

Nr. 11c „Gewerbegebiet Dillingen-Nord“

Begründung zur 1. Teiländerung des Bebauungsplanes
in der Stadt Dillingen/Saar

Diese Begründung gehört zu dem
am 10.10.2024 als Satzung
beschlossenen Bebauungsplan.

Dillingen/Saar, den 14.10.2024

(Franz-Josef Berg)
Bürgermeister

21.06.2024, Satzung



K E R N
P L A N

Nr. 11c „Gewerbegebiet Dillingen-Nord“ - 1. Teiländerung

IMPRESSUM

Im Auftrag:



Stand: 21.06.2024, Satzung

Verantwortlich:

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

Projektleitung:

Lisa Detzler, M.Sc. Umweltplanung und Recht

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

KERN
PLAN

INHALT

| | |
|--|----|
| Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung | 4 |
| Grundlagen und Rahmenbedingungen | 6 |
| Begründung der Festsetzungen und weitere Planinhalte | 11 |
| Auswirkungen der Planung, Abwägung | 14 |

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung

In der Stadt Dillingen/Saar zeigt sich im bestehenden Gewerbegebiet Dillingen-Nord aktuell die städtebaulich negativ zu bewertende Tendenz, das Gebiet durch die Aufstellung von großflächigen Werbeanlagen (z. B. Plakatwänden) zu überfrachten.

Insbesondere im Bereich der hoch frequentierten Straßen (Merziger Straße (L 347) und L 174), ist diese Entwicklung problematisch. Wegen der hohen Verkehrsdichte ist das Interesse der Werbebranche hier besonders groß, die Blicke der vorbeifahrenden Autofahrer auf ihre Werbeanlagen zu richten.

Gleichzeitig fungieren die Bereiche als Eingangszonen zur Kernstadt Dillingen, weshalb sie in Bezug auf das Stadtbild besondere Beachtung verdienen. Für Stadtbesucher prägen sie den ersten Eindruck von Dillingen und stellen sozusagen die Visitenkarte dar. Daraus lässt sich demnach auch ableiten, welchen Wert die Stadt der Gestaltung solcher Eingangsbereiche beimisst.

Neben dem Augenmerk auf der Nutzung und Gestaltung der Stadteingangsbereiche ist auch dem städtebaulichen Bild des Gewerbegebietes aktuell erhöhte Aufmerksamkeit zu schenken.

Im Gewerbegebiet Dillingen-Nord, welches in seinen Ursprüngen aus den 1970er Jahren stammt, ist ein Umstrukturierungsprozess zu beobachten. Die zu Beginn der Bauaktivitäten im Gewerbegebiet errichteten Gebäude und Anlagen werden zunehmend umgenutzt.

Die Stadt möchte diese Chance nun nutzen und ein ansprechendes, hochwertiges Gewerbegebiet mit einem entsprechenden Erscheinungsbild weiterentwickeln. Hierzu gehört es auch, die Zulässigkeit von Werbeanlagen als Haupt- oder Nebennutzungen sowie deren Gestaltung zu steuern.

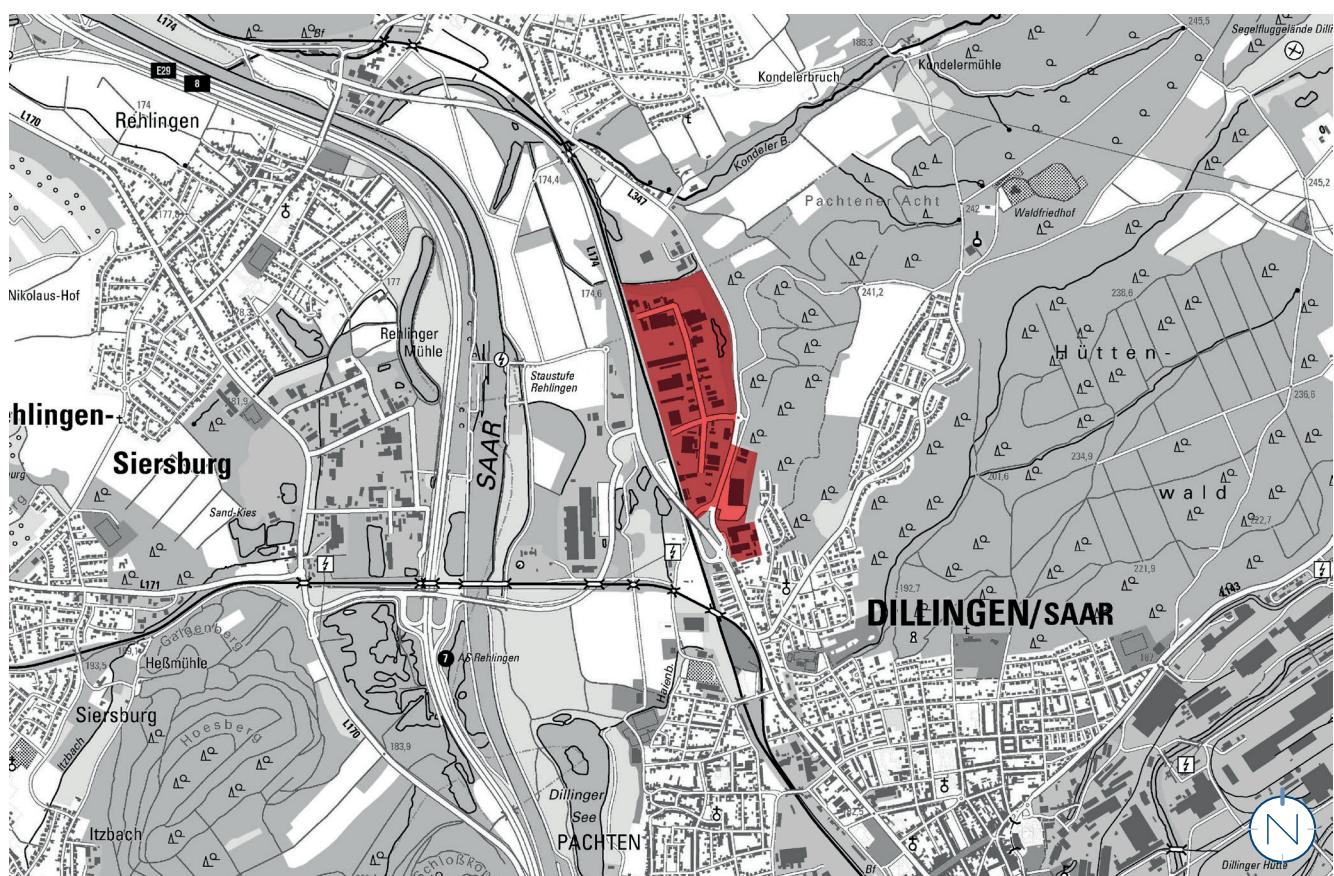
Darüber hinaus entsprechen die derzeitigen Festsetzungen der Straßen und Grünflächen im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 11 c „Gewerbegebiet Dillingen-Nord“ in kleinen-

ren Teilbereichen nicht den tatsächlichen Grundstücksverhältnissen (Eigentum Stadt bzw. Land). Diese kleineren Unregelmäßigkeiten in der Planzeichnung sollen reguliert werden.

