

Bebauungsplan VIII/54

„Gewerbegebiet Handwerker Park“

in der Mittelstadt Völklingen, Stadtteil Wehrden

24.08.2017, SATZUNG

K E R N
P L A N 

Bebauungsplan VIII/54 „Gewerbegebiet Handwerker Park“

Im Auftrag der:

ARI Vermögensverwaltungs GmbH
Am Marienhof
66740 Saarlouis

Bebauungsplan in der Mittelstadt Völklingen:

Mittelstadt Völklingen
Rathausplatz
66333 Völklingen

IMPRESSUM

Stand: 24.08.2017, Satzung

Verantwortlich:

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

Projektbearbeitung:

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
Das Projekt	10
Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte	12
Auswirkungen des Bebauungsplanes, Abwägung	15

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung

Ein Investor plant zur Neuansiedlung kleinerer Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe die Errichtung von zwölf teils unterschiedlich großen Gewerbehallen (370 bis 600 qm) auf einer ehemals gewerblich genutzten Brachfläche am Nordrand des Stadtteils Wehrden. Konzeptionell sieht das Vorhaben die Errichtung des Großteils der Gewerbehallen im nördlichen Bereich sowie im zur Kurt-Nagel-Straße gerichteten Eingangsbereich des Plangebietes vor. Im südlichen Bereich ist die Errichtung der notwendigen Stellplätze für Arbeitnehmer und Kunden vorgesehen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „VIII/54 Gewerbegebiet Handwerker Park“ verbunden ist die Revitalisierung einer brachliegenden Fläche zwischen der Bundesautobahn A620 und daran angrenzender Bahntrasse im Westen sowie der Grabenstraße / Kurt-Nagel-Straße im Osten.

Das Plangebiet befindet sich auf der Brachfläche in nördlicher Randlage des Stadtteils Wehrden.

Die Erschließung des Plangebietes ist durch eine zentrale Zu- und Abfahrt über die Kurt-Nagel-Straße geplant.

Im weiteren Verlauf der Kurt-Nagel-Straße befindet sich in kurzer Entfernung in nordwestlicher Richtung die Autobahn-Anschlussstelle BAB 620 Völklingen - Wehrden. Diese ermöglicht den ansiedelnden Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben zum einen eine sehr gute Erreichbarkeit für Kunden- und Anlieferungsverkehr, zum anderen einen schnellen Zugang zum überörtlichen Verkehrsnetz und somit zum Kunden.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind dem beigefügten Lageplan zu entnehmen. Er umfasst eine Fläche von ca. 1,9 ha.

Nach aktueller rechtlichen Grundlage ist das Planvorhaben nicht realisierungsfähig. Daher bedarf es der Aufstellung des Bebauungsplanes VIII/54 „Gewerbegebiet Handwerker Park“.

Der Stadtrat der Mittelstadt Völklingen hat somit nach § 1 Abs. 3 BauGB und § 2 Abs. 1 BauGB die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes VIII/54

„Gewerbegebiet Handwerker Park“ beschlossen.

Mit der Erstellung des Bebauungsplanes und der Durchführung des Verfahrens ist die Kernplan Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation mbH, Kirchenstraße 12, 66557 Illingen, beauftragt worden.

Verfahrensart

Das Verfahren wird nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Es handelt sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung (Widernutzbarmachung einer gewerblichen Brachfläche).

Mit dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21. Dezember 2006, das mit der Novellierung des Baugesetzbuches am 1. Januar 2007 in Kraft trat, fällt die seit Juli 2004 vorgesehene förmliche Umweltprüfung bei Bebauungsplänen der Größenordnung bis zu 20.000 qm weg.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst insgesamt zwar rund 1,9 ha; aufgrund des deutlich geringeren gewerblichen Flächenanteils von ca. 1,2 ha und dem damit einhergehenden (aktuellen und geplanten) Versiegelungsgrades (0,8) bleibt die maximal zulässige Grundfläche mit 9.600 qm deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 qm

Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird mit dem Bebauungsplan nicht begründet.

Weitere Voraussetzung der Anwendung des § 13a BauGB ist, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Umweltbelange vorliegen. Eine Prüfung der naturschutzrechtlichen Belange kam zu dem Ergebnis, dass keine Anhaltspunkte für derartige Beeinträchtigungen bestehen.

Die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB gelten entsprechend. Es wird darauf hingewiesen, dass gem. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB und § 13a Abs. 2 und

3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB und von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen wird.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, ein Ausgleich der vorgenommenen Eingriffe ist damit nicht notwendig.

