

# Kennzeichnung der Änderungen



# **LEGENDE**

## **Planzeichenverordnung PlanzVO**

(Die nachstehenden Zahlenwerte sind lediglich Beispiele und dienen zur Erläuterung der im zeichnerischen Teil an Ort und Stelle stehenden rechtsverbindlichen Festsetzungen.)

### **Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

(Zur besseren Lesbarkeit sind die überbaubaren Flächen innerhalb der Baugebiete weiß dargestellt)

	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
2 Wo	höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
	Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
	Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
	Sonstiges Sondergebiet: großflächiger Einzelhandel (§ 11 BauNVO)

### **Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21 BauNVO)

0,4	Grundflächenzahl (GRZ)
0,7	Geschoßflächenzahl (GFZ)
II	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
0,4	Baumassenzahl (BMZ)
OK	maximal zulässige Gebäudehöhe in Metern über Normal Null
235 ü.NN	

### **Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22-23 BauNVO)

O	offene Bauweise
— — —	Baugrenze mit Bestimmungslinie

### **Verkehrsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

	Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen
	Straßenverkehrsflächen
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
	verkehrsberuhigter Bereich
	öffentlicher Fußweg
	öffentlicher Parkplatz

### **Führung von Versorgungsleitungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

	bestehende 110/35 kV - Freileitung mit Schutzstreifen
--	--

### **Grünflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

	öffentliche Grünfläche
	private Grünfläche
	Kinderspielplatz

### **Wald**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

	Flächen für Wald
B	bestehender Wald

### **Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Anpflanzen und Erhalt von Bäumen und Sträuchern**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

	Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
	Fläche zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
	Anpflanzen von Bäumen
	zu erhaltende Bäume

### **Gehrecht**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

	Mit Gehrecht zu belastende Flächen
--	------------------------------------

### **Sonstige Planzeichen**

	Grenze des Geltungsbereichs
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder Maßfestsetzungen

	geneigtes Dach mit Angabe der zulässigen Dachneigung
--	---

### **Informelle Darstellungen**

	Maßangaben, in Meter
	Flurstücksnummer
	Versickerungsmulden/ Wasserflächen
	Höhenlinie, Höhenangaben in Meter über Normal Null

# **RECHTSGRUNDLAGEN**

Der 1. Änderung des Bebauungsplans „Sitters“ der Gemeinde Wadgassen, liegen die Vorschriften folgender Gesetze und Verordnungen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), berichtigt am 16.01.1998 (BGBl. I S. 137)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 127), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. September 1998 (BGBl. I S. 2995)
- Gesetz über den Schutz der Natur und die Pflege der Landschaft (Saarländisches Naturschutzgesetz - SNG) vom 19. März 1993 (Amtsblatt S. 346, berichtet S. 482), geändert durch Gesetz vom 27. November 1996 (Amtsblatt S. 1313)
- Bauordnung für das Saarland (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. Juni 1996 (Amtsblatt Nr. 23, S. 477)

# TEXTFESTSETZUNGEN

## 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)

### 1.1 BAULICHE NUTZUNG

#### 1.1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

##### GEWERBEGEBIET

In einem Teilbereich des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird als Art der baulichen Nutzung festgesetzt:

- gemäß § 8 BauNVO GEWERBEGEBIET

Nach § 1 Abs.4 Satz1 Nr.1 BauNVO wird das Gewerbegebiet bezüglich der zulässigen Nutzungen wie folgt gegliedert:

Im Gewerbegebiet sind nur **zulässig**:

- Gewerbe- bzw. Handwerksbetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Anlagen für sportliche Zwecke.

Im Gewerbegebiet sind **ausnahmsweise nur zulässig**:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Gemäß § 1 Abs.5 BauNVO wird festgesetzt, daß im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe **unzulässig** sind. Ausgenommen von dieser Regelung sind Verkaufsstätten mit einer Größe von jeweils maximal 150 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, die einem Handwerks- oder Gewerbebetrieb zugehörig und diesem baulich und funktional untergeordnet sind.

Im Gewerbegebiet sind Betriebe **unzulässig**, deren überwiegender Betriebszweck in Lagerhaltung besteht.

Gemäß § 1 Abs.4 Satz 1 Nr.2 Alt.2 BauNVO wird festgesetzt, daß die Betriebe im Gewerbegebiet einen flächenbezogenen Schallleistungspegel von tagsüber (6:00 - 22:00 Uhr) 55 dB(A)/m<sup>2</sup> und nachts (22:00 - 6:00 Uhr) 45 dB(A)/m<sup>2</sup> nicht überschreiten dürfen.

##### MISCHGEBIET

In einem Teilbereich des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird als Art der baulichen Nutzung festgesetzt:

- gemäß § 6 BauNVO MISCHGEBIET

Nach § 1 Abs.5 BauNVO wird festgesetzt, daß Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs.3 Nr.2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, **nicht zulässig** sind.

Gemäß § 1 Abs.6 BauNVO wird bestimmt, daß § 6 Abs.3 BauNVO (ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs.3 Nr.2 BauNVO außerhalb der überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägten Teile des Gebietes) **nicht Bestandteil des Bebauungsplanes** wird.

##### ALLGEMEINES WOHNGBIET

In einem Teilbereich des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird als Art der baulichen Nutzung festgesetzt:

- gemäß § 4 BauNVO ALLGEMEINES WOHNGBIET

Nach § 1 Abs.6 BauNVO wird festgesetzt, daß die unter § 4 Abs.3 Nr.5 genannte Ausnahme (Tankstellen) **nicht Bestandteil des Bebauungsplans** wird.

