Neubau Stahlhalle mit Bürotrakt „Auf Hirtenwies“

Begründung zur Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan in der Gemeinde Heusweiler, Ortsteil Wahlschied

ENTWURF

23.09.2026

KERN PLAN

Neubau Stahlhalle mit Bürotrakt „Auf Hirtenwies“

IMPRESSUM

Im Auftrag:

Stahlbau Arone GmbH
Auf Hirtenwies 1
66265 Heusweiler

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan in der Gemeinde Heusweiler

Stand: 23.09.2026, Entwurf

Verantwortlich:

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

Projektleitung

Daniel Steffes, M.A. Geograph

Hinweis:

Die von der Kernplan GmbH, ihren Auftraggebern oder Dritten bereitgestellten Inhalte, Fotografien und Abbildungen sind urheberrechtlich geschützt. Ohne vorherige Zustimmung des jeweiligen Rechteinhabers dürfen diese nicht verwendet werden. Teilweise kommen KI-generierte Bilder sowie KI-unterstützt erstellte Texte zum Einsatz, die redaktionell durch die Kernplan GmbH geprüft wurden. Die im Dokument gewählte Sprachform dient der besseren Lesbarkeit und gilt gleichermaßen für alle Geschlechter.

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

KERN PLAN

INHALT

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung 4

Grundlagen und Rahmenbedingungen 6

Das Projekt 12

Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte 14

Auswirkungen der Änderung, Abwägung 17

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung

Die Firma Arone betreibt im Gewerbegebiet „Auf Hirtenwies" einen Gewerbestandort mit Stahlhalle (Schlosserei), Bürotrakt sowie zugehörigen Lager-, Abstell- und Stellplatzflächen. Für den Standort besteht der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Neubau Stahlhalle mit Bürotrakt ‚Auf Hirtenwies'", der die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung und den Betrieb des Unternehmens geschaffen hat.

Das Plangebiet befindet sich an der Ecke Göttelborner Straße/„Auf Hirtenwies" westlich des Siedlungskörpers von Göttelborn (Gemeinde Quierschied) in dem spitz zulaufenden Bereich zwischen der Göttelborner Straße (Landesstraße L 266) und der Autobahn A 1. Das Plangebiet gehört zur Gemarkung Wahlschied der Gemeinde Heusweiler und ist Bestandteil des Gewerbegebietes „Auf Hirtenwies".

Der Standort zeichnet sich durch seine verkehrsgünstige Lage und die unmittelbare Nähe zur Autobahn A 1 aus. Das Grundstück ist vollständig erschlossen. Die äußere Erschließung des Plangebietes bleibt durch die vorliegende Änderung grundsätzlich unverändert und erfolgt weiterhin über die Straße „Auf Hirtenwies".

Aufgrund zwischenzeitlich geänderter betrieblicher Anforderungen soll die bestehende Planung in Teilbereichen angepasst werden. Dies betrifft insbesondere die Anordnung von Containern im Außenlagerbereich, eine Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche im Bereich der Werkhalle sowie eine Anpassung des Stellplatz- und Zufahrtskonzeptes.

Das Stellplatzkonzept sieht künftig eine Verlagerung des bestehenden Einfahrtsbereiches sowie die Herstellung einer zusätzlichen Grundstückszufahrt vor. Darüber hinaus sollen vor dem bestehenden Bürotrakt zusätzliche Schrägparkplätze geschaffen werden. Die für den Betrieb erforderlichen Stellplätze können weiterhin vollständig innerhalb des Plangebietes nachgewiesen werden.

Ein Teil der vorgesehenen Schrägstellplätze ragt in eine im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Grünfläche hinein. Zur Minimierung der mit der zusätzlichen Flächeninanspruchnahme verbundenen Auswirkungen sollen die Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise, beispielsweise mit Sicker- oder Rasengittersteinen, hergestellt werden.

Darüber hinaus wird die Inanspruchnahme der bislang festgesetzten Grünfläche durch die Ausweisung einer mindestens flächengleichen privaten Grünfläche innerhalb des Plangebietes ausgeglichen.

Die vorgesehenen Änderungen dienen einer funktionalen Neuordnung und bedarfsgerechten Weiterentwicklung des bestehenden Gewerbestandortes. Die grundsätzliche Art der baulichen Nutzung sowie die bestehende Erschließung des Standortes werden hierdurch nicht verändert. Die Anpassungen konzentrieren sich vielmehr auf die innerbetriebliche Organisation der Bau-, Lager-, Stellplatz- und Grünflächen.

Um die geänderte Anordnung der baulichen und sonstigen Anlagen planungsrechtlich zu ermöglichen, ist eine Änderung des bestehenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich. Ziel der Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist es daher, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die vorgesehene betriebliche Weiterentwicklung zu schaffen und die Festsetzungen des Bebauungsplanes an das angepasste Vorhaben- und Nutzungskonzept anzupassen.

Die Gemeinde Heusweiler hat hierzu gemäß § 1 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Neubau Stahlhalle mit Bürotrakt ‚Auf Hirtenwies'" beschlossen.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 4.000 m².

Die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Neubau Stahlhalle mit Bürotrakt ‚Auf Hirtenwies'" ersetzt in ihrem Geltungsbereich den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Neubau Stahlhalle mit Bürotrakt ‚Auf Hirtenwies'" (2018).

Mit der Erstellung der Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der Durchführung des Verfahrens ist die Kernplan, Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation mbH, Kirchenstraße 12, 66557 Illingen, beauftragt.

Verfahrensart

Die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Gemäß § 13a Abs. 4 BauGB gelten die Vorschriften über Bebauungspläne der Innenentwicklung entsprechend für die Änderung eines Bebauungsplanes. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die bedarfsgerechte Weiterentwicklung und funktionale Neuordnung eines bereits erschlossenen und bebauten Gewerbestandortes.

Die im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt deutlich unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m² gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB. Bei einer festgesetzten GRZ von 0,8 wird dieser Schwellenwert auch unter Zugrundelegung der gesamten Geltungsbereichsfläche von ca. 3.980 m² deutlich unterschritten.

Durch die Planung wird weder die Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens begründet noch bestehen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter. Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen schwerer Unfälle nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB sind somit erfüllt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten die Vorschriften des § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB wird abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die aufgrund der Planung zu erwartenden Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung

erfolgt oder zulässig. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

Flächennutzungsplan

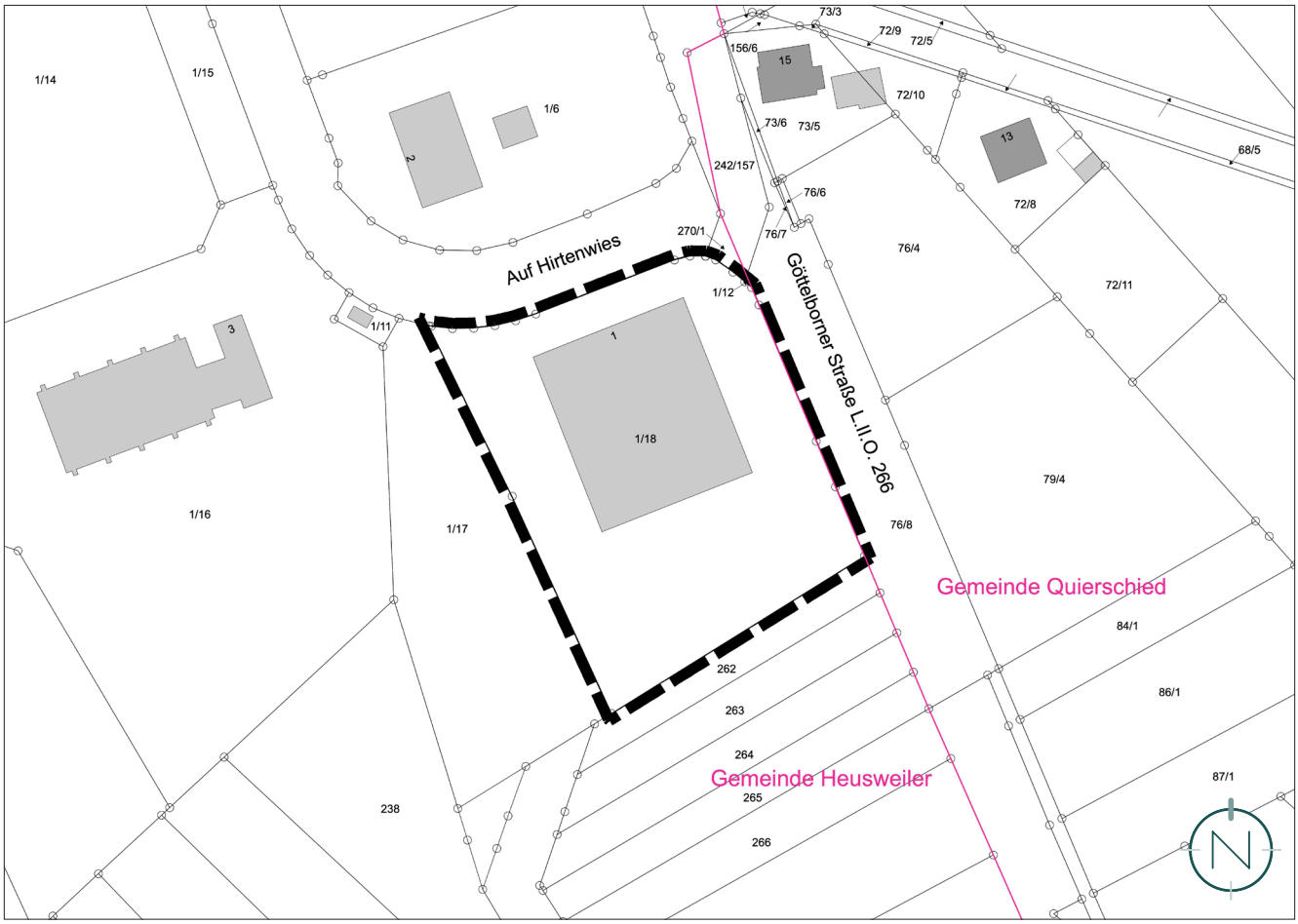
Der Flächennutzungsplan des Regionalverbands Saarbrücken stellt für die Fläche eine gewerbliche Baufläche dar. Das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist somit erfüllt.

Voraussetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Zur Schaffung von Baurecht durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind folgende Voraussetzungen zu erfüllen:

- Der Vorhaben- und Erschließungsplan, der eine umfassende Gesamtbeschreibung des Vorhabens enthält, ist von der Vorhabenträgerin zu erarbeiten, der Gemeinde Heusweiler vorzulegen und abzustimmen.
- Der Durchführungsvertrag, in dem sich die Vorhabenträgerin auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Planes zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise verpflichtet, ist vor dem Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zwischen Vorhabenträgerin und Kommune abzuschließen.
- Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird gem. § 12 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Der Durchführungsvertrag und die darin enthaltenen Verpflichtungen der Vorhabenträgerin hingegen bleiben rechtlich gegenüber dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan selbstständig.

Grundlagen und Rahmenbedingungen



Kataster mit Geltungsbereich, ohne Maßstab; Quelle: © GeoBasis DE/LVGL-SL (2026); Bearbeitung: Kernplan

Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt im Gewerbegebiet „Auf Hirtenwies" östlich der Autobahn A1 und westlich der Göttelborner Straße (Landesstraße L266) und des Siedlungskörpers von Göttelborn (Gemeinde Quierschied), gehört jedoch bereits zur Gemarkung des Ortsteils Wahlschied (Gemeinde Heusweiler).

Der Geltungsbereich der Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Osten durch die Straßenverkehrsfläche der Göttelborner Straße (Landesstraße L266),
- im Norden durch die Straßenverkehrsfläche der Straße „Auf Hirtenwies",
- im Westen durch eine von Gehölzbeständen und Ruderalvegetation geprägte Parzelle, die großteils im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet östlich der A1" liegt, sowie
- im Süden durch landwirtschaftlich genutzte Parzellen (Grünland).

Nutzung des Plangebietes und Umgebungsnutzung, Eigentumsverhältnisse

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

Das Plangebiet selbst stellt ein bereits vollständig erschlossenes und größtenteils bebautes Gewerbegrundstück im Gewerbegebiet „Auf Hirtenwies" dar.

Nördlich des Plangebiets, jenseits der Straße „Auf Hirtenwies", ist gewerbliche Nutzung anzutreffen.

Westlich des Plangebiets befindet sich eine unbebaute Freifläche, die von Ruderalvegetation und Baumbewuchs geprägt ist, jedoch großteils im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet östlich der A1" liegt; dahinter schließt sich im Nordwesten gewerbliche Nutzung sowie eine Trafostation an.

Östlich des Plangebiets, jenseits der Göttelborner Straße, ist Wohnnutzung anzutreffen.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereichs sind der Planzeichnung der Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu entnehmen.

Topografie des Plangebietes

Das Plangebiet ist insgesamt weitgehend eben. Die Topografie hat somit keine Auswirkungen auf die Festsetzungen der Ände-

rung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Verkehr

Das Plangebiet ist über die Straße „Auf Hirtenwies" an das Verkehrsnetz angebunden, die in die ebenfalls angrenzende Göttelborner Straße (Landesstraße L266) mündet. Die nahegelegene Autobahn A 1 ist über die Göttelborner Straße schnell erreichbar (nächstgelegener Zubringer in ca. 1km Entfernung). Die Anbindung an den ÖPNV ist ebenfalls sehr gut - die Bushaltestelle „Auf Hirtenwies" liegt nur ca. 300m vom Plangebiet entfernt, mit regelmäßigen Busverbindungen in die umliegenden Gemeinden (u.a. nach Heusweiler, Quierschied, Merchweiler).

Sendeanlage Saarländischer Rundfunk „Göttelborner Höhe"

In der Umgebung des Plangebietes befindet sich die Sendeanlage des Saarländischen Rundfunks auf der Göttelborner Höhe. Der im Bebauungsplan „Gewerbegebiet östlich der A1" (1997) dargestellte Sicherheitsabstand von 210 m zum Antennenträger ist nicht mehr aktuell. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung liegt für den Sendestandort die Standortbescheinigung Nr. 020043 der Bundesnetzagentur vom 29.07.2026 vor. Danach beträgt der standortbezogene Sicherheitsabstand 53,77 m in Hauptstrahlrichtung und 11,05 m in vertikaler Richtung. Der festgelegte Sicherheitsbereich wird durch die vorliegende Planung nicht berührt. Maßgeblich bleibt die jeweils gültige Standortbescheinigung der Bundesnetzagentur.

Ver- und Entsorgung

Die für die geplante Nutzung erforderliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist im Gewerbegebiet „Auf Hirtenwies" vorhanden.

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 (...)."

Das Plangebiet kann im Trennsystem entwässert werden, womit die Vorgaben des § 49a SWG erfüllt sind:

- Anfallendes Schmutzwasser wird über die Straße „Auf Hirtenwies" dem vorhandenen Schmutzwasserkanal zugeführt, der über eine ausreichende Kapazität verfügt.
- Anfallendes Niederschlagswasser soll dezentral über die belebte Bodenzone vor Ort versickert werden oder gedrosselt über einen neu zu errichtenden Regenwasserkanal in den nahegelegenen Vorfluter (Wahlbach) eingeleitet werden. Hierzu bedarf es einer Einleiterlaubnis gem. § 10 WHG.

Fachgutachten

Schalltechnisches Gutachten

Zur Beurteilung der durch das Vorhaben hervorgerufenen Geräuschemissionen und -immissionen wurde im Jahr 2018 für die ursprüngliche Planung ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Das Gutachten kommt zu dem folgenden Ergebnis:

„Maßgeblich für die von der Schlosserei Arone ausgehenden Geräuschemissionen und -immissionen sind die folgenden Vorgänge:

- Geräuschemissionen aus der Bearbeitungshalle
- Transport- und Ladevorgänge mit dieselbetriebenem Gabelstapler
- Lkw- und Lieferwagen-Verkehr
- Parkverkehr durch Kunden und Mitarbeiter

(...)

Die nächstgelegenen Wohnhäuser befinden sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Göttelborner Straße im Bereich der Einfahrt zum Gewerbegebiet in der Wahlschieder Straße in Göttelborn.

Gemäß Flächennutzungsplan ist der betreffende Bereich der Wahlschieder Straße als Wohnbaufläche (W) gekennzeichnet.

Zur Beurteilung der durch den Betrieb der Schlosserei Arone hervorgerufenen Geräuschimmissionen wurden in der vorliegenden Untersuchung für die Immissionsorte im Bereich der Wohnbaufläche die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete herangezogen.

Die entsprechend der Gebietseinstufung gemäß TA Lärm geltenden Immissionsrichtwerte sind in der obigen Tabelle dargestellt.

Darauffolgend sind die in der vorliegenden Untersuchung betrachteten Immissionsorte, die Höhe über Boden sowie der geringste Abstand zum Grundstück der Schlosserei Arone aufgeführt.