Flächennutzungsplan

Der aktuell rechtswirksame Flächennutzungsplan der Mittelstadt Völklingen stellt für das Gebiet eine gewerbliche Baufläche dar. Somit ist der Bebauungsplan gem. § 8 Abs.2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Grundlagen und Rahmenbedingungen

Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, Nutzung des Plangebietes und Umgebungsnutzung, Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet liegt in nördlicher Randlage des Stadtteils Wehrden, an der Kurt-Nagel-Straße, die in nordwestlicher Richtung zur BAB 620 führt.

Das Plangebiet stellt sich aktuell als gewerbliche Brachfläche dar. Ziel des Planvorhabens ist die Revitalisierung und Wiedernutzbarmachung der Fläche.

Im Norden wird der Geltungsbereich durch eine ehemals gewerblich genutzte Brachfläche begrenzt. Der Westen und Südwesten des Plangebietes wird von sukzessiv gewachsenen Gehölzbeständen gesäumt. Brachliegende Grünflächen und Wohngebäude der Straßen „In den Bruchwiesen“ und Lorenzstraße bilden die südliche Gren-

ze des Plangebietes. Im Osten wird das Gebiet durch die Kurt-Nagel-Straße begrenzt.

Die zu überplanende Fläche ist größtenteils im Eigentum eines privaten Eigentümers, eine kleine Teilfläche im Osten des Plangebietes befindet sich zudem im Eigentum der Mittelstadt Völklingen.

Südlich grenzt das mit Stadtratsbeschluss vom 13.07.1993 förmlich festgelegte Sanierungsgebiet „Unteres Wehrden“ an den Geltungsbereich an.

Topografie des Plangebietes

Ein Großteil des Plangebietes stellt sich aufgrund der ehemaligen gewerblichen Nutzung als vergleichsweise eben dar. Lediglich der westliche, bisher ungenutzte Teilbereich weist eine zur Bahntrasse gerichtete Steigung auf.

Es ist jedoch nicht davon auszugehen, dass sich die Topografie in irgendeiner Weise auf die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes (insbesondere Festsetzung der Baufenster) auswirken wird.

Verkehrsanbindung

Das Plangebiet verfügt bereits über eine Zufahrt im Südosten an die Kurt-Nagel-Straße, die das Gebiet an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz (BAB 620 Anschlussstelle Völklingen Wehrden) anbindet.

Weiterer öffentlicher Erschließungsanlagen bedarf es zur Realisierung der Planung nicht.

Ver- und Entsorgung

Die für eine gewerbliche Nutzung erforderliche Versorgungsinfrastruktur ist in der Kurt-Nagel-Straße bereits vorhanden.



Orthofoto mit Geltungsbereich; ohne Maßstab; Quelle: LVGL; Bearbeitung: Kernplan

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt im Trennsystem. Schmutzabwässer sind dem vorhandenen Abwasserkanal der Kurt-Nagel-Straße zuzuführen. Unbelastetes Niederschlagswasser der versiegelten Dachflächen ist über die belebte Bodenzone durch Mulden-Rigolen-Systeme (MRS) auf dem Baugrundstück zu versickern oder in einem Retentionsbecken zwischenspeichern und gedrosselt den nahegelegenen Vorfluter (Saar) einzuleiten. Hierzu ist ein Antrag auf Erteilung einer wasserrechtliche Erlaubnis gem. § 10 WHG beim Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz einzureichen.

