /Ausfahrt Krughütter Straße im Bereich der Fläche GE 3; Quelle: CP Ingenieure; Stand: 28.07.2020

## Schmutzwasser

Lediglich das Schmutzwasser aus dem geplanten Neubau wird an den vorhandenen Mischwasserkanal in der Krughütter Straße angeschlossen.

## Regenwasser

Es wird kein Regenwasser der Erweiterung an den Mischwasserkanal angeschlossen.

Bezüglich der Versickerung wurde die Untergrundeignung im Rahmen der geologischen Untersuchungen nachgewiesen:

Die Gesamtanlage setzt sich zusammen aus einer Kombination von

- Kanälen (unter den genutzten Flächen, insbesondere Verkehrsflächen)
- Gräben (in Grünbereichen)
- naturnahen Speicher- und Versickerungsanlagen (z. B. Versickerungsmulde)
- durchlässigen Teilflächenbefestigungen (z. B. PKW-Stellplätze, Feuerwehrumfahrt)
- Gründach

Insgesamt wird die Flächenbefestigung bestmöglich wasserwirtschaftlich ausgeglichen, d. h. Oberflächenabflüsse auf das natürliche Maß der baulich unbeeinflussten Fläche begrenzt. Die Sicherheit von Unterliegern bzw. Nachbargrundstücken (z. B. Straße) oder Gewässern wird jederzeit gewährleistet durch Vermeidung von Vernässung o. ä. hydraulischen Mehrbelastungen (Ziel: schadlose Abflussführung der Restabflüsse bzw. Überlaufmengen).

Die vorgesehene abschließende offene Regenwasserversickerungsanlage wird amphibien-freundlich gestaltet, d. h. es werden Entleerungszeiten von weniger als 4 Tagen maßgebend, was aus wasserwirtschaftlicher Sicht ohnehin gewährleistet ist (Bereitstellung des Volumens für das nächste Regenereignis).

Nach der vorläufigen Bemessung ist von einem Volumen der Mulde von etwa 400 bis 500 m<sup>3</sup> bei ca. 1.000 m<sup>2</sup> Fläche auszugehen. Die Entleerungszeit der Anlage wird nach DWA - A 138 unter 24 Stunden liegen.

Die Überlaufabflüsse werden breitflächig verteilt und schadlos abgeführt.

Die Landstraße wird insofern nicht überflutet, da der begleitende Graben auch auf dieses (natürliche) Einzugsgebiet ausgelegt ist und hydraulisch entsprechend leistungsfähig ist bzw. auch andere Fließrichtungen eingeschlagen werden.

Gegebenenfalls notwendige Behandlungsstufen werden über M153 nachgewiesen. In Anlehnung an die Erfahrung mit der bestehenden Entwässerungskonzeption ist die Versickerung über die belebte Bodenzone der Mulde dafür ausreichend.“

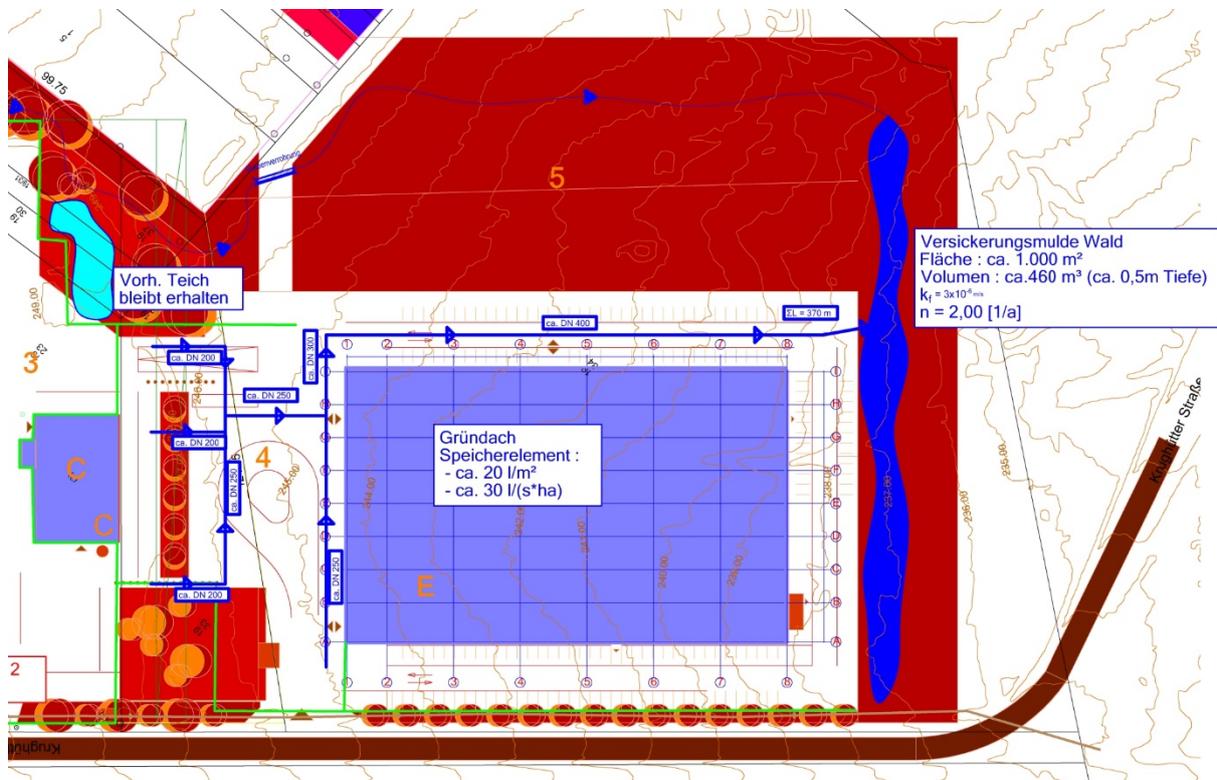
(Quelle: Beschreibung der Konzeption von Oberflächenentwässerung und Verkehrsanlagen; CP Beratende Ingenieure GmbH & Co. KG, Spiesen-Elversberg, Stand: 28.07.2020)

Die Entwässerung des Plangebiets soll also im Trennsystem erfolgen.

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

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

Für die Versickerung ist eine Erlaubnis im vereinfachten Verfahren nach § 19b SWG beim LUA zu beantragen.



Konzept der Oberflächenentwässerung; ohne Maßstab; Quelle: CP Ingenieure; Stand: 28.07.2020

## 2.6 Erstelltes Fachgutachten

Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 211.11.00 „Gewerbegebiet Krughütter Straße“ im Stadtteil Gersweiler der Landeshauptstadt Saarbrücken (SGS-TÜV Saar GmbH, Sulzbach, Stand: 24.07.2020, Revision A)

„Die SGS-TÜV Saar GmbH wurde von der Woll Maschinenbau GmbH mit Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens zum Bebauungsplan Nr. 211.11.00 „Gewerbegebiet Krughütter Straße“ beauftragt. Darin sollte in einem ersten Schritt eine Geräuschkontingentierung für die Gewerbeflächen durchgeführt werden. Die zulässigen Emissionskontingente  $L_{EK}$  sollen nach den Vorgaben der DIN 45691 ermittelt werden. Des Weiteren sollen textliche Festsetzungen getroffen werden, die mit in den Bebauungsplan aufgenommen werden können.

In einem zweiten Schritt sollten die von der geplanten Erweiterung der Woll Maschinenbau GmbH ausgehenden Geräuschemissionen und -immissionen ermittelt und mit den sich aus der Geräuschkontingentierung ergebenden zulässigen Geräuschimmissionen verglichen werden.

