



Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens für den Bereich V/22 "Gewerbegebiet ehemaliges Acetylenwerk" in Völklingen-Luisenthal hier: 1. Aufstellungsbechluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB 2. Zustimmung zum Entwurf und Beauftragung der Verwaltung mit der Durchführung des Bauleitplanverfahrens

<i>Organisationseinheit:</i> Stadtplanung und -entwicklung	<i>Beteiligt:</i>
<i>Beratungsfolge</i>	<i>Ö / N</i>
Ortsrat Völklingen (Anhörung)	Ö
Ausschuss Stadtentwicklung und Umwelt (Vorberatung)	N
Stadtrat (Entscheidung)	Ö

Beschlussentwurf

1. Das Verfahren wird eingeleitet. Die Verwaltung wird mit der Durchführung des Bauleitplanverfahrens beauftragt
2. Dem Entwurf wird zugestimmt.

Sachverhalt

Die Niederer GmbH, Straße des 13. Januar 191, 66333 Völklingen, hat mit Schreiben vom 24.10.2017 den Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplanes gestellt.

Das Gebiet ist bereits erschlossen und zum größten Teil baulich genutzt. Bei dem Plangebiet handelt es sich weitestgehend um das bestehende Betriebsgelände der Firma Niederer und um das Areal einer ehemaligen Acetylenfabrik.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bestandssicherung und Erweiterung des vorhandenen Gewerbebetriebes geschaffen werden. Zudem sollen im westlichen Geltungsbereich weitere Nutzungen ermöglicht werden, die sich an dem Festsetzungskatalog eines "eingeschränkten" Gewerbegebietes orientieren. Vor diesem Hintergrund soll der Bebauungsplan ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festsetzen. Für den Bereich zur westlich des Geltungsbereiches angrenzenden Wohnbebauung soll ein "eingeschränktes" Gewerbegebiet festgesetzt werden. Die Festsetzung eines "eingeschränkten" Gewerbegebietes dient dazu, zur angrenzenden Wohnbebauung hin einen Puffer zu schaffen, da im eingeschränkten Gewerbegebiet nur solche Betriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zudem wird eine

Wohnnutzung im eingeschränkten Gewerbegebiet ausgeschlossen, um Konflikte zwischen der gewerblichen Nutzung und der Wohnnutzung zu vermeiden.

Der Bebauungsplan ist aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt und soll im regulären Verfahren einschließlich Umweltbericht aufgestellt werden.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 209/4, 209/6, 1/132, 1/133, 1/84, 1/93, 1/95, 1/131, sowie Teile von 1/202 und 1/193, in der Flur 26, Gemarkung Völklingen.

Der ca. 2,4 ha große Geltungsbereich befindet sich in der Straße des 13. Januar in Völklingen-Luisenthal. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird ein Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes V/21 "An der Straße des 13. Januar" geändert. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist aus der Planzeichnung zu entnehmen.

Der Antragsteller erklärt sich in seinem Antrag bereit alle mit der Planung entstehenden Kosten komplett zu übernehmen. Mit der Planung beauftragt wurde das Planungsbüro agstaUMWELT GmbH, Arbeitsgruppe Stadt- und Umweltplanung, Saarbrücker Straße 176, 66333 Völklingen.

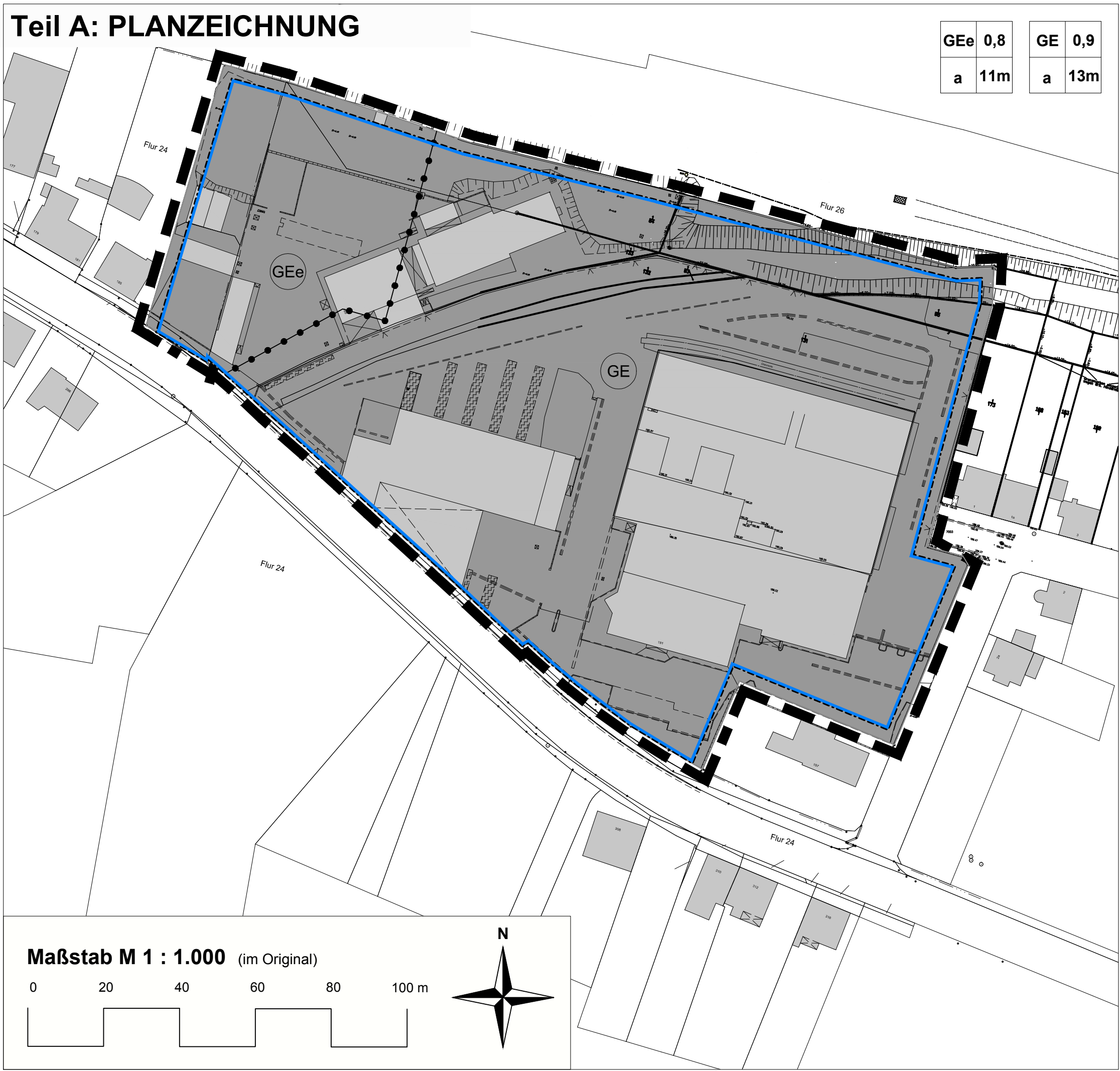
Der aufzustellende Bebauungsplan, der ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festsetzen soll, soll im regulären Verfahren einschließlich Umweltbericht aufgestellt werden. Im weiteren Schritt wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die frühzeitige Behördenbeteiligung (Scoping) durchgeführt.

Die Verwaltung empfiehlt, dem Antrag der Niederer GmbH, Straße des 13. Januar 191, 66333 Völklingen, zur Aufstellung des Bebauungsplanes mit der Festsetzung "GE" für Gewerbegebiet bzw. "GEe" für eingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO stattzugeben und den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes V/22 "Gewerbegebiet ehemaliges Acetylenwerk" gem. § 2 Abs. 1 BauGB zu fassen, die Verwaltung mit der Durchführung des Bauleitplanverfahrens zu beauftragen und dem vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf zuzustimmen.

Anlage/n

- B-Plan-Entwurf (öffentlich)
- Begründung (öffentlich)
- Übersichtsplan (öffentlich)
- Antrag der Niederer GmbH (öffentlich)

Stadt Völklingen - Bebauungsplan Nr. V/22 "Gewerbegebiet ehemaliges Acetylenwerk"



LEGENDE

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GE

Gewerbegebiete (GE1, GE2, § 8 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

0,8 bzw. 0,9

Grundflächenzahl (GRZ)

13m

Höhe baulicher Anlagen:
TH = max. Traufhöhe in m ü.NN
bei Flachdächern, max. Wandhöhe/ Gebäudeoberkante

3. Bauweise, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

a

Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Nutzungsschablone

1	2
3	4

1 Baugebiet
2 Grundflächenzahl
3 Bauweise
4 max. Höhe, TH= Traufhöhe, bei Flachdächern max. GOK

4. sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
des Bebauungsplan

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 08. September 2017 (BGBl. I S. 3370)

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt durch Artikel 2 Absatz 14b des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert

Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 14b des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808).

Landesbauordnung (LBO) (Art. 1 des Gesetzes Nr. 1544) vom 18. Februar 2004[1] [2] zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Juli 2016 (Amtsbl. I S. 714).

Saarländisches Naturschutzgesetz (SNG) in der Fassung vom 05. April 2006 (Amtsblatt S. 726), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Oktober 2015 (Amtsbl. I S. 790)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Saarland (SaarUVPG) in der Fassung vom 30. Oktober 2002 (Amtsblatt. S. 2494), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Oktober 2015 (Amtsbl. I S. 790)

Saarländisches Landesplanungsgesetz (SLPG) in der Fassung vom 18. November 2010 (Amtsblatt S. 2599), geändert durch das Gesetz vom 13. Oktober 2015 (Amtsbl. I S. 790)

Kommunalelbstverwaltungs-gesetz (KSVG) in der Neufassung vom 27. Juni 1997 (Amtsblatt v. 01. August 1997, S. 682), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Juli 2016 (Amtsbl. I S. 711)

Saarländisches Wassergesetz (SWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsblatt S. 1994), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 3. Dezember 2013 (Amtsblatt S. 2)

Satzung über den Schutz der Bäume in der Mittelstadt Völklingen vom 01. Januar 2009 (an Stelle der Verordnung des ehemaligen Stadtverbandes Saarbrücken vom 13. März 1997, Amtsbl. S. 427)

Teil B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 "Gewerbegebiet" (GE) gem. § 8 BauNVO, siehe Plan. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastigenden Gewerbebetrieben.

Zulässig sind gem. § 8 Abs. 2 BauNVO

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,

2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,

3. Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,

2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass Tankstellen vom Bebauungsplan ausgeschlossen werden.

Ferner wird gem. § 1 Abs. 6 BauNVO festgesetzt, dass Vergnügungsstätten vom Bebauungsplan ausgeschlossen werden.

Weiterhin wird gem. § 1 Abs. 9 BauNVO festgesetzt, dass Autohandel (mit Ausstellungs- und Verkaufsflächen), Schrotthandel (mit Lagerflächen) sowie alle Formen der gewerblichen Prostitution nicht zulässig sind.

Ferner wird festgesetzt, dass Bordelle und bordellartige Betriebe/Dienstleistungen mit sexuellem Hintergrund vom Bebauungsplan ausgeschlossen werden.

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

2.1 Grundflächenzahl

Für das Gewerbegebiet wird die Obergrenze der Grundflächenzahl mit 0,8 bzw. 0,9 festgesetzt (siehe Plan).

2.2 Höhe baulicher Anlagen

Im Bebauungsplan wird die Höhe der baulichen Anlagen durch die Festsetzung der maximalen Firsthöhe bzw. maximalen Gebäudeoberkante (bei Flachdächern, Außenwand gemessen bis zur Dachoberkante) weiter reglementiert (siehe Plan).

Bezugspunkt ist das fertige Parkplatzniveau in Höhe der Gebäudemitte.

Technische Aufbauten wie z.B. Aufzugsüberfahrten, Schornsteine, u.ä. dürfen die maximale Höhe der baulichen Anlage ausnahmsweise überschreiten.

3. Bauweise, Stellung baulicher Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Gem. § 22 Abs. 4 BauNVO wird für das Gewerbegebiet eine abweichende Bauweise festgesetzt, die dadurch definiert ist, dass die Gebäudelänge von 50 m überschritten werden darf. Die Errichtung von Gebäuden mit einer Gebäudelänge < 50 m ist jedoch ebenfalls zulässig. Ferner ist eine Grenzbebauung zulässig.

4. Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

5. Stellplätze, Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze, Garagen und Carports innerhalb des Baugebietes auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, auch, soweit der Bebauungsplan für sie keine besonderen Flächen festsetzt. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind innerhalb des Baugebiets allgemein zugelassen. Dies gilt insbesondere für fermeldetechische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.

6. Grünordnerische Festsetzungen

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Es wird festgesetzt, dass die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen zu begrünen sind.

Pflanzliste (nicht abschließend):

Bäume (empfohlener STU 16-18 cm): Acer platanoides (Spitzahorn), Acer platanoides (Spitzahorn), Carpinus betulus "Fatigiata" (Hainbuche), Linden (Tilia sp.), Kirsche (Prunus avium)..

Sträucher (2xv, H 60-80 cm): Hasel (Corylus avellana), Hartriegel (cornus sanguinea), Holunder (sambucus nigra), Weide (salix sp), Rosen (rosa sp)

Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze sind Bäume, die nicht unmittelbar von Baumaßnahmen betroffen sind, zu erhalten.

Hinweis

Grundsätzlich sind Rodungen gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September unzulässig. Sollten dennoch Rodungen / Rückschnittmaßnahmen in diesem Zeitraum notwendig werden, die über einen geringfügigen Rückschnitt hinausgehen, ist durch vorherige Kontrolle sicherzustellen, dass keine besetzten Fortpflanzungs-/ Ruhestätten vorhanden sind. Bei Überschreitung der Geringfügigkeit ist ein Befreiungsantrag gem. § 67 BNatSchG zu stellen.

III. Festsetzung gem. § 9 Abs. 7 BauGB

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind der Planzeichnung zu entnehmen.

IV. Hinweise

Das Betriebsareal der ehemaligen Acetylangasfabrik ist im landesweit geführten Altlastenkataster unter der Nr. „VK6538“ erfasst.