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



Blick von Osten in das Plangebiet mit gewerblicher Brache links im Bild




Blick von Osten in den nördlichen Bereich des Plangebietes

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

Kriterium	Beschreibung
Landesentwicklungsplan (Siedlung und Umwelt)	
zentralörtliche Funktion	Mittelzentrum Völklingen, Lage an Siedlungsachse 1. Ordnung
Vorranggebiete	nicht betroffen
zu beachtende Ziele und Grundsätze	<ul style="list-style-type: none"> • (Z 16) Schwerpunktmäßige Konzentration der Siedlungsentwicklung auf die zentralen Orte: erfüllt • (Z 17) Nutzung der im Siedlungsbestand vorhandenen Potenziale: erfüllt • (G 27) Mittel- und Grundzentren sollen u.a. als Wirtschaftsschwerpunkte gestärkt und weiterentwickelt werden: erfüllt • keine Restriktionen für das Vorhaben
Landschaftsprogramm	<ul style="list-style-type: none"> • Für den gesamten Bereich ist eine Freiraumaufwertung im Bereich der Bergbauachse vorgesehen • Erhaltung der besonders wertvollen Industrielandschaft • Lage in einem Natur- und Kulturerlebensraum • Lage im Regionalpark Saar (damit keine restriktiven Wirkungen verbunden) • Keine Zielvorgaben, die dem Planvorhaben entgegen stehen
Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange	
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	nicht betroffen
Sonstige Schutzgebiete: Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Naturparks, Nationalparks, Biosphärenreservate	nicht betroffen
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	<ul style="list-style-type: none"> • aufgrund der offiziell vorliegenden Geofachdaten keine Hinweise auf das Vorkommen ökologisch hochwertiger Biotoptypen oder Arten innerhalb oder im näheren Umfeld des räumlichen Geltungsbereiches: für das Plangebiet sind im Datenmaterial des Arten- und Biotopschutzprogramms (ABSP) und in der Datensammlung ABDS (Arten- und Biotopschutzdaten 2013 Saarland) keine Arten oder Flächen dargestellt • Räumlicher Geltungsbereich sowie dessen Umfeld nicht im Rahmen der Biotopkartierung erfasst (Internet-Abruf Februar 2017) • Auf der Grundlage der offiziellen Geofachdaten keine Hinweise darauf, dass besonders seltene oder schützenswerte Arten oder ökologisch hochwertige Biotope betroffen sein könnten; dies gilt insbesondere für gesetzlich geschützte Biotope und FFH-Lebensraumtypen
Allgemeiner Artenschutz	
Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen (§ 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG)	da von dem Planvorhaben Gehölze betroffen sind, ist der allgemeine Schutz wild lebender Pflanzen und Tiere zu beachten, d.h. die notwendigen Rodungen sind außerhalb der Zeit vom 1. März bis zum 30. September durchzuführen.

Kriterium	Beschreibung
Besonderer Artenschutz (§§ 19 und 44 des BNatSchG)	
<p>Störung oder Schädigung besonders geschützter Arten bzw. natürlicher Lebensräume nach USchadG, Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG</p> <p>Zu den artenschutzrechtlich relevanten Arten zählen alle gemeinschaftsrechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten d. h. alle streng geschützten Arten inklusive der FFH-Anhang-IV-Arten sowie alle europäischen Vogelarten. „Allerweltsarten“ mit einem landesweit günstigen Erhaltungszustand und einer großen Anpassungsfähigkeit (d. h. bei diesen Arten sind keine populationsrelevanten Störungen und keine Beeinträchtigungen der ökologischen Funktion ihrer Lebensstätten, insbesondere der Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu erwarten) werden nicht einzeln geprüft</p>	<p>Besondere Berücksichtigung von streng und besonders geschützten Arten oder natürlichen Lebensräumen im Sinne des Umweltschadensgesetzes:</p> <p>Bestehende Vorbelastungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ehemals gewerblich genutzte Fläche mit Resten der früheren Infrastrukturen: eingezäuntes/von Mauer umgebenes Gelände, hoher Versiegelungsgrad (leerstehende Gebäude, Garagen, geteerte Zufahrt, Schotterflächen, voll versiegelte Flächen, diverse Ablagerungen...) • querende Hochspannungsleitung • hoher Anteil an gewerblichen Nutzungen im gesamten Umfeld mit entsprechenden Infrastrukturen und Beeinträchtigungen (Lärm, Bewegungsunruhe, Bebauungen, Versiegelungen) • im unmittelbaren Anschluss an das bestehende Siedlungsgebiet von Wehrden mit entsprechenden Infrastrukturen und Beeinträchtigungen (Lärm, Bewegungsunruhe, Bebauungen, Versiegelungen) • ca. 100 m westlich des Geltungsbereiches A 620 mit Autobahnanschlussstelle Völklingen-Wehrden mit sehr starker Verkehrsbelastung sowie ca. 30 m westlich Bahntrasse mit entsprechenden Störungen • starke Ruderalisierungen • gesamter räumlicher Geltungsbereich infolge der (ehemaligen) Nutzungen sowohl auf der Fläche selbst als auch in der kompletten Umgebung durch Versiegelungen/Überbauungen, Ruderalisierung, Bewegungsunruhe und Lärm deutlich vorbelastet <p>Habitatausstattung des Geltungsbereiches:</p> <ul style="list-style-type: none"> • hoher Anteil an voll- und teilversiegelten Flächen/teilweise alte Gebäude • großflächig ruderalisierter Schotterrasen mit stellenweise aufkommender Verbuschung • diverse Stör- und Ruderalstellen • annuelle und ausdauernde, teilweise mit Brombeere verbuschende Ruderalfluren • stellenweise aufkommender Jungwuchs von Birke, Hasel, Weide, Kirsche, Kiefer, Flieder, ... • Über die Fläche verteilt einige Einzelsträucher und -bäume • im Westen Baum-Strauch-Gehölzbestand mit Birke, Robinie, Kirsche, Ahorn, ... und starker Verbuschung mit Brombeere, Rose, Gehölzjungwuchs,... <p>Bedeutung als Lebensraum für abwägungs- oder artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Weder ABSP-Artpool noch ABDS führen für den Geltungsbereich und dessen Umfeld ökologisch bedeutsame Tier- oder Pflanzenarten auf • nicht bei der Biotopkartierung erfasst • kein gesetzlich geschütztes Biotop oder FFH-LRT betroffen