## **Beschreibung des Untersuchungsgebietes**

Die dem Plangebiet nächstgelegene Wohnbebauung befindet sich im Nordosten in einer Entfernung von ca. 50 m zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes in der Straße Am Sportplatz sowie im Süden in einer Entfernung zum Geltungsbereich von ca. 75 m im Friedhofsweg.

Weitere Wohnbebauung befindet sich weiter südlich in einer Entfernung zum Plangebiet von ca. 340 m in der Straße Am Sprinkshaus sowie im Südwesten in einer Entfernung von ca. 360 m in der Straße Am Ziegelhof.

In der näheren Umgebung im Südosten des Betriebsgeländes befinden sich die Reit-sportanlage Im Haferfeld, die Kompostieranlage Gersweiler des ZKE und die Stadt-gärtnerei und Baumschule Saarbrücken.

Das Gelände fällt im Untersuchungsbereich von Nordosten nach Südwesten ab.

Der nordöstliche Bereich des Betriebsgeländes der Woll Maschinenbau GmbH mit dem Gebäude D liegt auf einem Höhenniveau von ca. 251 m ü. NN. Die Betriebsge-bäude A bis C befinden sich auf einer Geländehöhe von ca. 248 m ü. NN. Das Gelände der geplanten Erweiterung liegt auf einer Höhe von 244 bis 241 m ü. NN.

Die nächstgelegene Wohnbebauung in der Straße Am Sportplatz nordöstlich der Woll Maschinenbau GmbH liegt auf einer Höhe von ca. 260 m ü. NN. Das Gelände fällt südwestlich des Betriebsgeländes bis auf ca. 227 m ü. NN im Bereich der nächstgele-genen Wohnbebauung in der Straße Am Ziegelhof ab.

## **Immissionsorte und zulässige Geräuschimmissionen**

Das nächstgelegene maßgebende Wohnhaus befindet sich nordöstlich in einer Ent-fernung zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes von ca. 50 m in der Straße Am Sportplatz 22. Als weitere Immissionsorte wurden das zum Wohnen genutzte Gebäude im Friedhofsweg 10 ca. 75 m südöstlich, das Wohnhaus Am Sprinkshaus 10a ca. 340 m südlich und das Wohnhaus Am Ziegelhof 5 ca. 360 m westlich des Geltungsberei-ches berücksichtigt.

Die nächstgelegene Wohnbebauung in der Straße Am Sportplatz befindet sich nach Auskunft des Stadtplanungsamtes Saarbrücken im Geltungsbereich des rechtskräfti-gen Bebauungsplanes Nr. 211.01.00 „Gelände am Sportplatz“ der für den entspre-chenen Bereich ein reines Wohngebiet (WR) festsetzt. Für die Beurteilung der Ge-räuschimmissionen an dem maßgebenden Immissionsort in der Straße Am Sportplatz wurden daher die nach TA Lärm in reinen Wohngebieten geltenden Immissionsricht-werte herangezogen.

Der Bereich der Wohnnutzung im Friedhofsweg 10 befindet sich im Außenbereich. Zur Beurteilung der Geräuschimmissionen an Immissionsorten in nicht überplanten Au-ßenbereichen können die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete (MI) her-angezogen werden. Für die Beurteilung der Geräuschimmissionen an dem Immission-sort im Friedhofsweg 10 wurden daher die nach TA Lärm in Mischgebieten geltenden Immissionsrichtwerte herangezogen.

Für die weiter südlich und westlich gelegenen Bereiche mit Wohnnutzungen in den Straßen Am Sprinkshaus und Am Ziegelhof bestehen nach Angaben des Stadtpla-nungsamtes Saarbrücken keine rechtskräftigen Bebauungspläne.

Im Flächennutzungsplan des Regionalverbandes Saarbrücken sind die entsprechenden Bereiche der nächstgelegenen Wohngebäude in der Straße Am Sprinkshaus südlich und Am Ziegelhof westlich des Plangebietes als zum Wohnen genutzte Fläche dargestellt. Für die maßgeblichen Immissionsorte in den genannten Straßen wurden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete (WA) angesetzt.

In der aufgeführten Tabelle sind zusammenfassend die für die Geräuschkontingentierung der Gewerbeflächen des Bebauungsplanes Nr. 211.11.00 „Gewerbegebiet Krughütter Straße“ der Landeshauptstadt Saarbrücken an den maßgeblichen Immissionsorten zulässigen Geräuschimmissionen tagsüber und nachts aufgeführt. Die Höhe der Immissionsorte über Boden sowie der geringste Abstand zum Geltungsbereich sind ebenfalls angegeben.

Immissionsort		Höhe über Boden m	Abstand zum Geltungsbereich ca. m	Zulässige Geräuschimmissionen in dB(A) für das geplante Gewerbegebiet	
Nr.	Bezeichnung			tags	nachts
1	Friedhofweg 10	1,8	75	60	45
2	Am Sportplatz 28	4,6	50	50	35
3	Am Sprinkshaus 10a	5,6	340	55	40
4	Am Ziegelhof 5a	5,6	360	55	40

**Geräuschkontingentierung der Gewerbeflächen; Quelle: SGS-TÜV Saar GmbH, Sulzbach, Stand: 24.07.2020, Revision A**

### **Ermittlung der Emissionskontingente $L_{EK}$**

Das in der DIN 45691 beschriebene Verfahren dient dazu, die Geräuschemissionen von geplanten Gewerbeflächen so zu begrenzen, dass die an den Immissionsorten nach TA Lärm zulässigen Geräuschimmissionen nicht überschritten werden. Da sich die Emissionskontingente auf die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes beziehen, können diese in dem Bebauungsplan festgesetzt werden. Die nach DIN 45691 ermittelten Emissionskontingente werden bei der Planung und Umsetzung von konkreten Vorhaben dazu verwendet, die für eine bestimmte Teilfläche zulässigen Geräuschimmissionen zu ermitteln. Das bedeutet, dass bei einer entsprechenden, auf die Belange des Schallschutzes abgestimmten Planung auch höhere Geräuschemissionen auf den Teilflächen möglich sind, als nach der DIN 45691 berechnet. Maßgeblich bei der Planung und Umsetzung von konkreten Vorhaben ist die Einhaltung der sich aus den festgesetzten Emissionskontingenten ergebenden zulässigen Geräuschimmissionen.

In der aufgeführten Tabelle sind die für die drei Teilflächen GE 1 bis GE 3 des Bebauungsplangebietes ermittelten Emissionskontingente  $L_{EK}$  sowie die sich aus den Emissionskontingenten  $L_{EK}$  und der Größe der Fläche ergebenden Schalleistungspegel  $L_{WA}$  für die Beurteilungszeiträume Tag und Nacht aufgeführt:

Teilfläche		L <sub>EK</sub> in dB(A) je m <sup>2</sup>		Schallleistungspegel L <sub>WA</sub> in dB(A)	
Nr.	Größe [m <sup>2</sup> ]	tags	nachts	tags	nachts
GE 1	ca. 19.940	60	45	103,0	88,0
GE 2	ca. 6.880	62	47	100,3	85,3
GE 3	ca. 18.400	65	50	107,6	92,6

Emissionskontingente LEK sowie die sich aus den Emissionskontingenten LEK und der Größe der Fläche ergebenden Schallleistungspegel L<sub>WA</sub> für die Beurteilungszeiträume Tag und Nacht; Quelle: SGS-TÜV Saar GmbH, Sulzbach, Stand: 24.07.2020, Revision A

### Ermittlung der Zusatzkontingente L<sub>EK,zus</sub>

In den aufgeführten Tabellen werden die sich aus den Schallleistungspegeln der geplanten Flächen unter Abzug von A<sub>div</sub> ergeben Gesamtimmissionspegel der drei geplanten Teilflächen den an den untersuchten Immissionsorten tagsüber und nachts für die Kontingentierung der vorliegenden Untersuchung zulässigen Werten gegenübergestellt. Die sich an den Immissionsorten ergebende, auf ganze dB abgerundete Differenz wird ebenfalls dargestellt.