Die Immissionsorte wurden an die jeweils lauteste (schalltechnisch ungünstigste) Fassade gelegt und es wurden jeweils die Stockwerke der Gebäude betrachtet, an denen sich die höchsten Geräuschimmissionen durch den Betrieb der Schlosserei ergeben.

Die Beurteilungszeit tags gemäß TA Lärm ist der gesamte Zeitraum von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr (16 Stunden), nachts die ungünstigste volle Stunde zwischen 22:00 Uhr und 06:00 Uhr.

(...)

Die zu erwartenden Innenpegel wurden in der Bearbeitungshalle am derzeitigen Standort der Schlosserei (im Ortsteil Eiweiler, Gemeinde Heusweiler) gemessen. Zum Zeitpunkt der Messung fanden sehr geräuschintensive Arbeiten statt (...).

Die Schallabstrahlung über die geplanten Außenbauteile ins Freie wurden nach DIN EN 12354-4 berechnet. Die Schalldämm-Maße der Außenbauteile wurden der Literatur entnommen.

Die von dem Parkverkehr der Mitarbeiter und Kunden ausgehenden Geräuschemissionen wurden nach der Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz, 6. Auflage 2007 berechnet.

Nach Angaben der Vorhabenträgerin kommt es ca. 1- 2 Mal pro Woche zu einer Anlieferung mittels Lkw. Die Anlieferung erfolgt ausschließlich im Beurteilungszeitraum Tag.

Die Lkw-Entladung erfolgt oftmals in der Halle, kann jedoch auch im Süden hinter der Halle im Außengelände stattfinden. Im Sinne einer Maximalabschätzung wurde in der vorliegenden Untersuchung eine Lkw-Entladung im Außenbereich berücksichtigt.

Die Berechnung der Fahr- und Verladegeräusche durch Lkw erfolgte anhand der Untersuchung der Hessischen Landesanstalt für Umwelt zu Lkw- und Ladegeräuschen sowie deren Aktualisierung durch das Hessische Landesamt für Umwelt und Geologie aus dem Jahr 2005.

Zur Entladung von Lkw sowie zum Handling und Transport sperriger Werkstücke wird

von der Schlosserei Arone ein dieselbetriebener Gabelstapler eingesetzt.

Die Geräuschemissionen des dieselbetriebenen Gabelstaplers wurden dem Technischen Bericht zur Untersuchung der Geräuschemissionen von Anlagen zur Abfallbehandlung und -verwertung sowie Kläranlagen, Heft 1 des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie aus dem Jahr 2002 entnommen.

Die an den Immissionsorten in der Nachbarschaft verursachten Geräuschimmissionen wurden durch eine Schallausbreitungsberechnung nach DIN ISO 9613-2 ermittelt. Die Beurteilung der Geräuschimmissionen erfolgte gemäß TA Lärm.

In der obigen Tabelle sind die in der vorliegenden Untersuchung für die geplante Schlosserei Arone ermittelten Geräuschimmissionen den gemäß TA Lärm an den Immissionsorten geltenden Immissionsrichtwerten gegenübergestellt.

Danach werden die zulässigen Geräuschimmissionen an allen Immissionsorten um 6 dB(A) bis 12 dB(A) unterschritten.

Die von der betrachteten Schlosserei hervorgerufene Zusatzbelastung der Geräuschimmissionen ist somit nach Nr. 3.2.1 Absatz 2 der TA Lärm als nicht relevant im Hinblick auf die an den Immissionsorten geltenden Immissionsrichtwerte zu betrachten.

Die tagsüber zulässigen Spitzenpegel werden ebenfalls unterschritten."

(Quelle: Schalltechnisches Gutachen zu den Geräuschemissionen und -immissionen durch die geplante Errrichtung einer Schlosserei in Heusweiler-Wahlschied, SGS-TÜV Saar GmbH, Stand: Juni 2018)

Die der vorliegenden Änderung zugrunde liegende Neuordnung der Zufahrts-, Stellplatz-, Container- und Außenlagerflächen wurde hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die Ergebnisse der Schalltechnischen Untersuchung aus dem Jahr 2018 ergänzend überprüft. Gemäß der ergänzenden schalltechnischen Stellungnahme der SGS-TÜV Saar GmbH vom [Datum] ergeben sich hieraus keine Änderungen, die zu einer Überschreitung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte an der benachbarten Wohnbebauung führen. Die grundsätzlichen Ergebnisse der Schalltechnischen Untersuchung aus dem Jahr 2018 haben somit weiterhin Bestand.

Gebietsausweisung	Immissionsrichtwert in dB(A)	
	tagsüber	nachts
Allgemeine Wohngebiete	55	40

Immissionsrichtwerte TA Lärm in Allgemeinen Wohngebieten (Quelle: Schalltechnisches Gutachen zu den Geräuschemissionen und -immissionen durch die geplante Errrichtung einer Schlosserei in Heusweiler-Wahlschied, SGS-TÜV Saar GmbH, Stand: Juni 2018)

Immissionsort		Höhe über Boden	Abstand zum Grundstück	Immissionsrichtwert in dB(A)	
Nr.	Bezeichnung	[m]	[m]	tags	nachts
1	Wahlschieder Straße 15	7,4	40	55	40
2	Wahlschieder Straße 13	5,0	60	55	40
3	Wahlschieder Straße 22	7,4	75	60	45

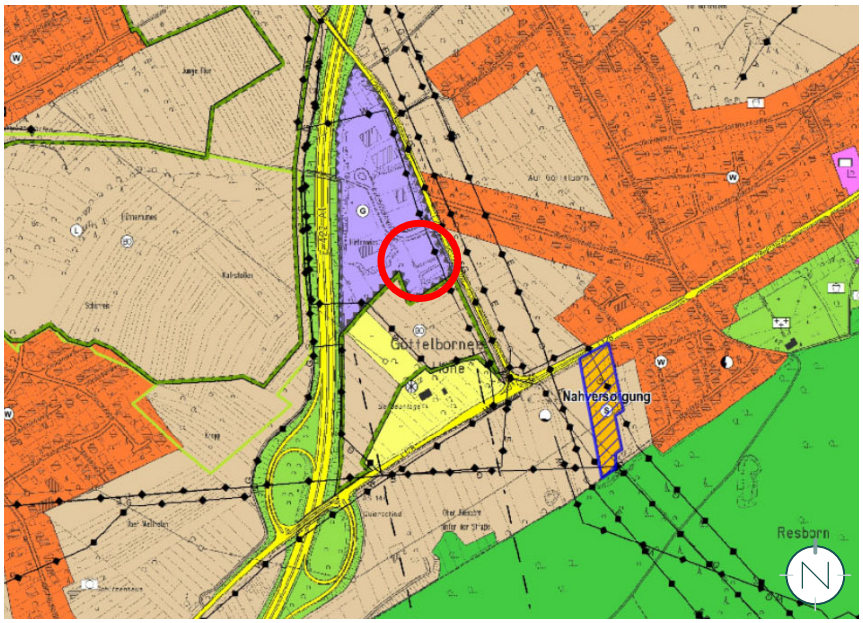
Betrachtete Immissionsorte (Quelle: Schalltechnisches Gutachen zu den Geräuschemissionen und -immissionen durch die geplante Errrichtung einer Schlosserei in Heusweiler-Wahlschied, SGS-TÜV Saar GmbH, Stand: Juni 2018)

Immissionsort		Beurteilungspegel tags	Zulässige Geräuschimmissionen tags
Nr.	Bezeichnung	dB(A)	dB(A)
1	Wahlschieder Straße 15	49	55
2	Wahlschieder Straße 13	44	55
3	Wahlschieder Straße 22	43	55

Gegenüberstellung der ermittelten Geräuschimmissionen mit den Immissionsrichtwerten bzw. zulässigen Spitzenpegeln, die Tabelle ist dem Schalltechnischen Gutachen zu den Geräuschemissionen und -immissionen durch die geplante Errrichtung einer Schlosserei in Heusweiler-Wahlschied, SGS-TÜV Saar GmbH (Stand: Juni 2018) entnommen