Kriterium	Beschreibung
Geltendes Planungsrecht	
Flächennutzungsplan	<p>Darstellung: Gewerbliche Baufläche (Quelle: Regionalverband Saarbrücken)</p> <p>Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist erfüllt</p> 

Das Projekt

Berücksichtigung von Planungsalternativen

Zentrales Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur nachhaltigen Wiedernutzbarmachung / Revitalisierung einer gewerblichen Brachfläche innerhalb des Plangebietes.

Folgende Argumente sprechen für die Umsetzung des Planvorhabens am gewählten Standort:

- das Plangebiet verfügt über eine sehr gute Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz durch die BAB-Anschlussstelle Völklingen-Wehrden (A 620),
- das Plangebiet stellt sich im Bereich der geplanten Gewerbehallen als sehr ebene Fläche dar,

- das Plangebiet ist bereits gewerblich vorbelastet,
- das Plangebiet weist aufgrund seiner Lage (Bahntrasse, A 620) eine hohe Lärmvorbelastung auf.

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

Städtebauliche Konzeption

Die ehemals gewerblich genutzte Brachfläche entlang der Kurt-Nagel-Straße soll für die Errichtung eines Handwerker- und Dienstleistungspark planerisch optimiert werden.

Die Erschließung des Handwerker- und Dienstleistungsparks ist über die Kurt-Nagel-Straße geplant. Der Einfahrtsbereich zum Park wird mit einem leicht nach Nor-

den hin abknickenden Kurvenbereich angelegt. Somit begünstigt die Verkehrsführung Ein- und Ausfahrten nach Norden in Richtung A 620 (Anschlussstelle Völklingen-Wehrden). Im weiteren Verlauf wird der Handwerker- und Dienstleistungspark durch eine zentrale private Erschließungsstraße erschlossen.

Im weiteren Verlauf der Erschließungsstraße erstrecken sich nördlich insgesamt acht Gewerbehallen, die zwischen 510 und 600 m² Grundfläche aufweisen, bevor die Straße in einem Wendehammer endet, an dessen Kopfseite eine weitere Gewerbehalle geplant ist. Südlich der Erschließungsstraße sind lediglich drei kleinere Gewerbehallen im zur Kurt-Nagel-Straße gerichteten Eingangsbereich des Handwerker-Parks geplant. Somit konzentrieren sich die emittierende Gewerbebetriebe überwiegend auf den nördlichen Teil des Plangebietes.



Städtebauliches Konzept, ohne Maßstab; Quelle: Kernplan

Südlich der Erschließungsstraße ist die Anlage einer zentralen Stellplatzfläche für Mitarbeiter und Kunden der Gewerbebetriebe geplant.

Im westlichen Bereich des Handwerker-Parks werden private Grünflächen als Eingrünung des Handwerker Parks vorgehalten. Innerhalb v.g. Flächen ist ein Retentionsbecken zur Zwischenspeicherung des unbelasteten Niederschlagswasser geplant. Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt somit im Trennsystem.

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 sind derartige Nutzungen an diesem Standort städtebaulich gewünscht.

Die gem. § 8 Abs. 3 BauNVO möglichen Ausnahmen beschränken sich auf Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und

Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügsstätten sind ausgeschlossen, da auch hier kein städtebauliches Erfordernis besteht und die Eignung des Standortes für derartige Einrichtungen fragwürdig erscheint.