Um potentielle Konflikte bzw. die Erfüllung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG zu vermeiden und eine Betroffenheit der Mauereidechse zu minimieren, sollten die relevanten Strukturen vor Baubeginn auf Individuen der Mauereidechse überprüft werden. Zusätzlich sollten nach der Überprüfung am nördlichen Rand des Plangebietes Schutzzäune für Reptilien aufgestellt werden, um das Einwandern weiterer Tiere aus benachbarten Bereichen zu verhindern. Bei der Überprüfung vorgefundene Tiere sollten ggfs. abgesammelt und in die angrenzenden Habitate umgesetzt werden.

Folgende Lärmschutzmaßnahmen wurden bei der schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt und sind im Zuge der Baugenehmigung nachzuweisen:

- Ausschließlicher Einsatz von Elektro-Gabelstaplern auf dem Betriebsgelände.

- Nachts (22.00 - 6.00 Uhr) sind maximal 5 Transporter-Beladungen je Stunde möglich, die Tätigkeiten sind hierbei auf die Ladezonen zu beschränken. Die Ladezonen sind nachts in Richtung Westen und Osten (jeweils über die gesamte Breite der Überdachung) mittels Toren o.ä. zu schließen. Die Tore sind nur für die Durchfahrt der Fahrzeuge zu öffnen und während der Verladetätigkeiten geschlossen zu halten.

Es wird auf die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot bei Bodenfunden gem. § 12 S DSchG hingewiesen.

...weitere Hinweise werden im Zuge des Verfahrens ergänzt...

VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Mittelstadt Völklingen hat am ____2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. V/22 "Gewerbegebiet ehemaliges Acetylenwerk" beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Der Beschluss, den Bebauungsplan aufzustellen, wurde am ____2017 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Aufstellung wurde vom ____2017 bis einschl. ____2017 in Form einer Offenlage durchgeführt (§ 3 Abs. 1 BauGB). Das Ergebnis wurde vom Rat am ____2017 in die Abwägung eingestellt.

Die Behörden, Stellen und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ____2017 an der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt (§ 4 Abs. 1 BauGB).

Die eingegangenen Anregungen wurden vom Rat der Mittelstadt Völklingen am ____2017 in die Abwägung eingestellt wurden.

Der Bebauungsplan, bestehend aus Teil A (Planzeichnung), Teil B (Textteil) und der Begründung einschließlich Umweltbericht hat in der Zeit vom ____2017 bis einschließlich ____2017 öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ____2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Die nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ____2017 von der Auslegung benachrichtigt.

Während der Auslegung gingen Anregungen ein, die vom Stadtrat am ____2017 geprüft wurden. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom ____2017 mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

Der Stadtrat der Mittelstadt Völklingen hat am ____2017 den Bebauungsplan V/22 "Gewerbegebiet ehemaliges Acetylenwerk" als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB). Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung.

Völklingen, den ____2017

Der Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

Der Satzungsbeschluss wurde am ____2017 ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 2 BauGB). Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan V/22 "Gewerbegebiet ehemaliges Acetylenwerk", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, in Kraft. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden.

Völklingen, den ____2017

Der Oberbürgermeister

MITTELSTADT VÖKLINGEN

BEBAUUNGSPLAN

Nr. V/22 "Gewerbegebiet ehemaliges Acetylenwerk"

Planungsstand:

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (Scoping) gem. § 4 Abs. 1 BauGB

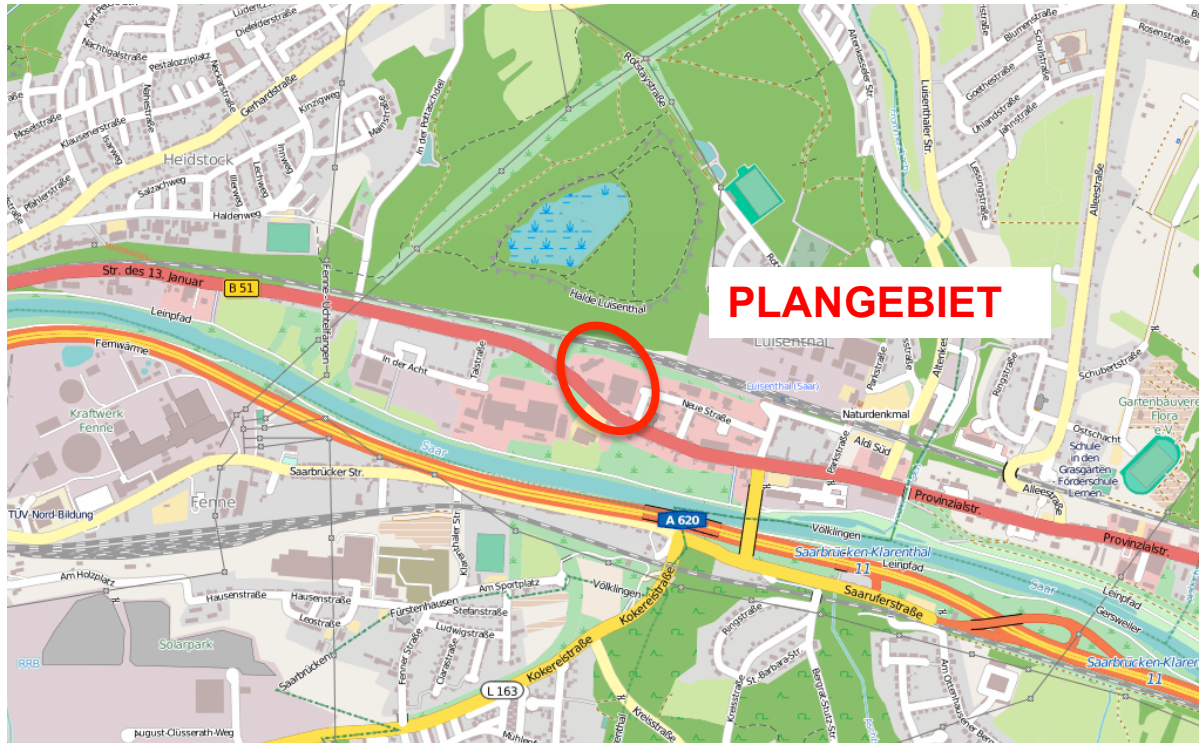
M 1:1.000

Bearbeitet für die Mittelstadt Völklingen Völklingen, im September 2017

3 von 37 in Zusammenstellung

STADT VÖLKLINGEN

Begründung zum Bebauungsplan Nr. V/22 „Gewerbegebiet ehemaliges Acetylenwerk“



Quelle: www.openstreetmap.de, ohne Maßstab, genordet

Stand:
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gem. § 4 Abs. 1 BauGB (Scoping)

Bearbeitet im Auftrag
für die Stadt Völklingen
Völklingen, im September 2017



ARBEITSGRUPPE STADT- UND
UMWELTPLANUNG GMBH

Saarbrücker Straße 178
66333 VÖLKLINGEN
Tel. 06898 / 33077
Fax 06898 / 37403
e-mail: info@agsta.de

1 VORBEMERKUNGEN / ZIEL DER PLANUNG

<i>Aufstellung</i>	Der Rat der Stadt Völklingen hat den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. V/22 „Gewerbegebiet ehemaliges Acetylenwerk“ im regulären Verfahren gefasst.
<i>Ziel und Anlass der Planung</i>	Ziel des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bestandssicherung und Erweiterung eines vorhandenen Gewerbegebietes zu schaffen. Weiterhin sollen im westlichen Geltungsbereich weitere Nutzungen möglich sein, die sich an dem Festsetzungskatalog eines eingeschränkten Gewerbegebietes orientieren.
<i>Verfahren</i>	Der Bebauungsplan soll im regulären Verfahren gemäß Baugesetzbuch (BauGB) einschließlich Umweltbericht aufgestellt werden. Der vorliegende Bebauungsplan ändert in einem Teilbereich den Bebauungsplan Nr. V/21 „An der Straße des 13. Januar“. Die Arbeitsgruppe Stadt- und Umweltplanung GmbH, Saarbrücker Straße 178, 66333 Völklingen, wurde mit der Erarbeitung des Bebauungsplanes beauftragt.
<i>Rechtliche Grundlagen</i>	Den Festsetzungen und dem Verfahren des Bebauungsplanes liegen im Wesentlichen die auf dem Plan verzeichneten Rechtsgrundlagen zugrunde.

2 PLANGEBIET

Das rund 2,4 ha große Plangebiet befindet sich in der Straße des 13. Januar in Völklingen-Luisenthal. Das Gebiet ist bereits erschlossen und zum größten Teil baulich genutzt. Bei dem Plangebiet handelt es sich weitestgehend um das bestehende Betriebsgelände der Firma Niederer.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 209/4, 209/6, 209/5, 1/132, 1/133, 1/84, 1/93, 1/95, 1/131 sowie Teile von 1/193 und 1/202 in der Flur 26, Gemarkung Völklingen.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

3 BESTANDSSITUATION

<i>Vorhandene Nutzung</i>	Das Gelände ist derzeit bereits mit einer gewerblichen Immobilie (Fa. Niederer) sowie einer ehemaligen Acetylenfabrik bebaut und befindet sich im Völklinger Stadtteil Luisenthal.
<i>Umgebende Nutzungen</i>	Das Plangebiet befindet sich im östlichen Bereich von Völklingen, im Stadtteil Luisenthal. Unmittelbar nördlich angrenzend befindet sich die Bahnstrecke Trier - Saarbrücken, östlich grenzt ein Mischgebiet mit einer Kirche und Tankstelle an. Südlich des Plangebietes befindet sich unmittelbar die B51, dahinter liegend ein Netto Markt. Im Westen grenzt Wohnbebauung an.
<i>Erreichbarkeit</i>	Die Erschließung des Plangebietes besteht bereits über eine Zufahrt von der Straße des 13. Januar.
<i>Naturraum</i>	Das Plangebiet liegt innerhalb der naturräumlichen Einheit Mittleres Saartal (19005). Der gering bewaldete Talraum der Saar ist durch eine Wechselfolge von Engtalstrecken und weiten Becken gekennzeichnet, der die grenzbestimmenden geologischen Leitlinien von Saar-Nahe-Bergland und Pfälzisch-Lothringischem Muschelkalkgebiet schneidet und diese Gebiete weitgehend voneinander trennt.

*Geologie, Boden,
Hydrologie*

Gemäß allgemeinem geologischen Befund sind die im tieferen Untergrund anstehenden Felsgesteine den Sedimenteinheiten der oberkarbonischen, so genannten Unteren Heiligenwalder Schichten zuzuordnen. Sie werden überlagert von eiszeitlichen Terrassenböden.

Aus hydrogeologischer Sicht sind die karbonischen Festgesteine und deren Verwitterungsprodukte durch ein vernachlässigbares Wasserleitvermögen, die quartären Terrassenablagerungen durch hohes Wasserleitvermögen gekennzeichnet. Dementsprechend ist von einem oberen quartären Grundwasserstockwerk auszugehen.¹

Das Plangebiet liegt außerhalb eines Trinkwasserschutzbereiches.

Oberflächengewässer sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden.

Klima

Da das Plangebiet bereits bebaut und versiegelt ist, stellt es ein Siedlungsklimatop dar. Hitzestress und Schwüle treten häufig auf. Dies liegt an der starken Oberflächenversiegelung (Asphaltierung) sowie am geringen Luftaustausch zwischen verschiedenen Bereichen der Stadt infolge der dichten innerstädtischen Bebauung.

Biotoptypen

Das Plangebiet ist im Bestand bereits bebaut und größtenteils versiegelt. Es befinden sich voll- bzw. teilversiegelte Flächen innerhalb des Geltungsbereiches. Lediglich in den Randbereichen (im nördlichen Bereich zur Bahnfläche hin) sind einzelne Grünstrukturen vorhanden.

Aufgrund der vorhandenen Nutzung (Gewerbegebiet, angrenzend Bahn) stellt das Plangebiet lediglich in den Randbereichen einen Lebensraum für störungstolerante, weit verbreitete und nicht gefährdete Arten dar. Höherwertige Biotopstrukturen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

*Schutzobjekte/
-gebiete*

Im Plangebiet befinden sich keine geschützten Biotope gem. § 30 BNatSchG (§ 22 SNG).

Im Zuge der Offenlandbiotopkartierung wurden weder im Plangebiet noch im direkten Umfeld Flächen erfasst.

Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete sowie geschützte Landschaftsteile sind nicht betroffen.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzbereiches.

ABSP

Die „Daten zum Arten- und Biotopschutz (ABSP)“ enthalten keine Aussagen zu der Fläche des Geltungsbereiches.

LAPRO

Das LAPRO trifft für das Plangebiet keine Aussagen.

Natura2000

Es sind keine Natura 2000-Gebiete (Flora-Fauna-Habitat- bzw. EU-Vogelschutz-Richtlinie) betroffen.

Das Plangebiet liegt weder in einem SPA-Gebiet (Special Protection Area, im Rahmen Natura2000) noch in einem IBA-Gebiet (International Bird Area).

saP

Gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG ist die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) im Zuge der Bebauungsplanaufstellung bzw. -änderung (§ 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG) auf streng geschützte Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie auf europäische Vogelarten zu beschränken. Gem. § 44 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG liegt bei der Betroffenheit anderer besonders geschützter Arten gem. BArtSchV kein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG vor.

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wurde im Zuge der Bebauungsplanaufstellung mit folgendem Ergebnis durchgeführt (vgl. Anhang):

¹ Orientierende Baugrundbeurteilung, Erdbaulaboratorium Saar, 05.02.13

Durch das geplante Vorhaben sind keine Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG einschlägig, wenn die artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen eingehalten werden. Ferner sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Erhaltungszustands einer lokalen Population der relevanten Arten zu erwarten.

Umweltbericht Ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

*Landschaftsbild/
Erholung* Da das Plangebiet bereits heute weitestgehend baulich genutzt ist und sich die geplante Erweiterung an die bestehenden Gebäude anfügt, sind Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht zu erwarten.

Das Ortsbild wird überwiegend durch die bestehende gewerbliche Nutzung bestimmt.

Eine Erholungsfunktion erfüllt das Plangebiet nicht.

Altlasten Das Betriebsareal der ehemaligen Acetylen gasfabrik ist im landesweit geführten Altlastenkataster (siehe Kapitel 4) unter der Nr. „VK6538“ erfasst.

Verkehr Das Plangebiet ist bereits erschlossen, die Anbindung erfolgt an die Straße des 13. Januar.

*Ver- und
Entsorgung* Da das Plangebiet bereits baulich genutzt ist und es sich somit nicht um eine erstmalige Bebauung handelt, ist die Ver- und Entsorgung bereits vorhanden.