Nach § 9 Abs.1 Nr.6 wird festgesetzt, daß in den Wohngebäuden höchstens zwei Wohnungen zulässig sind.

##### SONDERGBIET

In einem Teilbereich des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird als Art der baulichen Nutzung festgesetzt:

- gemäß § 11 BauNVO SONSTIGES SONDERGBIET, hier: SONDERGBIET FÜR GROSSFLÄCHIGEN EINZELHANDEL

Im Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel sind Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von 900 m<sup>2</sup>, die für den Betrieb dieser Einrichtungen erforderlichen Lagerräume und Nebenanlagen sowie die notwendigen Stellplätze und Zufahrten zulässig.

##### NEBENANLAGEN (§ 14 BauNVO)

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Für die der Ver- und Entsorgung der Baugebiete dienenden Nebenanlagen gilt eine Ausnahmeregelung gemäß § 14 Abs.2 BauNVO.

### 1.1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 16 - 21 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestimmt durch die Festsetzung von:

- Grundflächenzahl [GRZ (§ 16 Abs.2 Nr.1 i.V.m. § 19 BauNVO)] : siehe Plan  
Gemäß § 19 Abs.4 Satz 4 BauNVO wird festgesetzt, daß die zulässige Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, **nicht überschritten werden darf**.

- Geschoßflächenzahl [GFZ (§ 16 Abs.2 Nr.2 i.V.m. § 20 BauNVO)] : siehe Plan

- Baumassenzahl [BMZ (§ 16 Abs.2 Nr.2 i.V.m. § 21 BauNVO)] : siehe Plan

- Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs.2 Nr.4 BauNVO), hier:  
maximal zulässige Gebäudehöhe siehe Plan  
Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird im Gewerbegebiet in Metern über NN, im Sondergebiet in Metern über der vorhandenen Geländeoberkante, gemessen in der Mitte der hangaufwärts gelegenen Gebäudewand, festgesetzt.

- Die Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß siehe Plan

### 1.2 BAUWEISE (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB und § 22 BauNVO)

In den als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Baugebieten wird die **offene Bauweise** festgesetzt.

### 1.3 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestimmt durch die Festsetzung von:

- Baugrenzen (§ 23 Abs.3 BauNVO)

Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann gestattet werden.

### 1.4 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB)

Garagen und Stellplätze sind außer im Sondergebiet in allen Baugebieten auf den privaten Baugrundstücken innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, sowie auf der Fläche zwischen Strassenbegrenzungslinie und der der Straße zugewandten Baugrenze zulässig.

### 1.5 MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)

Die in der Planzeichnung im Nordosten des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes entsprechend festgesetzte Fläche ist mit einem Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit zu belasten.

### 1.6 GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind private und öffentliche Grünflächen festgesetzt. Die genaue Abgrenzung der Flächen ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Die Grünflächen sind entsprechend der Zweckbestimmung zu begrünen und zu unterhalten.

Auf der privaten Grünfläche im Südwesten des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Geländemodellierungen bis zu einer Höhe von 1,5 m über der derzeit vorhandenen Geländeoberkante zulässig.

Innerhalb der Grünflächen ist die Anlage von wassergebunden befestigten Fuß-/ Radwegen sowie von Kinderspielplätzen zulässig.

### 1.7 MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

Zur landschaftlichen Einbindung der neuen Baugebiete sollen naturnahe Grünflächen angelegt werden. Dazu sollen mindestens 60 % der in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Grünflächen mit standortgerechten, naturraumtypischen

Laubgehölzen bepflanzt werden (vgl. nachstehende Pflanzliste). Das Pflanzraster beträgt 1m x 1m, das Verhältnis von Sträuchern zu Heistern und Hochstämmen beträgt 9 : 1. Die Gehölzpflanzungen sollen nach DIN 18916 ausgeführt und nach DIN 18919 drei Jahre gepflegt werden. Danach sollen die Pflanzungen der Sukzession überlassen werden. Rückschnitte an Wegen und Grundstücksgrenzen sollen nur bei Bedarf vorgenommen werden. Unterhaltpflichtig ist der Grundstückseigentümer.

Die nicht bepflanzten oder für die Anlage von Sickergräben und Fuß-/Radwegen benötigten Flächen, die gemäß § 9 Abs.1 Nr.20 als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt sind, sollen mit Landschaftsrassen eingesät und extensiv gepflegt oder der Sukzession überlassen werden.

Die am südöstlichen Rand des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes als Wald festgesetzte Fläche soll mit heimischen standortgerechten Baumarten aufgeforstet werden. Die Gehölzpflanzungen sollen nach DIN 18916 ausgeführt werden und nach DIN 18919 drei Jahre gepflegt werden. Danach sollen die Pflanzungen der Sukzession überlassen werden.

Auf der privaten Grünfläche im Südwesten des Plangebietes sind 40 Hochstamm – Obstbäume zu pflanzen. Der Abstand der Bäume untereinander soll mindestens 10 m, der Abstand der Reihen mindestens 15 m betragen. Die Fläche soll mindestens zu 30 % in Dauergrünland umgewandelt werden.

