

BAULEITPLANUNG

Bebauungsplan „Gewerbepark Wadern – 4. BA“

in der Stadt Wadern,
im Stadtteil Wadern

Begründung

Entwurf zur Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. (FH) Edgar Mohsmann
Dipl.-Geogr. Andreas Heinke
M.A. Anna Müller
Dipl.-Biogeogr. Dr. Andreas Huwer

Auftraggeber:



Bearbeitet durch:

**INGENIEURBÜRO
P & P GmbH**

Hauptsitz

Im Gewerbepark 5
66687 Wadern
Telefon +49 6871 90280
Fax +49 6871 902830
Email info@paulus-partner.de

Büroniederlassungen

Großer Markt 17
66740 Saarlouis
Telefon +49 6831 1204038

Südallee 37e
54290 Trier

Telefon +49 651 97609810
Fax +49 651 97609815

Inhaltsverzeichnis

1.	Aufstellungsbeschluss	3
2.	Räumlicher Umfang und Geltungsbereich	4
3.	Bestandsbeschreibung	6
4.	Planungsziel und Zweck der Aufstellung	9
5.	Planungsalternativen	9
6.	Verfahrensart	9
7.	Planerische und rechtliche Vorgaben	9
7.1	Zielsetzungen der Raumordnung	10
7.1.1	Landesentwicklungsplan Umwelt	11
7.1.2	Landesentwicklungsplan Siedlung	11
7.2	Flächennutzungsplan.....	12
7.2.1	Bestehender Flächennutzungsplan.....	12
7.2.2	Teiländerung des Flächennutzungsplans	13
8.	Naturschutz	14
9.	Planerische Grundsätze	15
9.1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen.....	15
9.1.1	Art der baulichen Nutzung	15
9.1.2	Maß der baulichen Nutzung	16
9.1.3	Bauweise.....	18
9.1.4	Überbaubare Grundstücksfläche	18
9.1.5	Nebenanlagen.....	19
9.1.6	Verkehrsflächen	19
9.1.7	Flächen für die Niederschlagsbewirtschaftung	20
9.2	Grünordnerische Festsetzungen.....	20
10.	Entwässerung	23
11.	Trink- und Löschwasserversorgung	24
12.	Verkehrsanbindung	25
13.	Baugestalterische Festsetzungen	26
13.1	Dachformen	26
13.2	Fassaden/ Dacheindeckung	26
13.3	Werbeanlagen.....	27
13.4	Aufschüttungen/Abgrabungen	27
14.	Nachrichtliche Darstellung	27
15.	Hinweise	27
16.	Auswirkungen der Planung	29

Abbildungsverzeichnis

Abb 1	Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbepark-Wadern – 4. BA“, o.M. (Grundlage: LVGL, Bearbeitung P&P GmbH).	5
Abb 2	Lage des Planbereichs im Stadtteil Wadern, o.M. (Grundlage: TopPlusOpen, Bearbeitung P & P GmbH).....	6
Abb 3	Drohnenaufnahme des Quartierbereichs sowie des Planbereichs (rot), Blickrichtung aus Süden in nördliche Richtung, o.M., (Aufnahme: P & P GmbH).	8
Abb 4	Auszug Landesentwicklungsplan Teilabschnitten „Umwelt“. o.M., (Quelle: Saarland Ministerium für Umwelt, Bearbeitung P & P GmbH).	11
Abb 5	Auszug Flächennutzungsplan der Stadt Wadern mit Darstellung des Planbereichs (rot), o.M., (Quelle: Stadt Wadern, Bearbeitung P & P GmbH).	12
Abb 6	Auszug Flächennutzungsplan der Stadt Wadern mit Darstellung der Teiländerung des Flächennutzungsplans (rot), o.M., (Quelle: Stadt Wadern, Bearbeitung P & P GmbH).	13
Abb 7	Lageplan Kanal, o.M. (Quelle: Machbarkeitsstudie, P & P GmbH).	24
Abb 8	Lageplan Wasserleitung, o.M. (Quelle: Machbarkeitsstudie, P & P GmbH)	25
Abb 9	Geplante Linksabbiegespur, o.M. (Quelle: Machbarkeitsstudie, P & P GmbH).	26

1. Aufstellungsbeschluss

Im Jahr 2011 wurde der 1. Bauabschnitt des Gewerbeparks Wadern fertiggestellt. Seit diesem Zeitpunkt wurde der 2. Bauabschnitt ebenfalls umgesetzt und derzeit stehen die baulichen Maßnahmen des 3. Bauabschnittes vor dem Abschluss.

Das Gebiet bietet sowohl bestehenden ortsansässigen als auch „neuen“ Betrieben die Möglichkeit der Um- bzw. Ansiedlung. Das Gewerbegebiet trägt maßgeblich dazu bei, die Wirtschaft in Wadern zu stärken und den Arbeitsmarkt zu fördern.

In den ersten beiden Bauabschnitten bestehen nur noch geringe Flächenreserven. Es ist bereits heute absehbar, dass die Flächenkapazitäten im Gebiet mittelfristig erschöpft sein werden.

Um auch in der Zukunft Gewerbeflächen zu Verfügung stellen zu können, hat sich die Stadt Wadern entschlossen, einen 4. Bauabschnitt des Gewerbeparks zu entwickeln. Dieser ist nördlich des bestehenden Gebietes im Dreieck zwischen der L 149 zur Autobahn A 1 und der L 150 nach Wadrill geplant.

Im ca. 4,0 ha großen Planbereich können ca. 2,7 ha Gewerbeflächen entwickelt werden, womit mittelfristig die Nachfrage nach Gewerbeflächen in der Stadt Wadern gedeckt werden kann.

Die Grundzüge der Planung orientieren sich dabei an den planungsrechtlichen Festsetzungen des bestehenden Gewerbeparks Wadern.

Am 16.03.2023 hat der Stadtrat Wadern den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Gewerbepark Wadern – 4. BA“ gefasst.

Mit der Entwicklung des Bebauungsplans wurde das Ingenieurbüro P & P GmbH, Im Gewerbepark 5, 66687 Wadern beauftragt.

2. Räumlicher Umfang und Geltungsbereich

Der Planbereich des Bebauungsplans „Gewerbepark Wadern – 4. BA“ befindet sich in der Stadt Wadern, im Stadtteil Wadern und erstreckt sich dabei auf die in der Gemarkung Wadern, Flur 8 liegenden Parzellen mit den Nummern:

20/6, 20/5, 64/173, 533/64, 64/108, 64/106, 64/104, 64/183 (TF=Teilfläche).

Die genaue Grenze des Planbereichs ist in der nachstehenden Abbildung dargestellt. Insgesamt wird eine Fläche von ca. 4,0 ha überplant.

Das Gebiet wird begrenzt

- im Norden: durch angrenzende Waldflächen,
- im Osten: durch die L 149 sowie den daran angrenzenden Gewerbepark Wadern (rechtsgültiger Bebauungsplan),
- im Süden: durch die Grünflächen des „Kaisergartens“,
- im Westen: durch die L 150 sowie das davon westlich gelegene Hochwald-Gymnasium.

