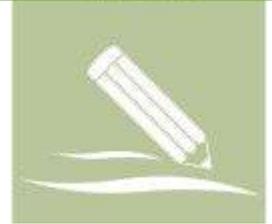
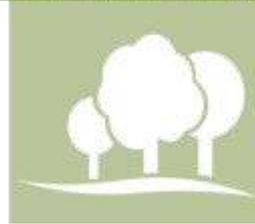


Bauleitplanung

Städtebau | Architektur  
Freiraumplanung

Umweltplanung  
Landschaftsplanung

Dienstleistung  
CAD | GIS



## **Gemeinde Heusweiler**

### Einfacher Bebauungsplan

„Steuerung von Vergnügungsstätten und Werbeanlagen“

#### **Begründung**

Verfahrensstand: Satzung



**Einfacher Bebauungsplan  
„Steuerung von Vergnügungsstätten und Werbeanlagen“**

Bearbeitet im Auftrag der

**Gemeinde Heusweiler**  
Saarbrücker Straße 35  
66265 Heusweiler



Verfahrensbetreuung:

**ARGUS CONCEPT**  
Gesellschaft für Lebensraumentwicklung mbH



Altenkesseler Straße 17 A/4  
66115 Saarbrücken

Tel.: 0681 / 844979-00  
Fax: 0681 / 844979-10  
E-Mail: [info@argusconcept.com](mailto:info@argusconcept.com)  
Internet: [www.argusconcept.com](http://www.argusconcept.com)

Projektleitung:

Dipl.-Ing. Raffaella Del Fa

Projektbearbeitung:

Dipl.-Ing. Raffaella Del Fa

Stand: **01. Oktober 2015**

## Inhaltsverzeichnis

Seite

<u>1</u>	<u>ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG</u>	<u>1</u>
1.1	Ziele und Zweck der Planung	1
1.1.1	Notwendigkeit der Planung	1
1.1.2	Ziele	2
<u>2</u>	<u>VERFAHREN</u>	<u>2</u>
2.1	Vereinfachtes Verfahren	2
2.2	Verfahrensverlauf / Rechtsgrundlagen	3
<u>3</u>	<u>INFORMATIONEN ZUM PLANGEBIET</u>	<u>3</u>
3.1	Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich	3
3.2	Derzeitige Situation und vorhandene Nutzungen	5
3.3	Grünordnerische Bestandsaufnahme	5
<u>4</u>	<u>VORGABEN FÜR DIE PLANUNG</u>	<u>5</u>
4.1	Vorgaben der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB)	5
4.2	Landesentwicklungsplan Teilabschnitt Siedlung (Fassung vom 04. Juli 2006)	5
4.3	Landesentwicklungsplan Teilabschnitt „Umwelt“ (Fassung vom 13.07.2004)	6
4.4	Flächennutzungsplan	6
4.5	Vergnügungsstättenkonzept	7
<u>5</u>	<u>ERLÄUTERUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN / BEGRÜNDUNG DER PLANINHALTE</u>	<u>7</u>
5.1	Baugebiete und Nutzungen	7
5.1.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)	7
5.2	Örtliche Bauvorschriften gem. § 85 Abs. 1 LBO Saarland	8
5.2.1	Anforderungen an die Gestaltung von Werbeanlagen gem. § 85 LBO	8
5.2.2	Ordnungswidrigkeiten gem. § 87 LBO	9
5.3	KENNZEICHNUNGEN (§ 9 ABS. 5 Nr. 3 BAUGB)	9
<u>6</u>	<u>AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG / ABWÄGUNG</u>	<u>9</u>
6.1	Auswirkungen der Planung	10
6.1.1	Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherung der Wohn- und Arbeitsbevölkerung	10
6.1.2	Auswirkungen auf die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung	10
6.1.3	Auswirkungen auf die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche	10
6.1.4	Auswirkungen auf die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes	10
6.1.5	Auswirkungen auf die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes	10
6.1.6	Auswirkungen auf alle übrigen in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Belange	10
6.2	Gewichtung des Abwägungsmaterials	11

6.2.1	Argumente für die Verwirklichung des Bebauungsplanes	11
6.2.2	Argumente gegen die Verwirklichung des Bebauungsplanes	11
6.3	Fazit	11

## 1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Die Gemeinde Heusweiler möchte mit dem einfachen Bebauungsplan „Steuerung von Vergnügungsstätten und Werbeanlagen“ eine Möglichkeit erlangen, den Trend der erhöhten Nachfrage nach Standorten für Vergnügungsstätten städtebaulich verträglich zu steuern und deren Zulässigkeit im Zentrum des Hauptortes Heusweiler zu regeln.

Der Gemeinderat von Heusweiler hat daher am \_\_.\_\_.\_\_\_\_ den Beschluss zur Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes „Steuerung von Vergnügungsstätten und Werbeanlagen“ gefasst.

