



Bebauungsplan X/17 "Wohnbebauung ehemaliges Betriebsgelände Fa. Mann" in Ludweiler; hier: 1. Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gem. § 1 (7) BauGB im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 BauGB und der Behörden gem. § 4 BauGB; 2. Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB

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

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

Beschlussentwurf

1. Der Abwägungsvorlage wird zugestimmt.
2. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan X/17 "Wohnbebauung ehemaliges Betriebsgelände Fa. Mann", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B), wird als Satzung beschlossen. Die Begründung wird gebilligt.

Sachverhalt

In seiner Sitzung am 27.06.2019 hat der Stadtrat die Neuaufstellung des Bebauungsplanes X/17 "Ehem. Gelände Mann" in Ludweiler gem. § 2 BauGB mit der Nutzungsfestsetzung "WA" für "Allgemeines Wohngebiet" gem. § 4 BauNVO beschlossen, um nach Aufgabe der gewerblichen Nutzung eine sinnvolle Arrondierung der Wohnbebauung in Verbindung mit einer harmonischen Ortsrandgestaltung zu erreichen.

Vorgesehen ist die Realisierung einer Wohnbebauung in Form von Einzel- und Doppelhäusern sowie einem Mehrfamilienhaus.

Der Beschluss, den Bebauungsplan zu ändern, wurde am 17.07.2019 bekannt gemacht.

Die Öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 25.07.2019 bis 26.08.2019 statt. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbarkommunen erhielten

mit Schreiben vom 17.07.2019 die Möglichkeit, Stellung zu nehmen und evtl. in Bezug auf ihren Aufgabenbereich bestehende Anregungen vorzubringen. Im Anschreiben wurde darauf hingewiesen, dass bei Nichtäußerung davon ausgegangen wird, dass keine Bedenken und Anregungen vorliegen.

Zur vorliegenden Planung haben sich sowohl Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange als auch die betroffene Öffentlichkeit geäußert. Zu den eingegangenen Anregungen wurde eine Stellungnahme erstellt, die als **Anlage** beigefügt ist.

Die Verwaltung empfiehlt, die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 BauGB und der Behörden gem. § 4 BauGB vorgebrachten öffentlichen und privaten Belange analog der als Anlage beigefügten Synopse gem. § 1 (7) BauGB abzuwägen, den Bebauungsplan gem. § 10 (1) BauGB als Satzung zu beschließen und die Begründung zu billigen.

Anlage/n

- VKBPIPR-BBP (öffentlich)
- VKBPIPR-Begründung (öffentlich)
- VKBPIPR-Abwägung Synopse (öffentlich)

X/17 Wohnbebauung ehemaliges Betriebsgelände Fa. Mann

Begründung zum Bebauungsplan in der Mittelstadt Völklingen,
Stadtteil Ludweiler

Stand der Planung: 11.12.2020
SATZUNG

X/17 Wohnbebauung ehemaliges Betriebsgelände Fa. Mann

Im Auftrag der:

IPR GmbH
Admiral-Knorr-Straße 3
66740 Saarlouis

Bebauungsplan in der Mittelstadt Völklingen:

Mittelstadt Völklingen
Rathausplatz
66333 Völklingen

Stand der Planung: 11.12.2020

SATZUNG

Verantwortlich:

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

Projektbearbeitung:

M. Sc. Lisa Müller, Umweltplanung und Recht

Hinweis:

Inhalte, Fotos und sonstige Abbildungen sind geistiges Eigentum der Kernplan GmbH oder des Auftraggebers und somit urheberrechtlich geschützt (bei gesondert gekennzeichneten Abbildungen liegen die jeweiligen Bildrechte/Nutzungsrechte beim Auftraggeber oder bei Dritten).

Sämtliche Inhalte dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung der Kernplan GmbH bzw. des Auftraggebers (auch auszugsweise) vervielfältigt, verbreitet, weitergegeben oder auf sonstige Art und Weise genutzt werden. Sämtliche Nutzungsrechte verbleiben bei der Kernplan GmbH bzw. beim Auftraggeber.

Kirchenstraße 12 · 66557 Illingen
Tel. 0 68 25 - 4 04 10 70
Fax 0 68 25 - 4 04 10 79
www.kernplan.de · info@kernplan.de

K E R N
P L A N 

INHALT

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung	4
Grundlagen und Rahmenbedingungen	5
Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte	17
Auswirkungen des Bebauungsplanes, Abwägung	21

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung

Am nordwestlichen Siedlungsrand des Völklinger Stadtteils Ludweiler, zwischen der Straße „Kornweg“ und der „Werbeler Straße“, sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung von Wohnbebauung in Form von Einzel-/Doppelhäusern und einem Mehrfamilienhaus geschaffen werden.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um die brachliegende Fläche eines ehemaligen Gewerbebetriebes, sodass der Bestand durch das Planvorhaben sinnvoll nachverdichtet wird. Gleichzeitig wird die gewerbliche Brachfläche wieder nutzbar gemacht. Die erforderlichen Stellplätze können vollständig auf den Grundstücken organisiert werden.

Der Standort ist für Wohnnutzung geradezu prädestiniert, da auch die Umgebung des Plangebietes in erster Linie durch Wohnnutzungen geprägt ist. Zudem sind Einrichtungen der Nahversorgung (u. a. Apotheke, Lebensmittel-Discounter, Bankfiliale) und der sozialen Infrastruktur (u. a. Kindertagesstätte, Gesamtschule, Seniorenzentrum) im nahen Umkreis (<1,5 km) vorhanden.

Eine stetige Nachfrage nach Wohnbauland besteht. Daher ist die Mittelstadt Völklingen bestrebt, geeignete Flächen für Wohnbebauung nutzbar zu machen. Gleichzeitig kann mit der geplanten Bebauung der Siedlungskörper von Ludweiler sinnvoll arrondiert werden.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet - An der Werbelner Straße“ aus dem Jahr 1958. Danach ist für die Fläche ein Gewerbegebiet festgesetzt. Die Planung ist demnach nicht realisierungsfähig.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Planung bedarf es daher der Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Die Mittelstadt Völklingen hat somit nach § 1 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „X/17 Wohnbebauung ehemaliges Betriebsgelände Fa. Mann“ für den Stadtteil Ludweiler beschlossen.

Der Bebauungsplan X/17 „Wohnbebauung ehemaliges Betriebsgelände Fa. Mann“ ersetzt in seinem Geltungsbereich den rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet - An der Werbelner Straße“ aus dem Jahr 1958.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 1,1 ha.

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

Verfahrensart

Das Verfahren wird nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Es handelt sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung (Wiedernutzbarmachung von Flächen, Entwicklung von Grundstücken im Innenbereich). Mit dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21. Dezember 2006, das mit der Novellierung des Baugesetzbuches am 01. Januar 2007 in Kraft trat, fällt die seit Juli 2004 vorgesehene förmliche Umweltprüfung bei Bebauungsplänen der Größenordnung bis zu 20.000 m² weg. Dies trifft für den vorliegenden Bebauungsplan zu, da das Plangebiet lediglich eine Fläche von ca. 1,1 ha in Anspruch nimmt.

Weitere Voraussetzung der Anwendung des § 13a BauGB ist, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Umweltbelange vorliegen. Dies trifft für den vorliegenden Bebauungsplan zu.

Es bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG zu beachten sind.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, ein Ausgleich der vorgenommenen Eingriffe ist damit nicht notwendig.

Die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB gelten entsprechend.

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

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan des Regionalverbands Saarbrücken stellt für das Gebiet eine Fläche für die Landwirtschaft dar. Der Flächennutzungsplan wird gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

Grundlagen und Rahmenbedingungen

Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Siedlungsrand des Völklinger Stadtteils Ludweiler, angrenzend an die Straße „Birkenweg“.

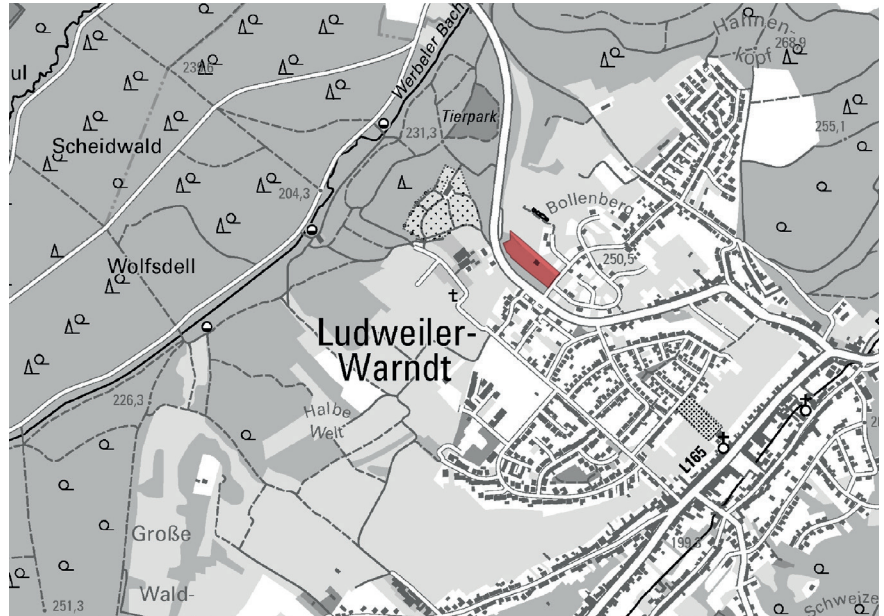
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch angrenzende Grün- und Gehölzstrukturen sowie Ackerflächen,
- im Osten durch die angrenzende Wohnbebauung der Straße „Kornweg“ einschließlich der privaten Grün- und Freiflächen (Gärten),
- im Süden durch die angrenzende Straßenverkehrsfläche der Straße „Birkenweg“ sowie
- im Westen durch angrenzende Grün- und Gehölzstrukturen.

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

Nutzung des Plangebiets, Umgebungsnutzung und Eigentumsverhältnisse

Bei dem Plangebiet handelt es sich um die brachliegende Fläche eines ehemaligen Ge-



Lage im Raum; Quelle: ZORA, LVGL; Bearbeitung: Kernplan

werbetriebes zwischen der Straße „Kornweg“ und der „Werbelner Straße“, die hin und wieder noch als Abstellfläche für Wohnwagen genutzt wird. Die gewerbliche Nutzung wurde bereits vor mehreren Jahren aufgegeben.

Das Plangebiet ist umgeben:

- im Norden und im Westen von Grün-/Gehölzbeständen und Ackerflächen sowie
- im Osten und im Süden von Wohnbebauung.

Die Fläche des Geltungsbereiches befindet sich vollständig im Eigentum von Privatpersonen. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse ist von einer zügigen Realisierung der Planung auszugehen.

Orientierende Altlastenuntersuchung „Ehemalige Bauunternehmung Heinrich Mann“

Die Firma Geotechnik Dr. Heer GmbH & Co KG (GCG) wurde beauftragt, im Bereich der ehemaligen Fläche der Bauunternehmung Mann im Völklinger Stadtteil Ludweiler orientierende Boden- und Bodenluftuntersuchungen durchzuführen.

Durch die altlastentechnischen Untersuchungen soll überprüft werden, ob eine nutzungsbedingte Beeinträchtigung des Untergrundes stattgefunden hat, insbesondere ob schädliche Bodenveränderungen nach Bundesbodenschutzgesetz vorliegen.

Es soll zudem geklärt werden, ob Wohnbaunutzung auf der Fläche möglich ist bzw. welche Maßnahmen zu ergreifen sind, um eine Wohnbaunutzung zu ermöglichen.

Die altlastentechnischen Untersuchungen sind hierbei zu folgenden Ergebnissen gekommen:



Blick auf das Plangebiet aus Richtung Süden

Wertung der Ergebnisse Fläche ehem. Bauunternehmung Mann:

„Die organoleptische Bodenansprache war ohne Befund. Untersucht wurden die aufgrund der Nutzung der Fläche als Bauunternehmung charakteristischen Parameter Mineralölkohlenwasserstoffe und BTEX, im Bereich der mächtigeren Aufschüttung im zentralen Bereich auch PAK wegen eventuell enthaltener teerhaltiger Asphaltanteile.

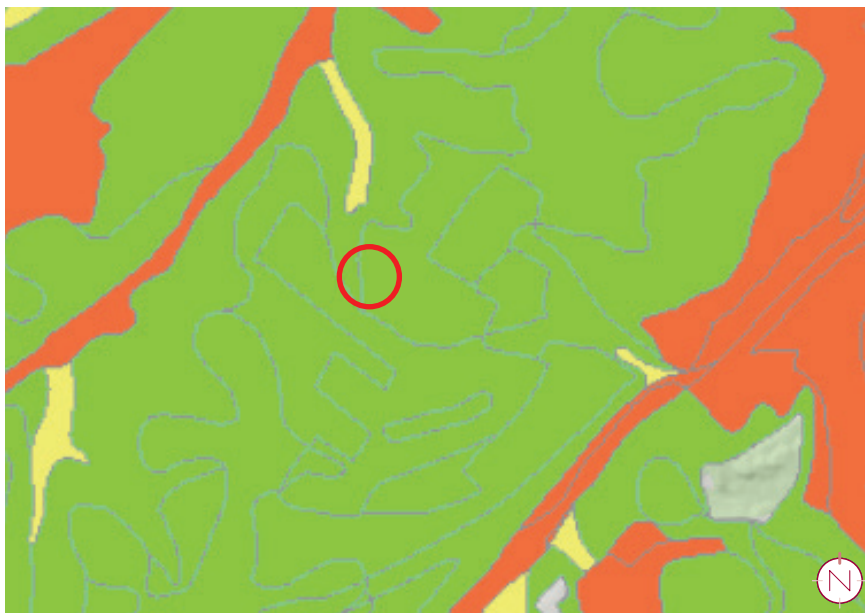
Die Bodenluftproben (vgl. Tabelle „Darstellung der Bodenluftuntersuchungen mit den Referenzwerten“) waren vollständig unauffällig, alle Messwerte lagen unterhalb der Bestimmungsgrenze.

Die Bodenproben (vgl. Tabelle „Gegenüberstellung der Untersuchungen der Bodenproben mit den Referenzwerten“) waren mehrheitlich vollständig unauffällig (Messwerte unterhalb der Bestimmungsgrenze), bei den folgenden Messwerten ergaben sich Auffälligkeiten:

- BS 4 und
- Handschürfe 1+2: leicht erhöhte BTEX-Gehalte (6,4 +6,5 mg/kg)

bei gleichzeitig unauffälligem organoleptischem Befund.

In beiden Bereichen bestand ein Verdacht aufgrund der Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (BS4: festgestellt durch LUA 1992) bzw. leeren Ölbinden (Handschürfe 1+2). Hier besteht ein Anhaltspunkt für eine schädliche Bodenveränderung. Eine vertiefende Untersuchung in diesen Bereichen wird empfohlen, diese ist jedoch erst nach der Beräumung der Fläche möglich.



Versickerungsfähigkeit des Bodens (grün = geeignet, gelb = bedingt geeignet, rot = ungeeignet); Quelle: LVGL, GeoPortal Saarland, Stand der Abfrage: 17.04.2019)

Bei BS 7 wurde ein geringfügig erhöhter Messwert an MKW (170 mg/kg) festgestellt. Es handelt sich hierbei um eine geringmächtige Schicht (ca. 30 cm) zwischen zwei Betonplatten im Bereich des Waschplatzes. Mit dem Rückbau der baulichen Anlage kann diese Schicht näher inspiziert und dann gegebenenfalls entsorgt werden.

Beim Handschurf HSCH3 (viereckiger Schacht auf Fläche Waschplatz) wurde ebenfalls eine geringmächtige Schicht (10cm) festgestellt, welche mit 2.600 mg/kg einen deutlich erhöhten Messwert für MKW aufweist.

Auch hier gilt, dass diese Belastung mit dem geplanten Rückbau vollständig ausgebaut wird.

Die Ergebnisse des Büro ELS führten außerdem zu zwei Bereichen, in denen erhöhte Messwerte für MKW festgestellt wurden.

Es handelt sich um den Bereich der Wartungsgrube (870 mg MKW/kg) sowie den Bereich der Dieseltankstelle (180 mg MKW/kg in einer Tiefe von 0,8m unter GOK).

Eine abschließende bodenschutzrechtliche Beurteilung der Fläche ist erst nach den vorgegebenen Maßnahmen möglich (vgl. weitere Vorgehensweise).

Hinweise für eine akute Gefährdung des Grundwassers ergaben sich nicht. Hinweise auf das Vorliegen flüchtiger Schadstoffe ergaben sich ebenfalls nicht.

Parameter	Einheit	ALEX *1)	ALEX *2)	ALEX *3)	ALEX *4)	BS1	BS2	BS3	BS7
						P6	P10	P19	P32
Tiefe in m						0,0-5,0	0,0-3,0	0,0-2,7	0,0-0,43
CO ₂ -Gehalt	Vol.-%	Atmosphäre: 0,03%				4,2	3,1	>6,5	4,0
BTEX	mg/m ³	<1,0	1-10	>10	50	<BG	<BG	<BG	<BG
LHKW	mg/m ³	<1,0	1-10	>10	50	<BG	<BG	<BG	<BG

Tabelle 2: Untersuchungsergebnisse Bodenluftproben

BG: Bestimmungsgrenze

*1):ALEX: Orientierungswerte für die abfall- und wasserwirtschaftliche Beurteilung, Landesamt für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht, Oppenheim: bei diesen Gehalten sind keine weiteren Maßnahmen nötig

*2) dito, über weitere Untersuchungen und Vorgehensweise entscheidet die zuständige Fachbehörde

*3): dito, weitere Untersuchungen sind zu veranlassen

*4): dito, ab diesen Gehalten besteht Sanierungsbedarf

Darstellung der Bodenluftuntersuchungen mit den Referenzwerten; Quelle: Orientierende Altlastenuntersuchungen Ehemalige Bauunternehmung Heinrich Mann; GCG Geotechnik Dr. Heer GmbH & Co. KG, Stand: 05.11.2020

Parameter	Einheit	LAGA Boden			MP BS1	MP BS2	BS3	BS4
		Z 0	Z 1	Z 2	P1-P4	P7-P9	P16	P22
Tiefe in m					0,0-4,2	0,0-3,0	0,0-0,8	0,0-0,90
Trockenrückstand	Gew. %	-	-	-	90,9	94,1	87,6	85,7
Geruch	-	-	-	-	ohne	ohne	ohne	ohne
Kohlenwasserstoffe	mg/kg	100	500	1000	<40	<40	<40	<40
Summe BTEX	mg/kg	<1	3	5	n.u.	n.u.	0,33	6,5
PAK	mg/kg	3	3 (9)	30	1,94	1,08	n.u.	n.u.

Tabelle 3a: Untersuchungsergebnisse Bodenproben
n.u.: nicht untersucht

Parameter	Einheit	LAGA Boden			BS5	BS6	BS7	MP HSCH1+2
		Z 0	Z 1	Z 2	P25	P28	P31	P11+P12
Tiefe in m					0,0-1,2	0,0-0,5	0,09-0,40	0,0-0,25
Trockenrückstand	Gew. %	-	-	-	87,5	87,8	91,1	89,3
Geruch	-	-	-	-	ohne	ohne	ohne	ohne
Kohlenwasserstoffe	mg/kg	100	500	1000	<40	<40	170	<40
Summe BTEX	mg/kg	<1	3	5	0,75	0,17	<0,05	6,4
PAK	mg/kg	3	3 (9)	30				

Tabelle 3b: Untersuchungsergebnisse Bodenproben
n.u.: nicht untersucht

Gegenüberstellung der Untersuchungen der Bodenproben mit den Referenzwerten; Quelle: Orientierende Altlastenuntersuchungen Ehemalige Bauunternehmung Heinrich Mann; GCG Geotechnik Dr. Heer GmbH & Co. KG, Stand: 05.11.2020

Wertung der Ergebnisse Ablagerung Nordwest:

Nach der Auswertung der Grundkarten und Luftbilder wurde im nordwestlichen Bereich zwischen 1967 und 1978 damit begonnen, Massen abzulagern. Die maximalen Höhen erreichen sicher 5 m, ggf. etwas mehr.

Die organoleptische Bodenansprache der oberen 2 Dezimeter war ohne Befund. Die Ablagerung stellt ein Gemisch von Bauschutt und Boden dar, sie ist stark bewaldet.

Da im Rahmen der geplanten Erschließung des Geländes aus bodenmechanischer Sicht eine Separation des Bauschutts notwendig ist, wurde nur der Bodenanteil beprobt und bewertet.

Bei dem Bauschuttanteil handelt es sich – soweit dies von oben erkennbar war – ausschließlich um abgekippte Reste von Baustoffen in Form von Chargen (Natursteinpflaster, Betonsteinpflaster, Mauersteine), also unzerkleinertem Material sowie grobe

Rückbaumassen (Stahlbetonträger, stark armiert).

Der Bodenanteil, der für eine händige Probenahme zugänglich war, wurde in 2 Mischproben zusammengefasst und auf die Parameter LAGA M20 Boden (2004) und Deponieverordnung untersucht.

Prüfwerte der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung wurden nicht überschritten.

Die Parameter der Deponieverordnung zeigen bis auf einen erhöhten TOC-Gehalt keine Auffälligkeiten. Der TOC-Gehalt basiert auf den organischen Anteilen Oberboden, welcher entweder mit aufgebracht wurde oder im Laufe der Jahrzehnte über natürlichen Laubfall entstand. Insofern spielt der erhöhte TOC-Gehalt für die Beurteilung vor Ort keine Rolle.

Nach dem Merkblatt M20 der LAGA wäre das Bodenmaterial aufgrund eines leicht erhöhten Zinkgehaltes in beiden Mischproben und einem leicht erhöhten PAK-Gehalt in

einer Mischprobe als Z1.1-Material (MP1 1/2) bzw. Z2-Material (MP1 2/2) einzustufen.

Alle Eluatgehalte waren vollständig unauffällig.

Nach bodenschutzrechtlicher Bewertung der Analysenergebnisse der Auffüllung Nordwest finden sich keine Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung.

Diese Aussage gilt jedoch nur für die obersten 20cm, die für eine händige Beprobung zugänglich waren.

Da eine Durchörterung der gesamten Auffüllungsmassen und eine Separierung des Bauschuttes ohnehin geplant ist, ist diese bodenschutzrechtliche Ersteinschätzung für die tieferliegenden Schichten zu ergänzen.

Eine abschließende bodenschutzrechtliche Beurteilung der Fläche ist erst nach den vorgegebenen Maßnahmen möglich (vgl. weitere Vorgehensweise). Anhaltspunkte für

das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung bezüglich der Schutzgüter Mensch bzw. Grundwassers ergaben sich vorerst nicht.