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

Kriterium	Beschreibung
Landesentwicklungsplan (Siedlung und Umwelt)	
zentralörtliche Funktion	Grundzentrum Heusweiler; der Gemeindebezirk Wahlschied bildet mit den übrigen Gemeindebezirken den Nahbereich zum Grundzentrum
Vorranggebiete	Vorranggebiet Freiraumschutz südlich angrenzend
zu beachtende Ziele und Grundsätze	• nachrichtlich übernommene Siedlungsfläche überwiegend Gewerbe • (Z 12): Konzentration der Siedlungsentwicklung in den zentralen Orten entlang der Siedlungsachsen, hier: Siedlungsachse Saarbrücken - Riegelsberg - Heusweiler - Lebach (ausgewogene Raumstruktur, Vermeidung flächenhafter Siedlungsstrukturen, Erreichbarkeitsverhältnisse): erfüllt • (Z 17, 21) Nutzung der im Siedlungsbestand vorhandenen Potenziale; bedarfsgerechte, städtebaulich sinnvolle Arrondierung des Siedlungsbestandes statt Ausdehnung in den Außenbereich: erfüllt • (G 27) Mittel- und Grundzentren sollen u.a. als Wirtschaftsschwerpunkte gestärkt und weiterentwickelt werden: erfüllt • keine Restriktionen für das Vorhaben
Landschaftsprogramm	Die Fläche des Gewerbegebiets „Auf Hirtenwies" ist im Landschaftsprogramm noch immer als Fläche mit mittlerer Bedeutung für den Naturschutz und als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt
Regionalpark	Regionalpark Saar (damit aber keine Restriktionen verbunden)
Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange	
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	nicht betroffen; das am nächsten zum Geltungsbereich gelegene Natura2000-Gebiet „Wiesenlandschaft bei Wahlschied" liegt ca. 180 m westlich des Plangebiets jenseits der Autobahn A1, und damit außerhalb der Einwirkungszone; das Natura2000-Gebiet „Saarkohlenwald" liegt über 1 km südlich des Plangebiets und damit ebenfalls außerhalb der Einwirkungszone
Sonstige Schutzgebiete: Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Naturparks, Nationalparks, Biosphärenreservate	nicht betroffen; das am nächsten zum Geltungsbereich gelegene Landschaftsschutzgebiet „Wiesenlandschaft bei Wahlschied" liegt ca. 180 m westlich des Plangebiets jenseits der Autobahn A1, und damit außerhalb der Einwirkungszone; das Naturschutzgebiet „Saarkohlenwald" liegt über 1 km südlich des Plangebiets und damit ebenfalls außerhalb der Einwirkungszone
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	• Aufgrund der offiziell vorliegenden Geofachdaten keine Hinweise auf das Vorkommen ökologisch hochwertiger Biotoptype oder Arten innerhalb oder im näheren Umfeld des räumlichen Geltungsbereiches: für das Plangebiet sind im Datenmaterial des Arten- und Biotopschutzprogramms (ABSP) und in der Datensammlung ABDS (Arten- und Biotopschutzdaten 2013 Saarland) keine Arten oder Flächen dargestellt; • Räumlicher Geltungsbereich nicht im Rahmen der Biotopkartierung erfasst (Internet-Abruf September 2026); • Auf der Grundlage der offiziellen Geofachdaten keine Hinweise darauf, dass besonders seltene oder schützenswerte Arten oder ökologisch hochwertige Biotope betroffen sein könnten; dies gilt insbesondere für gesetzlich geschützte Biotope und FFH-Lebensraumtypen.

Kriterium	Beschreibung
Allgemeiner und besonderer 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 einzuhalten.
Besonderer Artenschutz (§§ 19 und 44 des BNatSchG)	
Störung oder Schädigung besonders geschützter Arten bzw. natürlicher Lebensräume nach USchadG, Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG Zu den artenschutzrechtlich relevanten Arten zählen alle gemeinschaftsrechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten, d. h. alle streng geschützten Arten inklusive der FFH-Anhang-IV-Arten sowie alle europäischen Vogelarten. „Allerweltsarten" mit einem landesweit günstigen Erhaltungszustand und einer großen Anpassungsfähigkeit (d. h. bei diesen Arten sind keine populationsrelevanten Störungen und keine Beeinträchtigungen der ökologischen Funktion ihrer Lebensstätten, insbesondere der Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu erwarten) werden nicht einzeln geprüft	• Vorbelastungen mit hohem Störgrad (Lärm, Bewegungsunruhe): Lage im Gewerbegebiet „Auf Hirtenwies" und damit in direkter Nachbarschaft zu gewerblicher Nutzung (nördlich und nordwestlich des Plangebiets), außerdem Lage unmittelbar an der Göttelborner Straße (Landesstraße L266) und nahe der Autobahn A1 • geringe Flächengröße, eingeschränkte Habitatausstattung und bestehende Vorbelastungen der Fläche und in der Nachbarschaft (gewerbliche Nutzung, Landesstraße L266, Autobahn A1); eingeschränkte Bedeutung des Plangebietes als Lebensraum für planungsrelevante Pflanzen und Tiere: keine abwägungs- oder artenschutzrechtlich relevanten Tier- und Pflanzenarten, insbesondere keine Fortpflanzungsräume streng geschützter Tierarten (gilt auch für vorkommende potenziell betroffene Tiergruppen der FFH-Richtlinie, Anhang IV), keine geeigneten Lebensräume • Geofachdaten ohne Hinweise auf das Vorkommen ökologisch bedeutsamer Tier- und Pflanzenarten, ABSP-Artpool führt für das betroffene Gebiet keine Tier- oder Pflanzenarten auf, nicht bei der Biotopkartierung erfasst • kein gesetzlich geschütztes Biotop oder FFH-LRT betroffen
Fazit	kein Verbotstatbestand im Sinne des § 44 BNatSchG, Voraussetzungen für Haftungsfreistellung für Schäden an bestimmten Arten und natürlichen Lebensräumen nach § 19 BNatSchG erfüllt
Geltendes Planungsrecht	
Flächennutzungsplan	• Darstellung als Gewerbliche Baufläche (Quelle: Flächennutzungsplan des Regionalverbands Saarbrücken) • Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB erfüllt  Quelle: Regionalverband Saarbrücken

Kriterium	Beschreibung
Bebauungsplan	Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Neubau Stahlhalle mit Bürotrakt ‚Auf Hirtenwies'" (2018) Relevante Festsetzungen: • Nutzungsart: Stahlhalle mit Bürotrakt • Maß der baulichen Nutzung: GRZ 0,8; GOK_{max} 12,00 m • offene Bauweise • private Grünfläche • Bereich für Ein- und Ausfahrt • Anpflanzung einzelner Bäume und Sträucher und Erhaltung von Bäumen vorgesehen  Die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Neubau Stahlhalle mit Bürotrakt ‚Auf Hirtenwies'" ersetzt in ihrem Geltungsbereich den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Neubau Stahlhalle mit Bürotrakt ‚Auf Hirtenwies'" (2018).