Mit den Planungsarbeiten wurde die ARGUS CONCEPT – Gesellschaft für Lebensraumentwicklung mbH, Altenkesseler Straße 17 / A4, 66115 Saarbrücken – beauftragt.

### 1.1 ZIELE UND ZWECK DER PLANUNG

#### 1.1.1 Notwendigkeit der Planung

##### Steuerung von Vergnügungsstätten

Viele Städte und Gemeinden des Saarlandes, so auch Heusweiler, sind zunehmend mit der Expansionswelle von Spielhallen und dem Trend der steigenden Nachfrage nach Standorten für Vergnügungsstätten konfrontiert. Der zunehmende Bestand an aufgegebenen Ladenlokalen oder leerstehenden Gewerbeimmobilien verstärkt diese Entwicklung. Eine andere Nachfolgenutzung kann für diese Immobilien oft nicht gefunden werden. Die Entwicklung resultiert zum einen aus der Novellierung der Spielverordnung vom 01.01.2006, die der Automatenindustrie eine höhere Gestaltungsfreiheit für Geldspielgeräte und deren Aufstellorte gewährt, aus dem verstärkten Aufkommen neuer Betriebsformen, z.B. so genannter Entertainment-center (Mehrfachspielhallen), die eine Größenordnung von 600 m<sup>2</sup> und mehr haben können sowie aus der Grenznähe zu Frankreich, wo stärkere Restriktionen gegenüber Vergnügungsstätten existieren.

Das Augenmerk der Betreiber richtet sich vor allem auf leerstehende Ladenlokale in innerörtlichen attraktiven Lagen sowie an den Hauptverkehrsstraßen, wobei in erster Linie auf die Nutzungsänderung der bisherigen Räumlichkeiten gezielt wird. Auch Standorte in den Gewerbegebieten und gewerblich geprägten Gemengelage werden mittlerweile vermehrt nachgefragt. Das Hauptaugenmerk der folgenden Betrachtung liegt bei den Spielhallen und Wettbüros, deren Betreiber zunehmend Standorte im gesamten Gemeindegebiet anfragen.

Kommunen haben zunächst grundlegend die Möglichkeit, die Ansiedlung von Vergnügungsstätten über die Bauleitplanung zu steuern. In der Gemeinde Heusweiler konnte auf diese Entwicklung bisher nur bedingt durch Festsetzungen in der Bauleitplanung reagiert werden, da fast der gesamte innerörtliche Bereich von Heusweiler unbeplanter Innenbereich darstellt. Um hier einer negativen städtebaulichen Entwicklung entgegenzutreten, sieht die Gemeinde Heusweiler die baurechtliche Regelung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten innerhalb des Zentrums über die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes für nötig.

##### Steuerung von Werbeanlagen

In vielen Städten und Gemeinden nehmen Werbeanlagen von Einzelhandels-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben eine im Straßenbild stark prägende Rolle ein.

Vor allem unmaßstäbliche, aufdringlich wirkende oder punktuell verdichtete Werbeanlagen können die bauliche und architektonische Qualität einer Stadt oder Gemeinde erheblich beeinträchtigen, da sie oft nicht im Verhältnis zur Bebauung stehen und nicht ortsbildgerecht gestaltet sind. In erster Linie wirkt sich blinkende und leuchtende Werbung negativ auf das Straßenbild sowie auch auf die Verkehrssicherheit aus (insbesondere wenn diese nicht blendfrei sind). In jüngster Zeit haben sich gerade im Saarland zahlreiche sogenannte Videowalls in den Städten und Gemeinden angesiedelt, welche sich durch ständig wechselnde und leuchtende Bilder auszeichnen. Vor diesem Hintergrund wurde seitens der Landesregierung die Landesbauordnung des Saarlandes entsprechend geändert, sodass diese Anlagen nun genehmigungspflichtig sind und somit in unbeplanten Bereichen nicht mehr ohne weiteres zulässig sind.

Auch im Zentrum von Heusweiler, insbesondere entlang der Hauptdurchgangsstraßen, lassen sich verschiedene Facetten von Werbeanlagen beobachten, welche das Ortsbild beeinflussen. Neben einigen positiven

Beispielen, lassen sich auch einige Werbeanlagen ausmachen, welche aufgrund der Farbgestaltung und / oder der Beleuchtung besonders auffällig sind und das Ortsbild dominieren.

Aus diesem Grund sollen mit dem vorliegenden Bebauungsplan gestalterische Festsetzungen hinsichtlich der Werbeanlagen im Zentrum getroffen werden, sodass ein unkontrolliertes Ausuferern verhindert werden kann.



