

Gewerbegebiet Saarstraße

Begründung zum Bebauungsplan in der Gemeinde Heusweiler,
Ortsteil Holz

ENTWURF

27.07.2018



K E R N
P L A N

Gewerbegebiet Saarstraße

Im Auftrag der:



Gemeinde Heusweiler
Saarbrücker Straße. 35
66265 Heusweiler

IMPRESSUM

Stand: 27.07.2018, frühzeitige Beteiligung

Verantwortlich:

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

Projektleitung:

Daniel Steffes, M.A. Geograph

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	9
Auswirkungen des Bebauungsplanes, Abwägung	12

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung



Aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen soll das im Ortsteil Holz, im Bereich der Saarstraße vorhandene Gewerbegebiet „Am Wasserturm“ in nordöstlicher Richtung entlang der Saarstraße (L.I.O. 128) erweitert werden.

Das Plangebiet zeichnet sich insbesondere durch seine verkehrsgünstige Lage in kurzer Entfernung zur Autobahnanschlussstelle Quierschied aus. Die Erschließung des Plangebietes ist durch eine zentrale Zu- und Abfahrt über die Saarstraße geplant.

Für die Fläche existiert derzeit kein Bebauungsplan. Aktuell beurteilt sich die planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 35 BauGB. Danach ist die Planung nicht realisierungsfähig. Deshalb bedarf es der Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Der Gemeinderat Heusweiler hat nach § 1 Abs. 3 BauGB und § 2 Abs. 1 BauGB die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Saarstraße“ beschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 1,7 ha.

Parallel zum Bebauungsplan ist gem. § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Der Umweltbericht ist gesonderter Bestandteil der Begründung. (Der Umweltbericht wird erst nach der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB fertiggestellt. Auf Basis der frühzeitigen Beteiligung wird zunächst der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichts gem. § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB ermittelt.)

Mit der Erstellung des Bebauungsplanes und der Durchführung des Verfahrens ist die Kernplan Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation mbH, Kirchenstraße 12, 66557 Illingen, beauftragt. Mit der Erstellung des Umweltberichtes ist die ARK Umweltplanung und -consulting, Paul-Marien-Str. 18, 66111 Saarbrücken, beauftragt.

Flächennutzungsplan

Der aktuell rechtswirksame Flächennutzungsplan des Regionalverbandes Saarbrücken stellt für das Gebiet eine Fläche für die Landwirtschaft dar. Der vorliegende Bau-

ungsplan widerspricht damit dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind. Aus diesem Grund wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplans der rechtswirksame Flächennutzungsplan im Parallelverfahren durch den Regionalverband Saarbrücken gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

Grundlagen und Rahmenbedingungen

Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt in südöstlicher Randlage des Ortsteils Holz, an der Saarstraße, die in nordöstlicher Richtung zur BAB 1 führt.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die nördliche Fahrbahnbegrenzungslinie der Saarstraße (L.I.O. 128),
- im Osten durch eine Splittersiedlung mit Wohnnutzung,
- im Süden durch eine mit Gehölzbestand versehene Böschung zur BAB 1,
- im Westen durch das vorhandene Gewerbegebiet „Am Wasserturm“ entlang der Saarstraße.

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

Nutzung des Plangebietes, Umgebungsnutzung und Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet stellt sich aktuell als Grünfläche mit vereinzeltem Gehölzbestand dar, durch die ein asphaltierter Erschließungsweg zur Splittersiedlung verläuft. Die nördliche Geltungsbereichsgrenze bildet ein Teil der Saarstraße (L.I.O. 128).

Nördlich grenzen überwiegend Grünflächen sowie vereinzelte Wohngebäude an das Plangebiet an. Westlich schließt das vorhandene Gewerbegebiet „Am Wasserturm“ an das Plangebiet an. Südlich wird das Plangebiet durch die mit Gehölzstrukturen versehene Böschungskante zu BAB 1 einge-

rahmt. Östlich schließt eine Splittersiedlung mit privaten Gartenflächen an das Plangebiet an.

