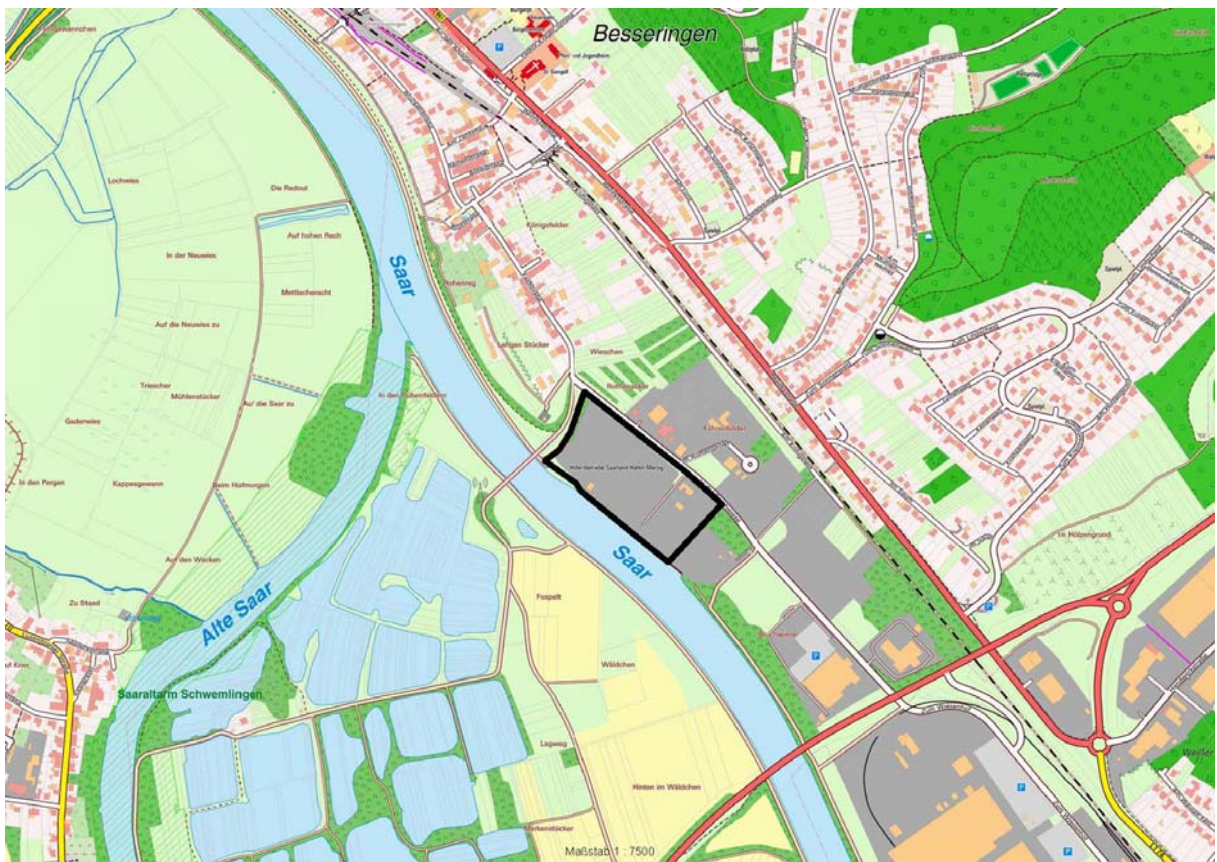


Begründung
zur IV. Änderung des Bebauungsplanes
„Bruchwies“
im Stadtteil Besseringen der
Kreisstadt Merzig