#### Hinweise:

- Der bei Bodenarbeiten im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes anfallende Oberboden soll zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915 abgeschoben werden, gelagert werden und zur Anlage von Vegetationsflächen wiederverwendet werden. § 202 BauGB „Schutz des Oberbodens“ soll beachtet werden.
- Die Maßnahmen im Bereich der Aufforstungsfläche sind vom Wasserschifffahrtsamt zu treffen.
- Zur offenen Ableitung, Versickerung und Verdunstung von Niederschlagswasser sollen auf den in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Grünflächen Gräben und Mulden angelegt werden. Das auf den in den Wohn- und Gewerbegebieten neu entstehenden Dachflächen anfallende Niederschlagswasser soll, sofern es nicht auf dem jeweiligen Grundstück gesammelt und als Brauchwasser verwendet wird, in die neu anzulegenden Gräben und Mulden bzw., wo dies aus topographischen Gründen nicht möglich ist, in Regenwasserkanäle eingeleitet werden.
- Lagerflächen sollen, soweit sie nicht zu Lagerung von boden- und wassergefährden Stoffen dienen, wasserdurchlässig befestigt werden.

### **1.8 FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE FLÄCHEN FÜR BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN (§ 9 Abs.1 Nr.25 a u. b BauGB)**

Auf den privaten Baugrundstücken der Allgemeinen Wohngebiete soll pro Grundstück ein großkroniger, standortgerechter Laubbau oder ein Obstbaum als Hochstamm gepflanzt werden. Bestehende Bäume sollen angerechnet werden.

Auf den als Gewerbegebiet festgesetzten Flächen soll pro 5 eingerichteten Stellplätzen ein großkroniger Laubbau gepflanzt werden.

Entlang der Haupterschließungsstraße innerhalb des Gewerbegebietes sowie entlang deren Weiterführung nach Südwesten sollen beiderseits der Straße 2,0 m breite Grünstreifen angelegt, mit Landschaftsrassen eingesät und mit hochstämmigen Laubbäumen (vgl. Pflanzliste) bepflanzt werden. Der Abstand der Laubbäume soll 10,0 m betragen. Sofern es die örtlichen Gegebenheiten erfordern, kann der Abstand zwischen den Bäumen im Einzelfall verringert oder bis auf höchstens 15 m vergrößert werden.

Auf den in der Planzeichnung mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Flächen sind die vorhandenen Gehölzbestände dauerhaft zu erhalten.

Auf der in der Planzeichnung als bestehende Waldfläche festgesetzten Fläche im Bereich der ehemaligen Schachtanlage „Barbaraschacht“ soll der vorhandene Gehölzbestand dauerhaft erhalten werden.

Für Anpflanzungen sollen standortgemäße Gehölze verwendet werden. Auf den privaten Grundstücken innerhalb der Gewerbe- und Wohngebiete sowie auf der öffentlichen Grünfläche zwischen den neu geplanten Gewerbe- und Wohngebieten können auch Ziergehölze (bis zu einem Anteil von 30 %) verwendet werden, sofern sie als Bieneweide und/oder Vogelnährgehölze geeignet sind.

Insbesondere kommen folgende Arten in Betracht:

Spitzahorn (*Acer platanoides*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Schwarzerle (*Alnus glutinosa*), Birke (*Betula pendula*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Hasel (*Corylus avellana*), Zweigriffiger Weißdorn (*Crataegus laevigata*), Eingriffiger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Besenginster (*Cytisus scoparius*), Pfaffenbüschel (*Euonymus europaeus*), Faulbaum (*Frangula alnus*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Waldgeißblatt (*Lonicera peridymenum*), Zitterpappel (*Populus tremula*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Stieleiche (*Quercus robur*), Heckenrose (*Rosa canina*), Brombeere (*Rubus fruticosus*), Himbeere (*Rubus idaeus*), Silberweide (*Salix alba*), Salweide (*Salix caprea*), Grauweide (*Salix cinerea*), Rötliche Bruchweide (*Salix rubens*), Purpurweide (*Salix purpurea*), Korbweide (*Salix viminalis*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Traubenholunder (*Sambucus racemosa*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Feldulme (*Ulmus minor*), Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*).

**Hinweise:** Beeinträchtigungen der Gehölze während der Bauzeit für die Herstellung der angrenzenden Erschließungsstraße sollen durch geeignete Gehölzsicherungsmaßnahmen nach DIN 18920 vermieden werden.  
Dachbegrünungen sind zulässig.

### **1.9 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH (§ 9 Abs.7 BauGB)**

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

### **2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 93 LBO-Saarland)**

#### **2.1 GESTALTUNG (§ 93 Abs.1 Nr.1 LBO)**

*Allgemeines Wohngebiet, Mischgebiete:*

Die Dächer der Gebäude sind als geneigte Dächer mit einer Neigung von 25° bis maximal 45° auszuführen. Untergeordnete Gebäudeteile und Garagen können mit geringer geneigten Dächern bzw. Flachdach versehen werden.

#### **2.2 UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE (§ 93 Abs.1 Nr.2 LBO)**

Die unbebauten Flächen der Baugrundstücke sind als Grün- bzw. Gartenflächen anzulegen und zu unterhalten, soweit sie nicht als Arbeits-, Lager- oder Verkehrsflächen benötigt werden. Dabei sind für Anpflanzungen geeignete standortgerechte Pflanzen und Gehölze zu verwenden (vgl. auch die unter Punkt 1.7 der Textfestsetzungen aufgeführte Pflanzliste).

#### **2.3 WERBEANLAGEN (§ 93 Abs.2 Nr.1 LBO)**

*Mischgebiet, Gewerbegebiet*

Unzulässig sind blinkende Leuchtreklamen sowie zeitweise oder ständig sich bewegende Werbeanlagen.

#### **2.4 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN (§ 95 LBO)**

Gemäß § 95 Abs.1 LBO handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig diesen, nach § 93 LBO erlassenen, örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu einer Höhe von DM 100.000,- geahndet werden (§ 95 Abs.3 LBO).