Somit ist der § 49a SWG nicht anzuwenden.

Denkmalschutz Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich innerhalb des Plangebietes keine Denkmäler. Es wird auf die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot gemäß § 12 SdschG hingewiesen.

*Störfallbetrieb
(Seveso III)* Das Plangebiet befindet sich nach jetzigem Kenntnisstand nicht innerhalb eines Achtungsabstandes eines Störfallbetriebs. Der nächstgelegene Störfallbetrieb ist das STEAG-Kraftwerk im Stadtteil Fenne, das aufgrund seiner NH₃-Lagerung als Störfallbetrieb gekennzeichnet ist. Der Bebauungsplan befindet sich außerhalb des 625 m Abstandes des Kraftwerkes. Beeinträchtigungen durch Störfallbetriebe in der Umgebung sind somit nicht zu erwarten.

4 VORHANDENE GUTACHTERLICHE UNTERSUCHUNGEN

Baugrund² Im Vorfeld der Planungen wurde durch das Erdbaulaboratorium Saar (ELS) eine Untersuchung zur Beurteilung der Baugrundverhältnisse durchgeführt. Es kommt im Wesentlichen zu folgenden Ergebnissen:

Die natürlichen Bodenverhältnisse werden weitgehend von den künstlichen Veränderungen (wie z.B. Altfundamentreste, Geländeauffüllungen, Oberflächenbefestigungen,...) überprägt. Gestörte Untergrundverhältnisse sind zudem im Bereich der beiden Erdtanklager, im Bereich der verfüllten Kellerhöhlräume der früheren Gastwirtschaft, des früheren Gasflaschenstellfeldes in Form der mutmaßlich noch vorhandenen Holzgebäudefundamente und von Versorgungs- und Abwasserleitungen.

Die o.g. vorhandenen Störstellen sowie die nach dem Rückbau des Gebäude- und Anlagenbestandes vorhandenen Störstellen sind je nach Standort und Höhenlage künftiger Bauwerke bei deren Gründung bzw. bereits im Zuge der Geländeherrich-

² Orientierende Baugrundbeurteilung, Erdbaulaboratorium Saar, 05.02.13

tung zu beachten.

Zur Verfüllung der nach dem Rückbau vorhandenen Kellerhöhlräume, Tanklager und Klärgruben sind geeignete Erdmassen, lagenweise à 0,3 m verdichtet (100% Proctordichte) einzubauen.

Derzeit sind hangseitig des Fabrikareals noch die Betonmauern der ehemaligen Kalkgruben vorhanden. Vor einem etwaigen Abbruch der Betonwände ist zunächst von statischer Seite zu überprüfen, ob sie Stützfunktion für das nördlich anschließende Hanggelände übernehmen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand zur Baugrundsituation werden Tiefgründungen sicherlich nicht erforderlich werden. Es kann also davon ausgegangen werden, dass Flachgründungen mittels Lastabtrag über biegesteif ausgebildete Bodenplatten oder über konventionelle Streifenfundamente bis in frostfreie Tiefen realisierbar sind.

Es wird empfohlen, nach Festlegung von Art und Standort neuer Betriebsgebäude zwecks Detailberatung und Angaben maßgeblicher Bemessungswerte erneut mit dem Gutachter Kontakt aufzunehmen.

Altlasten³

Im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden orientierende Untersuchungen und Beurteilungen zur Altlastengefährdungsabschätzung durch das Erdbaulaboratorium Saar durchgeführt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befand sich eine ehemalige Acetylgasfabrik, die zwischen 1921 und 1981 in Betrieb war. Im Zeitraum von 1981 bis 1997 wurde die Fläche als Gasflaschenvertrieb genutzt, eine Acetylgasherstellung erfolgte nach 1981 nicht mehr.

Aus der Nutzung des Areals als ehemalige Acetylgasfabrik lassen sich folgende Gefährdungs- und Untersuchungsschwerpunkte ableiten:

- 20.000 l Aceton- Erdtank im östlichen Bereich des Fabrikgrundstückes
- 10.000 l Aceton- Erdtank vor der westlichen Giebelseite des Fabrikgebäudes (dieser ersetzt den o.g. 20.000 l Erdtank (der 20.000 l Erdtank ist nach Angaben des Eigentümers ordnungsgemäß stillgelegt, gereinigt und verfüllt. Der 10.000 l Acetontank ist nach Angaben des Eigentümers ebenfalls gereinigt und entgast. Eine entsprechende Gasfreiheitsbescheinigung liegt vor (Mai 2013)).
- Betonboden der Produktionshalle
- Betonbefestigungen im Bereich der früheren Kalkgruben
- Betonboden im Bereich der Werkstatt

Bei der altlastenbezogenen Beurteilung und Bewertung des ehemaligen Acetylgasfabrik-Areals ist aus dem Betriebsablauf einzig die Aceton-Bevorratung von Relevanz. Da die Aceton-Gehalte im Bereich des 10.000 l Tanklagers nachweislich organoleptischer und chemischer Befunde unauffällig sind, lässt sich derzeit keinerlei Gefährdungspotenzial für Schutzgüter, auch kein Sanierungsbedarf ableiten.

Für den Bereich des 20.000 l Acetontank wird aufgrund der laut Eigentümer gewahrten Sorgfalt während der Betriebszeit eine mit dem o.g. Aceton Tanklager vergleichbare, d.h. schadstofffreie Untergrundsituation unterstellt. Dies ist allerdings im Zuge der Baureifmachung des Areals durch einen neuen Eigentümer zu verifizieren.

Beim Gebäuderückbau ist mit folgenden Substanzen zu rechnen:

- mineralische Gebäudesubstanz (Schlackensteinen, Beton, Ziegelsteinen, wenigen Kalksandsteinen und Glasbausteinen)

³ Orientierende Untersuchungen und Beurteilungen im Rahmen der Altlastengefährdungsabschätzung und zum Rückbaupotenzial, Erdbaulaboratorium Saar, 05.02.13

- verunreinigte Böden (Sozialgebäudekeller und Traforaum)
- Asbest-Baustoffe (Dacheindeckungen, örtliche Fensterbänke)
- Baumischabfälle
- Gipskartonplatten
- Bodenbelagsplatten (Flexplatten / Kleber)
- KMF-Baustoffe (Künstliche Mineralfasern) (Rohrisolierungen, Füllung von Brandschutztüre, Dämmplatten)
- Styropor
- Erdtanklager
- Stahl- und Blechprodukte
- Holzbaustoffe
- Weitere Rückbaustoffe (Kunststoffe, Elektrokabel, gemischte Bau- und Abbruchabfälle, Leuchtstoffröhren, Sperrmüll, Feuerlöscher, Dämm- / Brandschutztüren)

Beim Rückbau der Flächen fallen im Wesentlichen Betonbefestigungen, Asphaltbefestigungen und meist hochverdichtete, nur örtlich rollige Hochofenschotter an. Weiterhin werden die beiden Aceton-Tanklager rückgebaut.

Lärm⁴

Im Zuge der Planaufstellung wurde seitens des Büro Heine+Jud aus Stuttgart eine schalltechnische Untersuchung (Machbarkeitsstudie) erstellt.

Dabei ist anzumerken, dass sich die möglichen Lärmschutzmaßnahmen (aktive Schallschutzmaßnahmen) auf bauliche Maßnahmen im Plangebiet beschränken. Betriebseinschränkungen oder organisatorische Maßnahmen sind im Zuge der Bau- bzw. Betriebsgenehmigung nachzuweisen.

Da für den westlichen Bereich des Bebauungsplanes (GEe) kein konkretes Nutzungskonzept besteht, wurde dieser Bereich im Rahmen der Untersuchung nicht berücksichtigt. Bei Vorliegen einer konkreten Planung ist dieser Bereich separat zu betrachten.

Die Machbarkeitsstudie basiert auf folgenden Arbeitsschritten:

- Erarbeiten eines Rechenmodells anhand von Literatur und Angaben zur Auslastung, Bestimmung der Abstrahlung aller relevanten Schallquellen,
- Ermitteln der Beurteilungspegel an der angrenzenden Bebauung,
- Erarbeiten eines Maßnahmenkonzeptes und Nachweis der Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen,
- Textfassung und Darstellung der Situation in Form von Lärmkarten.

Die Untersuchung lässt sich wie folgt zusammenfassen:

- „Zur Beurteilung der künftigen Situation wurden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm⁵ herangezogen. Für allgemeine Wohngebiete gelten gemäß TA Lärm Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts, für Mischgebiete 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts und für Gewerbegebiete 65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen sollen den Richtwert tags um nicht mehr als 30 dB(A) und nachts um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

⁴ Schalltechnische Untersuchung - Machbarkeitsstudie Bebauungsplan „Betriebsgelände Niederer“, Heine+Jud, Stuttgart, 29.08.2017

⁵ Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503).

- Es wurde die Abstrahlung der maßgeblichen Schallquellen bestimmt und zum Beurteilungspegel zusammengefasst, unter Berücksichtigung der Einwirkzeit, der Impulshaltigkeit und der Pegelminderung auf dem Ausbreitungsweg. Grundlage hierfür waren Literaturangaben sowie Angaben seitens des Auftraggebers.
- Bereits im Vorfeld wurde ein geeignetes Maßnahmenkonzept zur Erfüllung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen erstellt. Folgende Lärmschutzmaßnahmen sind erforderlich, diese wurden bei den Berechnungen bereits berücksichtigt:
 - Ausschließlicher Einsatz von Elektro-Gabelstaplern auf dem Betriebsgelände.
 - Nachts (22.00 – 6.00 Uhr) sind maximal 5 Transporter-Beladungen je Stunde möglich, die Tätigkeiten sind hierbei auf die Ladezonen zu beschränken. Die Ladezonen sind nachts in Richtung Westen und Osten (jeweils über die gesamte Breite der Überdachung) mittels Toren o.ä. zu schließen. Die Tore sind nur für die Durchfahrt der Fahrzeuge zu öffnen und während der Verladetätigkeiten geschlossen zu halten.
- Durch den Betrieb der Firma Niederer treten an der umliegenden Bebauung im allgemeinen Wohngebiet Beurteilungspegel bis zu 49 dB(A) tags und 39 dB(A) nachts, im Mischgebiet bis zu 57 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts und im Gewerbegebiet bis zu 44 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts auf. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden tags und nachts an allen Immissionsorten eingehalten.
- Die Beurteilungspegel liegen an allen Immissionsorten (außer IO 4) tags mindestens 6 dB(A) unter den Immissionsrichtwerten, so dass die Vorbelastung gemäß dem „Irrelevanz-Kriterium“ der TA Lärm nicht detailliert zu betrachten ist. Am IO 4 ist tags von keiner maßgeblichen Vorbelastung auszugehen. Nachts ist für keinen der maßgeblichen Immissionsorte von einer relevanten Vorbelastung auszugehen, so dass die zulässigen Immissionsrichtwerte durch den Betrieb der Firma Niederer ausgeschöpft werden können.
- Die Forderung der TA Lärm hinsichtlich des Spitzenpegelkriteriums wird erfüllt.

5 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

- FNP* Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan des Regionalverbandes Saarbrücken stellt das Plangebiet bereits überwiegend als gewerbliche Fläche überlagert mit Immissionsschutzsymbolen dar. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.
- LEP* Der Landesentwicklungsplan Teilabschnitt Umwelt vom 13. Juli 2004 enthält keine der Planung entgegenstehenden Zielaussagen.
- Gem. Landesentwicklungsplan Siedlung vom 04. Juli 2006 wird die Stadt Völklingen als Mittelzentrum eingestuft.
- Auch der LEP Siedlung trifft für den vorliegenden Bebauungsplan keine bedeutsamen Aussagen.

6 PLANUNGSKONZEPTION UND FESTSETZUNGEN

Der Bebauungsplan soll ein Gewerbegebiet planungsrechtlich sichern und eine Erweiterung des bestehenden Gewerbebetriebes zulassen. Weiterhin sollen sonstige gewerbliche Nutzungen im Rahmen einer Angebotsplanung möglich sein.

Im Bereich der geplanten Betriebserweiterung setzt der Bebauungsplan ein Gewerbegebiet fest, im westlichen Geltungsbereich wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Hier werden aufgrund der benachbarten Wohnbebauung nur solche Nutzungen ermöglicht, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Um die beabsichtigte Nutzung zu ermöglichen, werden folgende Festsetzungen getroffen:

Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO ein Gewerbegebiet fest.

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Zulässig sind gem. § 8 Abs. 2 BauNVO

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass Tankstellen vom Bebauungsplan ausgeschlossen werden. Dieser Ausschluss begründet sich damit, dass in unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet bereits eine Tankstelle vorhanden ist.

Weiterhin wird festgesetzt, dass Autohandel (mit ihren Ausstellungs- und Verkaufsflächen), Schrotthandel (mit ihren Lagerflächen) sowie alle Formen der gewerblichen Prostitution (einschl. Bordelle, bordellartige Betriebe, Dienstleistungen mit sexuellem Hintergrund, ...) nicht zulässig sind.

Ferner wird gem. § 1 Abs. 6 BauNVO festgesetzt, dass Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

Diese sind an anderer Stelle im Gemeindegebiet zulässig und widersprechen der Gebietsstruktur des hier geplanten Gewerbegebietes.

Der Ausschluss o.g. Nutzungen begründet sich dadurch, dass diese Nutzungen zu einer Abwertung des Gebietes führen können und das Gebiet somit für die vorhandenen Nutzungen oder Neuansiedlungen unattraktiv machen, was längerfristig zu einer Gefährdung der angestrebten Gebietsstruktur führen könnte. Ferner befinden sich sensible Nutzungen wie z.B. die Kirche und Wohnnutzung in der Umgebung des Plangebietes.

Weiterhin setzt der Bebauungsplan ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) fest.

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Im GEE sind zulässig:

1. Gewerbebetriebe aller Art i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB jedoch nur solche, die das Wohnen nicht wesentlich stören, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Anlagen für sportliche Zwecke.

Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass alle Ausnahmen gem. § 8 Abs. 2 BauNVO nicht Bestandteil des GEE sind.

Weiterhin wird gem. § 1 Abs. 9 BauNVO festgesetzt, dass Autohandel (mit Ausstellungs- und Verkaufsflächen), Schrotthandel (mit Lagerflächen) sowie alle Formen der gewerblichen Prostitution nicht zulässig sind.

