



## Gelände der ehemaligen Saarland Raffinerie in Fürstenhausen. Weitere Erschließung von Industrie-/Gewerbeflächen im Rahmen des "Masterplan Industrieflächen Saarland 2". Hier: Grundsatzbeschluss zur Übertragung der Entwicklung dieser Flächen.

<i>Organisationseinheit:</i> Stadtplanung und -entwicklung	<i>Beteiligt:</i>
---	-------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Ö / N</i>
Ortsrat Völklingen (Anhörung)	Ö
Ausschuss für Stadtentwicklung (Vorberatung)	N
Stadtrat (Entscheidung)	Ö

### **Beschlussentwurf**

Der Übertragung der Entwicklung (einschließlich Bodenbevorratung, Projektsteuerung, Planung, Finanzierung, Erschließung und Vermarktung) der noch unerschlossenen Flächen des Geländes der ehemaligen Saarland-Raffinerie in Fürstenhausen an die Gesellschaft für Wirtschaftsförderung Saar (gwSaar) im Rahmen des "Masterplan Industrieflächen Saarland 2" wird zugestimmt. Die Verwaltung wird beauftragt, die dafür notwendigen vertraglichen Vereinbarungen zwischen Stadt und gwSaar sowie die erforderlichen Verfahrensschritte zur Aufstellung entsprechender Bebauungspläne vorzubereiten.

### **Sachverhalt** **Masterplan2**

Die saarländische Landesregierung hat Anfang dieses Jahres einen "Masterplan Industrieflächen Saarland 2" (kurz Masterplan 2) beschlossen und die Gesellschaft für Wirtschaftsförderung Saar (gwSaar) mit der Umsetzung dieses Masterplans betraut. Der Masterplan 2 ist das Nachfolgeprojekt des ersten Masterplans Industrieflächen, der 2007 verabschiedet wurde und dessen erschlossene Flächen inzwischen fast vollständig vermarktet sind. Ziel des neuen Plans ist daher die Schaffung weiterer möglichst großer, zusammenhängender Industrieflächen im Saarland, die zur Neuansiedlung von Unternehmen geeignet sind.

Als Ergebnis einer Untersuchung von insgesamt über 100 Flächen im ganzen Saarland unter bestimmten Bewertungskriterien wie räumliche Lage, Flächengröße, Nutzungsflexibilität oder der zu erwartenden Erschließungsdauer weist der Masterplan 2 konkret nun 10 Standorte aus, bei denen eine kurzfristige Entwicklungsplanung möglich erscheint. Im Unterschied zum ersten Masterplan wurden neben neu zu erschließenden Flächen (Greenfields) verstärkt auch gewerblich-industrielle Altflächen, sogenannte Brownfields, untersucht, vor dem

Hintergrund, bereits bestehende Infrastrukturen wieder nutzbar zu machen. Als eines dieser Brownfields wurde die noch unerschlossene "Restfläche" des Geländes der ehemaligen Saarlandraffinerie im Stadtteil Fürstenhausen identifiziert und in den Masterplan 2 aufgenommen.

### **Bisherige Entwicklung ehemalige Saarlandraffinerie**

Anfang der 2000er-Jahre wurde mit der Erschließung eines ersten, rd. 23 ha großen Teilbereichs des ca. 50 ha großen Gesamtgeländes der ehemaligen Saarlandraffinerie mit dem Ziel einer gewerblichen Folgenutzung begonnen. Nach Entlassung aus der Bergaufsicht konnte mit finanzieller Unterstützung durch die Wirtschaftsförderung des Landes dieser erste Teilbereich ab 2003 erschlossen werden; seit 2007 standen im neuen "Gewerbepark Völklingen - Ost" ca. 13 ha gewerblich nutzbarer Baufläche bereit. Die planungsrechtliche Grundlage bildet der Bebauungsplan VII/14 "Ehemalige Saarlandraffinerie" in seiner seit 2004 rechtskräftigen Fassung der 1. Änderung. Dieses als Teilbereich 1 des Geländes der ehemaligen Saarland-Raffinerie bezeichnete Gebiet wird erschlossen durch den Hans-Großwendt-Ring, der als erster Teil des langfristig angedachten Ringes hier noch als Stichstraße mit entsprechenden Wendeanlagen angelegt ist.