Weitere Vorgehensweise:

Um die Fläche für eine Wohnbaunutzung zu ertüchtigen, sind folgende Schritte notwendig:

- Beräumen der Fläche
 - Separation sämtlicher abgelagerter Stoffe (Holz, Baustoffe, Müll, PKW, Kühlgerät, Fässer, Kanister...)
 - Entsorgung gemäß den geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen
 - Freischneiden der Fläche: Entfernen des Bewuchses auf der Gesamtfläche
 - Freimessen der beräumten Fläche (Sichtung, Probenahmen, Analysen, Bewertung)
- Rückbau der baulichen Anlagen (Gebäude, Schuppen, Waschplatz, LKW-Wartungsrampe) und Versiegelungen
 - Entsorgung der Rückbaumassen gemäß den geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen

- Freimessen der beräumten Flächen (Sichtung, Probenahmen, Analysen, Bewertung)
- Aushub und Freimessung Bereich Bereich HSCH7 (Entwässerung Waschplatz auf Nachbarparzelle)
- Aufarbeiten der ca. 5 m mächtigen Aufschüttung im Nordwesten
 - Separation des Bauschutts und eventueller Müllanteile
 - Haufwerksbildung Boden, Beprobung, Analyse Bewertung
 - Abfuhr des Bauschutts, ggf. ist dieser recycling-fähig
 - Bodenschutzrechtliche Beurteilung Boden
 - Wiedereinbau Boden bei bodenschutzrechtlicher Eignung unter Beachtung der bodenmechanischen Anforderungen
 - Entsorgung Boden bei nicht gegebener bodenschutzrechtlicher Eignung entsprechend der abfallrechtlichen Klassifizierung
- Falls Aufschüttungsmassen im Bereich der ehemaligen Betriebsfläche der Fa. Mann im Boden verbleiben, empfiehlt sich nach der Freimessung aus Vorsichtsgründen die Übererdung unversiegelter Bereiche, vor allem von Kinder-

spielflächen und gärtnerisch genutzten Flächen mit ZO-Material (gewachsenem Boden), wobei je nach geplanter Nutzung verschiedene Übererdungs-Mächtigkeiten festzulegen sind

Nach dem erfolgreichen Abarbeiten der oben aufgeführten Schritte steht nach gegenwärtiger Einschätzung einer Umwidmung der Fläche als Wohnbaufläche nichts im Wege.“

(Quelle: Orientierende Altlastenuntersuchungen Ehemalige Bauunternehmung Heinrich Mann; GCG Geotechnik Dr. Heer GmbH & Co. KG, Stand: 05.11.2020)

Topografie des Plangebietes

Das Plangebiet fällt von Osten nach Westen leicht ab. Es ist jedoch nicht davon auszugehen, dass sich die Topografie, mit Ausnahme der Entwässerung, in irgendeiner Weise auf die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes - insbesondere auf die Festsetzung der Baufenster - auswirken wird.

Verkehr

Das Plangebiet ist über die südlich angrenzende Straße „Birkenweg“ erschlossen. Diese geht westlich in die Werbelner Straße



Mögliches Wohnbaukonzept auf dem ehemaligen Betriebsgelände der Fa. Mann Bauunternehmung, ohne Maßstab; Quelle: IPR GmbH; Stand: September 2020

und schließlich in die Ludweiler Straße (L 165) über. Über die L 165 ist das Plangebiet an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden (ca. 5 km zur BAB 620).

Die interne Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine neu zu errichtende Stichstraße von der Straße „Birkenweg“ aus.

Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die ca. 50 m südwestlich gelegene Bushaltestelle „Zollhäuser“ (Buslinie 185 Richtung Bahnhof Völklingen).

Ver- und Entsorgung

Die für die geplante Nutzung erforderliche Ver- und Entsorgungsstruktur ist im Umfeld (Birkenweg, Werbelner Straße) bereits grundsätzlich vorhanden (Wasser, Elektrizität, etc.).

Für die Entsorgung des Niederschlagswassers gilt gem. § 49 a SWG: „Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1999 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, soll (...) vor Ort genutzt, versickert, verrieselt oder in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden (...).“

Gemäß Geoportal des Saarlandes könnte das Plangebiet für die Versickerung von Niederschlagswasser geeignet sein.

Das Plangebiet ist im modifizierten Trennsystem zu entwässern. Das Schmutzwasser ist durch Anschluss an die vorhandene öffentliche Kanalisation zu entsorgen. Im Plangebiet werden Mulden und Rigolen für die Versickerung, Ableitung und Rückhaltung von Niederschlagswasser angelegt. Durch einen Überlauf wird das Niederschlagswasser gedrosselt in das vorhandene Kanalsystem eingeleitet. Einer Versickerung der Niederschlagswasser kann von Seiten des Landesamtes für Umwelt- und Arbeitsschutz nur zugestimmt werden, wenn keine Bodenverunreinigungen mehr vorhanden sind (vgl. Kennzeichnung zur Altlast gem. § 9 Abs. 5 BauGB). In diesem Fall muss die Versickerung entweder flächenhaft über die natürliche oder über eine mindestens 30 cm mächtige belebte Bodenzone erfolgen. Ausnahmsweise kann im Mischsystem entwässert werden, wenn bodengutachterlich der Nachweis erbracht wird, dass eine dezentrale Versickerung vor Ort nicht möglich ist.

Die konkretisierten Planungen/ Detailplanungen müssen vor der Bauausführung

noch mit den Ver- und Entsorgungsträgern abgestimmt werden.

Berücksichtigung von Standortalternativen

In der Mittelstadt Völklingen besteht eine anhaltende Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken.

Die Betrachtung von Planungsalternativen im Sinne der Standortfindung kann aus folgenden Gründen außen vor bleiben:

- Die Fläche befindet sich im Eigentum von Privatpersonen. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse kann von einer zügigen Realisierung der Planung ausgegangen werden
- Es handelt sich um eine sinnvolle Arrondierung des bestehenden Siedlungskörpers durch Nachverdichtung des Bestands
- Beseitigung eines vorhandenen städtebaulichen Missstandes (Gewerbebrache)
- Die Umgebung dient ebenfalls überwiegend dem Wohnen und als Standort von Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Weder vom Plangebiet auf die Umgebungsnutzung noch von der Umgebung auf das Plangebiet sind nachteilige Auswirkungen zu erwarten,
- Vermeidung einer gewerblichen Nachnutzung der Fläche aufgrund angrenzender Bebauung
- Im benachbarten Baugebiet finden sich keine Baulücken

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

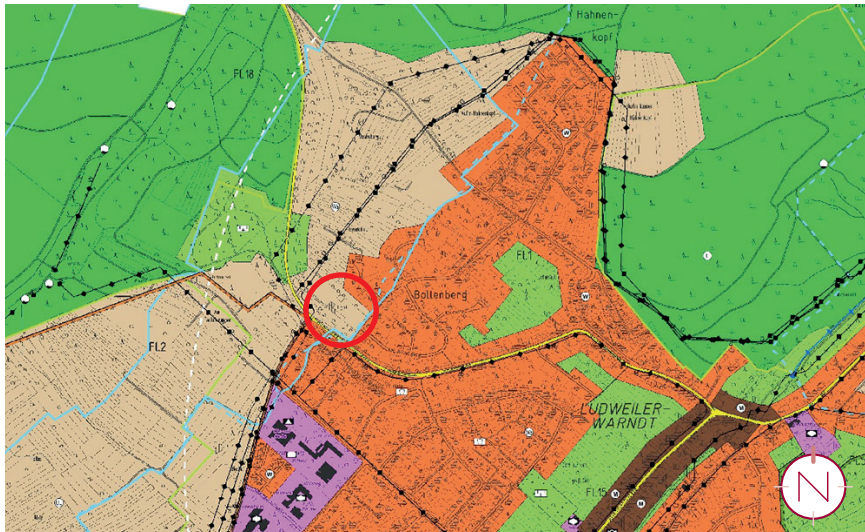
Kriterium	Beschreibung
Landesentwicklungsplan (Siedlung und Umwelt)	
zentralörtliche Funktion	Ludweiler: Nahbereich des Mittelzentrums Völklingen; Randzone des Verdichtungsraumes
Vorranggebiete	<ul style="list-style-type: none"> Der zu überplanende Bereich befindet sich gemäß Landesentwicklungsplan Saarland, Teilabschnitt „Umwelt“, in einem Vorranggebiet für Grundwasserschutz (s. WSG)
zu beachtende Ziele und Grundsätze	<ul style="list-style-type: none"> Nachrichtlich übernommene Siedlungsfläche überwiegend Wohnen (Z 17, 21) Nutzung der im Siedlungsbestand vorhandenen Potenziale; bedarfsgerechte, städtebaulich sinnvolle Arrondierung des Siedlungsbestandes; Siedlungsentwicklungen sollen sich ihrer städtebaulichen Struktur und Dimensionierung nach in das Orts- und Landschaftsbild einpassen: Erfüllt (G 29) Arrondierungen bzw. Erweiterungen des Siedlungskörpers sollen sich bedarfsgerecht an den kulturlandschaftstypischen Siedlungs-, Erschließungs- und Bauformen orientieren. Auf eine dem Bestand angepasste Maßstäblichkeit soll geachtet werden: Erfüllt keine Restriktionen für das Vorhaben
Wohneinheiten	<ul style="list-style-type: none"> als Wohnungsbedarf sind für den Nahbereich Ludweiler-Warndt 1,5 Wohnungen pro 1.000 Einwohner und Jahr festgelegt keine Auswirkungen auf das landesplanerische Ziel eines landesweit und siedlungsstrukturell ausgeglichenen und ressourcenschonenden Wohnbauflächenangebotes bzgl. der Wohneinheitenbilanzierung wird auf die gesamtstädtische Betrachtung der Wohnsiedlungstätigkeit der Mittelstadt Völklingen verwiesen
Landschaftsprogramm	<ul style="list-style-type: none"> Lage im Regionalpark Saar, aber nicht innerhalb eines der Projekträume; Regionalparks sind rein informelle Instrumente ohne restriktive Wirkungen Im nördlichen Geltungsbereich des Plangebietes sind Flächen für die Offenhaltung von Kaltluftentstehungsgebieten sowie für die Berücksichtigung von Kaltluftentstehungsgebieten mit Siedlungsbezug verzeichnet, diese liegen jedoch außerhalb der geplanten überbaubaren Flächen, Auswirkungen sind nicht zu erwarten Im nördlichen Geltungsbereich des Plangebietes sind landwirtschaftliche Nutzflächen sowie Flächen für „Ausbreitung von Freizeitnutzung naturverträglich lenken“ verzeichnet

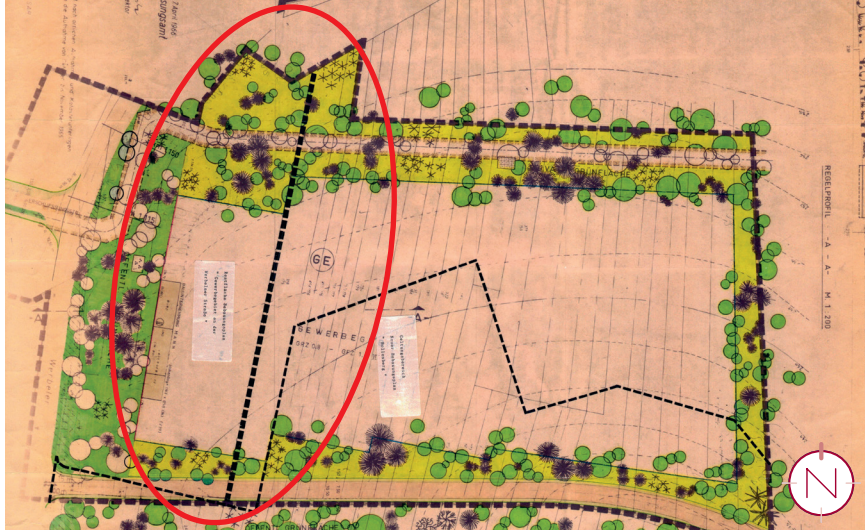
Kriterium	Beschreibung
Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange	
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	nicht betroffen
Wasserschutzgebiet	Lage innerhalb des Wasserschutzgebietes „Werbelner Bachtal“ (Schutzzone III) <ul style="list-style-type: none"> Besondere Beachtung des Grundwasserschutzes
Sonstige Schutzgebiete: Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Überschwemmungsgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Regionalparks, Nationalparks, Naturparks, Biosphärenreservate	<ul style="list-style-type: none"> Ca. 250 m westlich des Geltungsbereiches findet sich ein Landschaftsschutzgebiet. Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Lage im Regionalpark Saar (damit keine Restriktionen verbunden)
Denkmäler / Naturdenkmäler / archäologisch bedeutende Landschaften nach § 6 SDSchG oder in amtlichen Karten verzeichnete Gebiete	nicht betroffen
Geschützter unzerschnittener Raum nach § 6 Abs. 1 SNG	nicht betroffen
Informelle Fachplanungen	<p>Auf der Grundlage der vorliegenden Geofachdaten (Quelle: Geoportal Saarland) bestehen keine Hinweise auf das Vorkommen wertgebender Biotoptypen bzw. von Arten innerhalb oder im nahen Umfeld des Geltungsbereiches:</p> <ul style="list-style-type: none"> keine Fundorte gem. ABDS (Arten- und Biotopschutzdaten 2013 Saarland, Stand Februar 2019) innerhalb eines 1 km-Radius; im Scheidwald ca. 1 km westlich und am Birkenkopf ca. 1 km östlich der Maßnahmenfläche wurde von S. Caspari 2008 die Spanische Flagge über Lichtfang nachgewiesen keine Arten oder Flächen des Arten- und Biotopschutzprogramms (ABSP) betroffen; im Bereich der Großen Waldwies (bereits innerhalb des NATURA 2000-Gebietes NSG „Warndt“) liegen Nachweise des Neuntöters, des Schwarzkehlchens und der Turteltaube aus den 80er Jahren vor keine n. § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotope im Umfeld keine Lebensraumtypen n. Anh. 1 FFH-Richtlinie betroffen; nächstgelegene Flächen in den noch nicht bebauten Bereichen des Bollenberges nördlich der Maßnahmenfläche; Beeinträchtigung durch das Vorhaben ist auszuschließen
Baumschutzsatzung der Stadt Völklingen	<ul style="list-style-type: none"> innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich nach einer ersten Taxierung mindestens 20 Bäume, die gem. der Baumschutzsatzung der Stadt Völklingen geschützt sind diese stehen ausschließlich am Rand der Planungsfläche je nach Lage der baulichen Erweiterung ist daher zunächst grundsätzlich zu prüfen, ob die relevanten Bäume erhalten werden können; ist dies nicht der Fall, dann ist im Zuge des konkreten Bauantrages unter Vorlage eines Lageplanes/Fotos der relevanten Bäume mit Angaben zu Art, Stammumfang und Kronendurchmesser für deren Entfernung eine Ausnahme n. § 5 der BSchS zu beantragen und ggfs. eine Ersatzpflanzung zu leisten
Allgemeiner Artenschutz	
Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen (§ 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG)	Im Rahmen der Planung sind Gehölzstrukturen betroffen. Zum Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen ist die gesetzliche Rodungszeit vom 01. Oktober bis 28. Februar zwingend einzuhalten.

Kriterium	Beschreibung
Besonderer Artenschutz (§§ 19 und 44 des BNatSchG)	
<p>Störung oder Schädigung besonders geschützter Arten bzw. natürlicher Lebensräume nach § 19 i.V.m. dem USchadG, Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG</p> <p>Zu den artenschutzrechtlich relevanten Arten zählen alle gemeinschaftsrechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten d. h. alle streng geschützten Arten inklusive der FFH-Anhang-IV-Arten sowie alle europäischen Vogelarten.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Biotop-/Habitausstattung des Geltungsbereiches: <ul style="list-style-type: none"> - der Geltungsbereich umfasst einen ehemaligen Gewerbestandort (Baubetrieb) am nördlichen Rand der Ortslage von Ludweiler/Warndt; die gewerbliche Nutzung wurde vor mehreren Jahren aufgegeben, aktuell wird das Gelände lediglich noch als Abstellfläche für Wohnwagen genutzt - aus der ehemaligen gewerblichen Nutzung stammen die beiden Gebäude: eine ehemalige Werkstatt am südlichen Grundstücksrand mit angegliederten Unterständen und einer Inspektionsgrube für Baufahrzeuge sowie ein weiteres, zerfallendes Gebäude in Holzbauweise; hinzu kommt ein Metallgerätehäuschen nahe des Eingangsbereiches - auf dem Gelände befinden sich umfangreiche Baustoff-, Bauschutt- und sonstige Ablagerungen (Verbundsteinlager, sonstige Bausteinlager, Bauschuttmassen, Ablagerungen von Bausand, Holz- und Plastikabfälle, Palettenlager, sonstige Baustoffe), sowie weitere ausgediente Geräte und Metallschrott (Betonmischer, Gefriertruhe, Kranausleger und -gewichte, Kfz-Anhänger) - die zentrale Fläche mit noch regelmäßigen Fahrzeugbewegungen, d.h. der Bereich der asphaltierten Zufahrt (mit Wendeschleife) und der geschotterte/betonierte Stellplatzbereich der Wohnwagen, ist weitgehend vegetationsfrei bzw. nur lückig mit Pflasterfugenvegetation oder sonstigen trittresistenten Arten (u.a. <i>Erophila verna</i>, <i>Eragrostis minor</i>, <i>Erodium cicutarium</i>, <i>Veronica arvensis</i>, <i>Sedum</i> sp., <i>Sagina procumbens</i>, <i>Galium album</i>, <i>Trifolium repens</i>, <i>Poa annua</i>, <i>Lolium perenne</i>, <i>Matricaria discoides</i>, <i>Stellaria media</i>, <i>Polygonum aviculare</i>, <i>Plantago major</i>, <i>P. lanceolata</i>, <i>Taraxacum officinale</i> agg., <i>Hieracium</i> sp.) bewachsen; in den peripheren Bereichen dominieren ruderales Stauden (u.a. <i>Erigeron annuus</i>, <i>Solidago canadensis</i>, <i>Tanacetum vulgare</i>, <i>Artemisia vulgaris</i>) - die äußeren Bereiche sind mit älteren Gehölzbeständen bewachsen bzw. werden von einwachsenden jüngeren Pioniergehölzen eingenommen, die sich im Wesentlichen aus Robinie, Salweide, Zitterpappel und Brombeere aufbauen; einzelne Exemplare (Salweide, Zitterpappel, Spitzahorn, Birke, Robinie und auch Fichte bzw. Douglasie) fallen aufgrund ihres Stammumfanges unter die Baumschutzsatzung der Stadt Völklingen - ein flächiges Robiniengehölz stockt auf den Erdaufschüttungen am nordwestlichen Rand des Geltungsbereiches • Bestehende Vorbelastungen: <ul style="list-style-type: none"> - der Geltungsbereich umfasst einen ehemaligen Gewerbestandort am nördlichen Rand der Ortslage von Ludweiler/Warndt - die Wohnbebauung ist mittlerweile an den Standort herangerückt, auf einem Teil des Flurstückes 318/175 wird die Freiraumnutzung durch Anlieger (Zierrasen und Ziergehölze) geduldet - Lage im Ortsrandbereich unmittelbar neben Wohnbebauung, von der eine Störwirkung durch Lärm und Bewegungsreize, insbesondere auf Arten mit höheren Fluchtdistanzen ausgeht - Lärmdisposition durch den weniger stark befahrenen Birkenweg und die zwar stärker befahrene, aber etwas abgerückte, Werbelner Str. insgesamt eher gering • Bedeutung als Lebensraum für abwägungs- oder artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten: <ul style="list-style-type: none"> - ehemalige Gewerbefläche mit zentralen vegetationsarmen bis -freien Schotterflächen, die randlich über ruderales Staudensäume (im Umfeld der zahlreichen Ablagerungen) in laterale Gehölzbestände übergehen

Kriterium	Beschreibung
	<ul style="list-style-type: none"> - infolge der Nutzungsaufgabe steht mittlerweile ein differenziertes Lebensraummosaik zur Verfügung, das von einschlägigen Arten besiedelt werden kann, insbesondere auch von streng geschützten Kulturfolgern wie z.B. der Zaun- und Mauereidechse oder xerotopen Amphibienarten wie Kreuz- und Wechselkröte; die genannten Arten sind mittlerweile auf derartige Sekundärstandorte angewiesen; die Wechselkröte wurde im Gebiet in den 80er Jahren noch nachgewiesen - die Fläche weist in Bezug auf die genannte Reptilienarten das komplette Spektrum aller notwendigen Habitatrequisiten auf, d.s. umfangreiche Versteck- und ggfs. Überwinterungsstrukturen (Holzstapel, Erdhöhlen auf den Bauschuttablagerungen), grabfähige Eiablagsubstrate (z.B. in Form von Sandablagerungen) und umfangreiche Flächen zur Thermoregulation - ein Vorkommen der o.g. Amphibien wird dadurch eingeschränkt, dass auf der Fläche augenscheinlich keine Kleinstgewässer (auch keine ephemeren) vorhanden sind (etwaigen Gewässern innerhalb der angrenzenden Gehölzbestände würde die zur Metamorphose notwendige Besonnung fehlen) - die umfangreichen lateralen Gehölzbestände einschließlich einzelner Bäume mit höheren Stammstärken sind potenzieller Brutstandort für Gehölzbrüter unter den Vögeln - die Gilde der Gebäude- resp. Halbhöhlen- und Nischenbrüter findet insbesondere in dem offenstehenden, halb zerfallenden Holzgebäude Brutmöglichkeiten - die zahlreichen Spalten und Nischen an dem genannten Gebäude sind potenzielle Quartiere für synanthrope Fledermausarten (zumindest Sommer- oder Wechselquartiere), die Holzablagerungen, Palettenstapel und anderen Ablagerungen eignen sich möglicherweise ebenfalls; weitere Potenziale bieten die tiefrissigen Borken der älteren Robinien und Salweiden auf dem Gelände; in den alten Spechthöhlen an einer zerfallenden Salweide im Eingangsbereich fanden sich weder Hinweise auf eine Quartiernutzung noch eine aktuelle Brutraumnutzung durch höhlenbrütende Vögel (Inspektion mit Endoskop!) - die ehemalige Werkstatt ist bis auf eine Fensterbruchstelle nicht zugänglich; es gab an dieser Stelle keine Hinweise auf durchschlüpfende Fledermäuse (Kotanhäufungen, Fettspuren), das Innere des Gebäudes ist für eine Quartiernutzung offensichtlich auch zu hell <ul style="list-style-type: none"> • Artenschutzrechtliche Beurteilung: <ul style="list-style-type: none"> - <u>Avifauna</u>: der Gehölzbestand in den lateralen Bereichen der Planungsfläche bietet Gehölzbrütern umfangreiche Brutmöglichkeiten; eine kursorische Überprüfung des älteren Baumbestandes ergab, dass über die aktuell ungenutzten Spechthöhlen in der zerfallenden Salweide im Eingangsbereich hinaus offenbar keine weiteren Baumhöhlen auf der Planungsfläche vorhanden sind - aufgrund der Lage neben einem Wohngebiet sind hier in erster Linie störungstolerante Arten zu erwarten, dies sind i.d.R. die noch häufigeren und/oder ubiquitäreren Arten, die aufgrund ihres weiten Lebensraumspektrums in der Lage sind, vergleichsweise einfach andere Standorte zu besiedeln oder auf diese auszuweichen; damit ist im Regelfall die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang (das Schädigungsverbot nach Nr. 3 des § 44 Abs. 1 BNatSchG betreffend) weiterhin erfüllt bzw. der Erhaltungszustand der lokalen Population (das Störungsverbot unter Nr. 2 des § 44 Abs. 1 BNatSchG betreffend) weiterhin gewahrt - die Gebäude wurden kursorisch auf Nistspuren geprüft; auch wenn keine diesbezüglichen Hinweise gefunden wurden, lässt sich aufgrund der Vielzahl der Strukturen insbesondere im Bereich des frei zugänglichen Dachstuhles im offenen Holzgebäude eine Brutraumnutzung nicht ausschließen; ob hierbei in der Vorwarnstufe geführte Gebäudebrüter (z.B. Haus- und Feldsperling) betroffen sind, kann nicht mit Sicherheit beurteilt werden: im Fall der genannten Arten fehlt am Standort jedoch das spezifische Nahrungsangebot (Nahrungsabfälle des Siedlungsbereiches, Sämereien der dörflichen Agrarlandschaft)