Immissionsort		Immissionspegel durch die Kontingentierung	tagsüber zulässiger Immissionswert	Differenz in dB
Nr.	Bezeichnung			
1	Friedhofweg 10	53,9	60	6
2	Am Sportplatz 28	50,0	50	0
3	Am Sprinkshaus 10a	45,6	55	9
4	Am Ziegelhof 5a	45,3	55	9

Gesamtimmissionspegel der drei geplanten Teilflächen den an den untersuchten Immissionsorten tagsüber; Quelle: SGS-TÜV Saar GmbH, Sulzbach, Stand: 24.07.2020, Revision A

Immissionsort		Immissionspegel durch die Kontingentierung	nachts zulässiger Immissionswert	Differenz in dB
Nr.	Bezeichnung			
1	Friedhofweg 10	38,9	45	6
2	Am Sportplatz 28	35,0	35	0
3	Am Sprinkshaus 10a	30,6	40	9
4	Am Ziegelhof 5a	30,3	40	9

Gesamtimmissionspegel der drei geplanten Teilflächen den an den untersuchten Immissionsorten nachts; Quelle: SGS-TÜV Saar GmbH, Sulzbach, Stand: 24.07.2020, Revision A

Nach Anhang A der DIN 45691 können für Immissionsorte, an denen die Immissionspegel durch die Zusatzbelastung deutlich unterschritten werden, Zusatzkontingente L<sub>EK,zus</sub> berechnet werden. Die Zusatzkontingente ergeben sich aus der Differenz der zulässigen und der berechneten Immissionspegel am jeweiligen Immissionsort. Die Differenzen werden auf ganze dB abgerundet.

Richtungssektor	Anfangswinkel in Grad <sup>1)</sup>	Endwinkel in Grad <sup>1)</sup>	Zusatzkontingent L <sub>EK,zus</sub> in dB	
			tagsüber	nachts
A	340	80	0	0
B	80	170	6	6
C	170	340	9	9

<sup>1)</sup> Die Nordrichtung entspricht einem Winkel von 0° / 360°, Osten einem Winkel von 90°, Süden 180° und Westen 270°

**Richtungssektoren mit Anfangs- und Endwinkel in Grad sowie die für innerhalb der Richtungssektoren liegenden Immissionsorte tagsüber und nachts geltenden Zusatzkontingente (L<sub>EK,zus</sub>) in dB(A); Quelle: SGS-TÜV Saar GmbH, Sulzbach, Stand: 24.07.2020, Revision A**

In der vorliegenden Untersuchung wurden Zusatzkontingente nach Anhang A.2 der DIN 45619 für verschiedene Richtungssektoren ermittelt. Die Richtungssektoren wurden auf der Basis der Schutzbedürftigkeit der dem Plangebiet benachbarten Nutzungen (Festsetzungen Bebauungspläne und Einstufungen Flächennutzungspläne) sowie der Differenzen zwischen den sich durch die festgelegten Emissionskontingente L<sub>EK</sub> ergebenden Immissionspegeln und der für das Plangebiet ermittelten zulässigen Werte bestimmt. Insgesamt wurden drei Richtungssektoren festgelegt. Als Bezugspunkt der Richtungssektoren wurde der nördlichste Punkt auf der Baugrenze der Teilfläche GE 3 ausgewählt. Die Richtungssektoren mit Anfangs- und Endwinkel in Grad sowie die für innerhalb der Richtungssektoren liegenden Immissionsorte tagsüber und nachts geltenden Zusatzkontingente (L<sub>EK,zus</sub>) in dB(A) sind in der aufgeführten Tabelle aufgeführt.“

(Quelle: Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 211.11.00 „Gewerbegebiet Krughütter Straße“ im Stadtteil Gersweiler der Landeshauptstadt Saarbrücken; SGS-TÜV Saar GmbH, Sulzbach, Stand: 24.07.2020, Revision A)

## 2.7 Berücksichtigung von Standortalternativen

Es wurden die folgenden Standort- und Planungsalternativen untersucht und geprüft:

### 2.7.1 Beibehaltung des Status Quo

„Eine Kapazitätserweiterung ist für die Woll Maschinenbau GmbH aus wirtschaftlichen Gründen zwingend erforderlich. Zum Stand heute sind alle Arbeitsflächen in den Fertigungs- und Montagebereichen vollends ausgeschöpft. Zudem kommt, dass das bestehende Platzangebot für die bereits vorhandenen Mitarbeiter sehr gering ist. Es stehen weder dringend benötigte Arbeitsflächen für die Fertigung noch für die Montage zur Verfügung. Das Unternehmen ist an sein Kapazitätslimit gekommen und hat auf eigenem Gelände keine Ausweichflächen mehr, da bereits jeder Quadratmeter sinnvoll und optimal genutzt wird.

Auch ein Aufstocken zu einer zweistöckigen Produktionshalle ist auf Grund der Produkteigenschaften nicht möglich, da die hergestellten Produkte nicht selten Gewichte und Größen haben, welche für die vorhandenen statischen Gegebenheiten so nicht umsetzbar sind. Weiterhin würde eine Aufstockung der vorhandenen Gebäude eine sehr lange Stilllegung des kompletten Unternehmens bedeuten, was eine Schließung des Unternehmens nach sich ziehen würde.

Fazit: Ein Beibehalt des Status Quo muss daher ausgeschlossen werden.

### **2.7.2 Erweiterung in Richtung Nordosten, Südosten und Nordwesten**

Bei einer Erweiterung Richtung Nordosten käme es ebenfalls zu einem erheblichen Waldverlust, so dass die Nachteile des Wahlstandorts damit nicht aufgewogen werden könnten. Hinzu käme neben einem schlechteren Flächenzuschnitt vor allem das Heranrücken bis unmittelbar an die Wohnbebauung. Auch wenn die Betriebsgebäude sehr emissionsarm sind, wäre mit dem Verlust des Waldes als Pufferstreifen zwischen Wohnbebauung und Gewerbe eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch im Vergleich zum Status Quo verbunden. Diese Variante kann daher als nicht zielführend verworfen werden.

Bei einer Erweiterung Richtung Südosten wären nahezu ausschließlich Privatflächen Dritter betroffen. Darüber hinaus käme es ebenfalls zu einem Waldverlust. Aufgrund der fehlenden Verfügbarkeit ist diese Variante auszuschließen.

Eine Erweiterung Richtung Nordosten würde einen vergleichbaren Waldverlust wie die Wahlvariante nach sich ziehen, verbunden mit der Zerschneidung mehrerer Waldwege mit Funktionen für die Naherholung und einer erheblichen verkehrlichen Beeinträchtigung der Krughütterstraße durch das beständige Erfordernis einer Straßenquerung im laufenden Betrieb. Die Variante kann ausgeschlossen werden.

Fazit: innerhalb der Varianten einer Erweiterung räumlich angrenzend an den bestehenden Betrieb ist die Wahlvariante in Summe mit den geringsten Beeinträchtigungen verbunden.

### **2.7.3 Errichtung eines Zweitstandorts ohne räumlichen Zusammenhang zum bestehenden Betriebsgebäude**

Die Errichtung eines Zweitstandorts an anderer Stelle hätte weitreichende Folgen für den Betrieb und die Umwelt, da die Konstruktionsteile meist mehrfach zwischen den einzelnen Produktionshallen wechseln und daher hin und her transportiert werden müssen. Folgen wären z.B. Pendeln zwischen den Standorten (überwiegend mit Schwerlastverkehr und/oder LKW), erhebliche Verringerung der Rentabilität und Effizienz, sehr hohes Verkehrsaufkommen zwischen den Standorten; verkehrsbedingte Zunahme von Lärm, Schadstoffausstoß und Verbrauch fossiler Energieträger.

