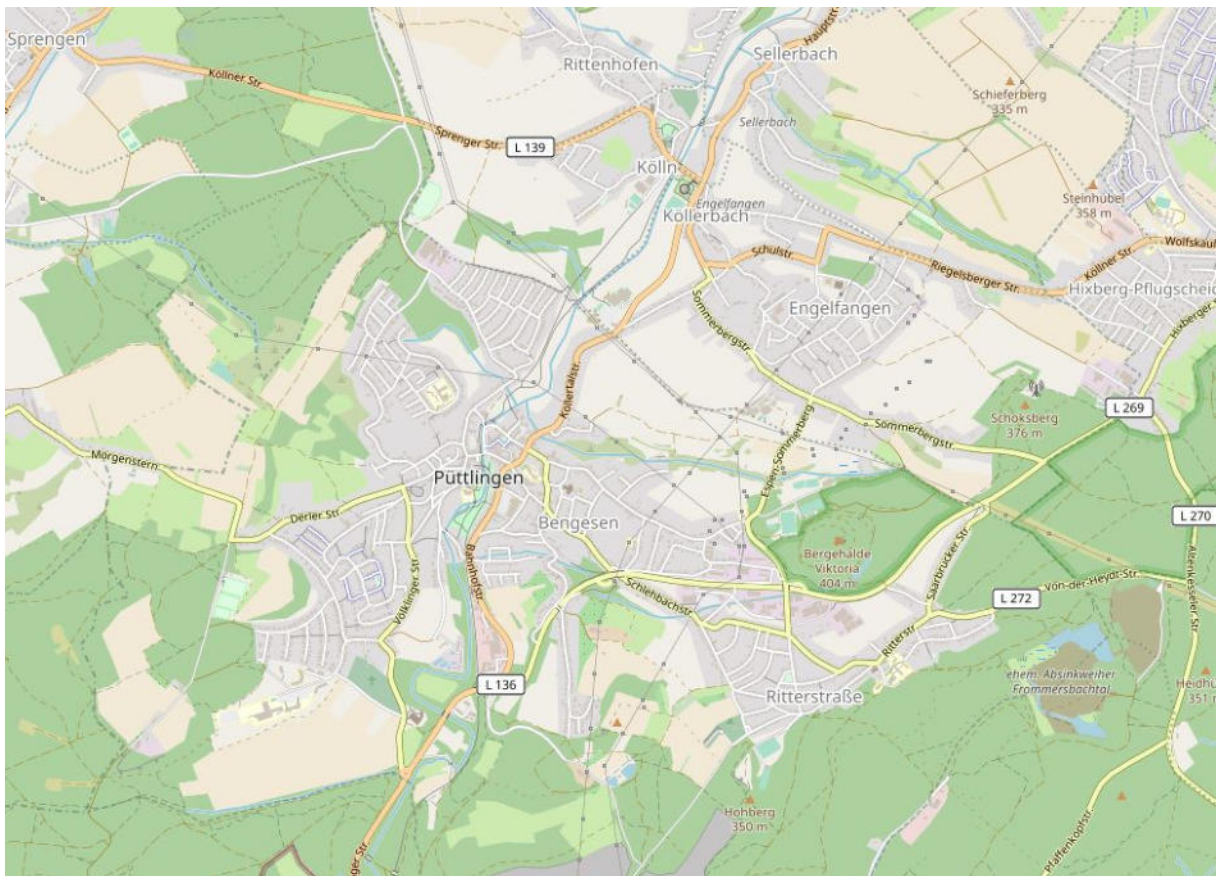


STADT PÜTTLINGEN

Gewerbegebiet Breitwies/Sprenger Straße Begründung der Standortwahl



Quelle: openstreetmap, ohne Maßstab, genordet

Bearbeitet für die Stadt Püttlingen
Völklingen, April 2020
überarbeitet, September 2020



1. Ausgangslage / Gewerbeflächenbedarf

Die Stadt Püttlingen hat zahlreiche Anfragen von Interessenten an gewerblichen Baugrundstücken. Da die vorhandenen Gewerbegebiete keine freien Kapazitäten aufweisen, möchte die Stadt Püttlingen zeitnah die Ausweisung eines neuen Gewerbegebietes angehen. Es handelt sich bei den Anfragen i.d.R. um Handwerksbetriebe. Aktuell liegen der Stadt konkrete Anfragen mit einem Flächenbedarf von insgesamt ca. 2 ha vor (Anlage – Anfragen).

