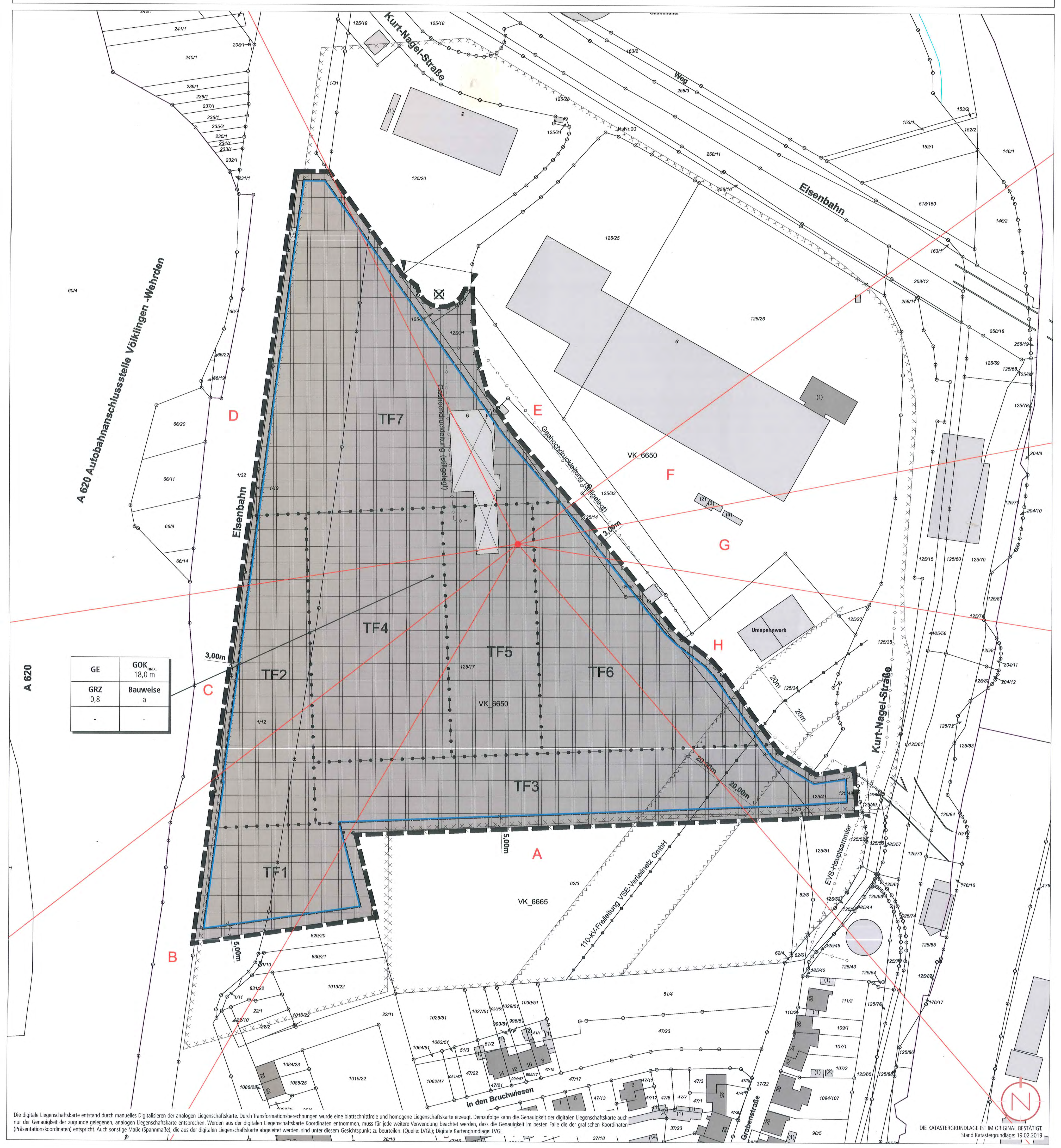
TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERLÄUTERUNG

Zeichen	Erläuterung
	GELTUNGSBEREICH (§ 9 ABS. 7 BAUGB)
	GEWERBEGEBIET (GE) (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 8 BAUNVO)
GOK max 18,0 m	HÖHE BAULICHER ANLAGEN ALS HÖCHSTMASS; HIER: MAXIMAL ZULÄSSIGE GEBÄUDEOBERKANTE (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 18 BAUNVO)
GRZ 0,8	GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 19 BAUNVO)
a	ABWEICHENDE BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 22 ABS. 4 BAUNVO)
	BAUGRENZE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 23 ABS. 3 BAUNVO)
	VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE BZW. NUR EINGESCHRÄNKT NUTZBARE SCHUTZFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 10 BAUGB)
	ANSCHLUSS AN VERKEHRSFLÄCHEN; HIER: EIN- UND AUSFAHRTBEREICHE (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)
	UNTERIRDISCHE VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN; HIER: EVS-HAUPTSAMMLER / GASHOCHDRUCKLEITUNG (STILLGELEGT) (§ 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB)
	OBERIRDISCHE VERSORGUNGSLEITUNGEN; HIER: 110-KV-FREILEITUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB)
TF 1 - 7	TEILFLÄCHEN MIT EMISSIONSKONTINGENT (§ 9 ABS. 1 NR. 24 BAUGB)
	FLÄCHEN, DEREN BÖDEN ERHEBLICH MIT UMWELTGEFÄHRDENDEN STOFFEN BELASTET SIND; HIER: ALTLASTVERDACHTSFLÄCHE „VK_6665" / ALTLAST „VK_6650" (§ 9 ABS. 5 NR. 3 UND ABS. 6 BAUGB)
	ABGRENZUNG DER TEILFLÄCHEN MIT EMISSIONSKONTINGENTE INNERHALB DES BAUGEBIETES
	BEZUGSPUNKT FÜR DIE HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN
	BEZUGSPUNKT FÜR DIE RICHTUNGSSEKTOREN DER ZUSATZKONTINGENTE ($L_{EK,zus}$)
	RICHTUNGSSEKTOREN DER ZUSATZKONTINGENTE ($L_{EK,zus}$)
A - H	SEKTOREN DER ZUSATZKONTINGENTE ($L_{EK,zus}$)
	ABRISS DES GEBÄUDEBESTANDES
Baugebiet / Höhe baulicher Anlagen / Grundflächenzahl / Bauweise	ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE

TEIL B: TEXTTEIL

FESTSETZUNGEN (§ 9 BAUGB I.V.M. BAUNVO)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 8 BAUNVO

Siehe Plan.

1.1 GEWERBEGEBIET (GE)

Siehe Plan.
Gem. § 8 BauNVO

zulässig sind:

Gem. § 8 Abs. 2 BauNVO

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

nicht zulässig sind:

Gem. § 8 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO

1. Anlagen für sportliche Zwecke,
2. Tankstellen (vom Ausschluss ausgenommen sind betriebseigene unselbstständige Tankstellen).

Gem. § 8 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

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.

Gem. § 8 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO
Läden mit Geschäfts- und Verkaufsflächen für Sexartikel (Sexshops und Videotheken) und sonstige Gewerbebetriebe, in denen sexuelle Tätigkeiten gewerblich ausgeübt oder angeboten werden (Bordelle bzw. bordellähnliche Betriebe einschließlich Wohnungsprostitution).

BEDINGTE ZULÄSSIGKEIT IM BEREICH DER TEILSANIERTEN ALTLASTFLÄCHE GEM. § 9 ABS. 2 BAUGB

Im Bereich der teilsanierten Altlast VK_6650 sind die Vorhaben und Nutzungen gem. § 9 Abs. 2 BauGB erst nach Abschluss der Bodensanierungsmaßnahme zulässig, wenn eine Gefährdung empfindlicher Nutzungen auszuschließen ist. Hierzu sind durch einen Sachverständigen gem. § 18 Bundes-Bodenschutzgesetz, Sachgebiete 2 - 5 der Verordnung über Sachverständige und Untersuchungsstellen für den Bodenschutz und die Altlastenbehandlung im Saarland / VSU in der derzeit gültigen Fassung (s. www.resymesa.de), die geforderten Sanierungs- und Überwachungsmaßnahmen sicherzustellen und zu dokumentieren. Eine Abschlussdokumentation ist dem Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz zur Stellungnahme vorzulegen.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. §§ 16-21A BAUNVO

2.1 HÖHE BAULICHER ANLAGEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 18 BAUNVO

Siehe Plan.
Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird auf 18,0 m festgesetzt.

Maßgebender oberer Bezugspunkt für die maximale Höhe der baulichen und sonstigen Anlagen ist die Gebäudeoberkante (GOK). Die Gebäudeoberkante wird definiert durch den höchstgelegenen Abschluss einer Außenwand oder den Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut (Wandhöhe) oder der Schnittpunkt zweier geneigter Dachflächen (Firsthöhe)

Unterer Bezugspunkt für die maximale Höhe baulicher und sonstiger Anlagen ist die Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche der Kurt-Nagel-Straße (siehe Planzeichnung), gemessen an der straßenseitigen Gebäudemitte.

Die zulässige Gebäudeoberkante kann durch untergeordnete Bauteile (techn. Aufbauten etc.) auf max. 10 % der Grundfläche bis zu einer Höhe von max. 1,5 m überschritten werden.

Durch Photovoltaikmodule / Solarmodule inkl. der zum Betrieb erforderlichen Anlagen und Bauteile kann die zulässige Gebäudeoberkante weiter überschritten werden.

2.2 GRUNDFLÄCHENZAHL
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 19 BAUNVO

Siehe Plan.
Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 1 und 4 BauNVO auf 0,8 festgesetzt.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

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

mitzurechnen.

3. BAUWEISE
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 22 BAUNVO

Siehe Plan.
Als Bauweise wird gem. § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Demnach sind auch Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig. Die seitlichen Grenzabstände können unterschritten werden.

4. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 23 BAUNVO

Siehe Plan.
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplangebiet durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen Gebäude und Gebäudeteile die Baugrenze nicht überschreiten. Demnach sind die Gebäude innerhalb des im Plan durch Baugrenzen definierten Standortes zu errichten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze, Elektrotankstellen, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (§ 14 BauNVO) zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Die Ausnahmen des § 14 Abs. 2 BauNVO gelten entsprechend.

Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

5. VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE BZW. NUR EINGESCHRÄNKT NUTZBARE SCHUTZFLÄCHEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 10 BAUGB

Siehe Plan.
Die deckungsgleich mit dem Schutzstreifen, 20 m beidseits, entlang der 110-kV-Freileitung liegende Flächen sind mit Leitungsrechten zugunsten der VSE Verteilnetz GmbH als Versorgungsträger zu belasten.

Wesentliche Veränderungen des bestehenden Geländeniveaus, insbesondere Aufschüttungen zur Herstellung eines Planums, bedürfen innerhalb des Schutzstreifens der Zustimmung der VSE-Verteilnetz GmbH. Im Bereich des Leitungsschutzstreifens ist die maximale Bauhöhe mit dem Leitungsträger abzustimmen.

Bei der Gestaltung der Grünflächen ist darauf zu achten, dass nur Bäume und Sträucher zur Bepflanzung vorgesehen werden dürfen, die den Bestand der Leitungen nicht gefährden. Notwendige Rückschnitte an oder die Entfernung von leitungsgefährdenden Gehölzen sind in jedem Fall durch den Eigentümer zu vertreten.

6. ANSCHLUSS AN VERKEHRSFLÄCHEN; HIER: EIN- UND AUSFAHRTBEREICHE
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

Siehe Plan.
Ein- und Ausfahrten entlang der Kurt-Nagel-Straße sind ausschließlich in den dafür vorgesehenen Bereichen zulässig. Zusätzlich ist eine separate Feuerwehrzufahrt in der Verlängerung der Hostenbacher Straße zulässig.

7. UNTERIRDISCHE VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN HIER: EVS-HAUPTSAMMLER / GASHOCHDRUCKLEITUNG (STILLGELEGT)
GEM. § 9 ABS.1 NR. 13 BAUGB

Siehe Plan.
Der Verlauf des EVS- Hauptsammlers und der Gashochdruckleitung (stillgelegt) werden gem. ihrer Lage als unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen in den Bebauungsplan aufgenommen und festgesetzt.

8. OBERIRDISCHE VERSORGUNGSLEITUNG; HIER: 110-KV-FREILEITUNG
GEM. § 9 ABS.1 NR. 13 BAUGB

Siehe Plan.
Der Verlauf der 110-kV-Freileitung der VSE Verteilnetz GmbH wird gem. ihrer Lage als oberirdische Versorgungsleitung in den Bebauungsplan aufgenommen und festgesetzt.

9. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT UND ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB I.V.M. § 9 ABS. 1 NR. 25 A BAUGB

Gehölzrodung außerhalb der Brut- und Setzzeiten
Die Baufeldräumung/Rodung der wenigen Pioniergehölze darf gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur außerhalb der Brut- und Setzzeiten im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar erfolgen. Damit ist der Schutz von Gelegen und Nestlingen der europäischen Vogelarten hinreichend sicher gewährleistet. Die Fristen gelten auch für die Entfernung der kleinflächige Buddleja-Aufwuchsfläche im östlichen Teil der Freifläche (Schutz der Falterstadien der Spanischen Flagge).

Schutz der Mauereidechse
Im Vorfeld der Baufeldfreimachung und/oder von Bauarbeiten auf der Planungsfläche ist daher, nach Möglichkeit bereits vor Beginn der Aktivitätszeit (je nach Witterung bereits Mitte bis Ende März), das Baufeld durch einen Reptilienschutzzaun für die Dauer der Bauarbeiten gegenüber der Gleisanlage (d.h. im Bereich der Einfriedung an der Dammkante) oder - sofern der Damm nicht bebaut wird - am Fuß der Bahnböschung sowie gegenüber der südlichen angrenzenden Fläche (geplanter Handwerkerpark) zu sichern, um ein Einwandern von Tieren zu vermeiden. Anschließend wird das gesamte Baufeld durch eine fachkundige Person (Tierökologe, Herpetologe) systematisch nach evtl. vorhandenen Tieren abgesucht und ggfs. gefundene Individuen in den benachbarten Bereich der Bahnanlage verbracht. Die Funktionalität des Schutzzaunes ist regelmäßig zu überprüfen.

Anlage einer naturraumtypischen Gehölzfläche
Die 20 % des Plangebietes, die weder bebaut, noch versiegelt oder anderweitig gewerblich genutzt werden dürfen sind als naturraumtypische Gehölzfläche anzulegen. Die edaphischen Ausgangsbedingungen lassen, wie in den nicht mehr genutzten Randbereichen erkennbar, unter den gegebenen Substratbedingungen nur eine allmähliche Gehölzsukzession mit einschlägigen anspruchslosen Arten zu, unter ihnen auch Neophyten (Robinie, Salweide, eingriffliger Weißdorn, Grauerle, Späte Traubenkirsche, Blutroter Hartriegel, Sandbirke, Zitterpappel). Die Anlage von dichteren Gehölzflächen erfordert eine vorherige Tiefenlockerung des verdichteten Schotterbelages und eine Beimischung organischer Bodenbestandteile.
Es sind die o.g. einheimischen Arten vorzusehen bzw. weitere Arten, die mit flachgründigen Bodenverhältnissen grundsätzlich zurechtkommen: Salweide, Bruchweide, ein- und zweigriffliger Weißdorn, Schlehe, Hundsrose, Haselnuss, Blutroter Hartriegel, Sandbirke, Schlehe, Zitterpappel, schwarzer Holunder.
Es sind grundsätzlich einheimische Arten vorzusehen, die mit den flachgründigen Bodenverhältnissen zurechtkommen. Dabei sind Gehölze mit der regionalen Herkunft „Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben" (Region 4) nach dem Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze (BMU, Januar 2012) bzw. aus dem Herkunftsgebiet Westdeutsches Bergland gem. Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG) zu verwenden.