Eine Anlage, welche sich im Halbfertigzustand befindet, wird in den meisten Fällen mehrere Tonnen an Gewicht haben, beinhaltet sensible Technik und Sensoren, was einen längeren Transport unmöglich macht. Mithilfe von Pendelverkehr die Halbfertigerzeugnisse zu transportieren bedeutet außerdem nicht nur eine erhebliche Mehrbelastung für die Umwelt durch zusätzliche LKW - Transporte, auch die Kosten für diese Transporte stehen in keinem Verhältnis zur aktuellen Planung. Weiterhin müssen diese Produkte in Gänze am Montagestandort aufgebaut und getestet werden, bevor diese transportfähig verpackt werden können. Würde man diese Kosten dann auf die Produkte umlegen müssen, wäre das Unternehmen im Wettbewerb zu teuer und würde dadurch Aufträge verlieren. Zusätzlich ist neben dem Transport auch ein erhöhter Personalbedarf zu beachten (zusätzliche Logistik, zusätzliche Pforten, zusätzliche Einbindung in vorhandene IT - Strukturen, Aufbau eines zweiten Werkzeuglagers etc.). Auch diese Kosten müssten umgelegt werden und machen die hergestellten Produkte nicht mehr für Kunden attraktiv.

#### **2.7.4 Vollständige Verlagerung des Betriebsstandorts**

Die Kosten für eine komplette Verlagerung eines seit 1976 gewachsenen Unternehmens wie der Unternehmung Woll Maschinenbau GmbH sind finanziell nicht tragbar. Am Standort wurden bis heute bereits mehrere Millionen in die Industriebranche eines ehemaligen Lagers der Karstadt AG investiert, das sich wie auch die anderen Immobilien, im Eigentum des Unternehmens befindet. An einem neuen Standort müsste nicht nur eine neue Halle geschaffen werden, sondern die bereits vorhandenen 3 Hallen komplett neu aufgebaut werden. Weiterhin ist das Unternehmen der größte Arbeitgeber in den angrenzenden Ortschaften, sowie auch einer der größten Arbeitgeber im Regionalverband. Die Woll Maschinenbau GmbH beschäftigt viele lokale Kleinunternehmer und bietet vielen Mitarbeitern aus der direkten Umgebung einen sicheren Arbeitsplatz. Zusätzlich würden Mitarbeiter, die sich gemäß des heutigen Zeitgeistes entschlossen haben, nahe am Arbeitsplatz zu wohnen und die Nutzung des Nahverkehrs (BUS), oder Fahrrad vorziehen, künftig mit eigenen KFZ zur Arbeit fahren, was nicht nur zwangsweise zu höheren Ausgaben der Mitarbeiter führt, sondern auch eine deutliche Umweltmehrbelastung darstellt.

Eine mögliche Nutzung von Industriebrachen birgt ein Risiko hinsichtlich unbekannter Altlasten und Kontaminierungen, mit heute bedenklichen Stoffen und Substanzen. Die Erfahrung zeigt hier, dass dies nur mit sehr umfangreichen Aufwendungen und Maßnahmen wieder in einen akzeptablen Zustand zurücksetzbar ist.

Fazit: Eine Verlagerung des Unternehmens mit einer Erweiterung ist kalkulatorisch nicht abbildbar und auch nicht finanzierbar. Die Kosten, mit der die Unternehmung Woll zu rechnen hätte um einen gleichartigen Betrieb an anderer Stelle zu errichten, hätte mit hoher Wahrscheinlichkeit eine Schließung der gesamten Unternehmung zur Folge, da dieser Aufwand auch bei solider Geschäftsführung nicht verkraftbar ist.

#### **2.7.5 Planungsvariante**

In intensiven Gesprächen mit der Landeshauptstadt Saarbrücken hat die Firma Woll Maschinenbau ihre Erweiterungsbedarf reduziert und auf gewerbliche Nutzflächen verzichtet, um einen höheren Anteil an Waldflächen erhalten zu können.

(Quelle: Bebauungsplan Nr. 211.11.00 „Gewerbegebiet Krughütter Straße“ im Stadtteil Gersweiler - Umweltbericht, Iföna GmbH Völklingen, Stand: 29.07.2020)

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

Kriterium	Beschreibung
<b>Landesentwicklungsplan (Umwelt)</b>	
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"> <li>• nördlicher Bereich des Teilbereiches A nachrichtlich übernommene Siedlungsfläche überwiegend Gewerbe (entspricht dem Planvorhaben) und Waldfläche</li> <li>• (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</li> <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 speziellen Ziele und Grundsätze für den Teilbereich B</li> <li>• keine Restriktionen für das Vorhaben</li> </ul>
<b>Landschaftsprogramm</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Erweiterungsfläche des Teilbereiches A ist als Stadtwald im Verdichtungsraum im Landschaftsprogramm des Saarlandes (Juni 2009) dargestellt</li> <li>• Als Entwicklungsziel für die Erweiterungsfläche des Teilbereiches A ist die Sicherung (historisch) alter Waldstandorte aufgeführt</li> </ul>
<b>Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange</b>	
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,	nicht direkt betroffen; ca. 200 m westlich des Teilbereiches A befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Aschbachtal“(L 5 08 06)

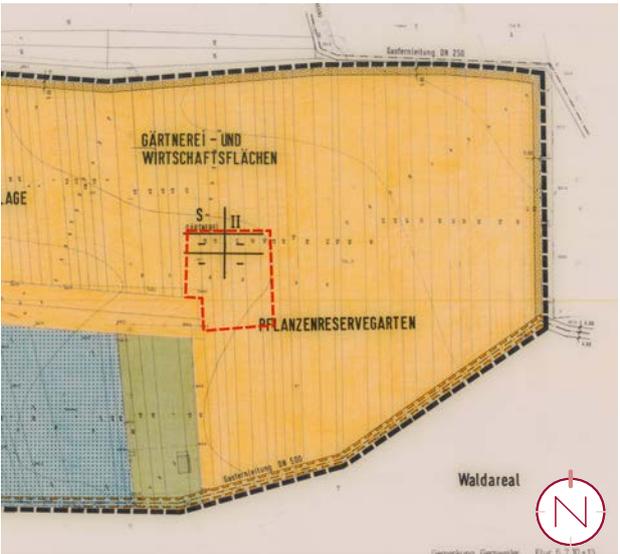
Kriterium	Beschreibung
Überschwemmungsgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Naturparks, Nationalparks, Biosphärenreservate	
Denkmäler / Naturdenkmäler / archäologisch bedeutende Landschaften nach § 6 SDSchG oder in amtlichen Karten verzeichnete Gebiete	nicht betroffen
Geschützter unzerschnittener Raum nach § 6 Abs. 1 SNG	nicht betroffen
Hochwasserschutz/Starkregen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die städtische Starkregen-Gefahrenkarte wird für die Betrachtung der Lastfälle außerhalb der Bemessung der Entwässerungsanlagen (No-tüberlaufszszenarien) beachtet hinsichtlich einer schadlosen Ableitung bzw. entsprechenden Beachtung der Fließwege bei der baulichen Gestaltung der Neubauten.</li> <li>• Die Starkregengefahrenkarte kann bei der ZKE eingesehen werden.</li> <li>• 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. Hierfür sind bei der Oberflächenplanung vorsorglich entsprechende Maßnahmen vorzusehen. Besondere Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen sind während der Bau-durchführung und bis hin zur endgültigen Begrü-nung und Grundstücksgestaltung durch die Grundstückseigentümer zu bedenken.</li> <li>• Die Regenwasserableitung erfolgt über Rück-haltebecken und Versickerungsmulden mit gedrosselter Ableitung (max. 25 l/s) in den südöst-lich gelegenen Wald.</li> <li>• Insbesondere ist abschließend parallel zur süd-östlichen Plangrenze eine Mulde am Tiefpunkt der Teilfläche GE 3 zwischen Bebauung und Plangrenze anzulegen, die Versickerung, Zwi-schenspeicherung, Abflusssrosselung und breit-flächigen, schadlosen Überlauf gewährleistet. Die Mulde ist über die gesamte Breite des Ge-werbegebietes anzulegen.</li> <li>• Die Volumen der Speicherbauwerke sind mit hydrologischen Modellen für mindestens 5-jähr-liche Überstausicherheit nachzuweisen.</li> <li>• Starkregenabflüsse aus dem natürlichen Ein-zugsbereich (östliche Seite) sind durch einen kaskadenartigen Graben mit parallel geführtem</li> </ul>

