

Gewerbegebiet nördlich Balthasar-Goldstein-Straße

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

ENTWURF

10.04.2024

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

Im Auftrag der:



Stadtplanungsamt Saarbrücken
Bahnhofstraße 31
66111 Saarbrücken

IMPRESSUM

Stand: 10.04.2024, Entwurf

Verantwortlich:

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

Projektleitung:

M.Sc. Lisa Müller, Umweltplanung und Recht

Projektmitarbeit:

Michelle John, Studentische Mitarbeiterin

Hinweis:

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

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

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

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

K E R N
P L A N 

INHALT

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung	4
Grundlagen und Rahmenbedingungen	6
Begründung der Festsetzungen und weitere Planinhalte	13
Auswirkungen der Planung, Abwägung	17

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung

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

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

Das Plangebiet soll dabei als Gewerbebestandort entwickelt und über die Balthasar-Goldstein-Straße erschlossen werden (ca. 5 ha). Die Straße befindet sich im Eigentum des Flughafens Saarbrücken. Die innere Er-

schließung soll über private Verkehrsflächen erfolgen.

Aktuell existiert für die Fläche ein rechtskräftiger Bebauungsplan aus dem Jahr 2011, wobei die aktuelle Planung der Firma f-tronic über die Grenzen des Bebauungsplanes hinausgeht. Im Übrigen stehen insbesondere die derzeit festgesetzte Art der Verkehrserschließung (als öffentliche Erschließung festgesetzt), das Maß der baulichen Nutzung (GFZ und Höhe unzureichend) sowie Grünflächen im Bereich der geplanten gewerblichen Flächen dem Vorhaben entgegen.

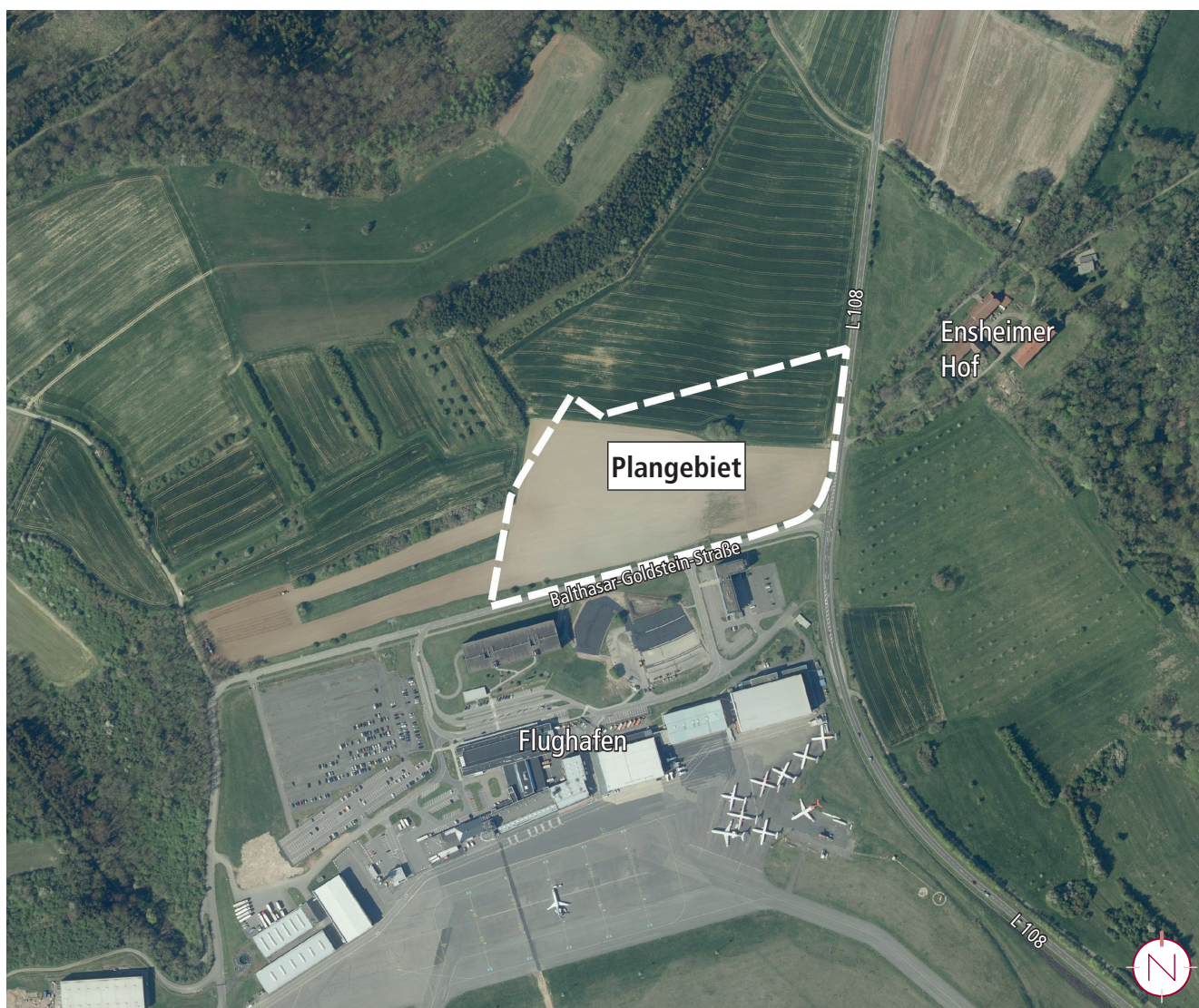
Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit des Plan-

vorhabens bzw. der gewünschten Änderung bedarf es daher der Aufstellung eines Bebauungsplanes.