Der Stadtrat der Stadt Dillingen/Saar hat daher nach § 1 Abs. 3 BauGB und § 2 Abs. 1 BauGB die 1. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 11c „Gewerbegebiet Dillingen-Nord“ im vereinfachten Verfahren beschlossen.

Die 1. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 11c „Gewerbegebiet Dillingen-Nord“ ersetzt den Bebauungsplan Nr. 11c „Gewerbegebiet Dillingen-Nord“ (2012) lediglich mit den getroffenen Regelungsinhalten. Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 11c „Gewerbegebiet Dillingen-Nord“ bleiben hiervon unberührt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 11d „Erweiterung Lidl-Markt“ bleibt ebenfalls unberührt.



Lage im Raum, ohne Maßstab; Quelle: ZORA, LVGL Saarland; Bearbeitung: Kernplan

Der Geltungsbereich der 1. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 11c „Gewerbegebiet Dillingen-Nord“ umfasst eine Fläche von ca. 41 ha (identisch mit dem Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes).

Mit der Erstellung der 1. Teiländerung des Bebauungsplanes und der Durchführung des Verfahrens ist die Kernplan Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation mbH, Kirchenstraße 12, 66557 Illingen, beauftragt.

Verfahrensart

Das Verfahren wird nach § 13 BauGB (ver einfachtes Verfahren) durchgeführt. Durch die 1. Teiländerung des vorliegenden Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Für den Bereich wird weiterhin ein Gewerbegebiet festgesetzt, lediglich bzgl. der Zulässigkeit und Gestaltung von Werbeanlagen werden differenziertere Festsetzungen getroffen. Zudem sollen kleinere Unregelmäßigkeiten in der Planzeichnung bzgl. der Eigentumsverhältnisse reguliert werden.

Der vorliegende Bebauungsplan unterliegt gem. § 13 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. Anlage 1 UVPG keiner Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Gem. § 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter. Ebenso bestehen gem. § 13 Abs. 1 Nr. 3 keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Es wird darauf hingewiesen, dass gem. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB und von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen wird.

somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Dillingen/Saar stellt für das Plangebiet Gewerbeflächen dar. Der Bebauungsplan ist

Grundlagen und Rahmenbedingungen

Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt im Norden der Stadt Dillingen/Saar, angrenzend an die Merziger Straße (L 347) und die L 174.

Der Geltungsbereich der 1. Teiländerung des Bebauungsplanes wird dabei wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Gemarkungsgrenze zur Gemeinde Beckingen,
- im Osten durch die L 347,
- im Süden durch die Grenze der Grundstücke des Kaufland-Marktes und der Fa. Opti-Wohnwelt (ehemals Möbel Müller) und
- im Westen durch die Bahnlinie und die L 174 (ehemalige Bundesstraße B 51).

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches sind der Planzeichnung der 1. Teiländerung des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Nutzung des Plangebiets und Umgebungsnutzung, Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet ist überwiegend durch das produzierende und verarbeitende Gewerbe geprägt (z.B. Zimmerei, Metallrecycling). Zudem haben sich dort weitere funktionsadäquate, gewerbegebietscharakteristische Betriebe (u.a. Fachgroßhandel, Transportunternehmen) niedergelassen. Neben dieser Bedeutung als „typisches“ Gewerbegebiet ist das Plangebiet auch ein bedeutender Einzelhandelsstandort. So befinden sich beispielsweise inmitten dieser Gewerbegebietsnutzung nördlich und südlich der Siemensstraße zwei Lebensmittel-Discountmärkte (Aldi und Lidl).

Der südöstlich der Daimlerstraße gelegene Teilbereich zeichnet sich durch weitere großflächige Einzelhandelsangebote (Opti-Wohnwelt (ehemals Möbel-Müller), Lebensmittelvollsortimenter Kaufland) aus.

Das Gebiet ist somit im Bestand bereits vollständig bebaut bzw. versiegelt.

Die Merziger Straße ist in Teilbereichen bereits durch Straßenraumbegrünungen geprägt. Insbesondere im südlichen Verlauf



Geltungsbereich der 1. Teiländerung des Bebauungsplanes, ohne Maßstab; Quelle: LVGL; Bearbeitung: Kernplan

finden sich hier (einseitig) alleeartige Baum-pflanzungen, die sich positiv auf das Erscheinungsbild des Bereiches auswirken.

Die Nachbarschaft zum Plangebiet ist im Süden durch Wohnnutzung gekennzeichnet. Im Osten grenzen Grünflächen an den Geltungsbereich. Im Norden und im Westen tangieren weitere gewerbliche Nutzungen sowie die Bahntrasse und die ehemalige

B 51 (je von Nord nach Süd verlaufend) den Geltungsbereich.

Die Flächen des Plangebiets befinden sich - mit Ausnahme der Straßenverkehrsflächen und des Straßenbegleitgrüns - im Eigentum von Privatpersonen.

Topografie des Plangebiets

Das Plangebiet ist reliefarm. Es ist nicht davon auszugehen, dass sich die Topografie in irgendeiner Weise auf die Festsetzungen dieses Bebauungsplans auswirken wird.

Verkehrsanbindung

Das Plangebiet ist unmittelbar östlich der Autobahn A 8 gelegen und zeichnet sich durch eine gute verkehrliche Erreichbarkeit aus.

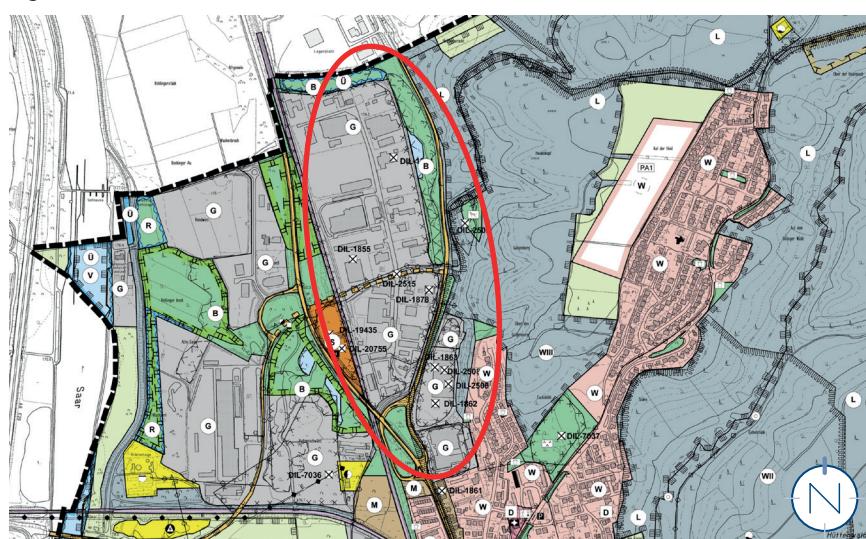
Ferner tangiert die L 174 das Plangebiet, wodurch eine unmittelbare Anbindung an das örtliche Verkehrsnetz und insbesondere der Innenstadt (ca. 2,5 km entfernt) und somit des Bahnhofes erfolgt.

