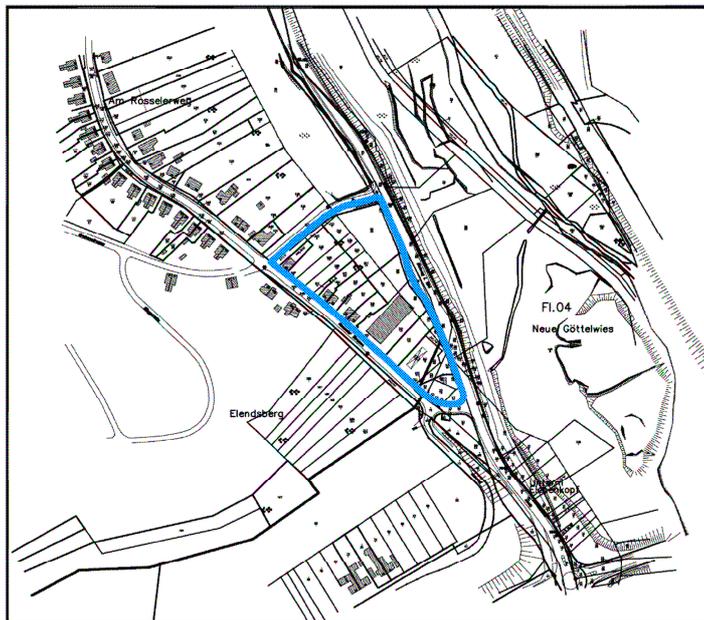




STADT VÖLKLINGEN



**Stand: Öffentliche Auslegung**

**BEBAUUNGSPLAN X / 52, 1. Änderung,  
(Erweiterung) "Gewerbegebiet am Rotweg",  
in Völklingen - Ludweiler**

**— BEGRÜNDUNG —**

## Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkungen	2
2	Plangebiet	5
3	Bestandssituation	6
3.1	Topographie, Geologie, Boden, Versickerungsfähigkeit	6
3.2	Klima, Lufthygiene	6
3.3	Erschließung	6
3.4	Nutzungsstruktur	7
3.5	Parzellenstruktur und Grundbesitz	7
4	Entwurfsvorgaben, Ziele und Auswirkungen des Bebauungsplanes	8
4.1	Entwurfsvorgaben	8
4.2	Ziele des Bebauungsplanes	9
4.3	Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung	9
5	Bauflächen und Baugebiete	11
5.1	Art der baulichen Nutzung	11
5.2	Maß der baulichen Nutzung	11
5.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	12
5.4	Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze	12
5.5	Versorgungsflächen	13
5.6	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB	13
6	Grün- und Freiflächen	14
7	Örtliche Bauvorschriften	15
8	Abwägung	15

## 1 Vorbemerkungen

In seiner Sitzung am 11.02.2015 hat der Stadtrat beschlossen, die Änderung des Bebauungsplanes X/52 "Gewerbegebiet am Rotweg" in Ludweiler im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB einzuleiten.

In der Sitzung am 08.10.2015 wurde zwecks Heilung möglicher Formfehler bei der Beschlussfassung eine erneute Beteiligung des Stadtrates zu dieser Thematik durchgeführt.

Im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes X/52 "Gewerbegebiet am Rotweg" wurden eine Waschstraße und eine Spielhalle errichtet. Zu weiteren Ansiedlungen auf den sich in privater Hand befindlichen Flächen ist es bislang noch nicht gekommen, jedoch lässt die derzeit verstärkte Nachfrage nach Bordellbetrieben befürchten, dass der Standort Rotweg in Kürze auch für eine solche Nutzung nachgefragt werden könnte, zumal sich das verkehrsgünstig gelegene Gewerbegebiet in Grenznähe an der stark frequentierten Landstraße L 164 befindet.

Westlich an die Gewerbeflächen grenzt jedoch unmittelbar eine Wohnbebauung an, so dass bei einer Ansiedlung von Bordellbetrieben negative Auswirkungen zu erwarten wären, die zu einer nicht auflösbaren Gemengelagesituation führen und dem "Rücksichtnahmegebot" gegenüber dieser Wohnbebauung zuwider laufen würde. Außerdem wäre im Gewerbegebiet selbst eine weitere Verdrängung klassischer Gewerbegebietsnutzungen zu befürchten.