Abb. 1: Werbeanlagen im Zentrum von Heusweiler (ARGUS CONCEPT)

### 1.1.2 Ziele

Die Gemeinde Heusweiler hat die grundlegende Intention zur Sicherung der städtebaulichen und funktionalen Entwicklung des Zentrums Vergnügungstätten (Spiel- und Automatenhallen, Nachtlokale jeglicher Art, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellen Charakter ausgerichtet ist, Wettbüros, Swinger-Clubs) auszuschließen. Sonstige Unterarten von Vergnügungstätten, wie etwa Freizeitcenter, Diskotheken, Tanzlokale oder Kinos, sollen weiterhin zulässig sein, wobei hier im Einzelfall immer die städtebauliche Integrationsfähigkeit zu bewerten ist, deren Kriterien im Vergnügungstättenkonzept formuliert werden.

Dazu ist die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes notwendig. Dieser macht lediglich Angaben zur Zulässigkeit von Vergnügungstätten und Werbeanlagen.

## 2 VERFAHREN

### 2.1 VEREINFACHTES VERFAHREN

Bei dem Bebauungsplan „Steuerung von Vergnügungstätten und Werbeanlagen“ handelt es sich um einen Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2b BauGB. Hiernach kann für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34 BauGB) in einem Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vergnügungstätten gesteuert werden. Der Bebauungsplan soll im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung

nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie ohne Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB aufgestellt werden. Im vereinfachten Verfahren können Bauleitpläne aufgestellt werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden oder wenn durch die Aufstellung des Bebauungsplanes in einem Gebiet nach § 34 der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebene Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich ändert. Im vereinfachten Verfahren kann nach § 13 Abs. 2 BauGB:

- von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und Abs. 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden,
- der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs. 2 durchgeführt werden,
- den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 durchgeführt werden.

Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird mit dem Bebauungsplan nicht begründet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) sind nicht gegeben. Damit sind die in § 13 Abs. 1 BauGB definierten Voraussetzungen erfüllt, um den Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren aufzustellen.

## 2.2 VERFAHRENSVERLAUF / RECHTSGRUNDLAGEN

Der Gemeinderat Heusweiler hat beschlossen den Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gemäß §13 BauGB aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Sitzung des Gemeinderates vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_. Parallel wurde eine Veränderungssperre erlassen, die mit Rechtskraft des Bebauungsplanes ihre Wirkung verliert.

Einen vollständigen Überblick über den Verfahrensverlauf gibt die Planzeichnung zum Bebauungsplan unter der Rubrik „Verfahrensvermerke“. Die Planaufstellung wird unter Beachtung der aktuellen relevanten Bau- und Umweltgesetzgebung erstellt. Die verwendeten gesetzlichen Grundlagen sind der entsprechenden Rubrik der Planzeichnung zu entnehmen.

## 3 INFORMATIONEN ZUM PLANGEBIET

### 3.1 LAGE DES PLANGEBIETES UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet deckt in weiten Teilen das gesamte Zentrum von Heusweiler ab und stimmt weitestgehend mit dem Bereich des informellen Teilentwicklungskonzeptes aus dem integrierten Gemeindeentwicklungskonzept, welches im Januar 2011 beschlossen wurde, überein.

Die genaue Lage ist dem folgenden Lageplan zu entnehmen.