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

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind dem beigefügten Lageplan zu entnehmen. Er umfasst eine Fläche von ca. 5,8 ha.

Der Bebauungsplan Nr. 441.11.04 „Gewerbegebiet nördlich Balthasar-Goldstein-Stra-



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

Be" ersetzt in seinem Geltungsbereich den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 441.11.01 „Gewerbegebiet nördlich des Flughafens – Ostteil“ aus dem Jahr 2011.

Parallel zum Bebauungsplan ist gem. § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Der Umweltbericht ist gesonderter Bestandteil der Begründung. Dieser wurde zwischenzeitlich fertiggestellt und ist zu dem Ergebnis gekommen, dass aus Sicht des Natur- und Umweltschutzes dem Vorhaben keine tatsächlichen, fachlichen oder rechtlichen Gründe entgegenstehen.

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

Aufgrund des unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Knotenpunktes "L 108 / Balthasar-Goldstein-Straße" wurde zudem eine verkehrstechnische Untersuchung von der VERTEC GmbH, Koblenz erstellt. Diese ist zu dem Ergebnis gekommen, dass einer Realisierung des Entwicklungsvorhabens aus verkehrsplanerischer Sicht nichts entgegen spricht.

Flächennutzungsplan

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

Im Flächennutzungsplan des Regionalverbandes Saarbrücken ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt. Das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist somit vollständig erfüllt.

Grundlagen und Rahmenbedingungen

Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

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

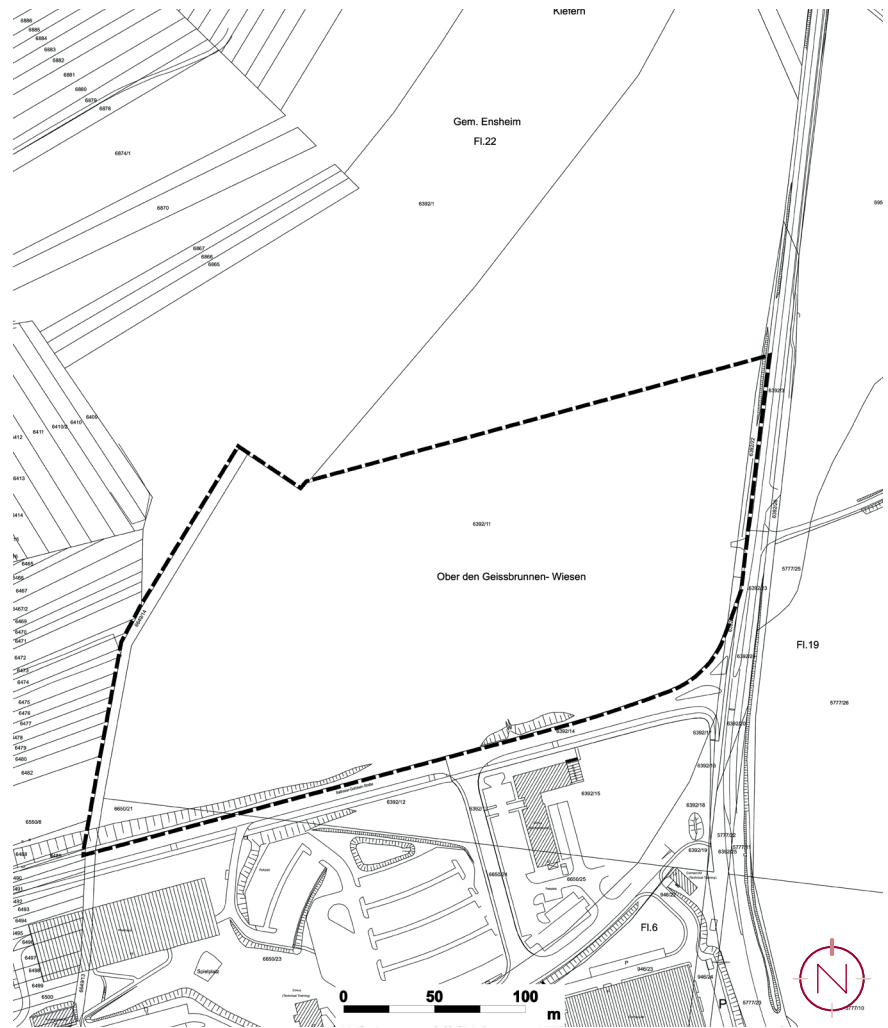
Der Geltungsbereich des Plangebietes wird dabei wie folgt begrenzt:

- im Norden durch Teilflächen des Flurstückes Flur 22 6392/11,
- im Osten durch die L108 und die dazugehörigen Straßenflurstücke Flur 22 6392/22 und 6392/21,
- im Süden durch die Balthasar-Goldstein-Straße sowie
- im Westen durch die Flurstücke Flur 22 6392/1 und Teilflächen von 6649/14.