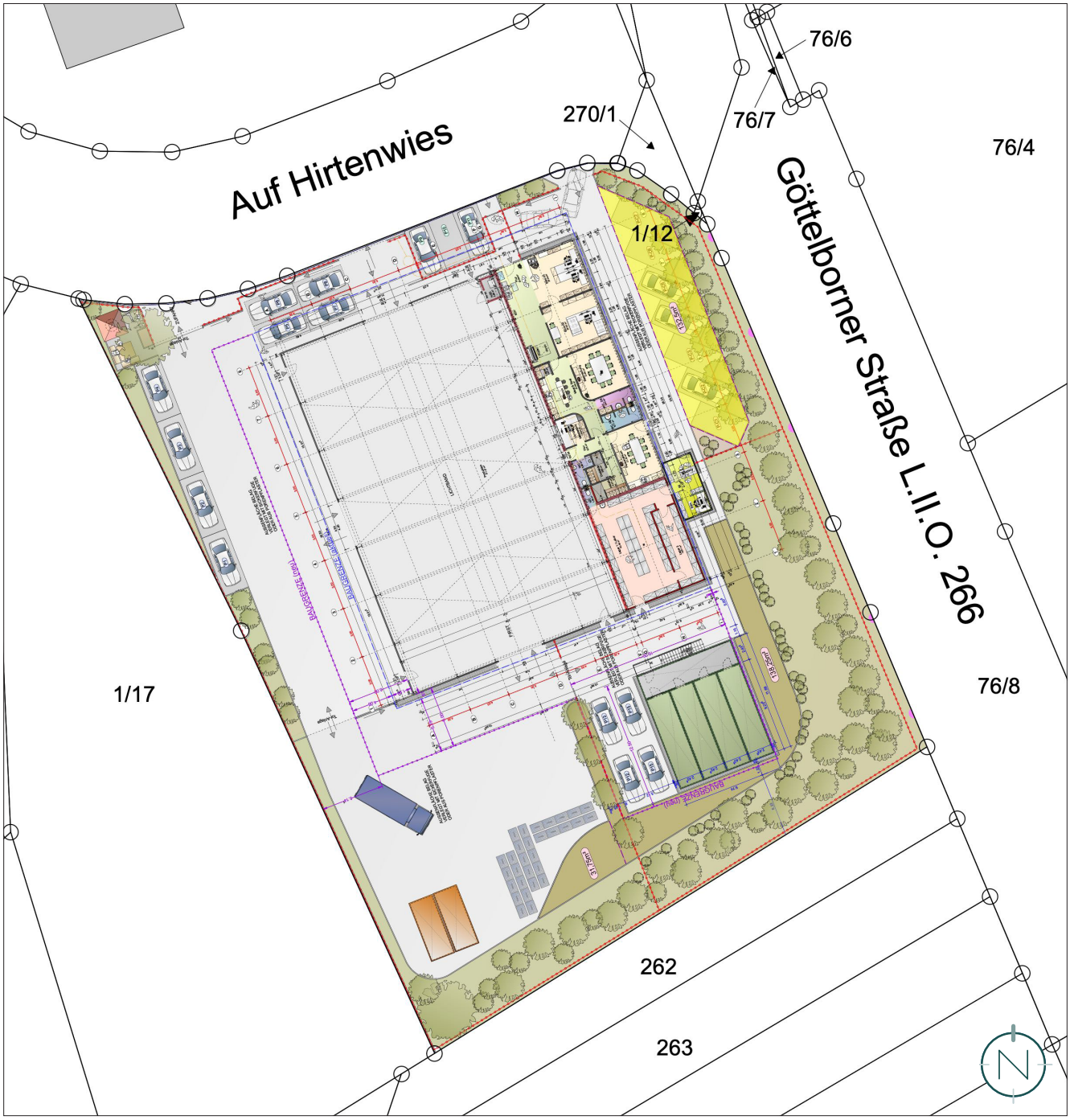
Das Projekt

Berücksichtigung von Standortalternativen

Im Rahmen der Planung wurde geprüft, ob die mit der Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes verfolgten Ziele auch an einem anderen Standort umgesetzt werden können.

Gegenstand der Planung ist jedoch keine vollständige Neuansiedlung eines Gewerbebetriebes, sondern die bedarfsgerechte Weiterentwicklung und funktionale Neuordnung eines bereits bestehenden Betriebsstandortes. Die vorgesehenen Änderungen betreffen insbesondere die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche im Bereich der Werkhalle, die Anordnung von Containern sowie die Anpassung der Stellplatz- und Zufahrtssituation.

Eine Verlagerung dieser Nutzungen auf einen anderen Standort würde den bestehenden betrieblichen und funktionalen Zusammenhang auflösen und wäre mit zusätzlichen Flächeninanspruchnahmen, Erschließungsmaßnahmen und betrieblichen Aufwendungen verbunden. Gleichzeitig stehen die für die Anpassung erforderlichen Flächen innerhalb des bestehenden Be-



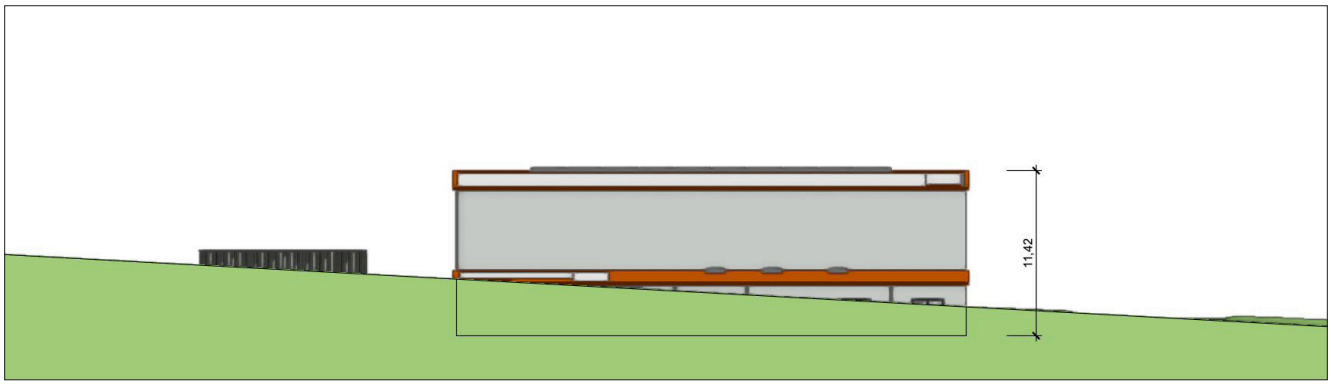
Vorhaben- und Erschließungsplan; Quelle: axiomatics gmbh, Stand: 28.08.2026

triebsgrundstückes grundsätzlich zur Verfügung.

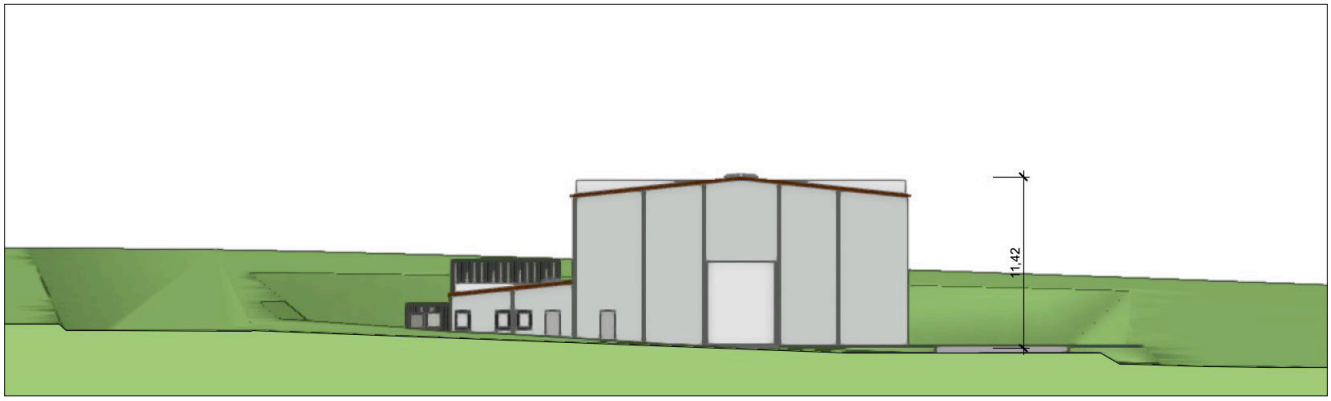
Der vorhandene Standort ist aufgrund seiner Lage innerhalb eines bestehenden Gewerbegebietes, der bereits vorhandenen Erschließung sowie der guten Verkehrsanbindung, insbesondere an die Autobahn A 1, für die vorgesehene Nutzung weiterhin besonders geeignet. Durch die Konzentration der betrieblichen Entwicklung auf den bestehenden Standort kann zudem eine zusätzliche Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen an anderer Stelle vermieden werden.

Auch innerhalb des Plangebietes wurden unterschiedliche Möglichkeiten zur Anordnung der vorgesehenen Nutzungen betrachtet. Das gewählte Konzept berücksichtigt hierbei insbesondere die betrieblichen Abläufe, die erforderlichen Fahr- und Rangierbewegungen, die Stellplatzanforderungen sowie die bestehenden Grundstücks- und Erschließungsverhältnisse. Die teilweise Inanspruchnahme einer bislang festgesetzten Grünfläche wird durch die Herstellung wasserdurchlässiger Stellplatzflächen sowie die Ausweisung einer mindestens flächengleichen Grünfläche an anderer Stelle innerhalb des Plangebietes ausgeglichen.

Vor diesem Hintergrund bestehen keine Standortalternativen, mit denen die Planungsziele in gleicher Weise unter Wahrung des bestehenden Betriebszusammenhangs und mit geringeren städtebaulichen oder umweltbezogenen Auswirkungen erreicht werden könnten.



Seitenansicht der geplanten Stahlhalle mit Bürotrakt (Ost-Fassade von der Göttelborner Straße aus gesehen); Quelle: axiomatics gmbh; Bearbeitung: Kernplan, Stand: 23.09.2026



Seitenansicht der geplanten Stahlhalle mit Bürotrakt (Nord-Fassade von der Straße „Auf Hirtenwies" aus gesehen); Quelle: axiomatics gmbh; Bearbeitung: Kernplan, Stand: 23.09.2026

Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte

Nutzungsart: „Stahlbau- und Metallbaubetrieb“

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Zentrales Anliegen der vorliegenden Änderung ist die Sicherung und bedarfsgerechte Weiterentwicklung des bestehenden Stahlbau- und Metallbaubetriebes. Die Festsetzung der Nutzungsart orientiert sich an der bestehenden und vorgesehenen betrieblichen Tätigkeit, die insbesondere die Produktion und Fertigung von Stahl- und Metallkonstruktionen sowie die hierfür erforderlichen Büro-, Lager-, Verwaltungs- und Nebenfunktionen umfasst.