Die zu überplanende Fläche befindet sich größtenteils im Eigentum der Gemeinde Heusweiler. Somit ist von einer zügigen Realisierung des Planvorhabens auszugehen.

Topografie des Plangebietes

Das Plangebiet fällt von Nordwesten nach Südosten hin stetig bis zur angrenzenden Böschung der BAB 1 ab. Es handelt sich insgesamt um eine bewegte Topographie.

Im weiteren Verfahren werden die notwendigen Böschungen und Terrassierungen für eine zweckmäßige gewerblich Nutzung des Gebietes definiert und festgesetzt.



Orthofoto mit Geltungsbereich; ohne Maßstab; Quelle: LVGL; Bearbeitung: Kernplan

Verkehrsanbindung

Das Plangebiet verfügt bereits mit der Saarstraße über eine Anbindung, die das Gebiet an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz (BAB 1 Anschlussstelle Quierschied) anbindet. Zur Erschließung des Plangebietes ist eine Erschließungstichstraße, abgehend von der Saarstraße, geplant. Um den Verkehrsfluss der Saarstraße (L.I.O. 128) zu gewährleisten ist die Anlage einer Linksabbiegespur, kommend von der Autobahnanschlussstelle Quierschied in Richtung Orts teil Holz, geplant.

Die Anbindung der östlich des Plangebietes befindlichen Splittersiedlung über den asphaltierten Erschließungsweg im Plangebiet wird weiterhin gewährleistet.



Blick von Nordosten in das Plangebiet mit dem bestehenden Gewerbegebiet im Hintergrund

Ver- und Entsorgung

Die für eine gewerbliche Nutzung erforderliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist im Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden und muss erst hergestellt werden.

Das zurzeit unbefestigte Gebiet fällt zur Autobahn BAB A8 ab und entwässert über die Autobahnböschung in das Entwässerungssystem der Autobahn. Dies wird in Zukunft unterbunden.

Die Ableitung des Niederschlagswassers in die umliegenden Vorfluter Kohlbach, Wellhofbach, Hüttenbruchbach, Stockwiesbach oder Netzbach scheidet aus topografischen und wirtschaftlichen Gründen aus.

Auf Grund der zur Verfügung stehenden Flächen und topografischen Verhältnisse ist eine entwässerungstechnische Versickerung im Plangebiet nur in sehr eingeschränktem Umfang möglich. Die Versickerung nach DWA-A 138 wurde deshalb ausgeschlossen.

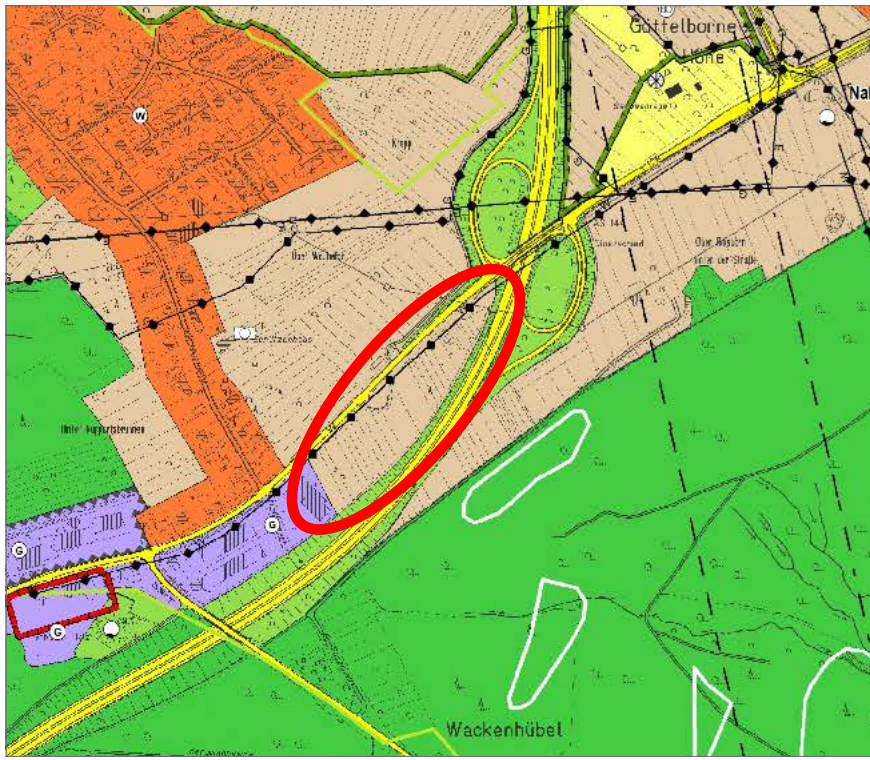
Die Entwässerung innerhalb des Gebietes erfolgt im Trennsystem. Das anfallende Niederschlagswasser wird dem Löschwasserteich zugeführt. Aus wirtschaftlichen Gründen wird das überschüssige Niederschlagswasser durch einen Überlauf gemeinsam mit dem Schmutzwasser dem Mischwassersystem der Ortskanalisation Holz zugeführt.