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

Nutzung des Plangebietes, Umgebungsnutzung und Eigentumsverhältnisse

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



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



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

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

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

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

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

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

Topografie des Plangebietes

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

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

Verkehrsanbindung

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

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

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

Der ruhende Verkehr kann vollständig auf dem Grundstück untergebracht werden.

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

Ein- und Ausfahrten zur L 108 sind nicht zulässig.

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

Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist aufgrund der angrenzenden Nutzungen zwar bereits grundsätzlich vorhanden, ein



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



Blick in das Plangebiet aus östlicher Richtung

Anschluss der Entwässerungsanlagen ist hier jedoch nicht möglich.

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

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

sig. Der Betrieb und die Unterhaltung obliegen dem Grundstückseigentümer.

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

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

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

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

Verkehrsgutachten

Die Firma f-tronic plant eine Erweiterung ihres Betriebsstandortes auf eine Fläche nördlich der Balthasar-Goldstein-Straße in Ensheim (nördlich des Flughafens).

Die verkehrlichen Auswirkungen dieses Vorhabens sollen im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung betrachtet werden.

Mit der Erstellung der Verkehrsuntersuchung wurde die VERTEC GmbH, Ingenieurbüro für Verkehrsplanung und Verkehrstechnik, Koblenz beauftragt.

Zusammenfassung

„Als Datenbasis dienen vier Knotenpunktzählungen, welche am Donnerstag, den 16.03.2023 im Zeitbereich von 00.00 bis 24.00 Uhr stattgefunden haben.

Die Einmündung K1 L 108 / Balthasar-Goldstein-Straße weist eine Einfahrmenge von rd. 8.020 Kfz/d mit einem Schwerververkehrsanteil von ca. 4% auf. Die Verkehrsströme im Zuge der L 108 sind am stärksten ausgeprägt.

Die Einmündungen im Zuge der Balthasar-Goldstein-Straße (K2-K4) weisen Einfahrmengen zwischen rd. 880 - 1.610 Kfz/d auf, wobei die Belastung in westliche Richtung abnimmt. Die Schwerverkehrsanteile liegen zwischen ca. 9 - 11 %.

Die Belastungen innerhalb der Spitzenstunde am Vor- und Nachmittag befinden sich auf einem ähnlichen Belastungsniveau. Für die Einmündung K1 L 108 / Balthasar-Goldstein-Straße wird eine Einfahrmenge von rd. 760 Kfz/h am Vor- bzw. 770 Kfz/h am Nachmittag ausgewiesen. Die Einmündung K2 weist am Vormittag eine Belastung von rd. 130 Kfz/h und am Nachmittag von rd. 160 Kfz/h auf. Sowohl innerhalb der Vor- als auch der Nachmittagsstunde wird für die Einmündungen K1 und K2 im Zuge der Balthasar-Goldstein-Straße eine Einfahrmenge von jeweils rd. 70 Kfz/h ausgewiesen.

Nach Rücksprache mit dem Landesbetrieb für Straßenbau (LfS) wird eine allgemeine

Verkehrsentwicklung mit 1,0 % Zunahme pro Jahr für den Schwerverkehr bis zum Planungshorizont 2040 in Ansatz gebracht. Für den Leichtverkehr wird auf eine allgemeine Verkehrsprognose auf einen bestimmten Planungshorizont verzichtet.

