

Kreisstadt Saarlouis  
Gemarkung Beaumarais



---

**Bebauungsplan „Zeppelinstraße“,  
1. Änderung des Bebauungsplanes  
„Gewerbegebiet Metzger Wiesen“**

**-Satzung-**

---

Amt 62 - Amt für Stadtplanung  
und Denkmalpflege,  
Dipl.-Ing. Ruth Bies

Stand: Oktober 2016

**Gliederung**

<b>1.</b>	<b>ZIEL UND ZWECK DER PLANAUFSTELLUNG</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>VERFAHRENSVERLAUF</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGEN</b>	<b>5</b>
<b>4.</b>	<b>INFORMATIONEN ZUM PLANGEBIET</b>	<b>6</b>
<b>4.1</b>	<b>Lage und Nutzung des Plangebiets</b>	<b>6</b>
<b>4.2</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>6</b>
<b>4.3</b>	<b>Besitz- und Eigentumsverhältnisse</b>	<b>7</b>
<b>4.4</b>	<b>Integrierte Grünordnung</b>	<b>8</b>
<b>5.</b>	<b>VORGABEN FÜR DIE PLANUNG</b>	<b>8</b>
<b>5.1</b>	<b>Vorgaben der Raumordnung</b>	<b>8</b>
5.1.1	LEP-Siedlung	8
5.1.2	LEP-Umwelt	9
<b>5.2</b>	<b>Flächennutzungsplan</b>	<b>9</b>
<b>6.</b>	<b>ERLÄUTERUNGEN ZU DEN PLANINHALTEN</b>	<b>10</b>
<b>6.1</b>	<b>Städtebauliche Konzeption</b>	<b>10</b>
<b>6.2</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>10</b>
<b>6.3</b>	<b>Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)</b>	<b>11</b>
6.3.1	Art der baulichen Nutzung	11
6.3.2	Maß der baulichen Nutzung	11
6.3.3	Bauweise, überbaubaren und nicht überbaubare Grundstücksfläche	12
6.3.4	Flächen für Stellplätze und Garagen	13
6.3.5	Flächen für Versorgungsanlagen	13
6.3.6	Führung unterirdischer Versorgungsleitungen	13
6.3.7	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen	14
<b>6.4</b>	<b>Hinweise und Empfehlungen</b>	<b>14</b>
<b>7.</b>	<b>ABWÄGUNG DER PLANUNG</b>	<b>15</b>
<b>7.1</b>	<b>Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung</b>	<b>15</b>
<b>7.2</b>	<b>Auswirkungen auf die Umwelt</b>	<b>15</b>
<b>7.3</b>	<b>Auswirkungen auf die Belange der Wirtschaft, der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen</b>	<b>16</b>
<b>7.4</b>	<b>Gewichtung des Abwägungsmaterial</b>	<b>16</b>
<b>8.</b>	<b>STÄDTEBAULICHE DATEN UND FLÄCHENBILANZ</b>	<b>16</b>