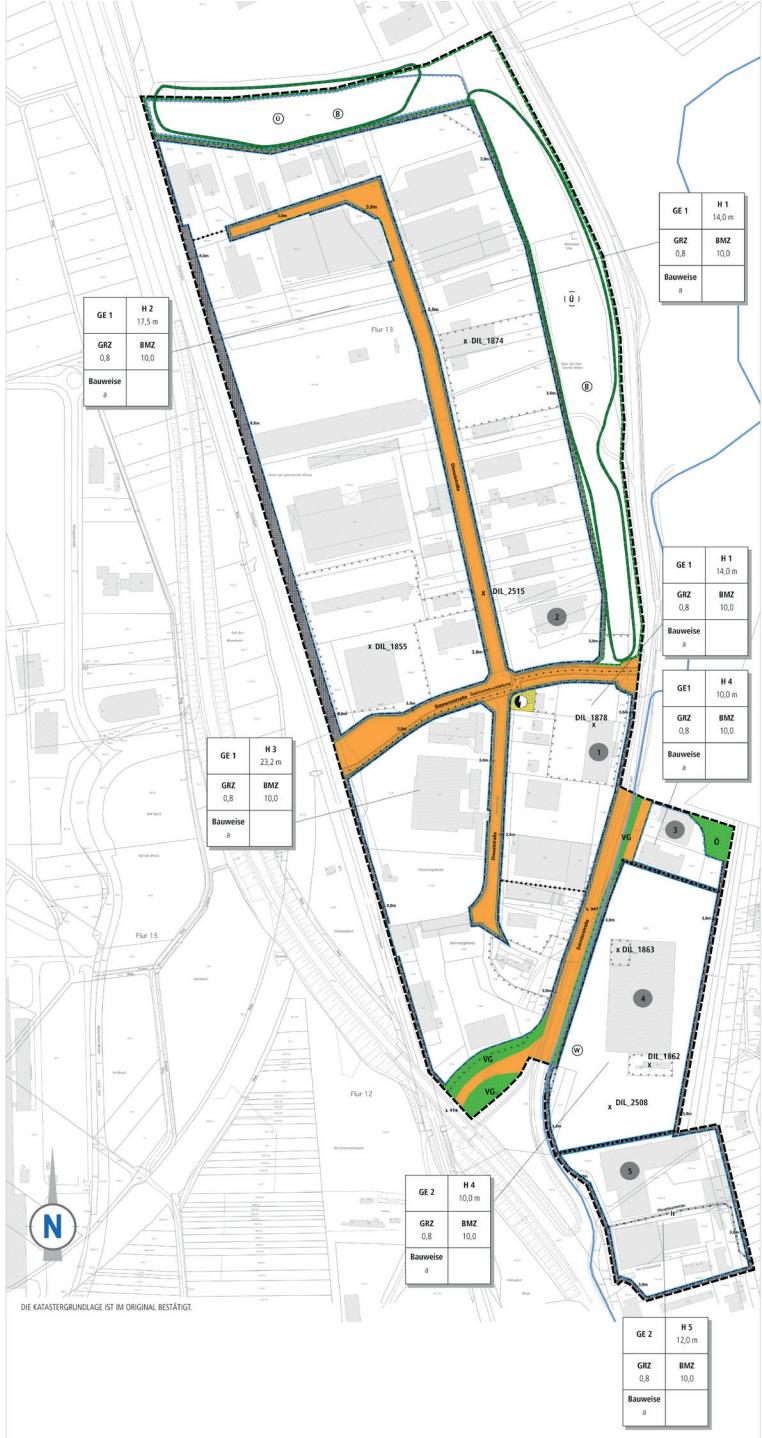
Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits völlig erschlossen. Belange der Versorgung (Strom, Wasser) des Plangebietes sowie jene der Entsorgung (Abwasserbeseitigung) werden durch die Teiländerung nicht berührt.

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

| Kriterium | Beschreibung |
|--|---|
| Landesentwicklungsplan (Siedlung und Umwelt) | |
| zentralörtliche Funktion | Mittelzentrum Dillingen/Saar; Siedlungsachse 1. Ordnung |
| Vorranggebiete | <ul style="list-style-type: none"> Lage innerhalb eines „Vorranggebietes für Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen“. Der südliche Teil des Plangebietes liegt innerhalb eines „Vorranggebiets für Grundwasserschutz“. Ein kleiner Teilbereich innerhalb der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches liegt zudem innerhalb eines „Vorranggebiets für Hochwasserschutz“. |
| zu beachtende Ziele und Grundsätze | <ul style="list-style-type: none"> Z 52: Die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen in Vorranggebieten für Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen (VG) gemäß Landesentwicklungsplan, Teilabschnitt „Umwelt (Vorsorge für Flächennutzung, Umweltschutz und Infrastruktur)“ vom 13. Juli 2004 (Ziffern 70-78), widerspricht deren Zweckbestimmung, Betriebe aus dem industriell-produzierenden Sektor, des gewerblichen Bereiches sowie des wirtschaftsorientierten Dienstleistungsgewerbes anzusiedeln und ist daher unzulässig. Zur Sicherung dieser Flächen ist daher die Ansiedlung oder Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO bauleitplanerisch auszuschließen Überdies verlangt der landesplanerische Grundsatz der Raumordnung unter G 53 des LEP Siedlung, dass Einzelhandelseinrichtungen innerhalb bauleitplanerisch ausgewiesener bzw. auszuweisender gewerblicher Bauflächen ausgeschlossen werden sollen. --> erfüllt, Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig, lediglich die bereits bestehenden Betriebe weisen aktiven Bestandsschutz auf |
| Landschaftsprogramm | <ul style="list-style-type: none"> teilweise Lage innerhalb eines geplanten Wasserschutzgebietes (Zone III) - keine Restriktionen durch das Vorhaben zu erwarten; die 1. Teiländerung sieht keine Nutzungsänderungen in dem Bereich vor, so dass eine Gefährdung des Grundwassers und des geplanten Wasserschutzgebietes infolge der Teiländerung ausgeschlossen werden kann. Dem Grundwasserschutz muss jedoch bei allen zukünftigen Planungen und Maßnahmen in diesem Bereich in besonderem Maße Rechnung getragen werden. |
| Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange | |
| Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung | <ul style="list-style-type: none"> Nicht betroffen |
| Sonstige Schutzgebiete: Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Wasserschutzgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Nationalparks, Biosphärenreservate, Naturpark | <ul style="list-style-type: none"> Nicht betroffen |
| Denkmäler / Naturdenkmäler / archäologisch bedeutende Landschaften nach § 6 SDSchG oder in amtlichen Karten verzeichnete Gebiete | <ul style="list-style-type: none"> Nicht betroffen |

| Kriterium | Beschreibung |
|---|---|
| Informelle Fachplanungen | <p>Die 1. Teiländerung legitimiert im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 11c „Gewerbegebiet Dillingen-Nord“ keinerlei Änderungen, die zu potentiellen „neuen“ Beeinträchtigung führen können.</p> <p>Der Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 11c „Gewerbegebiet Dillingen-Nord“ ist zu beachten.</p> |
| Allgemeiner Artenschutz | |
| Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen (§ 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG) | Zum Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen ist die gesetzliche Rodungsfrist vom 01. Oktober bis 28. Februar einzuhalten. |
| Besonderer Artenschutz (§§ 19 und 44 des BNatSchG) | |
| <p>Störung oder Schädigung besonders geschützter Arten bzw. natürlicher Lebensräume nach USchadG, Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG</p> <p>Zu den artenschutzrechtlich relevanten Arten zählen alle gemeinschaftsrechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten d. h. alle streng geschützten Arten inklusive der FFH-Anhang-IV-Arten sowie alle europäischen Vogelarten. „Allerweltsarten“ mit einem landesweit günstigen Erhaltungszustand und einer großen Anpassungsfähigkeit (d. h. bei diesen Arten sind keine populationsrelevanten Störungen und keine Beeinträchtigungen der ökologischen Funktion ihrer Lebensstätten, insbesondere der Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu erwarten) werden nicht speziell geprüft.</p> | <p>Die 1. Teiländerung legitimiert im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 11c „Gewerbegebiet Dillingen-Nord“ keinerlei Änderungen, die zu potentiellen „neuen“ Beeinträchtigung führen können.</p> <p>Der Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 11c „Gewerbegebiet Dillingen-Nord“ ist zu beachten.</p> |
| Geltendes Planungsrecht | |
| Flächennutzungsplan | <p>Darstellung: Gewerbegebächen; Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB somit vollständig erfüllt</p>  <p>Quelle: Stadt Dillingen/Saar; Bearbeitung: Kernplan</p> |