Kriterium	Beschreibung
	<ul style="list-style-type: none"> - im Fall einer Gehölzrodung stellen die gesetzlichen Rodungsfristen n. § 39, Abs. 5, Nr. 2, BNatSchG eine hinreichende Vermeidungsmaßnahme in Bezug auf das Tötungsverbot n. § 44, Abs. 1 Nr. 1, BNatSchG (Entfernung von Gelegen oder Nestlingen) dar - da eine Brutraumnutzung im Bereich des Holzgebäudes nicht auszuschließen ist, sind diese Fristen auch beim Rückbau anzuwenden; alternativ muss im Vorfeld eine erneute Prüfung stattfinden - unter Anwendung der o. g. Maßnahmen sind Verstöße gegen § 44 BNatSchG in Bezug auf die Avifauna nicht einschlägig - <u>Fledermäuse</u>: in Bezug auf das Tötungsverbot gilt auch für eventuell im Gehölzbestand übertagende Fledermäuse, dass dieses durch Einhaltung der gesetzlichen Rodungsfristen vermieden werden kann, da die Tiere sich dann i.d.R. in ihren frostsicheren Winterquartieren befinden - das Vorhandensein von Wochenstuben oder Winterquartieren kann aufgrund der Gegebenheiten innerhalb des Planungsbereiches (fehlende abgedunkelte Gebäudestrukturen, keine größeren Baumhöhlen) ausgeschlossen werden, daher sind auch der Störungstatbestand und eine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten, die eine populationspezifische Relevanz hätten, auszuschließen - in Bezug auf eine mögliche Quartiernahme im oder am Holzgebäude gilt die oben getroffene Aussage, dass durch den Rückbau des Gebäudes im Winter, d.h. innerhalb der gesetzlichen Rodungsfristen eine Tötung von Individuen ausgeschlossen werden kann; die weiterhin bestehende ökologische Funktion der Ruhestätten kann auch nach dem Rückbau des Gebäudes im Siedlungszusammenhang weiterhin unterstellt werden - <u>Reptilien/Amphibien</u>: aufgrund der frühen Jahreszeit und der anhaltend kalten Witterung war eine qualifizierte Prüfung der Präsenz der Mauer- und/oder Zauneidechse im Zuge der kursorischen Kurzbeurteilung nicht möglich; eine Begehung der Fläche inkl. Inspektion von einigen der zahlreichen Versteckstrukturen erbrachte lediglich einen Nachweis der Erdkröte; die Habitatbedingungen am Standort sind für die Zaun- und Mauereidechse nahezu optimal und lassen ein Vorkommen zumindest einer der beiden Arten als möglich gelten - um die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sicher ausschließen zu können, erscheint daher im Vorfeld jeglicher Baumaßnahme oder Baufeldfreimachung eine qualifizierte Erfassung (im Sommerhalbjahr) notwendig - weitere planungsrelevante Arten sind aufgrund fehlender essenzieller Habitatstrukturen und spezifischer Nahrungs- bzw. Wirtspflanzen (z.B. Schmetterlinge) nicht zu erwarten • Auswirkungen im Sinne des Umweltschadengesetzes: <ul style="list-style-type: none"> - Lebensraumtypen n. Anh. 1 der FFH-Richtlinie sind nicht betroffen - da den Flächen innerhalb des Geltungsbereiches keine essenzielle Bedeutung als Lebensraum i. S. d. § 19, Abs. 3 Nr. 1 BNatSchG zugewiesen werden kann, entsprechende Arten hier nicht vorkommen oder im Falle der hier potenziell vorkommenden Arten(gruppen) eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes nicht prognostiziert werden kann, sind Schäden n. § 19 BNatSchG i.V. mit dem Umweltschadengesetz nicht zu erwarten; für die evtl. hier vorkommende Mauer- und/oder Zauneidechse sind jedoch ggfs. entsprechende Vermeidungsmaßnahmen, möglicherweise CEF-Maßnahmen, angezeigt - eine Freistellung von der Umwelthaftung ist bei Einhaltung der genannten Maßnahmen im Zuge des Bauleitplanverfahrens möglich

Kriterium	Beschreibung
	<ul style="list-style-type: none"> • Artenschutzrechtlich begründete Vermeidungsmaßnahmen: <ul style="list-style-type: none"> - zur Vermeidung der Tötung von nistenden Vögeln oder übertagenden Fledermäusen sind die gesetzlichen Rodungsfristen n. § 39 Abs. 5 BNatSchG zwingend einzuhalten - da eine Brutraumnutzung durch Gebäudebrüter ebenso wie eine Übertagung von Fledermäusen an dem zentralen Holzgebäude nicht ausgeschlossen werden kann, sind die Rodungsfristen auch beim Rückbau des Gebäudes anzuwenden; falls eine entsprechende Bauzeitenregelung nicht realisiert werden kann, sind die relevanten Strukturen (Ritzen und Spalten an den Außenwänden, Nischen und Unterstände, hinterlüftete Fassadenverkleidungen) im Vorfeld der Baumaßnahmen auf Besatz zu prüfen und das weitere Vorgehen ggfs. mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen - zum Ausschluss des Verbotstatbestandes n. § 44 Abs. 1 Nr. 1 ist im Vorfeld jeglicher Baumaßnahmen und/oder Baufeldfreimachung das Vorkommen der Mauer- und/oder der Zauneidechse auf der Planungsfläche erneut zu überprüfen - hierbei sollte gleichzeitig auch die Präsenz der Wechselkröte und der Kreuzkröte überprüft werden, auch wenn die Wahrscheinlichkeit wegen des offensichtlichen Fehlens von Laichgewässern im unmittelbaren Umfeld gering ist - im Falle des Vorkommens von einer oder mehreren der genannten Arten sind die notwendigen Maßnahmen in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde festzulegen
Geltendes Planungsrecht	
Flächennutzungsplan	<p>Darstellung: Landwirtschaftliche Fläche (Quelle: FNP des Regionalverbands Saarbrücken)</p> <p>Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB nicht erfüllt, Konsequenz: FNP wird gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.</p> 

Kriterium	Beschreibung
Bebauungsplan	<p>Lage innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet - An der Werbelner Straße“ aus dem Jahr 1958. Danach ist für die Fläche ein Gewerbegebiet festgesetzt.</p> <p>Die Planung ist demnach nicht realisierungsfähig.</p> 
Sonstiges	
Altlast	<ul style="list-style-type: none"> • VK_6723 • Kennzeichnungspflicht gem. § 9 Abs. 5 BauGB

Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte

Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Ein Allgemeines Wohngebiet ist ein Baugebiet, dessen Zweckbestimmung vorwiegend dem Wohnen dient. Im Unterschied zum Reinen Wohngebiet können jedoch auch ergänzende öffentliche und private Einrichtungen, die die Wohnruhe nicht wesentlich stören, zugelassen werden.

Ziel dieses Bebauungsplanes ist es, ein Gebiet zu entwickeln, welches vorwiegend dem Wohnen dient. Auch vereinzelt das Wohnen ergänzende und mit dem Wohnen verträgliche Nutzungen sind an diesem Standort denkbar (z. B. nicht störende

Dienstleister, nicht störende Gewerbebetriebe, freiberufliche Nutzung).

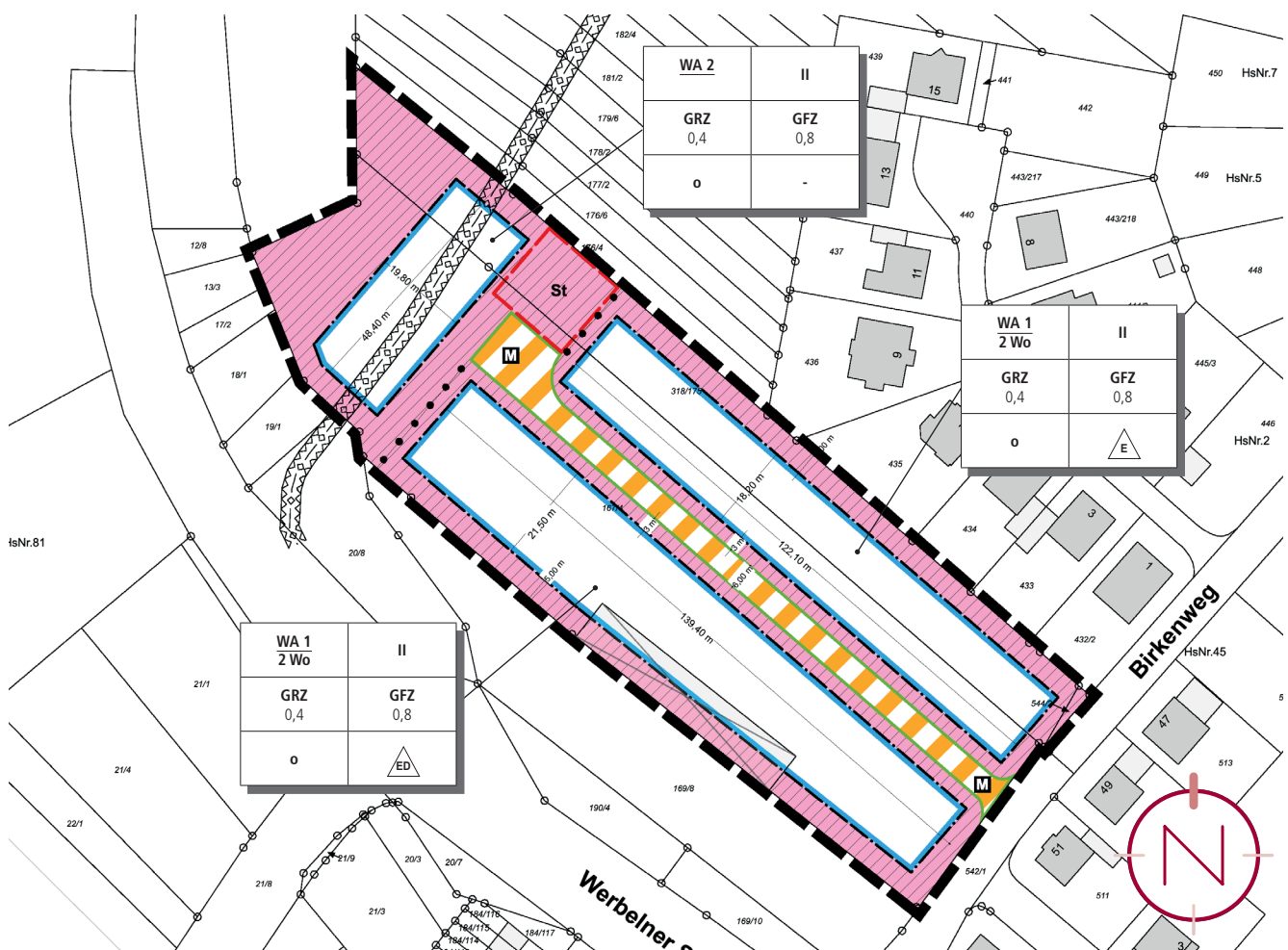
Die Umgebung dient ebenfalls überwiegend dem Wohnen und als Standort von Nutzungen, die die Wohnruhe nicht wesentlich stören. Dem Ziel der Intensivierung der Wohnnutzung wird Rechnung getragen.

Bauplanungsrechtlich ist durch die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes nicht von Beeinträchtigungen auf die angrenzenden Wohngebiete auszugehen. Somit sind durch den Ordnungsgeber die Sicherung gesunder Wohnverhältnisse gewahrt. Bei dem benachbarten Baugebiet handelt es sich ebenfalls um ein Allgemeines Wohngebiet.

Allerdings sind nicht alle Nutzungen des Katalogs des Allgemeinen Wohngebiets an diesem Standort realisierungsfähig.

Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen, da diese u. a. aufgrund ihrer möglichen Immissionsbelastung nachteilige Auswirkungen auf die Wohnnutzung sowie auf die Wohnruhe und -qualität haben können. Auch dem üblicherweise erhöhten Flächenbedarf und den baulichen Anforderungen dieser Nutzungen kann an diesem Standort nicht Rechnung getragen werden. Insbesondere Tankstellen haben üblicherweise ein erhöhtes Verkehrsaufkommen und sind auf eine gute Erreichbarkeit angewiesen. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind darüber hinaus aus gestalterischen Aspekten nicht integrierbar.

An anderer Stelle im Stadtgebiet sind ausreichend Flächen bzw. geeignetere Standor-



Ausschnitt der Planzeichnung des Bebauungsplanes, ohne Maßstab; Quelle: Kernplan

te für die ausgeschlossenen Nutzungen vorhanden.

Aufgrund der Altlastfläche besteht das Erfordernis einer zeitlichen Staffelung (eine abschließende Untersuchung der Altlastfläche kann erst mit Rückbau der Gebäude erfolgen). Bereits durchgeführte orientierende Altlastenuntersuchungen sind jedoch zu dem Ergebnis gekommen, dass nach dem erfolgreichen Abarbeiten der in dem Gutachten definierten Maßnahmen einer Umwidmung der Fläche als Wohnbaufläche nichts im Wege stehen sollte.

Um eine mögliche Gefährdung der menschlichen Gesundheit zu vermeiden, wird die Zulässigkeit der geplanten Vorhaben und Nutzungen an eine „aufschiebende Bedingung“ gem. § 9 Abs. 2 BauGB geknüpft. Die Zulässigkeit ist so lange eingeschränkt, bis gutachterlich der Verdacht abschließend ausgeräumt wird und durch eine Bodensanierungsmaßnahme eine Gefährdung empfindlicher Nutzungen ausgeschlossen ist. Sind gesunde Wohnverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung gewährleistet, sind alle Nutzungen zulässig.

Hierzu sind nach dem Rückbau der Gebäude Tiefbaumaßnahmen durch einen Sachverständigen gem. § 18 BBodSchG, Sachgebiete 2 – 5 der Verordnung über Sachverständige und Untersuchungsstellen für den Bodenschutz und die Altlastenbehandlung im Saarland (VSU) in der derzeit gültigen Fassung (s. www.resymesa.de) zu begleiten. Gemäß § 4 Abs. 4 BBodSchG ist die planungsrechtlich zulässige Nutzung durch den v. g. Sachverständigen nachzuweisen. Ein entsprechendes abschließendes Gutachten ist dem Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz (LUA) vorzulegen. Das LUA erteilt dann die Freigabe.

Maß der baulichen Nutzung

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO ist eine Verhältniszahl, die angibt, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Demnach erfasst die Grundflächenzahl den Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Folglich wird hiermit zugleich ein Mindestmaß an Freiflächen auf dem Baugrundstück ge-

währleistet (sparsamer Umgang mit Grund und Boden).

Die Festsetzung einer GRZ von 0,4 entspricht gemäß § 17 BauNVO der Bemessungsobergrenze für die bauliche Nutzung in Allgemeinen Wohngebieten und wird in Anlehnung an den Bestand der östlich und südlich angrenzenden Wohnbebauung (vgl. Bebauungsplan X/14 3. Änderung „Bollenberg“) festgesetzt, wodurch eine optimale Auslastung des Grundstücks bei geringer Verdichtung geschaffen wird. Die entstehende Grundstücksbebauung lässt auf dem Grundstück somit ausreichend Freiflächen für eine Durchgrünung. Weiterhin wird ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden sichergestellt.

Die Grundflächenzahl darf gemäß BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, überschritten werden.

Mit der differenzierten Regelung der GRZ wird sichergestellt, dass lediglich untergeordnete Nebenanlagen wie Stellplätze zu einem höheren Maß der baulichen Nutzung führen werden. Unvertretbaren Versiegelungen durch Hauptgebäude wird damit begegnet, die anteilmäßige Flächenbegrenzung wird gewahrt.

Geschossflächenzahl (GRZ)

Die Geschossflächenzahl nach § 20 Abs. 2 BauNVO ist eine Verhältniszahl, die angibt, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 zulässig sind.

Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl von 0,8 liegt unterhalb der Bemessungsobergrenze für die bauliche Nutzung in Allgemeinen Wohngebieten (vgl. § 17 BauNVO) und wird in Anlehnung an die östlich und südlich angrenzende Wohnbebauung festgesetzt.

Zahl der Vollgeschosse

Zur eindeutigen Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung ist eine dreidimensionale Maßfestsetzung notwendig. Gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO gelten als Vollgeschosse die Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

Mit der Beschränkung der Zahl der Vollgeschosse wird das Ziel verfolgt, die Errichtung überdimensionierter Baukörper im Vergleich zu den umliegenden Gebäuden zu unterbinden.

Die Zahl der Vollgeschosse orientiert sich an der angrenzenden Wohnbebauung der Straße „Kornfeld“ und „Am Bollenberg“ (vgl. Bebauungsplan X/14 3. Änderung „Bollenberg“). Die Festsetzung ermöglicht die Wahrung des städtebaulichen Charakters der Umgebung und somit ein harmonisches Einfügen der neuen Wohngebäude in den Bestand. Einer gegenüber dem Bestand unverhältnismäßigen überdimensionierten Höhenentwicklung wird vorgebeugt.

Bauweise

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Die Bauweise legt fest, in welcher Art und Weise die Gebäude auf den Grundstücken in Bezug auf die seitlichen Grundstücksgrenzen angeordnet werden.

Abgeleitet aus der Umgebungsbebauung ist eine offene Bauweise vorgesehen. Die Festsetzung der offenen Bauweise mit Einzelhäusern bzw. einem Mehrfamilienhaus ermöglicht eine aufgelockerte Bebauung, die im Wesentlichen der Baustruktur der östlich und südlich angrenzenden, überwiegend durch Wohnnutzung geprägten Bereiche entspricht. Damit wird eine Anpassung des Plangebiets an das typische Ortsgefüge sowie eine größtmögliche Flexibilität bei der Bebauung gewährleistet.

Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 sind westlich der neuen Erschließungsstraße Einzel- und Doppelhäuser zulässig, während östlich der neuen Erschließungsstraße ausschließlich Einzelhäuser zulässig sind. Für den Bereich des WA 2 ist keine Bauform festgesetzt.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen werden die bebaubaren Bereiche des Grundstücks definiert und damit die Verteilung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück geregelt. Die Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3

BauNVO umschreibt die überbaubare Fläche, wobei die Baugrenze durch die Gebäude nicht überschritten werden darf.

Die Abmessungen der durch die Baugrenzen beschriebenen Baufenster wurden so gewählt, dass dem Bauherr für die spätere Realisierung ausreichend Spielraum verbleibt, gleichzeitig aber eine umweltgerechte, sparsame und wirtschaftliche Grundstücksausnutzung erreicht wird.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck des in dem Baugebiet gelegenen Grundstücks oder des Baugebietes selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen. Damit ist eine zweckmäßige Bebauung des Grundstücks mit den erforderlichen Nebenanlagen und Einrichtungen sichergestellt, ohne gesondert Baufenster ausweisen zu müssen.

Flächen für Garagen und Stellplätze

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Die Festsetzung der Flächen für Garagen und Stellplätze dient primär der Ordnung des ruhenden Verkehrs durch ein ausreichendes Stellplatzangebot. Die für die geplante Nutzung erforderlichen Stellplätze werden ausschließlich auf den privaten Grundstücken sowie in den entsprechend gekennzeichneten Bereichen bereitgestellt. Hierdurch werden Beeinträchtigungen der bereits bestehenden Bebauung in der Nachbarschaft des Plangebietes (Parksuchverkehr etc.) vermieden.

Je Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze auf dem Privatgrundstück zu errichten.

Die Vorgaben zur Anordnung der Garagen und Stellplätze sind aus dem angrenzenden Bebauungsplan übernommen (vgl. Bebauungsplan X/14 3. Änderung „Bollenberg“).

Flächen für Nebenanlagen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Innerhalb des Plangebietes ist pro Grundstück ein Gartenhaus bis 20 m² Grundfläche und 60 m³ umbauter Raum auch außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen zulässig.

Die Festsetzung bzgl. der Zulässigkeit von Nebenanlagen ist aus dem angrenzenden

Bebauungsplan übernommen (vgl. Bebauungsplan X/14 3. Änderung „Bollenberg“).

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Mit der Festsetzung der höchstzulässigen Zahl von Wohnungen je Wohngebäude strebt die Mittelstadt Völklingen eine Steuerung der Bevölkerungsentwicklung im Plangebiet an. Dies gilt im Hinblick auf das Entstehen eines zumutbaren Verkehrsaufkommens.

Insgesamt soll mit der Festsetzung dem angestrebten Charakter einer aufgelockerten Bebauung auch im Hinblick auf die Wohn-dichte entsprochen werden.

Demnach sind im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 je Wohngebäude maximal 2 Wohnungen zulässig.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier: Mischverkehrsfläche

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Zur Sicherstellung der Anbindung des Plangebietes an die Straße „Birkenweg“ wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; hier: Mischverkehrsfläche festgesetzt.

Unterirdische Versorgungsleitungen; hier: Gashochdruckleitung

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Die innerhalb des Plangebietes liegende Gashochdruckleitung der Creos Deutschland GmbH wird als unterirdische Versorgungsleitung festgesetzt und damit im Bestand gesichert.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Zum Schutz potenziell vorkommender planungsrelevanter Arten (u. a. Fledermäuse, Zauneidechse) innerhalb des Plangebietes werden vorsorglich entsprechende, arten-

schutzrechtlich begründete Maßnahmen festgesetzt.

Schutzflächen, die von der Bebauung freizuhalten sind; hier: Schutzfläche Versorgungsleitung

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB

Zum Schutz der innerhalb des Plangebietes liegenden Versorgungsleitung wird ein entsprechend gekennzeichnete Schutzstreifen festgesetzt.

Im Bereich des Schutzstreifens der Gashochdruckleitung sind Baumaßnahmen grundsätzlich nicht zulässig. Zum Schutz der Leitung werden zudem entsprechende Schutzvorgaben festgesetzt.

Die Creos Deutschland GmbH ist bereit, ihre aktuell außer Betrieb befindliche Gashochdruckleitung aus dem zur Bebauung geplanten Bereich umzulegen, um eine Bebauung der Flurstücke 167/4 und 318/175 entsprechend der aktuellen Planung zu ermöglichen. Voraussetzung hierfür ist, dass die Enden der im Erdreich verbleibenden Stränge gasdicht verschlossen werden und über eine neue Trasse mittels eines oder mehrerer Überbrückungskabel elektrisch leitend miteinander verbunden werden. Die neu entstehende Trasse ist hierbei als Gashochdruckleitungstrasse dinglich zu sichern. Die hierzu erforderlichen Schritte werden zwischen der Creos Deutschland GmbH und dem Vorhabenträger abgestimmt. Nach Umverlegung der Leitung ist eine Bebauung möglich.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Aufgrund der Lage des Plangebietes in direkter Nachbarschaft zu der bereits bestehenden Wohnbebauung und des Übergangs zur freien Landschaft im Norden ist die hochwertige und qualitätsvolle Ausgestaltung der Freiräume von besonderer Bedeutung.

Mit den getroffenen grünordnerischen Festsetzungen wird die Entwicklung ökologisch hochwertiger Pflanzungen mit Mehrwert für das Landschafts- und Stadtbild geschaffen.

Die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen dienen der Eingrünung zur Steigerung der Aufenthaltsqualität und tragen dazu bei, dass eine strukturreiche und optisch ansprechende Durch- und Eingrünung des Wohngebietes geschaffen wird.

Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Die Festsetzung zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dient dem Erhalt der naturraumtypischen und gebietsprägenden Gehölze im Plangebiet.

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

Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit §§ 49–54 Landeswassergesetz)

Die festgesetzten Maßnahmen der Abwasserbeseitigung dienen der ordnungsgemäßen Entwässerung aller Flächen innerhalb des Plangebietes.