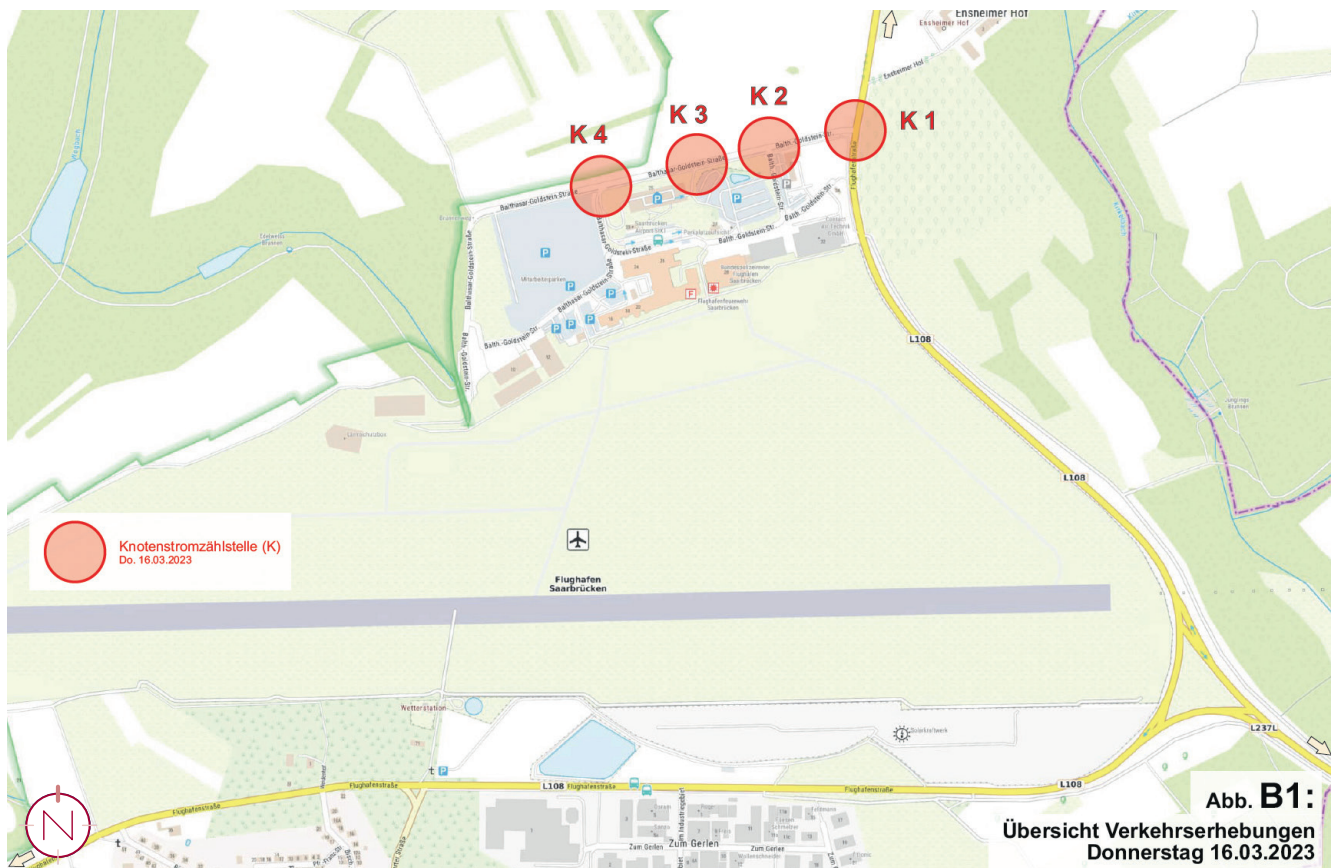
Weiterhin wird die zukünftig geplante Erweiterung (rd. 8 ha) des Gewerbegebietes "Große Heide", welches sich innerhalb der Gemeinde Mandelbachtal zwischen Aßweiler und Erfweiler-Ehlingen direkt an der B423 befindet, berücksichtigt.

Der geplante Bebauungsplan sieht nördlich der Balthasar-Goldstein-Straße auf einer Baufläche von rd. 4,2 ha die Errichtung von Gewerbeflächen vor. Die Erschließung erfolgt über die Balthasar-Goldstein-Straße, eine direkte Anbindung an die L 108 ist nicht vorgesehen.

Es berechnet sich ein richtungsbezogenes Tagesaufkommen von rd. 420 Kfz/d, davon rd. 40 Schwerverkehrsfahrten.

P0 Fall:

Im Planfall P0 wird ausschließlich der allgemeine Zuwachs von 1 % im Schwerverkehr pro Jahr im Zuge der L 108 sowie die geplante Gewerbegebietserweiterung "Große Heide" an der B 423 in der Gemeinde Man-



Übersicht Verkehrserhebungen; Quelle: VERTEC GmbH, Ingenieurbüro für Verkehrsplanung und Verkehrstechnik, Koblenz; Stand: Oktober 2023

debachtal berücksichtigt. Die Ergebnisse können (dem Verkehrsgutachten) entnommen werden.

P1 Fall:

Als Grundlage dient der P0-Fall. Zusätzlich wird im P1-Fall das vorhabenbezogene Verkehrsaufkommen des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet nördlich Balthasar-Goldstein-Straße" (...) berücksichtigt. Die Ergebnisse können (dem Verkehrsgutachten) entnommen werden.

Die Verkehrsuntersuchung kommt zu folgendem Ergebnis:

- Die Einfahrmenge an der Einmündung K1 L 108 / Balthasar-Goldstein-Straße beträgt im Planfall P1 rd. 9.080 Kfz/d und weist somit einen Verkehrszuwachs von rd. 840 Kfz/d gegenüber dem P0-Fall aus. Der Schwerverkehrsanteil liegt bei ca. 5 %.
- Durch das Planungsvorhaben "Gewerbegebiet nördlich der Balthasar-Goldstein-Straße" wird aus der Einmündung K2 eine Kreuzung, da hierüber in nördliche Richtung das geplante Gewerbegebiet angebunden werden soll. Hier wird eine Einfahrmenge von rd. 2.450 Kfz/d prognostiziert, mit einem Schwerverkehrsanteil von ca. 10 %.
- Die Ergebnisse von Leistungsfähigkeit und Verkehrsfluss kommen zu dem Ergebnis, dass auch unter Berücksichtigung der Mehrbelastungen infolge des geplanten Gewerbegebietes keine maßgebenden Verkehrsflussdefizite bestehen.
- **Die berechneten Mehrbelastungen im P1-Fall werden aus fachtechnischer Sicht als verträglich bewertet. Aus verkehrsplanerischer Sicht spricht einer Realisierung des Entwicklungsvorhabens somit nichts entgegen."**