Blick von Nordwesten in das Plangebiet

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

Kriterium	Beschreibung
Landesentwicklungsplan (Siedlung und Umwelt)	
zentralörtliche Funktion	Grundzentrum Heusweiler; Ortsteil Holz bildet mit den übrigen Ortsteilen den Nahbereich zum Grundzentrum, Randzone des Verdichtungsraums
Vorranggebiete	nicht betroffen
zu beachtende Ziele und Grundsätze	<ul style="list-style-type: none"> • (Z 17) Nutzung der im Siedlungsbestand vorhandenen Potenziale: erfüllt • (G 27) Mittel- und Grundzentren sollen u.a. als Wirtschaftsschwerpunkte gestärkt und weiterentwickelt werden: erfüllt • keine Restriktionen für das Vorhaben
Landschaftsprogramm	<ul style="list-style-type: none"> • keine speziellen Entwicklungsziele oder Funktionszuweisungen nach aktuellem Landschaftsprogramm des Saarlandes (Juni 2009)
Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange	
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	nicht betroffen
Regionalpark	Lage im Regionalpark Saar, aber nicht innerhalb eines der Projekträume; Regionalparks sind rein informelle Instrumente ohne restriktive Wirkungen
Sonstige Schutzgebiete: Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Naturparks, Nationalparks, Biosphärenreservate	nicht betroffen
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	<ul style="list-style-type: none"> • aufgrund der offiziell vorliegenden Geofachdaten keine Hinweise auf das Vorkommen ökologisch hochwertiger Biotoptypen oder Arten innerhalb 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 Juni 2017) • 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
Allgemeiner Artenschutz	
Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen (§ 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG)	da von dem Planvorhaben Gehölze betroffen sind, ist der allgemeine Schutz wild lebender Pflanzen und Tiere zu beachten, d.h. die notwendigen Rodungen sind außerhalb der Zeit vom 1. März bis zum 30. September durchzuführen.

Kriterium	Beschreibung
Besonderer Artenschutz (§§ 19 und 44 des BNatSchG)	
<p>Störung oder Schädigung besonders geschützter Arten bzw. natürlicher Lebensräume nach USchadG, Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG</p> <p>Zu den artenschutzrechtlich relevanten Arten zählen alle gemeinschaftsrechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten d. h. alle streng geschützten Arten inklusive der FFH-Anhang-IV-Arten sowie alle europäischen Vogelarten. „Allerweltsarten“ mit einem landesweit günstigen Erhaltungszustand und einer großen Anpassungsfähigkeit (d. h. bei diesen Arten sind keine populationsrelevanten Störungen und keine Beeinträchtigungen der ökologischen Funktion ihrer Lebensstätten, insbesondere der Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu erwarten) werden nicht einzeln geprüft</p>	<ul style="list-style-type: none"> • wird nach Vorlage des Umweltberichtes ergänzt
Geltendes Planungsrecht	
Flächennutzungsplan	<p>Darstellung: Fläche für die Landwirtschaft (Quelle: Regionalverband Saarbrücken), Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist nicht erfüllt; parallele Teiländerung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Geltungsbereich durch den Regionalverband Saarbrücken</p> <p>Bestand:</p> 

Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte

Art der baulichen Nutzung

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-14 BauNVO

Gewerbegebiet GE

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 8 BauNVO

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt.