Das Plangebiet ist im modifizierten Trennsystem zu entwässern. Das Schmutzwasser ist durch Anschluss an die vorhandene öffentliche Kanalisation zu entsorgen. Im Plangebiet werden Mulden und Rigolen für die Versickerung, Ableitung und Rückhaltung von Niederschlagswasser angelegt. Durch einen Überlauf wird das Niederschlagswasser gedrosselt in das vorhandene Kanalsystem eingeleitet. Einer Versickerung der Niederschlagswasser kann von Seiten des Landesamtes für Umwelt- und Arbeitsschutz nur zugestimmt werden, wenn keine Bodenverunreinigungen mehr vorhanden sind (vgl. Kennzeichnung zur Altlast gem. § 9 Abs. 5 BauGB). In diesem Fall muss die Versickerung entweder flächenhaft über die natürliche oder über eine mindestens 30 cm mächtige belebte Bodenzone erfolgen. Ausnahmsweise kann im Mischsystem entwässert werden, wenn bodengutachterlich der Nachweis erbracht wird, dass eine dezentrale Versickerung vor Ort nicht möglich ist.

Die konkretisierten Planungen / Detailplanungen müssen vor der Bauausführung

noch mit den Ver- und Entsorgungsträgern abgestimmt werden.

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

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

Um gestalterische Mindestanforderungen planungsrechtlich zu sichern und damit gestalterische Negativwirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild zu vermeiden, werden örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die getroffenen Einschränkungen bei der Fassadengestaltung und Dacheindeckung sollen Auswüchse (z. B. glänzende / reflektierende Materialien) verhindern. Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf den Dächern ermöglicht die Energiegewinnung aus solarer Strahlungsenergie im Sinne der Nachhaltigkeit.

Das Vorhaben fügt sich mit den getroffenen Festsetzungen harmonisch in die Umgebung ein.

Kennzeichnung (§ 9 Abs. 5 BauGB)

Innerhalb des Plangebietes liegt die Altlastfläche VK_6723. Diese ist kennzeichnungspflichtig. Im Übrigen wurden weitere Hinweise hierzu aufgenommen.

Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III des Wasserschutzgebiets „Werbelner Bachtal“.

Die entsprechenden Vorgaben der Wasserschutzgebietsverordnung sowie die Beschränkungen des DVGW - Arbeitsblattes W 101 sind zu beachten.

Im Rahmen der späteren Umsetzung von Maßnahmen ist deren Vereinbarkeit mit den Anforderungen bzw. den Vorschriften der Wasserschutzgebietsverordnung zu überprüfen. Erst nach Vorlage der konkreten Anträge unter Berücksichtigung der rechtlichen Vorgaben können die ggf. erforderli-

chen Auflagen festgesetzt und eine eventuell benötigte Ausnahmegenehmigung erteilt werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass, sofern im Rahmen der späteren Bebauung Erdwärmepumpenanlagen in Verbindung mit Erdwärmesonden installiert werden sollten, eine Genehmigung seitens des Landesamtes für Umwelt- und Arbeitsschutz (LUA) nicht in Aussicht gestellt wird.

Auswirkungen des Bebauungsplanes, Abwägung

Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

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

Die Durchführung der Abwägung impliziert eine mehrstufige Vorgehensweise, die aus folgenden vier Arbeitsschritten besteht:

- Sammlung des Abwägungsmaterials (siehe „Auswirkungen der Planung“)
- Gewichtung der Belange (siehe „Gewichtung des Abwägungsmaterials“)
- Ausgleich der betroffenen Belange (siehe „Fazit“)
- Abwägungsergebnis (siehe „Fazit“)

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

Hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung bzw. der natürlichen Lebensgrundlagen (im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB) sind insbesondere folgende möglichen Auswirkungen beachtet und in den Bebauungsplan eingestellt:

Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung

Dieser Planungsgrundsatz präzisiert die wesentlichen Grundbereiche menschlichen Daseins. Er enthält die aus den allgemeinen Planungsgrundsätzen entwickelte Forderung für Bauleitpläne, dass die Bevölkerung bei der Wahrung der Grundbedürfnisse gesunde und sichere Wohn- und Arbeitsbedingungen vorfindet.

Das bedeutet, dass Wohn- und Arbeitsstätten so entwickelt werden sollen, dass Beeinträchtigungen vom Plangebiet auf die Umgebung und von der Umgebung auf das Plangebiet vermieden werden. Dies kann erreicht werden, indem unvereinbare Nutzungen voneinander getrennt werden.

Die Festsetzungen wurden so gewählt, dass sich das Wohngebiet hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksflächen in die Umgebung einfügen. Die Festsetzungen orientieren sich dabei größtenteils an der angrenzenden Bebauung der Straßen „Kornweg“ und „Am Bollenberg“. Hierdurch wird Konfliktfreiheit gewährleistet. Eine gewerbliche Wiedernutzung des Grundstückes hätte Konfliktpotenzial. Zusätzlich schließen die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen innerhalb des Plangebietes jede Form der Nutzung aus, die innergebietlich oder im direkten Umfeld zu Störungen und damit zu Beeinträchtigungen der Wohnnutzung führen können.

Ein wichtiges Kriterium gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist die Berücksichtigung ausreichender Abstände gem. Landesbauordnung. Die erforderlichen Abstandsflächen werden alle eingehalten, so dass eine ausreichende Belichtung und Belüftung gewährleistet werden kann.

Aufgrund der Altlastfläche besteht das Erfordernis einer zeitlichen Staffelung (eine Untersuchung der Altlastfläche kann zweckmäßig erst mit Rückbau der Gebäude erfolgen). Bereits durchgeführte orientierende Altlastenuntersuchungen sind jedoch zu dem Ergebnis gekommen, dass nach dem erfolgreichen Abarbeiten der in dem Gutachten definierten Maßnahmen einer Umwidmung der Fläche als Wohnbaufläche nichts im Wege stehen sollte.

Um eine mögliche Gefährdung der menschlichen Gesundheit zu vermeiden, wird die Zulässigkeit der geplanten Vorhaben und Nutzungen daher an eine „aufschiebende Bedingung“ gem. § 9 Abs. 2 BauGB geknüpft. Die Zulässigkeit ist so lange eingeschränkt, bis gutachterlich der Verdacht ausgeräumt wird oder durch eine Bodensanierungsmaßnahme eine Gefährdung empfindlicher Nutzungen ausgeschlossen ist. Sind gesunde Wohnverhältnisse und die Si-

cherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung gewährleistet, sind alle Nutzungen zulässig.

Der Bebauungsplan kommt somit der Forderung, dass die Bevölkerung bei der Wahrung der Grundbedürfnisse gesunde und sichere Wohn- und Arbeitsbedingungen vorfindet, in vollem Umfang nach.

Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll auch die Wohnfunktion in der Mittelstadt Völklingen gestärkt werden. Mit zu den wichtigsten städtebaulichen Aufgaben der Stadt gehört die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnbaugrundstücken bzw. einem entsprechenden Angebot von Wohnungen auf dem Immobilienmarkt.

Der vorliegende Bebauungsplan kommt dieser Forderung nach. Durch die Planung wird eine brachliegende, derzeit untergenutzte Fläche für eine Neuentwicklung bereitgestellt.

Die bestehende Wohnbebauung im nordwestlichen Siedlungsbereich von Ludweiler wird somit arrondiert.

Es werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden (Einzel-/Doppelhäuser und ein Mehrfamilienhaus) geschaffen. Die Errichtung von Einzel-/Doppelhäusern und einem Mehrfamilienhaus entspricht darüber hinaus dem Charakter des Stadtteils sowie der bestehenden Nachfrage, der damit Rechnung getragen wird.

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

Die Planung hat aufgrund ihres geringen Umfangs keine räumliche Fernwirkung.

Bei der Fläche handelt es sich um eine brachliegende, bereits von Baumbestand eingegrünte, ehemals gewerblich genutzte Fläche am nordwestlichen Siedlungsrand von Ludweiler. Mit der geplanten Bebauung wird der Siedlungskörper sinnvoll arrondiert. Ein darüber hinausgehender Eingriff in die freie Landschaft findet nicht statt.

Die angrenzende Bebauung ist überwiegend durch freistehende Einzelhäuser geprägt.

Das Stadt- und Landschaftsbild wird durch die Planung nicht negativ beeinflusst, da die Dimensionierung der Gebäude eine maßvolle Entwicklung ermöglicht.

Die Höhenentwicklung der vorgesehenen Baustrukturen wird durch die Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen im Bereich des WA 1 und des WA 2 auf eine Maximale begrenzt. Somit wird gewährleistet, dass sich die Neubauten in die Umgebung einfügen. Damit knüpft das Plangebiet an die in der Nachbarschaft vorherrschende Bebauung an und gewährleistet so einen harmonischen Übergang zwischen Bestandsbebauung und Neubau.

Die Eingrünung des Plangebietes trägt darüber hinaus dazu bei, einen harmonischen Übergang zur angrenzenden Landschaft zu schaffen und keine negativen Auswirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild entstehen zu lassen.

Auswirkungen auf umweltschützende Belange

Der Geltungsbereich ist aufgrund der bestehenden Nutzungen in der unmittelbaren Umgebung (u.a. Wohn- und Gartennutzung) und der daraus resultierenden Stördisposition aufgrund der Anliegeraktivitäten entsprechend vorbelastet.

Zur Vermeidung der Tötung von nistenden Vögeln oder übertagenden Fledermäusen sind die gesetzlichen Rodungsfristen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG zwingend einzuhalten. Dies gilt auch für den Rückbau des zentralen Holzgebäudes.

Falls eine entsprechende Bauzeitenregelung nicht realisiert werden kann, sind die relevanten Strukturen (Ritzen und Spalten an den Außenwänden, Nischen und Unterstände, hinterlüftete Fassadenverkleidungen) im Vorfeld der Baumaßnahmen auf Besatz zu prüfen und das weitere Vorgehen ggfs. mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.

Zum Ausschluss des Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 ist im Vorfeld jeglicher Baumaßnahmen und/oder Baufeldfreimachung das Vorkommen der Mauer- und/oder der Zauneidechse auf der Planungsfläche erneut zu überprüfen. Im Rahmen dessen sollte gleichzeitig auch die Präsenz der Wechselkröte und der Kreuzkröte überprüft werden. Im Falle des Vorkommens von einer

oder mehreren der genannten Arten sind die notwendigen Maßnahmen in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde festzulegen.

Im Übrigen gelten gem. § 13a BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Ein Ausgleich ist somit nicht erforderlich.

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

Durch die geplante Realisierung der Wohngebäude (Einzel-/Doppelhäuser sowie ein Mehrfamilienhaus) wird es zu einem Anstieg des Verkehrsaufkommens kommen, das sich jedoch primär auf den Anwohnerverkehr beschränken wird. Die Straße „Birkenweg“, welche direkt in die Werbelner Straße führt, ist für die festgesetzte zulässige Nutzung sowie die Zahl der Wohneinheiten ausreichend dimensioniert, sodass der zusätzlich entstehende Verkehr aufgenommen werden kann.

Der durch die Anwohner hervorgerufene ruhende Verkehr wird über den erforderlichen Stellplatznachweis vollständig auf den Grundstücken geordnet. Nachteilige Auswirkungen können somit ausgeschlossen werden.

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden ausreichend berücksichtigt. Die notwendige Ver- und Entsorgungsinfrastruktur und damit Anschlusspunkte sind in der Straße „Birkenweg“ sowie im Bereich der „Werbelner Straße“ grundsätzlich vorhanden. Unter Beachtung der Kapazitäten und getroffenen Festsetzungen ist die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ordnungsgemäß sichergestellt.

Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes

Im Zuge der Realisierung der vorgesehenen Planung kommt es zwar zu neuen Versiegelungen; aufgrund des überschaubaren Flächenumfangs können negative Auswirkungen auf die Belange des Klimas jedoch insgesamt ausgeschlossen werden.

Zudem ist die Nutzung von Solarenergie auf den Dachflächen der geplanten Gebäude zulässig. Hiermit wird ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet.

Auswirkungen auf die Belange der Landwirtschaft

Auf die Belange der Landwirtschaft sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten. Das Grundstück befindet sich in Privateigentum und steht ohnehin für eine landwirtschaftliche Nutzung nicht zur Verfügung.

Auswirkungen der Planung auf die privaten Belange

Durch die Planung ergeben sich für die Grundstückseigentümer keine negativen Folgen.

Wie die vorangegangenen Ausführungen belegen, werden die Nutzbarkeit und der Wert des Grundstücks, auch der Grundstücke im Umfeld, nicht in einer Art und Weise eingeschränkt, die dem Einzelnen unzumutbar ist. Vielmehr wird Planungsrecht zugestanden, wodurch die Fläche baulich, nicht nur für Gewerbe, nutzbar wird.

Es sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die angrenzende Nachbarschaft zu erwarten. Zum einen wird der festgesetzten Nutzungsart der Umgebung entsprochen. Zum anderen wurden entsprechende Festsetzungen getroffen, um das harmonische Einfügen in den Bestand zu sichern.

Auswirkungen auf alle sonstigen Belange

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

Gewichtung des Abwägungsmaterials

Gemäß dem im Baugesetzbuch verankerten Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 7 BauGB) wurden die bei der Abwägung zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewägt und entsprechend ihrer Bedeutung in den vorliegenden Bebauungsplan eingestellt.

Argumente für die Verabschiedung des Bebauungsplanes

- Schaffung von neuem Wohnraum durch Entwicklung einer brachliegenden Flä-

che; sinnvolle Arrondierung des Siedlungsgefüges von Ludweiler

- Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes (Gewerbebrache)
- gewerbliche Nachnutzung mit Konfliktpotenzial wird vermieden
- Mit der Erweiterung des Angebots an Wohnen wird die Mittelstadt Völklingen der bestehenden Nachfrage gerecht
- Aufgrund der schnellen Verfügbarkeit der Bauplätze besonders geeignet für Wohnbebauung
- Harmonisches Einfügen der Neubauten in ihre Umgebung; Störungen und Beeinträchtigungen der Planung auf die Umgebungsnutzung können ausgeschlossen werden, ebenso verhält es sich umgekehrt
- Keine negativen Auswirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild
- bei Einhaltung der genannten Maßnahmen keine entgegenstehenden naturschutzrechtlichen und landesplanerischen Vorhaben sowie keine umweltschützenden Belange betroffen
- Keine erheblich negativen Auswirkungen auf den Verkehr
- Keine negativen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung
- Keine Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes
- Keine negativen Auswirkungen auf die Landwirtschaft
- Keine Beeinträchtigung privater Belange

Argumente gegen die Verabschiedung des Bebauungsplanes

Es sind keine Argumente bekannt, die gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes sprechen.

Fazit

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden die zu beachtenden Belange in ihrer Gesamtheit untereinander und gegeneinander abgewägt. Aufgrund der genannten Argumente, die für die Planung sprechen, kommt die Mittelstadt Völklingen zu dem Ergebnis, dass der Umsetzung der Planung nichts entgegensteht.

MITTELSTADT VÖLKLINGEN, STADTTEIL LUDWEILER

Bebauungsplan X/17 „Wohnbebauung ehemaliges Betriebsgelände Fa. Mann“

- **Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB**
- **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB**
- **Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB**

Beschlussvorlage zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB und zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden fand vom 25.07.2019 bis 26.08.2019 statt. Im Anschreiben vom 17.07.2019 wurde darauf hingewiesen, dass bei Nichtäußerung davon ausgegangen wird, dass keine Bedenken und Anregungen vorliegen.

Parallel fand die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB statt.

Zur vorliegenden Planung haben sich Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange geäußert. Bürgerinnen und Bürger haben sich zur vorliegenden Planung ebenfalls geäußert.

Die geäußerten Anregungen werden, wie folgt beschrieben, in die Planung eingestellt.

Stand: 11.12.2020

1 LANDESAMT FÜR UMWELT- UND ARBEITSSCHUTZ

Don-Bosco-Straße 1
66119 Saarbrücken

Schreiben vom 23.07.2019

„mit Ihrem Schreiben vom 17.07.2019 baten Sie uns zum o. g. Vorhaben um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 26.08.2019.

Da sich bereits heute absehen lässt, dass wir diese Frist aufgrund eines erhöhten Prüfaufwandes in Sachen Grundwasserschutz nicht einhalten können, bitten wir um eine Fristverlängerung bis zum 11.09.2019.“

Schreiben vom 10.09.2019

AZ: 01/1311/1425/Rc

„durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohnbebauung ehemaliges Betriebsgelände Fa. Mann“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Wohnbebauung auf der brachliegenden Fläche eines ehemaligen Gewerbebetriebes geschaffen werden.

Zu dem o. g. Vorhaben der Mittelstadt Völklingen nehmen wir aus der fachtechnischen Sicht unseres Hauses wie folgt Stellung und bitten, die aufgeführten Hinweise und Anmerkungen zu berücksichtigen:

Altlasten

Das vom Bebauungsplan betroffene ehemalige Betriebsgelände der Firma Mann wird im Kataster für Altlasten und altlastverdächtige Flächen als Altlast geführt. In den 90er Jahren wurden nach Aktenlage schwerwiegende Mängel im Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sowie der Betrieb einer illegalen Deponie (illegale Geländeaufschüttungen mit unbekanntem Massen bis zu einer Höhe von 5 Metern) auf dem Gelände der Firma Mann festgestellt. In Ermangelung eines Abscheiders konnten Waschwässer flächig in den Boden eindringen.

Auf Seite 5 der Begründung zum Bebauungsplan wird eine Orientierende Bodenuntersuchung des Erdbaulaboratoriums Saar aus dem Jahr 2008 als Grundlage zur Altlastengefährdungsabschätzung herangezogen. Die daraus abgeleitete Feststellung, dass kein zwingender Sanierungsbedarf besteht, ist aus bodenschutzrechtlicher Sicht nicht korrekt.

Begründung:

Die Orientierende Bodenuntersuchung wurde im Jahr 2008 unter der Grundannahme gefertigt, dass die industriell-gewerbliche Nutzung des

Stellungnahme der Mittelstadt

Der Bitte um Fristverlängerung wurde seitens der Mittelstadt Völklingen entsprochen.

Altlasten

Das Plangebiet wird im Kataster für Altlasten und altlastverdächtige Flächen als Altlast geführt.

Eine entsprechende Kennzeichnung wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Feststellung, dass kein zwingender Sanierungsbedarf für das Plangebiet besteht, ist gemäß Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz aus bodenschutzrechtlicher Sicht nicht korrekt. Die Orientierende Bodenuntersuchung wurde im Jahr 2008 unter der Grundannahme gefertigt, dass die industriell-gewerbliche Nutzung

Geländes fortbesteht und die Gebäude erhalten bleiben. Die aktuell geplante Wohnungsnutzung stellt eine sensiblere Nutzung dar und erfordert – wie vom Sachverständigen angegeben – eine Neubewertung des Plangebietes unter Berücksichtigung der aktuellen Planungen.

Die Orientierende Bodenuntersuchung aus dem Jahr 2008 lässt außer Acht, dass der Planbereich in der Wasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes „Werbener Bachtal“ liegt und somit höhere Anforderungen bezüglich der Bewertung des Wirkungspfades Boden-Grundwasser zu beachten sind.

Der Sachverständige weist darauf hin, dass im Falle eines Gebäudeabbruches belastete Böden unter den Bodenplatten unter gutachterlicher Begleitung auszukoffern, freizumessen und fachgerecht zu entsorgen sind. Insofern ist die Schlussfolgerung in der Begründung zum Bebauungsplan falsch.

Wir empfehlen daher, die Zulässigkeit der geplanten Wohnbaunutzung im Hinblick auf das Schutzgut Mensch und das Schutzgut Grundwasser unter Berücksichtigung des Schutzbedarfs in Schutzzone III des Wasserschutzgebietes durch einen zugelassenen Sachverständigen sicherstellen zu lassen. Die illegale Ablagerung ist im Rahmen der Untersuchung gesondert zu betrachten und mit geeigneten Mitteln (Bagger-schürfen) zu untersuchen und auf der Basis eines deponiespezifischen Schadstoffspektrums zu bewerten.

Der Rückbau der Gebäude ist – wie in der Orientierenden Untersuchung empfohlen – gutachterlich zu begleiten, dabei vorgefundene schädliche Bodenveränderungen sind durch Auskoffern zu sanieren.

Eine Gefährdung von Schutzgütern ist durch die Stadt insoweit aufzuklären, dass eine abschließende Entscheidung über die geplante Nutzung getroffen werden kann.

Wir weisen darauf hin, dass gemäß § 1 Abs. 5 BauGB insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung gewahrt bleiben und die Belange des Bodens berücksichtigt werden müssen.

des Geländes fortbesteht und die Gebäude erhalten bleiben. Die aktuell geplante Wohnungsnutzung stellt eine sensiblere Nutzung dar und erfordert eine Neubewertung des Plangebietes unter Berücksichtigung der aktuellen Planungen.

Zudem lässt die Orientierende Bodenuntersuchung außer Acht, dass das Plangebiet in der Wasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes „Werbener Bachtal“ liegt und somit höhere Anforderungen bezüglich der Bewertung des Wirkungspfades Boden-Grundwasser zu beachten sind.

Im Falle eines Gebäudeabbruches sind belastete Böden unter den Bodenplatten unter gutachterlicher Begleitung auszukoffern, freizumessen und fachgerecht zu entsorgen.

Das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz empfiehlt daher, die Zulässigkeit der geplanten Wohnbaunutzung im Hinblick auf das Schutzgut Mensch und das Schutzgut Grundwasser unter Berücksichtigung des Schutzbedarfs in Schutzzone III des Wasserschutzgebietes durch einen zugelassenen Sachverständigen sicherstellen zu lassen.

Ein entsprechender Sachverständiger wurde zwischenzeitlich mit der Überprüfung der Fläche beauftragt. Die durchgeführten orientierenden Altlastenuntersuchungen sind hierbei zu folgendem Ergebnis gekommen:

„Gemäß der durchgeführten orientierenden Altlastenuntersuchungen sind folgende Schritte notwendig, um die Fläche für eine Wohnbaunutzung zu ertüchtigen:

- Beräumen der Fläche
 - Separation sämtlicher abgelagerter Stoffe (Holz, Baustoffe, Müll, PKW, Kühlgerät, Fässer, Kanister...)
 - Entsorgung gemäß den geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen
 - Freischneiden der Fläche: Entfernen des Bewuchses auf der Gesamtfläche
 - Freimessen der beräumten Fläche (Sichtung, Probenahmen, Analysen, Bewertung)
- Rückbau der baulichen Anlagen (Gebäude, Schuppen, Waschplatz, LKW-Wartungsrampe) und Versiegelungen
 - Entsorgung der Rückbaumassen gemäß den geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen
 - Freimessen der beräumten Flächen (Sichtung, Probenahmen, Analysen, Bewertung)

- Aushub und Freimessung Bereich Bereich HSCH7 (Entwässerung Waschplatz auf Nachbarparzelle)
- Aufarbeiten der ca. 5 m mächtigen Aufschüttung im Nordwesten
 - Separation des Bauschutts und eventueller Müllanteile
 - Haufwerksbildung Boden, Beprobung, Analyse Bewertung
 - Abfuhr des Bauschutts, ggf. ist dieser recycling-fähig
 - Bodenschutzrechtliche Beurteilung Boden
 - Wiedereinbau Boden bei bodenschutzrechtlicher Eignung unter Beachtung der bodenmechanischen Anforderungen
 - Entsorgung Boden bei nicht gegebener bodenschutzrechtlicher Eignung entsprechend der abfallrechtlichen Klassifizierung
- Falls Aufschüttungsmassen im Bereich der ehemaligen Betriebsfläche der Fa. Mann im Boden verbleiben, empfiehlt sich nach der Freimessung aus Vorsichtsgründen die Übererdung unversiegelter Bereiche, vor allem von Kinderspielflächen und gärtnerisch genutzten Flächen mit Z0-Material (gewachsenem Boden), wobei je nach geplanter Nutzung verschiedene Übererdungs-Mächtigkeiten festzulegen sind“

(Quelle: Orientierende Altlastenuntersuchungen Ehemalige Bauunternehmung Heinrich Mann; GCG Geotechnik Dr. Heer GmbH & Co. KG, Stand: 05.11.2020)

Nach dem erfolgreichen Abarbeiten der oben aufgeführten Schritte steht nach Einschätzung der Gutachter einer Umwidmung der Fläche als Wohnbaufläche nichts im Wege. Eine abschließende Prüfung der Fläche ist jedoch erst nach Rückbau des Bestandsgebäudes möglich.