Aufgestellt: Saarbrücken, Mai 2017

Verfasser: LEG Service GmbH
Balthasar-Goldstein-Straße 31
66131 Saarbrücken

Projektleitung: Dipl.-Ing. Jan Preußner

Bearbeitung: Peter Remmlinger

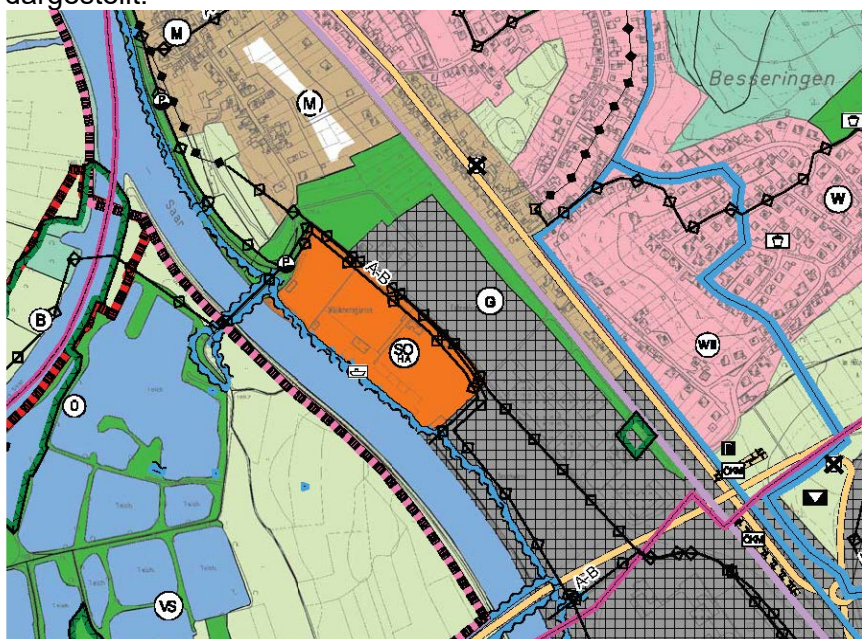
Bearbeitung Fachbeitrag Landschaftspflege:
PCU Partnerschaft
Kaseler Weg 1
66113 Saarbrücken

1. Allgemeine Vorbemerkungen / Anlass der Planung

Das Plangebiet der Teiländerung des seit dem 17.06.1998 rechtskräftigen Bebauungsplans (zuletzt geändert mit der 3. Änderung vom 05.01.2005) befindet sich im südwestlichen Teilbereich des Bebauungsplangebietes „Bruchwies“.



Die umgebenden Flächen sind direkt angrenzend an die Saar als gewerbliche Bauflächen dargestellt; der Änderungsbereich ist als „Sonderbaufläche Hafen“ (siehe Flächennutzungsplan Merzig) dargestellt:



Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Anlass der Änderung

In den letzten Jahren hat sich herausgestellt, dass eine kontinuierliche Nutzung der Hafenbetriebsfläche in vollem Umfang mittelfristig nicht mehr zu erwarten ist. Nur ein Teil der Flächen wird derzeit genutzt, und zwar weniger als Umschlagfläche, sondern als Bearbeitungs- und

Lagerfläche mit zwar ständigem, aber räumlich begrenztem Bedarf an Umschlagkapazitäten im Wasser-Land-Bereich.



Zudem würden intensive Umschlagaktivitäten auf der gesamten Fläche angesichts der mittlerweile herangerückten sonstigen Bebauung künftig sowohl auf der Staub- als auch auf der Geräuschemissionsebene für Konflikte sorgen.

Als Konsequenz wurde bereits in der letzten Änderung des Bebauungsplans die Option „Bahngleis zum Hafen“ aufgegeben.

Gleichzeitig suchen zwei öffentliche Aufgabenträger nach Betriebsflächen: der Landesbetrieb für Straßenbau muss die SAM Merzig erneuern, und die Kreisstadt Merzig braucht einen neuen Bauhof-Standort.

Durch die geplante andere Verwendung der Flächen ist die festgesetzte Nutzung „Sondergebiet Hafen“ nicht mehr Nutzungsgerecht. Die neuen Nutzungen wären im SO Hafen nicht zulässig; und auch die bestehende Gewerbeaktivität ist durch die Festsetzung SO nicht hinreichend planungsrechtlich gesichert.