#### **HINWEISE:**

- Die Errichtung von Solaranlagen auf und an den Gebäuden oder auf den Grundstücken ist in allen Baugebieten zulässig.
- Die „ökologische Durchführungsverordnung zur Bauordnung für das Saarland (ÖVO)“ ist nach deren Inkrafttreten zu beachten

- Die Zufahrt zum ehemaligen Barbaraschacht muß jederzeit gewährleistet sein.

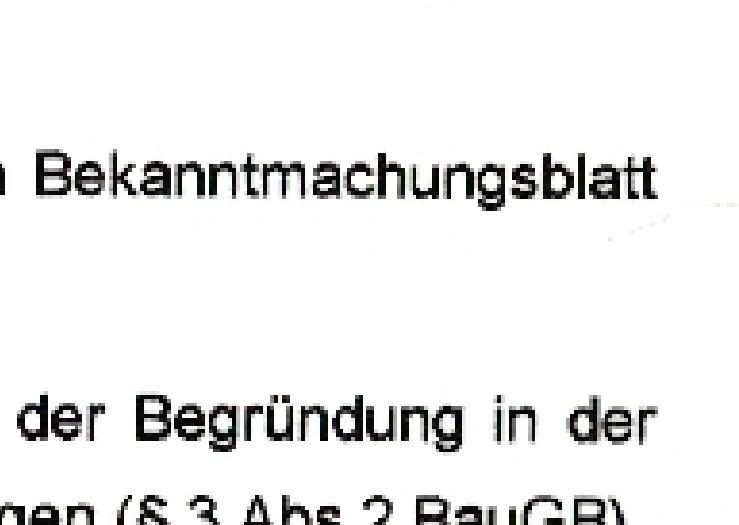
# VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat der Gemeinde Wadgassen hat in seiner Sitzung am 25.01.2000 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Sitters“ der Gemeinde Wadgassen im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen (§ 2 BauGB).

Dieser Beschluss wurde am 03.02.2000 durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bürgermeister

26.09.00  
Wadgassen, .....



Die von der Änderung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 15.02.2000 am Bebauungsplanverfahren beteiligt (§ 4 Abs.1 BauGB).

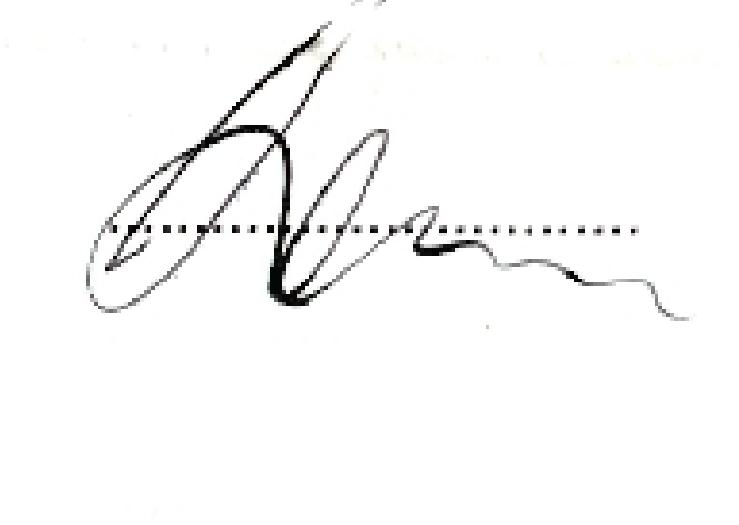
Der Gemeinderat hat am 25.01.2000 die Annahme und öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs beschlossen (§ 3 Abs.2 BauGB).

Ort und Dauer der Auslegung wurden am 03.02.2000 im amtlichen Bekanntmachungsblatt ortsüblich öffentlich bekanntgemacht (§ 3 Abs.2 Satz 2 BauGB).

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans „Sitters“ hat mit der Begründung in der Zeit vom 11.02.2000 bis einschließlich 10.03.2000 öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs.2 BauGB).

Der Bürgermeister

26.09.00  
Wadgassen, .....



Die während der Auslegung eingegangenen Anregungen wurden vom Gemeinderat am 15.06.2000 geprüft. Das Ergebnis der Prüfung wurde denjenigen, die Bedenken und Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom 17.08.2000 mitgeteilt (§ 3 Abs.2 Satz 4 BauGB).

Der Gemeinderat hat in öffentlicher Sitzung vom 15.06.2000 diesen Bebauungsplan nach § 10 BauGB einschließlich der Örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen und den Inhalt der Begründung gebilligt.

Der Bürgermeister

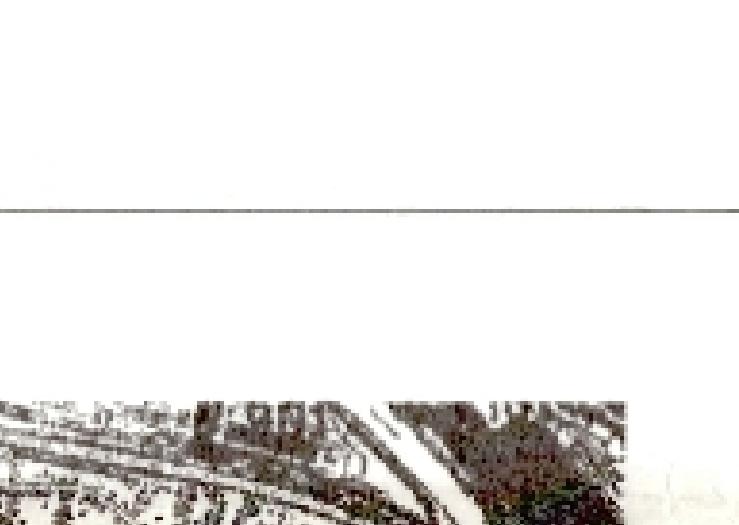
26.09.00  
Wadgassen, .....