Da im rechtskräftigen Bebauungsplan keine Beschränkungen hinsichtlich Bordellen bzw. bordellartigen Nutzungen enthalten sind, diese demnach als "sonstige Gewerbebetriebe" allgemein bzw. als "Vergnügungsstätte" ausnahmsweise zulässig wären, soll eine Änderung des Bebauungsplanes erfolgen mit dem Ziel, diese Betriebe künftig auszuschließen (gem. § 1 (5) BauNVO und § 1 (6) Nr. 1 BauNVO).

Um negative Entwicklungen zu verhindern, wurde gleichzeitig mit dem Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes eine Veränderungssperre gem. § 14 BauGB i. V. m. § 16 BauGB erlassen mit dem Inhalt, dass

1. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden dürfen;
2. erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden dürfen.

Durch die Änderungen des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, daher sollen sie im vereinfachten Verfahren gem. §13 BauGB erfolgen.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Die flächenbezogenen Zusammenhänge sind in der Karte auf Seite 5 der Begründung verdeutlicht.

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. In der Begründung werden gemäß § 2a BauGB die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes dargelegt.

Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten die folgenden Gesetze und Verordnungen:

**Bundesrecht:**

- das Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)
- die Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- die Planzeichenverordnung (**PlanzV**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 ,S. 58) , zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) in der Fassung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (BGBl. I S. 2490)
- das Gesetz über Naturschutz und der Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474,1536)
- das Bundes-Immissionsschutzgesetz (**BImSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 76 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474,1487)
- das Bundesbodenschutzgesetz (**BBodSchG**) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 101 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474,1491)
- das Wasserhaushaltsgesetz (**WHG**) in der Fassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 320 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474, 1520)
- das Raumordnungsgesetzes (**ROG**) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 124 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474, 1495)
- das Bundeswasserstraßengesetz (**WaStrG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Mai 2007 (BGBl. I S. 962; 2008 I S. 1980), zuletzt geändert durch § 2 der Verordnung vom 15. Januar 2016 (BGBl. I S. 156)

**Landesrecht:**

- die Bauordnung für das Saarland (**LBO**), vom 18. Februar 2004 (Amtsblatt S. 822), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15. Juli 2015 (Amtsblatt S. 632)
- das Gesetz zum Schutz der Natur und Heimat im Saarland (Saarländisches Naturschutzgesetz - **SNG**) vom 05. April 2006 (Amtsblatt S. 726), zuletzt geändert durch Artikel 7 Nr. 4 des Gesetzes vom 13. Oktober 2015 (Amtsblatt I, S. 790)
- das Saarländische Denkmalschutzgesetz (**SDschG**) vom 19. Mai 2004 (Amtsblatt S. 1498), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 13. Oktober 2015 (Amtsblatt I S. 790)
- das Saarländische Wassergesetz (**SWG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsblatt S. 1994), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 03. Dezember 2013 (Amtsblatt I 2014, S. 2)
- das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Saarland (**SaariUVP**) in der Fassung vom 30. Oktober 2002 (Amtsblatt S. 2494), zuletzt geändert durch Artikel 7 Nr. 1 des Gesetzes vom 13. Oktober 2015 (Amtsblatt I S. 790)
- das Kommunalselbstverwaltungsgesetz (**KSVG**) in der Fassung vom 27. Juni 1997 (Amtsblatt S. 682), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 17. Juni 2015 (Amtsblatt S. 376)