Umweltbaubegleitung
Zur Umsetzung der grünordnerisch festgesetzten Maßnahmen und zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG muss bei der baulichen Umsetzung eine Umweltbaubegleitung durch eine fachkundige Person erfolgen. Ein Fokus muss hierbei auf die durchgehende Funktionserhaltung des Reptilienschutzzaunes während der Bauarbeiten gelegt werden.

10. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONS-SCHUTZGESETZES
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 24 BAUGB

Siehe Plan.
Zur Sicherung der Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten im Bereich des Plangebietes wird für die Teilflächen TF1 bis TF7 des Plangebietes jeweils ein Emissionskontingent L_{EK} gemäß DIN 45691 festgesetzt.

Teilfläche	Emissionskontingente L_{EK} (dB(A)/m²) Tags (06:00 bis 22:00 Uhr)	Nachts (22:00 bis 06:00 Uhr)
TF 1	61	46
TF 2	61	46
TF 3	61	46
TF 4	64	49
TF 5	66	51
TF 6	65	50
TF 7	67	52

Ausgehend vom in der Planzeichnung gekennzeichneten Bezugspunkt sind die nachfolgenden Zusatzkontingente $L_{EK,zus,j}$ für den Tages- und Nachtzeitraum festgesetzt.

Bezugspunkt	X= 32342575	Y= 5457780	Zusatzkontingent (dB)	
Bezeichnung	Richtungsvektor 1	Richtungsvektor 2	tags	nachts
Bereich A	141,7	212,6	0	0
Bereich B	212,6	234,3	11	26
Bereich C	234,3	262,9	4	4
Bereich D	262,9	335,7	3	3
Bereich E	335,7	56,7	11	11
Bereich F	56,7	82,1	7	7
Bereich G	82,1	101,7	11	26
Bereich H	101,7	141,7	14	14

Für die Beurteilung der Zulässigkeit von Betrieben oder Anlagen sind je nach der in Anspruch genommenen Fläche, des festgesetzten Emissionskontingentes L_{EK} und der Zusatzkontingente die zulässigen Beurteilungspegel $L_{r,j}$ der Teilflächen nach folgender Gleichung zu ermitteln.

$$L_{r,j} = 10 \cdot \lg \sum_i 10^{0,1(L_{EK,i} + L_{EK,zus,j} - \Delta L_{i,j})/dB}\, dB$$

mit
$L_{r,j}$ = zulässiger Beurteilungspegel bzw. Immissionskontingent in dB(A)
$L_{EK,i}$ = Emissionskontingent der Teilfläche i
$L_{EK,zus,j}$ = Zusatzkontingent
$\Delta L_{i,j}$ = Abstands / Flächenkorrekturmaß

$$\Delta L_{i,j} = -10 \cdot \lg\left(\frac{S_i}{4 \cdot \pi \cdot s_{i,j}^2}\right) dB$$

S_i = Größe der Teilfläche TF_i in m²
$s_{i,j}$ = Abstand zwischen dem Teilflächenmittelpunkt i und dem Immissionsort j in m

Ein Vorhaben erfüllt auch die schalltechnische Festsetzung, wenn der Beurteilungspegel $L_{r,j}$ dieses Vorhabens den Immissionsrichtwert der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzkriterium der DIN 45691).

Zum Nachweis der Einhaltung des zulässigen Immissionskontingentes $L_{r,j}$ (mit Berücksichtigung des Zusatzkontingentes) ist im jeweiligen bau-, immissionsschutzrechtlichen oder sonst erforderlichen Einzelgenehmigungsverfahren eine betriebsbezogene Immissionsprognose nach den technischen Regeln in Ziffer A.2 des Anhangs zur Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA-Lärm - vom 26.08.1998 durchzuführen. Der Beurteilungspegel L_r gemäß TA-Lärm darf das Immissionskontingent $L_{r,j}$ (mit Berücksichtigung des Zusatzkontingentes) nicht überschreiten.

In dem Gewerbegebiet sind bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden für die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume Schalldämmmaße gemäß DIN 4109 (Stand Januar 2018) einzuhalten.

In Bereichen mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel von > 60 dB(A) ergeben sich die Anforderungen an das gesamte, bewertete Bau-Schalldämmmaß ($R'_{w,ges}$) der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten, des Verhältnisses der gesamten Außenflächen zur Grundfläche des Raumes und des Fensterflächenanteils aus der Differenz des maßgeblichen Außenlärmpegels (L_a) und den in der DIN 4109 niedergelegten Werten.