Bei den Interessenten handelt es sich überwiegend um ortsansässige Betriebe, die ihren Betrieb auslagern bzw. erweitern möchten. Ziel der Gewerbegebietsausweisung ist es, eine Abwanderung ortsansässiger Handwerksbetriebe zu verhindern und diesen eine zukunftsfähige Entwicklung zu ermöglichen. Inklusive perspektivischer Entwicklungsmöglichkeiten der städtischen Gewerbeaktivitäten und der konfliktarmen Bedienung weiterer Gewerbeflächenanfragen wird von einem mittelfristigen kommunalen Flächenbedarf für Handwerksbetriebe von 3-4 ha ausgegangen.

Der Flächennutzungsplan des Regionalverbandes Saarbrücken sieht für die Stadt Püttlingen keine geplanten Gewerbegebiete vor, so dass von Seiten des FNP nicht auf Reserveflächen zurückgegriffen werden kann.

Eine aktuell fertiggestellte Interkommunale Wirtschaftsflächenuntersuchung für den Regionalverband Saarbrücken kommt ebenfalls zu dem Ergebnis, dass für Püttlingen der prognostizierte Wirtschaftsflächenbedarf bis 2030¹ durch die lokal zur Verfügung stehenden Reserveflächen nicht gedeckt werden kann. Der in der Studie mit über 5 ha ermittelte Flächenbedarf könnte jedoch zum großen Teil durch einfach mobilisierbare Reserve- und Potentialflächen abgedeckt werden².

In der Untersuchung des Regionalverbandes Saarbrücken wurde - in Zusammenarbeit mit der Stadt Püttlingen - bereits eine Auswahl der generell für gewerbliche Neuausweisungen in Frage kommenden Flächen getroffen.

Dementsprechend bedient sich die Stadt Püttlingen der Untersuchung des Regionalverbandes als Alternativenprüfung potenzieller Gewerbestandorte um aufzuzeigen, welche Flächen innerhalb der Stadt Püttlingen grundsätzlich und am besten für die Ansiedlung eines Gewerbegebietes in Frage kommen.

2. Hinweis zur Wirtschaftsflächenuntersuchung für den Regionalverband

Um den Regionalverband als attraktiven, modernen und leistungsfähigen Wirtschaftsstandort zu stärken und weiter zu entwickeln, wurde ein Leitfaden für Politik und Verwaltung entwickelt. Aufgabe der Untersuchung war die Aufnahme des Gewerbereserveflächenbestands im Regionalverband, die Erfassung der Nachfrage und das Aufzeigen von Entwicklungspotentialen. Die Untersuchungsergebnisse ersetzen keine fachgutachterliche Detailbetrachtung der einzelnen Flächen, geben jedoch Hinweise auf Gewerbeflächenpotenziale im Regionalverband, die grundsätzlich für eine gewerbliche Nutzung mobilisierbar wären, um den prognostizierten Bedarf bis zum Jahr 2030 abdecken zu können.

¹ vgl. Interkommunale Wirtschaftsflächenuntersuchung für den Regionalverband Saarbrücken, GMA, (Stand: Endbericht), S. 66

² vgl. ebenda, S. 121

Die tatsächliche Umsetzbarkeit bzw. gewerbliche Entwicklung der ermittelten Potenzialflächen einschließlich deren Priorisierung war ebenso wenig Gegenstand der Untersuchung wie die Prüfung der Flächeneignung für einzelne Gewerbebranchen.