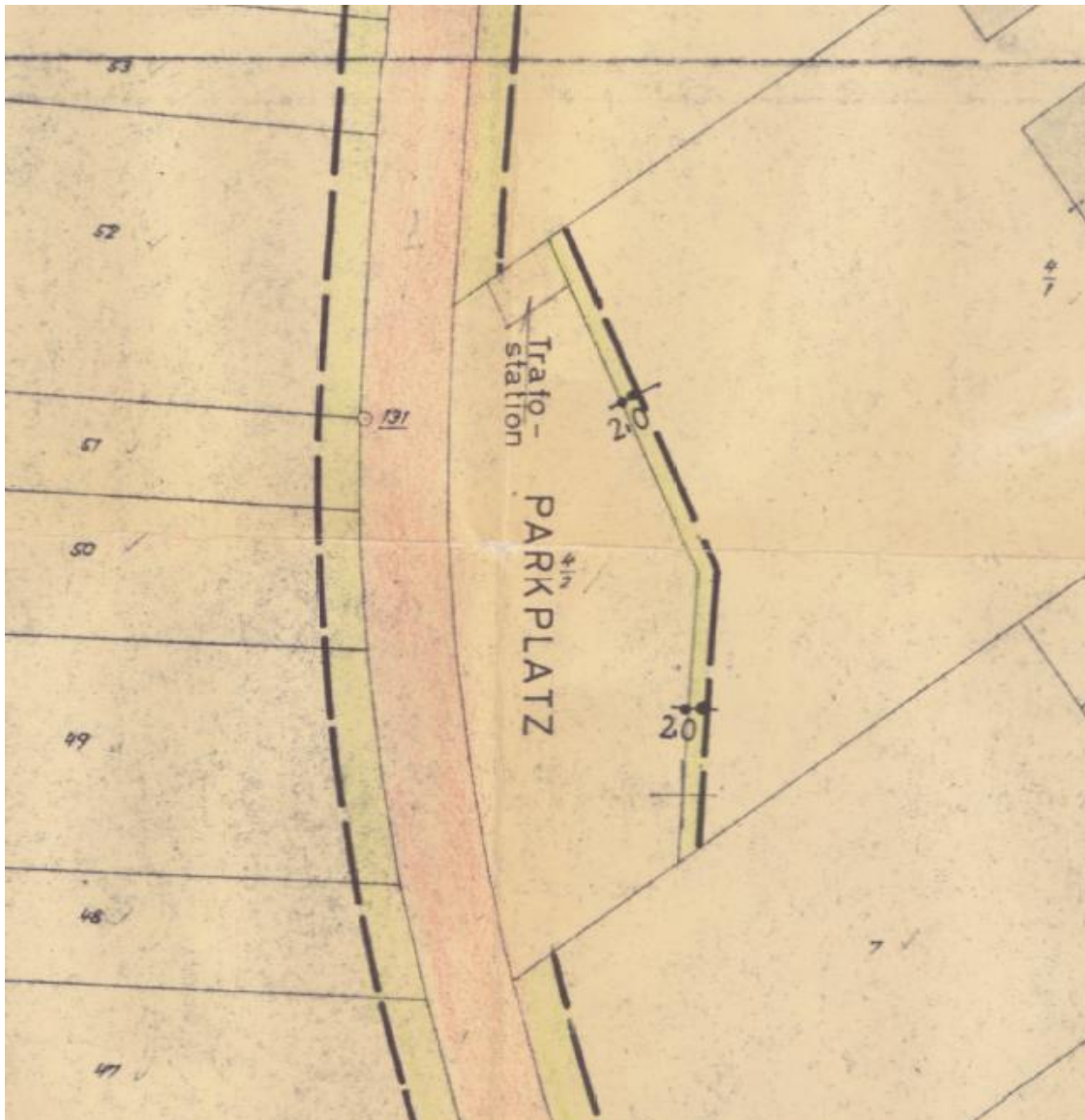


Abb. 2: Ausschnitt aus dem BP „Gewerbegebiet Metzger Wiesen“

In der Sitzung des Liegenschaftsausschusses vom 23.04.2009 wurde einem Verkauf der Parzellen generell zugestimmt und in der Folge die Parzelle Nr. 4/14 mit einer Größe von 1.702 m<sup>2</sup> an die angrenzende Firma verkauft. Im Kaufvertrag wurde unter § 21 eine Dienstbarkeit auf Unterlassung (= Bauverbot) vereinbart und im Grundbuch eingetragen. Die Fläche wird derzeit als Ausstellungsfläche für Pkw genutzt. Diese Nutzung entspricht somit den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Für den Fall, dass der Bebauungsplan geändert wird, ist im Kaufvertrag eine Regelung für die Aufhebung des Bauverbotes enthalten. Der Eintrag im Grundbuch kann durch Zahlung einer Differenz von 26,00 € pro Quadratmeter gelöscht werden.

Die beiden anderen angrenzenden Firmen beabsichtigen jedoch eine Bebauung, so dass eine Änderung des Bebauungsplanes notwendig wird.