(Quelle: Verkehrsuntersuchung; VERTEC GmbH, Ingenieurbüro für Verkehrsplanung und Verkehrstechnik, Koblenz; Stand: Oktober 2023)

Berücksichtigung von Standortalternativen

Die Firma f-tronic kommt mit ihrem aktuellen Bestand im Industriegebiet „Zum Gerlen“ im Saarbrücker Stadtteil Ensheim an ihre Kapazitätsgrenzen. Eine Erweiterung im Bereich des jetzigen Betriebsstandortes kommt nicht in Frage, da hier Grundstücke

von Privateigentümern angekauft werden müssten und dies in der Vergangenheit bereits gescheitert ist.

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

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

Städtebauliche Konzeption

Die Firma f-tronic plant die Erweiterung ihres Betriebsstandortes auf die Fläche nördlich des Flughafens-Areals in Ensheim. Vorgesehen ist dabei die Entwicklung einer ca. 5,8 ha großen Fläche.

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

- Spritzerei
- Verteilerbau
- Blechfertigung
- Hochregallager
- ZBV
- Logistik
- Zählerschrankbau
- Sozialräume
- Verwaltung

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

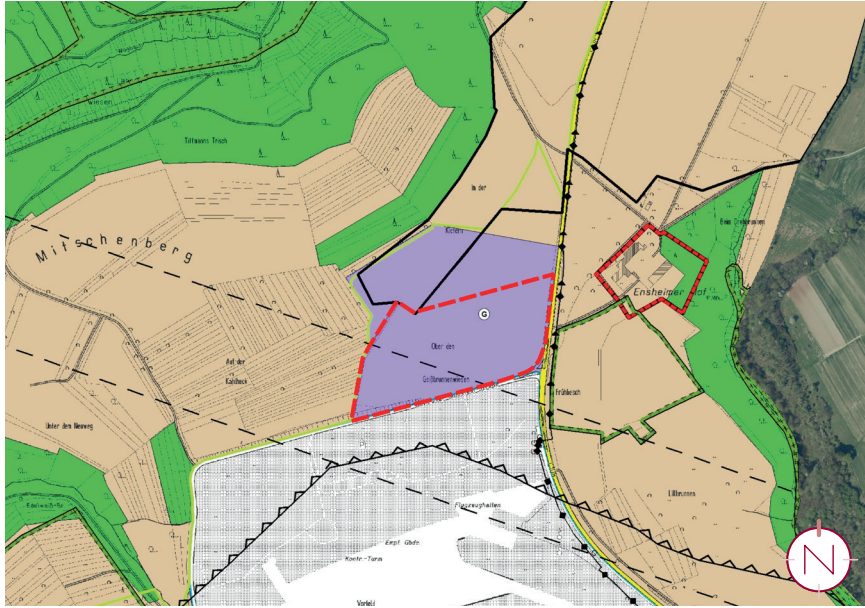

Die innere Erschließung des Gebietes ist über private Verkehrsflächen geplant, die Zufahrt zum Gebiet wird dabei ausschließlich über die Balthasar-Goldstein-Straße erfolgen.

Der ruhende Verkehr wird vollständig innerhalb des Plangebietes untergebracht.