| Kriterium | Beschreibung | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|--------|-----|--------|-----|-----|------|------------|--|--|------|-----|--------|-----|-----|------|------------|--|--|------|-----|--------|-----|-----|------|------------|--|--|------|-----|--------|-----|-----|------|------------|--|--|-----|-----|--------|-----|-----|------|------------|--|--|------|-----|--------|-----|-----|------|------------|--|--|------|-----|--------|-----|-----|------|------------|--|--|
| Bebauungsplan Nr. 11c „Gewerbegebiet Dillingen-Nord“ (2012) | <p>Relevante Festsetzungen für den Geltungsbereich der 1. Teiländerung des Bebauungsplanes:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Art der baulichen Nutzung: Gewerbegebiet (GE) • Überbaubare Fläche durch Definition von Baugrenze • öffentliche Straßenverkehrsfläche • öffentliche Grünflächen • Regelungen zu Werbeanlagen in örtlichen Bauvorschriften <p>Übernahme zu ändernder Festsetzungen für das Plangebiet.</p>  <p>DIE KATASTERRUNDLAGE IST IM ORIGINAL BESTÄTIGT.</p> <table border="1"> <tr> <td>GE 1</td> <td>H 2</td> <td>17,5 m</td> </tr> <tr> <td>GRZ</td> <td>BMZ</td> <td>10,0</td> </tr> <tr> <td colspan="3">Bauweise a</td> </tr> </table> <table border="1"> <tr> <td>GE 1</td> <td>H 1</td> <td>14,0 m</td> </tr> <tr> <td>GRZ</td> <td>BMZ</td> <td>10,0</td> </tr> <tr> <td colspan="3">Bauweise a</td> </tr> </table> <table border="1"> <tr> <td>GE 1</td> <td>H 3</td> <td>23,2 m</td> </tr> <tr> <td>GRZ</td> <td>BMZ</td> <td>10,0</td> </tr> <tr> <td colspan="3">Bauweise a</td> </tr> </table> <table border="1"> <tr> <td>GE 1</td> <td>H 4</td> <td>14,0 m</td> </tr> <tr> <td>GRZ</td> <td>BMZ</td> <td>10,0</td> </tr> <tr> <td colspan="3">Bauweise a</td> </tr> </table> <table border="1"> <tr> <td>GE1</td> <td>H 4</td> <td>10,0 m</td> </tr> <tr> <td>GRZ</td> <td>BMZ</td> <td>10,0</td> </tr> <tr> <td colspan="3">Bauweise a</td> </tr> </table> <table border="1"> <tr> <td>GE 2</td> <td>H 4</td> <td>10,0 m</td> </tr> <tr> <td>GRZ</td> <td>BMZ</td> <td>10,0</td> </tr> <tr> <td colspan="3">Bauweise a</td> </tr> </table> <table border="1"> <tr> <td>GE 2</td> <td>H 5</td> <td>12,0 m</td> </tr> <tr> <td>GRZ</td> <td>BMZ</td> <td>10,0</td> </tr> <tr> <td colspan="3">Bauweise a</td> </tr> </table> | GE 1 | H 2 | 17,5 m | GRZ | BMZ | 10,0 | Bauweise a | | | GE 1 | H 1 | 14,0 m | GRZ | BMZ | 10,0 | Bauweise a | | | GE 1 | H 3 | 23,2 m | GRZ | BMZ | 10,0 | Bauweise a | | | GE 1 | H 4 | 14,0 m | GRZ | BMZ | 10,0 | Bauweise a | | | GE1 | H 4 | 10,0 m | GRZ | BMZ | 10,0 | Bauweise a | | | GE 2 | H 4 | 10,0 m | GRZ | BMZ | 10,0 | Bauweise a | | | GE 2 | H 5 | 12,0 m | GRZ | BMZ | 10,0 | Bauweise a | | |
| GE 1 | H 2 | 17,5 m | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| GRZ | BMZ | 10,0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Bauweise a | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| GE 1 | H 1 | 14,0 m | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| GRZ | BMZ | 10,0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Bauweise a | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| GE 1 | H 3 | 23,2 m | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| GRZ | BMZ | 10,0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Bauweise a | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| GE 1 | H 4 | 14,0 m | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| GRZ | BMZ | 10,0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Bauweise a | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| GE1 | H 4 | 10,0 m | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| GRZ | BMZ | 10,0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Bauweise a | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| GE 2 | H 4 | 10,0 m | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| GRZ | BMZ | 10,0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Bauweise a | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| GE 2 | H 5 | 12,0 m | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| GRZ | BMZ | 10,0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Bauweise a | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

Begründung der Festsetzungen und weitere Planinhalte

Die 1. Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 11c „Gewerbegebiet Dillingen-Nord“ ersetzt den Bebauungsplan Nr. 11c „Gewerbegebiet Dillingen-Nord“ (2012) lediglich durch die hier getroffenen Regelungsinhalte. Dies gilt auch für die örtlichen Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 Abs. 4 LBO.

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 11c „Gewerbegebiet Dillingen-Nord“ bleiben hier von unberührt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 11d „Erweiterung Lidl-Markt“ bleibt ebenfalls unberührt.

Art der baulichen Nutzung

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

Gewerbegebiet (GE 1, GE 2)