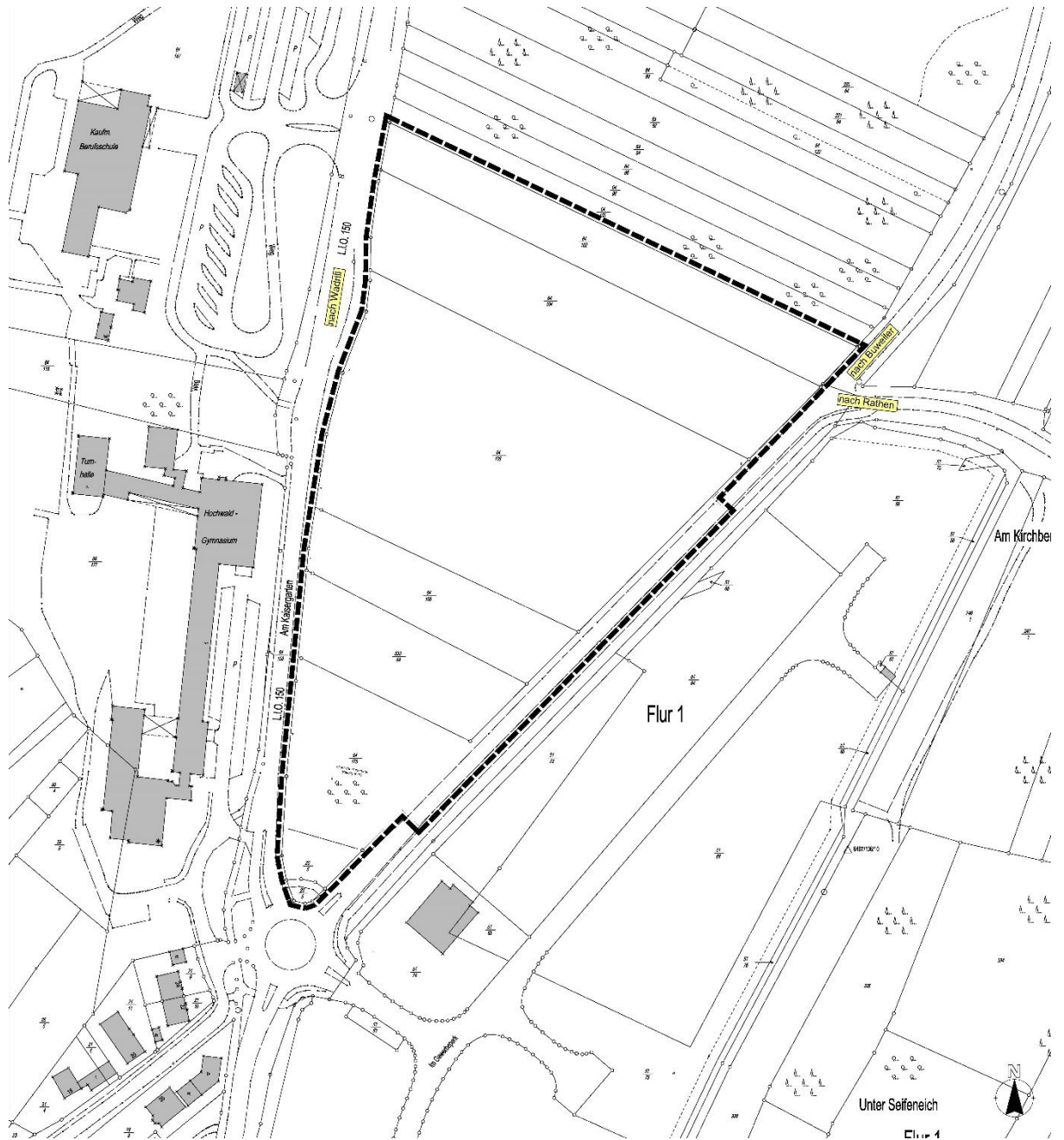


Abb 1 Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbepark-Wadern – 4. BA“, o.M. (Grundlage: LVGL, Bearbeitung P&P GmbH).

3. Bestandsbeschreibung

Lage

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Stadtrand der Stadt Wadern in der Gemarkung Wadern und steht städtebaulich im Kontext mit dem östlich der L 149 gelegenen Gewerbepark Wadern.

Im Norden grenzt der Planbereich an die bestehende Feldflur.

Im Westen wird das Gebiet durch die Landstraße L150 von Wadern nach Wadrill begrenzt; wiederum westlich davon liegt das Hochwald-Gymnasium Wadern.

Die östliche Grenze wird durch die L 149 und den bestehenden Gewerbepark Wadern gebildet.

Im Süden des Gebiets befindet sich der bestehende Kreisverkehrsplatz L149/L150/Gewerbepark.

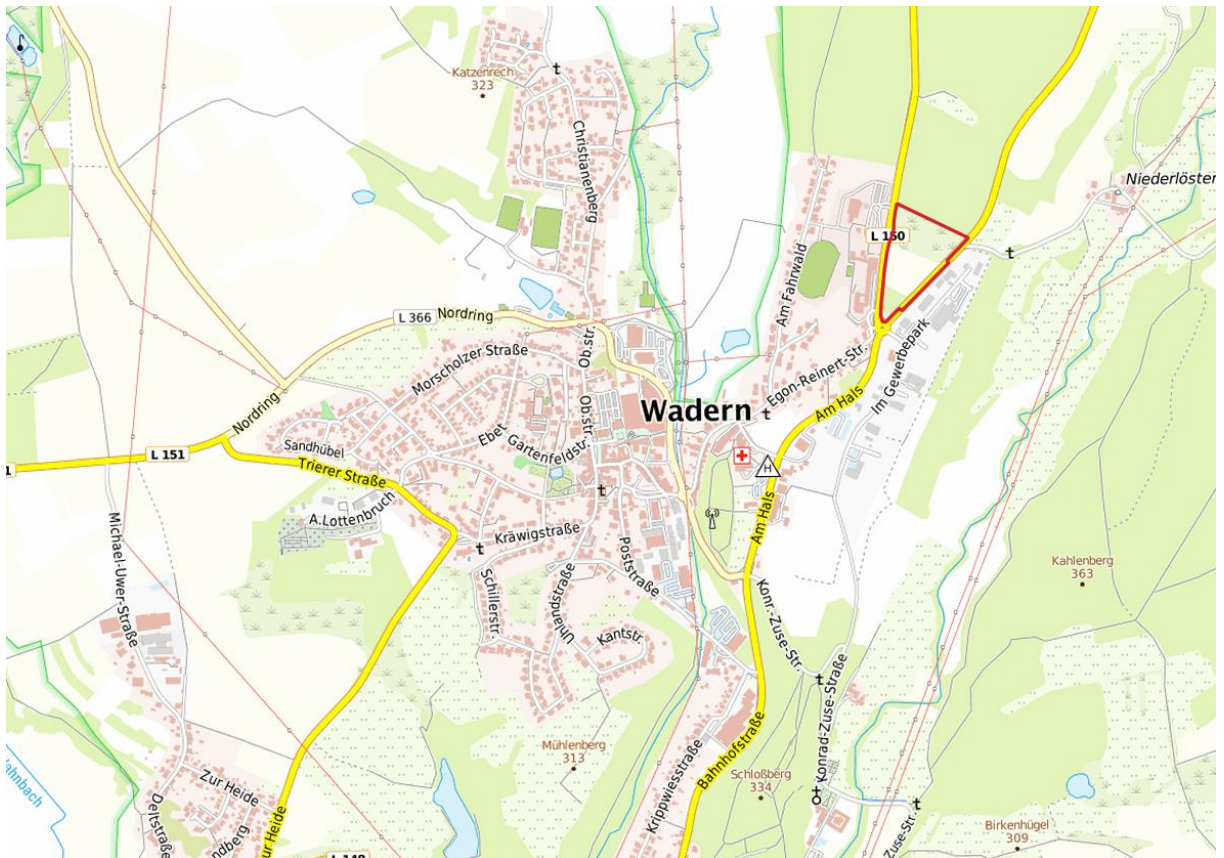


Abb 2 Lage des Planbereichs im Stadtteil Wadern, o.M. (Grundlage: TopPlusOpen, Bearbeitung P & P GmbH).

Naturraum

Von Seiten der naturräumlichen Einordnung liegt der Planbereich im äußersten Randbereich des Hochwaldvorlandes im Losheim Waderner Becken (199.1) und grenzt östlich der Löster

an das Primshochland (194.5) an. Die kuppige bis hügelige Landschaft des Hochwaldvorlandes wird durch zahlreiche vom Hunsrück herabfließende Bäche in ein System breiter Rücken und Platten zerlegt, die von pleistozänen Terrassensedimenten und Lehmen überdeckt sind. Die durchweg breiten Täler sind von jungen Alluvionen erfüllt und neigen häufig zur Bruchbildung.

Gewässer

Aus hydrologischer Sicht liegt der Planbereich auf Rücken und oberen Hanglagen zwischen dem Wadrilltal und dem Löstertal. Die Löster und die Wadrill als Auetalbäche sind Gewässer, die mit hohem Gefälle aus den Quarzitrücken des Hochwaldes nach Süden ins Hochwaldvorland fließen und bei Dagstuhl in die Prims münden.

Topografie

Der Planbereich ist geringfügig anthropogen überformt und fällt leicht in östliche Richtung.

Boden

Die Bodenverhältnisse betreffend, ist augenscheinlich von anthropogen überformtem Boden auszugehen. Unterschiedliche geologische Bedingungen (Bodenverhältnisse) sind nicht auszuschließen. Der Umfang eventuell notwendiger Gründungsarbeiten ist durch Bodengutachten bei Beachtung der DIN 1054 festzulegen.

Vegetation und Ökologie

Die Vegetation und die ökologischen Sachverhalte betreffend, wird auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan (siehe Anlage) verwiesen.

Schutzgebiete

Schutzgebiete sind durch die Planungen nicht betroffen.

Erschließung

Der Planbereich liegt an der L 149 (Nordsaarlandstraße) mit Anschluss an die A 1 Trier-Saarbrücken und der L 150 von Wadern nach Wadrill. Er verfügt entsprechend über eine gute Verkehrsanbindung an das regionale Verkehrsnetz und das örtliche Verkehrsnetz der Stadt Wadern.



Abb 3 Drohnenaufnahme des Quartierbereichs sowie des Planbereichs (rot), Blickrichtung aus Süden in nördliche Richtung, o.M., (Aufnahme: P & P GmbH).

Städtebauliches Umfeld

Das städtebauliche Umfeld des Planbereichs ist gekennzeichnet vom westlich des Planbereichs gelegenen „Hochwald-Gymnasium“ und dem östlich gelegenen „Gewerbepark Wadern“. Entsprechend kann differenziert werden zwischen Schulgebäuden auf der einen Seite und Büro- und Verwaltungsgebäuden sowie gewerblich genutzten Hallen und Lagergebäuden auf der anderen Seite. Der Planbereich knüpft entsprechend auf seiner Ostseite an bestehende gewerbliche Quartiersstrukturen an. Südlich des Plangebietes befinden sich die Grünanlage Kaisergarten, der Kreisverkehrsplatz und anschließend folgt die Bebauung der Ortslage Wadern.

Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser ist durch den Anschluss an das Wasserleitungsnetz der Stadt Wadern leistungsfähig gegeben.

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im Trennsystem.

Die weiteren Versorger (Telekommunikation, Elektro, Gas) betreffend, erfolgt der Anschluss an die Netze der Ortslage.

4. Planungsziel und Zweck der Aufstellung

Das Planungsziel des Bebauungsplanes „Gewerbepark Wadern – 4. BA“ liegt in der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Schaffung neuer Gewerbeflächen. Die geplante Flächenentwicklung trägt dazu bei, die Wirtschaft in Wadern zu stärken und den Arbeitsmarkt zu fördern.

Auf Grund der nahezu aufgefüllten Flächenkapazitäten innerhalb des bestehenden „Gewerbeparks Wadern“ ist zur mittelfristigen Bedarfsdeckung die neue Gebietsentwicklung erforderlich.

Die städtebaulichen und gestalterischen Gesichtspunkte betreffend, ist die Entwicklung und Einpassung der Baukörper in den städtebaulichen Kontext (bestehendes Gewerbegebiet) unter Wahrung der Maßstäblichkeit und der wesentlichen Gestaltungsmerkmale des städtebaulichen Bestandes Zielsetzung der Planung.

5. Planungsalternativen

Die Flächenentwicklung des 4. Bauabschnitts des Gewerbeparks Wadern erfolgt im Kontext des bestehenden Gewerbeparks Wadern. Dadurch können bestehende Infrastrukturen mitgenutzt werden und neue positive Synergien entstehen. Der Standort liegt unweit der Stadtmitte von Wadern. Zudem verfügt der Standort in Bezug zu anderen Gewerbeflächen im Stadtbereich über eine sehr gute Verkehrsanbindung (Autobahn A1). Entwicklungsflächen mit entsprechenden Qualitäten sind im Stadtgebiet nicht vorhanden. Entsprechend bestehen keine Alternativen zur Planung.

6. Verfahrensart

Der Bebauungsplan „Gewerbepark Wadern – 4. BA“ wird im zweistufigen Regelverfahren gem. BauGB entwickelt.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Wadern ist der Planbereich derzeit als Grünfläche ausgewiesen. Damit der Bebauungsplan das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB erfüllt, ist im sogenannten Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB eine Teiländerung dieser Flächen in gewerbliche Bauflächen geplant.

7. Planerische und rechtliche Vorgaben

Aus der Gesetzbestimmung über „Aufgabe, Begriffe und Grundsätze der Bauleitplanung“ in § 1 BauGB wird deutlich, dass die Stadt Wadern im Rahmen ihrer Bauleitplanung eine weitgehend planerische Gestaltungsfreiheit genießt. Jedoch hat sie gem. § 1 Abs. 4 BauGB die

verbindlichen Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Dies kann beispielsweise durch die Notwendigkeit der Koordination der überörtlichen Belange, der Zuweisung bestimmter Funktionen oder spezifischer Bodennutzungen begründet werden. Demnach sind die Ziele der Raumordnung lediglich einer Konkretisierung und Ausformung zugänglich und eine Überwindung im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung ist demgegenüber nicht möglich. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbepark Wadern 4. BA“ ist demnach zu prüfen, ob im Landesentwicklungsplan Siedlung, Teilabschnitt Umwelt, sowie Teilabschnitt Siedlung, Ziele der Raumordnung enthalten sind, die den Geltungsbereich betreffen.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen bestimmt § 8 Abs. 2 BauGB, dass diese grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind. Demnach hat dieser Bebauungsplan das Grobraster, das der Flächennutzungsplan für die beabsichtigte Entwicklung vorgibt, durch parzellenscharfe allgemeinverbindliche Festsetzungen auszufüllen und mit rechtlich bindender Wirkung die Entwicklungsabsichten der Stadt Wadern zu verdeutlichen. Bei der Aufstellung dieses Bebauungsplans ist demnach zu prüfen, ob die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung im Plangebiet aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans der Stadt Wadern entwickelt werden kann.

7.1 Zielsetzungen der Raumordnung

Maßgeblich für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist der Landesentwicklungsplan mit den beiden Teilabschnitten „Umwelt“ (LEP-Umwelt) vom 13. Juli 2004 (zuletzt geändert durch die 1. Änderung, betreffend die Aufhebung der landesplanerischen Ausschlusswirkung der Vorranggebiete für Windenergie, vom 27. September 2011) und „Siedlung“ (LEP-Siedlung) vom 14. Juli 2006.

Ziele der Landesplanung sind verbindliche Vorgaben, an welche sich dieser Bebauungsplan gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 1 ROG anzupassen hat. Eine Verfeinerung und Ausdifferenzierung der Ziele der Raumordnung ist zwar möglich, ihre Überwindung im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB allerdings nicht.

Grundsätze der Landesplanung sind allgemeine Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung eines Raumes als Vorgaben für die Ermessens- und Abwägungsentscheidungen. Grundsätze sind im Sinne einer Abwägungsdirektive zu berücksichtigen und daher einer nachvollziehbar begründeten Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB zugänglich.

7.1.1 Landesentwicklungsplan Umwelt

Dem unmittelbaren Planbereich sind gem. LEP-Umwelt keine Flächenvorsorgen zugewiesen. Die benachbarten in räumlichem Abstand befindlichen Flächenvorsorgen:

- VFS - Vorranggebiet Freiraumschutz (nördlich),
- VH – Hochwasserschutz (östlich) und
- VN - Vorranggebiet Naturschutz (östlich)

werden durch die Planung nicht tangiert.



Abb 4 Auszug Landesentwicklungsplan Teilabschnitten „Umwelt“. o.M., (Quelle: Saarland Ministerium für Umwelt, Bearbeitung P & P GmbH).

Mit den Zielen des Landesentwicklungsplans Umwelt ergeben sich entsprechend keine Konflikte.

7.1.2 Landesentwicklungsplan Siedlung

Die vorliegende Planung zum Bebauungsplan „Gewerbepark Wadern – 4. BA “ dient der Entwicklung von Gewerbeflächen.

Flächen des großflächigen Einzelhandels sind planungsrechtlich ausgeschlossen.

Wohnbauflächen sind nicht Gegenstand der Planung.

Die Planung steht entsprechend in Einklang mit den Zielen des Landesentwicklungsplans Siedlung.

7.2 Flächennutzungsplan

7.2.1 Bestehender Flächennutzungsplan

Im bestehenden Flächennutzungsplan der Stadt Wadern ist das Plangebiet maßgeblich als Grünfläche dargestellt. Weiterhin ist in der südlichen Planbereichsfläche, im Bereich des sogenannten Kaisergartens, Waldflächen dargestellt.

Gem. § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Auf Grundlage des bestehenden Flächennutzungsplans kann die vorliegende Planung das sogenannte Entwicklungsgebot nicht erfüllen. Entsprechend wird der Flächennutzungsplan der Stadt Wadern für den Bereich des Bebauungsplans „Gewerbepark Wadern – 4. BA“ im sogenannten Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert und somit die Voraussetzungen zur Erfüllung des Entwicklungsgebotes geschaffen.

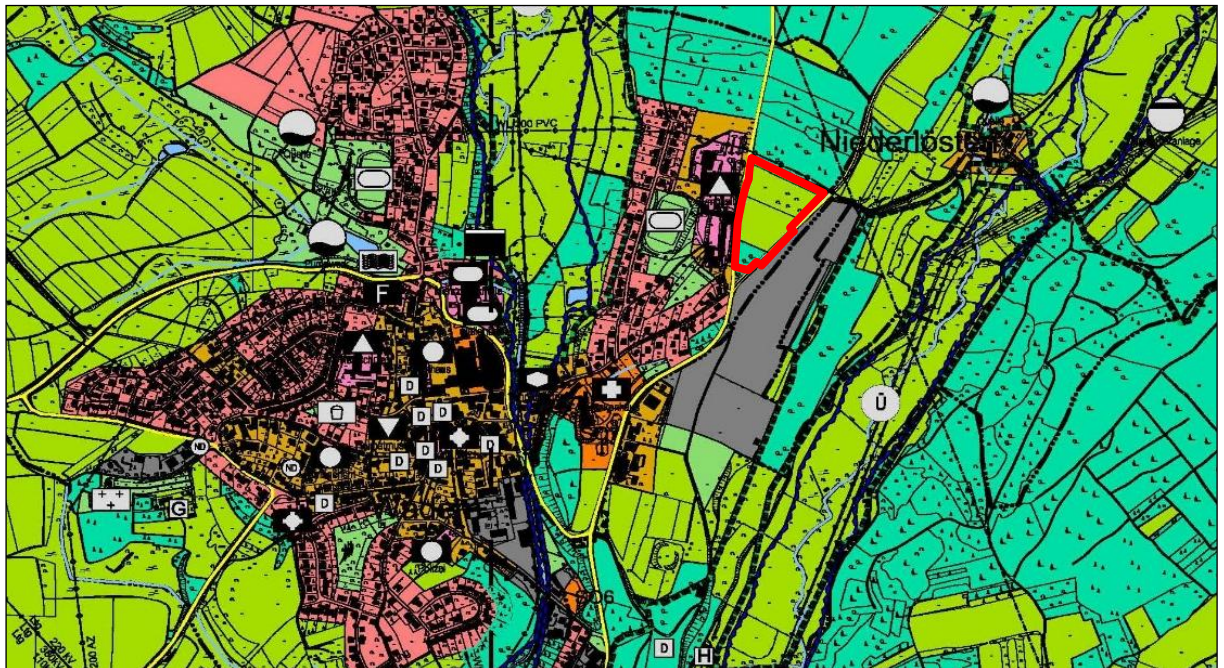


Abb 5 Auszug Flächennutzungsplan der Stadt Wadern mit Darstellung des Planbereichs (rot), o.M., (Quelle: Stadt Wadern, Bearbeitung P & P GmbH).