Letztlich sollen die getroffenen Festsetzungen eine zweckmäßige gewerbliche Nutzung des Plangebietes ermöglichen und gleichzeitig die südlich des Plangebietes befindliche Wohnbebauung nicht über das zulässige Maß hinaus in ihrer Wohnruhe beeinträchtigen.

Maß der baulichen Nutzung

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

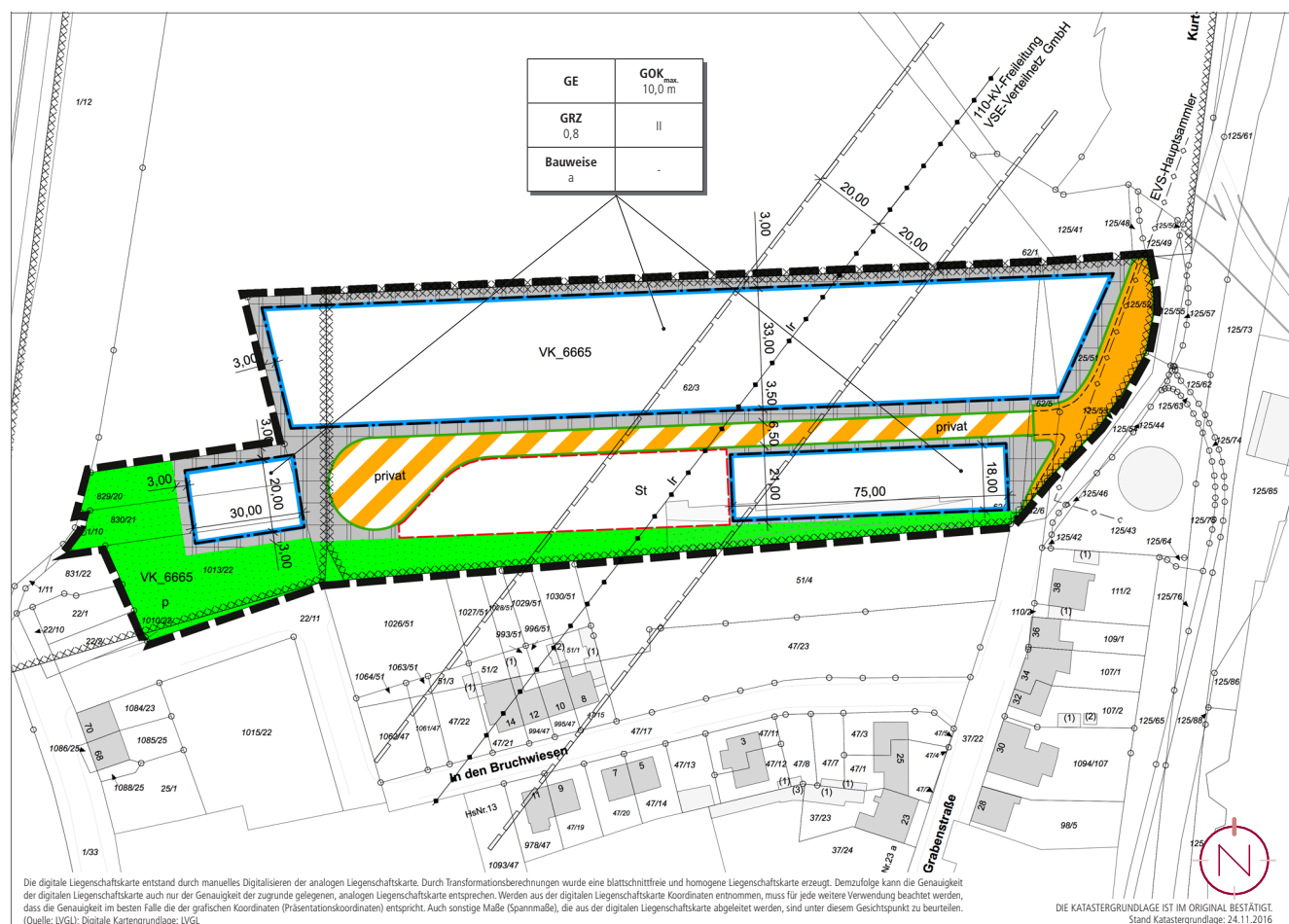
Höhe baulicher Anlagen

Gem. § 18 BauNVO

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

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 Bezugshöhen sind der Festsetzung zu entnehmen.

Weiterhin stellt die Festsetzung der maximalen Höhe baulicher Anlagen sicher, dass



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

durch eine maßvolle Höhenentwicklung keine negative Beeinträchtigung des Landschaftsbildes vorbereitet wird.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl nach § 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 Bemessungsobergrenze für die bauliche Nutzung in Gewerbegebieten.