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

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

Kriterium	Beschreibung
<p>Hochwasserschutz/ Starkregen</p>	<p>Die städtische Starkregen-Gefahrenkarte soll für die Betrachtung der Lastfälle außerhalb der Bemessung der Entwässerungsanlagen (Notüberlaufszszenarien) beachtet werden hinsichtlich einer schadlosen Ableitung bzw. entsprechenden Beachtung der Fließwege bei der baulichen Gestaltung der Neubauten. Die Starkregengefahrenkarte kann bei der ZKE eingesehen werden.</p> <p>Hinsichtlich der klimatischen Veränderungen ist darauf zu achten, dass die Oberflächenabflüsse aufgrund von Starkregenereignissen einem kontrollierten Abfluss zugeführt werden. Den umliegenden Anliegern darf kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Die mögliche Betroffenheit und Vorbeugemaßnahmen zur Vermeidung von Schäden und zur Minimierung von Risiken können mit dem Zentralen Kommunalen Entsorgungsbetrieb (ZKE) abgestimmt werden.</p>  <p>Ausschnitt Starkregengefährdungskarte der Landeshauptstadt Saarbrücken; Quelle: Zentraler Kommunalen Entsorgungsbetrieb (ZKE) Saarbrücken</p>
<p>Allgemeiner Artenschutz</p>	
<p>Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen (§ 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG)</p>	<p>Da Einzelbäume und Gehölze betroffen sind, die als Gelege für Vögel dienen können, ist der allgemeine Artenschutz zu beachten: Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze dürfen nur außerhalb der Zeit vom 1. März bis zum 30. September gefällt, abgeschnitten oder auf den Stock gesetzt werden</p>
<p>Beschreibung der Umwelt sowie Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung: siehe Umweltbericht</p>	
<p>Fazit</p>	<p>Aus Sicht des Natur- und Umweltschutzes stehen einer Umsetzung der Bebauungsplan-Änderung B-Plan Nr. 441.11.01 " Gewerbegebiet nördlich des Flughafens - Ostteil " keine tatsächlichen, fachlichen oder rechtlichen Gründe entgegen.</p>
<p>Kompensation des verbleibenden ökologischen Defizits</p>	<p>Der Bebauungsplan erfordert einen bilanziellen Ausgleich in Höhe von 51.986 ÖW und einen Ausgleich des allgemeinen Lebensraumverlustes der Feldlerche. Hierfür sind externe Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Das Ökopunktedefizit von 51.986 ÖW wird durch Ankauf von Ökopunkten bei der ÖfM GmbH (Naturland Ökoflächen-Management GmbH) kompensiert. Die Ökopunkte werden durch die ÖfM aus der Maßnahme „Rückbau Kohlwaldstadion und Entwicklung eines standorttypischen mesophilen Buchenmischwaldes“ bereitgestellt. • Der Habitatverlust der Feldlerche wird durch die Anlage von 30 Lerchenfenstern (10 Fenster / Revier) im räumlichen Umfeld des Vorhabensbereichs (ca. 1 km-Radius) kompensiert. <p>Die konkreten Maßnahmen können dem Umweltbericht entnommen werden.</p>

<p>Geltendes Planungsrecht</p> <p>Flächennutzungsplan</p>	<p>Im Flächennutzungsplan des Regionalverbandes Saarbrücken ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt. Das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist somit vollständig erfüllt.</p>  <p>Ausschnitt des Flächennutzungsplanes des Regionalverbandes Saarbrücken; Quelle: Regionalverband Saarbrücken</p>
<p>Bebauungsplan</p>	<p>Der Bebauungsplan Nr. 441.11.04 „Gewerbegebiet nördlich Balthasar-Goldstein-Straße“ ersetzt in seinem Geltungsbereich den Bebauungsplan Nr. 441.11.01 „Gewerbegebiet nördlich des Flughafens - Ostteil“ aus dem Jahr 2011.</p>  <p>Ausschnitt des Bebauungsplanes Nr. 441.11.04 „Gewerbegebiet nördlich des Flughafens - Ostteil“ (2011); Quelle: Landeshauptstadt Saarbrücken; Bearbeitung Kernplan</p>
<p>Baumschutzsatzung</p>	<p>Die Satzung über den Schutz der Bäume in der Landeshauptstadt Saarbrücken (Saarbrücker Baumschutzsatzung - BSchS) in der Fassung vom 26.09.2017, in Kraft seit 05.10.2017, ist zu beachten.</p>
<p>Begrünungssatzung</p>	<p>Die Satzung über die Gestaltung von Freiflächen sowie Flachdach- und Fassadenflächen in der Landeshauptstadt Saarbrücken (Begrünungssatzung BGrÜS) ist zu beachten.</p>

Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte

Art der baulichen Nutzung

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

Gewerbegebiet (GE)

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

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

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

anderer Stelle mit besseren Gegebenheiten in Ensheim vorhanden.

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

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

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

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

Mit dem Ausschluss von Fremdwerbeanlagen soll eine Häufung von Werbeanlagen im Plangebiet verhindert und damit Beein-



Ausschnitt der Planzeichnung, ohne Maßstab; Plangrundlage: Vermessungs- & Geoinformationsamt Saarbrücken, Stand: 15.09.2022; Bearbeitung: Kernplan

trächtigung bzw. Verunstaltung des Erscheinungsbildes des Gebietes vermieden werden.

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

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

Maß der baulichen Nutzung

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

Höhe baulicher Anlagen

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

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

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

Für die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen sind gem. § 18 BauNVO eindeuti-

ge Bezugshöhen erforderlich, um die Höhe der baulichen Anlagen genau bestimmen zu können. Die Bezugshöhe ist der Festsetzung zu entnehmen.

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

Grundflächenzahl (GRZ)

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

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

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

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

Bauweise

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

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

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

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen werden die bebaubaren Bereiche des Grundstücks definiert und damit die Verteilung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück geregelt. Die Baugrenze gem. § 23 Abs. 3 BauNVO umschreibt die überbaubare Fläche, wobei die Baugrenze durch die Gebäude nicht überschritten werden darf. Die Baugrenzen orientieren sich an der geplanten Bebauung der Firma f-tronic, unter Berücksichtigung geringfügiger Spielräume.