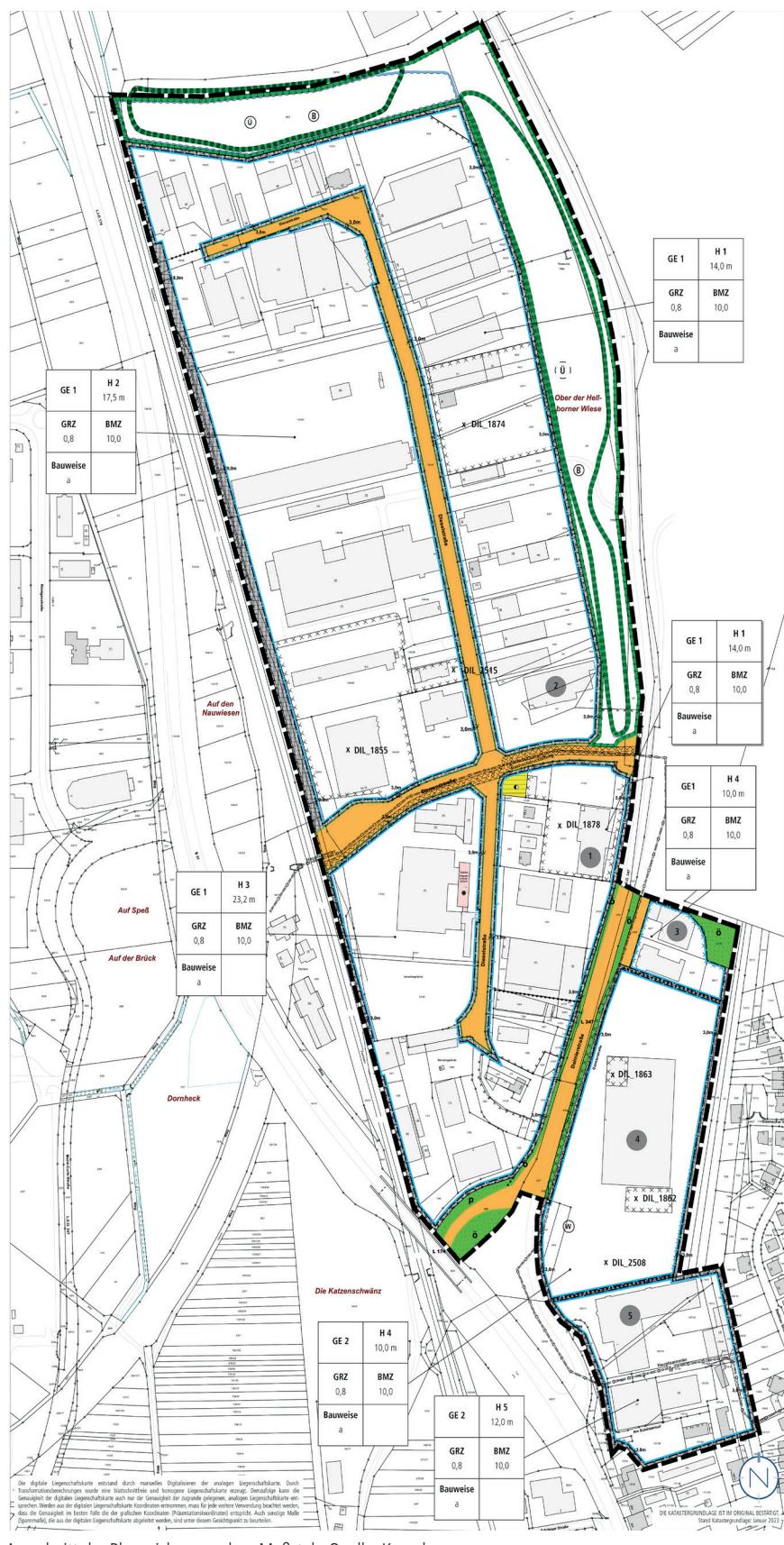
Gem. § 8 BauNVO

Die bestehenden Gewerbegebiete (GE 1 und GE 2) bleiben im Rahmen der 1. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 11c „Gewerbegebiet Dillingen-Nord“ bestehen. Die Festsetzungen bezüglich der zulässigen und unzulässigen Nutzungen innerhalb der Gewerbegebiete bleiben ebenfalls unberührt und werden übernommen.

Lediglich die Zulässigkeit von Werbeanlagen innerhalb des Gebietes soll durch die 1. Teiländerung des Bebauungsplanes differenzierter gesteuert werden.

Demnach sind Werbeanlagen, welche sich nicht an der Stätte der Leistung befinden, zukünftig im Geltungsbereich unzulässig.

In den vergangenen Jahren ist im Gewerbegebiet Dillingen-Nord, welches in seinen Ursprüngen aus den 1970'er Jahren stammt, ein Umstrukturierungsprozess zu beobachten. Die zu Beginn der Bautätigkeiten im Gewerbegebiet errichteten Gebäude und Anlagen werden zunehmend umgenutzt. Die Stadt möchte diese Chance nun nutzen und ein hochwertiges Gewerbege-



Ausschnitt der Planzeichnung, ohne Maßstab; Quelle: Kernplan

biet mit einem ansprechenden Erscheinungsbild weiterzuentwickeln.

Ziel der Stadt ist es, ein hochwertiges Gewerbegebiet ohne „überbordende Werbelandschaft“ zu schaffen, welches ausschließlich dem produzierenden und verarbeitenden Gewerbe dient.

Dass der Fokus künftig auf Gewerbegebietstypischen Betrieben liegt, ist auch daran zu erkennen, dass großflächiger Einzelhandel unzulässig ist bzw. nur aktiver Bestandsschutz erfolgt und das im übrigen nur nicht zentrenrelevante Sortimente zugelassen sind.

Es soll vermieden werden, dass sich die Fremdwerbung dominant als Hauptnutzung entwickeln kann. Für das vorliegende Gewerbegebiet besteht keine städtebauliche Erforderlichkeit, die Fremdwerbung zuzulassen. Sie dient insbesondere keiner Arbeitsplatzsicherung, sie schafft auch keine Arbeitsplätze und hat keinen Bezug zur im Gewerbegebiet erwünschten Ansiedlung produzierender oder arbeitender Gewerbe (vgl. VGH Mannheim, U. v. 21.07.2022 - 5 S 1940/20 -).

Fremdwerbeanlagen haben somit keinen Mehrwert für die Stadt Dillingen/Saar, da sie weder den ortsansässigen Betrieben dienen, noch für deren Fortbestand erheblich sind.

Die Stadt Dillingen/Saar verfolgt das Ziel, durch Ausschluss von Fremdwerbung zu verhindern, dass dadurch Flächen für die Ansiedlung produzierender oder arbeitender Gewerbe nicht mehr zur Verfügung stehen. Dieser besondere städtebauliche Grund rechtfertigt es, die Fremdwerbung als bestimmte Unterart einer gewerblichen Nutzung auszuschließen (vgl. VGH Mannheim, U. v. 21.07.2022 - 5 S 1940/20).

Darüber hinaus handelt es sich bei der durch das Gebiet führenden Merziger Straße (L 347) sowie bei der unmittelbar angrenzenden L 174 (ehemalige B 51) um hochfrequentierte Durchgangsstraßen, welche für den überörtlichen Verkehr von großer Bedeutung sind.

Viele Menschen, die über diese Straßen nach Dillingen/Saar einfahren, nehmen das dortige Stadtbild als ersten Eindruck wahr. Insofern prägt das Erscheinungsbild hier die öffentliche Wahrnehmung der gesamten Stadt. Die Bereiche sind somit besonders schützenswert. Aus diesem Grund werden auch für die Werbeanlagen an der Stätte

der Leistung zusätzlich örtliche Bauvorschriften aufgenommen.

Mit dem Ausschluss von Fremdwerbeanlagen wird außerdem eine Häufung von Werbeanlagen im Plangebiet verhindert und somit auch eine Beeinträchtigung bzw. Verunstaltung des Erscheinungsbildes des Gebietes vermieden.

Der Ausschluss von Fremdwerbeanlagen führt dabei auch nicht dazu, dass die allgemeine Zweckbestimmung eines Gewerbegebietes nicht mehr gewahrt ist.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 2 + 3 BauNVO

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 11 c „Gewerbegebiet Dillingen-Nord“ entsprechen in Teilbereichen nicht den tatsächlichen Grundstücksverhältnissen (Eigentum Stadt bzw. Land).