Die Gebietsfestsetzung soll daher von SO Hafen auf GE (Gewerbegebiet) geändert werden, bei Beibehaltung des Maßes der baulichen Nutzung und geringfügiger Anpassung der Baugrenzen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im bebauten Innenbereich, daher kann das beschleunigte Aufstellungsverfahren gemäß § 13a „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ des BauGB durchgeführt werden.

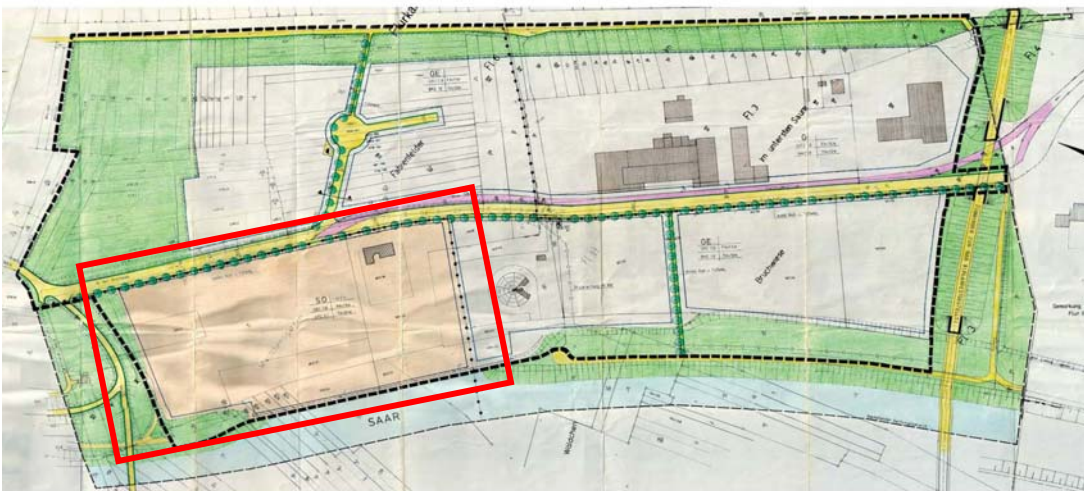
Da die Grundflächenzahl von 0,8 unverändert bleibt und die Grundfläche der neu festzusetzenden GE-Fläche nur geringfügig von 39.610 auf 40.630 m² zunimmt, erhöht sich die überbaubare Fläche nur von 31.690 m² im bisherigen SO (Hafen) auf 32.510 m² im künftigen GE.

Obwohl der Zuwachs an überbaubarer Fläche nur gut 800 m² beträgt, wurde (in Ansehung der insgesamt zwischen 20.000 und 70.000 m² liegenden überbaubaren Fläche) in analoger Anwendung des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 zweiter Halbsatz des BauGB eine überschlägige Prüfung gem. § 13a Abs. 1 Abs. 1 Satz 2 Nr 2 (Vorprüfung des Einzelfalls) durchgeführt (vgl. Anlage 1).

Das Prüfergebnis lässt eine Durchführung der Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB zu.