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

Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität und oder E-Mobilität dienen, sind innerhalb des Geltungsbereichs des Plangebietes, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

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

Stellplätze und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind demnach innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zuläs-

sig, um dem Gewerbebetrieb hohe Flexibilität zu gewähren. Garagen sind dem gegenüber ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Parkplätze mit mehr als 8 Stellplätzen sind dabei so zu entwässern, dass das Oberflächenwasser den muldenartig ausgebildeten Pflanzstreifen bzw. Baumscheiben zufließt (vgl. Festsetzung bzgl. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Damit wird zugleich ein Beitrag zum Klimaschutz gewährleistet.

Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind/ Flächen, die nur eingeschränkt nutzbar sind; hier: Schutzstreifen der unterirdischen Versorgungsleitung (Gasleitung)

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Im östlichen Bereich des Plangebietes, parallel zur L 108 ist seitens der Creos GmbH die Anlage von Gasleitungen vorgesehen. Der Schutzstreifen der Gasleitungen beträgt 6,0 m (jeweils 3,0 m beiderseits der Leitungssachse).

Im Bereich des Schutzstreifens sind die Vorgaben der Creos Deutschland GmbH zu beachten.

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

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Mit der Festsetzung der Ein- und Ausfahrtbereiche wird sichergestellt, dass die Ein- und Ausfahrten langfristig an den verkehrstechnisch günstigsten Positionen im Bereich der Balthasar-Goldstein-Straße gesichert werden und nicht ohne Weiteres eine Zufahrt an anderer Stelle hergestellt werden kann. Bei der östlichen Zufahrt handelt es sich dabei um die Hauptzufahrt, die westliche Zufahrt dient lediglich als Notzufahrt für Rettungsfahrzeuge, etc.

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

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

Unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

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

Unterirdische Versorgungsleitungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Im östlichen Bereich des Plangebietes, parallel zur L 108 ist seitens der Creos GmbH die Anlage von Gasleitungen vorgesehen.

Diese werden als unterirdische Versorgungsleitungen festgesetzt und damit in der Planung gesichert.

Private Grünflächen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

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

Die privaten Grünflächen entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze sind dabei wie festgesetzt zu begrünen (vgl. Festsetzung bzgl. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

Flächen für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16b BauGB

Gem. Starkregengefahrenkarte fließt das Oberflächenwasser Richtung Balthasar-Goldstein-Straße zu einer Senke. Aus diesem Grund sind innerhalb des Plangebietes Notwasserwege vorzusehen (vgl. hierzu Starkregengefahrenkarte der Landeshauptstadt Saarbrücken).

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

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

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

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

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

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

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

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

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

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

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

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

Nutzung erneuerbarer Energien

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB

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

Demnach sind innerhalb des Plangebietes auf mindestens 50 % der Dachflächen von Gebäuden Photovoltaikanlagen zu errichten. Dies gilt auch für die Dachflächen sonstiger baulicher Anlagen wie Carports, Garagen und Nebengebäude mit einer Fläche von jeweils mehr als 30 m².

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

Die Festsetzung zur Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern bleibt hiervon unberührt (vgl. Festsetzung bzgl. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Vielmehr ist eine Kombination von Photovoltaikanlagen und Dachbegrünung vorzusehen.

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

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

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

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

Kompensationsmaßnahme

Gem. § 9 Abs. 1a BauGB

Das durch die Planung entstehende ökologische Defizit sowie der Verlust des Lebensraumes der Feldlerche können nicht vollständig durch Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen werden.

Für das nicht innerhalb des Geltungsbereichs kompensierte ökologische Defizit und den Verlust des Lebensraumes der Feldlerche werden Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches durchgeführt und dem Bebauungsplan zugeordnet.

Die genauen Maßnahmenbeschreibungen sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

Die Kostenübernahme, das Flächeneigentum bzw. die dingliche Berechtigung, sowie der Vollzug des Ausgleichs wird gem. § 1a Abs. 3 Satz 4 i.V.m. § 11 BauGB zwischen dem Bauantragssteller/Vorhabenträger und der Kommune vertraglich gesichert.

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

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

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

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

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

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

Sonderzufahrten (Feuerwehr, Notdienste) und Feuerwehrumfahrten sind demnach als Schotterrasen, Rasenpflaster oder mit ähnlich wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Damit wird ein Beitrag zum Klimaschutz gewährleistet.

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

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

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

Auswirkungen des Bebauungsplanes, Abwägung

Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB von besonderer Bedeutung. Danach muss die Kommune als Planungsträgerin bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung. Hier setzt die Kommune ihr städtebauliches Konzept um und entscheidet sich für die Berücksichtigung bestimmter Interessen und die Zurückstellung der dieser Lösung entgegenstehenden Belange.

Die Durchführung der Abwägung impliziert eine mehrstufige Vorgehensweise, die aus folgenden vier Arbeitsschritten besteht:

- Sammlung des Abwägungsmaterials (siehe „Auswirkungen der Planung“)
- Gewichtung der Belange (siehe „Gewichtung des Abwägungsmaterials“)
- Ausgleich der betroffenen Belange (siehe „Fazit“)
- Abwägungsergebnis (siehe „Fazit“)

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

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

Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

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

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

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

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

Ein wichtiges Kriterium gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist die Berücksichtigung ausreichender Abstände gem. Landesbauordnung. Die erforderlichen Abstandsflächen werden alle eingehalten, sodass eine ausreichende Belichtung und Belüftung gewährleistet werden kann.

