



Flächennutzungsplan

**GEWERBLICHE BAUFLÄCHE IMMISSIONSSCHUTZ BEACHTEN
WOHNBAUFLÄCHE, UND GRÜNFLÄCHE / FLÄCHE FÜR MASS-
NAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON
NATUR UND LANDSCHAFT**

**statt
WOHNBAUFLÄCHE UND FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT**

**sowie
GEMISCHTE BAUFLÄCHE**

**statt
WOHNBAUFLÄCHE UND FLÄCHE FÜR
DIE LANDWIRTSCHAFT**

Änderung

**Gemeinde Heusweiler /
Dilsburg
im Bereich**

**“Gewerbegebiet Dilsburg/
Saarbrücker Strasse”**



Gewerbliche Baufläche
Immissionsschutz beachten



Wohnbaufläche



Gemischte Baufläche



Grünfläche / Fläche für Massnahmen
zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung
von Natur und Landschaft

Erläuterungen

Heusweiler – Saarbrücker Straße – gemischte Baufläche

Die Änderung zielt darauf ab, in der vorbereiteten Bauleitplanung Ziele zu formulieren für die Entwicklung von Gebieten mit unterzentraler Bedeutung, in denen Handels-, Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe neben dem Wohnen weiterhin oder künftig einen wesentlichen Einfluß auf die städtebauliche Ordnung haben sollen. Die Planänderung nimmt einerseits die seit einigen Jahren erkennbare Tendenz auf, wonach sich das örtliche Gewerbe entlang der Saarbrücker Straße ausdehnt und will andererseits deutlich machen, daß für diese Entwicklung ein Rahmen gesetzt wird. Die Gemeinde Heusweiler erhält die Möglichkeit, über Bebauungspläne Bestand und Entwicklung dieser Betriebe zu sichern und zu steuern.

Mit der Änderung werden bebaute Gebiete überplant; zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft finden nicht statt.

Heusweiler – Gewerbegebiet Dilsburg

Die Änderung schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die gewerbliche Wiedernutzung des brachliegenden Teils des Dilsburgschachtes mit angeschlossener Bergehalde und angrenzendem Gleiskörper der Grubenbahn. Die bestehende gewerbliche Baufläche an der Holzer Straße wird dadurch um 6 ha erweitert.

Der Flächenbedarf wird durch ein parallel zu diesem Änderungsverfahren erstelltes Gutachten zur Gewerbeflächenentwicklung in der Gemeinde Heusweiler begründet und bestätigt: „Insgesamt ergibt sich aus der Nachfrageanalyse ein kurz- bis mittelfristiger Flächenbedarf von 18,5 Hektar mit einem Schwerpunkt aus den Branchengruppen Handwerk, Fachhandel, Transporte, Bauwesen, Kfz – Gewerbe und produzierendes Gewerbe. Davon sind nach Abzug der in der Gemeinde vorhandenen freien Flächenreserven (7 ha) noch rd. 11.5 Hektar durch neue Gewerbeflächen zu decken.“ (GIU, SVS, im Auftrag der Gemeinde Heusweiler: Gewerbeflächenoffensive Heusweiler – Empfehlungen zur Gewerbeflächenentwicklung in der Gemeinde Heusweiler, Saarbrücken 1997, Zusammenfassung, S.2)

Im Hinblick auf die Nachbarschaft zum Wohnen wird die „gewerbliche Baufläche“ mit dem „Immissionsschutzhinweis“ versehen; konkrete Maßnahmen zur Vermeidung unzulässiger Immissionen sind im parallel aufgestellten Bebauungsplan festzusetzen.

Die Änderung des Flächennutzungsplans betrifft eine in der Vergangenheit bereits für die Aufschüttung der Bergehalde und des Gleiskörpers der Grubenbahn genutzte Fläche. Ein Ausgleich ist somit im Hinblick auf §1a Abs. 3, Satz 4 BauGB nicht erforderlich. Da sich auf Teilen dieser Areale jedoch Sekundärbiotope entwickelt haben (Landesbiotopkartierung, Kennziffer 660730), sollen auf den Hangflächen der Halde und auf den benachbarten Flächen entlang des Rödelbachs Ausgleichsmaßnahmen getroffen werden. Die betreffenden Flächen sind im Flächennutzungsplan dargestellt als „Grünfläche/ Fläche für Maßnahmen zu Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“.

Die zuvor in die Darstellung „Fläche für die Landwirtschaft“ einbezogenen Gärten der Häuser an der Holzer Straße werden in die angrenzende „Wohnbaufläche“ als Grundzug der Planung einbezogen.