7.2.2 Teiländerung des Flächennutzungsplans

Damit das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB erfüllt wird, ist die Schaffung der entsprechenden Flächennutzungsplangrundlage erforderlich. D.h. die bestehende Flächenkulisse ist derart zu ändern, dass die Grundlage zur Entwicklung des Vorhabens gegeben ist.

Die geplante Änderung des Flächennutzungsplans sieht folgende Änderungen vor:

- Die bestehende Grünfläche westlich der L 149 wird in Gewerbeflächen umgewandelt.
- Die bestehenden Waldflächen werden in Grünflächen umgewandelt.

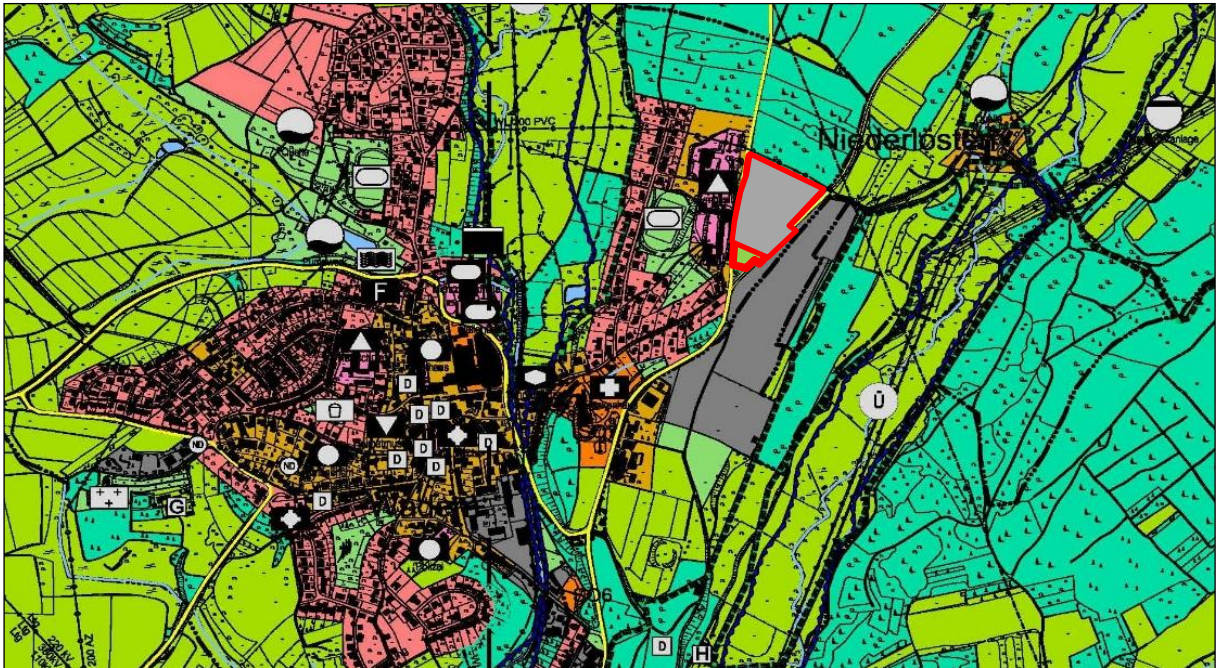


Abb 6 Auszug Flächennutzungsplan der Stadt Wadern mit Darstellung der Teiländerung des Flächennutzungsplans (rot), o.M., (Quelle: Stadt Wadern, Bearbeitung P & P GmbH).

Durch diese Umwandlung wird das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB erfüllt und die Grundlage für die Entwicklung des Bebauungsplans geschaffen.

Weitere überörtliche oder rechtliche Vorgaben bestehen hinsichtlich der Aufstellung dieses Bebauungsplans nicht.

8. Naturschutz

Den Naturschutz betreffend, wird auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan (siehe Anlage) verwiesen.

9. Planerische Grundsätze

Zur Einbindung des geplanten Gebiets in die Landschaft und die umgebende Bebauung sind Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweisen und überbaubare Grundstücksflächen sowie grünordnerische Festsetzungen festgesetzt. Nachfolgend werden die einzelnen Festsetzungen erläutert und begründet.

9.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Die Zulässigkeit baulicher Anlagen wird durch mehrere Festsetzungen gesteuert, um eine geordnete Siedlungsstruktur sowie eine möglichst geringe negative Beeinträchtigung von Boden, Natur und Landschaft zu erreichen.

9.1.1. Art der baulichen Nutzung

§ 1 der BauNVO enthält die Grundregeln über die Bestimmung der Nutzungsart. Im Bebauungsplan können nach § 1 Abs. 3 BauNVO Baugebiete festgesetzt werden. Durch die Festsetzung eines Baugebietes im Bebauungsplan werden auch die Vorschriften der §§ 2 bis 14 BauNVO Bestandteil dieses Bebauungsplanes. Die Nutzungsarten für den Planbereich werden wie folgt festgesetzt:

Gewerbegebiet GE (§ 8 BauNVO)

Im ausgewiesenen Gewerbegebiet werden die Nutzungsarten wie folgt festgesetzt:

- a) zulässig sind gem. § 8 Abs. 2 BauNVO:
 - Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 - Tankstellen,
 - Anlagen für sportliche Zwecke
- b) allgemein zulässig sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO:
 - Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke.
- c) nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO:
 - gem. § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe.
Ausgenommen hiervon sind solche Verkaufsstätten, die einem Handwerks- oder Gewerbebetrieb zugeordnet, diesem baulich und funktional untergeordnet sind und eine Verkaufsfläche von 150 m² nicht überschreiten,
- d) nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO:

- die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten sowie Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke.

Begründung:

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastenden Gewerbebetrieben. Aus städtebaulichen Gründen werden jedoch verschiedene in einem Gewerbegebiet zulässige Nutzungen ausgeschlossen. Einzelhandelsbetriebe entsprechen nicht der städtebaulichen Zielsetzung des Bebauungsplanes zur Schaffung von Gewerbeflächen für produzierende und verarbeitende Gewerbebetriebe und der wirtschaftlichen Zielsetzung der Steigerung des Arbeitsplatzpotenzials.

Negativ zu bewerten ist auch der hohe Flächenbedarf größerer Einzelhandelsbetriebe und das damit einhergehende hohe Verkehrsaufkommen. Um die Attraktivität des Gewerbegebietes zu steigern und den ansiedelnden Betrieben die Möglichkeit einer Vorortvermarktung/ eines Verkaufs anzubieten, sind Verkaufsstätten, die den Betrieben zugeordnet sind und eine Verkaufsfläche von 150m² nicht überschreiten von dieser Festsetzung ausgenommen. Der Ausschluss der Einzelhandelsbetriebe erfolgt zudem unter dem Aspekt der Sicherung der vorhandenen Kaufmärkte in Wadern. Die Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke sowie Vergnügungstätten werden nicht zugelassen, da für diese Einrichtungen andere, geeignete Flächen zur Verfügung stehen und diese Nutzungsarten sich nicht in die städtebaulichen Zielsetzungen des Gebietes einfügen. Da aus Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen mitunter Einschränkungen der gewerblichen Nutzung entstehen können werden diese gleichermaßen ausgeschlossen.

Unter städtebaulichen, strukturellen und funktionalen Aspekten ist das zulässige Spektrum der zulässigen Arten der baulichen Nutzung als sinnvoll zu betrachten.

9.1.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung im Gewerbegebiet wird bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschosflächenzahl (GFZ) sowie die festgesetzte Gebäudehöhe (GH) als Höchstmaß. Als Bezugshöhe für Höhenbegrenzungen gilt die Straßenoberkante in der Grundstücksmitte.

Die Grundflächenzahl darf ein Höchstmaß von 0,8 und die Geschosflächenzahl ein Höchstmaß von 2,4 nicht überschreiten.