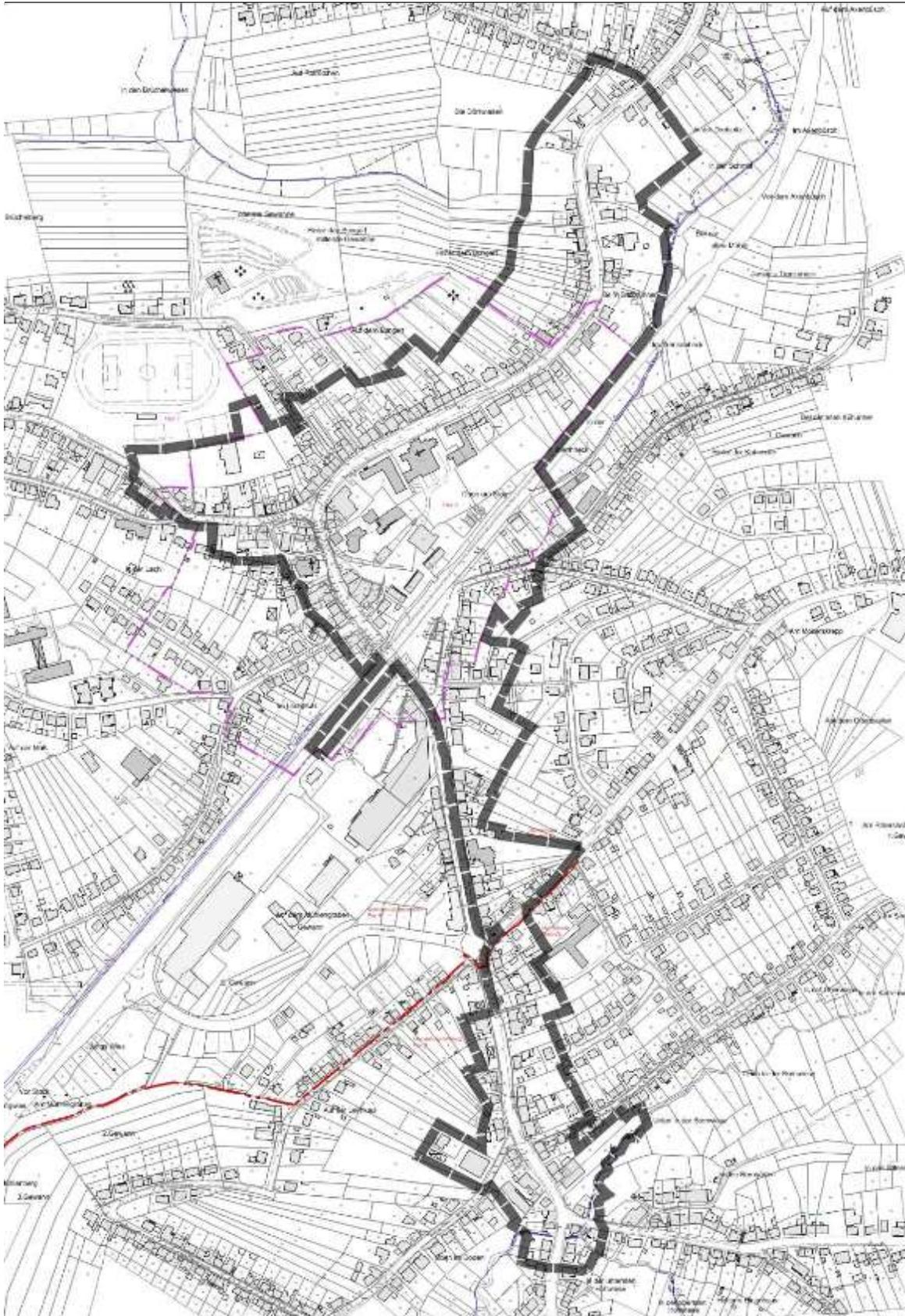


Abb. 2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes

## 3.2 DERZEITIGE SITUATION UND VORHANDENE NUTZUNGEN

Das Zentrum von Heusweiler bietet ein vielfältiges Freizeit-, Kultur- und Bildungsangebot an und besitzt eine gut ausgebaute Infrastruktur. Hinzu kommt die Bedeutung als Wohnstandort. Hier konzentrieren sich die meisten Einrichtungen, die für die Erfüllung der Aufgaben eines Grundzentrums erforderlich sind. Als zentraler Einkaufs- und Verwaltungsbereich hat der Ortskern eine herausragende Bedeutung für die Versorgung der Bevölkerung der Gemeinde. Er besitzt eine gute grundzentrale Ausstattung mit Geschäfts- und Dienstleistungseinrichtungen, sowohl qualitativ, als auch quantitativ.

Der Nutzwert und die Erlebnisqualität des Ortszentrums als Einzelhandelsstandort werden maßgeblich durch einen attraktiven Branchenmix, die Verbindung aus Einzelhandels- und Gastronomiebetrieben sowie entsprechenden städtebaulichen Qualitäten mitbestimmt. Die Versorgungsfunktion verteilt sich dabei auf die zwei zentralen Bereiche Bahnhofsumfeld mit den Ausläufern entlang der Saarbrücker Straße und auf den Bereich Trierer Straße / Markt.

Die gewerblichen Leerstände im Einzelhandel konzentrieren sich im nördlichen Bereich, insbesondere um die Kreuzung Trierer- / Saarbrücker- und Saarlouiser Straße. Dies lässt sich auf verschiedene städtebauliche Missstände in diesem Bereich zurückführen, wie beispielsweise

- fehlender „Magnet“ (Geschäft, welches die Kundenfrequenz steigert)
- Mangel an gut erreichbaren Parkplätzen
- mangelnde Attraktivität des Straßenraumes
- teilweise sanierungsbedürftige Gebäude

Aufgrund der bisherigen Entwicklung ist davon auszugehen, dass die leerstehenden Ladenlokale bzw. freie Flächen als mögliche Standorte für Vergnügungsstätten nachgefragt werden und hier eine mögliche Konzentration dieser Betriebsstätten zusammen mit den jeweiligen relevanten negativen städtebaulichen Auswirkungen entstehen könnte.

Im Ortskern von Heusweiler existieren zudem weitestgehend keine Bebauungspläne, sodass sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB richtet. Somit besteht theoretisch die Möglichkeit, dass sich hier Spielhallen, Wettbüros und andere Vergnügungsstätten ansiedeln könnten. In der letzten Zeit häufen sich Anfragen an die Gemeinde Heusweiler zur Ansiedlung von Vergnügungsstätten, die nur noch durch die erlassene Veränderungssperre abgewehrt werden konnten.

## 3.3 GRÜNORDNERISCHE BESTANDSAUFNAHME

Durch den einfachen Bebauungsplan werden keine umweltrelevanten Belange betroffen. Das Plangebiet ist bereits bebaut. Eine grünordnerische Bestandsaufnahme entfällt somit.