Kriterium	Beschreibung
	Schutzwall beim Eintritt in das Grundstück abzufangen und zur Regenwasserversickerungsmulde am Tiefpunkt der Fläche GE 3 abzuführen. Bei Herstellung von Geländeeinschnitten ist der Graben am Böschungskopf anzulegen.
<b>Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes nach Schutzgütern</b>	
Mensch	<p>Von den baulichen Anlagen (Gebäude, Stellplätze, etc.) selbst gehen keine Wirkungen aus, die zu einer Beeinträchtigung von Menschen, insbesondere der menschlichen Gesundheit führen können.</p> <p>Am südöstlichen Rand des Geländes verläuft innerhalb des Waldes ein nicht gewidmeter Fußweg mit Funktionen für die Naherholung. In diesem Bereich werden die Versickerungsmulden zur Niederschlagsentwässerung angelegt.</p> <p>Damit die Funktion für die Naherholung nicht beeinträchtigt wird, werden die Versickerungseinrichtungen so angelegt, dass die Fußwegeverbindung unbeeinträchtigt erhalten bleibt.</p>
Landschaftsbild / Ortsbild	<p>Durch Errichtung eines neuen Betriebsgebäudes mit angrenzender Nebenflächen kommt es zu einem Eingriff in das Landschaftsbild. Durch größtmöglichen Erhalt des angrenzenden Waldbestandes bis unmittelbar an die Stellplatzflächen heran, Neuentwicklung eines Waldsaumes nach Südosten, durch Anpflanzung einer Baumreihe entlang der Krughütter Straße und Erhalt von Grünflächen innerhalb des Geländes wird die Einsehbarkeit erheblich reduziert und das Gelände gut in das Ortsbild eingebunden.</p> <p>Der Eingriff wird deshalb aufgrund der Vorbelastung des Standorts durch den unmittelbar angrenzenden bestehenden Betriebsstandort und die geplante Eingrünung um das neue Gebäude herum als gering eingestuft.</p>
Klima / Lufthygiene	<p>Aufgrund der Lage in einem Ausgleichsraum mit mäßiger Kaltluftlieferung, die dem Relief folgend von Osten nach Westen abfließt, sind die Auswirkungen auf die größer räumigen Luftströmungen des Raumes vernachlässigbar. Mit dem Waldverlust ist allgemein ein Verlust von Funktionen für Kleinklima und Lufthygiene verbunden, d. h. kleinräumig ist innerhalb des Plangebiets mit der Umwandlung von Wald zu versiegelten Flächen eine Reduzierung von Verdunstung und Beschattung und damit eine lokale Zunahme von Erwärmung und Lufttrockenheit verbunden. Die Auswirkungen sind jedoch auf den Geltungsbereich selbst beschränkt und werden durch Gehölzerhalt- und Pflanzmaßnahmen und</p>

Kriterium	Beschreibung
	<p>besonders durch Festsetzung einer Dachbegrünung für das neue Gebäude vermindert. Durch die Neupflanzung von Laubwald u. a. neben der Kompostieranlage von Gersweiler werden die Funktionen des Waldes für das Klima langfristig in Ortsnähe wieder hergestellt.</p>
Geologie und Böden	<p>Durch die Erweiterung des Gewerbegebietes kommt es zu einer Neuversiegelung und damit einem vollständigen Verlust von Boden und Bodenfunktionen auf 1,92 ha. Die Neuversiegelung reduziert sich damit gegenüber der ersten Planung von 2,14 ha um 0,22 ha. Darüber hinaus gehende baubedingte Beeinträchtigungen werden durch Beachtung der DIN-Normen zum Bodenschutz DIN 18915, DIN 19639) vermieden.</p>
Wasser	<p>Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten. Oberflächennah anstehendes Grundwasser kommt nicht vor. Natürlicherweise ist das Plangebiet frei von dauerhaften Gewässern.</p>
Pflanzen / Biotope	<p>Der Großteil des Geltungsbereiches wird neben den bestehenden Gewerbeflächen von Buchenwald eingenommen. Darüber hinaus finden sich im Geltungsbereich kleinere Grünflächen, gemähte Randsäume, ein Garten mit einem Teich als zentralem Element sowie eine Baumreihe in Abgrenzung zur Krughütter Straße. Nach Bundesnaturschutzgesetz geschützte Biotope kommen im Plangebiet nicht vor.</p> <p>Durch Erweiterung der Betriebsfläche kam es bei der ersten Planung zum dauerhaften Verlust von bodensaurem Buchenwald auf einer Fläche von 2,4 ha. Durch Verkleinerung des geplanten Gebäudes und damit der gewerblichen Nutzflächen reduziert sich der Waldverlust um insgesamt 0,52 ha auf nun 1,88 ha.</p> <p>Der Verlust wird weiterhin durch Verzicht auf die Ausweisung eines nach Landeswaldgesetz erforderlichen Waldschutzstreifens auf dieses Maß größtmöglich reduziert. Der Eingriff in den Wald wird funktional durch Erstaufforstungen in Gersweiler und Alt-Saarbrücken und Umwandlung von Nadel- in Laub- und Mischwald in Gersweiler kompensiert. Der nicht funktional erforderliche Restausgleich des Vorhabens wird im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichs-Regelung durch Aufwertung eines Wiesenstandorts in Fremersdorf sowie durch Ankauf von Ökopunkten aus einer Ökokontomaßnahme erbracht.</p>

Kriterium	Beschreibung
Tiere	<p>Baubedingt sind Konflikte für Brutvögel und – potenziell – für die Haselmaus nicht auszuschließen. Eine Gefährdung von Brutvögeln und Haselmäusen wird durch Bauzeitenbegrenzungen vermieden. So werden Rodungs- und größerer Rückschnittarbeiten auf die Zeit zwischen 01.11. und 31.01. beschränkt. Zum vorsorglichen Schutz von ggf. vorhandenen Erdnestern der Haselmaus erfolgt das Fällen der Bäume bzw. das Freischneiden im Bereich von Flächen mit Verdacht auf Haselmäuse ohne den Einsatz von schwerem Gerät. Der innerhalb des B-Plangebietes gelegene Horstbaum des Mäusebussards bleibt dauerhaft erhalten. Der Horstbaum wird während der Bauphase im gesamten Kronenbereich mit Absperrband gekennzeichnet und vor Befahren (etwa bei der Herstellung von Versickerungsmulden) geschützt. Trotz des Erhalts des Horstbaums ist eine Wiederbesiedlung der Niststätte durch den Mäusebussard ungewiss (aufgrund der geringen Distanz zum neuen Gebäude und der dadurch bedingten Störungen), so dass für diesen weitergehende Ausgleichsmaßnahmen (Bereitstellung von Ersatzhorsten) ergriffen werden.</p> <p>Verschiedene besondere Habitatstrukturen innerhalb des Geltungsbereichs (Gartenteich, Alt- und Höhlenbäume, Horstbaum) werden gezielt erhalten und geschützt. Mögliche Störungen der Tierwelt, die mit der Anlage von Gebäuden und Nebenflächen zusammenhängen, wie Fallenwirkung für Amphibien, Kollision von Vögeln mit großen Glasflächen oder Störung von nachtaktiven Tieren durch Licht werden durch bauliche Vorgaben zur Ausgestaltung des Gebäudes vermieden.</p> <p>Der Habitatverlust für v. a. Fledermäuse und Vögel durch Verlust eines Buchenwaldes wird zum einen durch vorgezogene Maßnahmen zur Habitataufwertung im engeren Umfeld (Ausweisung von Biotopbaumgruppen, Aufhängen von Nistkästen, Anlage von Horstbäumen durch Anbringen von Nisthilfen für den Mäusebussard) kompensiert, zum anderen wird Laubwald als Biotoptyp und Lebensraum neu entwickelt (sowohl durch Erstaufforstung von Flächen in Gersweiler und Alt-Saarbrücken als auch vorgezogen durch Umwandlung von Nadel- in Laubwald oder Mischwald).</p>
Wald	<p>Durch Erweiterung der Betriebsfläche kommt es zum Verlust von bodensaurem Buchenwald auf einer Fläche von 1,88 ha. Der Verlust wurde zuvor durch</p>