Die bei der Alternativenprüfung angeführten Steckbriefe dienten dem Regionalverband als Arbeitshilfe, um alle Flächen im Regionalverband nach einheitlichen Kriterien beurteilen zu können, wurden jedoch im Rahmen der Wirtschaftsflächenuntersuchung nicht veröffentlicht. Die Steckbriefe bestehen aus zwei Teilen. Der erste Teil beinhaltet eine eher grobe Einschätzung u.a. von möglichen Hemmnissen und die Ergebnisse der Kommunalgespräche. Er wurde jedoch für die Ermittlung der Mobilisierbarkeit der Potenzialflächen nicht herangezogen. Dem zweiten Teil liegt ein einheitliches Bewertungsschema mit Punktevergabe zugrunde, dessen Ergebnis die Mobilisierbarkeit der jeweiligen Potenzialfläche darstellt.

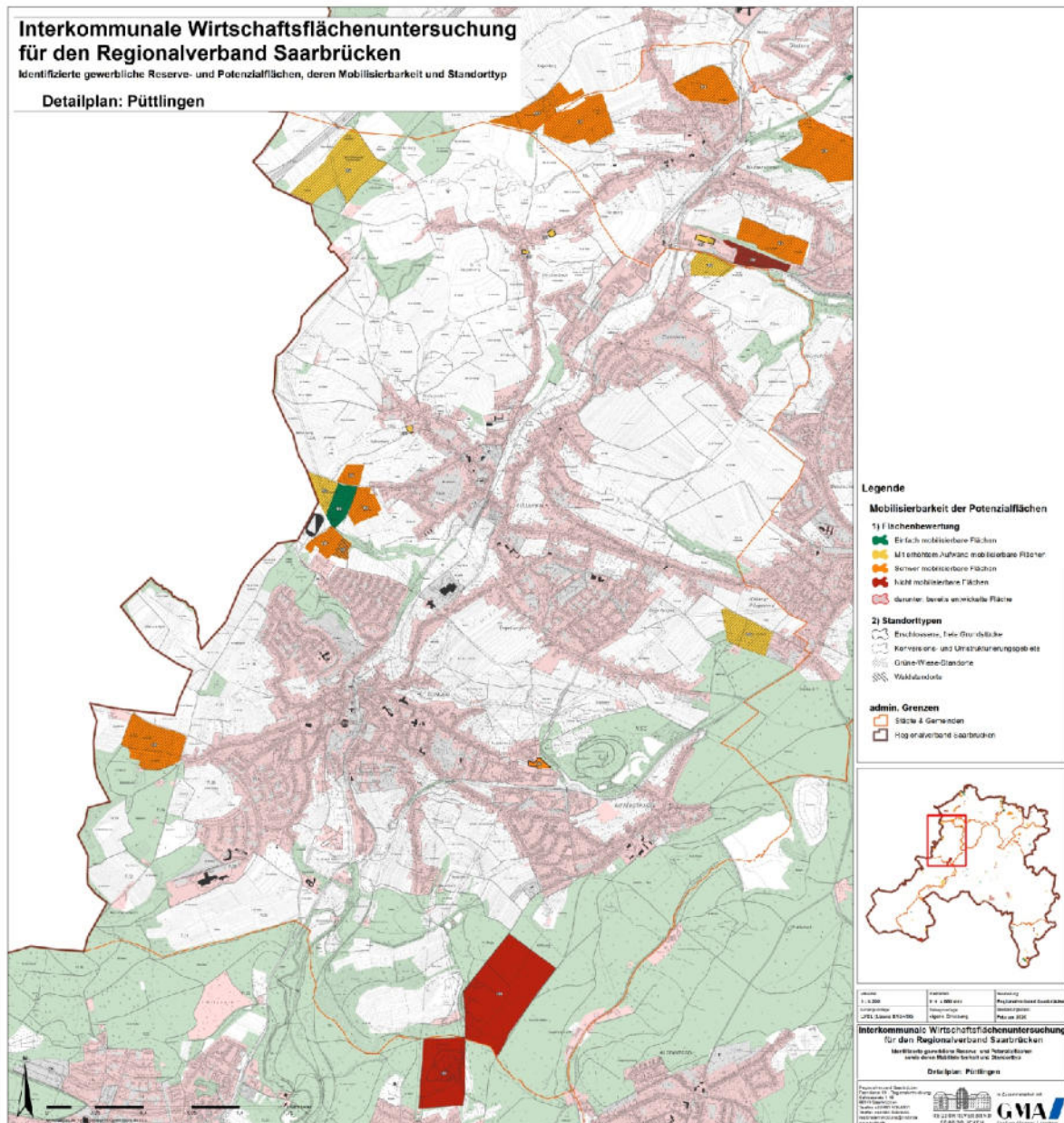
In einem Fazit werden die wesentlichen Kriterien der Flächen als Grundlage für die Bewertung und Einstufung im Rahmen der vorliegenden Untersuchung zusammengefasst.