Im Rahmen der 1. Teiländerung des Bebauungsplanes wird daher die überbaubare Fläche im Bereich des Gewerbegebietes (GE 1), angrenzend an die Merziger Straße, geringfügig verändert und an die tatsächliche Eigentumssituation angepasst. Hieraus ergeben sich keine Einschränkungen, da die überbaubare Grundstücksfläche den ohnehin einzuhaltenden Grenzabständen folgt.

Die Abstandsflächen werden weiterhin eingehalten.

Zudem wird noch eine Klarstellung vorgenommen, dass zu den Nebenanlagen gem. aktueller BauNVO auch Anlagen der erneuerbaren Energien gehören.

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 11 c „Gewerbegebiet Dillingen-Nord“ entsprechen in Teilbereichen nicht den tatsächlichen Grundstücksverhältnissen (Eigentum Stadt bzw. Land).

Im Rahmen der 1. Teiländerung des Bebauungsplanes wird daher die öffentliche Straßenverkehrsfläche der Merziger Straße an die Bestandssituation angepasst.

Führung von unterirdischen Versorgungsleitungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Innerhalb des Plangebietes verlaufen Gas-hochdruckleitungen (Creos) und Haupt-sammler (EVS). Diese werden als unterirdische Versorgungsleitungen festgesetzt.

Öffentliche Grünfläche

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 11 c „Gewerbegebiet Dillingen-Nord“ entsprechen in Teilbereichen nicht den tatsächlichen Grundstücksverhältnissen (Eigentum Stadt bzw. Land).

Im Rahmen der 1. Teiländerung des Bebauungsplanes wird daher die öffentliche Grünfläche, welche im Westen an die Merziger Straße angrenzt, an die bestehende Situation angepasst.

Private Grünfläche

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 11 c „Gewerbegebiet Dillingen-Nord“ entsprechen in Teilbereichen nicht den tatsächlichen Grundstücksverhältnissen (Eigentum Stadt bzw. Land).

Die Grünflächen im Übergangsbereich der L 347 zur L 174 befinden sich demnach im Eigentum privater Personen. Entgegen der bisherigen Festsetzung (öffentliche Grünfläche) werden diese daher im Rahmen der 1. Teiländerung des Bebauungsplanes als private Grünflächen ausgewiesen.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Die Merziger Straße (L 347) stellt einen der Eingänge zur Kernstadt Dillingen dar. Das dortige Stadtbild wird daher von vielen Menschen als erster Eindruck der Stadt wahrgenommen, weshalb die hochwertige Gestaltung des Bereiches von wesentlicher Bedeutung ist.

Mit den getroffenen grünordnerischen Festsetzungen wird die Entwicklung ökologisch hochwertiger Pflanzungen mit Mehrwert für

das Mikroklima erzielt und zugleich das Erscheinungsbild des Straßenraumes attrahiert.

Demnach sind die öffentlichen Grünflächen entlang der Merziger Straße (Straßenbegleitgrün) mindestens lückig mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, sodass der in Teilbereichen bereits bestehende Allee-Charakter beibehalten und weiterentwickelt wird.

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

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

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

Die Stadt möchte das Gewerbegebiet Dillingen-Nord als ansprechendes, hochwertiges Gewerbegebiet mit einem entsprechenden Erscheinungsbild und dem Fokus auf produzierendem und verarbeitendem Gewerbe weiterentwickeln.

Neben der Regelung der Zulässigkeit von Werbeanlagen gilt es daher insbesondere auch deren Gestaltung zu steuern.

Werbeanlagen sind ein geeignetes Mittel, Bürger und Besucher auf einzelne Nutzungen (Einzelhandel, Dienstleistung, Gewerbe, etc.) aufmerksam zu machen. Ein Übermaß an Werbung in dem Gebiet kann jedoch dazu führen, dass die gestalterischen Werte der Fassaden sowie das Erscheinungsbild des Gebiets erheblich gestört wird. Damit innerhalb des Plangebietes Werbeanlagen und -schilder nicht zu sehr dominieren und eine Überprägung mit Werbung unterbunden sowie ein einheitliches Erscheinungsbild erlangt wird, werden die Werbeanlagen in ihrer Größe, Standort und Ausgestaltung wie folgt beschränkt:

- „Werbeanlagen an Gebäuden (mit Ausnahme von Plakatwänden) sind ausschließlich bis zur maximalen Gebäudeoberkante zulässig.“ --> Gewerbe- und Handelsbetriebe sollen in angemessener Form ihren Werbeinteressen nachgehen dürfen, zugleich sollen Auswüchse an Gebäuden (z.B. kubaturüberfor-

mende Dachaufbauten), jedoch verhindert werden.

- „Plakatwände sind ausschließlich im Bereich der Erdgeschosszone zulässig. Sollte keine Erdgeschosszone ausgebildet sein (z. B. bei Hallenbauten) sind Plakatwände an der Fassade bis zu einer maximalen Oberkante von 5,00 m zulässig.“ --> Plakatwände werden oftmals für großflächige Werbungen genutzt, die das Erscheinungsbild des jeweiligen Straßenraumes teils erheblich beeinträchtigen und verunstalten können. Ihre ausschließliche Zulässigkeit in der Erdgeschosszone bzw. bis zu einer max. Oberkante von 5,00 m dient daher der Beibehaltung der Harmonie der Fassadenansicht des jeweiligen Gebäudes.

- „Auf Dachflächen sind Werbeanlagen generell unzulässig.“ --> Hierdurch sollen ebenfalls Auswüchse an Gebäuden (z.B. kubaturüberformende Dachaufbauten) verhindert werden.
- „Die maximale Höhe von Werbeanlagen, die nicht unmittelbar am Gebäude angebracht sind, darf im GE 1 und GE 2 10,0 m nicht überschreiten.“ --> Um eine Beeinträchtigung des Stadtbildes zu vermeiden, sind freistehende Werbeanlagen hinsichtlich ihrer Höhe beschränkt, sodass einer Überdimensionierung entgegengewirkt wird.
- „Von seitlichen Gebäudekanten ist bei Werbeanlagen ein Mindestabstand von 2,0 m einzuhalten.“ --> Dies dient ebenfalls der Beibehaltung der Harmonie der Fassadenansicht des jeweiligen Gebäudes.
- „Schriftzüge, Firmensymbole und Piktogramme dürfen nur in horizontaler Anordnung angebracht werden.“ --> Schriftzüge, Firmensymbole und Logos sind eine der häufigst genutzten Werbeart, von der oftmals eine starke, gestalterische Wirkung ausgeht. Um dem berechtigten Werbeinteresse der Gewerbetreibenden auf der einen Seite und dem städtebaulichen Interesse der Stadt Dillingen an einer harmonischen Fassadenansicht auf der anderen Seite gerecht zu werden, dürfen diese nur in horizontaler Anordnung angebracht werden.
- „Unzulässig sind Wechselbild-Werbeanlagen, blinkende Leuchtreklamen sowie zeitweise und sich ständig bewegende Werbeanlagen sowie Skybeam.“ --> Hierbei handelt es sich um für das Plangebiet untypische, das Erschei-

nungsbild störende Werbeanlagen. Daher sind diese grundsätzlich unzulässig.