Der vorliegende Bebauungsplan „Gewerbegebiet Saarstraße“ soll die Erweiterung des vorhandenen Gewerbegebietes „Am Waserturm“ durch die Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe ermöglichen.

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Gewerbegebiet festgesetzt. Aus dem Katalog der allgemein zulässigen Nutzungen werden Anlagen für sportliche Zwecke und Tankstellen gestrichen. Hierfür besteht weder ein Erfordernis, noch ist eine derartige Nutzung an diesem Standort städtebaulich gewünscht.

Der Begriff der Tankstelle ist im vorliegenden Fall im bauplanungsrechtlichen Sinne zu verstehen. „Seit jeher wird unter dem Begriff der ‚Tankstelle‘ aber die Bedienung der Treibstoffzapfsäulen und der kleine Kundendienst (Wagenwaschen und Wagenpflege mit der Behebung kleiner Mängel und ‚Pannen‘) verstanden“ (Quelle: Fickert/Fieseler: Kommentar zur Baunutzungsverord-

nung, 11. Auflage, § 2, Rn. 23). Betriebs-tankstellen (=> nicht öffentlich zugänglich und nicht kommerziell) zur Betankung von Betriebsfahrzeugen fallen unterdessen nicht unter den Begriff der oben definierten ‚Tankstelle‘. Betriebs-tankstellen sind mit entsprechender Genehmigung des Landesamtes für Umwelt- und Arbeitsschutz zulässig.

Die gem. § 8 Abs. 3 BauNVO möglichen Ausnahmen beschränken sich auf Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.



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

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten sind ausgeschlossen, da auch hier kein städtebauliches Erfordernis besteht und die Eignung des Standortes für derartige Einrichtungen zum Teil fragwürdig erscheint.

Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE_E)

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

Die Festsetzung des eingeschränkten Gewerbegebietes dient dem Schutz der nordöstlich des Plangebietes angrenzenden Splittersiedlung, die durch Wohnnutzung geprägt ist.

Mit der Festsetzung des Eingeschränkten Gewerbegebietes wird also die störepfindliche angrenzende Wohnnutzung geschützt. Das Eingeschränkte Gewerbegebiet übernimmt somit eine innergebietliche Abstufung und Übergang zum angrenzenden Gewerbegebiet.

Tankstellen und Vergnügungsstätten lassen sich städtebaulich und gestalterisch nicht in das Gesamtkonzept einbinden und passen nicht zu dem angestrebten Nutzungsscharakter, weshalb sie aus dem Nutzungskatalog ausgeschlossen werden.

Aufgrund ihres potenziell höheren Störgrades / der Immissionsbelastung mit nachteiligen Auswirkungen auf die umgebende Wohnnutzung (u.a. erhöhtes Verkehrsaufkommen) und möglichen Beeinträchtigungen aufgrund der Zufahrtssituation sind Tankstellen somit unzulässig. Auch dem üblicherweise erhöhten Flächenbedarf und den baulichen Anforderungen von Tankstellen kann an diesem Standort nicht Rechnung getragen werden. Zudem soll eine Zweckentfremdung des Gewerbegebietes vermieden werden.

Mit dem Ausschluss der Vergnügungsstätten, Bordellen und bordellartigen Betrieben, Läden mit Sexartikel, etc. werden Flächen für die gewerbegebietstypischen Nutzungen freigehalten. Verdrängungsprozesse und eine Zweckentfremdung des Eingeschränkten Gewerbegebietes werden so verhindert.

Maß der baulichen Nutzung

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

Höhe baulicher Anlagen

Die Festsetzung der maximalen Höhe baulicher Anlagen dient der Verhinderung einer Höhenentwicklung über das unbedingt nötige Maß hinaus.

Weiterhin stellt die Festsetzung der maximalen Höhe baulicher Anlagen sicher, dass durch eine maßvolle Höhenentwicklung keine negative Beeinträchtigung des Landschaftsbildes vorbereitet wird.