# 4 VORGABEN FÜR DIE PLANUNG

## 4.1 VORGABEN DER RAUMORDNUNG (§ 1 ABS. 4 BAUGB)

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Vorgaben und Ziele der Raumordnung und Landesplanung bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Die Ziele der Raumordnung werden im Saarland durch den Landesentwicklungsplan (LEP) mit den Teilabschnitten „Siedlung“ und „Umwelt“ festgelegt.

## 4.2 LANDESENTWICKLUNGSPLAN TEILABSCHNITT SIEDLUNG (FASSUNG VOM 04. JULI 2006)

Der Landesentwicklungsplan Teilabschnitt Siedlung hat – ebenso wie der Landesentwicklungsplan Teilabschnitt Umwelt – die Aufgabe, die Flächenansprüche an den Raum und die räumliche Verteilung der einzelnen siedlungsrelevanten Raumnutzungen unter Abwägung überörtlicher, raumrelevanter Gesichtspunkte und unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen zu koordinieren und Vorsorge für einzelne Raumnutzungen und –funktionen zu treffen.

Der LEP-Siedlung legt dabei textliche Ziele und Grundsätze der Raumordnung für das gesamte Landesgebiet fest, die die Siedlungsentwicklung unmittelbar oder mittelbar zum Planungsgegenstand haben oder diese

berühren. Diese textlich festgelegten Ziele und Grundsätze werden durch zeichnerische Festlegungen konkretisiert und veranschaulicht.

Der LEP-Siedlung weist die Gemeinde Heusweiler der Randzone des Verdichtungsraumes zu. Im System der zentralen Orte nimmt die Gemeinde Heusweiler die Funktion eines Grundzentrums wahr. Laut LEP-Siedlung soll Heusweiler als Grundzentrum über geeignete Einrichtungen zur Versorgung der Bevölkerung mit grundzentralem Bedarf mit Waren des täglichen Bedarfs verfügen.

Den Zielen des einfachen Bebauungsplanes kann nicht unterstellt werden, dass sie sich nach Art, Lage und Umfang wesentlich auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowie auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung auswirken. Vielmehr dienen sie zur Sicherung und Stärkung der Funktion als Grund- bzw. Versorgungszentrum.

Die vorliegende Planung steht somit nicht im Konflikt zu den Vorgaben des LEP Teilabschnitt „Siedlung“.

#### 4.3 LANDESENTWICKLUNGSPLAN TEILABSCHNITT „UMWELT“ (FASSUNG VOM 13.07.2004)

Durch den einfachen Bebauungsplan werden keine umweltrelevanten Belange betroffen. Im Landesentwicklungsplan Teilabschnitt „Umwelt, Vorsorge für Flächennutzung, Umweltschutz und Infrastruktur“ gemachte Aussagen sind für die Festsetzungen des Bebauungsplanes daher ohne Belang.

#### 4.4 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Das langfristige Leitbild und Entwicklungsziel der Gemeinde Heusweiler ist im Flächennutzungsplan des Regionalverbandes Saarbrücken festgehalten.

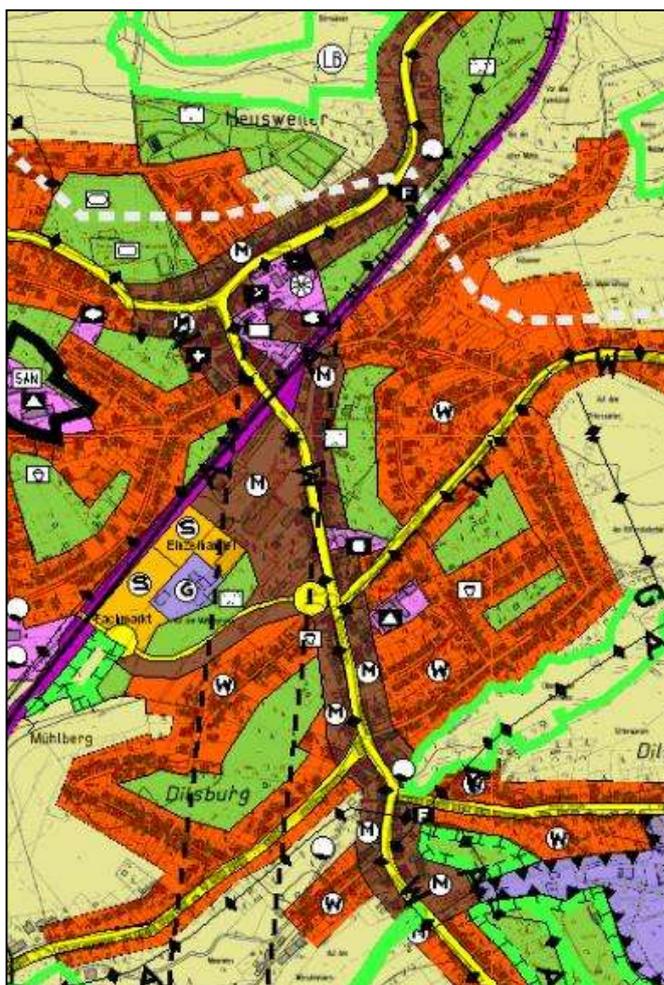


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Heusweiler

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der derzeit rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Heusweiler stellt für das Plangebiet in erster Linie gemischte Bauflächen dar. Zudem sind in kleineren Teilbereichen auch Wohnbauflächen und Flächen für den Gemeinbedarf dargestellt.