- „Werbeanlagen als digitale Werbetafeln sind mit Ausnahme von kommunalen Informationstafeln unzulässig.“ --> Durch digitale Werbetafeln gehen oftmals negative gestalterische Auswirkungen auf das Stadtbild einher (z. B. durch auffällige Beleuchtungen und Blinksignale). Wie Plakatwände werden auch digitale Werbetafeln oftmals für großflächige Fremdwerbungen genutzt, die das Erscheinungsbild des jeweiligen Straßenraumes teils erheblich beeinträchtigen und verunstalten können und dabei keinen Mehrwert für das Gebiet und die Stadt insgesamt haben.
- „Bei Werbeanlagen darf keine Verwehlungsgefahr mit Signalanlagen der DB AG entstehen. Eine Blendwirkung der Werbeanlagen in Richtung der Bahnlinie ist auszuschließen.“ --> Etwaige Gefährdungen oder Beeinträchtigungen des Bahnverkehrs durch die Werbeanlagen sollen somit vermieden werden.

Auswirkungen der Planung, Abwägung

Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

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

Die Durchführung der Abwägung impliziert eine mehrstufige Vorgehensweise, die im vorliegenden Fall aus folgenden drei Arbeitsschritten besteht:

- Sammlung des Abwägungsmaterials
- Gewichtung der Belange
- Abwägungsergebnis

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

Hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung bzw. der natürlichen Lebensgrundlagen (im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB) sind insbesondere folgende mögliche Auswirkungen beachtet und in die 1. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 11c „Gewerbegebiet Dillingen-Nord“ eingestellt:

Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Dieser Planungsgrundsatz präzisiert die wesentlichen Grundbereiche menschlichen Da-seins. 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 Be-

einrächtigungen 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 der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 11c „Gewerbegebiet Dillingen-Nord“ aus dem Jahr 2012.

Die 1. Teiländerung des Bebauungsplanes sieht lediglich differenziertere Festsetzungen bzgl. der Zulässigkeit und Gestaltung von Werbeanlagen innerhalb des Geltungsbereiches vor. Zudem werden kleinere Unregelmäßigkeiten in der Planzeichnung bzgl. der Eigentumsverhältnisse reguliert.

Die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorgaben (z. B. Abstandsflächen) werden nach wie vor eingehalten.

Nachteilige Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind durch die vorgesehene Planung somit nicht zu erwarten.

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

Eine negative Beeinflussung des Stadtbildes durch die 1. Teiländerung des Bebauungsplanes erfolgt nicht, da lediglich die Zulässigkeit und Gestaltung von Werbeanlagen innerhalb des Gebietes differenzierter festgesetzt und kleinere Unregelmäßigkeiten in der Planzeichnung bzgl. der Eigentumsverhältnisse reguliert werden.

Mit dem Ausschluss von Fremdwerbeanlagen soll eine Häufung von Werbeanlagen im Plangebiet verhindert, der Fokus noch stärker auf produzierendes und verarbeitendes Gewerbe gelegt und damit eine Beeinträchtigung bzw. Verunstaltung des Erscheinungsbildes des Gebietes vermieden werden.

Fremdwerbeanlagen, insbesondere in Form von großmaßstäblicher, auffälliger Werbung (z. B. Plakatwände) führen oftmals zu einer Störung des Erscheinungsbildes eines Gebietes.

Der Ausschluss von Fremdwerbeanlagen hat somit insgesamt positive Auswirkungen auf das Stadtbild.

Ebenso die Festsetzung der zwingenden Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang der Merziger Straße zur Sicherung und Weiterentwicklung der - in Teilbereichen bereits vorhandenen - Allee-Struktur.

Auswirkungen auf umweltschützende Belange

Durch die 1. Teiländerung des Bebauungsplanes werden lediglich differenziertere Festsetzungen bzgl. der Zulässigkeit und Gestaltung von Werbeanlagen innerhalb des Geltungsbereiches getroffen sowie kleinere Unregelmäßigkeiten in der Planzeichnung bzgl. der Eigentumsverhältnisse reguliert.

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

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

Durch die 1. Teiländerung des Bebauungsplanes werden lediglich differenziertere Festsetzungen bzgl. der Zulässigkeit und Gestaltung von Werbeanlagen innerhalb des Geltungsbereiches getroffen sowie kleinere Unregelmäßigkeiten in der Planzeichnung bzgl. der Eigentumsverhältnisse reguliert.

Durch die Änderungen ergeben sich gegenüber des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 11c „Gewerbegebiet Dillingen-Nord“ keine Änderungen an der Verkehrssituation sowie an der Ver- und Entsorgung des Gebietes. Beeinträchtigungen dieser Belange sind somit nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf Belange von Grund und Boden

Im Rahmen der 1. Teiländerung des Bebauungsplanes wird die überbaubare Fläche im Bereich des Gewerbegebietes (GE 1), angrenzend an die Merziger Straße, lediglich geringfügig verändert, gleichzeitig öffentliche und private Grünflächen vergrößert und an die tatsächliche Eigentumssituation angepasst.

Es handelt sich somit um eine minimale Veränderung, die keine erheblichen Auswirkungen auf die Belange von Grund und Boden hat.

Auswirkungen auf die Belange der Wirtschaft / des Gewerbes

Die 1. Teiländerung des Bebauungsplanes wird den bestehenden Zulässigkeitsmaßstab im Plangebiet nicht wesentlich verändern. Die Festsetzungen bezüglich der zulässigen und unzulässigen Nutzungen innerhalb der Gewerbegebiete bleiben unberührt und werden übernommen. Lediglich die Zulässigkeit von Werbeanlagen innerhalb des Gebietes wird differenzierter gesteuert.

Ziel der Stadt ist es, ein hochwertiges Gewerbegebiet ohne „überbordende Werbelandschaft“ zu schaffen, welches ausschließlich dem produzierenden und verarbeitenden Gewerbe dient.

„Bei einer ungesteuerten Zulassung der Fremdwerbung kann sich die Fremdwerbung dominant als Hauptnutzung entwickeln. Es gibt keine städtebauliche Erforderlichkeit, um in einem Gewerbegebiet die Fremdwerbung zuzulassen. Sie dient nicht der Arbeitsplatzsicherung, schafft keine Arbeitsplätze, hat keinen Bezug zur im Gewerbegebiet erwünschten Ansiedlung produzierender oder arbeitender Gewerbe“ (vgl. VGH Mannheim, U. v. 21.07.2022, a.a.O., juris, Rn. 68 f.).

Fremdwerbeanlagen haben somit keinen Mehrwert für die Stadt Dillingen/Saar, da sie weder den ortsansässigen Betrieben dienen, noch für deren Fortbestand erheblich sind.

Das von der Stadt Dillingen/Saar verfolgte Ziel, durch Ausschluss von Fremdwerbung zu verhindern, dass dadurch Flächen für die Ansiedlung „produzierender oder arbeitender Gewerbe“ nicht mehr zur Verfügung stehen, stellt gem. Urteil des VGH Mannheim einen besonderen städtebaulichen Grund i. S. v. § 1 Abs. 9 BauNVO dar. (vgl. VGH Mannheim, U. v. 21.07.2022, a.a.O., juris, Rn. 70)

Damit wird auch den Zielen des Landesentwicklungsplans (LEP) Saarland Rechnung getragen. Das Plangebiet liegt demnach innerhalb eines „Vorranggebietes für Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen.“

Innerhalb dieser Gebiete sind Betriebe aus dem industriell-produzierenden Sektor, des

gewerblichen Bereiches sowie des wirtschaftsorientierten Dienstleistungsgewerbes anzusiedeln. Dies ist auch weiterhin möglich.