Für die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen sind gem. § 18 BauNVO eindeutige Bezugshöhen erforderlich, um die Höhe der baulichen Anlagen genau bestimmen zu können. Die Bezugshöhen sind der Festsetzung zu entnehmen.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gem. § 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 Festsetzung einer GRZ von 0,8 entspricht gemäß § 17 BauNVO der Obergrenze für Gewerbegebiete.

Für Nebenanlagen, Stellplätze etc. besteht gemäß BauNVO eine Überschreitungsmöglichkeit.

Die Grundflächenzahl darf gemäß BauNVO durch die Grundflächen von Stellplätzen im Sinne des § 14 BauNVO überschritten werden. „Nicht im Sinne von § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 gesondert mitzurechnen sind unterhalb der Geländeoberfläche und unter der Hauptanlage errichtete Garagen in den Grenzen der Grundfläche der Hauptanlage. In diesen Fällen ist maßgeblich die Grundfläche der Hauptanlage nach § 19 Abs. 2.“ (Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger (Hrsg.) (2013): Baugesetzbuch, 109. Ergänzungslieferung 2013, § 19 BauNVO)

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.

Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise mit zulässiger Gebäudelänge über 50m eröffnet ein hohes Maß an Flexibilität bei der Bemessung des Baukörpers und ermöglicht eine zweckmäßige Nutzung des Baugebietes.

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 gem. § 23 Abs. 3 BauNVO umschreibt die überbaubare Fläche, wobei die Baugrenze durch die Gebäude nicht überschritten werden darf.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (§ 14 BauNVO) zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen (z.B. befestigte Stellplätze, Lagerflächen und Wege). Die Ausnahmen des § 14 Abs. 2 BauNVO gelten entsprechend. Dies sorgt für Flexibilität bei der Bebaubarkeit und gewährleistet, dass der ruhende Verkehr auf dem Grundstück organisiert werden kann.

Öffentliche Verkehrsfläche

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die für die Erschließung des Plangebietes benötigte Fläche wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Durch die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche wird der bestehende Verlauf der Saarstraße und des asphaltierten Erschließungsweges planungsrechtlich gesichert und um eine entsprechend der geplanten gewerblichen Nutzung notwendige

gen Erschließungsstichstraße und Linksabbiegespur ausgeweitet.

Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Löschwasserteich

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Die Festsetzung gewährleistet die ausreichende Löschwasserversorgung des Plangebietes und Sammlung des Niederschlagswassers.

Schilder (Übersicht über die angesiedelten Betriebe) dürfen nur durch die Gemeinde oder eines von der Gemeinde beauftragten Unternehmens an den Zufahrten zum Gewerbegebiet errichtet werden. Farbe und Materialien der Werbeanlage müssen einen Bezug zur Fassade aufweisen.

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

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.

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

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

Um gestalterische Mindestanforderungen planungsrechtlich zu sichern, werden örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen.

Zur Gewährleistung eines harmonischen Einfügens des Plangebietes in die Umgebung sind Dacheindeckungen in glänzenden reflektierenden Materialien unzulässig. Außerdem sind Dachbegrünungen zulässig. Bei Gebäuden, die Energie aus Solaranlagen gewinnen, sind Abweichungen zulässig.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie können Werbung für Hersteller oder Zulieferer mit anderen Betriebsstätten enthalten (gemischte Werbeanlagen), wenn sie einheitlich gestaltet sind. Plakatwände und Großflächentafeln, die mit Papierplakaten bestückt werden, sind unzulässig. Werbeanlagen sind nur in den Einfahrtsbereichen und innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Hinweis-

Auswirkungen der Planung, Abwägung

Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

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

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

- Sammlung des Abwägungsmaterials
- Gewichtung der Belange
- Ausgleich der betroffenen Belange
- Abwägungsergebnis

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

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

Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

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 Planungsgebiet auf die Umgebung und von der Umgebung auf das Planungsgebiet vermieden werden. Dies kann erreicht werden, indem unvereinbare Nutzungen voneinander getrennt werden.