Um ein ordnungsgemäßes Funktionieren des Betriebs mit seinen verschiedenen Funktionen zu gewährleisten, werden folgende Nutzungen in den Katalog der zulässigen Nutzungen aufgenommen: Produktions- und Fertigungsflächen für den Stahl- und Metallbau, Büro- und Verwaltungsräume, Lager- und Funktionsräume, Aufenthalts- und Sozialräume für Personal, Lagercontainer und Außenlagerflächen, Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen, sonstige für den ordnungsgemäßen Betrieb erforderliche Anlagen und Einrichtungen. Die zulässigen Nutzungen sind entsprechend der Betriebsbeschreibung festgesetzt.

Die Zulässigkeit von Stellplätzen dient der Ordnung des ruhenden Verkehrs und ermöglicht deren Unterbringung auf dem Grundstück.

Während der Nachtzeit (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) dürfen in der Produktionshalle und in deren Umfeld keinerlei Aktivitäten stattfinden, um die nahegelegene Wohnnutzung nicht zu stören. Es gilt das Schalltechnische Gutachten des SGS-TÜV Saar (Stand: Juni 2018).

Maß der baulichen Nutzung

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

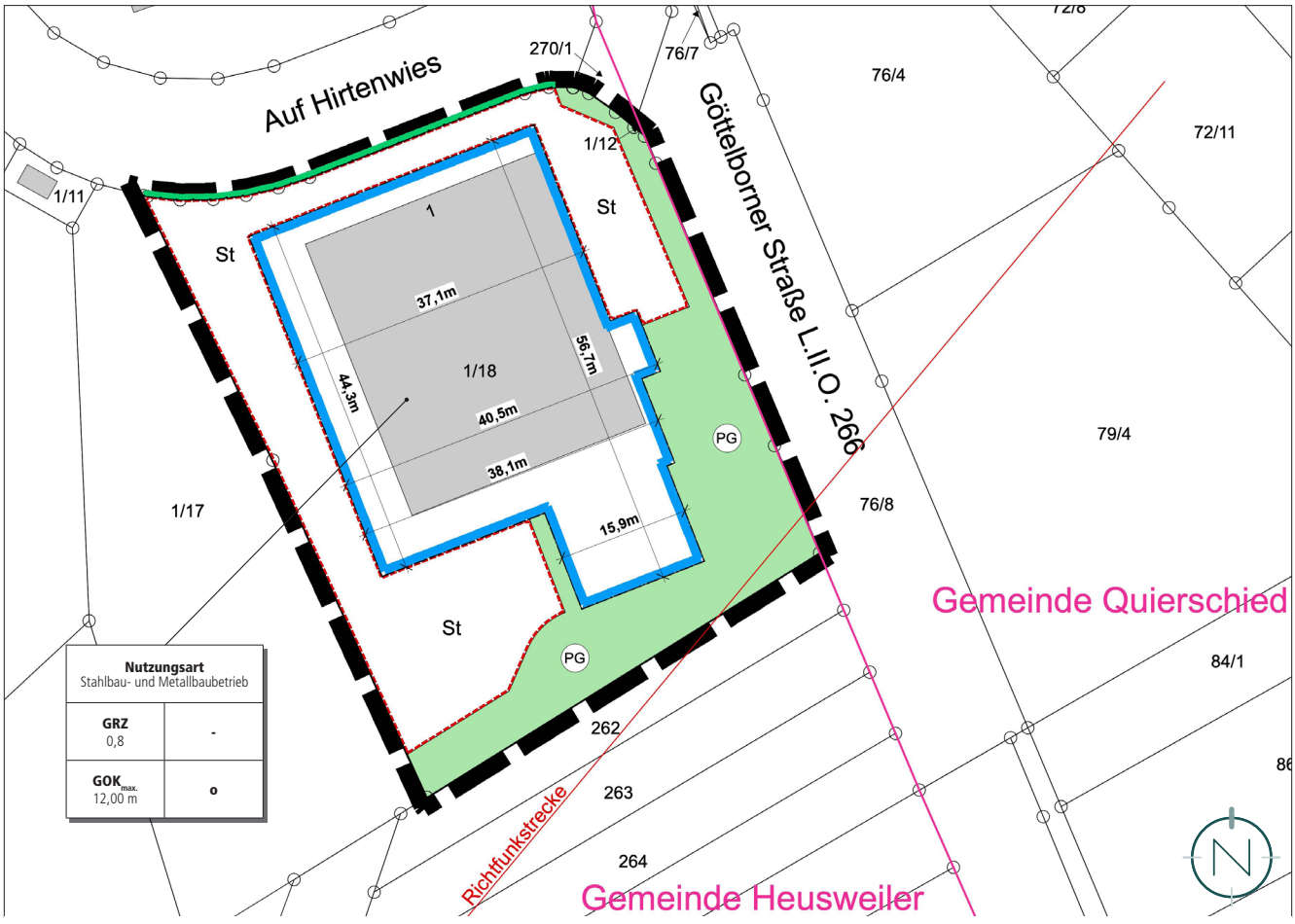
Höhe baulicher Anlagen

Die Höhenentwicklung wird im Baugebiet über die Höhe baulicher Anlagen geregelt und so auf eine Maximale begrenzt.

Die festgesetzte Höhe ist aus dem städtebaulichen Konzept abgeleitet.

Mit der Definition der Höhe der baulichen Anlagen wird das Ziel verfolgt, die Errichtung überdimensionierter Baukörper im Vergleich zur umgebenden Bebauung zu verhindern und eine angemessene Integration ohne Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes zu erreichen.

Für die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen ist analog § 18 BauNVO eine eindeutige Bezugshöhe erforderlich, um die



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

Höhe der baulichen Anlagen genau bestimmen zu können. Die Bezugshöhe ist der Festsetzung zu entnehmen.

Die Festsetzung, dass die definierte Oberkante durch untergeordnete Bauteile überschritten werden darf, ermöglicht beispielsweise die Errichtung technischer Aufbauten oberhalb der Oberkante zur Gewährleistung des ordnungsgemäßen Betriebes der baulichen Anlage. Die Definition eines maximalen Flächenanteils zur Überschreitung der Höhe (hier: 30%) vermeidet eine unverhältnismäßige Ausnutzung dieser Festsetzung.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl analog § 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 gewährleistet (sparsamer Umgang mit Grund und Boden).

Die gewählte Grundflächenzahl orientiert sich eng an der städtebaulichen Konzeption. Die Festsetzung einer GRZ von 0,8 orientiert sich an dem Orientierungswert für Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO für Gewerbegebiete und entspricht der GRZ im Gewerbegebiet „Auf Hirtenwies". Sie gewährleistet einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden und umfasst gleichzeitig einen Puffer, der dem Bauherren für die Realisierung der geplanten Nutzung einen gewissen Spielraum überlässt.

Bauweise

Analog § 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 Nachbargrenzen auf den Baugrundstücken angeordnet werden. In der offenen Bauweise sind die Gebäude gemäß der LBO mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Dies entspricht auch der umliegenden Bebauung, die überwiegend offen ist.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Analog § 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 analog § 23 Abs. 3 BauNVO umschreibt die überbaubare Fläche, wobei die Baugrenze durch die Gebäude nicht bzw. allenfalls in geringfügigem Maß überschritten werden darf.

Die Baugrenzen orientieren sich eng an der städtebaulichen Konzeption der geplanten Bebauung mit geringfügigem Entwicklungsspielraum.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (§ 14 BauNVO) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen. Die Ausnahmen des § 14 Abs. 2 BauNVO gelten entsprechend. Damit ist eine zweckmäßige Bebauung der Grundstücke mit den erforderlichen Nebenanlagen und Einrichtungen sichergestellt, ohne gesondert Baufenster ausweisen zu müssen. (siehe ergänzend auch Festsetzung der Flächen für Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen analog § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Flächen für Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Die Fläche für Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen dient u.a. als Stellplatzfläche, als Zufahrtsbereiche, als Fläche zum Be- und Entladen, sowie als Lagerplatz. Sie ist so angeordnet, dass im rückwärtigen Bereich der Stahlhalle eine zweckmäßige Be-/ Entladung der LKW stattfinden kann (Lärmschutz).