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 bildet gemeinsam mit der GRZ die Basis für eine zweckmäßige Bebauung bzw. Grundstücksnutzung. Sie eröffnet den künftigen Bauherren somit ein hohes Maß an Flexibilität bei der Bemessung ihrer Baukörper.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Baugrenzen werden die bebaubaren Bereiche des Grundstückes definiert und damit die Verteilung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück geregelt. Die Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO umschreibt die überbaubare Fläche, wobei die Baugrenze durch die Gebäude nicht bzw. allenfalls in geringfügigem Maß überschritten werden darf.

Stellplätze, Lagerflächen und andere untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtun-

gen sollen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sein, sofern sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen. Damit ist eine zweckmäßige Bebauung des Grundstückes mit den erforderlichen Nebenanlagen und Einrichtungen sichergestellt, ohne gesondert Baufenster ausweisen zu müssen.

Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO

Die Festsetzung von Stellplatzflächen dient der Ordnung des ruhenden Verkehrs. Parksuchverkehr in der Umgebung wird somit vermieden. Zur Gewährleistung eines reibungslosen Betriebsablaufes der Gewerbebetriebe ist ein entsprechend großes Stellplatzangebot für die Kunden erforderlich.

Darüber hinaus ermöglicht die Festsetzung die Unterbringung weiterer Anlagen und Einrichtungen (z.B. Blockheizkraftwerk), die für die Versorgung des Plangebietes erforderlich sind.

Öffentliche Verkehrsfläche

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Der neu geplante Verlauf der Kurt-Nagel-Straße wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Durch die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche wird der neu geplante und begradigte Verlauf der Kurt-Nagel-Straße im Bereich des Plangebietes planungsrechtlich gesichert.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier: Private Erschließungsstraßen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die neu zu errichtende Erschließungsstraße wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; Hier: Private Erschließungsstraße festgesetzt.

Durch die Festsetzung von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; Hier: Private Erschließungsstraße wird die Erschließung der Gewerbehallen gesichert.

Unterirdische Hauptabwasserleitung; Hier: EVS-Hauptsammler

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Durch das Plangebiet verläuft der EVS-Hauptsammler. Da hiervon Flächen der geplanten öffentlichen Verkehrsfläche in Anspruch genommen werden, wird der Verlauf der Leitung im Bereich dieser Nutzungen in den Bebauungsplan übernommen. Vor der Bebauung dieser Flächen müssen die erforderlichen Einweisungen oder eine Verlegung der Leitung rechtzeitig mit dem Versorgungsträger abgestimmt werden.

Oberirdische Versorgungsleitungen; Hier: 110-kV-Freileitung

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Durch das Plangebiet verläuft die 110-kV-Freileitung der VSE Verteilnetz GmbH. Da hiervon Flächen des geplanten Gewerbegebietes in Anspruch genommen werden, wird der Verlauf der Leitung im Bereich dieser Nutzungen in den Bebauungsplan übernommen. Vor der Bebauung dieser Flächen müssen die erforderlichen Einweisungen rechtzeitig mit der VSE-Verteilnetz GmbH abgestimmt werden.

Private Grünflächen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Teile des Plangebietes werden nicht bebaut oder anderweitig versiegelt. Die Festsetzung sichert zum einen das Einfügen des Plangebietes in die Umgebung und reduziert zum anderen den Versiegelungsgrad auf das notwendige Maß.

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die Belastung von Teilen des Plangebietes mit Leitungsrechten dient zum einen dazu dem Versorgungsträger die Zugänglichkeit der Grundstücke zu Wartungs-/Instandhaltungszwecken zu gewährleisten und zum anderen zum Schutz der oberirdischen Freileitung. Vor der Bebauung dieser Flächen müssen die erforderlichen Einweisungen und Bauanträge rechtzeitig mit der VSE-Verteilnetz GmbH abgestimmt werden.

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 Entsorgungsinfrastruktur ist aufgrund der bestehenden Bebauung bereits vorhanden und weist noch ausreichende Kapazitäten auf.

Unbelastetes Niederschlagswasser, das im Plangebiet anfällt, wird über die belebte Bodenzone durch Mulden-Rigolen-Systeme auf dem Grundstück versickert oder in einem Retentionsbecken zwischengespeichert und gedrosselt in den nahegelegenen Vorfluter eingeleitet. Die Anlage ist entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik herzustellen, zu unterhalten und zu betreiben. Hierzu ist ein Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis gem. § 10 WHG beim Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz einzureichen.