## 2. VERFAHRENSVERLAUF

Der Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis hat in seiner öffentlichen Sitzung am 07.07.2016 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Bebauungsplan „Zeppelinstraße“, als 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Metzger Wiesen“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB gefasst.

Zum 1. Januar 2007 ist eine Novelle des BauGB in Kraft getreten. Ziel der Gesetzesnovelle war es unter anderem, die Verfahren für die Aufstellung von Bebauungsplänen, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, wesentlich zu beschleunigen. Im § 13a BauGB wird das „beschleunigte Verfahren“ geregelt. In diesem „beschleunigten Verfahren“ können Bebauungspläne aufgestellt werden, „wenn in ihnen eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird

- a) von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> .....
- b) 20.000 m<sup>2</sup> bis weniger als 70.000 m<sup>2</sup>, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären .....

Die zu überplanende Fläche hat eine Größe von insgesamt 2.630 m<sup>2</sup> und liegt innerhalb des Gewerbegebietes Metzger Wiesen. Der Bebauungsplan dient anderen Maßnahmen der Innenentwicklung. Mit dem Bebauungsplan wird eine Neuversiegelung von deutlich weniger als 20.000 m<sup>2</sup> ermöglicht. 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. Die Fläche ist, bis auf eine geringfügige Randbegrünung, fast vollständig versiegelt.

Damit sind die in § 13a BauGB definierten Voraussetzungen erfüllt, um den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 BauGB aufzustellen. Es sind keine Gründe gegeben, die gegen die Anwendung dieses Verfahrens sprechen.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes werden parallel in der Zeit vom 19.09.2016 bis zum 21.10.2016 durchgeführt.

## 3 RECHTSGRUNDLAGEN

Dem Bebauungsplan „Zeppelinstraße“, 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Metzger Wiesen“ liegt die aktuelle relevante Bau- und Umweltgesetzgebung zu Grunde. Die verwendeten gesetzlichen Grundlagen sind der Planzeichnung bzw. dem Textteil zum Bebauungsplan zu entnehmen.

## 4. INFORMATIONEN ZUM PLANGEBIET

### 4.1 Lage und Nutzung des Plangebiets

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von insgesamt 2.630 m<sup>2</sup> und liegt innerhalb des Gewerbegebietes Metzger Wiesen. In der direkten Umgebung ist als Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauGB festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung beträgt:

- GRZ = 0,8,
- GFZ = 0,8 bei 1 Vollgeschoss  
1,2 bei 2 Vollgeschossen
- max. 2 Vollgeschosse.

Das Plangebiet stellt sich in der Örtlichkeit als ebene, fast vollständig versiegelte Fläche dar. Entlang der Zeppelinstraße im Bereich der Parzelle 4/12 befinden sich Baumpflanzungen als Randbegrünung.

Die Parzellen 4/11 und 4/12 werden bislang als Parkplatz genutzt. Die bereits verkaufte Parzelle 4/14 wurde von dem neuen Eigentümer (Autohaus) in die Ausstellungsfläche integriert.

### 4.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst in der Gemarkung Beaumarais, Flur 3, folgende Parzellen:

Parz. 4/10 mit	36 m <sup>2</sup>	(Trafostation),
Parz. 4/11 mit	319 m <sup>2</sup>	
Parz. 4/12 mit	573 m <sup>2</sup>	
Parz. 4/14 mit	1.702 m <sup>2</sup>	

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches ergeben sich aus der beigefügten Planzeichnung.





Abb. 2: Abgrenzung des Geltungsbereichs

### 4.3 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Bis auf die Parzelle 4/14 (Privatbesitz) befinden sich alle übrigen Parzellen in Besitz der Kreisstadt Saarlouis.

#### **4.4 Integrierte Grünordnung**

Gemäß den Regelungen des § 13a BauGB gelten für das beschleunigte Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen sinngemäß die Vorschriften des § 13 BauGB.

Nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird im vereinfachten Verfahren „... von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen.“

Darüber hinaus bestimmt § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, dass im beschleunigten Verfahren „... in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“ gelten.

Dennoch gilt selbstverständlich auch für Bauleitpläne, die im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, weiterhin die Verpflichtung, dass die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sachgerecht bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind.

Die Baumschutzsatzung der Kreisstadt Saarlouis ist zu beachten.

### **5. VORGABEN FÜR DIE PLANUNG**

#### **5.1 Vorgaben der Raumordnung**

Die Ziele der Raumordnung, denen nach § 1 Abs. 4 BauGB die Bauleitpläne anzupassen sind, werden im Saarland in den Landesentwicklungsplänen „Siedlung“ und „Umwelt“ festgelegt.

##### **5.1.1 LEP-Siedlung**

Der Landesentwicklungsplan Siedlung (LEP-Siedlung) schafft die Rahmenbedingungen für einen Anpassungsprozess der Siedlungsstruktur des Landes zugunsten einer dauerhaft umweltverträglichen Siedlungsweise. Grundlage für die Festlegungen auf Gemeindeebene ist dabei die Einordnung der Kommunen nach der Lage in bestimmten Strukturräumen und innerhalb bestimmter Siedlungsachsen sowie die Einordnung in das System der ‚Zentralen Orte‘.

Nach dem wirksamen LEP-Siedlung vom 04.07.2006 (veröffentlicht im Amtsblatt des Saarlandes vom 14.07.2006) liegt die gesamte Kreisstadt Saarlouis in der Kernzone des Verdichtungsraumes entlang der Siedlungsachse erster Ordnung. Die Kreisstadt Saarlouis fungiert als Mittelzentrum zur Versorgung der eigenen Kreisstadtteile sowie der Gemeinden Bous, Ensdorf, Saarwellingen, Schwalbach, Wallerfangen und Überherrn, die innerhalb des mittelzentralen Verflechtungsbereichs liegen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Zeppelinstraße“ liegt innerhalb des Gewerbegebietes Metzger Wiesen in der Gemarkung Beaumarais. Der Bebauungsplan dient anderen Maßnahmen der Innenentwicklung.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung einer gewerblichen Baufläche auf Parzellen, die als öffentlicher Parkplatz festgesetzt sind.



### 5.1.2 LEP-Umwelt

Nach dem Landesentwicklungsplan Teilabschnitt „Umwelt, Vorsorge für Flächennutzung, Umweltschutz und Infrastruktur“ (LEP-Umwelt) vom 13. Juli 2004 liegt das Plangebiet innerhalb eines Siedlungsbereichs, der für eine Industrienutzung gekennzeichnet ist. Darüber hinaus enthält der LEP-Umwelt keine weitergehenden, das Plangebiet betreffenden Festlegungen.