Kriterium	Beschreibung
	<p>Verzicht auf die Ausweisung eines nach Landeswaldgesetz erforderlichen Waldschutzstreifens auf dieses Maß reduziert.</p> <p>Gemäß Landeswaldgesetz muss der Waldverlust durch Erstaufforstung im Verhältnis 1:1 ausgeglichen werden. Durch das Planvorhaben kommt es zu einem Verlust von ca. 1,88 ha Wald. Eine standortbezogene UVP-Vorprüfung für Erstaufforstungen, bei denen die einzelnen Teilflächen ohne Verbindung zueinander jeweils den Schwellwert nach UVPG von 2 ha unterschreiten, ist nicht erforderlich.</p>
ökologisches Defizit	<p>Bei Durchführung der vorliegenden Planung entsteht ein Ausgleichsdefizit von ca. 364.530 ÖW (= 386.930 ÖW abzgl. 22.400 ÖW Anrechnung Dachbegrünung) und ein Waldverlust von ca. 1,88 ha. Die einzelnen Kompensationsmaßnahmen können den Erläuterungen und Maßnahmenplänen des Umweltberichtes entnommen werden. Die Sicherung eines Teils des forstrechtlichen Ausgleichs erfolgt in Teilbereich B.</p>
<b>Geltendes Planungsrecht</b>	
Flächennutzungsplan	<p>Der Flächennutzungsplan des Regionalverbandes Saarbrücken stellt für die Fläche des bereits bestehenden Betriebs gewerbliche Baufläche dar. Für den Rest des Teilbereiches A, auf der die gewerbliche Baufläche erweitert werden soll, ist Wald sowie eine „Fläche über ehemaligem tagesnahem Bergbau“ dargestellt. Der Flächennutzungsplan des Regionalverbandes Saarbrücken stellt für den Teilbereich B innerhalb der Kompostieranlage des Zentralen Kommunalen Entsorgungsbetriebes (ZKE) eine Sonderbaufläche dar. Der Flächennutzungsplan muss daher für den Teilbereich A im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB durch den Regionalverband Saarbrücken geändert werden.</p> <p>Die geringfügige Überplanung der Sonderbaufläche im Teilbereich B liegt im Entwicklungsspielraum des Bebauungsplans gem. §8 Abs. 2 S. 1 BauGB und berührt nicht die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans. Der Flächennutzungsplan muss daher nicht parallel teilgeändert werden. Der Regionalverband ändert jedoch trotzdem die Darstellung ab.</p>

Kriterium	Beschreibung
	 <p>Quelle: Regionalverband Saarbrücken; Bearbeitung Kernplan</p>
Bebauungsplan	<p>Für den Teilbereich A liegt kein Bebauungsplan vor, aktuell nach den Vorgaben des § 35 BauGB zu beurteilen.</p> <p>Für den Teilbereich B wird der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 211.05.00 „Zentralgärtnerei „Haferfeld““ durch den vorliegenden Bebauungsplan ersetzt.</p>  <p>Quelle: Landeshauptstadt Saarbrücken; Bearbeitung Kernplan</p>
<b>Sonstiges</b>	
Altlast	<p>Innerhalb des Plangebietes befindet sich die teilsanierte Altlast SB 20977 „Betriebstankstelle Karstadt AG“.</p>

## 3 Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte

### 3.1 Art der baulichen Nutzung

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

#### 3.1.1 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). Betriebstankstellen (=> 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 Vergnügungstätten und Einzelhandel sind ausgeschlossen, da auch hier kein städtebauliches Erfordernis besteht bei der Erweiterung der Firma Woll Maschinenbau durch Ausweisung eines Gewerbegebietes und die Eignung des Standortes für derartige Einrichtungen fragwürdig erscheint.

### 3.2 Maß der baulichen Nutzung

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

#### 3.2.1 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 Teilbereiche 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.



**Ausschnitt der Planzeichnung Teilbereich A des Bebauungsplanes, ohne Maßstab; Bearbeitung: Kernplan; Stand: 13.10.2020; Quelle Kataster: Vermessungs - & Geoinformationsamt Saarbrücken, Stand: 30.04.2019**



**Ausschnitt der Planzeichnung Teilbereich B des Bebauungsplanes, ohne Maßstab; Bearbeitung: Kernplan; Stand: 13.10.2020; Quelle Kataster: Vermessungs - & Geoinformationsamt Saarbrücken, Stand: 27.01.2020, Bearbeitung: Kernplan**

### 3.2.2 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 der Obergrenze für Gewerbegebiete. Der Grundstücksfläche sind Flächenanteile an privaten Grünflächen hinzuzurechnen. Die GRZ bezieht sich ausdrücklich auf das gesamte Gewerbegebiet und nicht auf die durch Perlschnur gebildeten Teilflächen.

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.

### **3.2.3 Zahl der Vollgeschosse**

Gem. § 20 Abs. 1 BauNVO gelten als Vollgeschosse die Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

Die Zahl der Vollgeschosse orientiert sich an der bestehenden Bebauung im Plangebiet und dem angestrebten Konzept. Die Festsetzung ermöglicht ein harmonisches Einfügen der Gebäude in den Bestand. Einer gegenüber dem Bestand unverhältnismäßigen überdimensionierten Höhenentwicklung wird vorgebeugt.

Die Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse wird zur Klarstellung im Rahmen der Berechnung des Kanalausbaubeitrages aufgenommen, da ansonsten über die Höhe der baulichen Anlagen fiktive Geschosse ermittelt werden, was nicht der üblichen Hallenbauweise in Gewerbegebieten entspricht.

## **3.3 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 gewerblichen Bereich üblichen Hallenbauweise und dem Bestand.

## **3.4 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, Pförtnerhaus, 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.

### **3.5 Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen**

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

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. Pförtnerhaus, Stickstofftankanlage, Rampenanbindungen, Lagerflächen und Wege), die für den ordnungsgemäßen Betriebsablauf erforderlich sind. Die Stellplatzflächen wurden so abgegrenzt, dass die Feuerwehrumfahrt samt einer Stellplatzreihe innerhalb der Stellplatzflächen liegt. Die zweite Stellplatzreihe liegt in der überbaubaren Grundstücksfläche.

### **3.6 Öffentliche Straßenverkehrsfläche**

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Der Bereich der Krughütter Straße wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche gem. dem Bestand in den Bebauungsplan übernommen.