Raumart	Büroräume und Ähnliches
Gesamtes bewertetes Bau- Schalldämmmaß ($R'_{w,ges}$) in dB	L_a - 35

Das nach o.a. Gleichung berechnete gesamte bewertete Bau-Schalldämmmaß $R'_{w,ges}$ bezieht sich auf ein Verhältnis von Gesamtfläche des Außenbauteiles (Fassade) S_F zu Grundfläche des Aufenthaltsraumes S_G von 0,8. Für andere Verhältnisse ist $R'_{w,ges}$ um den Faktor K_{AL}

$$K_{AL} = 10 \log\left(\frac{S_G}{0,8\, S_F}\right)$$

bei der Detailauslegung zu korrigieren.

Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2:2018-01, 4.4.1.

11. ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 25 A BAUGB

Stellplätze sind durch Laubbäume im Umfang von je 20 Stellplätze ein standortgerechter mittel- bis großkroniger Laubbaumhochstamm (Sortierung 3 mal verpflanzt, Stammumfang 16 - 18 cm) zu begrünen. Die Bäume sind dauerhaft zu sichern und Ausfälle durch gleichartige Bäume zu ersetzen.

Bei der Baumarten bzw. -sortenauswahl für den Stellplatzbereich ist die folgende Pflanzliste (Vorschlagsliste) zu verwenden:

- Ahorn (Acer platanoides/campestre),
- Stiel-/Trauben-Eiche (Quercus robur/petraea),
- Vogelkirsche (Prunus avium),
- Winterlinde (Tilia cordata),
- Hainbuche (Carpinus betulus),

Die Verwendung klein- oder schmalkroniger Arten/Sorten ist nur in begründeten Ausnahmefällen erlaubt. Auf die aktuelle Straßenbaumliste der GALK e.V. wird verwiesen.

12. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
GEM. § 9 ABS. 7 BAUGB

Siehe Plan.

FESTSETZUNGEN AUFGRUND LANDESRECHTLICHER VORSCHRIFTEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. LBO UND SWG)

Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit §§ 49-54 Saarländisches Wassergesetz)

- Das Plangebiet ist im Trennsystem zu entwässern.
- Das anfallende Schmutzwasser wird über den bestehenden Mischwasserkanal (Kurt-Nagel-Str) der Kläranlage zugeführt.
- Das anfallende Niederschlagswasser wird über eine neu herzustellende Regenwasseranschlussleitung und im weiteren Verlauf in die Saar eingeleitet. Es ist ein Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis gem. § 10 WHG beim Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz einzureichen.

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

- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbung der Eigentümer und angesiedelten Betrieb ist zulässig. Fremdwerbung ist unzulässig. Ausgenommen hiervon sind gemeinsame Hinweisschilder oder -tafeln mehrerer Betriebe (Sammel-Hinweisschilder). Innerhalb des Plangebietes ist nur ein solches Hinweisschild zulässig. Zusätzlich ist ein Pylon / Stele mit einer Höhe von 20,0 m, gemessen senkrecht zur Oberkante der angrenzenden Stellplatzfläche. Unzulässig sind Wechselbild-Werbeanlagen, blinkende Leuchtreklamen sowie zeitweise und sich ständig bewegende Werbeanlagen. Werbeanlagen in Form von Wandtafeln am Gebäude sind zulässig.
- Böschungen, Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützwände: Die Anlage von Böschungen, Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützwände ist bis zu einer Höhe von 6 m zulässig. Böschungen, Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützwände sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

KENNZEICHNUNG GEM. § 9 ABS. 5 BAUGB

- Das Plangebiet befindet sich innerhalb der teilsanierten Altlastfläche VK_6650 „Kraftwerk Wehrden" und nördlich der Altlastverdachtsfläche VK_6665 „ehemalige Schlackenaufbereitung". Flächendeckend stehen auf dem Gelände des ehemaligen Kraftwerkes Fremdmassen (Auffüllungen) aus Sanden und Kiesen mit hohen Bauschuttanteilen sowie Aschen, Schlacken, Schotter, Granulat und Braschen an. Nach Aushub von ca. 2400 m³ MKW- und BTEX- verunreinigter Erdmassen sind noch punktuelle Restbelastungen vorhanden.
- Die erforderlichen Bodensanierungsmaßnahmen und Überwachungsmaßnahmen sind durch einen zugelassenen Sachverständigen (§ 18 BBodSchG) zu begleiten (siehe hierzu Festsetzung einer bedingten Zulässigkeit gem. § 9 Abs. 2 BauGB).

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 ABS. 6 BAUGB)

Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (gem. § 78b WHG)
Das Plangebiet liegt in einem Gebiet, in dem im Sinne des § 74 Abs. 2 Nr. 1 WHG Extremereignisse denkbar sind, die im statistischen Mittel sehr viel seltener als alle 100 Jahre auftreten können (Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit - „HQ extrem"). Daraus resultiert die Empfehlung einer an diese Lage angepassten Bauweise. Die dazu in der einschlägigen Literatur (z.B. in der Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung „Objektschutz und bauliche Vorsorge" vom Mai 2013) aufgeführten Empfehlungen (bspw. Verzicht auf Keller; hochwassersichere Lagerung hochwassergefährdender Stoffe etc.) sollen beachtet werden.