Die 1. Änderung des Bebauungsplans "Sitters" wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

Der Bürgermeister

26.09.00  
Wadgassen, .....



Der Beschluss der 1. Änderung des Bebauungsplans „Sitters“ wurde am ..... durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungsblatt ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bürgermeister

17.10.00  
Wadgassen, .....



## Lage des Plangebiets in der Gemeinde



M.: 1:1000

PLAN-NR.

18117/1102

PROJ.-NR.

1326

PLAN-GR.

150/90

DATUM

20.06.2000

BEARB.

BEC/ZIM/PH

GEMEINDE WADGASSEN  
**I. ÄNDERUNG DES  
BEBAUUNGSPLEANS  
"SITTERS"**

SATZUNG



Un-co-pa

GESELLSCHAFT FÜR BAUPLANUNG UND  
INTERNATIONALE COOPERATION MBH  
66123 SAARBRÜCKEN, AM HOMBURG 3  
TEL. 0681/38916-0 FAX 0681/38916-50

# **BEGRÜNDUNG**

**gemäß § 9 Abs.8 BauGB**

**zum Bebauungsplan**

**"SITTERS"**

**der Gemeinde Wadgassen**

**- SATZUNG -**

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Rechtsgrundlagen.....	2
2. Anlaß / Erfordernis der Planung .....	3
3. Geltungsbereich / Angaben zum Bestand.....	3
4. Übergeordnete Planungen.....	5
5. Planinhalt / Planungsgrundsätze .....	8
6. Auswirkungen des Bebauungsplans .....	17
7. Flächenbilanz .....	21
8. Realisierung .....	21

Anlage: Landschaftspflegersicher Beitrag zum Bebauungsplan

## Vorbemerkungen

In der Begründung zum Bebauungsplan sind nach § 9 Abs.8 BauGB die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplans darzulegen.

Mit der Erstellung des Bebauungsplans wurde die ARGE Gesellschaft für Bauplanung und internationale Cooperation mbH (incopa), Am Homburg 3, 66123 Saarbrücken / Dipl.-Ing. Peter Glaser, Freier Landschaftsarchitekt BDLA, Saarbrücker Straße 36, 66424 Homburg beauftragt.

Vom Büro Joachim Schwarz, Planungsbüro für Verkehrswesen, Im Mittleren Gottwill 16 - 18, 66117 Saarbrücken wurde ein Verkehrs- und Lärmetchnisches Gutachten zum Plangebiet "Sitters" erstellt.

Seitens des Erdbaulaboratoriums Saar, Steigerstraße 51, 66292 Riegelsberg wurde ein Baugrundgutachten für das Plangebiet erarbeitet.

## 2. ANLASS / ERFORDERNIS DER PLANUNG

Innerhalb der Gemeinde Wadgassen bestehen sowohl für Wohnbauflächen als auch für gewerbliche Nutzung starke Nachfragen, die die Gemeinde mangels verfügbarer Flächen nicht befriedigen kann.

Die erforderlichen Gebiete benötigen wegen des hohen Bedarfs einen erheblichen flächenmäßigen Umfang. Weiter ist der Gemeinde wegen des bestehenden Nachfragedruckes an einer möglichst schnellen Umsetzung der notwendigen Planungen gelegen.

Eine Untersuchung des Gemeindegebiets hat ergeben, daß sich das Gelände "Sitters" wegen seiner Lage, Größe, Topographie und sonstiger Standortkriterien innerhalb der Gesamtgemeinde am besten für die Ausweisung der erforderlichen Bauflächen eignet. Die Gemeinde möchte ihre Entwicklungsabsichten schnellstmöglich realisieren. Um dieses Ziel zu erreichen, ist die Anwendung der besonderen Instrumente des Städtebaulichen Entwicklungsverfahrens vorgesehen. Ein großer Teil des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Sitters" wurde als "Städtebaulicher Entwicklungsbereich" über eine entsprechende Satzung festgelegt (§ 165 BauGB).

Der Bebauungsplan bildet den planungsrechtlichen Rahmen zur Umsetzung der Entwicklungsabsichten. Seine Aufstellung ist erforderlich, da ohne den Bebauungsplan als Grundlage die vorgesehenen Maßnahmen nicht verwirklicht werden können.

## 3. GELTUNGSBEREICH / ANGABEN ZUM BESTAND

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans "Sitters" umfaßt ein ca. 23 ha großes Gelände. Er liegt zwischen den bebauten Ortslagen von Wadgassen - Schaffhausen und Völklingen - Wehrden und wird im Nordwesten begrenzt durch die bebaute Ortslage von Wadgassen - Schaffhausen, im Nordosten durch die L II. O. 271 (Provinzialstraße), bzw. deren Randbebauung sowie im Südosten durch die bebaute Ortslage von Völklingen - Wehrden. Im Süden und Südwesten schließt sich die freie Landschaft an das Plangebiet an.

Die Randbebauung entlang der Provinzialstraße entspricht einem Mischgebiet, die Bebauung im Nordwesten weist den Charakter eines Allgemeinen Wohngebietes, die im Südosten (Völklingen - Wehrden) teilweise den eines reinen Wohngebietes auf.