Die Gebäudehöhe ist mit max. 10,0 m gegenüber der Straßenoberkante in der Grundstücksmitte begrenzt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Anteil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf (§§ 16, 17 und 19 BauNVO).

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut werden mitzurechnen.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der vorgenannten Anlagen bis zu 50% überschritten werden. Weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

Geschoßflächenzahl (GFZ)

Die Geschoßflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Geschoßfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Die Geschoßfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Bei der Ermittlung der Geschoßfläche bleiben Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Balkone, Terrassen, Loggien sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, unberücksichtigt.

Die Obergrenze für die Geschoßflächenzahl im Gewerbegebiet ist mit 2,4 festgesetzt und hat ihre Begründung im § 1 Abs.5 Satz 3 BauGB.

Begründung:

Durch die vorstehenden Festsetzungen wird dem Grundsatz der § 1 Abs.5 und § 1a Abs.1 BauGB zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen und der Versiegelungsgrad der Grundstücke aus ökologischen Gründen auf ein entsprechendes Maß beschränkt. Sinn dieser Regelung ist der Schutz der natürlichen Funktion des Bodens als Filter und Puffer sowie als Lebensraum und eine maßvolle Flächeninanspruchnahme. Weiterhin werden so die Auswirkungen der Bodenversiegelung auf die Grundwassererneuerung beschränkt.

Gebäudehöhe

Im Gewerbegebiet ist eine maximale Gebäudehöhe von 10,0 m (obere Gebäudekante) festgesetzt. Als Bezugspunkt für die Firsthöhe ist die Oberkante der Straße in der Grundstücksmitte bestimmt.

Begründung:

Durch die Beschränkung der Gebäudehöhe wird einer Überprägung des Gebietes und des Landschaftsbildes durch überdimensionierte Baukörper entgegengewirkt und eine gegenseitige negative Beeinflussung unterbunden.

9.1.3. Bauweise

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt:

a - Zulässig sind auch Gebäude mit Gebäudelängen und Gebäudebreiten größer 50m.

Begründung:

Gewerbliche Bauwerke erfordern oftmals Kubaturen, die über die Vorgaben einer offenen Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO hinausgehen. Aus diesem Grund wird für den Planbereich eine a – abweichende Bauweise festgelegt, die eine Überschreitung des Maßes von 50 m für Gebäudelängen und -breiten zulässt.

Die Festsetzung dieser Bauweise entspricht zudem der Baustruktur der benachbarten gewerblichen Bebauung und gewährleistet damit die Anpassung des Planungsgebietes an das typische Quartiergefüge.

9.1.4. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Die festgesetzten Baugrenzen sind einzuhalten.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist eine Teilfläche der Grundstücksfläche, die in der vorgeschriebenen Art und bis zu dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung bebaut werden darf.

Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

Begründung:

Durch die Anordnung von Baugrenzen werden gestalterische und raumwirksame Akzente gesetzt. Gleichzeitig wird durch die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksgrenze den Vorgaben des schonenden Umgangs mit Grund und Boden (§ 1 a Abs. 1 BauGB) Rechnung getragen.

9.1.5. Nebenanlagen

Nebenanlagen die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, auch wenn für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie Anlagen für erneuerbare Energien, soweit nicht § 14 Abs.1 Satz 1 BauNVO Anwendung findet.

Begründung:

Die benannten Nebenanlagen umfassen Anlagen der technischen Infrastruktur, die bautechnisch erforderlich sind und in gewissen Maßen variabel gestaltet werden müssen; entsprechend erfolgt keine gesonderte Flächenausweisung für diese Anlagen sondern vielmehr wird deren Zulässigkeit allgemein festgesetzt.

9.1.6. Verkehrsflächen

Die Erschließungsstraße des Planbereichs wird an das vorhandene Straßennetz innerhalb des bestehenden Gewerbegebietes angeschlossen und als Straßenverkehrsfläche mit einer Breite von 8,5 m festgesetzt. Die Fahrbahn wird mit einer Breite von 6,0 m mit einseitigem Gehweg (2,50 m Breite) ausgebaut.

Der Fußweg innerhalb des Gebietes zur L 150 wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung in einer Breite von 2,50 m festgesetzt.

Begründung:

Die Verkehrsflächen bestimmen die städtebauliche Struktur des Gewerbegebietes und sind grundlegende Erschließungsvoraussetzung. Zur Sicherung des Verkehrsflusses ist die Straßenbreite innerhalb des Gebietes gleichmäßig breit festgesetzt. Aufgrund des erhöhten LKW-Verkehrsaufkommens wird eine Trennung von Fußgängern und KFZ-Verkehr festgesetzt.

Zur fußläufigen Anbindung des Bereichs des Hochwald-Gymnasiums an den Planbereich wird der ausgewiesene Gehweg angelegt.

9.1.7. Flächen für die Niederschlagsbewirtschaftung

Zur Rückhaltung des Niederschlagswassers und zur Pufferung des Abflusses werden im südwestlichen Bereich des Gebietes Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses ausgewiesen.

Begründung:

Die Festsetzung von Flächen für die Niederschlagsbewirtschaftung begründet sich in den entsprechenden entwässerungstechnischen Erfordernissen.

9.2. Grünordnerische Festsetzungen

Allgemeine Festsetzungen

Zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich für unvermeidbare Eingriffe werden landschaftspflegerische Maßnahmen im Geltungsbereich durchgeführt, planungsrechtlich festgesetzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a und 25 b und den Eingriffen im Baugebiet zugeordnet gemäß § 1 a BauGB in Verbindung mit § 135 a bis c BauGB:

Die Beseitigung von Gehölzen zwischen dem 1. März und dem 30. September eines Jahres ist verboten.

Alle nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, sofern sie nicht als Zufahrt, Stellplatz oder Nebenanlagen genutzt werden als Grünflächen anzulegen. Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist mind. 1 Baum zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

Alle KFZ-Stellflächen sind einzugrünen. Je 6 Stellplätze ist ein Baum gemäß Pflanzenliste als Hochstamm anzupflanzen.

Für Pflanzungen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind folgende Pflanzen zu verwenden:

Pflanzenliste

für einheimische, standortgerechte Laubgehölze:

a) Bäume (Mindestpflanzqualität: H; StU 14-16 cm [Obst: StU 12-14 cm])

<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Castanea sativa</i>	Ess-Kastanie
<i>Juglans regia</i>	Walnuss
<i>Prunus avium</i>	Süßkirsche
<i>Prunus, Pyrus, Malus spec.</i>	Obsthochstämme
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche

<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde

b) Sträucher (Mindestpflanzqualität: vStr, 100-125 cm):

<i>Amelanchier ovalis</i>	Gewöhnliche Felsenbirne
<i>Berberis vulgaris</i>	Gewöhnliche Berberitze
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball

Festgesetzte Bepflanzungen auf privaten und öffentlichen Grundstücken sind in der auf die Gebrauchsfertigstellung der Erschließungsanlagen folgenden Vegetationsruhe herzustellen.

Ausgleichsmaßnahmen

Zum Ausgleich von Eigriffen werden folgende Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt:

M1 - Der Ausgleich überplanter Waldflächen erfolgt durch die Entwicklung von standortgerechten Laubwaldgesellschaften auf der Parzelle 37/1 in der Flur 5 in der Gemarkung Wadern durch Erstaufforstung (5.209 m²) und Sukzessionsprozesse (6.197 m²).

M2 - Verbleibende Defizite werden über die externe, anerkannte Ökokontomaßnahme ausgeglichen. Zum Ausgleich des rechnerischen Defizits der Planung wird auf die Maßnahme „Brittener Forst A“ des Ökokontos der Wendelin von Boch'schen Forstverwaltung zurückgegriffen. Es handelt sich um Maßnahmen zum Umbau von Fichtenforsten in standortgerechte Buchenwaldgesellschaften auf den verschiedenen Parzellen der Fluren 1 und 7 in der Gemarkung Britten.

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Am nordwestlichen und südöstlichen Rand des Geltungsbereiches wird die Anpflanzung von Bäumen im Abstand von 15 m festgesetzt – die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten; Ausfälle sind quantitativ und qualitativ zu ersetzen. Der dazugehörige Grünstreifen ist extensiv zu nutzen. 20 % der Fläche sind mit einheimischen Laubsträuchern zu bepflanzen (ein Strauch entspricht dabei einer Fläche von 4 m²).

Im Bereich des Kaisergartens werden vier Bäume zum Erhalt festgesetzt, diese sind ebenfalls dauerhaft zu erhalten (siehe Planzeichnung).

Die Grünanlage zwischen dem Kaisergarten und der Fläche für die Niederschlagswasserbewirtschaftung ist parkähnlich anzulegen.

Die Mähwiese auf dem Flurstück 64/102 ist dauerhaft zu erhalten. Die Fläche ist als extensives Grünland zu nutzen und frühestens ab dem 15. Juni zu mähen: Einmal Walzen oder Eggen/Striegeln der Fläche bis zum 1. März und eine zweite Mahd ab September sind zulässig. Der Einsatz von Dünge- und/oder Pflanzenschutzmitteln ist verboten.