**Kommunalrecht:**

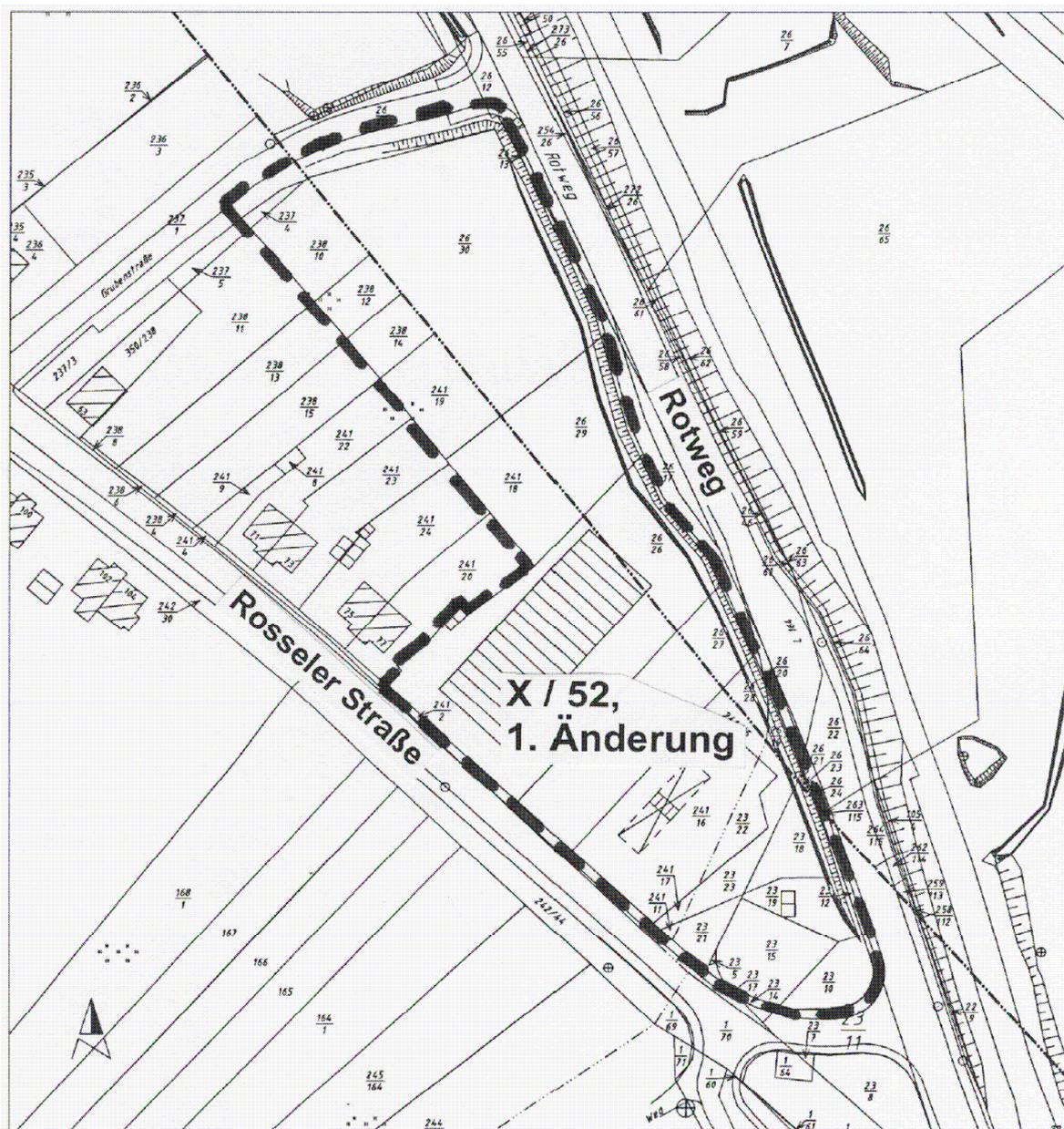
- die Satzung über den Schutz der Bäume in der Mittelstadt Völklingen vom 1. Januar 2009 (an Stelle der Verordnung des ehemaligen Stadtverbandes Saarbrücken vom 13. März 1997; Amtsblatt S. 427)

## 2 Plangebiet

Das ca. 10.700 m<sup>2</sup> große Plangebiet liegt am östlichen Rand des Völklinger Stadtteils Ludweiler zwischen der L 164 (Rotweg, Landstraße I. Ordnung) und der Rosseler Straße und wird im Nordwesten durch die Grubenstraße begrenzt.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 26/12 (teilw.), 26/13, 26/15 (teilw.), 26/19, 26/21, 26/23, 26/26, 26/27, 26/28, 26/29 und 26/30 in der Flur 04 der Gemarkung Geislautern, die Flurstücke 237/1 (teilw.), 237/4, 238/10, 238/12, 238/14, 241/13, 241/14, 241/15, 241/16, 241/17, 241/18 und 241/19 in der Flur 16 der Gemarkung Ludweiler und die Parzellen 23/5, 23/10, 23/15, 23/18, 23/19, 23/21, 23/22 und 23/23 in der Flur 17 der Gemarkung Ludweiler.