Demnach wird das o.g. Entwicklungsgebot erfüllt, denn die angestrebten Planungsziele stehen in keiner Weise im Widerspruch zu den Aussagen des Flächennutzungsplans.

#### 4.5 VERGNÜGUNGSSTÄTTENKONZEPT

Mit dem parallel erstellten Vergnügungsstättenkonzept verfügt die Gemeinde Heusweiler über ein wichtiges planerisches Instrument für eine städtebaulich verträgliche Steuerung bei der Ansiedlung von Vergnügungsstätten. Mit dem Beschluss durch den Gemeinderat als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB sind die Ergebnisse des Konzeptes in der Abwägung bei der Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen. Eine unmittelbar bindende Wirkung oder ein Rechtsanspruch für Dritte leitet sich aus dem Vergnügungsstättenkonzept aber nicht ab. Maßgebend ist und bleibt das konkrete Baurecht und die sich hieraus ergebenden Zulässigkeiten nach den §§ 30 bis 35 BauGB. Von daher ist es erforderlich, das Entwicklungskonzept im Weiteren in verbindliches Baurecht umzusetzen, die die eigentliche Steuerungswirkung erfüllt.

Das Vergnügungsstättenkonzept liegt als Grundlage zu den Festsetzungen dem Bebauungsplan bei.

## 5 ERLÄUTERUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN / BEGRÜNDUNG DER PLANINHALTE

### 5.1 BAUGEBIETE UND NUTZUNGEN

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemacht:

#### 5.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

##### **Festsetzung**

Zulässige Arten von Nutzungen:

Innerhalb des Plangebietes sind folgende Unterarten von Vergnügungsstätten nicht zulässig:

- Spiel- und Automatenhallen,
- Nachtlokale jeglicher Art, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist,
- Wettbüros,
- Swinger-Clubs

Alle anderen Unterarten von Vergnügungsstätten sind zulässig.

##### **Erklärung / Begründung**

Die Analyse des Bestandes und der städtebaulich funktionalen Situation im Ortszentrum von Heusweiler haben gezeigt, dass aufgrund der beschriebenen städtebaulichen Defizite, insbesondere aufgrund der bestehenden Verkehrsbelastungen, der Konzentration von Ladenlokal-Leerständen, der noch ausgeprägten Wohnnutzung in den oberen Etagen sowie der vorhandenen Grundstücksstrukturen Vergnügungsstätten zu städtebaulich-funktionalen Unverträglichkeiten führen. Hier sollen daher zukünftig, wie erwähnt aus folgenden Gründen Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden:

- Schutz vor weiteren Trading-Down-Prozessen, die infolge der Konzentration der Leerstände schon zu verzeichnen sind
- Schutz des Bodenpreisgefüges
- Schutz der bestehenden Gewerbebetriebe, Büro- und Dienstleistungs- sowie Verwaltungsnutzungen

- Schutz der vorhandenen Wohnnutzungen
- Bewahrung der gestalterischen Situation in der Ortsdurchfahrt

Vergnügungstättchen sollen daher zukünftig nur im rückwärtigen, zum „Am Bahnhof“ orientierten Bereich des Grundstücks Saarbrücker Straße 28 zugelassen werden. In diesem neuen städtebaulichen Entwicklungsbereich, in dem sich u.a. ein Rewe-Einkaufsmarkt angesiedelt haben und der im Umfeld durch weitere großflächige Einzelhandelseinrichtungen (Lidl, Hela) geprägt ist, sieht die Gemeinde Heusweiler eine robuste Hauptgeschäftslage, die problemlos in der Lage ist, die spezifischen Störpotenziale von Vergnügungstättchen auszugleichen. Zudem wird dieser Bereich nur wenig durch Wohnnutzung geprägt und ist insbesondere in den Abendstunden nach Geschäftsschluss, also zu Zeiten in den Vergnügungstättchen erfahrungsgemäß am stärksten frequentiert werden, nur noch wenig belebt. Allerdings wird zum jetzigen Zeitpunkt der Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes um die Bereiche reduziert, für die schon über rechtskräftige Bebauungspläne Planungsrecht besteht. Dies sind die Bebauungspläne „Am Bahnhof“ und „Jungswies“. Diese sollte in einem eigenen Verfahren zu einem späteren Zeitpunkt geändert werden.

Detailliertere Ausführungen können dem parallel erstellten Vergnügungstättchenkonzept entnommen werden, welches diesem Bebauungsplan beiliegt.