Es sind somit keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die Belange der Wirtschaft / des Gewerbes zu erwarten.

Auswirkungen auf Belange des Klimas

Im Zuge der 1. Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 11c „Gewerbegebiet Dillingen-Nord“ kommt es zu einer geringfügigen Verschiebung der Baugrenze innerhalb des Plangebietes.

Aufgrund des überschaubaren Ausmaß der Veränderung können negative Auswirkungen auf die Belange des Klimas insgesamt ausgeschlossen werden.

Auswirkungen auf Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden

In Anbetracht der klimatischen Veränderungen wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass Oberflächenabflüsse (aufgrund von Starkregenereignissen) einem kontrollierten Abfluss zugeführt werden müssen. Den umliegenden Anliegern darf kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Hierfür sind bei der Oberflächenplanung vorsorglich entsprechende Maßnahmen vorzusehen. Besonderer Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen sind während der Baudurchführung und bis hin zur endgültigen Begründung und Grundstücksgestaltung durch die Grundstückseigentümer zu bedenken.

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

Auswirkungen auf private Belange

Durch die Planung ergeben sich für die Grundstückseigentümer keine negativen Folgen. Vielmehr wird der Gebietscharakter gewahrt und die bestehenden städtebaulichen Funktionen des Gebiets (produzierendes und verarbeitendes Gewerbe) geschützt.

Mit Ausnahme des Ausschlusses von Fremdwerbeanlagen werden die Nutzungsrechte der Eigentümer nicht weiter eingeschränkt.

Die bereits bestehenden Nutzungen in dem Gebiet sind auch weiterhin zulässig.

In den letzten Jahren hat sich im Bereich des Gewerbegebiets Dillingen-Nord vermehrt die Tendenz gezeigt, das Gebiet durch die Aufstellung von großflächigen Werbeanlagen (z. B. Plakatwände) zu überfrachten. Als Eingangsbereich zur Kernstadt Dillingen ist jedoch insbesondere der Bereich der Merziger Straße (L 347) sowie der L 174 im Hinblick auf das Erscheinungsbild besonders schützenswert.

Ziel der Stadt Dillingen/Saar ist es, ein ansprechendes, hochwertiges Gewerbegebiet mit einem entsprechenden Erscheinungsbild entwickeln. Hierzu gehört es auch, die Zulässigkeit von Werbeanlagen als Haupt- oder Nebennutzungen sowie deren Gestaltung zu steuern.

Auch die Eigentümer des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes haben ein Interesse daran, dass sich Fremdwerbeanlagen innerhalb des Gebiets nicht zu einer Hauptnutzung entwickeln.

Es sind somit geringfügige Auswirkungen auf private Eigentümer zu erwarten, jedoch wird dem städtebaulichen Interesse der Stadt Dillingen/Saar ein größeres Gewicht beigemessen. Der Nutzungsart des Plangebietes und der näheren Umgebung wird entsprochen. Der Einzelne wird nicht unverhältnismäßig eingeschränkt.

Nachteilige Auswirkungen auf die angrenzende Nachbarschaft sind ebenfalls nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf alle sonstigen Belange

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

Gewichtung des Abwägungsmaterials

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

Argumente für die Verabschiebung der 1. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Gewerbegebiet Dillingen-Nord“

- Beeinträchtigungen der städtebaulichen Funktion des Gebietes für produzierendes und verarbeitendes Gewerbe der Stadt Dillingen/Saar wird verhindert - Ziel der Stadt Dillingen/Saar ein hochwertiges, anspruchsvolles Gewerbegebiet zu entwickeln wird mit der Teiländerung Rechnung getragen
- Beeinträchtigung des Stadtbildes und der Stadt eingangssituation durch Überfrachtung der Bereiche mit Werbeanlagen (insbesondere der Großflächenwerbung) wird verhindert und die - in Teilenbereichen bereits vorhandenen - Allee-Strukturen weiterentwickelt
- Störungen und Beeinträchtigungen der Planung auf die Umgebungs Nutzung können ausgeschlossen werden; ebenso verhält es sich umgekehrt
- Keine negativen Auswirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild - dieses wird vielmehr vor Beeinträchtigung geschützt
- keine negativen Auswirkungen auf umweltschützende Belange
- Keine negativen Auswirkungen auf die Belange von Grund und Boden
- Keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs sowie der Ver- und Entsorgung

Argumente gegen die 1. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 11c „Gewerbegebiet Dillingen-Nord“

Ein Argument, welches gegen die 1. Teiländerung des Bebauungsplans sprechen könnte, ist die Tatsache, dass die Eigentümer gegenüber des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 11c „Gewerbegebiet Dillingen-Nord“ zukünftig in ihren Nutzungsrechten minimal eingeschränkt werden.

Demnach sind Fremdwerbeanlagen innerhalb des Plangebietes in Zukunft generell unzulässig.

Ziel der Stadt Dillingen/Saar ist es jedoch, ein hochwertiges Gewerbegebiet ohne „überbordende Werbelandschaft“ zu schaffen, das ausschließlich dem produzierenden und verarbeitenden Gewerbe dient.

„Bei einer ungesteuerten Zulassung der Fremdwerbung kann sich die Fremdwerbung dominant als Hauptnutzung entwickeln. Es gibt keine städtebauliche Erforderlichkeit, um in einem Gewerbegebiet die Fremdwerbung zuzulassen. Sie dient nicht der Arbeitsplatzsicherung, schafft keine Arbeitsplätze, hat keinen Bezug zur im Gewerbegebiet erwünschten Ansiedlung produzierender oder arbeitender Gewerbe“ (vgl. VGH Mannheim, U. v. 21.07.2022, a.a.O., juris, Rn. 68 f.).

Fremdwerbeanlagen haben somit keinen Mehrwert für die Stadt Dillingen/Saar, da sie weder den ortsansässigen Betrieben dienen, noch für deren Fortbestand erheblich sind.

Das von der Stadt Dillingen/Saar verfolgte Ziel, durch Ausschluss von Fremdwerbung zu verhindern, dass dadurch Flächen für die Ansiedlung „produzierender oder arbeitender Gewerbe“ nicht mehr zur Verfügung stehen, stellt gem. Urteil des VGH Mannheim einen besonderen städtebaulichen Grund i. S. v. § 1 Abs. 9 BauNVO dar. (vgl. VGH Mannheim, U. v. 21.07.2022, a.a.O., juris, Rn. 70)

Dem städtebaulichen Interesse der Stadt Dillingen/Saar wird somit ein größeres Gewicht beigemessen.

Zugleich wird damit auch den Zielen des Landesentwicklungsplans (LEP) Saarland Rechnung getragen, der für das Plangebiet ein „Vorranggebiet für Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen“ ausweist.

Fazit

Im Rahmen des Verfahrens zur 1. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 11c „Gewerbegebiet Dillingen-Nord“ wurden die zu beachtenden Belange in ihrer Gesamtheit untereinander und gegeneinander abgewogen.

Aufgrund der genannten Argumente, die für die Planung sprechen, kommt die Stadt Dillingen/Saar zu dem Ergebnis, dass der Umsetzung der Planung nichts entgegensteht.