Eine Übersicht über Lage und Abgrenzung des Plangebietes gibt der folgende Kartenausschnitt.



### **3 Bestandssituation**

#### **3.1 Topographie, Geologie, Boden, Versickerungsfähigkeit**

Das Plangebiet befindet sich in einer ebenen Fläche auf knapp 200 m üNN, lediglich in den nordöstlichen, östlichen und westlichen Randflächen steigt das Gelände minimal in Form einer Böschung zu den Straßen hin an.

Der geologische Untergrund wird im Plangebiet durch Karbon bestimmt. Direkt angrenzend (westlich) beginnt oberer Buntsandstein (Geologische Karte des Saarlandes 1 : 25.000).

Die Hydrologie und damit der Grundwasserhaushalt hängen von der Versickerungsrate der Niederschläge ab. Das Plangebiet liegt im Grenzbereich zwischen Festgesteinen von hohem und vernachlässigbarem Wasserleitvermögen.

Durch die Aufschüttungen im Zuge der Bergsenkungsregulierungen sind im Planbereich keine natürlichen Bodenverhältnisse mehr anzutreffen.

#### **3.2 Klima, Lufthygiene**

Das Plangebiet liegt gem. Klimakarte zum Landschaftsplan des Regionalverbandes Saarbrücken überwiegend in einem „gering belasteten Siedlungsklimatop“. Aufgrund der lockeren Bebauung findet ein guter Luftaustausch mit dem Umland statt. Das Klima unterscheidet sich nur geringfügig vom Klima in der unbebauten Landschaft. Schwüle und Hitzestress treten selten auf.

Südlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich laut Klimakarte ein „Freilandklimatop mit aktiver klimatischer Ausgleichsfunktion.“ Hierbei handelt es sich in erster Linie um Wiesen, Ackerflächen oder bewaldete Täler, die tagsüber hohe bis mittlere Temperaturen aufweisen und sich während der Nacht stark abkühlen. Die Kaltluft kann in den Siedlungsbereich abfließen, wodurch ein Frischluftaustausch zwischen Freiland und Siedlungen stattfinden kann.

Östlich des Plangebietes befindet sich eine Ventilationsbahn aus Richtung Südosten kommend.

#### **3.3 Erschließung**

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar zwischen dem Rotweg (L 164) und der Rosseler Straße, die verkehrliche Anbindung ist somit gesichert. Die Errichtung von zusätzlichen Verkehrsflächen ist nicht erforderlich. Da es sich beim Rotweg um eine Landstraße I. Ordnung handelt, erfolgen die Zufahrten für den nördlichen Plangebietsbereich über die Grubenstraße, im Westen über die Rosseler Straße.

### **3.4 Nutzungsstruktur**

In dem seit 2009 rechtskräftigen Bebauungsplan befinden sich eine Waschstraße und eine Spielhalle.

Im Norden des Bebauungsplan-Geltungsbereiches gibt es noch eine nicht belegte, brach liegende Fläche. Nach Auffüllung des Bereiches haben sich hier verschiedene Gräser ausgebildet.

Nordwestlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich Wohnbebauung in überwiegend 2-geschossiger Bauweise, die teilweise aufgegeben wurde. Die Wohnbebauung und die Gartenflächen sind durch einen Gehölzsaum von der Fläche des Geltungsbereichs getrennt.

### **3.5 Parzellenstruktur und Grundbesitz**

Die Grundstücke gehören zu der Gemarkung Geislautern, Flur 4, sowie zu der Gemarkung Ludweiler, Fluren 16 und 17, und befinden sich überwiegend in der Hand von Vermarktern bzw. in sonstigem Privatbesitz.