Ferner wird festgesetzt, dass Bordelle und bordellartige Betriebe/Dienstleistungen mit sexuellem Hintergrund vom Bebauungsplan ausgeschlossen werden.

Die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes dient dazu, zur westlich angrenzenden Wohnbebauung hin einen Puffer zu schaffen, da im eingeschränkten Gewerbegebiet nur solche Betriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Weiterhin wird im eingeschränkten Gewerbegebiet die Wohnnutzung gänzlich ausgeschlossen, um Konflikte zu vermeiden.

Maß der baulichen Nutzung

Die Höhe der baulichen Anlagen wird bestimmt durch die maximale Firsthöhe, bzw. maximale Gebäudeoberkante. Es wird eine maximale Firsthöhe bzw. bei Flachdächern eine maximale Gebäudeoberkante (max. GOK) von 11 m bzw. 13 m festgesetzt (siehe Plan). Diese darf durch technische Anlagen, wie z.B. Kühlaggregate, o.ä. überschritten werden. Bezugspunkt ist das fertige Parkplatzniveau in Höhe der Gebäudemitte. Durch die Höhenfestsetzung wird eine Gebäudehöhe ermöglicht, die sich in die Umgebung einfügt und am Bestand orientiert.

Für die Gewerbegebiete wird die Grundflächenzahl mit 0,8 bzw. 0,9 festgesetzt (siehe Plan).

Mit der Festsetzung der maximalen Grundflächenzahl werden die maximale Versiegelung und die Bodeninanspruchnahme geregelt.

Die gegenüber den Obergrenzen des §17 Abs. 2 BauNVO geringfügig höhere Verdichtungsmöglichkeit (0,9) für das GE wird dadurch begründet, da das Plangebiet bereits heute zum größten Teil baulich genutzt bzw. versiegelt ist, lediglich im nördlichen Bereich entlang der Bahnfläche sind noch Grünstrukturen vorhanden. Mit der Festsetzung von 0,9 wird keine zusätzliche Versiegelung (gegenüber dem Ist-Zustand) bewirkt. Vielmehr orientiert sie sich am Bestand und zielt in Teilbereichen dennoch auf eine Entsiegelung ab. Von nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt ist daher nicht auszugehen.

Zudem wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass die nicht überbauten Flächen gärtnerisch zu gestalten sind, was sich ebenfalls sowohl im Hinblick auf ökologische Faktoren wie auch auf Orts- und Landschaftsbild und damit auf den Belang gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse positiv auswirkt.

Eine Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse ist nicht erforderlich, da die Höhe durch die Festsetzung der maximalen Gebäudeoberkante bzw. max. Firsthöhe klar definiert

ist.

Gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO sind die Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, nicht auf die Größe der Grundfläche anzurechnen.

Die gesamte Fläche des Plangebietes ist bereits im Bestand fast vollständig versiegelt. Das Gewerbegebiet fügt sich zu einem Großteil in bestehende Gebäudestrukturen ein. Damit wird eine optimierte Flächennutzung des Plangebietes erreicht, die Versiegelung kann dadurch minimiert werden. Da es sich um eine Innenverdichtung handelt, soll die geplante Nutzung und deren erforderlichen Infrastrukturen möglichst konzentriert und optimiert ausgeführt werden. Gemäß den grünordnerischen Festsetzungen wird dafür Sorge getragen, dass dennoch eine Begrünung erfolgt.

Bauweise Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird im Bebauungsplan eine abweichende Bauweise festgesetzt, die dadurch definiert ist, dass eine Gebäudelänge von 50 m überschritten werden darf, diese dient der Ermöglichung der für die geplanten Nutzung erforderlichen Gebäudeausführung. Eine Gebäudelänge <50 m ist ebenfalls zulässig. Ferner ist eine Grenzbebauung zulässig.

Die eben genannten Festsetzungen sollen einen größtmöglichen Entwicklungsspielraum bieten, da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt.

Baugrenzen Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß ist zulässig.

*Stellplätze
Nebenanlagen* Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze, Garagen und Carports sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, auch, soweit der Bebauungsplan für sie keine besonderen Flächen festsetzt. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind innerhalb des Baugebiets allgemein zugelassen. Dies gilt insbesondere für fernmelde-technische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien, soweit nicht § 14 Abs. 1 BauNVO Anwendung findet.

7 GRÜNORDNUNG

Der vorliegende Bebauungsplan soll mit Hilfe grün- und landschaftsplanerischer Festsetzungen den Belangen i.S. von § 1 Abs. 6 und § 1a BauGB Rechnung tragen und etwaige nachteilige Auswirkungen so weit wie möglich minimieren bzw. unvermeidbare Beeinträchtigungen ausgleichen.

*Eingriffs-/Ausgleichs-
bilanzierung* Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes ist nur eine geringfügige/ unwesentliche zusätzliche Flächeninanspruchnahme und somit keine erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter im Vergleich zum derzeitigen Bestand zu erwarten. Deshalb erfolgt eine verbal-argumentative und keine rechnerische Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung gem. „Leitfaden Eingriffsbewertung, MfU 2001“.

Festsetzungen Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass die nicht baulich genutzten Flächen zu begrünen sind.

Für Neupflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches sind standortgerechte, einheimische Gehölze zu verwenden (vgl. Gehölzliste).

Gehölzliste (nicht abschließend):

Bäume (empfohlener StU: 16-18 cm): Acer platanoides (Spitzahorn), Carpinus betulus „Fatigiata“ (Pyramiden-Hainbuche), Linden (Tilia sp.), Kirsche (Prunus avium)

Sträucher (2xv, H 60-80 cm): Hasel (Corylus avellana), Hartriegel (Cornus sanguinea), Holunder (Sambucus nigra), Weiden (Salix sp.), Rosen (Rosa sp.)

Es wird festgesetzt, dass gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze vorhandene Bäume zu erhalten sind, sofern sie nicht unmittelbar von der Baumaßnahme betroffen sind und einen guten Gesundheitszustand aufweisen.

Hinweis

Grundsätzlich sind Rodungen gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September unzulässig. Sollten dennoch Rodungen/ Rückschnittmaßnahmen in diesem Zeitraum notwendig werden, die über einen geringfügigen Rückschnitt hinausgehen, ist durch vorherige Kontrolle sicherzustellen, dass keine besetzten Fortpflanzungs-/ Ruhestätten vorhanden sind. Bei Überschreitung der Geringfügigkeit ist ein Befreiungsantrag gem. § 67 BNatSchG zu stellen.

8 PRÜFUNG VON PLANUNGSAalternativen

Da es sich im vorliegenden Fall um eine Erweiterung eines bestehenden Betriebsgeländes (Gewerbegebiet) handelt, kommt nur der vorliegende Geltungsbereich in Frage, Standortalternativen bestehen daher nicht.

Als Planungsalternative kommt nur noch die Null-Variante in Betracht. Dies würde bedeuten, dass die vorhandenen Nutzungen (bestehender Baustoff- und Fliesenfachhandel sowie ehemalige Acetylenfabrik) unverändert bestehen bleiben würden und eine Erweiterung nicht möglich wäre, wodurch auch die Altlastenproblematik nach wie vor bestehen würde.

9 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG – ABWÄGUNG

Mit Realisierung der Planung sind Auswirkungen auf einzelne der in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Belange zu erwarten. Diese Auswirkungen werden im Folgenden erläutert und in die Abwägung mit eingestellt. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Von einer Beeinträchtigung der **gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse** durch das Vorhaben ist nicht auszugehen, da bereits ein Gewerbegebiet vorhanden ist und es sich durch die geplante Bebauungsplanänderung lediglich um eine Erweiterung handelt. Im eingeschränkten Gewerbegebiet im Westen des Plangebietes sind nur solche Nutzungen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Dadurch wird dem Schutz der angrenzenden Wohnbebauung Rechnung getragen. Der durch die Kunden und Anlieferung erzeugte Fahrverkehr ist bereits jetzt vorhanden, mit einer erheblichen Erhöhung durch das geplante Gewerbegebiet ist nicht zu rechnen. Zudem verbessert sich die Situation hinsichtlich der Altlasten, da im Zuge der Bauarbeiten die vorhandenen Altlasten saniert werden. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (Machbarkeitsstudie), deren Ergebnisse als Hinweise in die Planung mit aufgenommen wurden. Details werden im Zuge späterer Baugenehmigungsverfahren geregelt.

Das Plangebiet verfügt bereits über eine Zufahrt von der Straße des 13. Januar. Durch das Gewerbegebiet ist mit keiner Beeinträchtigung das **Verkehrssystem** betreffend zu rechnen. Die Erschließung ist gesichert.

Die zu überplanende Fläche wird im Bestand bereits größtenteils baulich genutzt. Da es sich im vorliegenden Fall um eine bereits bebaute und versiegelte Fläche im Innenbereich handelt, wird dem Gebot „Innen- vor Außenentwicklung“ nachgekommen. Zudem werden grünordnerische Festsetzungen getroffen, die dafür Sorge tragen, dass der Eingriff in **Natur und Landschaft** sowie **Klima und Lufthygiene** so weit wie möglich minimiert wird. Da im Bestand bereits eine nahezu vollständige Versiegelung vorhanden ist, ist durch den vorliegenden Bebauungsplan mit keiner Verschlechterung des Kleinklimas zu rechnen.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Oberflächengewässer.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes. Südlich des Plangebietes befindet sich der Überschwemmungsbereich der Saar, dies hat jedoch auf die vorliegende Planung keine Auswirkungen. Da das Plangebiet im Bestand bereits versiegelt ist, sind im Hinblick auf das Schutzgut **Wasser** keine sich negativ auswirkenden Veränderungen zu erwarten. Es tritt aufgrund der Altlastensanierung vielmehr eine Verbesserung in Bezug auf das Schutzgut Wasser ein.

Hinsichtlich des Schutzgutes **Boden** ist eine Verbesserung zu erwarten, da im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes die vorhandenen Bodenverunreinigungen durch das ehemals vorhandene Acetylenwerk beseitigt werden. Die Planung wirkt sich demnach positiv auf den Boden aus.

Aufgrund der innerhalb des Plangebietes vorwiegend voll-, bzw. teilversiegelten Flächen sind die vereinzelt vorhandenen Grünstrukturen als ökologisch geringwertig einzustufen. Höherwertige Biotopstrukturen (z.B. § 30 Biotop, FFH-LRT, o.ä.) werden nicht überplant, bzw. sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

Die vereinzelt Grünstrukturen im Randbereich stellen für verschiedene störungstolerante, weit verbreitete Arten einen Lebensraum dar. Diese stehen jedoch weiterhin zur Verfügung, somit kann nach derzeitigem Kenntnisstand eine Beeinträchtigung der **Fauna** und damit eine Verschlechterung des Erhaltungszustands ausgeschlossen werden.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten, wenn Rodungen außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten stattfinden.

Beeinträchtigungen des **Orts- und Landschaftsbildes** sind nicht zu erwarten, da innerhalb des Plangebietes bereits eine Bebauung besteht und sich eine bauliche Entwicklung hinsichtlich der Höhe in die Umgebung einfügt.

Auf den **vorhandenen Ortsteil** bzw. den **zentralen Versorgungsbereich** hat der Bebauungsplan keine Auswirkungen.

Im vorliegenden Fall sind **kirchliche Belange** nicht direkt betroffen, im Umfeld des Plangebietes befindet sich die Christkönigkirche, die Planung hat jedoch nach derzeitigem Kenntnisstand keine Auswirkungen hierauf.

Mit negativen Auswirkungen auf die **Erholungsfunktion** ist nicht zu rechnen, da das Plangebiet bereits jetzt keine Erholungsfunktion erfüllt.

Land- und forstwirtschaftliche Flächen sind von der Planung nicht betroffen.

Beeinträchtigungen des **Denkmalschutzes und der Denkmalpflege** sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten, gleiches gilt für **Kulturgüter. Sachgüter**, wie z.B. Leitungen, o.ä. werden ggf. nachrichtlich im Bebauungsplan ergänzt.

Durch die vorliegende Planung wird **der Erhaltung bzw. der Ergänzung der Versorgungsfunktion** Rechnung getragen. Ferner ergeben sich durch die Umsetzung der geplanten Nutzung u.a. positive Effekte auf die Wirtschaft und die Erhaltung bzw. Sicherung von Arbeitsplätzen.

Da im Bebauungsplan ein Gewerbegebiet bzw. ein eingeschränktes Gewerbegebiet

festgesetzt wird und es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt, ist eine mögliche Ansiedlung von so genannten Störfallbetrieben gem. **Seveso-Richtlinie** nicht auszuschließen. Daher ist beabsichtigt, Wohnungen innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes auszuschließen. Dadurch wird eine wichtige Voraussetzung zur Einhaltung der Vorgaben aus der Störfall-Verordnung geschaffen. Im „normalen“ Gewerbegebiet sind Wohnungen nur für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen zulässig. Diese sind mit den Betriebsabläufen betraut und im Falle eines möglichen Störfalls im etwaigen Seveso-Betrieb ist davon auszugehen, dass die Aufsichts- und Bereitschaftspersonen anhand eines Notfallplans die dann notwendigen Schritte ausführen können.

Es ist davon auszugehen, dass keine anderweitigen Belange (wie z.B. Hochwasser, Verteidigung, Versorgung, etc...) von vorliegender Planung betroffen sind.

Eine abschließende Abwägung ist erst nach Durchführung der erforderlichen Beteiligungsschritte möglich.

UMWELTBERICHT

1. Einleitung

Im Folgenden wird gem. Anlage 1 des BauGB ein Umweltbericht (Ergebnisse der Umweltprüfung) gem. § 2a BauGB verfasst, der die voraussichtlichen unmittelbaren und mittelbaren Umweltänderungen und Auswirkungen auf die Schutzgüter durch das vorgesehene Projekt bzw. die Planung beschreibt und bewertet.

Spezielle Artenschutzprüfung: Im Rahmen der Bauleitplanung ist eine spezielle Artenschutzprüfung durchzuführen. Das Ergebnis ist dem Umweltbericht zu entnehmen. Detaillierte Aussagen zur saP sind im Anhang 1 zu finden.

1.1 Projektbeschreibung / Ziele des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von rund 2,4 ha und beinhaltet derzeit bereits eine gewerblich genutzte Fläche.