Im Juli 2013 wurde der Bebauungsplan "Ehemalige Saarland-Raffinerie, Teilbereich 2, 1. Bauabschnitt" rechtskräftig. Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von ca. 5.6 ha und diente vorrangig als planungsrechtliche Grundlage zur Erweiterung des bereits ansässigen Betriebes der ZF Friedrichshafen AG. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde die Geltungsbereichsfläche durch die RAG als vorgezogene Maßnahme bzgl. Altlasten saniert und schließlich aus der Bergaufsicht entlassen. Die ZF AG hat zwischenzeitlich 2 ha der Bebauungsplanfläche für die Betriebserweiterung in Anspruch genommen, die noch komplett über das bisherige Betriebsgelände im Teilbereich 1 erschlossen werden konnten; die im Bebauungsplan vorgesehene Fortführung des Hans-Großwendt-Rings in Richtung L 163 Raffineriestraße wurde daher bis heute noch nicht umgesetzt.

Um die aus einer langfristigen Betrachtung heraus bestehenden Möglichkeiten der Erschließung (Ver- und Entsorgung, Verkehrserschließung) sowie der Terrassierung der Gesamtfläche des Teilbereichs 2 des Geländes der ehemaligen Saarlandraffinerie zu untersuchen wurde in 2016 eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben. Unter der Maßgabe des Ringschlusses des Hans-Großwendt-Rings durch Weiterführung der Straße nach Westen mit Anschluss an die L 163 sowie der Maßgabe der Optimierung der für eine Terrassierung notwendigen Bodenauf- und -abträge, entstand ein Erschließungskonzept, das wiederum eine Einteilung in einen nördlichen und einen südlichen Bauabschnitt ermöglichte.

Auf Grundlage dieser entwickelten Bau- und Erschließungsabschnitte wurde Anfang 2020 für den nördlichen, ca. 12 ha. großen Teilbereich auf Antrag der Dietz AG als Vorhabenträger das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans "Logistikzentrum Gewerbepark Ost" eingeleitet und mit der In-Kraft-Setzung des Bebauungsplans im November 2020 abgeschlossen. Das Logistikzentrum ist derzeit im Bau und soll im Juli 2022 in Betrieb gehen.

Es verbleibt eine "Restfläche" von rd. 10 ha, für die es keinen Bebauungsplan gibt, bzw. unter Einschluss der noch unerschlossenen Teilflächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Teilbereich 2, 2. BA" eine Fläche von rd. 13,5 ha, die es noch zu entwickeln gilt. (s. Anlage: Übersicht).

Wie das gesamte Gelände der ehemaligen Saarlandraffinerie ist auch die jetzt noch zu erschließende Fläche im Landesentwicklungsplan, Teilabschnitt "Umwelt

(Vorsorge für Flächennutzung, Umweltschutz und Infrastruktur)" aus 2004 als "Vorranggebiet für Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen" ausgewiesen und im wirksamen Flächennutzungsplan des Regionalverbands Saarbrücken als "Gewerbliche Baufläche" dargestellt. Zwischenzeitlich ist auch die komplette SLR-Fläche, mit Ausnahme des zentral gelegenen Umlagerungsbauwerks, aus der Bergaufsicht entlassen und in den Zuständigkeitsbereich der Stadt übergegangen.

### **Gewerbeflächenbedarf**

Die interkommunale Wirtschaftsflächenuntersuchung des Regionalverbands Saarbrücken aus dem Jahr 2020 hat klar herausgestellt, dass auf die Neuausweisung von Gewerbeflächen nicht verzichtet werden kann, um den bis 2030 prognostizierten Bedarf abzudecken. Als Handlungsempfehlung gibt die Studie den Kommunen eine strategische Flächenvorsorge auf den Weg. Völklingen verfügt als eine der wenigen Kommunen der Region über Flächenpotentiale, die sich sowohl planerisch, als auch wirtschaftlich und unter Nachhaltigkeitsgesichtspunkten für eine Ausweisung als Gewerbeflächen eignen. Dazu zählen nennenswerte Gebiete wie das ehemalige Kokereigelände Fürstenhausen, der ehemalige Holzplatz und die ehemalige Steinfabrik Trockle. Tatsache ist aber auch, dass diese Areale nicht in der Verfügbarkeit der öffentlichen Hand liegen und eine Vermarktung oder Entwicklung der Flächen ausschließlich aus privaten Interessen und Motiven erfolgt. Zur Sicherung und Stärkung der kommunalen Wirtschaftskraft kommt es aber wesentlich darauf an, ansässigen und neu ansiedelnden Unternehmen passende und sofort verfügbare Flächenangebote zu unterbreiten, die möglichst im eigenen Portfolio gehalten werden.