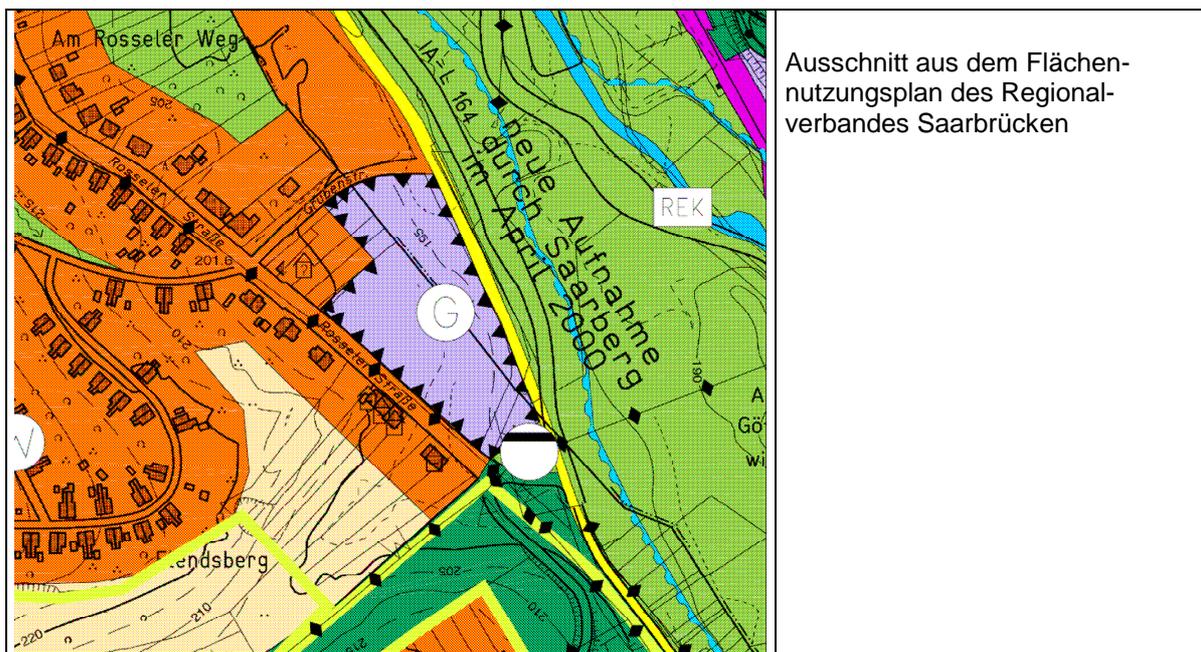
## 4 Entwurfsvorgaben, Ziele und Auswirkungen des Bebauungsplanes

### 4.1 Entwurfsvorgaben

Gem. § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese sind in den Landesentwicklungsplänen festgelegt. Für das Plangebiet sind der Landesentwicklungsplan (LEP) Siedlung vom 04.07.2006 und der Landesentwicklungsplan (LEP) Umwelt vom 13.07.2004 heranzuziehen.

Für das Plangebiet weist der LEP Umwelt eine „Siedlungsfläche überwiegend Wohnen“ aus. In unmittelbarer Nähe, jedoch nicht im Plangebiet befindlich, ist ein Vorranggebiet für Hochwasserschutz vorhanden. Südlich an den Geltungsbereich angrenzend weist der LEP Umwelt ein Vorranggebiet für Naturschutz aus.

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.



Der rechtskräftige Flächennutzungsplan des Regionalverbandes Saarbrücken setzt für den Bereich eine gewerbliche Baufläche fest, im südlichen Teil des Geltungsbereiches befindet sich eine kleine Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen mit Planzeichen "Abwasser".

Der Landschaftsplan des Regionalverbandes Saarbrücken weist für das Gebiet eine Siedlungsfläche aus.

## **4.2 Ziele des Bebauungsplanes**

Die derzeit verstärkte Nachfrage nach Bordellbetrieben ließ befürchten, dass der Standort Rotweg auch für eine solche Nutzung nachgefragt werden könnte. Nur kurze Zeit nachdem der Stadtrat beschlossen hatte, die 1. Änderung des Bebauungsplanes X/52 "Gewerbegebiet am Rotweg" im Vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB einzuleiten und gleichzeitig eine Veränderungssperre gem. § 14 BauGB zu erlassen, wurde bereits ein entsprechendes Vorhaben beantragt.