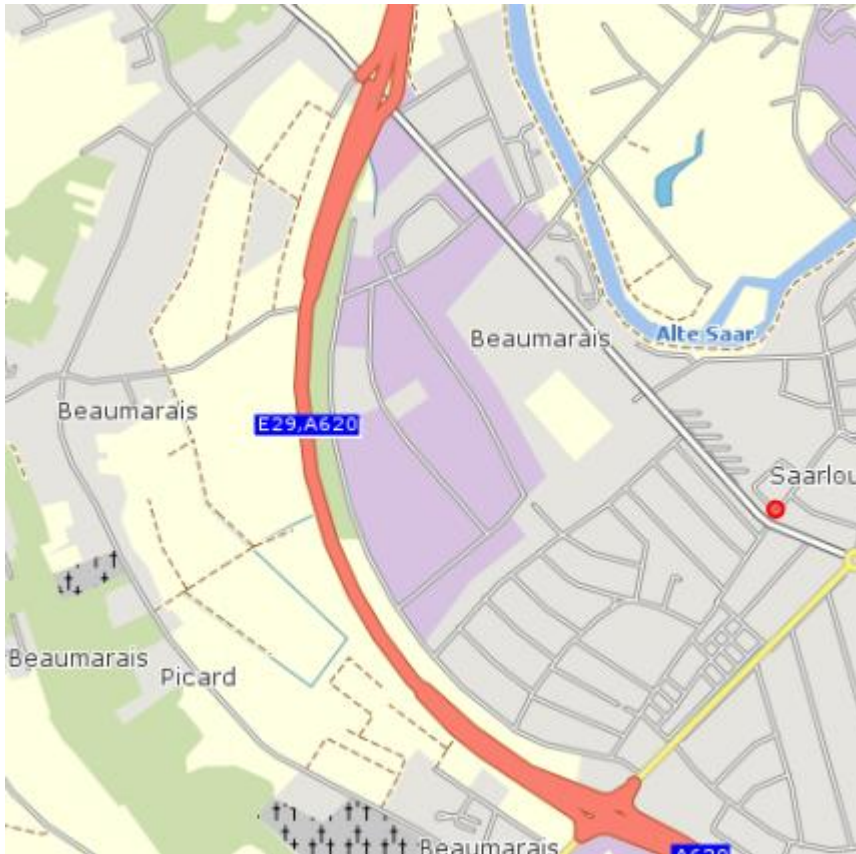


Abb. 5: Auszug aus dem LEP-Umwelt

### 5.2 Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs. 2 BauGB ist ein Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln bzw. müssen - unter entsprechender Anwendung des § 8 Abs. 2 bis 4 BauGB - beide Planungen miteinander in Einklang gebracht werden.

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan der Kreisstadt Saarlouis aus dem Jahr 1987 stellt für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Zeppelinstraße“ gewerbliche Baufläche dar. Die Darstellung entspricht somit der geplanten Nutzung.

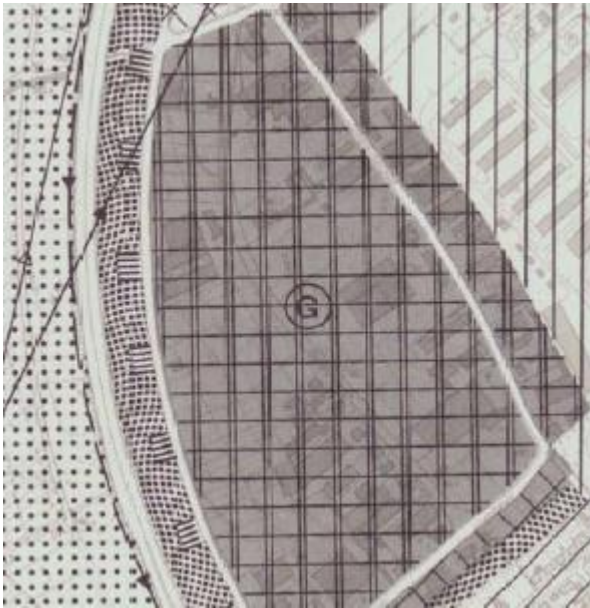


Abb.6: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 1987

## **6. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN PLANINHALTEN**

### **6.1 Städtebauliche Konzeption**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Zeppelinstraße“, 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Metzger Wiesen“, werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung der bislang als Parkplatz festgesetzten Fläche geschaffen. Neben der Parzelle mit der Trafostation besteht der Parkplatz aus drei weiteren Parzellen. Nach Abschluss des Verfahrens können diese von den angrenzenden Firmen gekauft und in das Betriebsgelände integriert werden.

Die Festsetzungen des umgebenden Gewerbegebietes aus dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet Metzger Wiesen“ werden übernommen.

### **6.2 Ver- und Entsorgung**

Die Fläche ist fast vollständig versiegelt und erschlossen. Die Vorgaben des § 49a SWG, wonach „Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1999 erstmals bebaut werden,..., vor Ort genutzt, versickert, verrieselt oder in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden“, kommen deshalb hier nicht zur Anwendung.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Versorgungsleitungen der Stadtwerke Saarlouis GmbH vorhanden. Es handelt sich um Strom-, Wasser- und Lichtwellenversorgungsleitungen, die nicht überbaut werden können. Aus diesem Grund sind in der Planzeichnung die Leitungstrassen mit den entsprechenden Schutzstreifen (beidseits der Leitung je 1,0 m) festgesetzt und durch ein Leitungsrecht gesichert.