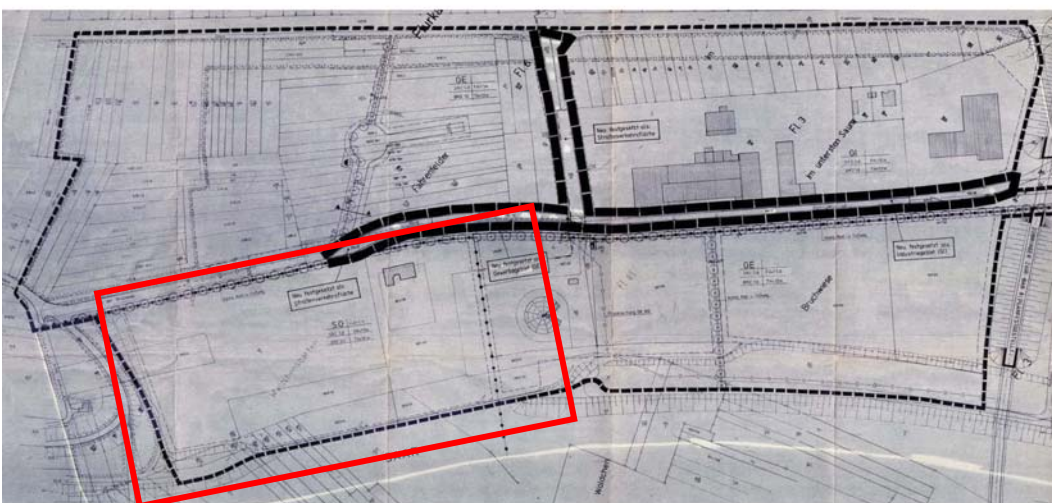
Der Bebauungsplan wird daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB geändert. Durch das Bebauungsplanänderungsverfahren soll der rechtskräftige Bebauungsplan „Bruchwies“ im Stadtteil Besseringen den neuen Nutzungsabsichten angepasst werden. Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der Berichtigung angepasst.


Planzeichnung der Bebauungsplanänderung 1995



 Geltungsbereich der aktuellen Änderung

Dritte Bebauungsplanänderung 2005



 Geltungsbereich der aktuellen Änderung

2. Übergeordnete Vorgaben

2.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

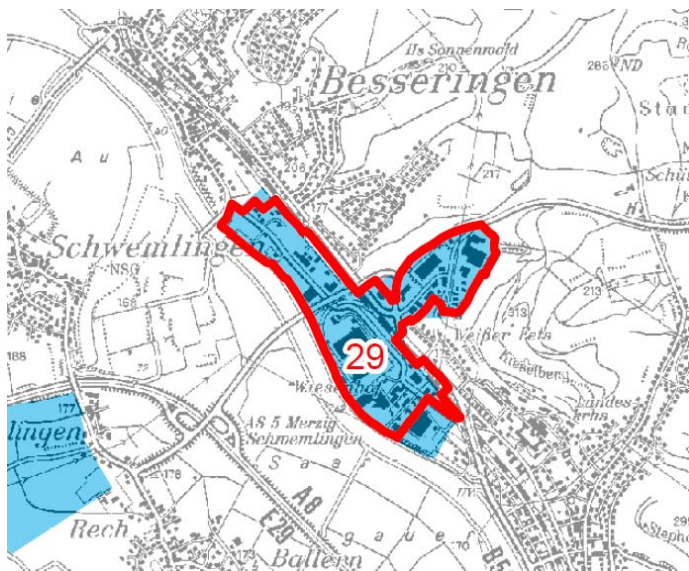
Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

2.1.1 „Landesentwicklungsplan Umwelt“

Im „Landesentwicklungsplan Umwelt“ (Flächenvorsorge für Freiraumfunktionen, Industrie und Gewerbe) vom 13. Juli 2004 liegt das Plangebiet innerhalb des weit gefassten „Schwerpunktraum der Industrie Merzig“ mit einer Ausweisung als Vorranggebiet für Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen.

Auch im Entwurf des derzeit in der Aufstellung befindlichen neuen Landesentwicklungsplanes Saarland (Stand Februar 2015) liegt der Geltungsbereich im Vorranggebiet für Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen (Nr. 29):

:



Insofern deckt sich das Änderungsverfahren des Bebauungsplanes mit diesen Zielen bzw. wird der Landesentwicklungsplan „Umwelt“ durch die Änderung nicht betroffen.

2.1.2 Landesentwicklungsplan „Siedlung“

Da hier keine neuen Wohnbauflächen geschaffen werden, werden die Belange des Landesentwicklungsplanes „Siedlung“ nicht berührt.