Der Rückbau des Gebäudes kann aus Gründen der Planungssicherheit erst nach dem Satzungsbeschluss erfolgen.

Um das Bebauungsplanverfahren voranzutreiben soll daher auf das Instrument der „bedingten Zulässigkeit“ nach § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB zurückgegriffen werden.

Demnach ist die Baumaßnahme aus bauplanungsrechtlicher Sicht erst dann zulässig, wenn der Nachweis erbracht wurde, dass für die geplante Wohnnutzung keine Gesundheitsgefährdungen durch Bodenbelastungen vorliegen.

Hinweise für eine akute Gefährdung des Grundwassers ergeben sich nicht bzw. vorerst nicht (im Bereich der bebauten Flächen muss nach Gebäuderückbau noch nachuntersucht werden). Ein entsprechender Hinweis wird aufgenommen (Versickerung nur, wenn keine Bodenverunreinigungen mehr vorhanden sind).

Grund- und Trinkwasserschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich innerhalb der Schutzzone III des mit Verordnung vom 26.05.1986 festgesetzten Wasserschutzgebietes "Werbelner Bachtal" (C 26) zu Gunsten des Wasserzweckverbandes Warndt.

Die Festsetzung des Bebauungsplanes bedarf keiner Ausnahmegenehmigung gem. § 4 der Wasserschutzgebietsverordnung.

Durch die beabsichtigte Nutzung aber können Verbotsbestimmungen der geltenden Wasserschutzgebietsverordnung berührt werden und bedürfen somit einer Ausnahmegenehmigung gem. § 4 der Wasserschutzgebietsverordnung.

Im Rahmen der späteren Umsetzung von Maßnahmen ist deren Vereinbarkeit mit den Anforderungen bzw. den Vorschriften der Wasserschutzgebietsverordnung zu überprüfen.

Erst nach Vorlage der konkreten Anträge unter Berücksichtigung der rechtlichen Vorgaben können die ggf. erforderlichen Auflagen festgesetzt und eine eventuell benötigte Ausnahmegenehmigung erteilt werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass, sofern im Rahmen der späteren Bebauung Erdwärmepumpenanlagen in Verbindung mit Erdwärmesonden installiert werden sollten, eine Genehmigung seitens des Landesamtes für Umwelt- und Arbeitsschutz (LUA) nicht in Aussicht gestellt wird und bereits im Bebauungsplan ausgeschlossen werden sollte.

Im Plangebiet sollen Mulden und Rigolen für die Versickerung, Ableitung und Rückhaltung von Niederschlagswasser angelegt werden. Durch einen Überlauf soll das Niederschlagswasser dann gedrosselt in das vorhandene Kanalsystem eingeleitet werden. Einer Versickerung der Niederschlagswässer kann nur zugestimmt werden, wenn keine Bodenverunreinigungen, wie unter dem unten stehenden Punkt „Altlasten“ gefordert, mehr vorhanden sind. In diesem Fall muss die Versickerung entweder flächenhaft über die natürliche oder über eine mindestens 30 cm mächtige belebte Bodenzone erfolgen.

Des Weiteren sollte in die Begründung aufgenommen werden, dass für die Ausführung vorgesehener Sauberkeits-, Trag- oder Dränschichten, für die Verfüllung von Arbeitsräumen (Kanalgräben, Baugruben usw.), für den Unter- und Oberbau von Verkehrs- und Parkflächen sowie für Auffüllungen nur Material verwendet werden darf, das keine auslaugbaren wassergefährdenden Bestandteile enthält (geeignetes Naturmaterial) bzw. Material, das der Einbauklasse 0 der LAGA Mitteilung M20 (Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen Stand, September 2005) entspricht.

Grund- und Trinkwasser

Die Lage innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes „Werbelner Bachtal“ ist bereits nachrichtlich in dem Bebauungsplan enthalten.

Die Hinweise des Landesamtes für Umwelt- und Arbeitsschutz zu den Restriktionen im Wasserschutzgebiet werden in der nachrichtlichen Übernahme des Wasserschutzgebietes ergänzt.

Einer Versickerung der Niederschlagswasser kann von Seiten des Landesamtes für Umwelt- und Arbeitsschutz nur zugestimmt werden, wenn keine Bodenverunreinigungen mehr vorhanden sind. In diesem Fall muss die Versickerung entweder flächenhaft über die natürliche oder über eine mindestens 30 cm mächtige belebte Bodenzone erfolgen.

Die örtliche Bauvorschrift bzgl. der Abwasserbeseitigung im Plangebiet gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit §§ 49-54 Saarländisches Wassergesetz wird entsprechend ergänzt.

Der Hinweis des Landesamtes für Umwelt- und Arbeitsschutz wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

www.saarland.de/dokumente/thema_abfall/M20_Gesamt_SL_Sept_2005_Endfassung.pdf

Naturschutz

Schutzgebiet und Schutzobjekte gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind keine vorhanden. Nach § 30 BNatSchG besonders geschützte Biotope liegen ebenfalls nicht im Plangebiet.

Laut Gutachten ergab eine erste Begehung der Fläche keine Hinweise auf artenschutzrechtliche Verbotstatbestände. Da die Untersuchung jedoch früh im Jahr erfolgte sind artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht auszuschließen. Weitergehende Untersuchungen sind daher erforderlich.“

Naturschutz

Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wurden entsprechende Vermeidungsmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt.

Demnach sind die Rodungsfristen gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG beim Rückbau des Gebäudes anzuwenden. Falls eine entsprechende Bauzeitenregelung nicht realisiert werden kann, sind die relevanten Strukturen (Ritzen und Spalten an den Außenwänden, Nischen und Unterstände, hinterlüftete Fassadenverkleidungen) im Vorfeld der Baumaßnahmen auf Besatz zu prüfen und das weitere Vorgehen ggfs. mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.

Darüber hinaus ist Im Vorfeld jeglicher Baumaßnahmen und/oder Baufeldfreimachung das Vorkommen der Mauer- und/oder der Zauneidechse auf der Planungsfläche zu überprüfen. Hierbei sollte gleichzeitig auch die Präsenz der Wechselkröte und der Kreuzkröte überprüft werden. Im Falle des Vorkommens von einer oder mehreren der genannten Arten sind die notwendigen Maßnahmen in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde festzulegen.

Dies ist bereits als Festsetzung im Rechtsplan enthalten.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Mittelstadt Völklingen beschließt, wie dargelegt, die Festsetzung bzgl. der bedingten Zulässigkeit von Vorhaben im Bereich der Altlastverdachtsfläche gem. § 9 Abs. 2 BauGB wie folgt in den Bebauungsplan aufzunehmen:

„Im Bereich der Altlast sind die Vorhaben und Nutzungen gem. § 9 Abs. 2 BauGB erst nach Abschluss einer Bodensanierungsmaßnahme zulässig, wenn eine Gefährdung empfindlicher Nutzungen auszuschließen ist bzw. der Verdacht in den übrigen Teilbereichen gutachterlich durch einen nach § 18 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zugelassenen Sachverständigen ausgeräumt ist.

Gemäß der bereits durchgeführten orientierenden Altlastenuntersuchungen sind die in dem Gutachten definierten Schritte notwendig, um

die Fläche für eine Wohnbaunutzung zu ertüchtigen (s. hierzu auch Kennzeichnung der Altlast gem. § 9 Abs. 5 BauGB).

Nach dem Rückbau der Gebäude sind Tiefbaumaßnahmen durch einen Sachverständigen gem. § 18 BBodSchG, Sachgebiete 2 – 5 der Verordnung über Sachverständige und Untersuchungsstellen für den Bodenschutz und die Altlastenbehandlung im Saarland (VSU) in der derzeit gültigen Fassung (s. www.resymesa.de) zu begleiten. Gemäß § 4 Abs. 4 BBodSchG ist die planungsrechtlich zulässige Nutzung durch den v. g. Sachverständigen nachzuweisen. Ein entsprechendes abschließendes Gutachten ist dem Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz (LUA) vorzulegen. Das LUA erteilt dann die Freigabe.“

Ferner beschließt der Stadtrat der Mittelstadt Völklingen, wie dargelegt, die Altlastfläche als Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 BauGB wie folgt in den Bebauungsplan aufzunehmen:

- „Für das Baugrundstück liegt im Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Standorte des Saarlandes die Eintragung „VK_6723“ vor (s. ergänzend auch Festsetzung der bedingten Zulässigkeit empfindlicher Nutzungen § 9 Abs. 2 BauGB).“
- „Gemäß der durchgeführten orientierenden Altlastenuntersuchungen sind folgende Schritte notwendig, um die Fläche für eine Wohnbaunutzung zu ertüchtigen:
 - Beräumen der Fläche
 - Separation sämtlicher abgelagerter Stoffe (Holz, Baustoffe, Müll, PKW, Kühlgerät, Fässer, Kanister...)
 - Entsorgung gemäß den geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen
 - Freischneiden der Fläche: Entfernen des Bewuchses auf der Gesamtfläche
 - Freimessen der beräumten Fläche (Sichtung, Probenahmen, Analysen, Bewertung)
 - Rückbau der baulichen Anlagen (Gebäude, Schuppen, Waschplatz, LKW-Wartungsrampe) und Versiegelungen
 - Entsorgung der Rückbaumassen gemäß den geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen
 - Freimessen der beräumten Flächen (Sichtung, Probenahmen, Analysen, Bewertung)
 - Aushub und Freimessung Bereich Bereich HSCH7 (Entwässerung Waschplatz auf Nachbarparzelle)

	<ul style="list-style-type: none"> ○ Aufarbeiten der ca. 5 m mächtigen Aufschüttung im Nordwesten <ul style="list-style-type: none"> ▪ Separation des Bauschutts und eventueller Müllanteile ▪ Haufwerksbildung Boden, Beprobung, Analyse Bewertung ▪ Abfuhr des Bauschutts, ggf. ist dieser recycling-fähig ▪ Bodenschutzrechtliche Beurteilung Boden ▪ Wiedereinbau Boden bei bodenschutzrechtlicher Eignung unter Beachtung der bodenmechanischen Anforderungen ▪ Entsorgung Boden bei nicht gegebener bodenschutzrechtlicher Eignung entsprechend der abfallrechtlichen Klassifizierung ○ Falls Aufschüttungsmassen im Bereich der ehemaligen Betriebsfläche der Fa. Mann im Boden verbleiben, empfiehlt sich nach der Freimessung aus Vorsichtsgründen die Übererdung unversiegelter Bereiche, vor allem von Kinderspielflächen und gärtnerisch genutzten Flächen mit Z0-Material (gewachsenem Boden), wobei je nach geplanter Nutzung verschiedene Übererdungsmächtigkeiten festzulegen sind“ <p>(vgl. auch Orientierende Altlastenuntersuchungen Ehemalige Bauunternehmung Heinrich Mann; GCG Geotechnik Dr. Heer GmbH & Co. KG, Stand: 05.11.2020)</p> <ul style="list-style-type: none"> • „Nach dem erfolgreichen Abarbeiten der oben aufgeführten Schritte steht nach Einschätzung der Gutachter einer Umwidmung der Fläche als Wohnbaufläche nichts im Wege.“ • „Gemäß § 4 Abs. 4 BBodSchG ist die planungsrechtlich zulässige Nutzung durch einen Sachverständigen gem. § 18 BBodSchG nachzuweisen. Ein entsprechendes abschließendes Gutachten ist dem Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz (LUA) vorzulegen.“ • „Sofern bei Erdarbeiten, welche verpflichtend durch einen Sachverständigen gem. § 18 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) der mindestens für ein Sachgebiet von 2 bis 5 der Verordnung über Sachverständige und Untersuchungsstellen für den Bodenschutz und die Altlastenbehandlung im Saarland (VSU) in der derzeit gültigen Fassung (s. www.resy-mesa.de) zugelassen ist, zu begleiten sind, Bodenbewegungen oder Ähnlichem Bodenverunreinigungen über den bisherigen Kenntnisstand hinaus angetroffen werden, die nach Art, Beschaffenheit oder Menge gesundheits-, luft- oder wassergefährdend,
--	---

explosibel oder brennbar sind, müssen diese unverzüglich dem Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz, Saarbrücken, angezeigt werden.“

- “Für die Ausführung vorgesehener Sauberkeits-, Trag- oder Dränschichten, für die Verfüllung von Arbeitsräumen (Kanalgräben, Baugruben usw.), für den Unter- und Oberbau von Verkehrs- und Parkflächen sowie für Auffüllungen darf nur Material verwendet werden, das keine auslaugbaren wassergefährdenden Bestandteile enthält (geeignetes Naturmaterial) bzw. Material, das der Einbauklasse 0 der LAGA Mitteilung M20 (Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen Stand, September 2005) entspricht.“

Der Stadtrat der Mittelstadt Völklingen beschließt, wie dargelegt, die nachrichtliche Übernahme des Wasserschutzgebietes „Werbelner Bachtal“ gem. § 9 Abs. 6 BauGB wie folgt zu ergänzen:

- „Im Rahmen der späteren Umsetzung von Maßnahmen ist deren Vereinbarkeit mit den Anforderungen bzw. den Vorschriften der Wasserschutzgebietsverordnung zu überprüfen. Erst nach Vorlage der konkreten Anträge unter Berücksichtigung der rechtlichen Vorgaben können die ggf. erforderlichen Auflagen festgesetzt und eine eventuell benötigte Ausnahmegenehmigung erteilt werden.“
- „Es wird darauf hingewiesen, dass, sofern im Rahmen der späteren Bebauung Erdwärmepumpenanlagen in Verbindung mit Erdwärmesonden installiert werden sollten, eine Genehmigung seitens des Landesamtes für Umwelt- und Arbeitsschutz (LUA) nicht in Aussicht gestellt wird.“

Ferner beschließt der Stadtrat der Mittelstadt Völklingen, wie dargelegt, die örtliche Bauvorschrift bzgl. der Abwasserbeseitigung gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit §§ 49-54 Saarländisches Wassergesetz wie folgt zu ergänzen:

„Einer Versickerung der Niederschlagswasser kann von Seiten des Landesamtes für Umwelt- und Arbeitsschutz nur zugestimmt werden, wenn keine Bodenverunreinigungen mehr vorhanden sind (vgl. Kennzeichnung zur Altlast gem. § 9 Abs. 5 BauGB). In diesem Fall muss die Versickerung entweder flächenhaft über die natürliche oder über eine mindestens 30 cm mächtige belebte Bodenzone erfolgen.“

2 MINISTERIUM FÜR INNERES, BAUEN UND SPORT
OBERSTE LANDESBAUBEHÖRDE OBB 1
REFERAT OBB 11, LANDESPLANUNG, BAULEITPLANUNG

Halbergstraße 50
66121 Saarbrücken

Schreiben vom 06.11.2019

„mit vorliegender Planung beabsichtigt die Mittelstadt Völklingen, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung eines allgemeinen Wohngebietes mit 14 Einfamilienhäusern sowie 1 Mehrfamilienhaus zu schaffen.

Nach den Bestimmungen des § 1 Abs. 4 BauGB sind die kommunalen Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese sind für das Saarland im Landesentwicklungsplan, Teilabschnitte "Umwelt" und "Siedlung" festgehalten.

Während der LEP "Umwelt" hier ein Vorranggebiet für Grundwasserschutz (VW) festlegt, sind die Ziele und Grundsätze des LEP "Siedlung" hinsichtlich der Wohnsiedlungstätigkeit zu beachten bzw. zu berücksichtigen.

Dem Stadtteil Ludweiler-Warndt als Teil des Nahbereichs des Mittelzentrums Völklingen, stehen pro 1.000 Einwohner und Jahr 1,5 Wohnungen zur Verfügung. Bei einer Einwohnerzahl von ca. 5.836 beläuft sich diese Zahl für die nächsten 15 Jahre auf 131 Wohnungen. Hiervon sind die Baurechte in Bebauungsplänen nach § 30, § 33 sowie in Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB in Abzug zu bringen.

Nach den Angaben in der Begründung auf S. 8 verfügt der Stadtteil Ludweiler über 52 Wohnungen in sog. Reserveflächen sowie über 99 Wohnungen innerhalb von Bebauungsplänen sowie Satzungen. Das dem Stadtteil zustehende Wohnungskontingent ist damit bereits jetzt um ca. 20 Wohnungen überschritten.

In der Tabelle auf S. 8 der Begründung wird argumentiert, dass bei der Bilanz zu beachten ist, dass ein Teil der Baulücken durch bergbaubedingten Rückbau entstanden ist, so dass die Wohneinheitenbilanzierung nicht die tatsächliche Situation zeigt. Aussagen hinsichtlich einer Größenordnung dieser Baulücken sind der Begründung nicht zu entnehmen.

Im WA 1 sind ca. 14 Baugrundstücke mit max. 3 Wohnungen pro Gebäude vorgesehen, was ca. 52 Wohnungen entspricht. Im Hinblick auf die bereits jetzt gegebene Überschreitung des Wohnungskontingents kann der vorliegenden Planung aufgrund des Widerspruchs zu den Zielen

Stellungnahme der Mittelstadt

In seiner Stellungnahme weist das Ministerium daraufhin, dass das dem Stadtteil Ludweiler zustehende Wohnungskontingent bereits jetzt um ca. 20 Wohnungen überschritten ist. Der Bebauungsplan X/17 „Wohnbebauung ehemaliges Betriebsgelände Fa. Mann“ sieht im Bereich des WA 1 zusätzlich ca. 42 Wohnungen vor, verteilt auf ca. 14 Baugrundstücke (davon 6 Doppelhäuser) mit max. 3 Wohnungen pro Gebäude. Im WA 2 ist ein Mehrfamilienhaus geplant.

Im Hinblick auf die Überschreitung des Wohnungskontingents und des damit einhergehenden Widerspruchs zu den Zielen der Raumordnung gemäß LEP „Siedlung“ kann das Ministerium der Aufstellung des Bebauungsplanes X/17 „Wohnbebauung ehemaliges Betriebsgelände Fa. Mann“ daher nicht zustimmen.

der Raumordnung gemäß LEP "Siedlung" von hier nicht zugestimmt werden.

Die Begründung setzt sich an keiner Stelle mit dem v.g. Widerspruch der Planung zu den Zielen der Raumordnung auseinander.

Inwieweit die Möglichkeit zur entschädigungs-freien Aufhebung überdimensionierter Reserve-flächen bzw. von Bebauungsplänen, die nach dem Willen des Plangebers nicht mehr realisiert werden sollen, besteht, kann von hier nicht beur-teilt werden.

Im Hinblick auf die vorstehenden Aussagen wird ein Abstimmungstermin zwischen der Stadt Völ-klingen und der Landesplanungsbehörde für er-forderlich gehalten.“

E-Mail vom 25.06.2020

„bezugnehmend auf Ihr o.a. Schreiben teile ich Ihnen nach Rücksprache mit Herrn Abteilungs-leiter Rupp Folgendes mit:

Der modifizierten Planung kann im Hinblick auf die überarbeitete und aktualisierte Baulückenbilanz sowie die Reduzierung der geplanten Wohneinheiten im WA 1 auf max. 28 Wohnun-gen auch bei weiter bestehender Überschreitung des dem nicht-zentralen Stadtteil Ludweiler zu-stehenden Kontingents dann zugestimmt wer-den, wenn von Seiten der Mittelstadt Völklingen wie vereinbart eine gesamtstädtische Betrach-tung hinsichtlich der Wohnsiedlungstätigkeit vor-gelegt wird. In diese Betrachtung können auch die in der ursprünglichen Planung angesproche-nen Baulücken unter Bergschadenersatzverzicht einbezogen werden.“

Der geforderte Abstimmungstermin zwischen der Stadt Völklingen und der Landesplanungs-behörde hat zwischenzeitlich stattgefunden.

Der Fachdienst Stadtplanung und -entwicklung der Mittelstadt Völklingen hat gemeinsam mit dem Regionalverband Saarbrücken eine Aktua-lisierung der Baulückenbilanz vorgenommen. Eine Übersicht liegt nunmehr zum Stichtag 31.12.2019 vor und wurde der Landesplanungs-behörde vorgelegt.

Demnach ist das Verhältnis etwas günstiger als bei der vergangenen Bilanzierung, die dem Mi-nisterium für Inneres, Bauen und Sport im Rah-men des Bebauungsplanverfahrens vorgelegt worden ist.

Für den Nahbereich, zu dem auch der Stadtteil Ludweiler gehört, gibt es zwar immer noch ei-nen geringen rechnerischen Überhang von 12 Wohneinheiten, jedoch darf nicht außer Acht gelassen werden, dass in Völklingen lt. der Be-darfszuweisung des Landesentwicklungsplanes "Siedlung" insgesamt mehr als 1.200 Wohnein-heiten geschaffen werden könnten.

Dieses hohe Defizit kann momentan (und auch mittelfristig) nicht im zentralörtlichen Teil Völ-klingens nachgewiesen werden, sodass die Ar-rondierung der Wohnbebauung in Ludweiler hier zur Kompensation des Wohneinheitenbe-darfs von Völklingen beitragen kann - zumal sich das Bebauungsplan-Gebiet nur einige hun-dert Meter jenseits der Grenze zwischen zent-ralörtlichem Bereich und Nahbereich befindet.

Das ehem. Betriebsgelände der Fa. Mann stellt somit eine annehmbare Ausweichfläche dar. Die Zielvorgaben der Wohnsiedlungsentwick-lung können andernfalls nicht erfüllt werden.

Aufgrund der Stellungnahme der Landespla-nung ist der Vorhabenträger bereit, die Planung anzupassen. Demnach sieht der Vorhabenträ-ger vor, statt der östlich der neuen Erschlie-ßungsstraße gelegenen Doppelhäuser lediglich freistehende Einzelhäuser zu errichten. Damit geht eine Reduzierung um ca. 6 Wohngebäude einher. Weiterhin kann die festgesetzte Zahl der

max. zulässigen Wohneinheiten je Wohngebäude im WA 1 von 3 WE/Gebäude auf max. 2 WE/Gebäude reduziert werden. Somit entfallen zusätzlich zur Reduzierung um 6 Wohngebäude insgesamt 14 weitere Wohneinheiten in den verbleibenden Gebäuden, sodass im Bereich des WA 1 insgesamt nur noch max. 28 WE möglich sind.

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes sprechen zudem weitere Gründe:

Derzeit fehlt es dem ehem. Betriebsgelände der Fa. Mann an städtebaulicher Qualität. Bei dem Plangebiet handelt es sich um die brachliegende Fläche des ehemaligen Gewerbebetriebes, welche insgesamt negative Auswirkungen auf das Erscheinungsbild der Umgebung hat.

Darüber hinaus steht die Fläche unter enormen Entwicklungsdruck. In der Vergangenheit wurden bereits verschiedene Nutzungsanfragen für das Gebiet geprüft, die jedoch aus verschiedenen Gründen gescheitert sind. Für die Stadtentwicklung stellt die geplante Maßnahme daher eine einmalige Chance dar.

Das Gebiet liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet – An der Werbelner Straße“ aus dem Jahr 1958. Dieser setzt für die Fläche ein Gewerbegebiet fest. Aufgrund der direkt angrenzenden Wohnbebauung des Bollenbergs besteht jedoch der Wunsch, die Fläche des ehem. Betriebsgeländes der Fa. Mann von jeglicher gewerblichen Nutzung freizuhalten. Andere Nutzungen als Wohnen hätten einen hohen Störgrad für die angrenzende Wohnbebauung des Bollenbergs. Die Mittelstadt Völklingen sieht für den Bereich daher ein dringendes Planungserfordernis. Durch das Planvorhaben würde der nordwestliche Siedlungsbereich von Ludweiler auch sinnvoll arrondiert werden.