## **6.3 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)**

### **6.3.1 Art der baulichen Nutzung**

#### Festsetzung

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung wird als Art der baulichen Nutzung

#### **Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO**

festgesetzt.

Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 BauNVO sind Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gem. der „Saarlouiser Liste“ ausdrücklich nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die in § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO bezeichneten Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) sowie die in § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO bezeichnete Nutzung (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

#### Erklärung/Begründung

Die Kreisstadt Saarlouis verfolgt mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Zeppelinstraße“ das Ziel, den in der Kreisstadt bestehenden Bedarf an gewerblichem Bauland für die Nutzung durch produzierendes Gewerbe, Handwerker und Dienstleister zu sichern. Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches sollen in die angrenzenden, bestehenden Betriebsflächen integriert werden und somit als Erweiterungsfläche zur Verfügung stehen. Es ist nicht vorgesehen, dass eigenständige Betriebseinheiten entstehen.

Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der „Saarlouiser Liste“ sind daher explizit im Plangebiet nicht zulässig. Das gleiche gilt für Bordelle und bordellartige Betriebe, welche nicht als Gewerbebetrieb aller Art im Plangebiet zulässig sein sollen. Zur Vorhaltung des Gebiets für produzierendes Gewerbe sowie aufgrund der bestehenden relativ großen Anzahl von Bordellen und bordellartigen Betrieben in der näheren Umgebung ist diese Festsetzung erforderlich.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten wurden im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans aus dem Katalog der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen. Auf Grund der geringen Größe des Plangebietes sowie seiner angestrebten Nutzung durch produzierendes Gewerbe, Handwerker und Dienstleister ist für diese Nutzungen kein geeigneter Standort im Plangebiet vorhanden.

### **6.3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung ist ein prägendes Element für die städtebauliche Entwicklung. Die Nutzungsschablone enthält die Werte über das Maß der baulichen Nutzung und gilt für die zusammenhängend dargestellten überbaubaren Flächen. Zum Maß der baulichen Nutzung werden folgende Festsetzungen getroffen:

## **Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und Vollgeschosse**

### Festsetzung:

#### **Im Gewerbegebiet:**

GRZ = 0,8,    GFZ = 0,8 bei I Vollgeschoss, max. II Vollgeschosse  
GFZ = 1,2 bei II Vollgeschossen

„Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche die Grundflächen von:

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch die Fläche der o.g. Anlagen um 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8.“

### Erklärung/Begründung

Die **Grundflächenzahl** gibt an, wie viel Quadratmeter überbaute Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Die **Geschossflächenzahl** gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die Geschossfläche ist hierbei nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Balkone, Loggien, Terrassen sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, unberücksichtigt.

Gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO gelten als **Vollgeschosse** die Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

#### Vollgeschosse sind nach § 2 Abs. 5 LBO:

- „Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben.
- Ein Geschoss im Dachraum und ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss), wenn es diese Höhe über mindestens drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses hat.
- Garagengeschosse, wenn sie im Mittel mehr als 2 m über die Geländeoberfläche hinausragen.“

Städtebauliches Ziel ist die Integration einer möglichen Neubebauung in die vorhandene Baustruktur. Die Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung werden aus diesem Grund vom Bebauungsplan „Gewerbegebiet Metzger Wiesen“ übernommen.

### **6.3.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche**

#### Festsetzung

offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO

Die Grenzabstände gemäß Landesbauordnung Saarland (LBO) sind einzuhalten.  
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestimmt durch die Festsetzung von:

- **Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO**

Ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß (bis maximal 0,5 m) kann gestattet werden.