Für detailliertere Angaben wird auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan verwiesen.

Vermeidungsmaßnahmen

V1 - Ober- und Unterboden sind innerhalb des Baufelds getrennt zu lagern und nach Möglichkeit vor Ort wieder einzubauen. Überschüssige bzw. für den Wiedereinbau ungeeignete Erdmassen sind fachgerecht zu entsorgen. Bei allen Arbeiten ist die DIN 19731 zu beachten.

V2 - Bauzeitenregelung: Die Rodung von Gehölzen ist zwischen dem 1. März und dem 30. September eines Jahres verboten.

V3 - Zu rodende Gehölze sind vor dem Eingriff auf potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten heimischer Fledermausarten zu überprüfen. Erst nach gutachterlicher Freigabe darf eine Rodung durchgeführt werden.

V4 - Zum Erhalt festgesetzte Gehölze sind bei der Bauausführung gem. DIN 18920 zu schützen. Erdmassen, Baumaterialien und ähnliches dürfen nicht im Kronenraum der zu erhaltenden Bäume gelagert werden.

V5 - Vor Beginn der Baumaßnahmen ist eine Einweisung der bauausführenden Firmen durch eine ökologisch geschulte Fachperson durchzuführen.

V6 - Zur Vermeidung nachteiliger Einwirkungen auf die Insektenfauna sind insektenfreundliche Leuchtmittel und Leuchtkörper wie Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Lampen

mit max. 3.000 Kelvin und die Verwendung sich nicht übermäßig aufheizender geschlossener Lampengehäuse mit nach unten abstrahlendem Lichtkegel zu verwenden.

V7 - Die zum Erhalt festgesetzte Glatthaferwiese im Norden des Geltungsbereichs ist bei der Bauausführung vor dem Befahren oder sonstigen möglichen Beeinträchtigungen zu schützen. Eine Lagerung von Erdmassen, Baumaterialien und ähnlichem innerhalb der Fläche ist verboten.

10. Entwässerung

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im Trennsystem.

Das im Gewerbegebiet anfallende Schmutzwasser wird getrennt vom Regenwasser in einem Schmutzwasserkanal gesammelt und zur Kläranlage Dagstuhl abgeleitet.

Das Niederschlagswasser wird über einen neu zu errichtenden Niederschlagswasserkanal in östliche Richtung in die Löster abgeleitet. Die Zwischenspeicherung/ Pufferung erfolgt in einem Regenrückhaltebecken südlich der Gewerbeflächen.

Mit Bescheid der Unteren Wasserbehörde vom 10. Februar 2006 (Az.: 176-3/2 Nr. 14/2005 Br/mr), wurde der Stadt Wadern die wasserrechtliche Erlaubnis erteilt, Niederschlagswasser aus dem Gewerbegebiet "Am Hals" in ein Gewässer dritter Ordnung (Löster) einzuleiten. Mit Schreiben vom 27. Oktober 2021 (Az.: FB 4 fb-ms) beantragte die Stadt Wadern eine Änderung dieser Erlaubnis, da sich durch die Erweiterung des Industrie- und Gewerbeparks "Am Hals" (3. BA) die Einzugsgebietsfläche um etwa 2,0 Hektar erhöhte. Dadurch wurde ein höheres Speichervolumen des Regenrückhaltebeckens von etwa 100 m³ erforderlich, und die Schwelle wurde um 8 cm erhöht. Die gedrosselte Einleitmenge bleibt jedoch bei 200 l/s.

Es ist eine hydraulische Überprüfung erforderlich, um festzustellen, ob der Bescheid der Unteren Wasserbehörde vom 10. Februar 2006, geändert durch den Bescheid des LUA vom 6. Januar 2022, an die aktuelle Erweiterung (4. BA) angepasst werden muss.

Die Anlagen zur Regenwasserableitung der Grundstücksflächen sind zeitgleich mit der Fertigstellung der Gebäude herzustellen und auf Dauer zu erhalten bzw. die Funktionstüchtigkeit des Gesamtsystems ist sicherzustellen.

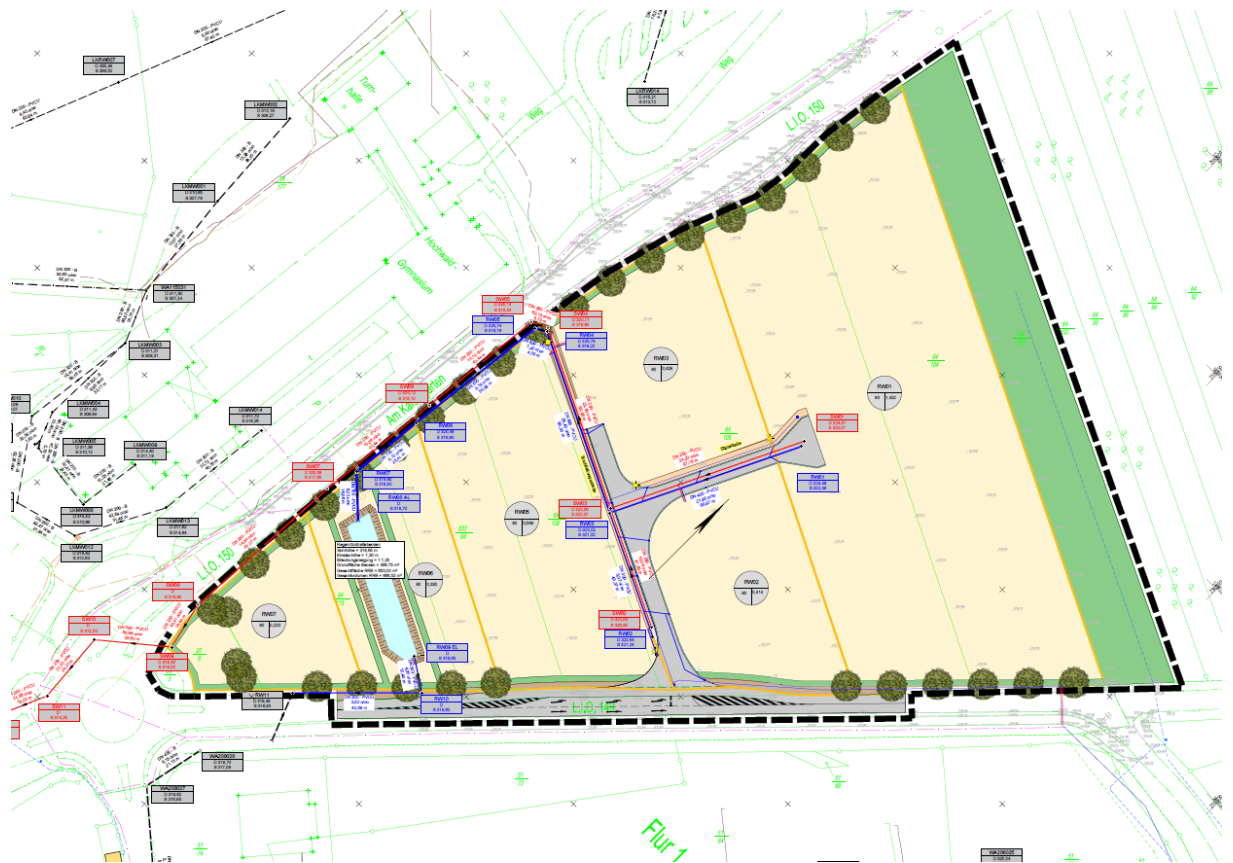


Abb 7 Lageplan Kanal, o.M. (Quelle: Machbarkeitsstudie, P & P GmbH).

11. Trink- und Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung und die leistungsfähige Löschwasserversorgung sind durch den Anschluss des Planbereichs an das Ortsnetz im Bereich des Gewerbeparks "Am Hals" gesichert.



Abb 8 Lageplan Wasserleitung, o.M. (Quelle: Machbarkeitsstudie, P & P GmbH)

12. Verkehrsanbindung

Der Anschluss des Planbereichs an das öffentliche Verkehrsnetz erfolgt über die L 149. Hier wird, aus Fahrtrichtung Wadern kommend über eine Linksabbiegespur in den Planbereich eingefahren.

Im Zuge der Aufstellung der Bebauungsplan wurde zur Anbindung des Gewerbeparks anfänglich ein Linksabbiegestreifen vorgesehen. Gemäß der Tabelle 44, RAS06 ist, mit der Annahme von rd. 20-50 Linkabbiegern pro h und rd. 400-500 KfZ/h (Gesamtverkehrsstärke gemäß Verkehrsmengenkarte Stand 2021, 6.400 KfZ/24h) nur ein Aufstellbereich notwendig.

Aus Verkehrssicherheitsgründen (Geschwindigkeit > 50 km/h; möglicher Rückstau im angrenzenden KVP) wurde eine Linksabbiegestreifen vorgesehen. Die Verziegungstrecke resultiert dabei aus der Geschwindigkeit von 70 km/h und der notwendigen Spurbreite von mind. 3,0 m. Die Aufstellstrecke ergibt sich aus dem Regelmaß nach Tabelle 45, RAS06 mit 20 m.