Zudem wurde zwischenzeitlich der Umweltbericht fertiggestellt. Demnach „kommt es durch den Betrieb des Firmengeländes zu erhöhten Immissionen auf Grund von erhöhtem Verkehrsaufkommen und betrieblicher Tätigkeit. Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan (fiktiver Ist-Zustand) führt die Änderung jedoch nicht zu einer wesentlich erhöhten Immissionssituation.“

(vgl. Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 441.11.04 „Gewerbegebiet nördlich Balthasar-Goldstein-Straße“ im Stadtteil Ensheim; Milvus GmbH; Stand: 29.09.23)

Auch das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz hat als zuständige Fachbehörde keine Bedenken geäußert. Demnach sind in Bezug auf Lärm zum jetzigen Planungsstand keine erheblichen gegenseitigen Belästigungen zu erwarten.

Erheblich negative Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind somit nicht zu erwarten.

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

In der Bauleitplanung sind die wirtschaftlichen Belange in erster Linie durch ein ausreichendes, den wirtschaftlichen Bedürfnissen entsprechendes Flächenangebot zu berücksichtigen. Hierzu gehören auch die Berücksichtigung der Standortinteressen von Unternehmen, insbesondere an der weiteren Ausnutzung des vorhandenen Bestandes sowie das Bedürfnis nach Betriebs-erweiterung und Modernisierung und die

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

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

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

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

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

Auswirkungen auf umweltschützende Belange

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

Der Bebauungsplan erfordert einen bilanziellen Ausgleich in Höhe von 51.986 ÖW und einen Ausgleich des allgemeinen Lebensraumverlustes der Feldlerche. Hierfür sind externe Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen:

- Das Ökopunktedefizit von 51.986 ÖW wird durch Ankauf von Ökopunkten bei der ÖfM GmbH (Naturland Ökoflächen-Management GmbH) kompensiert. Die Ökopunkte werden durch die ÖfM aus der Maßnahme „Rückbau Kohlwaldstadion und Entwicklung eines standorttypischen mesophilen Buchenmischwaldes“ bereitgestellt.
- Der Habitatverlust der Feldlerche wird durch die Anlage von 30 Lerchenfenstern (10 Fenster / Revier) im räumlichen Umfeld des Vorhabensbereichs (ca. 1 km-Radius) kompensiert.

Die konkreten Maßnahmen können dem Umweltbericht entnommen werden.

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

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

Aus Sicht des Natur- und Umweltschutzes stehen einer Umsetzung des Vorhabens keine tatsächlichen, fachlichen oder rechtlichen Gründe entgegen (siehe hierzu Aussagen Umweltbericht).

Auswirkungen auf die Belange des Hochwasserschutzes und der Starkregenvorsorge

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

genschutz in den Bebauungsplan aufgenommen.

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

Auswirkungen auf die Belange der Land- und Forstwirtschaft

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

Forstwirtschaftliche Belange sind von dem Planvorhaben nicht betroffen.

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

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

Aufgrund des unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Knotenpunktes "L 108 / Balthasar-Goldstein-Straße" wurde in diesem Zusammenhang eine verkehrstechnische Untersuchung von der VERTEC GmbH, Koblenz erstellt. Diese ist zu dem Ergebnis gekommen, dass einer Realisierung des Entwicklungsvorhabens aus verkehrsplanerischer Sicht nichts entgegen spricht.

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

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

Auswirkungen auf Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung

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

Aufgrund des bestehenden Planungsrechts und des überschaubaren Flächenumfangs der geplanten Versiegelungen sind negative Auswirkungen auf die Belange des Klimas insgesamt nicht zu erwarten. Zudem sind die Dächer sowie die Fassaden der Gebäude zu begrünen. Hiermit wird ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet und ökologisch orientiert geplant.

Zwischenzeitlich wurde auch der Umweltbericht zum Bebauungsplan fertiggestellt. Demnach führt die geplante Änderung des B-Plans nicht zu einer wesentlichen Änderung zum aktuell rechtskräftigen B-Plan hinsichtlich des Schutzguts Klima und Lufthygiene. Eine Verschlechterung des Klimas und der Lufthygiene wird nicht prognostiziert.

(vgl. Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 441.11.04 „Gewerbegebiet nördlich Balthasar-Goldstein-Straße“ im Stadtteil Ensheim; Milvus GmbH; Stand: 29.09.23)

Auswirkungen auf private Belange

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

Auswirkungen auf alle sonstigen Belange

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

Gewichtung des Abwägungsmaterials

Gemäß dem im Baugesetzbuch verankerten Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 7 BauGB) wurden die bei der Abwägung zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen und entsprechend ihrer Bedeu-

tung in den vorliegenden Bebauungsplan eingestellt.

Argumente für die Verabschiedung des Bebauungsplanes

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

Argumente gegen die Verabschiedung des Bebauungsplanes

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

Fazit

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