Die Anzahl von Bordellbetrieben ist im Saarland im Vergleich zum Bundesdurchschnitt überproportional gestiegen. Für das Saarland wird diese Situation insbesondere im engeren Grenzbereich dadurch verschärft, dass im Nachbarland Frankreich Bordellbetriebe verboten sind. Auch in der Stadt Völklingen ist die verstärkte Beantragung von bordellartigen Betrieben - insbesondere in den grenznahen Stadtteilen - festzustellen.

Mit Nutzungen sowie damit in Zusammenhang stehenden Einrichtungen, die Dienstleistungen mit sexuellem Charakter anbieten, sind bestimmte Eigenschaften verbunden, die sich je nach Standort, Art und Ausmaß negativ auf die städtebauliche Entwicklung der jeweiligen Stadtteilgebiete auswirken können ("Trading-Down-Prozess"). Die Stadt Völklingen nimmt die verstärkte Beantragung von diesen Einrichtungen zum Anlass, deren Zulässigkeit in den verschiedenen Stadtbereichen zu prüfen und unter Beachtung der jeweiligen örtlichen Verhältnisse steuernd einzugreifen. Bordelle bzw. bordellartige Nutzungen sollen nur noch dort zugelassen werden, wo sie für andere Nutzungen unschädlich und städtebaulich verträglich sind. Über die Aufstellung von Bebauungsplänen kann dabei eine städtebaulich ordnende planungsrechtliche Grundlage geschaffen werden.

Westlich und nordwestlich an die Gewerbeflächen des Gewerbegebietes Rotweg grenzt unmittelbar eine Wohnbebauung an, so dass bei einer Ansiedlung von Bordellbetrieben negative Auswirkungen zu erwarten wären. Zudem wäre im Gewerbegebiet selbst eine weitere Verdrängung klassischer Gewerbegebietsnutzungen zu befürchten.

Da im rechtskräftigen Bebauungsplan keine Beschränkungen hinsichtlich Bordellen bzw. bordellartigen Nutzungen enthalten sind, diese demnach als "sonstige Gewerbebetriebe" allgemein bzw. als "Vergnügungsstätte" ausnahmsweise zulässig wären, ist das Hauptziel der Änderung des Bebauungsplanes, diese Betriebe künftig auszuschließen (gem. § 1 (5) BauNVO und § 1 (6) Nr. 1 BauNVO).

## **4.3 Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung**

Der Bebauungsplan beschränkt sich auf den nach § 1 (5) BauNVO beruhenden Ausschluss von einzelnen Nutzungen.

Mit der Planung wirkt die Stadt Völklingen im Rahmen ihrer kommunalen Steuerungsmöglichkeit auf die künftige Entwicklung des Gewerbegebietes ein. Mit

dem Bebauungsplan und dem darin festgesetzten Ausschluss von Bordellen bzw. bordellartigen Nutzungen soll eine Vorsorge gegenüber den möglichen negativen Folgeeinwirkungen dieser Nutzungen erzielt werden.

Zu diesen negativen Folgewirkungen zählen beispielsweise

- die Jugendgefährdung,
- die Begleitkriminalität,
- die Lärmbelästigung in den Nachtstunden durch Zu- und Abfahrtsverkehr,
- eine negative Lagegunst für sonstige gewerbliche Nutzungen (Verdrängungseffekt),
- das Rücksichtnahmegebot gegenüber der benachbarten Wohnbebauung.

Da die ausgeschlossenen Nutzungen derzeit innerhalb des Gebiets nicht ausgeübt werden, ergibt sich kein Eingriff in ausgeübte Nutzungen. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Die getroffene Ausschlussfestsetzung hat außer der vorsorgenden Lärmeinschränkung keine Umweltrelevanz.

Die Ansiedlung aller Arten von Vergnügungsstätten in Form von bordellartigen Betrieben und auch der hier ausgeschlossenen gewerblichen Einrichtungen bleibt grundsätzlich innerhalb des Stadtgebiets der Mittelstadt Völklingen möglich. So gibt es mehrere Gewerbegebiete, auch mit qualifizierten Bebauungsplänen überplante Gewerbeflächen, in denen diese Nutzungen in aus planungsrechtlicher Sicht verträglicher Weise allgemein zulässig sind oder als Ausnahme zugelassen werden können.