2.1.3 Arten- und Biotopschutzprogramm des Ministeriums für Umwelt

Gemäß der Bestands- und Bewertungskarte des Arten- und Biotopschutzprogrammes des Ministeriums für Umwelt liegt das Plangebiet innerhalb des Naturraumes „Mittleres Saartal“.

Der Bereich selbst liegt am Rand einer als regional bedeutsam gekennzeichneten Fläche (Nr. 054).

Das Arten- und Biotopschutzprogramm des Ministeriums für Umwelt stammt aus dem Jahr 1997. Bereits zu diesem Zeitpunkt war hier eine gewerbliche Nutzung entsprechend der Festsetzung im Bebauungsplan möglich und in Teilen auch vorhanden. Durch die mittlerweile auch so realisierte restliche, annähernd vollständige gewerbliche Nutzung dieses Bereiches, wobei der größte Teil im Südosten dieser gekennzeichneten Fläche durch die Neuan siedlung der Firma Assist und im Nordwesten durch den bereits länger bestehenden Güter haben dominiert wird, ist die Bewertung des Arten- und Biotopschutzprogramms nicht mehr zutreffend (siehe auch Kapitel 10 „Ökologische Bewertung“). Ohnehin kann die Bewertung nach dem Arten- und Biotopschutzprogramm kein höherwertiges Recht, wie in diesem Fall das Planungsrecht nach Bebauungsplan, ersetzen.

2.2 Vorgaben der vorbereitenden Bauleitplanung

Die vorbereitende Bauleitplanung wird im Flächennutzungsplan dargestellt.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Kreisstadt Merzig stellt in der Fassung vom 23. März 2016 für den Änderungsbereich des B-Plans teilweise gewerbliche Bauflächen, teilweise Sonderbauflächen „Hafen“ dar.

Der Bebauungsplan weicht in diesem Bereich von den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes ab.

§ 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ermöglicht es der Gemeinde, durch einen den Voraussetzungen des § 13 a Abs. 1 BauGB entsprechenden Bebauungsplan der Innenentwicklung von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abzuweichen, ohne den Flächennutzungsplan in einem gesonderten Verfahren ändern oder ergänzen zu müssen. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes muss hierbei gewahrt bleiben. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Die aktuellen Planziele des Bebauungsplanes lassen eine begrenzte gewerbliche Nutzung im als Sondergebiet festgesetzten Abschnitt zu. Die umgebenden Festsetzungen des Bebauungsplanes setzen ohnehin bereits ein Gewerbegebiet fest. Die bestehende Nutzung der Bereiche besteht auch aus gewerblicher Nutzung. In Anbetracht der gewerblichen Nutzung der vorhandenen Umgebungsnutzung soll die Fläche zukünftig als Gewerbegebiet festgesetzt werden. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebietes wird dabei gewahrt.

Zum Flächennutzungsplan der Kreisstadt Merzig besteht ein Landschaftsplan. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist darin als Siedlungsfläche dargestellt. Eine benachbarte Fläche ist als Grünfläche dargestellt; sie liegt zwischen dem Radweg zur Saar und der Rampe zur Saarbrücke. Dieser Bereich ist von der Änderung nicht betroffen.

3. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung umfasst die bisher als „Sondergebiet Hafen“ festgesetzte Fläche.

Diese Flurstücke befinden sich im Eigentum der Hafengebiete Saarland.

Die genaue Abgrenzung ist durch die zeichnerische Darstellung im Bebauungsplan ersichtlich.



Aktueller Zustand (April 2017)

4. Topographie

Das Plangebiet liegt relativ eben auf einer Höhe von ca. 170 bis 172 m ü. NN ohne nennenswerte Erhebungen.

5. Geologie

Laut der geologischen Karte des Saarlandes befindet sich das Plangebiet innerhalb von Tal-
aueablagerungen aus dem Quartär, genauer Holozän.