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die der allgemeinen Erschließung dienenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden in der Planzeichnung durch Straßenbegrenzungslinien festgelegt. Die Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraße fällt im Bereich der Straße „Auf Hirtenwies" mit der Grenze des Geltungsbereiches zusammen.

Private Grünfläche

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die festgesetzte private Grünfläche orientiert sich an der städtebaulichen Konzeption. Sie dient der Eingrünung des Gewerbestandortes, dem Erhalt vorhandener Gehölzbestände sowie dem flächenmäßigen Ersatz der durch die Neuordnung der Stellplätze beanspruchten bisherigen Grünflächen. Zugleich übernimmt sie eine Pufferfunktion zu den südlich angrenzenden Freiflächen. Damit der Verkehr im Einmündungsbereich nicht beeinträchtigt wird, darf die Bepflanzung im Bereich der Einmündung der Straße „Auf Hirtenwies" zur Göttelborner Straße maximal 50 cm hoch sein.

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

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Die Herstellung der Stellplätze in versickerungsfähiger Bauweise dient der Reduzierung der zusätzlichen Bodenversiegelung und unterstützt die dezentrale Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers. Hierdurch können der natürliche Wasserhaushalt geschont, der Oberflächenabfluss vermindert und negative Auswirkungen auf Boden und Klima reduziert werden.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Die getroffene grünordnerische Festsetzung dient insbesondere der Eingrünung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zur Steigerung der Aufenthaltsqualität.

Auf weitergehende Festsetzungen wird verzichtet, da so noch Flexibilität bei der Begrünung des Gebiets verbleibt.

Erhaltung von Bäumen

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Die vorhandenen Bäume im Bereich der privaten Grünfläche dienen der Eingrünung des Baugebiets und sollen erhalten werden.

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

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

Die festgesetzten Maßnahmen der Abwasserbeseitigung dienen der ordnungsgemäßen Entwässerung des Plangebiets. Der Schmutzwasserkanal ist aufgrund der bestehenden Bebauung bereits vorhanden und weist noch ausreichende Kapazitäten auf.

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

Um möglichen unerwünschten Auswirkungen der Werbeanlagen vorzubeugen, sollen sich die Werbeanlagen in Farbe, Form und Schriftart der Fassade anpassen, an der sie befestigt werden; sie dürfen zusammen eine Breite von 40% der Fassadenbreite und eine Höhe von 30% der Fassadenhöhe nicht überschreiten. Werbeanlagen sollen zudem nur im Bereich der Straße „Auf Hirtenwies" zulässig sein. Auch sollen sie nur für die im jeweiligen Betrieb angebotenen Produkte oder Leistungen zulässig sein.

Einfriedungen wie Zäune sind bis zu einer Höhe von 3,00 m zulässig.

Durch die sichtgeschützte Aufstellung von Sammelcontainern und Mülltonnen sollen nachteilige Auswirkungen auf das Ortsbild vermieden werden.

Diese Festsetzungen berücksichtigen die Umgebungssituation und vermeiden gestalterische Negativwirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild.

Auswirkungen der Änderung, 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 Änderung eines Bebauungsplanes die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung. Hier setzt die Kommune ihr städtebauliches Konzept um und entscheidet sich für die Berücksichtigung bestimmter Interessen und die Zurückstellung der dieser Lösung entgegenstehenden Belange.

Die Durchführung der Abwägung impliziert eine mehrstufige Vorgehensweise, die 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 die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eingestellt:

Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

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.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen bestehenden Gewerbestandort innerhalb des Gewerbegebietes „Auf Hirtenwies". Gegenstand der vorliegenden Änderung ist insbesondere die Anpassung der überbaubaren Grundstücksfläche im Bereich der Werkhalle, die Neuordnung von Container-, Stellplatz- und Grünflächen sowie die Anpassung der Grundstückszufahrten. Die Art der gewerblichen Nutzung wird hierdurch grundsätzlich nicht verändert.

Die nähere Umgebung westlich und nördlich des Plangebietes ist bereits durch gewerbliche Nutzungen geprägt. Östlich des Plangebietes befindet sich jenseits der Göttelborner Straße Wohnbebauung. Die grundsätzliche Verträglichkeit des Gewerbestandortes mit dieser Wohnbebauung wurde bereits im Rahmen der Ursprungsplanung untersucht. Gemäß der Schalltechnischen Untersuchung der SGS-TÜV Saar GmbH (Stand: Juni 2018) werden die maßgeblichen Immissionsrichtwerte an den untersuchten Immissionsorten eingehalten.

Die vorliegende Änderung betrifft im Wesentlichen die innerbetriebliche Organisation des Grundstückes. Die grundlegende Anordnung des Gewerbestandortes und insbesondere die abschirmende Wirkung des Baukörpers gegenüber der östlich gelegenen Wohnbebauung bleiben erhalten. Die verkehrliche Erschließung erfolgt weiterhin über die Straße „Auf Hirtenwies"; eine unmittelbare Erschließung über die Göttelborner Straße ist nicht vorgesehen.

Auch durch die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche sowie die angepasste Anordnung der Stellplätze und Container sind nach derzeitigem Planungsstand keine erheblichen zusätzlichen Beeinträchtigungen der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu erwarten. Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen sind im Rahmen der nachfolgenden Genehmigungsplanung einzuhalten.

Auch aus der benachbarten Sendeanlage des Saarländischen Rundfunks ergeben sich unter Berücksichtigung der aktuellen Standortbescheinigung keine Beeinträchtigungen der geplanten Nutzung.

Die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes steht somit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht entgegen.

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

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind durch die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

Das Plangebiet ist bereits durch die vorhandene gewerbliche Bebauung und Nutzung geprägt. Die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit der bestehenden Werkhalle und führt nicht zur Ausbildung eines städtebaulich isolierten oder gegenüber der Umgebung unmaßstäblichen Baukörpers. Die Festsetzungen zur Höhenentwicklung gewährleisten weiterhin eine der gewerblichen Umgebung angemessene bauliche Entwicklung.

Die Anpassung der Container-, Stellplatz- und Zufahrtsflächen ist aufgrund ihrer Lage innerhalb des bestehenden Gewerbegrundstückes ebenfalls nicht mit erheblichen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild verbunden.

Entlang der Göttelborner Straße sowie an weiteren Grundstücksrändern bleiben begrünte Bereiche erhalten. Die durch die zusätzlichen Schrägstellplätze teilweise in Anspruch genommene Grünfläche wird durch die Ausweisung neuer Grünflächen im Bereich des Außenlagers mindestens flächengleich kompensiert. Damit bleibt die gestalterische Einbindung des Gewerbestandortes auch künftig gewährleistet.

Auswirkungen auf umweltschützende Belange

Der Geltungsbereich ist aufgrund der bestehenden gewerblichen Nutzung sowie der umliegenden Verkehrs- und Gewerbeinfrastruktur bereits anthropogen geprägt. Zu den wesentlichen Vorbelastungen zählen insbesondere die bestehenden Betriebsflächen, die Landesstraße L 266, die nahe gelegene Autobahn A 1 sowie die hiermit verbundenen Lärm- und Bewegungswirkungen.

Die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschränkt sich im Wesentlichen auf bereits betrieblich genutzte

beziehungsweise innerhalb des bestehenden Gewerbestandortes gelegene Flächen. Vorgesehen sind insbesondere eine Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche, die Anpassung von Container- und Außenlagerflächen sowie eine Neuordnung der Zufahrts- und Stellplatzsituation.

Durch die Herstellung zusätzlicher Schrägstellplätze wird eine bislang als Grünfläche vorgesehene Fläche teilweise in Anspruch genommen. Zur Reduzierung der zusätzlichen Bodenversiegelung sollen diese Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise, beispielsweise mit Sicker- oder Rasengittersteinen, hergestellt werden. Gleichzeitig wird im Bereich des Außenlagers eine neue Grünfläche von mindestens vergleichbarer Größe vorgesehen, sodass die Inanspruchnahme der bisherigen Grünfläche innerhalb des Plangebietes flächig kompensiert werden kann.

Aufgrund der vorhandenen Nutzungs- und Störungsintensität sowie der Biotop- und Habitatausstattung des Plangebietes sind keine erheblichen Auswirkungen auf besonders oder streng geschützte Tier- und Pflanzenarten zu erwarten. Schutzgebiete oder sonstige naturschutzrechtlich besonders geschützte Flächen werden durch die Planung nicht unmittelbar in Anspruch genommen.

Insgesamt sind durch die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die umweltschützenden Belange zu erwarten.