In der abschließenden Abwägung werden die Auswirkungen einander gegenübergestellt und bewertet.

## 5 Bauflächen und Baugebiete

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt im Geltungsbereich weiterhin ein **Gewerbegebiet (GE)** gemäß § 8 BauNVO fest.

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Zulässig sind gem. § 8 (2) BauNVO:

1. Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören einschließlich der zum Gewerbebetrieb gehörenden überdachten Verkaufsflächen bis zu einer Größe von maximal 800 m<sup>2</sup>, mit Ausnahme der u. a. Betriebe
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,

Nach § 8 (3) BauNVO sind im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässig:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
3. Vergnügungsstätten mit Ausnahme der u. a. Betriebe

Aus städtebaulichen Gründen werden gem. § 1 (5) BauNVO Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke in diesem Bebauungsplan ausgeschlossen.

In Anwendung von § 1 (5) BauNVO wird ferner festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme der oben genannten unzulässig sind.

Ebenso werden Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Dienstleistungen mit sexuellem Hintergrund für den gesamten Bebauungsplan-Geltungsbereich ausgeschlossen.

### 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Werte über das Maß der baulichen Nutzung werden in einem gleichbleibenden System in den Bebauungsplan aufgenommen. Hierzu dient die im Bebauungsplan verwendete Nutzungsschablone, die für die zusammenhängend dargestellten überbaubaren Flächen gilt.

Nachstehend wird erläutert, wie die Werte über das Maß der baulichen Nutzung im Bebauungsplan festgesetzt wurden.

### Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viele Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Für das Gewerbegebiet (GE) wird eine maximale Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Ermittlung der Grundfläche gemäß § 19 (4) BauNVO 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 sind.

Gem. § 19 (4) Satz 2 BauNVO darf die zulässige GRZ durch die vorgenannten Anlagen bis zu 50 vom Hundert, höchstens jedoch bis zu einem Wert von 0,8 überschritten werden. Weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

Um eine dem städtebaulichen Umfeld nicht angepasste Höhenentwicklung im Plangebiet zu vermeiden, wird die Höhe der baulichen Anlagen begrenzt. Die Firsthöhe (bei Flachdach: Gebäudehöhe) wird auf maximal 8,00 m begrenzt. Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung ist die Oberkante der jeweiligen fertigen Straßendecke in der Straßenachse in Höhe der Gebäudemitte.

### **5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Für das Gewerbegebiet wird gem. § 22 (4) BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im vorliegenden Bebauungsplan durch Baugrenzen (gemäß § 23 (3) BauNVO) festgesetzt. Ein Hervortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. Die Baugrenze ist im Bebauungsplan bewusst so festgesetzt, dass sie einen relativ großen Nutzungs- und Gestaltungsspielraum offen halten.

### **5.4 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze**

Untergeordnete Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, die einen betriebstechnischen Zweck erfüllen und nicht den Charakter von selbständigen Hochbauten aufweisen, sind ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen

festgesetzt sind. Dies gilt ebenso für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien, soweit nicht § 14 (1) BauNVO Anwendung findet.

In Anwendung des § 12 (6) BauNVO sind Garagen und Stellplätze sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und im seitlichen Bauwuch zulässig.

## **5.5 Versorgungsflächen**

Im südlichen Plangebiet wird eine Versorgungsfläche gem. § 9 (1) Nr. 12 BauGB festgesetzt. Hier befinden sich ein Regenüberlaufbauwerk sowie ein Pumpwerk.