Darüber hinaus hat Völklingen und insbesondere der Stadtteil Ludweiler in den vergangenen Jahren – entgegen der Prognose – eine positive Bevölkerungsentwicklung zu verzeichnen. Damit einher geht ein immenser Wohnungsdruck. Durch die Nachverdichtung des Plangebietes wird die Mittelstadt Völklingen auch diesem bestehenden Nachfragedruck gerecht.

Da die Fläche des ehem. Mann-Geländes die einzig möglich größere Innenentwicklungsfläche in Ludweiler darstellt, bietet sich die Fläche für das Vorhaben geradezu an. Zudem ist der Standort bereits vollständig erschlossen - die

	<p>Werbener Straße sorgt (über den Birkenweg) für eine optimale Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz. Die geplante Nutzung kann somit ohne nachteilige Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs realisiert werden. Zur Verwirklichung bedarf es lediglich der Realisierung zusätzlicher innerer Erschließungsanlagen (durch den Vorhabenträger, dieser trägt die Kosten).</p> <p>Den landesplanerischen Zielen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Z 17: Bei der Siedlungsentwicklung (Wohnen, ...) sind vorrangig die im Siedlungsbestand vorhandenen Potenziale an Brach- und Konversionsflächen, (...) zu nutzen und • Z 21: Bedarfsgerechte, städtebaulich sinnvolle Arrondierungen des Siedlungsbestandes haben Vorrang vor der Ausdehnung in den Außenbereich <p>wird demnach entsprochen.</p> <p>Nach erneuter Abstimmung mit der Landesplanung stimmt diese der modifizierten Planung im Hinblick auf die überarbeitete und aktualisierte Baulückenbilanz sowie die Reduzierung der geplanten Wohneinheiten im WA 1 auf max. 28 Wohnungen auch bei weiter bestehender Überschreitung des dem nicht-zentralen Stadtteil Ludweiler zustehenden Kontingents dann zu, wenn von Seiten der Mittelstadt Völklingen wie vereinbart eine gesamtstädtische Betrachtung hinsichtlich der Wohnsiedlungstätigkeit vorgelegt wird.</p> <p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Der Stadtrat der Mittelstadt Völklingen beschließt, wie dargelegt, die Planung anzupassen. Die geplanten Wohneinheiten im WA1 werden demnach auf max. 28 Wohnungen reduziert. Die Mittelstadt Völklingen legt der Landesplanung die gesamtstädtische Betrachtung der Wohnsiedlungstätigkeit vor, die Wohneinheitenbilanzierung in der Begründung kann daher entfallen.</p>
<p>3 AMPRION GMBH Rheinlanddamm 24 44139 Dortmund</p> <p><u>Schreiben vom 01.08.2019</u></p> <p>„im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens.“</p>	<p><u>Stellungnahme der Mittelstadt</u></p> <p>Kein Beschluss erforderlich</p>

<p>Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor.</p> <p>Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.“</p>	
<p>4 ARBEITSKAMMER DES SAARLANDES Postfach 10 02 53 66002 Saarbrücken</p> <p><u>Keine Stellungnahme abgegeben</u></p>	<p><u>Stellungnahme der Mittelstadt</u></p> <p>Kein Beschluss erforderlich</p>
<p>5 BUNDESANSTALT FÜR IMMOBILIENAUF- GABEN SPARTE VERWALTUNGSAUFGABEN Fontanestraße 4 40470 Düsseldorf</p> <p><u>Keine Stellungnahme abgegeben</u></p>	<p><u>Stellungnahme der Mittelstadt</u></p> <p>Kein Beschluss erforderlich</p>
<p>6 BUNDESNETZAGENTUR FÜR ELEKTRIZI- TÄT, GAS, TELEKOMMUNIKATION, POST UND EISENBAHNEN Fehrbelliner Platz 3 10707 Berlin</p> <p><u>Keine Stellungnahme abgegeben</u></p>	<p><u>Stellungnahme der Mittelstadt</u></p> <p>Kein Beschluss erforderlich</p>
<p>7 CREOS DEUTSCHLAND GMBH ZENTRALE PLANAUSSKUNFT Am Zunderbaum 9 66424 Homburg</p> <p><u>Schreiben vom 20.08.2019</u></p> <p>„Ihre Maßnahme tangiert die oben genannte Gashochdruckleitung und das zugehörige parallel verlegte Steuerkabel unseres Unternehmens. Die Gashochdruckleitung ist durch einen Schutzstreifen gesichert. Die Breite des Schutzstreifens beträgt 4,0 m, das bedeutet jeweils 2,0 m rechts und links der Leitungssachse.</p> <p>Den Verlauf der Gashochdruckleitung haben wir Ihnen in den beigefügten Plänen markiert. Vorsorglich liegt diesem Schreiben auch die "Anweisung zum Schutz von Gashochdruckleitungen" der Creos Deutschland GmbH bei.</p>	<p><u>Stellungnahme der Mittelstadt</u></p> <p>Das geplante Bauvorhaben tangiert eine Gashochdruckleitung sowie das zugehörige parallel verlegte Steuerkabel der Creos Deutschland GmbH. Die Gashochdruckleitung ist durch einen Schutzstreifen gesichert (jeweils 2,0 m rechts und links der Leitungssachse).</p>

Im Bereich des Schutzstreifens unserer Gashochdruckleitung sind Baumaßnahmen grundsätzlich nicht zulässig. Bei Kreuzungen und Parallelführungen von Ver- und Entsorgungsleitungen ist vor Baubeginn eine detaillierte technische Abstimmung mit uns vorzunehmen.

Besonders zu beachten ist, dass zur Sicherheit der Gasversorgung und um eine Gefährdung auf der Baustelle auszuschließen, im Schutzstreifenbereich der Leitungen Arbeiten nur nach vorheriger Einweisung durch einen Beauftragten der Creos Deutschland GmbH ausgeführt werden dürfen.

Wir bitten Sie den Bestand der Leitung einschließlich des Schutzstreifens sowie die Auflagen der beiliegenden "Anweisung zum Schutz von Gashochdruckleitungen" der Creos Deutschland GmbH in den Bebauungsplan zu übernehmen.

Die Übernahme der Gashochdruckleitung in den Bebauungsplan entbindet Sie nicht davon, weitergehende Detailplanungen erneut mit uns abzustimmen.

In diesem Zusammenhang empfehlen wir zeitnah ein gemeinsames Abstimmungsgespräch mit allen Beteiligten, um die Einzelheiten Ihrer Baumaßnahme zu klären und die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Gerne erwarten wir Ihre Terminvorschläge.

Wir weisen Sie besonders darauf hin, dass die Zustimmung für Arbeiten im Leitungsbereich unter Beifügung von Plänen (Lagepläne, Grundrisse, Querprofile usw.) rechtzeitig, mindestens jedoch 20 Werktagen vor Beginn der Arbeiten, bei der Creos Deutschland GmbH schriftlich zu beantragen ist.

Ansprechpartner für Rückfragen:

Creos Deutschland GmbH Technisches Büro
Telefon: 06841 /9886 - 160 planauskunft-gasnetz@creos-net.de

Aufgrund der Verschmelzung der Creos Deutschland Stromnetz GmbH mit der Creos Deutschland GmbH erfolgt aktuell eine Zusammenführung der Planauskunft.

Bitte haben Sie Verständnis, dass Sie bis auf Weiteres Auskunft über Anlagen der Sparte Strom (ehemals Creos Deutschland Stromnetz GmbH) unter planauskunft-stromnetz@creos-net.de oder Tel. +49 (0) 6841 /9886-463 erfragen.“

Schreiben vom 22.07.2020

„der Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplanentwurfs tangiert die Gashochdruckleitung "FÜRSTENHAUSEN - CARLINGEN, DN 150", die sich im Eigentum der Creos Deutschland GmbH befindet.

Die Creos Deutschland GmbH empfiehlt daher, zeitnah ein gemeinsames Abstimmungsgespräch durchzuführen, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

Der Vorhabenträger hat sich zwischenzeitlich mit der Creos Deutschland GmbH in Verbindung gesetzt. Folgende Abstimmungen wurden bei einem gemeinsamen Besprechungstermin getroffen:

Die Creos Deutschland GmbH ist bereit, ihre aktuell außer Betrieb befindliche Gashochdruckleitung aus dem zur Bebauung geplanten Bereich umzulegen, um eine Bebauung der Flurstücke 167/4 und 318/175 entsprechend der aktuellen Planung zu ermöglichen.

Voraussetzung hierfür ist, dass die Enden der im Erdreich verbleibenden Stränge gasdicht verschlossen werden und über eine neue Trasse mittels eines oder mehrerer Überbrückungskabel elektrisch leitend miteinander verbunden werden. Die neu entstehende Trasse ist hierbei als Gashochdruckleitungstrasse dinglich zu sichern. Die hierzu erforderlichen Schritte werden zwischen der Creos Deutschland GmbH und dem Vorhabenträger abgestimmt.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Mittelstadt Völklingen beschließt, wie dargelegt, den Verlauf der Gasleitung der Creos Deutschland GmbH einschließlich Schutzstreifen in den Bebauungsplan zeichnerisch und textlich wie folgt aufzunehmen aufzunehmen:

<p>Wie bereits in unserem gemeinsamen Besprechungstermin am 25.06.2020 in unserem Hause festgehalten, bestätigen wir Ihnen hiermit, dass wir bereit sind, unsere aktuell außer Betrieb befindliche Gashochdruckleitung aus dem zur Bebauung geplanten Bereich umzulegen, um eine Bebauung der Flurstücke 167/4 und 318/175 entsprechend Ihrer aktuellen Planung zu ermöglichen.</p> <p>Voraussetzung hierfür ist, dass die Enden der im Erdreich verbleibenden Stränge gasdicht verschlossen werden und über eine neue Trasse mittels eines oder mehrerer Überbrückungskabel elektrisch leitend miteinander verbunden werden. Die neu entstehende Trasse ist hierbei als Gashochdruckleitungstrasse dinglich zu sichern. Um die weiteren erforderlichen Schritte einzuleiten, bitten wir um schriftliche Beauftragung unseres Angebotes, welches wir Ihnen in den nächsten Tagen zukommen lassen. Falls in die neue Trasse zu einem späteren Zeitpunkt eine Gashochdruckleitung eingebaut wird, um die bestehende Leitungsstrecke wieder in Betrieb zu nehmen, trägt die Creos Deutschland GmbH hierfür die Kosten.</p> <p>Wir danken Ihnen für die kooperative Zusammenarbeit und stehen Ihnen für Rückfragen selbstverständlich weiterhin gerne zur Verfügung.“</p>	<p>„Im Bereich des Schutzstreifens der Gashochdruckleitung sind Baumaßnahmen grundsätzlich nicht zulässig. Bei Kreuzungen und Parallelführungen von Ver- und Entsorgungsleitungen ist vor Baubeginn eine detaillierte technische Abstimmung mit der Creos Deutschland GmbH vorzunehmen.</p> <p>Besonders zu beachten ist, dass zur Sicherheit der Gasversorgung und um eine Gefährdung auf der Baustelle auszuschließen, im Schutzstreifenbereich der Leitungen Arbeiten nur nach vorheriger Einweisung durch einen Beauftragten der Creos Deutschland GmbH ausgeführt werden dürfen.</p> <p>Die Creos Deutschland GmbH ist bereit, ihre aktuell außer Betrieb befindliche Gashochdruckleitung aus dem zur Bebauung geplanten Bereich umzulegen, um eine Bebauung der Flurstücke 167/4 und 318/175 entsprechend der aktuellen Planung zu ermöglichen.</p> <p>Voraussetzung hierfür ist, dass die Enden der im Erdreich verbleibenden Stränge gasdicht verschlossen werden und über eine neue Trasse mittels eines oder mehrerer Überbrückungskabel elektrisch leitend miteinander verbunden werden. Die neu entstehende Trasse ist hierbei als Gashochdruckleitungstrasse dinglich zu sichern. Die hierzu erforderlichen Schritte werden zwischen der Creos Deutschland GmbH und dem Vorhabenträger abgestimmt.“</p>
<p>8 CREOS DEUTSCHLAND STROMNETZ GMBH PLANAUSKUNFT STROMNETZ St. Johanner Straße 101-105 66115 Saarbrücken</p> <p><u>Schreiben vom 19.07.2019</u></p> <p>„In dem von Ihnen angefragten Planbereich sind keine Versorgungsleitungen von uns vorhanden. – Zentrale Planauskunft für die Creos Deutschland Stromnetz GmbH.</p> <p>Diese Planauskunft umfasst nur Anlagen, die unter Wartung und Überwachung der Creos Deutschland Stromnetz GmbH stehen.</p> <p>Auskunft über Anlagen der Creos Deutschland GmbH (Gasleitungen) erfragen Sie bitte unter planauskunft-gasnetz@creos-net.de oder Tel. +49 (0) 6841 9886-160.“</p>	<p><u>Stellungnahme der Mittelstadt</u></p> <p>Kein Beschluss erforderlich</p>
<p>9 CSG GMBH Baseler Straße 27 60329 Frankfurt</p>	

<p><u>Keine Stellungnahme abgegeben</u></p>	<p><u>Stellungnahme der Mittelstadt</u></p> <p>Kein Beschluss erforderlich</p>
<p>10 DEUTSCHE BAHN AG DB IMMOBILIEN, REGION SÜDWEST Gutschstr. 6 76137 Karlsruhe</p> <p><u>Keine Stellungnahme abgegeben</u></p>	<p><u>Stellungnahme der Mittelstadt</u></p> <p>Kein Beschluss erforderlich</p>
<p>11 DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH TINL SÜDWEST, PTI 11 Pirmasenser Straße 65 67655 Kaiserslautern</p> <p><u>Schreiben vom 05.08.2019</u></p> <p>„die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf §77i Abs. 7 TKG (Diginetzgesetz), dass im Rahmen der Erschließung von Neubaugebieten durch die Kommune stets sicherzustellen ist, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen, ausgestattet mit Glasfaserkabeln, bedarfsgerecht mitverlegt werden.</p> <p>Wir möchten Sie darüber in Kenntnis setzen, dass die Telekom die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet prüft. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentcheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.</p> <p>Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist.</p> <p>Wir bitten daher sicherzustellen, dass</p>	<p><u>Stellungnahme der Mittelstadt</u></p> <p>Kein Beschluss erforderlich</p>

- für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,
- der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern.
- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,
- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.

Für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger ist es dringend erforderlich, dass Sie sich mindestens 6 Monate vor der Ausschreibung mit dem zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur PTI 11 Saarbrücken - 67655 Kaiserslautern - Pirmasenserstraße 65 in Verbindung setzen.“

**12 DEUTSCHER WETTERDIENST
REFERAT LIEGENSCHAFTSMANAGEMENT**
Frankfurter Straße 135
63067 Offenbach

Schreiben vom 01.08.2019

„im Namen des Deutschen Wetterdienstes (DWD) bedanke ich mich für die Beteiligung an der Aufstellung des Bebauungsplanes X/17 "Wohnbebauung ehemaliges Betriebsgelände Fa. Mann" Mittelstadt Völklingen, Stadtteil Ludweiler.

Ihre Planung wurde anhand der zur Verfügung gestellten Unterlagen durch unsere Fachbereiche geprüft.

Der DWD hat keine Einwände gegen die von Ihnen vorgelegte Planung, da keine Standorte des DWD beeinträchtigt werden bzw. betroffen sind.

Sofern Sie für Vorhaben in Ihrem Einzugsgebiet amtliche klimatologische Gutachten für die Landes-, Raum- und Städteplanung, für die Umweltverträglichkeit (UVP) o. ä. benötigen, können Sie diese bei uns in Auftrag geben bzw. Auftraggeber in diesem Sinne informieren.

Für Rückfragen stehen Ihnen die Ansprechpartner des DWD gerne zur Verfügung.“

Stellungnahme der Mittelstadt

Kein Beschluss erforderlich

<p>13 EISENBAHN-BUNDESAMT AUßENSTELLE FRANKFURT/SAARBRÜ- CKEN Untermainkai 23-25 60329 Frankfurt</p> <p><u>Schreiben vom 29.07.2019</u></p> <p>„Ihr Schreiben ist am 19.07.2019 beim Eisenbahn-Bundesamt (EBA) eingegangen und wird hier unter dem o.a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für die Beteiligung des EBA als Träger öffentlicher Belange. Seitens des Eisenbahn-Bundesamtes werden keine Bedenken vorgebracht.“</p>	<p><u>Stellungnahme der Mittelstadt</u></p> <p>Kein Beschluss erforderlich</p>
<p>14 ENERGIS-NETZGESELLSCHAFT MBH Postfach 102811 66028 Saarbrücken</p> <p><u>Keine Stellungnahme abgegeben</u></p>	<p><u>Stellungnahme der Mittelstadt</u></p> <p>Kein Beschluss erforderlich</p>
<p>15 EVS ENTSORGUNGSVERBAND SAAR ABFALL- WIRTSCHAFT Untertürkheimer Straße 21 66117 Saarbrücken</p> <p><u>Schreiben vom 23.07.2019</u></p> <p>„zu der o. g. Maßnahme werden seitens des EVS -Abfallwirtschaft - Anregungen und Bedenken nicht geltend gemacht. Wir bitten jedoch, bei der Planung die entsprechenden Vorschriften der Abfallwirtschaftssatzung des EVS - hier die §§ 7,8,13,15 und 16 (Amtsblatt des Saarlandes Nr. 29 vom 01.01.2012, bzw. 13.07.2012 S. 736 ff) - sowie die einschlägigen berufsgenossenschaftlichen Vorschriften zu beachten.“</p>	<p><u>Stellungnahme der Mittelstadt</u></p> <p>Kein Beschluss erforderlich</p>
<p>16 EVS ENTSORGUNGSVERBAND SAAR ABWAS- SERWIRTSCHAFT Mainzer Straße 261 66121 Saarbrücken</p> <p><u>Schreiben vom 01.08.2019</u></p> <p>„In dem von Ihnen angegebenen Planungsgebiet befinden sich keine Abwasseranlagen des EVS.“</p>	<p><u>Stellungnahme der Mittelstadt</u></p> <p>Kein Beschluss erforderlich</p>

<p>Über mögliche Leitungsverläufe Anderer oder der Kommune liegen uns keine Informationen vor. Wir weisen darauf hin, dass sich diese Auskunft ausschließlich auf den Verlauf der Sammler bezieht. Soweit weitergehende Informationen, z.B. zu Eigentums- oder Nutzungsangelegenheiten von oder an Grundstücken erforderlich sind, sind diese von den jeweils zuständigen Stellen beim EVS oder anderer betroffenen Stellen, wie z.B. Gemeinde, Grundbuchamt oder Eigentümer einzuholen. Zur Beantwortung evtl. weiterer Fragen stehen wir gerne zur Verfügung und verbleiben“</p>	
<p>17 HANDWERKSKAMMER DES SAARLANDES Hohenzollernstr. 47-49 66117 Saarbrücken</p> <p><u>Keine Stellungnahme abgegeben</u></p>	<p><u>Stellungnahme der Mittelstadt</u></p> <p>Kein Beschluss erforderlich</p>
<p>18 IHK SAARLAND Franz-Josef-Röder-Str. 9 66119 Saarbrücken</p> <p><u>Schreiben vom 08.08.2019</u></p> <p>„das ehemalige Betriebsgelände der Bauunternehmung Mann soll für Wohnbauzwecke umgenutzt werden. Die Aufstellung des oben genannten Bebauungsplanes schafft hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen. Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes haben wir aus der Sicht der gewerblichen Wirtschaft keine Anregungen und Bedenken vorzutragen.“</p>	<p><u>Stellungnahme der Mittelstadt</u></p> <p>Kein Beschluss erforderlich</p>
<p>19 LANDESAMT FÜR ZENTRALE DIENSTE SACHGEBIET Z 2 GRUNDSTÜCKS- UND GEBÄUDEMANAGEMENT Virchowstraße 7 66119 Saarbrücken</p> <p><u>Keine Stellungnahme abgegeben</u></p>	<p><u>Stellungnahme der Mittelstadt</u></p> <p>Kein Beschluss erforderlich</p>
<p>20 LANDESAMT FÜR VERMESSUNG, GEOINFORMATION UND LANDENTWICKLUNG Von der Heydt 22 66115 Saarbrücken</p> <p><u>Keine Stellungnahme abgegeben</u></p>	<p><u>Stellungnahme der Mittelstadt</u></p>

	<p>Kein Beschluss erforderlich</p>
<p>21 LANDESBETRIEB FÜR STRASSENBAU Peter-Neuber-Allee 1 66538 Neunkirchen</p> <p><u>Keine Stellungnahme abgegeben</u></p>	<p><u>Stellungnahme der Mittelstadt</u></p> <p>Kein Beschluss erforderlich</p>
<p>22 LANDESDENKMALAMT Am Bergwerk Reden 11 66578 Schiffweiler</p> <p><u>Schreiben vom 08.08.2019</u></p> <p>„zu der vorliegenden Planung nimmt das Landesdenkmalamt wie folgt Stellung. Rechtsgrundlage ist das Gesetz Nr. 1946 zur Neuordnung des saarländischen Denkmalschutzes und der saarländischen Denkmalpflege (Saarländisches Denkmalschutzgesetz - (SDschG) vom 13. Juni 2018 (Amtsblatt des Saarlandes Teil I vom 5. Juli 2018 S 358 ff.) Baudenkmäler und Bodendenkmäler sind nach heutigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen. Auf die Anzeigepflicht von Bodenfunden (§ 16 Abs. 1 SDschG) und das Veränderungsverbot (§ 16 Abs. 2 SDschG) sollte in den textlichen Festsetzungen des Planwerks hingewiesen werden. Auf § 28 SDschG (Ordnungswidrigkeiten) sei an dieser Stelle hingewiesen.“</p>	<p><u>Stellungnahme der Mittelstadt</u></p> <p>Der Hinweis auf die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot bei Bodenfunden wird in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Der Stadtrat der Mittelstadt Völklingen beschließt, wie dargelegt, folgenden Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen:</p> <p>„Baudenkmäler und Bodendenkmäler sind nach heutigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen. Auf die Anzeigepflicht von Bodenfunden und das Veränderungsverbot (§ 16 Abs. 1 und 2 SDschG) und auf § 28 SDschG (Ordnungswidrigkeiten) wird hingewiesen.“</p>
<p>23 LANDESPOLIZEIPRÄSIDIUM LPP 125-KAMPFMITTELBESEITIGUNGS- DIENST Mainzer Straße 134-136 66121 Saarbrücken</p> <p><u>Schreiben vom 30.07.2019</u></p> <p>„nach Auswertung der uns vorliegenden Unterlagen sind im oben genannten Planungsbereich keine konkreten Hinweise auf mögliche Kampfmittel zu erkennen. Gegen die Baumaßnahme sprechen somit nach derzeitigem Kenntnisstand keine Gründe. Sollten wider Erwarten Kampfmittel gefunden werden (Zufallsfunde), so ist über die zuständige Polizeidienststelle der Kampfmittelbeseitigungsdienst unverzüglich zu verständigen.</p> <p>Hinweis: Seit 2013 werden Baugrunduntersuchungen und Grundstücksüberprüfungen (Flächendetek-</p>	<p><u>Stellungnahme der Mittelstadt</u></p> <p>Der Hinweis des Kampfmittelbeseitigungsdienstes wird in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Der Stadtrat der Mittelstadt Völklingen beschließt, wie dargelegt, den Hinweis des Kampfmittelbeseitigungsdienstes wie folgt in den Bebauungsplan aufzunehmen:</p> <p>„Im Plangebiet sind keine konkreten Hinweise auf mögliche Kampfmittel zu erkennen. Sollten wider Erwarten Kampfmittel gefunden werden</p>