Damit ist eine leistungsfähige Anbindung des Planbereichs an das öffentliche Verkehrsnetz gegeben.

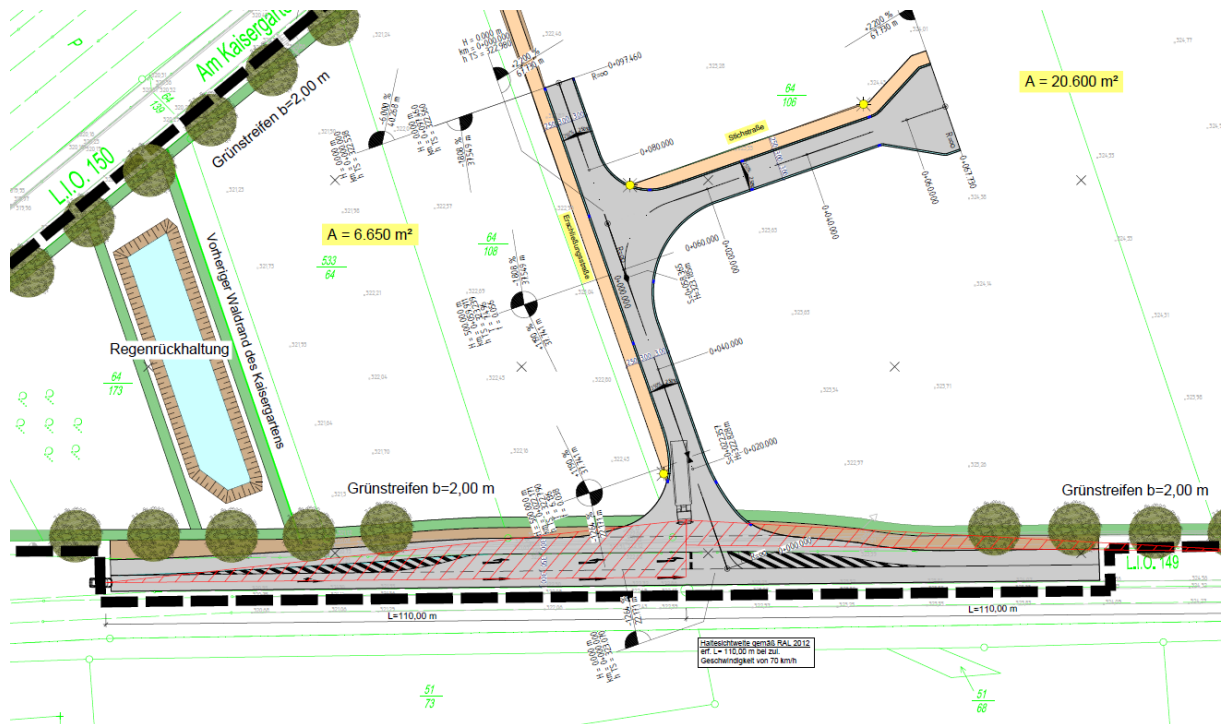


Abb 9 Geplante Linksabbiegespur, o.M. (Quelle: Machbarkeitsstudie, P & P GmbH).

13. Baugestalterische Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 LBO)

Zur Sicherung der Umsetzung eines städtebaulichen Ordnungsprinzips sind durch textliche Festsetzungen nachstehende Regelungen getroffen, welche die Gestaltung der Gebäude und Grundstücke regeln.

13.1 Dachformen

Im Gewerbegebiet sind Flachdächer und geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 30°, zulässig. Materialien und Farben der Dacheindeckung sind den umliegenden Gebäuden anzugleichen.

13.2 Fassaden/ Dacheindeckung

Leucht- bzw. signalfarbene Fassaden und Dacheindeckungen sind nicht zulässig. Alle Fassaden mit einer Länge über 30 m sind vertikal zu gliedern, z.B. mit Hilfe unterschiedlicher Materialien, Farben und Gebäudevorsprünge.

13.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind lediglich an der Stätte der Leistung zulässig. Grelle und kontrastreiche Werbeanlagen sind unzulässig. Werbeanlagen mit Lauf-, Wechsel-, oder Blinklicht sowie mit negativer Auswirkung auf den Verkehr auf der L.I.O. 149 sind unzulässig.

13.4 Aufschüttungen/Abgrabungen

Selbständige Aufschüttungen und Abgrabungen über 0.5 m gegenüber dem Ausgangsniveau sind nur mit Genehmigung der Stadt Wadern zulässig.

Begründung:

Die gestalterischen Festsetzungen werden für das Plangebiet getroffen, um eine Anpassung an die umgebende Bebauung zu gewährleisten. So wird eine harmonische Angleichung der Gebäude untereinander und in Bezug auf das Landschaftsbild sichergestellt. Die Festsetzungen sind nur so weit getroffen, dass die gestalterische Freiheit der einzelnen Baugrundstücke nicht zu sehr eingeschränkt wird.

14. Nachrichtliche Darstellung

Die gem. § 24 Saarländisches Straßengesetz benannten „Bauverbotszonen“ für Hochbauten zur L 149 und L 150 sind in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

15. Hinweise

Behandlung von Oberboden

Mutterboden, der bei der Veränderung an der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB). DIN 18915 ist in aktueller Fassung zu beachten.

Nutzung solarer Energie

Die Errichtung von Solarkollektoren und Energiedächern ist zulässig und wird empfohlen.

Pflanzabstände

Bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang von Grundstücken sind die Grenzabstände nach dem Saarländischem Nachbarrechtsgesetz zu beachten.

Flächenbefestigungen

Nebenanlagen wie Stellplätze, Zufahrten, Hofflächen etc. sollen mit wasserdurchlässigem Material befestigt werden, soweit die Zweckbestimmung nichts anderes erfordert.

Altlasten

Für den Planbereich bestehen keine Einträge im "Altlastenkataster". Im Falle des Antreffens von Altlasten ist das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz umgehend zu informieren (Tel: 0681 8500-0).

Bodengutachten

Innerhalb des Geltungsbereichs sind unterschiedliche geologische Bedingungen (Bodenverhältnisse) nicht auszuschließen. Es wird daher empfohlen, den Umfang eventuell notwendiger Gründungsarbeiten durch ein Bodengutachten bei Beachtung der DIN 1054 festzulegen.

Munitionsgefahren

Innerhalb des Geltungsbereichs sind Munitionsgefahren nicht auszuschließen. Daher werden eine vorsorgliche Überprüfung durch einen Kampfmittelbeseitigungsdienst und die Durchführung von Erdarbeiten mit der entsprechenden Sorgfalt empfohlen.

Denkmalschutz

Im Falle des Fundes von Denkmälern oder Denkmalresten ist das Saarländische Denkmalschutzgesetz (SDschG), insbesondere die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot gemäß § 16, einzuhalten.

Einweisungspflicht

Vor Beginn von Baumaßnahmen hat eine Einweisung durch Ver- und Entsorgungsträger zu erfolgen; Maßnahmen sind ggf. mit den Leitungsträgern abzustimmen.

Deutsche Telekom

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom GmbH. Im Vorfeld von Baumaßnahmen ist eine Planauskunft einzuholen; eine Einweisung durch das Unternehmen bzw. die bevollmächtigte Deutsche Telekom Technik GmbH ist durchzuführen.

energienetz saar

Im Planbereich befinden sich Leitungen (Stromverteilnetz, Erdgasverteilnetz, TK-Leerrohre, Straßenbeleuchtungsnetz, Glaserfasernetz) und Anlagen (Mittelspannungsschaltstation) des Unternehmens. Kabel- und Leitungstrassen sowie Maste dürfen nicht überbaut bzw. bepflanzt

werden und müssen jederzeit zum Zwecke der Inspektion, Wartung und Instandsetzung frei zugänglich sein. Alle geplanten Einzelmaßnahmen im Bereich der Anlagenteile des Unternehmens bedürfen der Zustimmung der energis-Netzgesellschaft mbH, Saarbrücken.

Im Vorfeld von Baumaßnahmen ist eine Planauskunft einzuholen; eine Einweisung durch das Unternehmen ist durchzuführen (Tel. 0681 4030-3366; bzs-strom-mzg@energis-netzgesellschaft.de ; bzs-rohrnetz-west@energis-netzgesellschaft.de .

Neuanschlüsse und Leistungsbezugsänderungen können über die anfrage@energis-netzgesellschaft.de erfolgen.

16. Auswirkungen der Planung

Siedlungsstruktur

Die Gewerbeflächen im Bereich des Bebauungsplans „Gewerbepark Wadern 4. BA“ stehen im räumlich im Kontext zu den bestehenden Gewerbeflächen des „Gewerbeparks Wadern“. Die östlich an den Planbereich angrenzenden Flächen werden bereits jahrelang als Gewerbe Standort genutzt und verfügen über alle Infrastrukturen. Das Plangebiet ist ausschließlich durch die L149 mit dem derzeitig bereits bestehenden Gewerbegebiet getrennt. Durch die Plumentwicklung ergeben sich unter siedlungsstrukturellen Gesichtspunkten keine maßgeblichen Veränderungen, da der Planungsraum den bestehenden Gewerbebereich ergänzt bzw. untergeordnet erweitert.