#### Erklärung/Begründung

Die Bauweise legt fest, in welcher Art und Weise die Gebäude auf den Grundstücken in Beziehung zu den seitlichen Grundstücksgrenzen angeordnet werden. Bei der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand gemäß der LBO angeordnet.

Die Festsetzung der offenen Bauweise und der überbaubaren Grundstücksflächen gewährleistet, dass sich die Bebauung im Plangebiet in die Umgebung einfügt.

### **6.3.4 Flächen für Stellplätze und Garagen**

#### Festsetzung

Garagen und Carports sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den seitlichen Abstandsflächen zulässig.

Der Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze ist von Bebauung freizuhalten. Einfriedungen sowie nicht überdachte Stellplätze sind jedoch in diesem Bereich zulässig.

#### Erklärung/Begründung

Die Grundstücke bieten ausreichend Möglichkeiten zur Unterbringung von Stellplätzen und Garagen.

### **6.3.5 Flächen für Versorgungsanlagen**

#### Festsetzung

Die Parzelle 4/10 wird als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 festgesetzt.

#### Erklärung/Begründung

Auf der Parzelle befindet sich eine Trafostation der Stadtwerke Saarlouis GmbH. Durch die Festsetzung als Fläche für Versorgungsanlagen wird diese in ihrem Bestand gesichert.

### **6.3.6 Führung unterirdischer Versorgungsleitungen**

#### Festsetzung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB werden Wasser-, Strom- und Lichtwellenversorgungsleitungen (siehe Eintrag in der Planzeichnung) mit den entsprechenden Schutzstreifen als unterirdische Versorgungsleitungen festgesetzt.

In einem Schutzstreifen von 2,0 m Breite ist die Errichtung von Bauwerken unstatthaft. Bäume und Sträucher dürfen die Leitungen nicht gefährden. Leitungsgefährdende Verrichtungen ober- und unterirdisch müssen unterbleiben.

#### Erklärung/Begründung

Durch das Plangebiet führen verschiedene Versorgungsleitungen der Stadtwerke Saarlouis GmbH. Der Verlauf der Leitungen ist im Bebauungsplan mit den entsprechenden Schutzstreifen eingetragen.

### **6.3.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen**

#### Festsetzung

Für die im zeichnerischen Teil mit „lr“ bezeichneten Flächen (Parzellen 4/11, 4/12 und 4/14) wird ein Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Saarlouis GmbH eingetragen.

Bei den vorhandenen Leitungen handelt es sich um Strom-, Wasser- und Lichtwellenversorgungsleitungen der Stadtwerke Saarlouis GmbH. Die Stadtwerke Saarlouis GmbH sind jederzeit berechtigt zum Zwecke des Baus, des Betriebs und der Unterhaltung dieser Versorgungsleitungen die Grundstücke in Anspruch zu nehmen, zu betreten und befahren.

#### Erklärung/Begründung

Durch diese Festsetzung werden der Betrieb und die Instandhaltung der vorhandenen Leitungen gesichert. Diese dienen der Versorgung des Gewerbegebietes.

### **6.4 Hinweise und Empfehlungen**

Den eigentlichen Textfestsetzungen wurden folgende Hinweise und Empfehlungen angefügt, die zwar keinen verbindlichen Festsetzungscharakter besitzen, aber dennoch auf Sachverhalte aufmerksam machen, die von den Bauherren bei der Umsetzung der Planungsabsichten beachtet werden sollten.