#### **3.6.1 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.

### **3.7 Fläche für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung Elektrizität; hier: Trafostation**

Gem. § 9 Abs. Nr. 12 BauGB

Der Standort der bestehenden Trafostation wird als Fläche für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung Elektrizität, langfristig gesichert.

Die Festsetzung gewährleistet die Versorgung des bestehenden Gewerbebetriebes innerhalb des Plangebietes sowie der geplanten Erweiterungsfläche mit Elektrizität.

### **3.8 Unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen**

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Durch das Plangebiet verlaufen unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen. Da hier- von Flächen des Gewerbegebietes in Anspruch genommen werden, werden die Ver- läufe 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.

### **3.9 Private Grünflächen**

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die Festsetzung der privaten Grünflächen dient der Umsetzung einer Allee entlang der Krughütter Straße und dem Erhalt einer privaten Grünfläche, um den ökologisch hoch- wertigen Bestand im Bereich des Plangebietes sicher zu stellen.

Zudem werden innerhalb der privaten Grünflächen Volumen für die natürliche Versi- ckerung von Wasser aus Niederschlägen freigehalten, um insbesondere Hochwasser- schäden, einschließlich Schäden durch Starkregen, vorzubeugen.

### **3.10 Wasserfläche**

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

Die Festsetzung des bestehenden Teiches als Wasserfläche dient dem Erhalt des ökologisch hochwertigen Bestandes im Bereich des Plangebietes.

### **3.11 Flächen für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses; hier: Flächen für Anlagen zur Rückhal- tung und Versickerung des Niederschlagswassers**

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16b BauGB

Die Festsetzung gewährleistet den Schutz der Gewerbeflächen vor den Auswirkungen von Starkregenereignissen und stellt darüber hinaus sicher, dass den umliegenden Anliegern kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entsteht.

Der Schutz der Gewerbeflächen erfolgt derart, dass im Bereich der gesamten südöst- lichen Waldseite (ggf. auch nordöstlich parallel zum vorhandenen Weg nach Prüfung durch Vermessung) durch Bildung kleiner Schutzwälle und einem davorliegenden kas- kadenartigen Graben von Osten kommende Oberflächenabflüsse abgefangen und nach Südwesten abgeleitet werden.

Diese Abflussführung erfolgt einerseits durch Kaskadenausbildung und schlussendlich durch Überleitung in die Versickerungsmulde sehr gebremst. Bei kleineren Abfluss- mengen kommt es dann bevorzugt zu Zwischenspeicherung und Versickerung. An- dererseits ist bei Überfüllung der Kaskadenstufen eine gezielte Abflussführung

gewährleistet bis zur Zwischenspeicherung und Drosselung in der netzabschließenden Versickerungsmulde.

### **3.12 Waldflächen**

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB

Die Flächen innerhalb des Teilbereiches A, die nicht für eine gewerbliche Nutzung benötigt werden, werden als Waldflächen festgesetzt. Die Festsetzung dient der (abschottenden) Eingrünung des Gewerbegebietes und stellt den Erhalt des ökologisch hochwertigen Bestandes im Bereich des Plangebietes sicher.

Zudem werden innerhalb der Waldflächen im Teilbereich A Volumen für die natürliche Versickerung von Wasser aus Niederschlägen freigehalten, um insbesondere Hochwasserschäden, einschließlich Schäden durch Starkregen, vorzubeugen.

Die Festsetzung von Waldflächen innerhalb des Teilbereiches B stellt einen Teil der Kompensation des aus dem Planvorhaben resultierenden Eingriffs (Waldverlust und Funktionalausgleich für den Artenschutz) sicher.

### **3.13 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 und den Erläuterungen des Umweltberichtes mit der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zu entnehmen.

### **3.14 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.

### **3.15 Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen (gr, fr)**

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Durch die Festsetzung von Geh- und Fahrrechten zugunsten der Allgemeinheit wird langfristig die bestehende fußläufige Verbindung zwischen dem Friedhofsweg und der Krughütter Straße sichergestellt und die Erreichbarkeit der Krughütter Straße bzw. des Friedhofsweges für Fußgänger und Radfahrer, die den Fuß- und Radweg nutzen, gewährleistet.

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

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Eine genaue Auflistung der schalltechnischen Maßnahmen ist der Festsetzung im Bebauungsplan zu entnehmen. Die Übernahme der Geräuschkontingentierung der Gewerbeflächen garantiert die Umsetzung des schalltechnischen Gutachtens des SGS-TÜV Saar GmbH. Mit den getroffenen Festsetzungen ist gewährleistet, dass es nicht zu schädlichen Umwelteinwirkungen im Plangebiet und der Umgebung durch Lärm kommt.

Die Einhaltung der Emissionskontingente muss im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen werden.

### **3.17 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. Aus Gründen des Klimaschutzes wird festgesetzt, dass ein Teil der Dachflächen des Gebäudeneubaus zu begrünen ist.

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

### **3.18 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Der Baumbestand inklusive Waldsaum innerhalb der entsprechend gekennzeichneten Flächen ist dauerhaft zu erhalten. Ausfälle außerhalb geschlossener Waldflächen sind durch gleichartige Bäume zu ersetzen. 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.

### 3.19 Kompensationsmaßnahmen

Gem. § 9 Abs. 1a BauGB

Bei Durchführung der vorliegenden Planung verbleibt ein Ausgleichsdefizit von ca. 364.530 ÖW (= 386.930 ÖW abzgl. 22.400 ÖW Anrechnung Dachbegrünung), welches nicht innerhalb des Geltungsbereichs kompensiert werden kann und ein Waldverlust von ca. 1,88 ha. Ein Teil des ökologischen und forstrechtlichen Ausgleichs muss durch externe Maßnahmen außerhalb des Bebauungsplans kompensiert werden.

Die einzelnen Kompensationsmaßnahmen sind den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie den Erläuterungen und Maßnahmenplänen des Umweltberichtes zu entnehmen.

Die v.g. Festsetzung stellt somit die vollständige Kompensation des aus dem Planvorhaben resultierenden Eingriffs in die Natur und Landschaft sicher.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 211.05.00 „Zentralgärtnerei „Haferfeld““ wird durch den Teilbereich B des vorliegenden Bebauungsplanes ersetzt. Hier wird ein Teil des Eingriffs kompensiert.

### 3.20 Bedingte Zulässigkeit

Gem. § 9 Abs. 2 BauGB

Der Teilbereich B wurde bisher zur Lagerung von Kompost genutzt. Gegebenenfalls könnten sich Fremdstoffe innerhalb des gelagerten Guts befinden.

Die Festsetzung stellt die Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben der BBodSchV sicher.

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

#### 3.21.1 Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit §§ 49-54 Landeswassergesetz)

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

#### 3.21.2 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.
- Dächer: Die Errichtung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Photovoltaik, Solare Wärmenutzung) ist zulässig.
- Einhausung von Mülltonnen: Mülltonnen werden in den zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche orientierten Bereichen entweder in Schränken eingebaut oder sichtigeschützt 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. Eingriffe in die zum Erhalt festgesetzten Waldflächen sind dabei unzulässig (Ausnahme s. Regenwasserableitung). 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.

## 4 Auswirkungen der Planung, Abwägung

### 4.1 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 im vorliegenden Fall aus folgenden vier Arbeitsschritten besteht:

- Sammlung des Abwägungsmaterials
- Gewichtung der Belange
- Ausgleich der betroffenen Belange
- Abwägungsergebnis

#### 4.1.1 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.

Durch die Erweiterung des Gewerbebetriebes rückt die Betriebsfläche nicht näher an das Wohngebiet „Am Sportplatz“ heran. Die Festsetzungen wurden so gewählt, dass der Gewerbebetrieb hinsichtlich der zulässigen Art der baulichen Nutzung die angrenzenden Nutzungen berücksichtigt. 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.