Die Unschädlichkeit einer Versickerung im Bereich der entsprechend gekennzeichneten Altlastflächen ist durch einen nach § 18 BBodSchG anerkannten Gutachter nachzuweisen.

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.

Zur Gewährleistung eines harmonischen Einfügens des Plangebietes in die Umgebung sind Dacheindeckungen nur in roter, grauer oder schwarzer Farbe einschließlich aller Zwischentöne hiervon zulässig. Dacheindeckungen in glänzenden reflektierenden Materialien sind unzulässig. Außerdem sind Dachbegrünungen zulässig. Bei Gebäuden, die Energie aus Solaranlagen gewinnen, sind Abweichungen zulässig.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Fremdwerbung ist unzulässig. Ausgenommen hiervon sind gemeinsame Hinweisschilder oder -tafeln mehrerer Betriebe (Sammel-Hinweisschilder, Werbepylone). Innerhalb des Plangebietes ist nur ein solches Hinweisschild / ein Werbepylon zulässig. Die Höhe des Hinweisschildes / des Werbepylones darf max. 10,00 m über Geländeoberkante betragen. Unzulässig sind Wechselbild-Werbeanlagen, blinkende Leuchtreklamen sowie zeitweise und sich ständig bewegende Werbeanlagen.

Diese Festsetzungen berücksichtigen die Umgebungssituation und vermeiden gestalterische Negativwirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild.

Auswirkungen der Planung, Abwägung

Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB von besonderer Bedeutung. Danach muss die Kommune als Planungsträgerin bei der Aufstellung (oder Änderung bzw. Teiländerung) 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 drei Arbeitsschritten besteht:

- Sammlung des Abwägungsmaterials
- Gewichtung der Belange
- Abwägungsergebnis

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.

Die Festsetzungen wurden so gewählt, dass das Gewerbegebiet hinsichtlich der zulässigen Art der baulichen Nutzung die angrenzenden Nutzungen berücksichtigt. Es sind gegebenenfalls geeignete aktive Lärmschutzmaßnahmen zu ergreifen, um den vom Gewerbegebiet ausgehenden Störgrad auf ein verträgliches Maß zu reduzieren. Hierdurch wird Konfliktfreiheit gewährleistet. Zusätzlich schließen die getroffenen Festsetzungen innerhalb des Plangebietes jede Form der Nutzung aus, die innergebietlich oder im direkten Umfeld zu Störungen und damit zu Beeinträchtigungen führen könnte.

Ein wichtiges Kriterium gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist die Berücksichtigung ausreichender Abstände gem. Landesbauordnung. Die erforderlichen Abstandsflächen werden eingehalten, so dass ausreichend Besonnung und Belüftung gewährleistet werden kann.

Zudem trägt das Planvorhaben zur Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen in der Mittelstadt Völklingen bei.

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 Erhaltung, Gestaltung und Erneuerung des Stadt- und Landschaftsbildes

Es handelt sich um einen integrierten Standort, welcher keine besondere Bedeutung für das Landschaftsbild hat. Das Stadtbild erhält aus städtebaulicher Sicht durch die vorliegende Planung eine Aufwertung durch ein strukturiertes Konzept zur Wiedernutzbarmachung einer ehemals gewerblich genutzten Brachfläche.

Die Regelung der Gebäudehöhe gewährleistet, dass keine Beeinträchtigung des Stadtbildes rund um das Gewerbegebiet erfolgt. Somit wird ein Einfügen in den mit

vergleichbaren Gebäudehöhen bebauten Bestand im Norden erreicht. Nachteilige Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf umweltschützende Belange

Aufgrund des bereits bestehenden Versiegelungsgrades des Plangebietes und der vorhandenen Vorbelastung insbesondere durch Verkehr, Lärm und bestehender Nutzungen sind die Belastungen des Haushaltes durch das Planvorhaben auf den westlichen Teilbereich des Plangebietes zu begrenzen. Dieser bleibt jedoch als private Grünfläche erhalten. Die Bedeutung des Plangebietes als Lebensraum für planungsrelevante Tiere ist sehr stark eingeschränkt. Die ökologische Bedeutung ist zu vernachlässigen.