D.h. ein bestehender gewerblich genutzter Standort wird auf der gegenüberliegenden Straßenseite weiterentwickelt; entsprechend ist die Planung sowohl unter siedlungsstrukturellen als auch unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten als sinnvoll zu betrachten.

Städtebau

Die städtebauliche Situation bleibt durch die Entwicklung im Schnittfeld einer bestehenden Bebauung (westlich und östlich) nahezu unverändert.

Auf Grund der ausgewiesenen Baufenster sowie der festgesetzten Bauweise und Höhenentwicklung erfolgt eine klare Bestimmung der zukünftigen städtebaulichen Strukturen. Die geplanten Strukturen orientieren sich dabei maßgeblich am bestehenden Gewerbepark.

Durch die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung wird eine bauliche Entwicklung im Planbereich erzielt, die die Maßstäblichkeit und Gestaltung in Bezug zum umliegenden Quartierbereich wahrt.

Landschaftsbild

Die Flächen des „Gewerbepark Waderns“ liegen in schwach geneigter Kuppenlage. Auf Grund der Vorbelastung des Landschaftsbildes durch das bestehende Gewerbegebiet gestalten sich die Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch die neue Planung als sehr gering.

Auf Grundlage der planerischen Festsetzungen, insbesondere der Begrenzung der Höhenentwicklung innerhalb des Planbereichs, kann prognostiziert werden, dass sich das zukünftige Landschaftsbild nahezu identisch mit dem bestehenden Landschaftsbild darstellen wird, sich also keine signifikanten Veränderungen ergeben werden.

Erschließung und Verkehr

Der geplante 4. BA des Gewerbegebietes ist über die Landstraße L149 (Nordsaarlandstraße), die eine Verbindung zwischen der Stadt Wadern und der Gemeinde Nonnweiler darstellt, sehr gut an das örtliche Verkehrsnetz angebunden. Mit Anschluss an die Autobahn A1 Trier-Saarbrücken ist zudem eine sehr gute Anbindung des Plangebietes an das überörtliche Verkehrsnetz gegeben.

Die beschriebene leistungsfähige Erschließungsstruktur bleibt bestehen.

Nutzungsintensität und –struktur der Gewerbeflächen werden zukünftig keine erheblichen Veränderungen erfahren, so dass vom Verkehr ausgehenden Auswirkungen (Lärm, Abgase, Gesamtverkehrsaufkommen) sich gegenüber der Bestandssituation nicht maßgeblich ändern werden. D.h. maßgebliche Änderungen bzw. Zunahmen der Belastungen durch den fließenden Verkehr sind nicht zu erwarten.

Boden

Durch die Entwicklung der Gewerbeflächen wird das Schutzgut Boden beeinträchtigt. Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl wird die Versiegelung jedoch begrenzt. Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Boden wird hier eine bestehende Gewerbefläche sinnvoll weiterentwickelt und verdichtet und auf die Inanspruchnahme neuer (extern gelegener) Flächen verzichtet.

Biodiversität

Die Planung führt zu einer großflächigen Veränderung bzw. Zerstörung der bestehenden Biotope innerhalb des Plangebiets. Damit einher geht der Verlust der Flächen als Lebensraum für angepasste Tierarten.

Von der Planung sind überwiegend weitverbreitete und ungefährdete Biotoptypen, Pflanzen- und Tierarten betroffen. Auf Teilflächen finden sich jedoch auch artenreiche Pflanzengesellschaften. Es handelt sich dabei um eine Pfeifengraswiesenbrache, die gem. § 30 BNatSchG

i. V. m. § 25 SNG gesetzlich geschützt und gleichzeitig als natürlicher Lebensraumtyp gem. Anhang I der FFH-Richtlinie einzustufen ist. Aufgrund der Lage der Fläche ist ein Erhalt nicht möglich.

Bis zum Zeitpunkt des gegenwärtigen Planungsschrittes wurde nach geeigneten Flächen gesucht, die die standörtlichen und geobotanischen Voraussetzungen für den funktionalen Ausgleich der betroffenen Pfeifengraswiese erfüllen. Trotz intensiver Suche konnten keine geeigneten Flächen auf dem Gebiet der Stadt Wadern ausfindig gemacht werden, auf denen ein funktionaler Ausgleich erfolgsversprechend umgesetzt werden kann. Damit fehlen die planerischen Voraussetzungen für eine Ausnahmegenehmigung gem. § 30 Abs. 3 BNatschG. Parallel zur Offenlegung der Planunterlagen wird daher ein Antrag auf Befreiung gem. § 67 BNatSchG beim Ministerium für Umwelt, Klima, Mobilität, Agrar und Verbraucherschutz gestellt werden.

Eine innerhalb des Geltungsbereiches liegende Magere Flachland-Mähwiese (LRT 6510) kann erhalten bleiben.

Es sind keine gefährdeten Tierarten betroffen, weshalb mit dem Verlust der überplanten Lebensräume und Lebensraumstrukturen keine Auswirkungen auf die örtlichen Populationen zu prognostizieren sind und eine Verschlechterung des Erhaltungszustands der Arten ausgeschlossen werden kann.

Klima

Durch die Nutzung der Flächen als Gewerbegebiet entstehen im Grundsatz zusätzliche Belastungen durch die Emissionen der Gewerbebetriebe sowie den zusätzlichen gewerblichen Verkehr.

Die von den geplanten Bauungen ausgehende zusätzliche Erwärmung kann als gering eingestuft werden, die Temperaturwirkung des Planbereichs bleibt weitestgehend unverändert.

Weiterhin wird die Funktion des Planbereichs als Kaltluftentstehungsgebiet verringert; die daraus resultierenden Auswirkungen gestalten sich jedoch gleichermaßen als gering, da der Abfluss der Kaltluft ins Wadriltal in unbesiedelte und unbelastete Gebiete erfolgt.

Auf Grund der städtebaulichen Randlage und geringen Dimensionierung des Planbereichs ist insgesamt von geringen klimatischen Auswirkungen durch die neue Bebauung auszugehen.

Emissionen

Das Plangebiet liegt in östlicher Randlage des Stadtgebietes von Wadern an der L.I.O 149. Einzige direkte Belastung der Flächen bestehen durch die Straße als lineare Emissionsquelle. Ansonsten ist die Schadstoffbelastung als gering einzustufen.

In Anlehnung an die Nutzungsstruktur können durch folgende Betriebsabläufe Emissionen in Form vom Lärm und Abgasen entstehen:

- Anlieferverkehr (LKW)
- Ent- und Beladevorgänge (Gabelstapler)
- Verpackungsvorgänge (überwiegend in Gebäuden)
- Rangier- und Lagerfahrten (Gabelstapler)
- Abtransport (LKW)
- An- und Abfahrt von Mitarbeitern (PKW)

Unter Einbeziehung der bestehenden Vorbelastungen in die Gesamtbetrachtung ist davon auszugehen, dass es durch die geplanten, an der Bestandsnutzung orientierten Nutzungsarten, nicht zu einer signifikanten Veränderung der Emissionen kommt.

Wechselwirkungen

Neben den Wirkungen, die vom Standort selbst ausgehen sind auch Wechselwirkungen, in denen das Gebiet mit anderen Bereichen steht, zu betrachten.

Hinsichtlich des östlich gelegenen Gewerbeparks entstehen auf Grund der gleichgearteten Gebietsstrukturen (Gewerbegebiet) keine negativen Wechselwirkungen.

Zu betrachten sind weiterhin die Wechselwirkungen zwischen dem westlich gelegenen Schulbereich und dem geplanten Gewerbegebiet. Im Planbereich sind entsprechend § 8 BauNVO nur nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe zulässig. Auf Grund der räumlichen Trennung der beiden Bereiche ist auch hier von keinen negativen Wechselwirkungen auszugehen.

Zusammenfassung

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass durch die Planaufstellung die Basis für eine Weiterentwicklung des bestehenden „Gewerbegebietes Am Hals“ geschaffen wird und unter siedlungsstrukturellen sowie städtebaulichen Gesichtspunkten sinnvoll an vorhandene Strukturen angeknüpft wird.

Auch unter wirtschaftlichen Aspekten ist die Flächenentwicklung sinnvoll, knüpft sie doch an bestehende Gewerbeflächen an und nutzt deren bestehende Erschließungs-, Versorgungs- und Infrastrukturen. Alternativen für die Entwicklung adäquater Gewerbeflächen bestehen entsprechend nicht.

Die Auswirkungen auf Landschaftsbild, Boden, Klima, Grundwasser und ökologische Sachverhalte werden durch die planungsrechtlichen Festsetzungen minimiert, gebietsintern begrenzt und durch externe Maßnahmen ausgeglichen, gestalten sich somit insgesamt als gering.

17. Anlagen

Umweltbericht zum Bebauungsplan „Gewerbepark Wadern – 4. BA“