1. Auf die Verpflichtung zur Einhaltung der Vorschriften des Saarländischen Denkmalschutzgesetzes, insbesondere die Anzeigepflicht bei Bodenfunden gemäß § 12 SDschG wird hingewiesen.
2. Die Vegetation angrenzender Flächen soll während der Baumaßnahmen vor Beschädigungen geschützt werden. Dabei sind die in der DIN 18920 formulierten Sicherheitsvorkehrungen zu beachten.
3. Es sind Vorkehrungen zum Schutz vor chemischen Verunreinigungen während der Bauphase zu treffen. Dazu gehören z.B. das Vorhalten von Entsorgungseinrichtungen auf der Baustelle, der sachgerechte Umgang mit Treib- und Schmierstoffen, Farben, Lösemitteln etc. sowie die ständige Kontrolle von Baumaschinen und -fahrzeugen.
4. Der bei den zu erwartenden Baumaßnahmen anfallende Oberboden ist abzuschleppen, fachgerecht zu lagern und bei der Gestaltung der Grünflächen wieder zu verwenden. Während der Bauausführung soll nach DIN 18915 vorgegangen werden.
5. Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung können Munitionsgefahren nicht ausgeschlossen werden. Im Planbereich wurde nach Auswertung der verfügbaren Luftbilder starker Beschuss durch alliierte Streitkräfte festgestellt. **Bei Bauarbeiten ist des-**

**halb mit Blindgängern zu rechnen. Eine Überprüfung durch eine Fachfirma für Kampfmittelbeseitigung wird vor Beginn der Bauarbeiten empfohlen.**

6. Bei Erd- und Bauarbeiten ist darauf zu achten, dass vorhandene Ver- und Entsorgungsanlagen nicht beeinträchtigt werden. Eine rechtzeitige Abstimmung mit den Versorgungsträgern und Einweisung der am Bau beteiligten Firmen wird empfohlen.
7. Es wird empfohlen, die geplanten Baumaßnahmen durch einen gem. § 18 BBodSchG zugelassenen Sachverständigen begleiten zu lassen.
8. Sind im Planungsgebiet Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen bekannt oder ergeben sich bei späteren Bauvorhaben Anhaltspunkte über schädliche Bodenveränderungen, so besteht gem. § 2 Abs. 1 Saarländisches Bodenschutzgesetz die Verpflichtung, das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz als Untere Bodenschutzbehörde zu informieren.

## **7. ABWÄGUNG DER PLANUNG**

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB von besonderer Bedeutung. Danach muss die Kreisstadt Saarlouis als Planungsträger bei der Aufstellung des Bebauungsplanes die öffentlichen und privaten Belange gerecht gegeneinander und untereinander abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung.

Hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen sind insbesondere folgende mögliche Auswirkungen in dem Bebauungsplan beachtet:

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

Aufgabe der Bauleitplanung ist die Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Durch die Zuordnung der ehemaligen Parkplatzfläche zu den angrenzenden Firmen erhalten diese Erweiterungsflächen, die den Betrieben neue Entwicklungsperspektiven bieten. Die bestehenden Arbeitsplätze werden somit gesichert.

### **7.2 Auswirkungen auf die Umwelt**

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Voraussetzungen für die Anwendung sind gegeben, da es sich u.a. um eine andere Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Von der Durchführung einer Umweltprüfung kann abgesehen werden.

Das Plangebiet ist bereits seit Jahren fast vollständig versiegelt, so dass sich keine Verschlechterung der Umweltbedingungen ergibt.



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

Durch die vorliegende Planung werden die angrenzenden Firmen in ihrem Bestand gesichert und erhalten neue Entwicklungsperspektiven durch die Erweiterung des Betriebsgeländes.

### 7.4 Gewichtung des Abwägungsmaterial

Gemäß dem im Baugesetzbuch verankerten Abwägungsgebot 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 Verwirklichung des Bebauungsplanes

- Neue Entwicklungsmöglichkeiten für die angrenzenden Firmen
- Sicherung der vorhandenen Arbeitsplätze
- Keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt

#### Argumente gegen die Verwirklichung des Bebauungsplanes

Argumente, die gegen eine Verwirklichung des Bebauungsplanes sprechen, sind derzeit nicht bekannt.

## 8. STÄDTEBAULICHE DATEN UND FLÄCHENBILANZ

Bezeichnung	Größe in m <sup>2</sup>	%
Geltungsbereich	2630	100
Gewerbegebiet	2595	ca. 99
Fläche für Versorgungsanlagen hier: Trafostation	36	ca. 1

Diese Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplanes „Zeppelinstraße“.

Saarlouis, den .....

Der Oberbürgermeister

.....