Ein potenzielles Vorkommen von abwägungs- oder artenschutzrechtlich relevanten Tierarten kann ausgeschlossen werden, insbesondere sind keine Fortpflanzungsräume streng geschützter Tierarten betroffen. Dies bezieht sich auf sämtliche im Saarland vorkommenden potenziell betroffenen gemeinschaftsrechtlich geschützten Tiere (Libellen, Fische, Muscheln, Rundmäuler, Weichtiere, Krebse, Reptilien, Amphibien, Tagfalter, Käfer, Heuschrecken, Säugetiere, Vögel), für die der Planungsraum keinen geeigneten Lebensraum bietet.

Erhebliche nachteilige Beeinträchtigungen von artenschutzrechtlich relevanten Arten können ausgeschlossen werden; ein Verbotstatbestand im Sinne des § 44 BNatSchG wird nicht erfüllt.

Eine immissionsschutzrechtliche Beeinträchtigung der Umgebungsnutzungen sind aufgrund der umgebenden Nutzungsformen nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs und auf die Belange der Verdichtung und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits über eine Zufahrt von der Kurt-Nagel-Straße erschlossen. Der ruhende Verkehr wird gebietsintern auf einer zentralen Stellplatzfläche untergebracht, sodass eine Belastung des öffentlichen Raumes im Bereich der Kurt-Nagel-

Straße durch Parkende oder durch Parksuchverkehr nicht zu erwarten ist.

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

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden ausreichend berücksichtigt. Die Versorgungsinfrastruktur ist in der Kurt-Nagel-Straße vollständig vorhanden. Das Plangebiet ist bereits an das örtliche Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen.

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden ausreichend berücksichtigt. Die notwendige Ver- und Entsorgungsinfrastruktur und Anschlusspunkte sind in unmittelbarer Nähe innerhalb des Plangebietes vorhanden. 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 geringfügigen neuen Versiegelungen, was voraussichtlich zu einer Veränderung des Mikroklimas führen wird. Es handelt sich um ein dicht besiedeltes Gebiet, in dem sich derartige Veränderungen nicht in erheblicherem Ausmaß auf das lokale Klima auswirken könnten.

Aufgrund des überschaubaren Flächenumfangs können negative Auswirkungen auf die Belange des Klimas insgesamt ausgeschlossen werden.

Auswirkungen auf die Belange der Wirtschaft und der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

Der vorliegende Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe in der Mittelstadt Völklingen. Neben der Sicherung bestehender Arbeitsplätze ist im Zuge der Betriebsansiedlungen mit der Schaffung neuer wohnortnaher Arbeitsplätze zu rechnen. Mit Realisierung der Planung wird die mittelständische Gewerbe- und Arbeitsplatzstruktur in der Mittelstadt Völklingen - und insbesondere im Stadtteil Wehrden - nachhaltig gestärkt.

Auswirkungen auf private Belange

Durch die Planung ergeben sich für die privaten Grundstückseigentümer der angrenzenden Umgebung keine erheblich negati-

ven Folgen. Zwar wird durch das Planvorhaben die Ansiedlung eines Gewerbegebietes in kurzer Entfernung zu wohngenutzten Gebäuden verfolgt, jedoch sind die Festsetzungen so gewählt, dass der hiermit verbundene Störgrad auf ein verträgliches Maß reduziert wird (aktive Lärmschutzmaßnahmen).

Die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorgaben werden eingehalten

Auswirkungen auf alle sonstigen Belange

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

Gewichtung des Abwägungsmaterials

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

Argumente für die Verabschiedung des Bebauungsplanes

- Wiedernutzbarmachung / Revitalisierung von Flächen im Sinne der Innenentwicklung
- Sicherung bestehender und Schaffung neuer Arbeitsplätze
- Stärkung der mittelständischen Wirtschaftsstruktur in der Mittelstadt Völklingen
- Ordnung des ruhenden Verkehrs auf dem Grundstück bzw. in dafür vorgesehene Bereiche (Stellplatzflächen)
- Keine negativen Auswirkungen auf naturschutzrechtliche Belange
- Keine negativen Auswirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild
- Keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs
- Keine negativen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung
- Keine erhebliche Beeinträchtigung privater Belange

Argumente gegen den Bebauungsplan

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

Fazit

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes VIII/54 „Gewerbegebiet Handwerker Park“ wurden die zu beachtenden Belange in ihrer Gesamtheit untereinander und gegeneinander abgewogen. Aufgrund der genannten Argumente, die für die Planung sprechen, kommt die Mittelstadt Völklingen zu dem Ergebnis, dass der Umsetzung der Planung nichts entgegensteht.