Das Gelände fällt mit einer weitgehend gleichbleibenden Neigung von ca. 5 % bis 6 % von Süden (237 m üNN) nach Norden (223 m üNN) hin ab. Etwa 30 bis 70 m vom Wehrdener Ortsrand entfernt verläuft eine Geländemulde, die auf die Einmündung des Autobahnzubringers in die Provinzialstraße / Schaffhauser Straße zuläuft.

landwirtschaftlich genutzten Flächen westlich des Hoheberges (im Süden des Plangebietes gelegen) bilden das zugehörige Kaltluftentstehungsgebiet. Allerdings ist die Reichweite dieses Hangabwindes in bebaute Bereiche hinein fraglich, da sich die Kaltluft hinter der Randbebauung der Provinzialstraße bzw. dem Straßendamm staut. Die potentielle thermische Ausgleichsleistung des Geländes sowie die lufthygienische Qualität werden als gut beurteilt.

Das Landschaftsbild wird im Untersuchungsraum durch die weiten, fast ebenen landwirtschaftlich genutzten Flächen geprägt, denen eine Gliederung durch Feldgehölze weitgehend fehlt. Eine Ortsrandeingrünung ist in nennenswertem Umfang nur entlang der Randbebauung der Provinzialstraße vorhanden.

Das Gelände ist durch Wirtschaftswege und Fußpfade erschlossen, die ein Durchqueren des Areales sowohl in Nord-Süd wie auch in Ost-West-Richtung erlauben.

Auf das Landschaftsbild wirken sich die im Süden verlaufende 110 kV-Leitung, die vier Hochhäuser in Wehrden sowie die fehlende Ortsrandeingrünung negativ aus.

## 4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

### 4.1 Landesplanung

Nach § 1 Abs.4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Im Saarland sind diese Ziele in den Landesentwicklungsplänen dargestellt.

#### • Landesentwicklungsplan Umwelt von 1979

Im noch gültigen Landesentwicklungsplan (LEPI.) "Umwelt" von 1979 ist das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche mit besonderer Eignung für die Agrarproduktion dargestellt. Im Süden, außerhalb des Plangebietes, ist ein wasserwirtschaftliches Vorranggebiet, überlagert mit ökologischem Vorranggebiet dargestellt.

Im LEPI. "Umwelt" ist für den Bereich der Saaraue bei Hostenbach ein gewerbliches Vorranggebiet dargestellt. Es handelt sich bei dieser Fläche um eine Industriebrache (Freiflächen und Gebäude), die zwar theoretisch sinnvollerweise wieder einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden sollte. Die vor Ort gegebenen Verhältnisse schließen jedoch eine kurz- oder mittelfristige Wiedernutzung aus verschiedenen Gründen aus:

Gegen eine gewerbliche Nutzung sprechen vor allem die mittlerweile hohe ökologische Wertigkeit des Geländes, die von verschiedenen Trägern öffentlicher Belange (Landrat in Saarlouis, Gemeinde Bous) sowie Naturschutzverbänden in Stellungnahmen deutlich hervorgehoben wurde. Zudem kommt eine im Auftrag der Gemeinde Wadgassen er-

ten Orten aus ökologischen oder sonstigen Gründen nicht mehr ausgewiesen werden können, sind Ausweichflächen im näheren Umfeld der zentralen Orte zu prüfen.

Im LEPI. "Siedlung" werden in der Gemeinde Wadgassen für den zentralen Gemeindebezirk Wadgassen 230 Wohneinheiten (WE) als Minimum und 260 WE als Maximum für den WE-Bedarf für den Zeitraum von 1995- 2005 angegeben. Für den Nahbereich von Wadgassen (alle Gemeindebezirke der Gemeinde zusammengerechnet) wird ein WE-Bedarf zwischen 500 - 620 WE angegeben.

Die Absicht der Gemeinde, im Plangebiet "Sitters" ein Wohngebiet mit ca. 80 Baustellen sowie ein Gewerbegebiet zu entwickeln, steht im Einklang mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung. Dies wurde auch im Rahmen der Genehmigung der Entwicklungssatzung bestätigt.

#### 4.2 Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind grundsätzlich nach § 8 Abs.2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wadgassen sind für das Gelände "Sitters" sowie die unmittelbare Umgebung folgende Darstellungen enthalten:

Entlang der Provinzialstraße zwischen der Einmündung der "Zur Lambertstraße" und dem ehemaligen Grubengelände Saarberg AG ist ein bestehendes Mischgebiet dargestellt. In diesem Areal befinden sich Wohngebäude sowie Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe.

Entlang der "Zur Lambertstraße" sind im Flächennutzungsplan Wohnbauflächen dargestellt. Parallel zur vorhandenen Bebauung ist gemäß wirksamem Flächennutzungsplan ein Aufforstungsstreifen mit einer Breite von ca. 80 m vorgesehen.

Parallel zum Rand der bebauten Ortslage von Völklingen-Wehrden befindet sich eine geplante Grünfläche mit einer Breite zwischen 50 und 100 m, die intensiv mit Gehölzen bepflanzt werden soll.

Im Flächennutzungsplan ist ein geplantes eingeschränktes Gewerbegebiet mit einer Größe von ca. 7 ha dargestellt. Dieses "Gewerbegebiet Sitters" ist gemäß dem Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan für um- und ansiedlungswillige Gewerbebetriebe innerhalb der Gemeinde Wadgassen vorgesehen. In diesem eingeschränkten Gewerbegebiet sollen nur Betriebe angesiedelt werden, von denen keine Emissionen ausgehen, die eine unzumutbare Beeinträchtigung der benachbarten Wohngebiete bedeuten würden.

Betriebe, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Anlagen für sportliche Zwecke. Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen werden.

Von der Zulässigkeit ausgeschlossen wurden Betriebe, deren überwiegender Betriebszweck in Lagerhaltung besteht. Die Gemeinde ist bestrebt, auf dem geringen Flächenangebot möglichst viele Arbeitsplätze zu schaffen. Diesem Ziel würde es zuwiderlaufen, wenn im Plangebiet große Flächen nur für Lagerhaltung genutzt würden.