HINWEISE

Verfahren

- Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Vorschriften des § 13 BauGB finden entsprechend Anwendung. Damit wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.
- Der Bebauungsplan übernimmt innerhalb seines Geltungsbereiches für die kleine Teilfläche im Bereich der Wendeanlage die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes VIII/51 „Ehemalige Schlackenbrechanlage 1. Änderung" (2000) inhaltlich, soweit durch den vorliegenden Bebauungsplan die Festsetzungen keine Änderung erfahren haben.
- Die Einsicht in die verwendeten Normen ist beim Stadtplanungsamt der Mittelstadt Völklingen möglich.

Denkmalschutz

- Baudenkmale und Bodendenkmale sind nach heutigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen. Allerdings sind in einer Entfernung von 300 m nordwestlich des Planungsgebietes römische Funde bekannt, sodass Bodendenkmale im Planungsgebiet nicht ausgeschlossen werden können. Auf die Anzeigepflicht von Bodenfunden und das Veränderungsverbot (§ 16 Abs. 1 und 2 SDschG) wird hingewiesen. Auf § 28 SDschG (Ordnungswidrigkeiten) wird hingewiesen.

Starkregen / Hochwasserschutz

- Hinsichtlich der klimatischen Veränderungen ist darauf zu achten, dass die Oberflächenabflüsse aufgrund von Starkregenereignissen einem kontrollierten Abfluss zugeführt werden. Den umliegenden Anliegern darf kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Hierfür sind bei der Oberflächenplanung vorsorglich entsprechende Maßnahmen vorzusehen.
- Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Gebietes, in dem im Sinne des § 74 Abs. 2 Nr. 1 WHG Extremereignisse denkbar sind, die im statistischen Mittel sehr viel seltener als alle 100 Jahre auftreten können (Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit - „HQ extrem"). Eine an diese Lage angepasste Bauweise wird empfohlen (bspw. Verzicht auf Keller; hochwassersichere Lagerung hochwassergefährdender Stoffe etc.).

Natur- und artenschutzrechtliche Maßnahmen (freiwillig):

- Bei der Beleuchtung der Freiflächen und Stellplätzen sollen insektenfreundliche Beleuchtungssysteme (z. B. LED-Leuchten oder Natriumdampf-Niederdruck-Lampen) mit maximal 4.100 Kelvin Farbtemperatur verwendet werden. Es sollen nur Leuchten vorgesehen werden, die so eingeblendet sind, dass möglichst wenig Licht nach oben oder auf angrenzende Grünflächen emittiert wird.
- Sofern die baulichen Strukturen keine Nistmöglichkeiten (in Form von Überständen, Halbhöhlen o.ä.) zur Verfügung stelle, sollten Nisthilfen verschiedenster Form, die im Fachhandel als integrierbare Bauteile erhältlich sind, an den Außenfassaden angebracht werden.

Versorgungsleitungen (VSE / Creos)

- Wesentliche Veränderungen des bestehenden Geländeniveaus, insbesondere Aufschüttungen, bedürfen der vorherigen Zustimmung der VSE Verteilnetz GmbH.
- Im Bereich des Leitungsschutzstreifens ist eine maximale Bauhöhe von 12 m, bezogen auf das derzeitige Geländeniveau, grundsätzlich möglich, sofern die Gebäude über eine harte Bedachung nach DIN 4102, Teil 7, verfügen.
- Bei der Gestaltung der Grünflächen ist darauf zu achten, dass nur Bäume und Sträucher zur Bepflanzung vorgesehen werden dürfen, die den Bestand der Leitungen nicht gefährden. Notwendige Rückschnitte an oder die Entfernung von leitungsgefährdenden Gehölzen sind in jedem Fall durch den Eigentümer zu vertreten.
- Unabhängig vom Bebauungsplanverfahren sind der VSE Verteilnetz GmbH bei jeglichen Bauvorhaben innerhalb des Leitungsschutzstreifens die entsprechenden Bauantragsunterlagen zu einer Stellungnahme vorzulegen. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die im Rahmen der Bauausführung zu beachtenden Sicherheitsauflagen.
- Durch das Plangebiet führt eine stillgelegte Gashochdruckleitung. Diese Leitung darf überbaut werden. Sollte die Leitung bei Bauarbeiten hinderlich sein, ist die Creos Deutschland GmbH bereit den entsprechen-den Abschnitt abzutrennen. Die dazu notwendigen Tiefbauarbeiten müssen seitens des Planungsträgers / Bauherren und zu dessen Lasten durchgeführt werden.
- Es wird darauf hingewiesen, dass mindestens 3 Werktage vor Baubeginn die Creos Deutschland GmbH zu informieren ist, damit im Vorfeld vor Ort der Leitungsverlauf erläutert und das seitens des Planungsträgers / Bauherren beauftragte Unternehmen eingewiesen werden kann.
- Es gelten die Hinweise und Auflagen der aktuellen „Anweisung zum Schutz von Gashochdruckleitungen" der Creos Deutschland GmbH.

Bergbau

- Der Geltungsbereich befindet sich im Bereich einer ehemaligen Eisenerzkonzession. Aus den Unterlagen geht jedoch nicht hervor, ob diesbezüglich unter dem genannten Gebiet Bergbau umgegangen ist. Bei Ausschachtungsarbeiten ist auf Anzeichen von altem Bergbau zu achten und dies ggf. dem Oberbergamt des Saarlandes mitzuteilen.