## 5.2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 85 ABS. 1 LBO SAARLAND

Gemäß § 85 LBO Saarland können Gemeinden durch Satzung Örtliche Bauvorschriften über besondere Anforderungen und die äußere Gestaltung von Werbeanlagen erlassen. Ebenso kann aus ortsgestalterischen Gründen ein Verbot von Werbeanlagen und Warenautomaten erlassen werden.

### 5.2.1 Anforderungen an die Gestaltung von Werbeanlagen gem. § 85 LBO

- Anlagen der Außenwerbung sind im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- Werbeanlagen dürfen nicht höher sein als die maximale Traufhöhe der Gebäude an der Stätte der Leistung.
- Einzelne Werbeanlagen sind bis zu einer Größe von max. 5 m<sup>2</sup> zulässig. Die Summe der Werbeanlagen an der Stätte der Leistung darf 10 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Großflächige Plakatwände sind unzulässig.
- Werbeanlagen haben sich zudem in Farbgestaltung, Proportion, Größe und in der Anordnung am Gebäude der vorhandenen Architektur unterzuordnen.
- Werbeanlagen auf Dachflächen sind unzulässig.
- Unzulässig sind blinkende Leuchtreklamen sowie zeitweise oder ständig sich bewegende Werbeanlagen sowie Werbeanlagen mit bewegten Bildern (Videowände). Ebenso unzulässig sind Lichtprojektionen auf Außenwände sowie in den Luftraum abstrahlende Licht- und Laserstrahlen.
- Die Werbeanlagen sind in einem betriebsfähigen und sauberen Zustand zu halten. Wurde die dazugehörige Stätte der Leistung aufgegeben sind die Werbeanlagen ebenfalls inklusive aller Befestigungsteile innerhalb eines Zeitraumes von 3 Monaten rückzubauen.
- Freistehende Werbeanlagen dürfen eine maximale Höhe von 8 m über Oberkante natürlichem Gelände nicht überschreiten und die Übersichtlichkeit von Kreuzungs- und Einmündungsbereichen sowie Grundstückszufahrten nicht beeinträchtigen.
- Zulässig sind Werbeanlagen, die Inhaber und Art gewerblicher Betriebe kennzeichnen (Hinweisschilder), wenn sie auf einer Tafel zusammengefasst sind (Sammelwerbeanlagen). Gleichzeitig müssen sie vor Ein- und Zufahrten zu Gewerbe-, Industrie- und vergleichbare Sondergebiete aufgestellt werden, die durch einen Bebauungsplan festgesetzt wurden.
- Bei verfahrensfreien Bauvorhaben kann die Gemeinde, im Übrigen die Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde Abweichungen von den Bestimmungen dieser Örtlichen Bauvor-

schrift im Einzelfall zulassen, wenn die Einhaltung dieser Vorschrift wegen konkreter Situation eines örtlichen Gewerbebetriebes für diesen eine besondere Härte bedeuten würde oder die Ausnahme aus Gründen der Allgemeininteressen zu befürworten ist.

Keine Werbeanlagen im Sinne dieser Örtlichen Bauvorschrift sind:

- Werbemittel an Zeitungs- und Zeitschriftenverkaufsstellen
- Auslagen und Dekorationen in Fenstern und Schaukästen
- Wahlwerbung für die Dauer des Wahlkampfes
- Stadtinformationsanlagen

### 5.2.2 Ordnungswidrigkeiten gem. § 87 LBO

Zuwerhandlungen gegen die Örtlichen Bauvorschriften können gemäß § 87 LBO Saarland als Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße geahndet werden.

#### Erklärung / Begründung

Gemeinden können aus ortsgestalterischen Gründen durch Satzung Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung von Werbeanlagen oder über das Verbot von Werbeanlagen erlassen. Die oben stehenden Örtlichen Bauvorschriften hinsichtlich der Gestaltung von Werbeanlagen dienen in erster Linie dazu das typische Ortsbild zu erhalten und zu schützen und einem unausgewogenen Verhältnis zwischen baulichem Bestand bzw. Gebäudenutzung und Werbeanlagen entgegenzuwirken. Insbesondere der Bereich entlang der Hauptstraße ist bzgl. Werbeanlagen einem besonderen Druck ausgesetzt. Vor allem leuchtende und blinkende Werbeanlagen wirken sich zusätzlich negativ auf die Verkehrssicherheit aus.

Aus diesem Grund sollen im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes Mindeststandards für die Gestaltung von Werbeanlagen im Zentrum von Heusweiler definiert werden.