Ebenso wurden Einzelhandelsbetriebe von der Zulässigkeit im Gewerbegebiet ausgeschlossen. Ausgenommen von diesem Ausschluß sind solche Verkaufsstätten, die einem Handwerks- oder Gewerbebetrieb zugeordnet und diesem baulich und funktional untergeordnet sind sowie eine bestimmte Größe der Verkaufsflächen ( $150\text{ m}^2$ ) nicht überschreiten. Diese Festsetzung ist im Hinblick auf die Anpassung der gemeindlichen Bauleitplanung an die Zielvorgaben der Landesplanung, die im Landesentwicklungsplan „Siedlung“ (LEPI „Siedlung“) dargelegt wurden, erforderlich. Im LEPI „Siedlung“ sind Vorgaben bezüglich der Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben formuliert, die auch für Einzelhandelsbetriebe gelten, die auf Grund ihres Sortimentes keinen rein örtlich bezogenen Einzugsbereich haben.

Außerdem wird mit diesem Nutzungsausschluß erreicht, daß das vorhandene knappe Flächenangebot für Gewerbe und Handwerk zur Verfügung steht und nicht für andere, unter Umständen auch sehr flächenintensive Nutzungen verbraucht wird.

Ausgenommen von dem beschriebenen Nutzungsausschluß sind, wie beschrieben, solche Verkaufsstätten, die einem Handwerks- oder Gewerbebetrieb zugeordnet sind. Diese Regelung trägt der Tatsache Rechnung, daß bei zahlreichen Handwerks- und Gewerbebetrieben unterschiedlichster Branchen Ausstellungs- und kleinere Verkaufsräume üblicherweise zum Betrieb dazugehören; der überwiegende Betriebszweck besteht jedoch in diesen Fällen nicht im Verkauf sondern in der Ausübung des jeweiligen Handwerkes bzw. Gewerbes.

Als weitere Einschränkung, die dem Schutz der benachbarten Wohngebiete dient, wurde im Bebauungsplan festgesetzt, daß die neu anzusiedelnden Betriebe einen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel von tagsüber (6:00 bis 22:00 Uhr)  $55\text{ dB(A)}/\text{m}^2$  und nachts (22:00 bis 6:00 Uhr)  $45\text{ dB(A)}/\text{m}^2$  nicht überschreiten dürfen. Diese Pegel entsprechen den in der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ genannten Orientierungswerten für in Allgemeinen Wohngebieten einzuhaltende Lärmimissionen. Die Festlegung dieser flächenbezogenen Schallleistungspegel bedeutet

den entsprechenden Bedarf zu decken. Aus diesem Grund wurden zum einen die Erschließungsflächen auf das für ihre Funktion notwendige Mindestmaß reduziert und werden zum anderen die neu zu bildenden Baugrundstücke relativ knapp bemessen sein. Daher wird es bei einer Schaffung von zu vielen Wohnungen in einem Gebäude nicht möglich sein, die erforderlichen Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück unterzubringen was zur Folge hat, daß die Fahrzeuge im Straßenraum abgestellt werden. Dies würde jedoch wiederum zu Behinderungen im Straßenraum führen (z.B. blockierte Zufahrt für größere Fahrzeuge), was nicht hingenommen werden kann. Daher ist die Beschränkung der Anzahl der Wohnungen pro Gebäude erforderlich.

Als Art der baulichen Nutzung wird für die Randbebauung entlang der Provinzialstraße entsprechend dem Bestand nahezu vollständig gemäß § 6 BauNVO "Mischgebiet" festgesetzt.

Von den in einem Mischgebiet nach § 6 Abs.2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsarten werden nach § 1 Abs.5 und Abs.6 BauNVO Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Diese lassen sich städtebaulich nur schwer in die vorhandene und zukünftig im Mischgebiet angestrebte Bebauungsstruktur integrieren. Zum einen ist mit dem Betrieb von Vergnügungsstätten in der Regel eine erhöhte Lärmbelästigung durch an- und abfahrende Fahrzeuge, vor allem auch in den Nachtstunden, verbunden. Dies kann im Hinblick darauf, daß die Wohnfunktion entlang der Provinzialstraße noch sehr stark vertreten ist, nicht akzeptiert werden. Zum anderen ist mit Vergnügungsstätten in der Regel eine Beeinträchtigung des Ortsbildes durch Werbeanlagen (z.B. blinkende, sich bewegende Leuchtreklame) und einen erhöhten Flächenbedarf für Stellplätze gegeben. Auch dies ist für die Gemeinde Wadgassen im gegebenen Fall im "Eingangsbereich" der Gemeinde nicht akzeptabel.