<p>tion/Bohrlochdetektion) aus personellen Gründen nicht mehr durch den staatlichen Kampfmittelbeseitigungsdienst durchgeführt. Deshalb sollten Anfragen zu Kampfmitteln so frühzeitig gestellt werden, dass die Beauftragung gewerblicher Firmen zur Detektion der Baufläche rechtzeitig vor Baubeginn durch den Bauherrn erfolgen kann. Die Kosten hierfür gehen zu Lasten des Bauherrn/ Auftraggebers. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst ist auch weiterhin für die Beseitigung, Entschärfung, Vernichtung aufgefundener Kampfmittel zuständig.“</p>	<p>(Zufallsfunde), so ist über die zuständige Polizeidienststelle der Kampfmittelbeseitigungsdienst unverzüglich zu verständigen.“</p>
<p>24 LANDWIRTSCHAFTSKAMMER FÜR DAS SAARLAND In der Kolling 310 66450 Bexbach</p> <p><u>Schreiben vom 22.08.2019</u></p> <p>„gegen den vorliegenden Bebauungsplan werden keine Bedenken vorgebracht.“</p>	<p><u>Stellungnahme der Mittelstadt</u></p> <p>Kein Beschluss erforderlich</p>
<p>25 MINISTERIUM DER JUSTIZ Zähringer Straße 12 66119 Saarbrücken</p> <p><u>Keine Stellungnahme abgegeben</u></p>	<p><u>Stellungnahme der Mittelstadt</u></p> <p>Kein Beschluss erforderlich</p>
<p>26 MINISTERIUM FÜR BILDUNG UND KULTUR Trierer Straße 33 66111 Saarbrücken</p> <p><u>Keine Stellungnahme abgegeben</u></p>	<p><u>Stellungnahme der Mittelstadt</u></p> <p>Kein Beschluss erforderlich</p>
<p>27 MINISTERIUM FÜR INNERES, BAUEN UND SPORT REFERAT OBB24 Halbergstraße 50 66121 Saarbrücken</p> <p><u>Keine Stellungnahme abgegeben</u></p>	<p><u>Stellungnahme der Mittelstadt</u></p> <p>Kein Beschluss erforderlich</p>
<p>28 MINISTERIUM FÜR INNERES, BAUEN UND SPORT REFERAT B 4 ZMZ Mainzer Straße 136 66121 Saarbrücken</p>	

<p><u>Keine Stellungnahme abgegeben</u></p>	<p><u>Stellungnahme der Mittelstadt</u></p> <p>Kein Beschluss erforderlich</p>
<p>29 MINISTERIUM FÜR UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ, ABT. B LANDWIRTSCHAFT, ENTWICKLUNG LÄNDLICHER RAUM Keplerstraße 18 66117 Saarbrücken</p> <p><u>Keine Stellungnahme abgegeben</u></p>	<p><u>Stellungnahme der Mittelstadt</u></p> <p>Kein Beschluss erforderlich</p>
<p>30 MINISTERIUM FÜR UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ, ABT. D REFERAT D 5 FORSTBEHÖRDE Keplerstraße 18 66117 Saarbrücken</p> <p><u>Schreiben vom 23.07.2019</u></p> <p>„im Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplanes befindet sich kein Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes. Insofern sind die Belange der Forstbehörde nicht betroffen.“</p>	<p><u>Stellungnahme der Mittelstadt</u></p> <p>Kein Beschluss erforderlich</p>
<p>31 MINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, ARBEIT, ENERGIE UND VERKEHR REFERAT E/1 Postfach 10 24 63 66024 Saarbrücken</p> <p><u>Schreiben vom 20.08.2019</u></p> <p>„zu der o.a. Bauleitplanung teilt die Oberste Straßenbaubehörde aus unserem Hause mit, dass sofern die 15m-Anbauverbotszone der L 280 ("Werbelner Straße") gem. § 24 des SStrG berührt wird, die Mitwirkung des Trägers der Straßenbaulast Land (vertreten durch den Landesbetrieb für Straßenbau) erforderlich ist. Zudem weist das Referat für Grundsatzfragen der Energie- und Klimaschutzpolitik bei der Abwägung der Maßnahme bei den "Argumenten gegen die Verabschiedung des Bebauungsplanes" darauf hin, dass der Wohneinheits-Bedarf bis 2033 durch die vorhandene Wohneinheitsreserve inkl. der in Baulücken realisierbaren Wohneinheiten bereits um 15% überschritten ist. Die mit dem Bebauungsplan realisierbaren Wohneinheiten sind zu diesem Wert aufzusummieren. Ansonsten bestehen aus Sicht des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit, Energie und Verkehr keine Bedenken.</p>	<p><u>Stellungnahme der Mittelstadt</u></p> <p>Die 15m-Anbauverbotszone der L 280 („Werbelner Straße“) wird von dem Planvorhaben nicht berührt.</p> <p>Kein Beschluss erforderlich</p>

<p>Soweit noch nicht geschehen, bitte ich im weiteren Verfahren das Oberbergamt für das Saarland zu beteiligen.“</p>	
<p>32 OBERBERGAMT DES SAARLANDES Am Bergwerk Reden 10 66578 Schiffweiler</p> <p><u>Schreiben vom 23.07.2019</u></p> <p>„nach Prüfung der Angelegenheit teilen wir Ihnen mit, dass aus bergbaulicher Sicht keine Bedenken gegen den Bebauungsplanes X/17 „Wohnbebauung ehemaliges Betriebsgelände Fa. Mann“ im Stadtteil Ludweiler der Mittelstadt Völklingen bestehen. Unsererseits wird auf eine Einsichtnahme verzichtet.“</p>	<p><u>Stellungnahme der Mittelstadt</u></p> <p>Kein Beschluss erforderlich</p>
<p>33 ORN GMBH NIEDERLASSUNG SAARLAND Bahnhofstraße 56 66663 Merzig</p> <p><u>Keine Stellungnahme abgegeben</u></p>	<p><u>Stellungnahme der Mittelstadt</u></p> <p>Kein Beschluss erforderlich</p>
<p>34 PFALZWERKE NETZ AG REGIONALNETZ (RN) EXTERNE PLANUNGEN/KREUZUNGEN Kurfürstenstraße 29 67061 Ludwigshafen</p> <p><u>Keine Stellungnahme abgegeben</u></p>	<p><u>Stellungnahme der Mittelstadt</u></p> <p>Kein Beschluss erforderlich</p>
<p>35 RAG MONTAN IMMOBILIEN GMBH HERRN JÜRGEN MAURER Provinzialstraße 1 66806 Ensdorf</p> <p><u>Keine Stellungnahme abgegeben</u></p>	<p><u>Stellungnahme der Mittelstadt</u></p> <p>Kein Beschluss erforderlich</p>
<p>36 SAARFORST LANDESBETRIEB GESCHÄFTSBEREICH 3 Im Klingelfloß 66571 Eppelborn</p> <p><u>Keine Stellungnahme abgegeben</u></p>	<p><u>Stellungnahme der Mittelstadt</u></p> <p>Kein Beschluss erforderlich</p>

<p>37 SAARLÄNDISCHER RUNDFUNK FUNKHAUS HALBERG 66100 Saarbrücken</p> <p><u>Schreiben vom 07.08.2019</u></p> <p>„auf Ihr Schreiben vom 17.07.2019 nehmen wir Bezug und teilen Ihnen mit, dass die Belange des Saarländischen Rundfunks nicht betroffen sind.“</p>	<p><u>Stellungnahme der Mittelstadt</u></p> <p>Kein Beschluss erforderlich</p>
<p>38 STEAG NEW ENERGIES GMBH PT-P/ZENTRALE PLANAUSKUNFT St. Johanner Straße 101-105 66115 Saarbrücken</p> <p><u>Schreiben vom 23.07.2019</u></p> <p>„die STEAG New Energies GmbH ist von den genannten Planungen nicht betroffen, insbesondere sind in dem von Ihnen gekennzeichneten Planbereich keine Versorgungsleitungen unserer Zuständigkeit vorhanden. Zentrale Planauskunft für die Fernwärme-Verbund Saar GmbH und die STEAG New Energies GmbH Bei Fragen zum Handling „Zentrale Planauskunft“ wird Ihnen Frau Burger gerne unter der Telefon-Nummer: (0681) 94 94-91 12 behilflich sein.“</p>	<p><u>Stellungnahme der Mittelstadt</u></p> <p>Kein Beschluss erforderlich</p>
<p>39 VODAFONE KABEL DEUTSCHLAND GMBH NETZINFRASTRUKTUR Zurmaiener Straße 175 54292 Trier</p> <p><u>Schreiben vom 19.08.2019</u></p> <p>„wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 17.07.2019.</p> <p>Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:</p> <p>Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH Neubaugebiete KMU Südwestpark 15 90449 Nürnberg</p> <p>Neubaugebiete.de@vodafone.com</p> <p>Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.“</p>	<p><u>Stellungnahme der Mittelstadt</u></p> <p>Kein Beschluss erforderlich</p>

<p>40 VSE NET GMBH Nell-Breuning-Allee 6 66115 Saarbrücken</p> <p><u>Keine Stellungnahme abgegeben</u></p>	<p><u>Stellungnahme der Mittelstadt</u></p> <p>Kein Beschluss erforderlich</p>
<p>41 VSE VERTEILNETZ GMBH Heinrich-Böcking-Str. 10-14 66121 Saarbrücken</p> <p><u>Schreiben vom 21.08.2019</u></p> <p>„gegen die Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes bestehen unsererseits keine Bedenken, da sich innerhalb des Geltungsbereiches keine von uns betriebenen Versorgungsanlagen befinden. Bezüglich eventueller Fragen steht Ihnen Herr Stefan Hoffmann gerne zur Verfügung.“</p>	<p><u>Stellungnahme der Mittelstadt</u></p> <p>Kein Beschluss erforderlich</p>
<p>42 WASSERSTRABEN - UND SCHIFFFAHRTS-AMT SAARBRÜCKEN Bismarckstr. 133 66121 Saarbrücken</p> <p><u>Keine Stellungnahme abgegeben</u></p>	<p><u>Stellungnahme der Mittelstadt</u></p> <p>Kein Beschluss erforderlich</p>
<p>43 MITTELSTADT VÖLKLINGEN FACHBEREICH 3 BÜRGERDIENSTE, FACHDIENST 31 RECHTSABTEILUNG Postfach 10 20 40 66310 Völklingen</p> <p><u>Keine Stellungnahme abgegeben</u></p>	<p><u>Stellungnahme der Mittelstadt</u></p> <p>Kein Beschluss erforderlich</p>
<p>44 MITTELSTADT VÖLKLINGEN FACHBEREICH 3 BÜRGERDIENSTE, FACHDIENST 32 ÖFFENTL. ORDNUNG UND VERKEHR Postfach 10 20 40 66310 Völklingen</p> <p><u>Keine Stellungnahme abgegeben</u></p>	<p><u>Stellungnahme der Mittelstadt</u></p> <p>Kein Beschluss erforderlich</p>
<p>45 MITTELSTADT VÖLKLINGEN FACHBEREICH 3 BÜRGERDIENSTE, FACHDIENST 35 UNTERE BAUAUFSICHTSBHÖRDE</p>	

<p>Postfach 10 20 40 66310 Völklingen</p> <p><u>Schreiben vom 28.08.2019</u></p> <p>„Gegen die Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes bestehen aus bauordnungsrechtlicher Sicht keine Bedenken. Folgenden Hinweis bitte ich zu beachten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der Punkt -Flächen für Nebenanlagen- berücksichtigt angelehnt an den B-Plan X/14 3. Änderung „Bollenberg“, Gartenhäuser bis 20 m² Grundfläche und 60 m³ Rauminhalt auch außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen als zulässig. Das Maß wurde damals auf Grund der Verfahrensfreiheit gem. § 61 Abs.2 LBO solcher Gartenhäuser bis 60 m³ gewählt. Diese Verfahrensfreiheit gibt es nicht mehr. - Der Punkt -Flächen für Garagen und Stellplätze- verlangt je Wohneinheit 1,5 Stellplätze. Wie ist dieser Nachweis beim Bau nur einer WE zu führen. Soll dann aufgerundet werden? (1 Stellplatz je WE min. jedoch 2)“ 	<p><u>Stellungnahme der Mittelstadt</u></p> <p>Aus bauordnungsrechtlicher Sicht bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Bedenken.</p> <p>In Anlehnung an den Bebauungsplan X/14 3. Änderung „Bollenberg“ wird die Festsetzung beibehalten, um eine einheitliche Beurteilungsgrundlage zu haben.</p> <p>Je Wohneinheit sind mind. 1,5 Stellplätze auf dem Privatgrundstück nachzuweisen. Bei der Realisierung einer Wohneinheit entspricht dies 2 Stellplätzen, bei der Realisierung von 2 Wohneinheiten entspricht dies 3 Stellplätzen.</p> <p>Kein Beschluss erforderlich</p>
<p>46 MITTELSTADT VÖLKLINGEN FACHBEREICH 5 TECHNISCHE DIENSTE, FACHDIENST 54 STRAßEN- BRÜCKEN- UND KANALBAU Postfach 10 20 40 66310 Völklingen</p> <p><u>Schreiben vom 29.07.2019</u></p> <p>„Sehr geehrte Damen und Herren, nach Prüfung der Unterlagen kann ich Ihnen mitteilen, dass seitens hiesiger Straßenverkehrsbehörde keine Bedenken bestehen.“</p>	<p><u>Stellungnahme der Mittelstadt</u></p> <p>Kein Beschluss erforderlich</p>
<p>47 MITTELSTADT VÖLKLINGEN FACHBEREICH 5 TECHNISCHE DIENSTE, FACHDIENST 53 VERMESSUNG UND GEO- INFORMATION Postfach 10 20 40 66310 Völklingen</p> <p><u>Keine Stellungnahme abgegeben</u></p>	<p><u>Stellungnahme der Mittelstadt</u></p> <p>Kein Beschluss erforderlich</p>
<p>48 MITTELSTADT VÖLKLINGEN FACHBEREICH 2, WIRTSCHAFT, KULTUR UND SOZIALES, FD 24 KITA, GRUNDSCHU- LEN Postfach 10 20 40 66310 Völklingen</p>	

<p><u>Keine Stellungnahme abgegeben</u></p>	<p><u>Stellungnahme der Mittelstadt</u></p> <p>Kein Beschluss erforderlich</p>
<p>49 MITTELSTADT VÖLKLINGEN FACHBEREICH 2, WIRTSCHAFT, KULTUR UND SOZIALES, FD 25 WIRTSCHAFTSFÖR- DERUNG Postfach 10 20 40 66310 Völklingen</p> <p><u>Schreiben vom 18.07.2019</u></p> <p>„der im Verfahren befindliche Bebauungsplan soll auf einem brachliegenden bzw. nur rudimentär genutzten Gewerbegebiet im Stadtteil Ludweiler-Warndt künftig Wohnbebauung ermöglichen. Grundsätzlich ist dieses Planungsziel in Anbetracht der inzwischen herangerückten Wohnbebauung und dem damit einhergehenden Konfliktpotential an dieser Stelle richtig und nachvollziehbar. Gleichzeitig ist festzustellen, dass für den Raum Geislautern/Ludweiler-Warndt und Lauterbach keine freien Kapazitäten für gewerbliche Entwicklungen (insbesondere für Handwerksunternehmen und kleinere Produktionsbetriebe) mehr bestehen. Insoweit ist der Verlust von gewerblichen Bauflächen zugunsten von Wohnbebauung durchaus kritisch zu bewerten. Mittelfristig muss als Städtebauliches Ziel die Sicherung und Ausweisung von Gewerbegebieten insbesondere auch in den Warndtgemeinden definiert und planerisch abgesichert werden, um einer künftigen wirtschaftlichen Entwicklung Raum zu geben.“</p>	<p><u>Stellungnahme der Mittelstadt</u></p> <p>Aufgrund der direkt angrenzenden Wohnbebauung des Bollenbergs besteht der Wunsch der Mittelstadt, die Fläche des ehem. Betriebsgeländes der Fa. Mann zukünftig von jeglicher gewerblichen Nutzung freizuhalten. Andere Nutzungen als Wohnen hätten einen hohen Störgrad für die angrenzende Wohnbebauung des Bollenbergs. Gewerbliche Bauflächen sind daher aufgrund des damit einhergehenden Konfliktpotenzials ohnehin an dieser Stelle nicht mehr realisierungsfähig.</p> <p>Kein Beschluss erforderlich</p>
<p>50 MITTELSTADT VÖLKLINGEN FACHBEREICH 5 TECHNISCHE DIENSTE, FACHDIENST 51 BAUVERWALTUNG Postfach 10 20 40 66310 Völklingen</p> <p><u>Keine Stellungnahme abgegeben</u></p>	<p><u>Stellungnahme der Mittelstadt</u></p> <p>Kein Beschluss erforderlich</p>
<p>51 ORTSBEAUFTRAGTER FÜR NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE HERR ERIC DUVAL Spessartstraße 34 66333 Völklingen</p> <p><u>Keine Stellungnahme abgegeben</u></p>	<p><u>Stellungnahme der Mittelstadt</u></p> <p>Kein Beschluss erforderlich</p>

**52 ORTSBEAUFTRAGTER FÜR NATURSCHUTZ
UND LANDSCHAFTSPFLEGE
HERR FRIEDRICH DUCHENE**

Franz-Lehar-Weg 11
66333 Völklingen

Schreiben vom 25.08.2019

„vielen Dank für die Zusendung der der Unterla-
gen zu o.g. Bebauungsplan.

Das Gelände ist eingezäunt und verschlossen
und war dem zu Folge für eine Begehung nicht
zugänglich. Aktuell dient das Gelände in Teilen
als Lagerplatz für Baumaterial, Bauschutt und
Baumaschinen-komponenten. Über bestimmte
Zeit wurden Wohnwagen und Wohnmobile abge-
stellt.

Das Gelände hat sich während der vergangenen
ungenutzten und ungestörten Jahre aufgrund
der Sukzession zu einem Lebensraum mit potenti-
ell wertvollen Kleinstrukturen/Habitaten (leer-
stehende Gebäude, Gemäuerreste, Gebüsch-
strukturen, Kleintümpel und Trockensandberei-
che entwickelt. Es ist davon auszugehen, dass
sich lokale Populationen der schützenswerten
Flora und Fauna entwickelt haben.

Aus diesem Grund empfehlen wir eine Untersu-
chung der vorkommenden Arten in Hinblick auf §
44 Abs. 5 BNatSchG zu den entsprechenden
Zeitpunkten des Artenvorkommens durchzuführen.
Je nach Ergebnis der Untersuchung sollten
schützenswerte Arten und damit verbundene
Maßnahmen im Bebauungsplan berücksichtigt
werden.

Allgemeine Hinweise (beachte örtliche Bauvor-
schriften §9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. § 85LBO
Saarland)

Grünordnerische Festsetzungen

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sons-
tigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a
BauGB. Es wird festgesetzt, dass die nicht über-
bauten Grundstücksflächen zu begrünen und
gärtnerisch zu gestalten sind. Je 200 qm nicht
bebauter Grundstücksfläche ist mindestens ein
Hochstamm zu pflanzen. Für Neupflanzungen
innerhalb des Geltungsbereiches sind einheimi-
sche, standortgerechte Gehölze zu verwenden
Pflanzliste (nicht abschließend):

Bäume und Heister (HSt: StU 10-12 cm; 2 x v, H.
150-200):

Acer platanoides (Spitzahorn), Acer pseudopla-
tanus (Bergahorn), Carpinus betulus (Hainbu-
che), Fraxinus excelsior (Esche), Prunus avium
(Vogelkirsche), Quercus petraea (Traubenei-
che), Sorbus aucuparia (Eberesche), Tilia
cordata (Winterlinde), Tilia platyphyllos (Som-
merlinde), Platanus hybridus (Platane)

Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonsti-
gen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b

Stellungnahme der Mittelstadt

Eine Begehung des Plangebietes wurde in Ab-
stimmung mit dem Eigentümer durchgeführt.
Aufgrund der dabei gewonnenen Erkenntnisse
wurden spezielle artenschutzrechtlich begrün-
dete Vermeidungsmaßnahmen in den Bebau-
ungsplan aufgenommen. Das Landesamt für
Umwelt- und Arbeitsschutz hat als Fachbehörde
hierzu keine Bedenken geäußert.

Grünordnerische Festsetzungen

Eine entsprechende Festsetzung bzgl. der An-
pflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonsti-
gen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a
BauGB war bereits in dem Entwurf, der dem
Ortsbeauftragten für Naturschutz und Land-
schaftspflege im Rahmen der Beteiligung vor-
gelegt hat, enthalten.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Pflanzliste
wird entsprechend den Vorschlägen ergänzt.

BauGB Es wird festgesetzt, dass Bäume, die nicht unmittelbar von der Baumaßnahme betroffen sind und einen guten Gesundheitszustand aufweisen, nach Möglichkeit zu erhalten sind.

Hinweis:

Grundsätzlich sind Rodungen gem. § 39 BNatSchG in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September unzulässig. Sollten Rodungen! Rückschnitte, die über einen Formschnitt hinausgehen, zwischen 01. März und 30. Sept. notwendig werden, ist durch vorherige Kontrolle sicherzustellen, dass keine besetzten Fortpflanzungs-/Ruhestätten bzw. Nester vorhanden sind. Ggf. ist eine Befreiung gem. § 67 BNatSchG zu beantragen.

Die Baumschutzsatzung der Stadt Völklingen ist zu beachten.

II. FESTSETZUNG gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 LBO

Es wird festgesetzt, dass das auf den versiegelten Flächen und Dachflächen anfallende Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln ist. Das Fassungsvermögen der Zisternen muss mindestens 5 cbm umfassen.

Die Vorgärten sind zwingend mit Pflanzen zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten.

Die geforderten Maßnahmen sind in regelmäßigen Abständen auf deren Umsetzung und Einhaltung zu überprüfen.“

Eine entsprechende Festsetzung bzgl. der Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB war bereits in dem Entwurf, der dem Ortsbeauftragten für Naturschutz und Landschaftspflege im Rahmen der Beteiligung vorgelegen hat, enthalten.

Die vorgebrachten Hinweise bzgl. der Rodungsfristen gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG und der Beachtung der Baumschutzsatzung der Stadt Völklingen sind bereits als Festsetzungen in dem Bebauungsplan enthalten.

Im Plangebiet werden Mulden und Rigolen für die Versickerung, Ableitung und Rückhaltung von Niederschlagswasser angelegt. Auf eine Festsetzung von Zisternen wird verzichtet.