## **5.6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB**

Zum Schutze der umliegenden Bevölkerung vor schädlichen Immissionseinwirkungen wird im Bebauungsplan folgende Festsetzung getroffen:

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die Emissionskontingente nach DIN 45691 die im folgenden angegebenen Werte nicht überschreiten:

Teilfläche 1: Geräuschkontingent in dB(A)/qm: tags 60, nachts 45  
Zusatzkontingent in dB(A)/qm: tags 5, nachts 5

Teilfläche 2: Geräuschkontingent in dB(A)/qm: tags 57, nachts 42  
Zusatzkontingent in dB(A)/qm: tags 8, nachts 8

Teilfläche 3: Geräuschkontingent in dB(A)/qm: tags 65, nachts 50  
Zusatzkontingent in dB(A)/qm: keine

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

## 6 Grün- und Freiflächen

Das Planungsbüro AGSTA Umwelt GmbH hat im Auftrag der Mittelstadt Völklingen in 2008 ein Grünordnungskonzept zum Bebauungsplan "Rotweg" erstellt. Das Gutachten enthält nicht nur eine umfangreiche naturräumliche Analyse und Bewertung, sondern auch eine Beschreibung von Maßnahmen, die im Zuge der Grünordnung festzusetzen sind, sowie Vorschläge zur Minderung des Ausgleichsdefizits und zum Ersatz.

Da durch die im Bebauungsplan nun ausgeschlossenen Nutzungen ergibt sich kein Eingriff in Natur und Landschaft, so dass von einer erneuten rechnerischen Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung abgesehen werden.

Im Bebauungsplan sind folgende Maßnahmen, die vor allem ökologischen Zwecken, aber auch der gestalterischen Aufwertung der bebauten Flächen dienen, zur Grüngestaltung des Plangebietes und zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft festgesetzt bzw. vorgesehen:

Im Textteil sowie in der Planzeichnung werden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzt.

Alle nicht überbauten Flächen sind einzugrünen. Auf diesen Flächen sind je 100 m<sup>2</sup> mindestens 1 Hochstamm und 5 Sträucher gemäß der Pflanzliste zu pflanzen und mit Landschaftsrasen einzusäen. Die Flächen sind extensiv zu pflegen. Es sind die Gehölze gem. Pflanzliste anzupflanzen. Der Flächenanteil an Ziergehölzen darf 15 % nicht übersteigen.

Alle Stellplätze sind einzugrünen. Je 5 Stellplätze ist ein standortgerechter Hochstamm gemäß der Pflanzliste anzupflanzen.

Bei flächenhaften Anpflanzungen ist folgende Dichte der Bepflanzung anzustreben:

- Sträucher: Raster 1,00 m x 1,00 m,
- Heister / Hochstämme: Raster 1,50 m x 1,50 m.

Die in der Planzeichnung dargestellten Bäume sind nicht verortet, sie sind lediglich als Mindestanzahl zu verstehen.

Die Versorgungsfläche ist mit 2 Hochstämmen sowie Sträuchern und Staudenbeeten zu gestalten. Flächen, die zu Wartungszwecken benötigt werden sowie Leitungstrassen sind von Gehölzen frei zu halten.

## **7 Örtliche Bauvorschriften**

Gem. 9 (4) BauGB i. V. mit § 85 LBO werden im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan örtliche Bauvorschriften erlassen. Folgende gestalterische Festsetzungen werden getroffen:

Werbeanlagen mit Ausnahme von Hinweisschildern sind nur an der Stätte der Leistung und innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Plakatwände und Großflächentafeln, die mit Papierplakaten bestückt werden, sind nicht zulässig.

Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 85 LBO und § 49a SWG:

Im Plangebiet wird die Entwässerung im Trennsystem festgesetzt.

## **8 Abwägung**

Das Gebot der gerechten Abwägung der öffentlichen und privaten Belange (§ 1 (6) BauGB) umfasst den Abwägungsvorgang (es muss überhaupt eine Abwägung stattgefunden haben, das Abwägungsmaterial muss, unter Beachtung aller erforderlichen Gesichtspunkte, zusammengestellt worden sein und die Abwägungen in der Behandlung der berührten Belange müssen sachgerecht erfolgen) und das Abwägungsergebnis (d. h. der Inhalt des Bauleitplans muss dem Abwägungsgebot und -vorgang entsprechen). In diesem Rahmen ist die Mittelstadt Völklingen frei, bestimmte Belange vorzuziehen oder zurückzusetzen ("planerisches Ermessen").

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

Eine ausführliche Darstellung enthält die Beschlussvorlage der Mittelstadt Völklingen über das Ergebnis der Abwägung zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden, die in dieser Form vom Stadtrat beschlossen wird.