Kampfmittel

- Nach Auswertung der vorliegenden Unterlagen sind im Planungsbereich keine konkreten Hinweise auf mögliche Kampfmittel zu erkennen. Gegen die Baumaßnahme sprechen somit nach derzeitigem Kenntnisstand keine Gründe.
- Die vorhandenen Luftbilder zeigen immer nur eine Momentaufnahme. Deshalb ist nicht auszuschließen, dass andere Verdachtsmomente vorliegen könnten, die aus folgenden Gründen in der Auswertung nicht erkennbar waren und somit nicht in diese einfließen konnten:
  - Brandbombenblindgänger (in der Regel im Luftbild nicht erkennbar)
  - durch Überwerfungen mit Erdreich bei starken Bombardierungen sind vermutliche Einschlagstellen nicht erkennbar
  - schlechte Luftbildqualität
  - nicht alle Luftangriffe/Kampfhandlungen sind mit Luftbildaufnahmen belegt
  - keine Luftbilder vorhanden
  - Schlagschatten durch Gebäudeteile
  - Bewuchs/Bewaldung/Bebauung
  - Flakgranatenblindgänger
  - Bombardierungen nach den letzten vorhandenen Luftbildaufnahmen
  - vergrabene Kampfmittel
- Daher kann durchaus, auch bei einem gemäß der Luftbildauswertung sauberen Bereich, ein Restrisiko erhalten bleiben.
- Sollten wider Erwarten Kampfmittel gefunden werden, so sind die zuständige Polizeidienststelle und der Kampfmittelbeseitigungsdienst unverzüglich zu verständigen.

Bahnanlagen

- Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.
- Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.
- In Anbetracht dessen und möglicher verkehrlicher Veränderungen auf der angrenzenden Eisenbahnstrecke wird darauf hingewiesen, dass Gebäude, die Räume auf der trassenzugewandten Seite haben, die nicht nur dem vorübergehenden Aufenthalt dienen, mit passiven Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzfenstern) ausgestattet werden sollten.
- Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Kabelanlagen, jedoch befindet sich im Grenzbereich zur Bahnlinie eine Kabeltrasse sowie ein Betonschalthaus.
- Bei der Nutzung der Fläche ist auf einen Grenzabstand zur parallel verlaufenden Kabeltrasse und zum Betonschalthaus zu achten und eine Betriebsgefährdung der Kabelanlage auszuschließen. Zudem muss die Zugänglichkeit zum Betonschalthaus jederzeit und uneingeschränkt möglich sein.
- Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen.
- Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Richtlinie (Ril) 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle" zu beachten.
- Bei weiteren Planungen und konkreten Baumaßnahmen angrenzend der Bahntrasse ist eine Beteiligung der DB Netz AG erforderlich.
- Es wird darauf hingewiesen, dass grenznah auf dem Flurstück 1/12 sowohl eine Abwasserleitung als auch ein Fernmeldekabel (F 30) verlaufen, die beide dinglich gesichert sind (km 13,77 - 14,27 r.d.B.). Es wird um Beachtung und weitere Beteiligung gebeten.

EVS-Hauptsammler

- In räumlicher Nähe zu Anlagen des EVS vorgesehene Maßnahmen müssen so geplant und durchgeführt werden, dass zukünftige Arbeiten des EVS an seinen Anlagen ohne Mehrkosten für den EVS möglich sind. Kosten zur Durchführung zukünftiger Maßnahmen des EVS für erforderliche Umverlegungen sind vom jeweiligen Nutzungsberechtigten zu tragen.
- Es wird darauf hingewiesen, dass Abweichungen in den Bestandsplänen bezüglich der Lage des Hauptsammlers möglich sind. Bei höheren Anforderungen an die Lagegenauigkeit wird empfohlen Sondierungen zur Erfassung der exakten Lage des Hauptsammlers durchzuführen.
- Diese Auskunft bezieht sich ausschließlich auf den Verlauf der Sammler. Soweit weitergehende Informationen, z.B. zu Eigentums- oder Nutzungsangelegenheiten von oder an Grundstücken erforderlich sind, sind diese von den jeweils zuständigen Stellen beim EVS oder anderer betroffenen Stellen, wie z.B. Gemeinde, Grundbuchamt oder Eigentümer einzuholen.

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten u.a. folgende Gesetze und Verordnungen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706).
- Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 des Gesetzes vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465).
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 320 der Verordnung vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771).
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08. April 2019 (BGBl. S. 432).
- § 12 des Kommunalselbstverwaltungsgesetzes (KSVG) des Saarlandes in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsbl. S. 682), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 19. Juni 2019 (Amtsbl. I S. 639).
- Saarländische Landesbauordnung (LBO) (Art. 1 des Gesetzes Nr. 1544) vom 18. Februar 2004, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 19. Juni 2019 (Amtsbl. I S. 639).
- Gesetz zum Schutz der Natur und Heimat im Saarland - Saarländisches Naturschutzgesetz - (SNG) - vom 05. April 2006 (Amtsbl. 2006 S. 726), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Februar 2019 (Amtsbl. I S. 324).
- Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDschG) (Art. 3 des Gesetzes Nr. 1946 zur Neuordnung des saarländischen Denkmalschutzes und der saarländischen Denkmalpflege) vom 13. Juni 2018 (Amtsbl. 2018, S. 358).
- Saarländisches Wassergesetz (SWG) vom 28. Juni 1960 in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsbl. S. 1994), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Februar 2019 (Amtsbl. I S. 324).
- Saarländisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Saarländisches Bodenschutzgesetz - SBodSchG) vom 20. März 2002 (Amtsbl. 2002 S. 990), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21. November 2007 (Amtsbl. S. 2393).
- Satzung über den Schutz der Bäume in der Mittelstadt Völklingen (Baumschutzsatzung) vom 23. Dezember 2008