An der Provinzialstraße wird für eine ca. 0,6 ha große Fläche gemäß § 11 BauNVO ein „Sonstiges Sondergebiet“, hier: „Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel“ festgesetzt. Zulässig sind hier Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Verkaufsfläche von insgesamt 900 m<sup>2</sup>, die hierfür erforderlichen Nebenanlagen bzw. -einrichtungen sowie die notwendigen Stellplätze. Dieses Sondergebiet wurde festgesetzt, um in unmittelbarer Nähe zu den neu geplanten Baugebieten die Möglichkeit zu haben, in verkehrsgünstiger Lage zur Versorgung der neuen wie auch der in der Umgebung bereits bestehenden Baugebiete Einzelhandelsbetriebe unterbringen zu können. In einem Mischgebiet sind nach gängiger Rechtsprechung nur Betriebe bis zu einer Verkaufsfläche von 700 m<sup>2</sup> zulässig. Heutzutage werden jedoch die üblichen Einzelhandelsmärkte in einer Größe von ca. 800 m<sup>2</sup> bis 900 m<sup>2</sup> (incl. angelagerter kleiner Läden wie Metzgerei und Bäckerei)

Die Festlegung der maximal möglichen Verkaufsfläche ( $900\text{ m}^2$ ) im Sondergebiet ist erforderlich, um zu vermeiden, daß hier Einzelhandelseinrichtungen entstehen, die auf Grund ihrer Größe von ihren Auswirkungen auf den bereits in der Gemeinde bzw. den angrenzenden Kommunen (Völklingen – Wehrden) bestehenden Einzelhandel nicht akzeptiert werden können.

Die zulässige Grundfläche darf durch Garagen und ihre Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, nicht überschritten werden. Auch diese Festsetzung dient dazu, den Versiegelungsgrad innerhalb des Plangebietes möglichst gering zu halten.

Dem gleichen Zweck dient die Bestimmung, daß Stellplätze und Garagen außer im Sondergebiet in allen Baugebieten auf den privaten Baugrundstücken nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der seitlichen Abstandsflächen nach Landesbauordnung sowie innerhalb der extra für Stellplätze festgesetzten Flächen zugängig sind.

### **5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen**

Zur Bestimmung der überbaubaren Grundstücksflächen werden Baugrenzen festgesetzt. Für die Festsetzung von Baulinien besteht im Plangebiet keine Notwendigkeit.

Im Allgemeinen Wohngebiet wurde in Anpassung an die bereits bestehende Wohnbebauung an der "Zur Lambertstraße" die offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind hier Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser.

Für Mischgebiet, Sondergebiet und Gewerbegebiet wurde keine Bauweise festgesetzt. Im Sondergebiet und Gewerbegebiet kann schlecht vorherbestimmt werden, welche Bauformen errichtet werden, da es sehr stark vom jeweiligen Einzelbetrieb abhängt, welche Bauform erforderlich ist. Im Mischgebiet ist bereits eine Vielfalt von Gebäudeformen und -größen vorhanden, die die Festlegung einer einheitlichen Bauweise stark erschwert.

### **5.4 Verkehr / Ver- und Entsorgung**

Die Verkehrsflächen sind im Bebauungsplan als Straßenverkehrsflächen ohne Unterscheidung von Gehwegen oder Straßenverkehrsgreen festgesetzt. Eine solche Unterscheidung soll der endgültigen Ausbauplanung vorbehalten bleiben. Im einzelnen ist fol-

- Das Plangebiet ist über verschiedene reine Fuß-/Radwege an die bestehende Ortslage (Zur Lambertstraße) angeschlossen. Das gesamte Plangebiet verfügt über ein straßenunabhängig in den Grünzonen geführtes Fuß-/Radwegenetz, über das auch eine Verbindung nach Völklingen hergestellt wird. Diese separat geführten Fuß-/Radwege sind in der Planzeichnung des Bebauungsplanes nicht gesondert dargestellt, da ihre genaue Lage erst im Zuge der Ausbauplanung festgelegt wird. Allerdings wurde in den Textfestsetzungen formuliert, daß die Anlage von Fuß- und Radwegen innerhalb der Grünflächen zulässig ist.
- Im Nordosten des Plangebietes wurde eine Fläche festgesetzt, die mit einem Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit zu belasten ist. Es handelt sich hierbei um einen vorhandenen Weg, der von der Provinzialstraße ausgehend zwischen der ehemaligen Schachtanlage und einem Bürogebäude in das Plangebiet führt. Diese Wegeverbindung ermöglicht es Fußgängern, auf einer relativ kurzen Strecke von der Provinzialstraße in das Plangebiet zu gelangen, ohne den Umweg entlang dem geplanten Verkehrskreisel nehmen zu müssen. Daher soll diese Wegeverbindung auch zukünftig als Fußweg erhalten bleiben.

Im Hinblick auf den ÖPNV, hier die Anbindung des Plangebietes an das vorhandene Busliniennetz ist folgendes anzumerken:

In Richtung Gemeindezentrum Wadgassen und Kreisstadt Saarlouis bestehen regelmäßige und tägliche Busverbindungen von der Haltestelle im Kreuzungsbereich der L 271 mit der Grubenstraße und Zur Lambertstraße. Diese sind vom Mittelpunkt des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes etwa 700 m entfernt. Sofern später eine Buslinie die Zur Lambertstraße befährt, ist durch die im Plangebiet vorgesehenen Fußwegeverbindungen eine deutlich kürzere Fußwegeentfernung zu Bushaltestellen zu verwirklichen. In Richtung Völklingen befinden sich die nächstgelegenen Haltestellen auf der L 271 hinter der Stadtgrenze Wehrden an den Hochhäusern. Auch von dieser vom Mittelpunkt des Plangebietes ca. 550 m entfernten Haltestelle bestehen regelmäßige und tägliche Verbindungen zur Nachbarstadt Völklingen mit Anschluß zum Schienen Nah- und Regionalverkehr, z.B. in Richtung Saarbrücken. Eine Verbesserung der Anbindung an das Busnetz könnte durch die Anlage von Haltestellen auf der L 271 westlich des neu geplanten Kreisels oder aber auch durch die Führung einer Buslinie ins Plangebiet erreicht werden. Im jetzigen Planungsstadium kann hierüber jedoch noch keine abschließende Entscheidung gefällt werden. Da innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes an verschiedenen Stellen die Möglichkeit besteht, neue