Gemäß dem Altablageungskataster des Landesamtes für Umwelt- und Arbeitsschutz sind im Plangebiet sowie der näheren Umgebung keine erfassten Altablagerungen bzw. Standorte vorhanden. Jedoch ist im sog. Neulastkataster eine Teilfläche als „MZG 21900 Merziger Hafengebiete“ erfasst. Dieser Bereich wird im Rahmen der Flächenaufbereitung vor der Neunutzung saniert.

6. Ziel der Planung

Wie unter Kapitel 1 „Allgemeine Vorbemerkungen / Anlass der Planung“ bereits erwähnt, gilt für das Plangebiet die momentan noch seit dem 05. Januar 2005 rechtskräftige Änderung des Bebauungsplanes „Bruchwies“.

Diese setzt in dem Bereich ein Sondergebiet mit der Nutzung „Hafen“ fest.

Durch die sich geänderten Nutzungsabsichten der Kreisstadt Merzig, ist diese Nutzung mit der Planung nicht mehr nutzungskonform. Geplante Nutzungen sind der Bau einer Straßenmeisterei für den LfS sowie ein Bauhof für die Kreisstadt Merzig.

Weiter befindet sich schon jetzt ein Gewerbebetrieb mit Güterumschlag auf der Fläche.

7. Art und Maß der baulichen Nutzung

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist für den bebaubaren Bereich Sondergebiet „Hafen“ festgesetzt.

Analog der umgebenden Gebietsfestsetzung wird im Änderungsbereich ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Dieses wird in zwei Teilbereiche aufgeteilt um die angestrebten Nutzungen zu konkretisieren.

GE 1

Der Planbereich des GE 1 beinhaltet einen bestehenden Betrieb mit Güterumschlag und benötigt auch weiterhin Lagerhallen und Lagerplätze.

GE 2

Im Planungsbereich des GE 2 werden eigenständige Lagerhallen und Lagerplätze ausgeschlossen um den Störgrad zur angrenzenden Mischgebietsbebauung zu minimieren.

Im GE 1 und im GE 2 sind Geschäftsgebäude für den Einzelhandel nicht zulässig. Flächen für diese Einrichtungen stehen im Stadtgebiet an anderer Stelle ausreichend zur Verfügung.

Die ausnahmsweise zulässigen Anlagen zum Betanken für den Eigenbedarf begründen sich auf die geplante Nutzung der Gewerbeflächen mit Bauhof der Kreisstadt Merzig und der Betriebsfläche für die SAM.

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl von 0,8, einer Baumassenzahl von 10,0 und einer maximalen Trauf- bzw. Firsthöhe von 12,00 m bzw. 15,00 m festgesetzt.

Diese Festsetzung passt sich an die bestehenden Festsetzungen der umliegenden bebaubaren und bebauten Fläche an.

Ausnahmsweise darf die Firsthöhe für untergeordnete Bauten überschritten werden. Die Festsetzung ist notwendig um Dachaufbauten für Lüftungsanlagen o.ä. zuzulassen.

8. Erschließung

Grundsätzlich ist das Plangebiet durch die Straße „In der Bruchwies“ bereits erschlossen. Hieran wird durch dieses Verfahren nichts geändert.

9. Ver- und Entsorgung

9.1 Versorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Gas und Strom ist über das bestehende Netz der Stadtwerke Merzig GmbH mit den vorhandenen Hauptversorgungsleitungen weiterhin möglich.

9.2. Entsorgung

Die Entsorgung kann ebenfalls weiterhin über eine ordnungsgemäße Einleitung in das öffentliche Kanalnetz erfolgen.

10. Ökologische Bewertung

Beitrag PCU

11. Hinweise

Anlage 1

Vorprüfung des Einzelfalls zum vereinfachten Verfahren
Bebauungsplan IV. Änderung „Bruchwies“