In dem Bebauungsplan ist bereits die örtliche Bauvorschrift gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 85 Abs. 4 LBO enthalten, dass Vorgärten zwingend zu begrünen / gärtnerisch anzulegen sind. Steingärten sind unzulässig.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Mittelstadt Völklingen beschließt, wie dargelegt, die im Bebauungsplan festgesetzte Pflanzliste gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB um die folgenden Baumarten zu ergänzen:

- Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
- Esche (*Fraxinus excelsior*)
- Traubeneiche (*Quercus petraea*)
- Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
- Winterlinde (*Tilia cordata*)
- Platane (*Platanus hybridus*)

53 ORTSBEAUFTRAGTER FÜR NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE HERR HORST HECK

Im Waldwinkel 13
66333 Völklingen

Keine Stellungnahme abgegeben

Stellungnahme der Mittelstadt

Kein Beschluss erforderlich

<p>54 ORTSBEAUFTRAGTER FÜR NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE HERR KLAUS UDENHORST Schloßstraße 31 66333 Völklingen</p> <p><u>Keine Stellungnahme abgegeben</u></p>	<p><u>Stellungnahme der Mittelstadt</u></p> <p>Kein Beschluss erforderlich</p>
<p>55 ORTSBEAUFTRAGTER FÜR NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE HERR LOTHAR HAYO Völklinger Straße 2d 66333 Völklingen</p> <p><u>Keine Stellungnahme abgegeben</u></p>	<p><u>Stellungnahme der Mittelstadt</u></p> <p>Kein Beschluss erforderlich</p>
<p>56 ORTSBEAUFTRAGTER FÜR NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE HERR MANFRED LISSEL Zum Waldsee 84 66352 Großrosseln</p> <p><u>Keine Stellungnahme abgegeben</u></p>	<p><u>Stellungnahme der Mittelstadt</u></p> <p>Kein Beschluss erforderlich</p>
<p>57 STADTWERKE VÖLKLINGEN NETZ GMBH Hohenzollernstraße 10 66333 Völklingen</p> <p><u>Schreiben vom 24.07.2019</u></p> <p>„Eine Erschließung des geplanten Gebietes mit Strom und Gas ist von der Straße Birkenweg aus möglich. Hierzu wird eine durchgängige Verlegetrasse in der geplanten Erschließungsstraße benötigt. Diese Trasse sollte als gemeinsame Trasse mit anderen Versorgungsträger wie Wasserversorger, Telekommunikation usw. im Vorfeld abgestimmt werden. Zur Anbindung der Stromversorgung ist im Ein-fahrtsbereich der geplanten Erschließungs-straße und der Straße Birkenweg ein Standort für einen Kabelverteiler vorzusehen. Bei Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Ver-fügung.“</p>	<p><u>Stellungnahme der Mittelstadt</u></p> <p>Der Hinweis der Stadtwerke Völklingen Netz GmbH ist für die weitere Detailplanung von Bedeutung und wird daher an den Erschließungs-träger weitergegeben.</p> <p>Kein Beschluss erforderlich</p>
<p>58 ENTSORGUNGSZWECKVERBAND VÖL- KLINGEN</p>	

<p>Postfach 10 17 40 66307 Völklingen</p> <p><u>Keine Stellungnahme abgegeben</u></p>	<p><u>Stellungnahme der Mittelstadt</u></p> <p>Kein Beschluss erforderlich</p>
<p>59 VÖKLINGER VERKEHRSBETRIEBE Hohenzollernstraße 10 66333 Völklingen</p> <p><u>Keine Stellungnahme abgegeben</u></p>	<p><u>Stellungnahme der Mittelstadt</u></p> <p>Kein Beschluss erforderlich</p>
<p>60 REGIONALVERBAND SAARBRÜCKEN FACHBEREICH 3 FD 60 REGIONALENTWICKLUNG UND PLANUNG Schloßplatz 3-5 66119 Saarbrücken</p> <p><u>Schreiben vom 22.08.2019</u></p> <p>„mit Schreiben vom 17.07.2019 haben Sie den Regionalverband Saarbücken als Träger der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung im Rahmen der Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes um Stellungnahme gebeten. Gemäß §13a Abs.2 BauGB kann im beschleunigten Verfahren ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der FNP geändert oder ergänzt ist; letzterer ist folglich im vorliegenden Fall im Wege der Berichtigung anzupassen. Ziele des Landschaftsplanes des Regionalverbandes Saarbrücken stehen dem Vorhaben nicht entgegen. Ich bitte darum, den Bebauungsplan nach Erlangung der Rechtskraft als Kopie zuzusenden.“</p>	<p><u>Stellungnahme der Mittelstadt</u></p> <p>Kein Beschluss erforderlich</p>
<p>61 REGIONALVERBAND SAARBRÜCKEN GESUNDHEITSAMT Stengelstraße 10-12 66117 Saarbrücken</p> <p><u>Keine Stellungnahme abgegeben</u></p>	<p><u>Stellungnahme der Mittelstadt</u></p> <p>Kein Beschluss erforderlich</p>
<p>62 LANDESHAUPTSTADT SAARBRÜCKEN Rathausplatz 1 66111 Saarbrücken</p> <p><u>Schreiben vom 25.07.2019</u></p>	<p><u>Stellungnahme der Mittelstadt</u></p> <p>Kein Beschluss erforderlich</p>

<p>„wir bedanken uns für die Beteiligung im Rahmen der o.g. Planung. Die Landeshauptstadt Saarbrücken sieht sich in Ihren Belangen nicht berührt.“</p>	
<p>63 STADT PÜTTLINGEN HERRN BÜRGERMEISTER Rathausplatz 1 66346 Püttlingen</p> <p><u>Schreiben vom 30.07.2019</u></p> <p>„zu o.a. Bezug teile ich Ihnen mit, dass seitens der Stadt Püttlingen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Bedenken bestehen, da öffentliche Belange der Stadt Püttlingen nicht berührt werden.“</p>	<p><u>Stellungnahme der Mittelstadt</u></p> <p>Kein Beschluss erforderlich</p>
<p>64 GEMEINDE GROßROSSELN HERRN BÜRGERMEISTER Klosterplatz 2-3 66352 Großrosseln</p> <p><u>Keine Stellungnahme abgegeben</u></p>	<p><u>Stellungnahme der Mittelstadt</u></p> <p>Kein Beschluss erforderlich</p>
<p>65 GEMEINDE WADGASSEN HERRN BÜRGERMEISTER Lindenstraße 114 66787 Wadgassen</p> <p><u>Keine Stellungnahme abgegeben</u></p>	<p><u>Stellungnahme der Mittelstadt</u></p> <p>Kein Beschluss erforderlich</p>
<p>66 GEMEINDE BOUS HERRN BÜRGERMEISTER Saarbrücker Straße 120 66359 Bous</p> <p><u>Schreiben vom 18.07.2019</u></p> <p>„aufgrund der Ferien und der Neubildung unseres Gemeinderates sind unsere nächsten Sitzungen erst im September 2019. Daher bitte ich um Fristverlängerung bis 20.09.2019.“</p> <p><u>Schreiben vom 23.09.2019</u></p> <p>„Bezug nehmend auf das o.g. Planverfahren teile ich Ihnen mit, dass der Rat der Gemeinde Bous in seiner Sitzung am 19.09.2019 beschlossen hat: „Das Einvernehmen für die Aufstellung des Bebauungsplanes X/17 „Wohnbebauung ehemaliges Betriebsgelände Fa. Mann“ wird hergestellt. Einwände werden nicht geltend gemacht.“</p>	<p><u>Stellungnahme der Mittelstadt</u></p> <p>Der Bitte um Fristverlängerung bis zum 20.09.2019 wird entsprochen.</p> <p>Kein Beschluss erforderlich</p>

Für eventuelle Rückfragen steht Ihnen mein Bauamt, Herr Dipl.-Ing. Stefan Wagner, gerne zur Verfügung.“

67 BEAUFTRAGTE FÜR MENSCHEN MIT BEHINDERUNGEN

FRAU MICHAELA ZIEDER

Pasteurstraße 7
66333 Völklingen

Schreiben vom 21.07.2019

„In Artikel 3, Absatz 3, Grundgesetz der Bundesrepublik Deutschland ist der Satz "Niemand darf wegen seiner Behinderung benachteiligt werden" im November 1994 aufgenommen worden. Alles staatliche Handeln ist unter dieses Gebot gestellt.

Als Grundnorm - auch der sozialen Rehabilitation, also der gesellschaftlichen Integration - gilt ebenfalls § 10 des Sozialgesetzbuch I (SGB I):
§ 10

Eingliederung Behinderter

"Wer körperlich, geistig oder seelisch behindert ist, oder wenn eine solche Behinderung droht, hat unabhängig von der Ursache der Behinderung ein Recht auf Hilfe, die notwendig ist, um
1. die Behinderung abzuwenden, zu beseitigen, zu bessern, ihre Verschlimmerung zu verhüten oder ihre Folgen zu mildern,
2. ihm einen seinen Neigungen und Fähigkeiten entsprechenden Platz in der Gemeinschaft, insbesondere im Arbeitsleben zu sichern".

Im Übrigen ist davon auszugehen, dass bei baulichen Gestaltungen Barrierefreiheit nicht nur mobilitätseingeschränkten behinderten Menschen zugute kommt, sondern gleichzeitig einen Gewinn für Familien mit Kindern und ältere Menschen bedeutet.

Im Einzelnen sind bei der Gestaltung von Veranstaltungen - und Versammlungsstätten sowie Gaststätten folgende Vorschriften zu beachten: Bauordnung für das Saarland (LBO) vom 27. März 1996 (Amtsblatt des Saarlandes vom 3. Juni 1996, Nr.23), insbesondere die §§ 3, 54 und 55

§3

Sicherheit und Ordnung

(1) Bauliche Anlagen sowie andere Anlagen und Einrichtungen sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern, instandzuhalten und instandzusetzen, dass sie

3. Die besonderen Belange der Familien mit Kindern, der Behinderten und alten Menschen berücksichtigen.

§ 54

Barrierefreies Bauen

Stellungnahme der Mittelstadt

Die vorgebrachten Hinweise betreffen die Detailplanung und die Bauausführung und werden daher an den Erschließungsträger weitergegeben.

Kein Beschluss erforderlich

(1) Bauliche Anlagen sowie andere Anlagen und Einrichtungen, die von Behinderten, alten Menschen und Personen mit Kleinkindern nicht nur gelegentlich aufgesucht werden, sind so herzustellen, instandzuhalten und instandzusetzen, dass sie von diesem Personenkreis ohne fremde Hilfe zweckentsprechend genutzt oder aufgesucht werden können.

... Absatz 1 gilt insbesondere für die dem allgemeinen Besuchsverkehr dienenden Teile von
2. Versammlungsstätten einschliesslich der für den Gottesdienst bestimmten

Anlagen,

.. .4. Gaststätten und Beherbergungsbetrieben,

6. Museen, öffentlichen Bibliotheken, Messe- und Ausstellungsbauten,

Sobald § 54 anzuwenden ist, gilt gleichzeitig § 55, in dem die Einhaltung der technischen Baubestimmungen zwingend geregelt ist. Im Amtsblatt des Saarlandes vom 18. Dezember 1997 ist die Auflistung der technischen Baubestimmungen bekanntgemacht worden. Damit sind die technischen Baubestimmungen in den Geltungsbereich der LBO aufgenommen worden. In dieser Liste sind die DIN 18024 und 18025 jeweils den Teilen 1 und 2 enthalten.

Für die Gestaltung des ehemaligen Kraftwerksgeländes Völklingen von besonderer Bedeutung ist die DIN18024 Teil 2: Barrierefreies Bauen; Öffentlich zugängliche Gebäude und Arbeitsstätten. Im übrigen kann auch auf die DIN 18024 Teil 1: Barrierefreies Bauen: Strassen, Plätze, Wege, öffentliche Verkehrsanlagen sowie Spielplätze - Planungsgrundlagen.

Darüber hinaus regelt die Versammlungsstättenverordnung die Anforderungen an Zugänge für Behinderte, alte Menschen und Mütter mit Kleinkindern sowie die notwendigen Behindertenparkplätze, Tischplätze für Rollstuhlfahrerinnen und Rollstuhlfahrer, Rettungswege und für Behinderte geeignete Toiletten.

Ansonsten: Bitte die neue Landesbauordnung beachten

Sollten noch Fragen offenstehen, können Sie mich unter der Telefonnummer 06898/294524 erreichen.“

**68 KINDERSCHUTZBEAUFTRAGTE DER
STADT VÖLKLINGEN
FRAU ANNE HERZHAUSER**
Schaffhauserstraße 75
66333 Völklingen

Keine Stellungnahme abgegeben

Stellungnahme der Mittelstadt

Kein Beschluss erforderlich

<p>69 SENIORENBEAUFTRAGTER DER STADT VÖLKLINGEN HERR FRANZ-JOSEF PETRY Warndtstraße 124 66333 Völklingen</p> <p><u>Keine Stellungnahme abgegeben</u></p>	<p><u>Stellungnahme der Mittelstadt</u></p> <p>Kein Beschluss erforderlich</p>
<p>70 WASSERZWECKVERBAND WARNDT Am Bürgermeisteramt 1 66333 Völklingen</p> <p><u>Schreiben vom 05.08.2019</u></p> <p>„gegen die o.g. Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen unsererseits keine Bedenken. Vor Durchführung der Erschließungsmaßnahme sind die notwendigen Maßnahmen zur Sicherstellung der Trinkwasserversorgung im Planungsgebiet zwischen dem Erschließungsträger und dem WasserZweckVerband Warndt abzustimmen. Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.“</p>	<p><u>Stellungnahme der Mittelstadt</u></p> <p>Kein Beschluss erforderlich</p>
<p>B1 BÜRGER 1</p> <p><u>Schreiben vom 13.07.2019</u></p> <p>„im Zuge des Antrages der Familie MANN, ihr ehemaliges Bauhofgelände in ein Baugebiet umzuwandeln, wurde bei Ihnen ein Bebauungsentwurf gezeigt, der erklärlicherweise eine notwendige Grünzone zur verkehrsreichen Werbelner Straße vorsieht. In ähnlichen Vorüberlegungen der Stadt selbst war die Grünzone ebenfalls sinnvollerweise vorgesehen worden. Seltsamerweise soll jetzt ohne Einbeziehung in das beantragte Verfahren wohl die Grünanlage Sache alleine Dritter werden, die bislang nicht planerisch, noch flächenmäßig einbezogen wurden. Dies erscheint uns auch städteplanerisch nicht angemessen, zumal eine Grünanlage nicht gesichert wäre. Die jetzigen Eigentümer könnten alte Nutzungen wieder aufnehmen, die Grünzone beseitigen. Insoweit wird dafür appelliert, die Zwischenfläche zur baulichen Gestaltung in die neuen Überlegungen des Planungsträgers aus Saarlouis einzubeziehen. Weiterhin verweisen wir auch auf die Tatsache, dass die Stadt selbst vor Jahren eine Parzelle im kritischen Bereich erworben hat, ja wohl nicht ohne Ziel. Ansonsten wäre ihr Vorgehen nur Geldausgeben. Eine Neuordnung ist auch deshalb geboten, weil die Zugänglichkeit gestört ist und die Adressen der Grundstücksnachbarn in mehre-</p>	<p><u>Stellungnahme der Mittelstadt</u></p> <p>Die Mittelstadt Völklingen verfolgt mit dem Planvorhaben das konkrete Ziel, einen vorhandenen städtebaulichen Missstand (Gewerbebrache) zu beseitigen und eine gewerbliche Nachnutzung der Fläche des ehemaligen Mann-Geländes aufgrund der angrenzenden Wohnbebauung zu vermeiden.</p> <p>Für die zweckmäßige Bebauung des Grundstückes mit Wohnnutzung ist der gewählte Geltungsbereich ausreichend. Dieser umfasst ausschließlich die Flächen des ehem. Mann-Geländes. Ein Hinzuziehen der angrenzenden Grundstücke in Richtung der Werbelner Straße ist hierfür nicht zwingend erforderlich.</p> <p>Die angesprochene Grünzone ist in dem Konzept des Investors lediglich aus Darstellungsgründen enthalten. Zur Realisierung des Vorhabens werden diese Flächen jedoch nicht benötigt.</p> <p>Im aktuell rechtswirksamen Bebauungsplan „Gewerbegebiet - An der Werbelner Straße“ aus dem Jahr 1958 ist für die Fläche eine Grünfläche festgesetzt. Diese Festsetzung wird nicht geändert.</p>

ren Abteilungen in Ihrem Hause aus Datenschutzgründen nicht zur Verfügung gestellt werden. Wir sind deshalb handlungsunfähig (Stadtplanung, Steueramt, Vermessungsamt, Bürgerbüro).

Wir bitten, unsere Notlage mit Ihrem Datenschutzbeauftragten zu besprechen, wie wir wieder handlungsfähig werden. Bei unseren konkreten Interessen und Zielen erscheint uns die Unsicherheit Ihrer Bediensteten überzogen. Die Angelegenheit ist von großem allgemeinem Interesse.

Die Kenntnisse unserer Nachbarn sind wichtige Voraussetzung, in unser Grundstück erlaubterweise zu kommen, die Fläche ggf. zu unterhalten oder zu nutzen.

Bei dem Versuch, eine Zugänglichkeit für uns von der Werbelner Straße herzustellen, sind wir ebenfalls gescheitert, weil die Stadt entlang der Straße ein Entwässerungssystem (Rohre plus Graben) hergestellt hat, um die im Bereich des Seniorenzentrums erhöhten Regenabflüsse dem Werbelner Bach zuzuführen, ohne die Parzellenzugänge zu berücksichtigen. Wir bitten, uns planerisch zu informieren, wo die Entwässerungsanlage katastermäßig exakt liegt und wie sie mit den betroffenen Eigentümern abgestimmt wurde.

In ganzem Zusammenhang wird auch darauf hingewiesen, dass sowohl das Gelände MANN wie auch in den beiliegenden Parzellen die sog. Naphtaleitung liegt. Sie war zwar nie benutzt worden, ist trotzdem in die Hände eines neuen, unbekanntem Trägers gegeben worden. Die Zukunft der Leitung ist ungewiss. Sie behindert ebenfalls die Zugänglichkeit unserer Parzelle Nr. 20/8 in Flur 2, die infolge eines Lesefehlers mit Nr. 60/8 von uns angegeben worden war.

Ein wesentlicher Punkt unserer Anfrage ist, wie sich die Stadt Völklingen die Aufhebung des alten Gewerbegebietes vorstellt. Durch dessen Zerstückelung durch das Bebauungsgebiet Bollenberg und eventuell den Baubereich MANN ergaben sich Restflächen, deren Zugänglichkeit nicht geklärt ist. Nachdem die Ausweisung des Gewerbegebietes vor Jahren eine öffentliche Angelegenheit war, kann es jetzt nicht sein, dass seine restliche Aufhebung ohne betroffene Bürgerbeteiligung erfolgen soll. Wir bitten auch in dieser Angelegenheit um nähere Informationen.“

Eine weitere Ausdehnung der baulichen Nutzung ist von Seiten der Mittelstadt Völklingen nicht vorgesehen, zumal die Werbelner Straße (Landesstraße) nicht der Erschließung der Grundstücke dient.

An der Erschließungssituation der benachbarten Grundstücke werden keine Änderungen vorgenommen.

Die übrigen Hinweise sind für das Bebauungsverfahren nicht von Bedeutung und sind unabhängig von der vorliegenden Planung direkt mit den zuständigen Personen der Mittelstadt Völklingen abzustimmen.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Mittelstadt Völklingen beschließt, wie dargelegt, die vorgebrachten Einwände zurückzuweisen.

B2 BÜRGER 2

Schreiben vom 26.08.2019

„ich bin Eigentümerin des Grundstücks Gemarkung Ludweiler Flur 1 Grundstück 190/4. Bezüglich des Bebauungsplans habe ich folgende Einwände:

Stellungnahme der Mittelstadt

Die Mittelstadt Völklingen verfolgt mit dem Planvorhaben das konkrete Ziel, einen vorhandenen städtebaulichen Missstand (Gewerbebrache) zu beseitigen und eine gewerb-

Bei Planungsbeginn hätten alle angrenzenden Eigentümer des Grundstücks "Mann" gehört und beteiligt werden müssen.

Zum einen ist es nicht nachvollziehbar, warum das Bebauungsgebiet i.S. der Baugrundstücke ausschließlich auf Gewerbegebiet geplant wird und nicht, wie im Wohngebiet Bollenberg bereits geschehen, bis zum Anfang der Werbelnerstraße.

Zum anderen hätten die angrenzenden Grundstücke, die ja in der Planung als Grünfläche des Projekts ausgewiesen sind, wenn nicht als Bauland vorgesehen, auch tatsächlich in die Planung mit eingehen müssen, d.h. seitens der Stadt oder des Projektleiters erworben und begrünt werden. Stattdessen wird nun mein Grundstück und auch die der anderen Anrainer als Grüngürtel eines neues Wohngebietes BENUTZT, wobei mir dadurch zusätzlicher Wertverlust droht.

Ich bitte daher nochmals um oben geschilderte Berücksichtigung meines Grundstücks in einer neuen Fassung der Bauplanung.

Ich bitte um Kontaktaufnahme sowie Stellungnahme bis 15.09.2019.“

liche Nachnutzung der Fläche des ehemaligen Mann-Geländes aufgrund der angrenzenden Wohnbebauung zu vermeiden.

Für die zweckmäßige Bebauung des Grundstückes mit Wohnnutzung ist der gewählte Geltungsbereich ausreichend. Dieser umfasst ausschließlich die Flächen des ehem. Mann-Geländes. Ein Hinzuziehen der angrenzenden Grundstücke in Richtung der Werbelner Straße ist hierfür nicht zwingend erforderlich.

Die angesprochene Grünzone ist in dem Konzept des Investors lediglich aus Darstellungsgründen enthalten. Zur Realisierung des Vorhabens werden diese Flächen jedoch nicht benötigt.

Im aktuell rechtswirksamen Bebauungsplan „Gewerbegebiet - An der Werbelner Straße“ aus dem Jahr 1958 ist für die Fläche eine Grünfläche festgesetzt. Diese Festsetzung wird nicht geändert.

Eine weitere Ausdehnung der baulichen Nutzung ist von Seiten der Mittelstadt Völklingen nicht vorgesehen, zumal die Werbelner Straße (Landesstraße) nicht der Erschließung der Grundstücke dient.

An der Erschließungssituation der benachbarten Grundstücke werden keine Änderungen vorgenommen.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Mittelstadt Völklingen beschließt, wie dargelegt, die vorgebrachten Einwände zurückzuweisen.

B3 BÜRGER 3

Schreiben vom 25.08.2019

„mit großem Bedauern stellen wir fest, dass nur die Umgestaltung der Grundstücke „Mann-Gelände“ und der Grundstücke oberhalb des „Mann-Gelände“ vorgenommen werden soll.

Wir können dem vorgesehenen Bebauungsplan nicht zustimmen.

Leider wurden die Grundstücke unterhalb des „Mann-Geländes“, d. h. zwischen „Mann-Gelände“ und Werbelner Straße nicht berücksichtigt.

Bitte teilen Sie uns mit, was mit diesen Grundstücken geschehen soll, bzw. wie man diese Grundstücke in die neue Umgestaltung mit einbinden kann.“

Stellungnahme der Mittelstadt

Die Mittelstadt Völklingen verfolgt mit dem Planvorhaben das konkrete Ziel, einen vorhandenen städtebaulichen Missstand (Gewerbebrache) zu beseitigen und eine gewerbliche Nachnutzung der Fläche des ehemaligen Mann-Geländes aufgrund der angrenzenden Wohnbebauung zu vermeiden.

Für die zweckmäßige Bebauung des Grundstückes mit Wohnnutzung ist der gewählte Geltungsbereich ausreichend. Dieser umfasst ausschließlich die Flächen des ehem. Mann-Geländes. Ein Hinzuziehen der angrenzenden Grundstücke in Richtung der

	<p>Werbener Straße ist hierfür nicht zwingend erforderlich.</p> <p>Die angesprochene Grünzone ist in dem Konzept des Investors lediglich aus Darstellungsgründen enthalten. Zur Realisierung des Vorhabens werden diese Flächen jedoch nicht benötigt.</p> <p>Im aktuell rechtswirksamen Bebauungsplan „Gewerbegebiet - An der Werbener Straße“ aus dem Jahr 1958 ist für die Fläche eine Grünfläche festgesetzt. Diese Festsetzung wird nicht geändert.</p> <p>Eine weitere Ausdehnung der baulichen Nutzung ist von Seiten der Mittelstadt Völklingen nicht vorgesehen, zumal die Werbener Straße (Landesstraße) nicht der Erschließung der Grundstücke dient.</p> <p>An der Erschließungssituation der benachbarten Grundstücke werden keine Änderungen vorgenommen.</p> <p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Der Stadtrat der Mittelstadt Völklingen beschließt, wie dargelegt, die vorgebrachten Einwände zurückzuweisen.</p>
--	--