Auswirkungen auf die Belange der Wirtschaft und der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

Die Belange der Wirtschaft sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Hierzu gehört insbesondere die Sicherung geeigneter Standortbedingungen für bestehende Gewerbebetriebe sowie die Möglichkeit einer bedarfsgerechten betrieblichen Weiterentwicklung.

Mit der Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, den bestehenden Gewerbestandort an die aktuellen betrieblichen Anforderungen anzupassen. Hierzu zählen insbesondere die Erweiterungsmöglichkeiten im Bereich der Werkhalle, die Neuordnung der Außenlager- und Containerflächen sowie ein an die betrieblichen Abläufe angepasstes Stellplatz- und Zufahrtskonzept.

Die Planung dient damit der langfristigen Sicherung und Weiterentwicklung des bestehenden Unternehmensstandortes.

Gleichzeitig trägt sie zur Sicherung bestehender und gegebenenfalls zur Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze bei.

Den Belangen der Wirtschaft wird durch die vorliegende Planung somit in besonderem Maße Rechnung getragen.

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

Die äußere verkehrliche Erschließung des Gewerbestandortes bleibt grundsätzlich unverändert. Das Plangebiet wird weiterhin über die Straße „Auf Hirtenwies" erschlossen. Eine unmittelbare Grundstückszufahrt von der Göttelborner Straße (L 266) ist nicht vorgesehen.

Innerhalb des Plangebietes wird die Verkehrsorganisation an die geänderten betrieblichen Anforderungen angepasst. Hierzu wird der bestehende Einfahrtsbereich verlagert und eine zusätzliche Zufahrt vorgesehen. Hierdurch können die unterschiedlichen Verkehrs- und Betriebsabläufe auf dem Grundstück besser geordnet und die Erreichbarkeit der einzelnen Nutzungsbereiche verbessert werden.

Auch das Stellplatzkonzept wird entsprechend angepasst. Die erforderlichen Stellplätze können weiterhin vollständig innerhalb des Plangebietes nachgewiesen werden. Eine zusätzliche Belastung der Straße „Auf Hirtenwies" durch ruhenden Verkehr oder Parksuchverkehr ist daher nicht zu erwarten.

Da die Änderung im Wesentlichen der funktionalen Neuordnung und Weiterentwicklung eines bereits bestehenden Gewerbestandortes dient, ist gegenüber der bereits bestehenden bzw. planungsrechtlich zulässigen Situation nicht mit einer erheblichen zusätzlichen Belastung des umliegenden Straßennetzes zu rechnen. Die vorhandenen Verkehrsflächen sind grundsätzlich geeignet, den betriebsbedingten Verkehr aufzunehmen.

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden durch die Änderung ebenfalls nicht erheblich berührt. Das Grundstück ist bereits vollständig erschlossen und an die erforderlichen Ver- und Entsorgungsnetze angebunden. Soweit aufgrund der baulichen Änderungen Anpassungen der Grundstücksentwässerung oder sonstiger Anschlüsse erforderlich werden, können diese im Rahmen der nachfolgenden Genehmigungs- und Ausführungsplanung berücksichtigt werden.

Auswirkungen auf die Belange des Klimas

Mit der Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes können gegenüber der bisherigen Planung zusätzliche Versiegelungen verbunden sein. Diese ergeben sich insbesondere durch die Anpassung der überbaubaren Grundstücksfläche sowie die Neuordnung der Stellplatz- und Betriebsflächen.

Der zusätzliche Flächenumfang ist jedoch begrenzt und betrifft einen bereits baulich und gewerblich geprägten Standort. Zur Minimierung der Auswirkungen sollen die zusätzlichen Stellplätze, soweit möglich, in wasserdurchlässiger Bauweise hergestellt werden.

Darüber hinaus wird die durch die neuen Schrägstellplätze teilweise beanspruchte Grünfläche an anderer Stelle innerhalb des Plangebietes mindestens flächengleich ersetzt. Die vorhandenen beziehungsweise neu festgelegten Grünflächen tragen weiterhin zur Durchgrünung des Grundstückes sowie zur Verminderung der mit der Versiegelung verbundenen kleinklimatischen Auswirkungen bei.

Aufgrund des begrenzten Umfangs der zusätzlichen Flächeninanspruchnahme, der Lage innerhalb eines bestehenden Gewerbegebietes und der vorgesehenen Minderungsmaßnahmen sind erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Belange des Klimas nicht zu erwarten.

Auswirkungen der Planung auf die privaten Belange

Durch die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes können insbesondere die Belange der Eigentümer und Nutzer der angrenzenden Grundstücke sowie der bestehenden Wohnbebauung östlich der Göttelborner Straße berührt werden.

Die Planung beschränkt sich jedoch auf die bedarfsgerechte Weiterentwicklung und funktionale Neuordnung eines bereits bestehenden Gewerbestandortes. Die Art der baulichen Nutzung wird grundsätzlich nicht verändert. Wesentliche zusätzliche Beein-

trächtigungen der Nachbarschaft sind daher nicht zu erwarten.

Insbesondere bleiben die grundlegende Stellung des Baukörpers sowie die Erschließung über die Straße „Auf Hirtenwies" erhalten. Die Anpassung der Zufahrten, Stellplätze, Containerflächen und der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt innerhalb des bestehenden Betriebsgrundstückes. Eine unmittelbare Inanspruchnahme benachbarter privater Grundstücke ist mit der Planung nicht verbunden.

Auch im Hinblick auf mögliche Lärmwirkungen ist nach derzeitigem Planungsstand keine unzumutbare Mehrbelastung der angrenzenden Wohnnutzungen zu erwarten. Die im Rahmen der Ursprungsplanung berücksichtigte lärmschutzorientierte Anordnung des Betriebsstandortes bleibt grundsätzlich erhalten. Weitergehende Anforderungen des Immissionsschutzes sind im Rahmen der Vorhabenrealisierung zu beachten.

Die erforderlichen Stellplätze werden vollständig innerhalb des Plangebietes nachgewiesen. Eine Verlagerung des ruhenden Verkehrs auf benachbarte Grundstücke oder öffentliche Verkehrsflächen ist somit nicht zu erwarten.

Den privaten Belangen wird insgesamt ausreichend Rechnung getragen. Gegenüber dem öffentlichen Interesse an der Sicherung und bedarfsgerechten Weiterentwicklung des bestehenden Gewerbestandortes treten keine privaten Belange hervor, denen im Rahmen der Abwägung ein überwiegendes Gewicht zukommt.

Auswirkungen auf alle sonstigen Belange

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

Gewichtung des Abwägungsmaterials

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

Argumente für die Verabschiedung des Bebauungsplanes

- Sicherung und Weiterentwicklung eines bestehenden Gewerbestandortes
- Anpassung an veränderte betriebliche Anforderungen
- Nutzung eines bereits erschlossenen und verkehrsgünstig gelegenen Standortes
- Vermeidung zusätzlicher Flächeninanspruchnahme an anderer Stelle
- keine erheblichen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild
- keine erheblichen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes
- geringer Erschließungsaufwand: Infrastruktur ist vorhanden, Ordnung des ruhenden Verkehrs auf dem Grundstück
- keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs
- keine negativen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung
- keine Beeinträchtigung privater Belange

Argumente gegen die Verabschiedung des Bebauungsplanes

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

Gewichtung und Abwägungsfazit

Im Rahmen des Verfahrens zur Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurden die relevanten öffentlichen und privaten Belange umfassend gegeneinander und untereinander abgewogen. Die positiven Aspekte der Planung, insbesondere die Sicherung und bedarfsgerechte Weiterentwicklung des bestehenden Gewerbestandortes, die Anpassung an veränderte betriebliche Anforderungen sowie die Nutzung eines bereits erschlossenen und verkehrsgünstig gelegenen Standortes, überwiegen deutlich.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild, die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Belange des Verkehrs sind nicht zu erwarten. Auch die umweltschützenden Belange werden durch die vorgesehenen Minderungs- und grünordnerischen Maßnahmen ausreichend berücksichtigt. Insgesamt kommt die Abwägung zu dem Ergebnis, dass die Planung städtebaulich verträglich und ihre Umsetzung möglich ist.

Flächenbilanz	
Bezeichnung	**Fläche (gerundet)**
Nutzungsart Stahlhalle mit Bürotrakt	**ca. 3.130 m²**
davon überbaubare Grundstücksfläche	**ca. 1.880 m²**
davon Flächen für Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen	**ca. 1.250 m²**
private Grünfläche	**ca. 850 m²**
Gesamt (Geltungsbereich)	**ca. 3.980 m²**