Zudem trägt das Planvorhaben zur Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen in der Gemeinde Heusweiler bei.

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

Es handelt sich um einen durch die gewerbliche Nutzung im Umfeld geprägten Standort, welcher keine besondere Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild hat.

Die Regelung der Gebäudehöhe gewährleistet, dass keine weiteren Beeinträchtigung des Ortsbildes durch das Gewerbegebiet erfolgt. Somit wird ein Einfügen in den mit vergleichbaren Gebäudehöhen bebauten Bestand im Westen erreicht. Nachteilige Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf umweltschützende Belange

wird nach Vorlage des Umweltberichtes ergänzt

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

Mit der Realisierung der geplanten Erweiterung des vorhandenen Gewerbegebietes „Am Wasserturm“ und damit verbunden der Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe, wird es durch Liefer- und Kundenverkehr zu einem Anstieg des Verkehrsaufkommens kommen. Im weiteren Verfahren wird der Planung eine mit dem Landesbetrieb für Straßenbau abgestimmte Verkehrs- und Erschließungsplanung zugrunde gelegt.

Der ruhende Verkehr wird gebietsintern auf den Gewerbeflächen untergebracht, sodass eine Belastung der Saarstraße (L.I.O. 128) durch Parkende oder durch Parksuchverkehr vermieden wird.

Die Belange des Verkehrs werden durch die vorliegende Planung somit berücksichtigt.

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden ausreichend berücksichtigt. Die notwendige Ver- und Entsorgungsinfrastruktur und Anschlusspunkte werden im Rahmen der Erschließung des Plangebietes hergestellt.

Auswirkungen auf Belange des Klimas

Im Zuge der Realisierung der vorgesehenen Planung kommt es zu neuen Versiegelungen, was voraussichtlich zu einer Veränderung des Mikroklimas führen wird. Es handelt sich jedoch nicht um ein dicht besiedeltes Gebiet, in dem sich derartige Veränderungen in erheblicherem Ausmaß auf das lokale Klima auswirken könnten.

Aufgrund des überschaubaren Flächenumfangs der geplanten Versiegelungen können negative Auswirkungen auf die Belange des Klimas insgesamt ausgeschlossen werden.

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

Der vorliegende Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung eines Gewerbegebietes in der Gemeinde Heusweiler. Neben der Sicherung bestehender Arbeitsplätze ist im Zuge der Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe mit der Schaffung neuer wohnortnaher Arbeitsplätze zu rechnen. Mit Realisierung der Planung wird die mittelständische Gewerbe- und Arbeitsplatzstruktur in der Gemeinde Heusweiler - und insbesondere im Ortsteil Holz - nachhaltig gestärkt.

Auswirkungen auf private Belange

Durch die Planung ergeben sich für die privaten Grundstückseigentümer der angrenzenden Umgebung keine erheblich negativen Folgen. Die Festsetzungen werden so gewählt, dass der hiermit verbundene Störgrad auf ein verträgliches Maß reduziert wird.

Die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorgaben werden eingehalten.

Es ist nicht davon auszugehen, dass das Planvorhaben negative Auswirkungen auf private Belange haben wird.

Auswirkungen auf alle sonstigen Belange

Alle sonstigen bei der Aufstellung (bzw. Änderung) 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 den vorliegenden Bebauungsplan eingestellt.

Argumente für die Verabschiedung des Bebauungsplanes

- Schaffung der planungsrechtlicher Voraussetzungen zur Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe angrenzend zum vorhandenen Gewerbegebiet „Am Wasserturm“
- Sicherung bestehender und Schaffung neuer Arbeitsplätze
- Stärkung der (mittelständischen) Wirtschaftsstruktur in der Gemeinde Heusweiler
- Keine erheblichen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes
- Keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild
- Kein Erschließungsaufwand: Infrastruktur ist weitestgehend vorhanden, Ordnung des ruhenden Verkehrs auf dem Grundstück
- Keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs
- Keine negativen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung

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 abgewogen. Aufgrund der genannten Argumente, die für die Planung sprechen, kommt die Gemeinde zu dem Ergebnis, das Planvorhaben umzusetzen.