Der vorhandene Gewerbebetrieb (Baustoffhandel) möchte sich zukunftsfähig aufstellen und erweitern. Mit vorliegender Angebots-Bebauungsplanung wird hierfür das erforderliche Planungsrecht geschaffen. Weiterhin soll im Westen des Plangebietes eine mit dem Umfeld verträgliche Gewerbenutzung angesiedelt werden. Hierfür wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt.

Der Flächennutzungsplan des Regionalverbandes weist das Gebiet bereits größtenteils als gewerbliche Fläche aus.

Bedarf an Grund
und Boden

Das Plangebiet ist rund 2,46 ha groß. Die zulässige Versiegelung (0,8 bzw. 0,9) entspricht mit rd. 21.735 qm weitestgehend dem bereits baulich genutzten Bestand. Das Gebiet wird, abgesehen vom nördlichen Randbereich, bereits jetzt schon fast vollständig baulich genutzt (rd. 20.040 qm). Der Neubedarf an Grund und Boden ist demnach sehr gering (rd. 1.700 qm = ca. 7 %).

1.2 Relevante Fachgesetze und Fachpläne

Das Baugesetzbuch enthält eine Reihe von naturschutzbezogenen Regelungen, Zielen und Vorgaben, die bei der Planung zugrunde zu legen sind. Darüber hinaus sind insbesondere die folgenden Fachgesetze und Fachpläne relevant:

Relevante Fachgesetze und Pläne	Belange	Berücksichtigung/ Betroffenheit
Naturschutz (BNatSchG, SNG, FFH-Richtlinie, FSRL, Landschaftsprogramm)	Natura2000, NSG, LSG, Geschützte Landschaftsteile, Naturdenkmäler, Geschützte Biotope Zielvorgaben aus dem BNatSchG: - Arten-/ Biotopschutz - Klima - Boden - Grundwasser - Kulturgüter/ Kulturlandschaft	innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Schutzgebiete, geschützte Landschaftsteile, Naturdenkmäler, o.ä. - Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (§ 44 BNatSchG ist Bestandteil der Umweltprüfung) → Abhandlung im Zuge des Umweltberichts → keine erhebliche Verschlechterung des Klimas → Neuversiegelung minimal → Abhandlung im Zuge des Umweltberichts → keine Zielformulierungen

	- Erholung - Freiraumentwicklung/ -sicherung - Oberflächengewässer - Schutzgebiete - Land- und Forstwirtschaft	→ keine Zielformulierungen → keine Zielformulierungen → keine Betroffenheit → innerhalb des Plangebietes sind keine Schutzgebiete betroffen bzw. vorhanden → keine land- oder forstwirtschaftlichen Flächen betroffen
Bundesbodenschutzgesetz	Altlasten, sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Erosion	- Altlastenuntersuchung vorhanden - Sanierung der Altlast im Zuge der Baumaßnahmen - Es wird auf Fläche zurückgegriffen, die nahezu vollständig versiegelt ist
Immissionsschutz (BImSchG, Verordnungen und Richtlinien)	Auswirkungen von Lärm auf störepfindliche Nutzungen	- Im Zuge der Planung wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt → Lärmschutzmaßnahmen erforderlich, diese sind im Zuge der Baugenehmigung nachzuweisen
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung	Umweltprüfung	- Umweltbericht/-prüfung ist Bestandteil des Bebauungsplanes
Wassergesetze (WHG/ Saarl. Wassergesetz)	Wasserschutzgebiete	- kein WSG betroffen - kein Überschwemmungsgebiet
Saarl. Denkmalschutzgesetz	Belange des Denkmalschutzes	- nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich innerhalb des Plangebietes keine Denkmäler, - Hinweis auf die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot bei Bodenfunden gem. § 12 DSchG ist aufgeführt
Landesentwicklungsplan, Teilabschnitt Umwelt	Keine Aussagen für das Plangebiet	- keine der Planung entgegenstehenden Festlegungen

2. Artenschutzrechtliche Betrachtung / Prüfung (saP)

Es ist zu prüfen, ob Verbotstatbestände (Zugriffsverbote) im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG für streng geschützte Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie für alle wild lebenden europäischen Vogelarten durch die Planung hervorgerufen werden, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population einer Art führen können.

Gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG ist die artenschutzrechtliche Prüfung im Zuge der Aufstellung von Bauleitplänen (§ 18 Abs. 1 BNatSchG) auf streng geschützte Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie auf europäische Vogelarten zu beschränken. Gem. § 44 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG liegt bei der Betroffenheit anderer besonders geschützter Arten gem. BArtSchV durch die Durchführung eines Eingriffs / eines Vorhabens im Bebauungsplanverfahren kein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG vor.

Der Prüfung müssen solche Arten nicht unterzogen werden, für die eine Betroffenheit durch das jeweilige Projekt mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann. Hierzu wird die potenzielle Betroffenheit der einzelnen relevanten Artengruppen der FFH-RL bzw. der VS-RL anhand der derzeit bekannten Verbreitung (Auswertung von Verbreitungskarten, Atlanten, Literatur), der innerhalb des Plangebiets vorhandenen Habitatstrukturen und deren Lebensraumeignung für die jeweilige relevante Art einer Tiergruppe, einem konkreten Nachweis im Plangebiet sowie ggf. durchzuführender Maßnahmen (Vermeidungs-, Minimierungs-, Ausgleichmaßnahmen) bewertet und tabellarisch aufbereitet (vgl. Tabelle in Anhang 1).

Das Ergebnis der in Anhang 1 detailliert aufgeführten saP kann wie folgt zusammen-

gefasst werden:

Nach Auswertung der Datenlage (vgl. Anhang 1) sind nach derzeitigem Kenntnisstand zwar Arten des Anhangs IV FFH-RL bzw. des Anhangs I der VS-RL im übergeordneten Planungsraum und im Plangebiet bekannt. Durch das geplante Vorhaben werden jedoch keine Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG einschlägig, wenn die Rodungszeiten und die übrigen vorgeschlagenen Maßnahmen eingehalten werden. Ferner sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf den Erhaltungszustand einer lokalen Population relevanter Arten zu erwarten. Ausnahmegenehmigungen gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

3. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung)

3.1 Bestandsaufnahme (Basisszenario)

In diesem Kapitel erfolgt zunächst eine Beschreibung des Ist-Zustandes bezogen auf die einzelnen Schutzgüter. Der Ist-Zustand ist Basis der Bewertung möglicher Auswirkungen der Planung:

Schutzgüter
Naturhaushalt/
Arten und Biotope

Der Bebauungsplan soll einen vorhandenen Gewerbebetrieb planungsrechtlich sichern sowie eine Erweiterung ermöglichen, weiterhin sind sonstige Gewerbebetriebe im Rahmen einer Angebotsplanung zulässig.

Hochwertige Biotopstrukturen sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

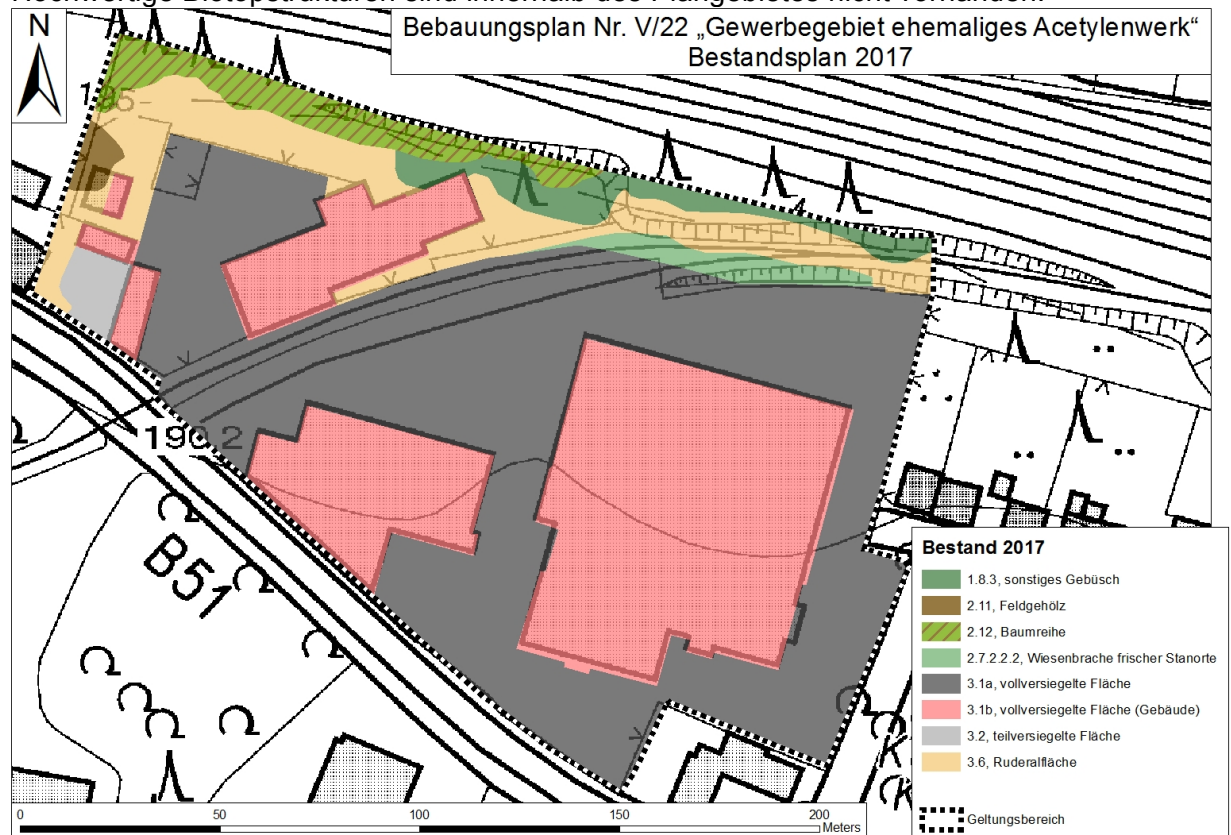


Abbildung 1: Bestandsplan auf Grundlage der Bestandserfassung im Juni 2017

EE 1.8.3 sonstiges Gebüsch: Der nordöstliche Rand des Plangebietes wird von einem artenarmen Pioniergebüsch eingenommen. Das Gebüsch wird von niedrigwüchsigen Exemplaren der Robinie dominiert mit vereinzelt eingestreuten Exemplaren

über 5m in der Baumschicht. Aufgrund der vorherrschenden Struktur wird das Areal jedoch als Gebüsch zugeordnet. In den Saumbereichen findet sich ein Übergang zur angrenzenden Ruderalfläche (überwachsene Gleisbereiche) mit einem hohen Anteil Brombeergebüsch.

EE 2.11 Feldgehölz: Im westlichen Bereich des Plangebietes findet sich eine kleine Fläche, die mit einer Gehölzgruppe bestanden ist.

EE 2.12 Baumreihe: Am nordwestlichen Rand des Plangebietes findet sich neben dem erwähnten Pioniergebüsch eine Baumreihe mit beinahe identischem Artinventar. Lediglich aufgrund der Altersstruktur wurde dieser Bereich als Baumreihe eingeordnet.

EE 3.6 Ruderalfläche: Die begrünten Randbereiche des Plangebietes bzw. die Nebenflächen um die teilweise leerstehenden Gebäude sind durch weitgehend unterbliebene Pflege brach gefallen und weitgehend von ruderalen Pflanzengesellschaften eingenommen. Weite Teile dieser Fläche zeichnen sich durch beginnende Verbuschung durch Brombeere aus, weswegen die Übergänge von Wiesenbrache zu Ruderalfläche zu Gebüsch schwer zu definieren sind.

EE 2.7.2.2.2 Wiesenbrache frische Standorte: Im Bereich der überwachsenen Gleisanlagen befindet sich ein kleiner Teilbereich, der noch gelegentlich durch Mahd offengehalten wird. Die Verbuschung dieser Flächen ist dadurch weniger weit vorangeschritten als auf den übrigen Flächen. Es finden sich folglich noch typische Arten der Wiesengesellschaften und eine ausgeprägte Schicht von (Ober-)gräsern. Aufgrund der relativ artenarmen Ausprägung und der unterschiedlich fortgeschrittenen Verbuschung durch Brombeere, wird die Fläche insgesamt als Brache eingeordnet. Wie auch zwischen den Gebüsch und den ruderalen Bereichen finden sich auch hier teilweise schwer abzugrenzende Übergänge zu den benachbarten Biotoptypen.

Bewertung/Bilanzierung: Insgesamt betrachtet besitzt das Plangebiet nur eine geringe bis durchschnittliche ökologische Wertigkeit. Zudem ist der größte Teil des Plangebietes bereits versiegelt und anthropogen vorbelastet. Im Rahmen der Umsetzung der baulichen Maßnahmen werden nur vergleichsweise geringe Flächen neu versiegelt. Natürliche Biotopstrukturen sind nicht vorhanden und vorhandene Grünflächen sind kleinflächig und auf Randbereiche beschränkt. Im nördlichen Bereich des Plangebietes vorhandene Bäume und Gehölze sind im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt. Ebenso sind die baulich nicht genutzten Grundstücksflächen mit natürlicher Vegetation zu begrünen. Bei Einhaltung dieser grünordnerischen Festsetzungen und den in der saP (Anhang 1) vorgeschlagenen Schutzmaßnahmen der potentiell betroffenen FFH-Arten kann der ökologische Verlust durch Umsetzung der Planung als geringfügig angesehen werden. Auf eine rechnerische Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung wird verzichtet.

Schutzgebiete/-objekte

Schutzgebiete gemäß BNatSchG oder SNG sind nicht betroffen, auch liegt das Plangebiet weder in einem SPA-Gebiet (special Protection Area, im Rahmen Natura 2000), einem Vogelschutzgebiet (EU-Vogelschutz-Richtlinie) noch in einem IBA-Gebiet (International Bird Area).

Natura2000- oder FFH-Gebiete sind ebenfalls nicht betroffen.

Geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG (i.V.m. § 22 SNG) befinden sich keine innerhalb des Plangebietes.

Schutzgut Boden

Nach der naturräumlichen Gliederung des Saarlandes befindet sich das Plangebiet innerhalb der naturräumlichen Einheit Mittleres Saartal (19005).

Gemäß allgemeinem geologischem Befund sind die im tieferen Untergrund anstehenden Felsgesteine den Sedimenteinheiten der oberkarbonischen, so genannten Unteren Heiligenwalder Schichten zuzuordnen. Sie werden überlagert von eiszeitlichen Terrassenböden.