Mit Einhaltung der Emissionskontingente aus dem Schalltechnischen Gutachten ist das verträgliche Nebeneinander von Gewerbe, Mischnutzung und Wohnen gewährleistet.

Der Bebauungsplan kommt somit der Forderung, dass die Bevölkerung bei der Wahrung der Grundbedürfnisse gesunde und sichere Wohn- und Arbeitsbedingungen vorfindet, im 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. Dem wird durch die Ausweisung der Erweiterungsfläche des Gewerbebetriebes Rechnung getragen.

Daneben spielt auch die Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen eine wichtige Rolle. Diesen Interessen trägt der vorliegende Bebauungsplan Rechnung.

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**

Es handelt sich bei Teilbereich A um einen durch die bestehende gewerbliche Nutzung geprägten Standort, welcher aktuell keine besondere Bedeutung für das Stadt- und Landschaftsbild hat.

Durch die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen und den damit einhergehenden Waldverlust kommt es zu einer Verortung des Landschaftsbildes.

Die Regelung der Gebäudehöhe i.V.m. der bestehenden Eingrünung gewährleistet, dass keine erhebliche Beeinträchtigung des Stadtbildes durch das Gewerbegebiet erfolgt. Eine Eingrünung entlang der Krughütter Straße wird vorgenommen.

Durch die Aufforstung innerhalb des Teilbereiches B kommt es zwar zu einer Veränderung des Landschaftsbildes. Es handelt sich um einen durch die bestehende

Kompostieranlage geprägten Standort, welcher keine besondere Bedeutung für das Stadt- und Landschaftsbild hat. Zudem werden die Waldbestände in der Umgebung ergänzt. Negative Beeinträchtigungen des Stadt- und Landschaftsbildes können ausgeschlossen werden.

### **Auswirkungen auf umweltschützende Belange**

Aufgrund der Erweiterung eines bestehenden Gewerbegebietes weist das Plangebiet eine Lärm- und Stördisposition auf, so dass kein Eingriff in völlig ungestörte und besonders empfindliche Flächen mit der Erweiterung verbunden ist. Die mit dem Eingriff verbundenen Beeinträchtigungen von Natur und Umwelt, insbesondere den Artenschutz können zunächst vor Ort durch Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen minimiert werden. Vor Ort nicht ausgleichbare funktionale Beeinträchtigungen, wie der Lebensraumverlust für streng geschützte Arten, können durch funktionale Aufwertungsmaßnahmen von Waldflächen in angrenzenden Stadtwaldflächen in der Nähe zum Eingriffsort größtmöglich und im Vorfeld der Maßnahme ausgeglichen werden. Darüber hinaus verbleibender Restbedarf an ökologischem Ausgleich für ungefährdete Tierarten und den Verlust von Laubwaldbiotope kann durch Ausgleichsmaßnahmen in größerer Entfernung zum Eingriffsort vollständig kompensiert werden.

Durch die Aufforstung innerhalb des Teilbereiches B wird die betreffende Teilfläche ökologisch aufgewertet und ein Teil des forstrechtlichen Ausgleichs erbracht.

### **Auswirkungen auf die Belange des Hochwasserschutzes / Starkregen**

Aufgrund der Lage des Plangebietes sind während der Baudurchführung und bis hin zur endgültigen Begrünung und Grundstücksgestaltung in Teilbereich A 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.

Insgesamt wird die Flächenbefestigung bestmöglich wasserwirtschaftlich ausgeglichen, d. h. Oberflächenabflüsse auf das natürliche Maß der baulich unbeeinflussten Fläche begrenzt. Die Sicherheit von Unterliegern bzw. Nachbargrundstücken (z. B. Straße) oder Gewässern wird jederzeit gewährleistet durch Vermeidung von Vernässung o. ä. hydraulischen Mehrbelastungen. Die getroffenen Festsetzungen dienen auch dem Schutz der gewerblichen Nutzung selbst bei Starkregenereignissen.

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**

Für die Erweiterung des Gewerbebetriebes wird Wald in Anspruch genommen. Der Grad der Waldinanspruchnahme wurde, wie bereits beschrieben, zulasten der gewerblichen Baufläche soweit wie möglich reduziert. Für die in Anspruch genommene Waldfläche erfolgt ein 1:1 Waldausgleich. Ein Teil der Kompensation des aus dem Planvorhaben resultierenden Waldverlustes wird durch die Aufforstung innerhalb des Teilbereiches B sichergestellt. Forstwirtschaftlichen Belangen wird somit mit dem vorliegenden Plan Rechnung getragen.

Die darüber hinaus festgesetzten Kompensationsmaßnahmen gewährleisten, dass keine erheblichen Auswirkungen auf die Belange der Forstwirtschaft zu erwarten sind. Landwirtschaftliche Belange sind von dem Planvorhaben nicht betroffen.

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

Die Verkehrsfrequenz wird sich gegenüber der heutigen Situation kaum nennenswert verändern bzw. dahingehend qualitativ positiv verändern, dass wildes Parken im Bereich der gegenüberliegenden Sportanlagen mit (ungewollten) Mitarbeiterbewegungen über die Krughütter Straße nicht mehr stattfindet und generell eine gewisse Entzerrung des Verkehrs durch die zusätzliche neue Einfahrt gewährleistet ist.

Die Belange des Verkehrs werden durch die vorliegende Planung somit nicht negativ beeinträchtigt.

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden ausreichend berücksichtigt. Die notwendige Ver- und Entsorgungsinfrastruktur und Anschlusspunkte sind aufgrund der bestehenden Bebauung innerhalb des Plangebietes bereits grundsätzlich vorhanden bzw. werden im Rahmen der Realisierung ausgebaut.

Der Zentrale Kommunale Entsorgungsbetrieb stellt die Fläche für die Entwicklung eines naturnahen, standorttypischen Laubwaldes zur Verfügung. Es besteht kein Bedarf die Teilfläche weiterhin als Kompostieranlage zu nutzen. Die Belange der Ver- und Entsorgung werden somit durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt.

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

### **Auswirkungen auf Belange des Klimas**

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 überschaubaren Flächenumfanges der geplanten Versiegelungen können negative Auswirkungen auf die Belange des Klimas insgesamt ausgeschlossen werden.

#### **4.1.2 Auswirkungen auf private Belange**

Durch die Planung ergeben sich für die privaten Grundstückseigentümer der angrenzenden Umgebung keine erheblich negativen Folgen. Die Festsetzungen werden so gewählt, dass der hiermit verbundene Störgrad auf ein verträgliches Maß reduziert wird. Dies wird durch Gutachten nachgewiesen.

Die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorgaben werden eingehalten.

Es ist nicht davon auszugehen, dass das Planvorhaben negative Auswirkungen auf private Belange haben wird.

#### **4.1.3 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.

## 4.2 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.

### 4.2.1 Argumente für den Beschluss des Bebauungsplanes

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung eines bestehenden, ansässigen Gewerbebetriebes
- Planungsrechtliche Sicherung eines Teils der Kompensation des aus dem Planvorhaben resultierenden Eingriffs (Waldverlust und Funktionalausgleich für den Artenschutz) innerhalb des Teilbereiches B mit einhergehender ökologischer Aufwertung der Fläche der Kompostieranlage
- Sicherung bestehender Arbeitsplätze
- Stärkung der (mittelständischen) Wirtschaftsstruktur in der Landeshauptstadt
- Keine erheblichen, nicht ausgleichbaren Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes, vollständiger Waldausgleich
- 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

### 4.2.2 Argumente gegen den Beschluss des Bebauungsplanes

- Erhalt der Umwelt und der natürlichen Lebensgrundlage

## 4.3 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, den Bebauungsplan an dem dafür vorgesehenen Standort zu realisieren.