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Stadtrat der Mittelstadt Völklingen hat am 11.04.2019 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes VIII/52 „Ehemaliges Kraftwerksgelände" beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Der Beschluss, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes einzuleiten, wurde am 01.05.2019 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs.1 BauGB).
- Es wird bescheinigt, dass die im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen Flurstücke hinsichtlich ihrer Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen.
- Gem. §13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB wurde zur Abschätzung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen eine Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt. Die Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Der Bebauungsplan VIII/52 „Ehemaliges Kraftwerksgelände" erfüllt die Vorgaben, um gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt zu werden.
- Der Bebauungsplan wird gem. § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Gem. § 13a Abs. 3 und 4 BauGB wird eine Umweltprüfung nicht durchgeführt.
- Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB wurde in Form einer Bürgerinformationsveranstaltung am 09.05.2019 durchgeführt.
- Der Stadtrat der Mittelstadt Völklingen hat in seiner Sitzung am 27.06.2019 den Entwurf gebilligt und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes VIII/52 „Ehemaliges Kraftwerksgelände" beschlossen (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, hat in der Zeit vom 25.07.2019 bis einschließlich 26.08.2019 öffentlich ausgelegen (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).
- Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich, zur Niederschrift oder elektronisch per Mail abgegeben werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am 17.07.2019 ortsüblich bekannt gemacht (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 17.07.2019 an der Planung beteiligt und von der Auslegung benachrichtigt (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB). Ihnen wurde eine Frist bis zum 26.08.2019 zur Stellungnahme eingeräumt.
- Während der öffentlichen Auslegung gingen seitens der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange, der Nachbargemeinden sowie der Bürger Anregungen und Stellungnahmen ein. Die Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen erfolgte durch den Stadtrat am 31.10.2019. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen und Stellungnahmen vorgebracht haben, mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).
- Der Stadtrat hat am 31.10.2019 den Bebauungsplan VIII/52 „Ehemaliges Kraftwerksgelände" als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB). Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung.
- Der Bebauungsplan VIII/52 „Ehemaliges Kraftwerksgelände" wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

Völklingen, den 05.11.2019
[Unterschrift]
Die Oberbürgermeisterin

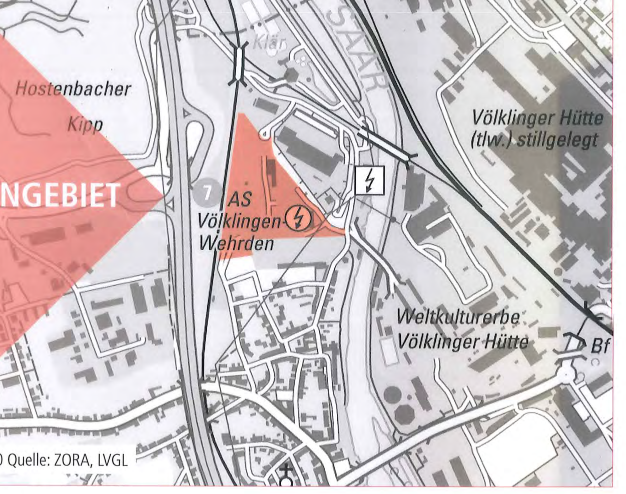
- Der Satzungsbeschluss wurde am 13.11.2019 ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 3 BauGB). In dieser Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit der Einsichtnahme, die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen der §§ 214, 215 BauGB, ferner auf Fälligkeit und Erlöschen der Entschädigungsansprüche gem. § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und auf die Rechtsfolgen des § 12 Abs. 6 KSVG hingewiesen worden.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan VIII/52 „Ehemaliges Kraftwerksgelände", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Völklingen, den 14.11.2019
[Unterschrift]
Die Oberbürgermeisterin

Bebauungsplan VIII/52 „Ehemaliges Kraftwerksgelände"

Bebauungsplan in der Mittelstadt Völklingen, Stadtteil Wehrden



Bearbeitet im Auftrag der
Goodman Magnetic Logistics S.à r.l
28 boulevard d'Avranches
1160 Luxembourg

Stand der Planung: 23.09.2019
SATZUNG

Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation mbH
Kirchenstraße 12 · 66557 Illingen
Tel: 0 68 25 - 4 04 10 70
email: info@kernplan.de

Geschäftsführer:
Dipl.-Ing. Hugo Kern
Dipl.-Ing. Sarah End

KERN PLAN

Maßstab 1:1000 im Original
Verkleinerung ohne Maßstab
0 10 50 100