Im Plangebiet sind aus der vorherigen Nutzung Altlasten vorhanden, die im Zuge der Bauarbeiten saniert werden.

Schutzgut Wasser

Aus hydrogeologischer Sicht sind die karbonischen Festgesteine und deren Verwitterungsprodukte durch ein vernachlässigbares Wasserleitvermögen, die quartären Terrassenablagerungen durch hohes Wasserleitvermögen gekennzeichnet. Dementsprechend ist von einem oberen quartären Grundwasserstockwerk auszugehen.⁶

Wasserschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete sind nicht betroffen.

Schutzgut Klima/Luft

Da das Plangebiet bereits bebaut und versiegelt ist, stellt es ein Siedlungsklimatop dar. Hitzestress und Schwüle treten häufig auf. Dies liegt an der starken Oberflächenversiegelung (Asphaltierung) sowie am geringen Luftaustausch zwischen verschiedenen Bereichen der Stadt infolge der dichten innerstädtischen Bebauung.

*Schutzgut
Mensch*

Das Plangebiet ist größtenteils gewerblich genutzt. Für Erholungszwecke stehen die Flächen des Plangebietes nicht zur Verfügung.

Unmittelbar nördlich angrenzend befindet sich die Bahnstrecke, östlich grenzt ein Mischgebiet mit einer Kirche und Tankstelle an. Südlich des Plangebietes befindet sich unmittelbar die B51, dahinter liegend ein Netto Markt. Im Westen grenzt Wohnbebauung an.

Da bereits im Bestand eine Gemengelage vorhanden ist (Wohnen neben Gewerbe), wurde diesbezüglich eine schalltechnische Untersuchung (Machbarkeitsstudie) durchgeführt, deren Ergebnisse in den Bebauungsplan eingearbeitet wurden und im Zuge der weiteren Planungsstufen zu berücksichtigen sind.

*Schutzgüter Orts-
und Landschaftsbild*

Das Landschaftsbild ist bereits durch die vorhandenen baulichen Nutzungen geprägt, auch die Umgebung ist baulich genutzt. In der Umgebung dominieren die Tankstelle sowie die Kirche.

*Schutzgut Kultur-
und Sachgüter*

Innerhalb des Plangebietes befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Kulturgüter.

3.1.1 voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Die Nichtdurchführung der Planung (0-Variante) würde bedeuten, dass die gewerbliche Nutzung ohne Planungsrecht bestehen bleiben würde, diese hätte dann Be-

⁶ Orientierende Baugrundbeurteilung, Erdbaulaboratorium Saar, 05.02.13

standsschutz. Am Umweltzustand würde sich voraussichtlich kaum etwas ändern, da das Gebiet bereits überwiegend baulich genutzt bzw. versiegelt ist. Die vorhandenen Altlasten würden nicht entfernt werden und sich ggf. negativ auf die Schutzgüter Boden und Wasser auswirken.

3.2 **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

Der Umweltzustand des Plangebietes wird sich durch die Umsetzung der Planung gegenüber dem Bestand nur sehr geringfügig verändern, da auf bereits baulich genutzte Flächen im Innenbereich zurückgegriffen wird. Da im Zuge der Planung die Altlasten saniert werden, wirkt sich dies positiv auf das Schutzgut Boden bzw. auch auf das Schutzgut Wasser aus.

3.2.1 **Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase auf die Belange des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB**

- *Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt*

Während der Bauphase wird es in kleineren Teilbereichen zu **Bodenbewegungen**, Reliefveränderungen und lokalen Bodenverdichtungen bzw. Umschichtung des Bodens kommen. Diese Beeinträchtigungen sind jedoch nur temporär und aufgrund der vorhandenen hohen Versiegelung als geringfügig anzusehen. Natürlicher bzw. naturnaher Boden ist nicht vorhanden. Vorhandene Altablagerungen werden im Zuge der Erschließung ordnungsgemäß beseitigt, so dass von einer Verbesserung für das Schutzgut Boden auszugehen ist.

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut **Wasser** sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten. Die Flächenversiegelung, die neu hinzukommt, ist so gering, dass eine Erheblichkeit ausgeschlossen werden kann.

Kurzfristige Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Grundwasser (Schichtwasser) während der Bauphase sind aufgrund der industriell-gewerblichen Vorbelastung gering und somit nicht erheblich. Vielmehr wird sich die Qualität des infiltrierten Wassers verbessern, da die Altablagerungen im Zuge der Erschließung ordnungsgemäß entsorgt werden.

Mit der Durchführung des Eingriffs kommt es während der Bauphase zu einer Mehrbelastung der **Luft** durch Abgase und Staubbildung. Lärm- und Abgasbelastungen sind aufgrund der vorherrschenden Nutzung als Gewerbegebiet zu vernachlässigen. Da bereits ein Gewerbebetrieb vorhanden ist, wird sich das Verkehrsaufkommen nicht erheblich erhöhen, daher sind diesbezüglich keine gravierenden Beeinträchtigungen auf das die Luft zu erwarten.

Mit der Realisierung baulicher Vorhaben ist stets ein Eingriff in die CO₂-Bilanz verbunden. Der Bebauungsplan trifft deshalb grünordnerische Festsetzungen, die sich positiv auf die CO₂-Bilanz auswirken.

Das **Landschaftsbild** ist durch die bestehende bauliche Nutzung des Gebietes selbst sowie die Bebauung in unmittelbarer Umgebung geprägt. Da sich der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen an der Umgebung orientiert, sind hinsichtlich des Landschaftsbildes keine negativen Beeinträchtigungen zu erwarten. Der Bebauungsplan enthält grünordnerische und gestalterische Festsetzungen, um negative Auswirkungen zu minimieren. Konkret trifft der Bebauungsplan Festsetzungen, die der gestalterischen Integration in das städtebauliche Umfeld dienen.

Das Plangebiet verfügt insgesamt betrachtet nur über eine geringe ökologische Wertigkeit für planungsrelevante **Tier- und Pflanzenarten**. Die biologische Vielfalt ist folglich ähnlich zu bewerten.

Lokal sehr beschränkt werden Lebensräume allgemein häufiger und i.d.R. nicht gefährdeter Arten verloren gehen. Diese können meist lokal oder regional durch die betroffenen Artgruppen ausgeglichen werden.

Nach Betrachtung der ökologischen Wertigkeit und der Betroffenheiten planungsrelevanter Arten (siehe saP in Anhang 1) können die Beeinträchtigungen somit als geringfügig angesehen werden. Der Erhaltungszustand der lokalen Population der Mauereidechse, die sich über den Geltungsbereich hinaus in Richtung DB-Strecke erstreckt, wird durch die Planungen nicht verschlechtert. Die Mauereidechse ist eine häufige Art, die nicht auf der Roten Liste steht und deren Erhaltungszustand als „günstig“ einzustufen ist.

- *Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes*

Natura 2000-Gebiete sind von der Planung nicht betroffen.

- *Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt*

Im Zuge der Bauphase sind insbesondere Lärmemissionen nicht zu vermeiden. Diese sind jedoch nur temporär. Aufgrund der bereits vorhandenen Nutzung als Gewerbegebiet ist nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch auszugehen. Vorhandene Altlasten werden saniert, im Zuge der Baugenehmigung sind Lärmschutzmaßnahmen nachzuweisen.

- *Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase auf Kultur- und Sachgüter*

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind von der Planung keine Kultur- oder Sachgüter betroffen.

- *Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase hinsichtlich der Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern*

Während der Bauphase kommt es zu Abfällen, die vom jeweiligen Unternehmen fachgerecht zu entsorgen sind. Im Rahmen der Betriebsphase ist davon auszugehen, dass die Ver- und Entsorgung als gesichert angesehen werden kann, da an vorhandene Ver- und Entsorgungsanlagen angeschlossen werden kann. Die Abfallentsorgung erfolgt wie im restlichen Stadtgebiet auch über entsprechende Unternehmen. Betriebsspezifische Abfälle sind durch den jeweiligen Betrieb zu entsorgen.

- *Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase hinsichtlich der Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie*

Anlagen für erneuerbare Energien sind im Bebauungsplan nicht explizit festgesetzt, sind jedoch grundsätzlich möglich.

- *Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase hinsichtlich der Darstellung von Landschaftsplänen sowie sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts*

Es ist nicht davon auszugehen, dass sich der vorliegende Bebauungsplan auf die genannten Pläne auswirkt. Der Bebauungsplan ist aus dem FNP entwickelt. Der Landschaftsplan des Regionalverbandes stellt die komplette Fläche als gewerbliche Fläche dar.

- *Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase auf die Erhaltung der best-möglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der EU festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden*

Es sind keine genannten Gebiete von der Planung betroffen.

- *Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase auf die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes*

Die möglichen Wechselwirkungen zwischen den Auswirkungen des Vorhabens und den betroffenen Schutz- bzw. Sachgütern sind in der folgenden tabellarischen Übersicht dargestellt.

Tabelle 1: Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Schutzgut	Eingriff	Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern	Bewertung
Boden	Geringfügig zusätzliche Bodenversiegelung	Geringfügige Reduzierung der Grundwasserneubildung durch geminderte Versickerung, geringfügiger Verlust von Pflanzenstandorten und damit Lebensraum für Fauna	Durch die Vollversiegelung von Flächen wird das Infiltrieren von Grundwasser verhindert. Ebenso gehen durch die Versiegelung von Bodenoberfläche Lebensräume für Pflanzen und Tiere verloren.
Grundwasser	Geringfügige Minderung der Grundwasserneubildung durch geringe Neuversiegelung von Flächen	Mögliche geringfügige Veränderungen in der Vegetation	Innerhalb und im Umfeld des Plangebiets sind keine natürlichen grund- und schichtwasserbeeinflussten Biotope vorhanden. Aufgrund der kleinräumigen Minderung der Grundwasserneubildung sind kaum Beeinflussungen von Pflanzen möglich.
Klima / Lufthygiene	Veränderung der lokalklimatischen Verhältnisse durch geringe Neuversiegelung von Flächen.	Keine Beeinträchtigungen	Die vollversiegelten Flächen heizen sich schnell auf und kühlen rasch ab. Dies wirkt der Luftbefeuchtung entgegen. Lokalklimatische Verhältnisse werden geringfügig verändert.
Pflanzen und Tiere	Beseitigung von Vegetation, Rodung von Gehölzen Neuschaffung von Vegetation durch grünordnerische Festsetzungen im BPlan.	Geringfügige Auswirkung auf das Mikroklima durch reduzierte Befeuchtung	Beseitigung von potentiellen Nistplätzen diverser Singvögel durch Gehölzrodungen. Teilweiser Ersatz von Lebensraum durch Pflanzmaßnahmen.

3.2.2 Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase gem. Anlage 1 BauGB Nr. 2b aa-hh

- *Auswirkungen infolge des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten*

Es sind z.T. Abrissarbeiten erforderlich, insbesondere im westlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind noch z.B. ungenutzte Garagen und Gebäudeteile vorhanden. Durch den Abriss dieser baulichen Anlagen ergeben sich voraussichtlich keine weiteren Auswirkungen, vorhandene Altlasten werden saniert.

- *Auswirkungen infolge der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist*

Es findet keine Nutzung natürlicher Ressourcen statt. Durch die Inanspruchnahme bereits gewerblich-industriell genutzter Flächen wird dem Grundsatz des „sparsamen Umgangs mit Grund und Boden“ nachgekommen.

- *Auswirkungen infolge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen*

Emissionsbedingte Auswirkungen durch Wärme und Strahlung sind nicht zu erwarten. Hinsichtlich der Lärmthematik wurde eine entsprechende Untersuchung erstellt, deren vorgeschlagene Maßnahmen im Zuge der Baugenehmigung nachzuweisen sind.

- *Auswirkungen infolge der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung*

Erzeugte Abfälle werden örtlich gesammelt, ordnungsgemäß entsorgt und nach § 7 KrWG verwertet. Vorhandene Altlasten müssen auf entsprechende Deponien entsorgt werden.

- *Auswirkungen infolge der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. durch Unfälle oder Katastrophen)*

Es sind keine Auswirkungen infolge von Risiken für die genannten Aspekte zu erwarten. Durch Festlegung von Lärmschutzmaßnahmen ist von einer Verbesserung für die menschliche Gesundheit auszugehen. Kulturelles Erbe ist von vorliegender Planung nicht betroffen. Bei einer möglichen Ansiedlung eines Störfallbetriebes sind entsprechende Auflagen und Restriktionen im Zuge der erforderlichen Genehmigungsverfahren zu beachten, so dass auch hier nach derzeitigem Kenntnisstand von keinem erhöhten Risiko auszugehen ist.

- *Auswirkungen infolge der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung natürlicher Ressourcen*

In unmittelbarer Umgebung des Plangebietes sind derzeit keine o.g. Vorhaben bekannt.

- *Auswirkungen infolge der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels*

Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima sind als geringfügig zu betrachten. Die Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels lässt sich

lokal schwer vorhersagen. Regional betrachtet ist durch den Klimawandel ein Anstieg der Temperatur und weniger Niederschlag zu erwarten⁷.

- *Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe*

Durch das Vorhaben sind keine erheblichen Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe zu erwarten. Im Rahmen der Bauarbeiten sind temporäre Beeinträchtigungen zu erwarten.

3.3 Geplante Maßnahmen

Schutzgüter Naturhaushalt/ Arten und Biotope

Geschützte Biotope, Schutzgebiete oder Natura2000-/ FFH-Gebiete sind von der Planung nicht betroffen. Maßnahmen zur Minimierung der Betroffenheit von Arten des Anhang IV der FFH-RL sind in der saP in Anhang 1 beschrieben.

Es wird festgesetzt, dass die nicht überbaubaren Flächen zu begrünen sind. Damit entstehen innerhalb des Geltungsbereiches neue Grünstrukturen. Des Weiteren wird die Erhaltung von Bäumen entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze festgesetzt.

Hinsichtlich des Artenschutzes sind die Rodungszeiten gem. § 39 BNatSchG zu beachten. Im Falle des Vorfindens von Mauereidechsen vor Beginn der Erschließungsarbeiten sind in Abstimmung mit den zuständigen Umweltbehörden geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG zu treffen.

Schutzgut Boden

Die Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl orientiert sich weitestgehend am Bestand.