### 5.3 KENNZEICHNUNGEN (§ 9 ABS. 5 NR. 3 BAUGB)

Im Bebauungsplan sollen gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet werden. Nach der Mitteilung des Landesamt für Umweltschutz befinden sich im Plangebiet folgende im Kataster für Altlasten eingetragene Flächen:

1. HEU\_5731, ehemalige Kfz-Werkstatt / Autohandel, Trierer Straße 93
2. HEU\_20996, Altablagerung, (heute THW), Eisenbahnstraße 7/9
3. HEU\_5740, ehemalige Druckerei, Am Hirtenbrunnen 18
4. HEU\_5742, ehemalige chemische Reinigung, Saarbrücker Straße 11
5. HEU\_21646, Tanklager, teilsaniert, Saarbrücker Straße 27
6. HEU\_5741, ehemalige chemische Reinigung, Saarbrücker Straße 29
7. HEU\_5783, ehemalige Schreinerei, Saarbrücker Straße 53
8. HEU\_5735, ehemalige Autoreparatur / Autohandel, Saarbrücker Straße 55

Bei baulichen Veränderungen, die mit Eingriffen in den Untergrund verbunden sind, ist das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz, Fachbereich „Bodenschutz“, Herr Michael Keßler, zu informieren, damit das weitere Vorgehen, wie z.B. eine Bodenuntersuchung, festgelegt werden kann.

## 6 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG / ABWÄGUNG

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB von besonderer Bedeutung. Danach muss die Gemeinde Heusweiler als Planungsträger bei der Aufstellung des Bebauungsplanes die

öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung. Hier setzt die Gemeinde 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").

## 6.1 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

### 6.1.1 Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherung der Wohn- und Arbeitsbevölkerung

Durch die Festsetzungen können Nutzungen ausgeschlossen werden, die sich schädlich auf die Wohnverhältnisse (Lärmbelästigung, Trading-Down-Effekte, Schutz sozialer und kultureller Einrichtungen, ...) auswirken.

### 6.1.2 Auswirkungen auf die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung

Kulturelle, schulische und kirchliche Einrichtungen besitzen eine besondere Schutzwürdigkeit gegenüber dem Stör- und Konfliktpotenzial von Vergnügungstättten. Kirchen sind prägende und identitätsstiftende Elemente der Gemeinde. Ihr Umfeld darf nicht negativ durch Vergnügungstättten beeinträchtigt werden, sofern von diesen negatives Störpotenzial ausgeht. Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gewährleisten diese Tatbestände.

### 6.1.3 Auswirkungen auf die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche

Die Funktionsfähigkeit der Nahversorgung ist zu stabilisieren und zu sichern. Die Ansiedlung von Vergnügungstättten kann diesem Ziel entgegenstehen, wenn hierdurch Einzelhandels- oder Dienstleistungsnutzungen verdrängt werden oder es zu Verschiebungen im Boden- und Mietpreisgefüge kommt. Aus diesem Grund sollen im zentralen Bereich des Hauptortes Heusweiler Vergnügungstättten ausgeschlossen werden.

Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gewährleisten diese Tatbestände.

### 6.1.4 Auswirkungen auf die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Negative Auswirkungen auf das Ortsbild werden nicht erbracht. Vielmehr dient es zur Verhinderung der durch die Auswirkung der meisten Vergnügungstättten bewirkten Gestaltungsmängel im direkten Umfeld. Das Straßen- und Gemeindebild kann erhalten bleiben.

### 6.1.5 Auswirkungen auf die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes

Der Bebauungsplan dient der rechtlich verbindlichen Umsetzung der in der Vergnügungstätttenkonzeption dargestellten Strategien. Daher wirkt er sich nicht gegenteilig darauf aus.

### 6.1.6 Auswirkungen auf alle übrigen in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Belange

Alle übrigen Belange werden nach jetzigem Kenntnisstand durch die vorliegende Planung nicht berührt.

## 6.2 GEWICHTUNG DES ABWÄGUNGSMATERIALS

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

Die vorliegende Plankonzeption beinhaltet die Abwägung der im Verfahren bisher bekannt gewordenen öffentlichen und privaten Belange, wie sie als Planziele und Planauswirkungen in der Begründung beschrieben werden. Bzgl. der Gewichtung der einzelnen Belange wird auch auf die entsprechenden Abwägungsbeschlüsse des Gemeinderats verwiesen.

### 6.2.1 Argumente für die Verwirklichung des Bebauungsplanes

Durch den Bebauungsplan kann die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vergnügungsstätten für eine nachhaltige Entwicklung des Zentrums von Heusweiler gesteuert werden.

### 6.2.2 Argumente gegen die Verwirklichung des Bebauungsplanes

Derzeit sind keine Argumente bekannt, die gegen die Realisierung des Bebauungsplanes sprechen.

## 6.3 FAZIT

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens hat die Gemeinde Heusweiler die bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu beachtenden Belange in ihrer Gesamtheit gegeneinander und untereinander abgewägt. Da die Argumente für die Realisierung des Bebauungsplanes eindeutig überwiegen, kommt die Gemeinde zu dem Ergebnis, den Bebauungsplan zu realisieren.

Die Kosten des Verfahrens trägt die Gemeinde Heusweiler.

Heusweiler, den .....

.....

Der Bürgermeister