Aus dieser Sicht ist die Entwicklung der Restfläche des SLR Geländes durch einen öffentlichen Träger von hohem Interesse für die Stadt Völklingen aber auch für die gesamte Region.

### **Städtebaulicher Vertrag**

Im Falle einer Übertragung der Entwicklung der beschriebenen Fläche ist vorgesehen, dass zwischen der gwSaaar und der Stadt Völklingen ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen wird unter der Zielsetzung, der Entwicklung eines attraktiven Gewerbe- und/oder Industriegebiets zur Ansiedlung von im besten Fall produzierenden Gewerbetrieben. Der Schwerpunkt wird dabei auf der Bereitstellung von großzügig bemessenen Arealen für die Belegung mit mittelgroßen bis großen Betriebsstätten liegen. In diesem Vertrag wird sich die gwSaar jeweils bei vollständiger Übernahme der damit verbundenen Kosten und jeweils in laufender Abstimmung mit der Stadt u.a. dazu verpflichten:

- Steuerung des Gesamtprojekts,
- Erwerb der Grundstücke im Plangebiet,
- Erstellung eines Nutzungskonzepts / Rahmenplans,
- Beauftragung eines Planungsbüros zur Erstellung der städtebaulichen Planung/des Bebauungsplans und ggf. notwendiger Fachplaner/Gutachter,
- Abstimmung mit den betroffenen Versorgungsträgern, soweit diese nicht direkt der Stadt/Gemeinde zugeordnet sind, und
- Beauftragung der Planung und Durchführung der Erschließung mit Herstellung aller erforderlichen Erschließungsanlagen, einschließlich evtl. noch erforderlicher Altlastensanierung.

Auch die Veräußerung der erschlossenen Grundstücke erfolgt dann durch die gwSaar, bei einem noch zu definierenden Mitspracherecht der Stadt.

Die Stadt wiederum soll sich in diesem Vertrag dazu verpflichten, alle zur Vorbereitung, Planung und Durchführung der Maßnahme erforderlichen Beschlüsse und kommunalen Rechtssetzungsakte, also insbesondere die Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplans, zügig in das jeweilige kommunalrechtlich zuständige Beschlussgremium zur Beschlussfassung einzubringen.

Vertreter der gwSaar können in der Sitzung des Ortsrates Völklingen und in der des Ausschusses für Stadtentwicklung weitere Erläuterungen geben.

### **Weitere Vorgehensweise**

Nach erfolgter grundsätzlicher Zustimmung zur Übertragung des Gesamtprojekts an die gwSaar wird der städtebauliche Vertrag verhandelt und abgeschlossen werden. Auf Grundlage dieses Vertrags erfolgt die Abstimmung eines Nutzungskonzepts bzw. Rahmenplans auf den aufbauend dann ein Verfahren zur Aufstellung entsprechender Bebauungspläne in der Planungshoheit der Kommune nach Baugesetzbuch eingeleitet werden.

### **Finanzielle Auswirkungen**

Die wirtschaftliche bzw. finanzwirksame Beteiligung der Stadt an der Entwicklung der Flächen erschöpft sich in der Veräußerung von Grundstücken an die gwSaar, soweit die Stadt Grundstücke in dem Plangebiet erworben hat oder künftig erwerben wird. Darüber hinaus wird die Stadt lediglich vorgeschriebene oder gesondert vereinbarte Eigenanteile der notwendigen Ertüchtigung der Schmutzwasser- und Regenwasserentsorgung sowie der Ertüchtigung ihrer Verkehrsanlagen zur Anbindung des Gebiets übernehmen. Sonstige - insbesondere finanzielle – Belastungen entstehen der Stadt nicht. Insbesondere erhält die gwSaar keinerlei Vergütung und kein Entgelt o.ä. von der Stadt.

### **Anlage/n**

- SLR-Gelaende-BPlaene-Uebersicht\_20092021- (öffentlich)