Grünordnerische Festsetzungen tragen dazu bei, dass Grünstrukturen geschaffen werden und somit für die Aufnahme von Regenwasser und für die Infiltration zur Verfügung stehen.

Der Boden ist weitestgehend anthropogen überformt. Es wird zu keiner signifikanten Neuversiegelung kommen.

Schutzgut Wasser

Innerhalb des Plangebietes sind keine Oberflächengewässer vorhanden, auch liegt das Plangebiet nicht in einem Wasserschutzgebiet (WSG), daher ist eine Beeinträchtigung des Schutzguts Wasser nicht zu erwarten.

Schutzgut Klima/ Luft

Das Plangebiet wird bereits weitestgehend gewerblich genutzt. Eine erhebliche Verschlechterung des örtlichen Klimas ist daher nicht zu erwarten. Durch die Festsetzungen soll gewährleistet werden, dass zumindest in Teilbereichen Grünstrukturen neu geschaffen, bzw. erhalten werden, die zu einer Verbesserung des Kleinklimas beitragen.

Schutzgut Mensch

Der heute bereits im Plangebiet vorhandene Gewerbebetrieb grenzt in westlicher Richtung an Wohnbebauung an. Durch die Erweiterung des Betriebes werden Lärmschutzmaßnahmen erforderlich, um die angrenzende Bebauung zu schützen. Diese Lärmschutzmaßnahmen sind im Zuge der Baugenehmigung nachzuweisen.

⁷ Deutscher Klimaatlas des DWD

Schutzgüter Orts- und Landschaftsbild

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird gewährleistet, dass sich die erlaubte Bebauung in die Umgebung einfügt und sich insbesondere hinsichtlich der Höhenentwicklung an der umgebenden Bebauung orientiert.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Plangebietes sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Kulturgüter vorhanden.

verbal-argumentative

Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

In der nachfolgenden Tabelle werden die Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen nochmals schutzgutbezogen zusammengefasst.

Tabelle 2: Auswirkungen des Eingriffs mit Bezug zu den Schutzgütern unter Berücksichtigung der Maßnahmen

Schutzgut	Auswirkungen	Vermeidung/ Ausgleich/ Kompensation	Erheblichkeit
Mensch	- geringe Auswirkungen auf das Verkehrsaufkommen, - Belang Erholung nicht betroffen - hinsichtlich des gewerblichen Lärms wurde ein Gutachten erstellt:	- Lärmschutzmaßnahmen sind im Zuge der Baugenehmigung nachzuweisen	keine erheblichen negativen Auswirkungen, positive Auswirkung durch Schaffung neuer bzw. Sicherung vorhandener Arbeitsplätze
Biotische Schutzgüter (Biotop, Flora, Fauna, Schutzgebiete)	- keine Betroffenheit von Schutzgebieten nach BNatSchG bzw. Natura 2000-Gebieten bzw. Biotopen - keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände einschlägig - Verlust von Gehölzstrukturen als Lebensraum ubiquitärer Tierarten	- Erhaltung von Grünstrukturen entlang Geltungsbereichsgrenze (gesunde Bäume außerhalb der Baufelder) - grünordnerische Festsetzungen zur Bepflanzung nicht überbaubarer Flächen - Sicherung durch 60% Gartenfläche - Beachtung von Rodungszeiten - Beachtung artenschutzrechtlicher Vorgaben bei Vorfinden von geschützten Arten vor Baufeldräumung	keine erheblichen negativen Auswirkungen
Boden	- geringfügige Neuversiegelungen	- Baufeldbegrenzung - Sicherung unversiegelter Bereiche (GRZ 0,8 bzw. 0,9) - Beseitigung von Altablagerungen	keine erheblichen negativen Auswirkungen
Wasser	- geringfügige Neuversiegelungen - keine Betroffenheit von Wasserschutzgebieten bzw. Überschwemmungsgebieten	- Minimierung durch Festsetzung von GRZ 0,8 bzw. 0,9 - Beseitigung von Altablagerungen	keine erheblichen negativen Auswirkungen
Klima/ Lufthygiene	- temporäre Verschlechterung der Lufthygiene während Baumaßnahmen - mikroklimatische Verschlechterung gering	- grünordnerische Festsetzungen zur Bepflanzung - Sicherung unversiegelter Bereiche (GRZ 0,8 bzw. 0,9)	keine erheblichen negativen Auswirkungen
Landschaftsbild/ Ortsbild/	- Beseitigung störender Bauruinen - gestalterische Vorgaben - Bauhöhenvorgaben	- nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich	keine negativen Auswirkungen positive Auswirkungen durch gestalterische Vorgaben
Kulturgüter	- nicht betroffen	- nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich	keine negativen Auswirkungen
Sachgüter (u.a. Land-/ Forst-)	- Land-/ Forstwirtschaft/ Rohstoffe nicht betroffen	- nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich	keine negativen Auswirkungen

Schutzgut	Auswirkungen	Vermeidung/ Ausgleich/ Kompensation	Erheblichkeit
wirtschaft, Rohstoffe, Bausubstanz)			positive Auswirkungen durch Wertschöpfung (gewerbliche Neubauten)

Wechselwirkungen

Auf die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern ist bei den jeweiligen Schutzgütern bereits Bezug genommen worden. Darüber hinaus sind negative Auswirkungen durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern nicht zu erwarten.

Im weiteren Verfahren werden die o.a. Aspekte ergänzt.

3.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Inhalt des Umweltberichtes sind auch die in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten.

Im vorliegenden Fall sind dies:

- Nichtdurchführung der Planung
- Planungsalternativen

Diese Planungsmöglichkeiten werden im Folgenden betrachtet:

Nichtdurchführung

Die Nichtdurchführung der Planung (0-Variante) würde bedeuten, dass der vorhandene Gewerbebetrieb weiter bestehen bleiben würde, eine Erweiterung wäre jedoch nicht möglich. Der Betrieb hätte Bestandsschutz.

Standort-Entscheidung / Standortalternativen

Da es sich im vorliegenden Fall um eine Erweiterung eines bestehenden Betriebsgeländes (Gewerbegebiet) handelt, kommt nur der vorliegende Geltungsbereich in Frage, Standortalternativen bestehen daher nicht.

Aus verkehrlicher Sicht ist der Standort bereits erschlossen.

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Bebauungsplan greift auf eine Fläche in der Innerortslage zurück, daher wird mit vorliegender Planung dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen.

Aufgrund dieser Standortvorteile ist die vorliegende Fläche für die weitere Ansiedlung von gewerblichen Einrichtungen sehr gut geeignet.

Planungsalternativen

Aufgrund einer geplanten Betriebserweiterung am Standort kommen keine anderweitigen Planungsalternativen in Betracht.

3.5 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j BauGB

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist keine Ansiedlung eines Störfallbetriebes geplant. Da es sich aber um einen Angebotsbebauungsplan handelt, ist die Ansiedlung eines Störfallbetriebes jedoch grundsätzlich möglich.

Bei Ansiedlung entsprechender Betriebe sind dann im Zuge des BlmSch-bzw. Baugenehmigungsverfahrens die entsprechenden Vorschriften der Störfallverordnung (12. BlmSchV) zu beachten. Die Betriebe sind nach entsprechendem Stand der Technik zu errichten.

Damit kann davon ausgegangen werden, dass es durch die Errichtung bzw. Betrieb zu keinen erheblichen nachteiligen Auswirkungen kommt.

4. Zusätzliche Angaben

4.1 Verwendetes Verfahren und Darstellung der Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen gab es nicht.

Die vorhandenen Unterlagen wurden auf Grundlage bestehender Fachgesetze und mit Hilfe aktueller Literatur und Datenbanken erstellt. Zusätzlich erfolgten Aufnahmen vor Ort.

Die in der vorliegenden Umweltprüfung erarbeiteten Aussagen sind für die Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB und § 17 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung ausreichend.

4.2 Monitoring (Maßnahmen zur Überwachung)

Da nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, kann ein Monitoring entfallen.

Es erfolgt ggf. eine Ergänzung im weiteren Verfahren.

4.3 Nichttechnische Zusammenfassung

Planungsziel Ziel der Planung ist es, einen vorhandenen Gewerbebetrieb planungsrechtlich zu sichern und eine Erweiterung dessen zu ermöglichen. Ebenso sollen weitere gewerbliche Nutzungen im Rahmen einer Angebotsplanung realisiert werden.

Maßnahmen Mögliche Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sind die Festsetzung der Begrünung nicht überbaubarer Flächen (teilweise Neuschaffung von Grünstrukturen) und die Einhaltung der Rodungszeiten. Die in Tabelle 2 aufgelistete verbale Bilanzierung zeigt, dass keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten sind. Dabei wurden auch die Altlastensanierung und die Festlegung von Lärmschutzmaßnahmen berücksichtigt.

Schutzgüter Die Bestandserfassung der Schutzgüter ergab, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans eine geringe bis durchschnittliche ökologische Wertigkeit aufweist. Durch das Vorhaben werden keine Natur- oder Landschaftsschutzgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Naturdenkmäler, Nationalparke oder Biosphärenreservate beeinträchtigt. Die Naturgüter Relief, Boden, Grundwasser, Mensch, Klima und Erholungsfunktion sowie Landschaftsbild des überplanten Gebietes werden durch die Maßnahme im Zusammenhang mit den Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen nicht erheblich beeinträchtigt, so dass keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten sind.

Artenschutz Durch das geplante Vorhaben werden keine Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG einschlägig, wenn die genannten Vermeidungsmaßnahmen und gesetzli-

chen Vorgaben beachtet werden. Ferner sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf den Erhaltungszustand einer lokalen Population relevanter Arten zu erwarten.

Ausnahmegenehmigungen gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

4.4 Quellenverzeichnis

Rechtsnormen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2193) geändert worden ist.
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist.
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 14b des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist.
- Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 14b des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808).
- Landesbauordnung (LBO) (Art. 1 des Gesetzes Nr. 1544) vom 18. Februar 2004[1][2] zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Juli 2016 (Amtsbl. I S. 714).
- Saarländisches Naturschutzgesetz (SNG) in der Fassung vom 05. April 2006 (Amtsblatt S. 726), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Oktober 2015 (Amtsbl. I S. 790)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Saarland (SaarUVPG) in der Fassung vom 30. Oktober 2002 (Amtsblatt. S. 2494), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Oktober 2015 (Amtsbl. I S. 790)
- Saarländisches Landesplanungsgesetz (SLPG) in der Fassung vom 18. November 2010 (Amtsblatt S. 2599), geändert durch das Gesetz vom 13. Oktober 2015 (Amtsbl. I S. 790)
- Kommunalselbstverwaltungsgesetz (KSVG) in der Neufassung vom 27. Juni 1997 (Amtsblatt v. 01. August 1997, S. 682), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Juli 2016 (Amtsbl. I S. 711)
- Saarländisches Wassergesetz (SWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsblatt S. 1994), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 3. Dezember 2013 (Amtsblatt S. 2)

- Satzung über den Schutz der Bäume in der Mittelstadt Völklingen vom 01. Januar 2009 (an Stelle der Verordnung des ehemaligen Stadtverbandes Saarbrücken vom 13. März 1997, Amtsbl. S. 427)

Pläne / Programme:

- Landesentwicklungsplan Saarland (Siedlung und Umwelt)
- Flächennutzungsplan des Regionalverbandes Saarbrücken
- Landschaftsplan des Regionalverbandes Saarbrücken
- Landschaftsprogramm Saarland
- Biotopkartierung Saarland
- Inhalte des saarländischen Geoportals
- Arten- und Biotopschutzprogramm Saarland

Sonstiges:

- Klimaatlas des Deutschen Wetterdienstes (DWD)
- Geoportal des Saarlandes

ANHANG 1: ARTENSCHUTZRECHTLICHE BETRACHTUNG/ PRÜFUNG (SAP)

rechtliche Grundlagen

Gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG ist die artenschutzrechtliche Prüfung im Zuge der Bebauungsplanaufstellung (§ 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG) auf streng geschützte Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie sowie auf europäische Vogelarten zu beschränken. Gem. § 44 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG liegt bei Bebauungsplanverfahren bei der Betroffenheit anderer besonders geschützter Arten gem. BArtSchV kein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG vor.

Datengrundlage der artenschutzrechtlichen Prüfung sind die öffentlich zugänglichen Internet-Quellen des GeoPortal Saarland, Daten des Landesamtes für Umwelt und Arbeitsschutz, weitere aktuelle Daten zum Vorkommen relevanter Arten im Saarland (u.a. Verbreitungsatlanten, ABSP), allgemein anerkannte wissenschaftliche Erkenntnisse zur Autökologie, zu den Habitatansprüchen und zur Lebensweise der Arten sowie eine Begehung vor Ort.

Prüfung

Bei der Prüfung werden die einzelnen relevanten Artengruppen der FFH-RL bzw. der VS-RL berücksichtigt und eine Betroffenheit anhand der derzeit bekannten Verbreitung, der innerhalb des Plangebiets vorhandenen Habitatstrukturen und deren Lebensraumeignung für die jeweilige relevante Art einer Tiergruppe, einem konkreten Nachweis im Plangebiet sowie ggf. durchzuführender Maßnahmen (Vermeidungs-, Minimierungs-, Ausgleichmaßnahmen) bewertet.

Tabelle 2: kurze tabellarische artenschutzrechtliche Prüfung

Gruppen	Relevanz / Betroffenheit	Anmerkungen
Gefäßpflanzen	keine Betroffenheit	keine geeigneten Lebensraumstrukturen im Eingriffsbereich bzw. im direkten Umfeld
Weichtiere, Rundmäuler, Fische	keine Betroffenheit	keine geeigneten Lebensraumstrukturen im Eingriffsbereich bzw. im direkten Umfeld
Käfer	keine Betroffenheit	keine geeigneten Lebensraumstrukturen im Eingriffsbereich bzw. im direkten Umfeld
Libellen	keine Betroffenheit	keine geeigneten Lebensraumstrukturen im Eingriffsbereich bzw. im direkten Umfeld
Schmetterlinge	keine Betroffenheit	keine geeigneten Lebensraumstrukturen im Eingriffsbereich bzw. im direkten Umfeld
Amphibien	keine Betroffenheit	keine geeigneten Lebensraumstrukturen im Eingriffsbereich bzw. im direkten Umfeld
Reptilien	keine erheblichen negativen Auswirkungen auf den Erhaltungszustand der Population	Habitatstrukturen im Plangebiet vorhanden Im direkten Eingriffsbereich wurde mit der Mauereidechse das Vorkommen einer planungsrelevanten Reptilienart des Anh. IV FFH-RL festgestellt.
Säugetiere (Fledermäuse)	keine erheblichen negativen Auswirkungen auf potentielle Vorkommen	potentielle Quartiere in Form von teilweise ungenutzten Gebäuden vorhanden
weitere Säugetierarten Anh. IV FFH-RL	keine Betroffenheit	keine geeigneten Lebensraumstrukturen für Haselmaus, Biber oder Wildkatze im Eingriffsbereich
Geschützte Vogelarten Anh. 1 VS-RL	keine Betroffenheit	keine Brutvorkommen planungsrelevanter Vogelarten festgestellt keine geeigneten Lebensraumstrukturen im Eingriffsbereich
Sonst. europäische	keine erheblich negativen	Im Eingriffsbereich und den daran angrenzend

Gruppen	Relevanz / Betroffenheit	Anmerkungen
Vogelarten	Auswirkungen auf europäische Vogelarten	vorhandenen Lebensraumstrukturen sind allgemein häufige und weit verbreitete europäische Vogelarten zu erwarten, die i.d.R. lokale Habitatverluste gut ausgleichen können.

Das Plangebiet wird nördlich durch die Bahnlinie begrenzt und ist größtenteils umgeben von gewerblichen Betrieben und Wohnbebauung. Lediglich jenseits der Bahnlinie befinden sich größere zusammenhängende Grünstrukturen. Somit ist das Plangebiet vergleichsweise isoliert und durch geringe bis durchschnittlich ökologische Wertigkeit geprägt.

Lediglich die überwachsenen Gleisbereiche innerhalb des Plangebietes bieten noch bedingt geeignete Habitatstrukturen für planungsrelevante Reptilienarten. Bei einer Ortsbegehung konnte ein Exemplar der Mauereidechse nachgewiesen werden. Diese Art ist durch Anhang IV der FFH-RL geschützt wodurch ihr Vorkommen im Rahmen der Planung Beachtung finden muss.

Ergebnis

Nach Auswertung der Datenlage sind planungsrelevante Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie bzw. des Anhang I der VS-Richtlinie im übergeordneten Planungsraum bekannt. Es werden jedoch nach der Aufstellung des Bebauungsplanes auch weiterhin Lebensräume in unmittelbarer Umgebung des Plangebietes zur Verfügung stehen.

Reptilien

Im Plangebiet sind potentielle Habitatstrukturen für die Mauereidechse in Form von überwachsenen Gleisbereichen vorhanden. Im Rahmen einer Begehung konnte ein Exemplar der Mauereidechse nachgewiesen werden. Um potentielle Konflikte bzw. die Erfüllung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG zu vermeiden und eine Betroffenheit der Mauereidechse zu minimieren, sollten die relevanten Strukturen vor Baubeginn auf Individuen der Mauereidechse überprüft werden. Zusätzlich sollten nach der Überprüfung am nördlichen Rand des Plangebietes Schutzzäune für Reptilien aufgestellt werden, um das Einwandern weiterer Tiere aus benachbarten Bereichen zu verhindern. Bei der Überprüfung vorgefundene Tiere sollten ggfs. abgesammelt und in die angrenzenden Habitate umgesetzt werden.

Es ist anzunehmen, dass das im Plangebiet vorgefundene Exemplar aus nördlich angrenzenden Gleisbereichen eingewandert ist. Ob sich bereits eine lokale Population etabliert hat, ist aufgrund der fortschreitenden Verbuschung der Flächen fraglich. Bereits in der nächsten Vegetationsperiode könnte die Habitateignung der relevanten Strukturen soweit abnehmen (durch Wegfall der Sonnplätze), dass potentielle Populationen der Mauereidechse in benachbarte und besser geeignete Gebiete abwandern.

Bei Beachtung der vorgeschlagenen Maßnahmen kann eine erhebliche Betroffenheit und eine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population der Mauereidechse in räumlichem Zusammenhang mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Allgemeines

Folgende Maßnahmen können erfolgen, um Konflikte zu vermeiden:

- Rodungs-/ Freistellungsarbeiten dürfen nur im gem. BNatSchG vorgegebenen Zeitraum zwischen 01. Oktober und 28. Februar vorgenommen werden.

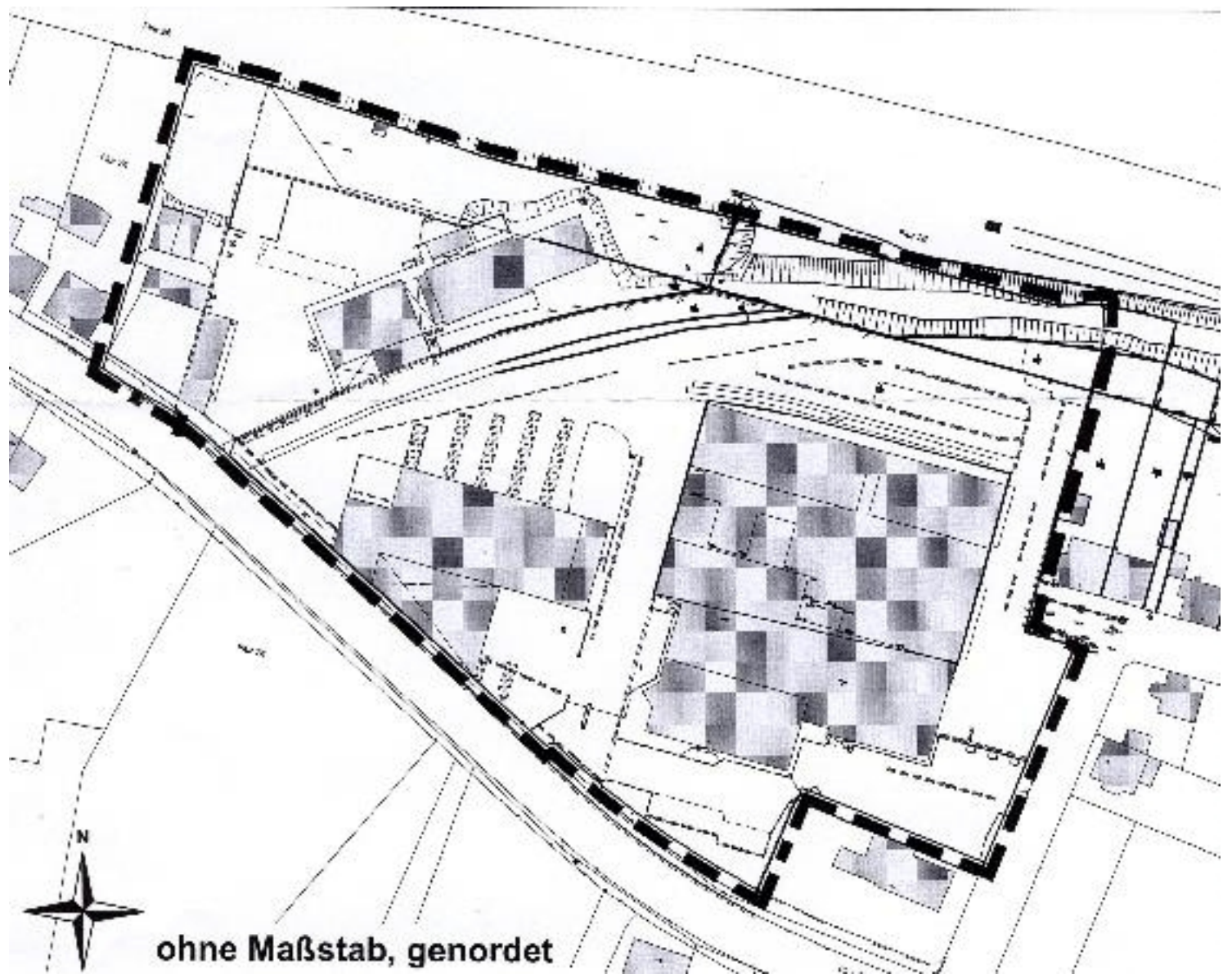
Durch das geplante Vorhaben werden keine Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG einschlägig, wenn die Rodungszeiten eingehalten werden. Ferner sind

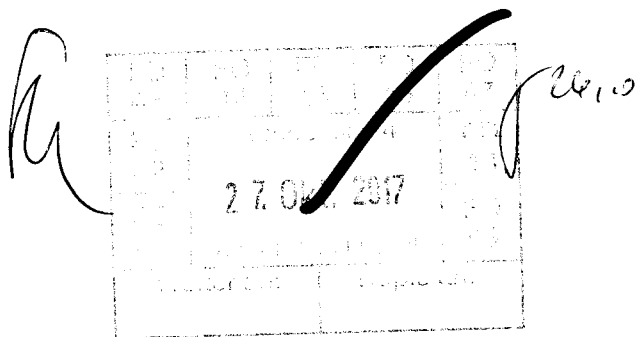
keine erheblichen Beeinträchtigungen auf den Erhaltungszustand einer lokalen Population relevanter Arten zu erwarten.

Ausnahmegenehmigungen gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

*Quellen-
verzeichnis*

- BEZZEL, E. (1993): Kompendium der Vögel Mitteleuropas, Passeres-Singvögel
- BOS, J.; BUCHHEIT, M.; AUSTGEN, M.; MARKUS AUSTGEN; ELLE, O. (2005): Atlas der Brutvögel des Saarlandes. Ornithologischer Beobachtungerring Saar (Hrsg.), Atlantenreihe Bd. 3
- BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ [Internet: <http://www.ffh-anhang4.bfn.de/arten-anhang4-ffh-richtlinie.html>]
- DELATTINIA - ARBEITSGEMEINSCHAFT FÜR TIER- UND PFLANZENGEOGRAPHISCHE HEIMATFORSCHUNG IM SAARLAND E.V.: [http://www.delattinia.de/...](http://www.delattinia.de/)
- FloraWeb: [http://www.floraweb.de/MAP/...](http://www.floraweb.de/MAP/)
- GeoPortal: Saarland [http://geoportal.saarland.de/portal/de/...](http://geoportal.saarland.de/portal/de/)
- HERRMANN, M. (1990): Säugetiere im Saarland; Verbreitung, Gefährdung, Schutz
- MINISTERIUM FÜR UMWELT DES SAARLANDES UND DELATTINIA: „Rote Listen gefährdeter Pflanzen und Tiere des Saarlandes“, Atlantenreihe Band 4, Saarbrücken 2008
- SAUER, E. (1993): Die Gefäßpflanzen des Saarlandes (mit Verbreitungskarten), Schriftenreihe „Aus Natur und Landschaft im Saarland“, Sonderband 5, MfU Saarland / DELATTINIA e.V. (Hrsg.)
- Steckbrief zur FFH-Art 1079, Copyright LUWG - Stand: 23.11.2010
- TROCKUR, B. et al.: Atlas der Libellen, Fauna und Flora der Großregion, Bd. 1, Hrsg.: Zentrum f. Biodokumentation, Landsweiler-Reden, 2010
- WERNER, A. (2017): Lepidoptera-Atlas 2016. Verbreitungskarten Schmetterlinge (Lepidoptera) im Saarland und Randgebieten. [Internet: <http://www.Delattinia.de/saar-lepi-online/index.htm>]





NIEDERER

BESSER BAUEN - SCHÖNER WOHNEN

Albert Niederer GmbH
Straße des 13. Januar 191
66333 Völklingen
Telefon 0 68 98 / 980-0
Telefax 0 68 98 / 980-100
internet: www.niederer.de
eMail: info@niederer.de

Albert Niederer GmbH • Postfach 10 18 80 • 66308 Völklingen

Stadt Völklingen
Herrn Oberbürgermeister Klaus Lorig
Neues Rathaus
66333 Völklingen

M b. R.

R F 3 4

Geschäftsführer:
Michael Niederer
Registergericht Saarbrücken H.R.B. Nr. 74041

Datum

24. Oktober 2017

Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. V/22 „Gewerbegebiet ehemaliges Acetylenwerk“ in Völklingen

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,
sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit stelle ich den Antrag für die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens zur Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2,4 ha und befindet sich im Völklinger Stadtteil Luisenthal an der Straße des 13. Januar.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine innerörtliche Fläche, das Gelände ist derzeit bereits mit der Immobilie der Firma Niederer bebaut.

Eine Abgrenzung des Plangebietes ist diesem Schreiben beigelegt.

Die Grundstücke sind bereits in unserem Besitz.

Der Bebauungsplan ist aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt und soll im regulären Verfahren einschließlich Umweltbericht aufgestellt werden.

Hiermit stellen wir den Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens.

Die durch die o.g. Planung entstehenden Kosten für

- die Aufstellung des Bebauungsplanes (einschließlich aller Planungskosten und Kosten für evtl. notwendige Gutachten)
- die Realisierung der geplanten Nutzungen (z.B. Herstellung der Erschließung bzw. Ein- und Ausfahrten,...)

werden von uns übernommen.

Gleichzeitig sichern wir Ihnen eine permanente Abstimmung aller Sie betreffenden Maßnahmen zu.

Mit der Bearbeitung des Bebauungsplanes wurde die agstaUMWELT GmbH, Arbeitsgruppe Stadt- und Umweltplanung, Saarbrücker Straße 178 in 66333 Völklingen beauftragt.

-2-

Erläuterung des Vorhabens:

Ziel des o.g. Bebauungsplanes ist es einerseits, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bestandssicherung und Erweiterung des vorhandenen Gewerbegebietes zu schaffen.

Zudem sollen im westlichen Geltungsbereich weitere Nutzungen möglich sein, die sich an dem Festsetzungskatalog eines eingeschränkten Gewerbegebietes orientieren. Es handelt sich bei vorliegendem Bebauungsplan um eine Angebotsplanung. Geplant ist die Festsetzung eines Gewerbegebietes bzw. eines eingeschränkten Gewerbegebietes. Die Erschließung ist über die Straße des 13. Januar sichergestellt. Unserem Antrag liegt ein Lageplan mit der Abgrenzung des Geltungsbereiches bei.

Weitere Fragen hierzu beantworten wir Ihnen, ebenso wie die agstaUMWELT, gerne.

Mit freundlichen Grüßen

ALBERT NIEDERER GmbH



Michael Niederer

Anlagen:
Geltungsbereich des Bebauungsplanes