3. Alternativenprüfung

Die Flächen werden anhand verschiedener Kriterien bewertet. Dabei spielen unterschiedliche Faktoren eine Rolle, z.B. die Topographie, die Lage, übergeordnete Planungen, naturschutzrechtliche Aspekte, die Verfügbarkeit, wirtschaftliche Aspekte, etc. Die einzelnen Flächen werden in Steckbriefform vorgestellt und anschließend hinsichtlich bestimmter Belange (Topografie, planerische Restriktionen, Lage und Nutzung, Natur- und Umweltschutz) zusätzlich gewichtet. Das jeweilige Ergebnis wird in einem Steckbrief Fazit festgehalten.

Steckbriefauszug aus der Wirtschaftsflächenuntersuchung für den Regionalverband

Die nachfolgenden Steckbriefe sind nach der Mobilisierbarkeit der Potenzialflächen gemäß der Wirtschaftsflächenuntersuchung für den Regionalverband aufgeführt und werden in einem Detailplan für Püttlingen dargestellt. Es wird unterschieden zwischen einfach mobilisierbaren Flächen, mit erhöhtem Aufwand mobilisierbaren Flächen, schwer mobilisierbaren Flächen und nicht mobilisierbaren Flächen.



Ergebniskarte der Wirtschaftsflächenuntersuchung für den Regionalverband

Fläche 154 (Fläche Bereich Breitwies)

| | | |
|--------------------------------|---|--|
| 154 (Meldefläche) | Püttlingen |  |
| FNP: Fl. f. d. LW., nord-östl. | Realnutzung: Landwirtschaftlich genutzte Fläche | |
| Bereich: SO Reitsportanlage | Hemmnis: GLB, LSG, LEP Entwurf, im Umfeld tagenaher Bergbau bekannt | |
| Größe: ca. 4,1 ha | Prio.: 1/2 | |
| Ergebnis Kommunalgespräch: | | |

| 1. Einschätzung Verkaufsbereitschaft Eigentümer | | |
|---|---|--|
| 1.1 | Anzahl der Eigentümer | 1-2 |
| 1.2 | Wer ist Eigentümer | Fläche nahezu vollst. im Besitz der Stadt |
| 1.3 | Einschätzung Verkaufsbereitschaft / In GEWISS als verfügbare Gewerbefläche enthalten? | Sehr hoher Anteil bereits in Besitz der Stadt, Rest ist verkaufsbereit |


| 2. Wirtschaftlichkeitsaspekte | | | |
|-------------------------------|--------------------------------------|----------------------------------|--|
| 2.1 | Erlöse | Kaufpreissammlung/36€ | Fläche ist bereits im Besitz der Stadt |
| 2.2 | Grundstückskosten | Bodenrichtwert | 1,40 €/m ² |
| 2.3 | Altlastenbeseitigung | Altlastendaten RV5 | Keine Lasten bekannt |
| 2.4 | Geländemodellierung | Topografie DGM | Günstig bis mittelwertig, zw. ca. 3 u. 14 % Neigung, überwiegend zw. 6 u. 8 % Neigung |
| 2.5 | Baugrundverbesserungen | Geologie (GK100, GK25), Luftbild | Nordwestlich der Fläche tagenaher Bergbau, sonst keine kritischen Baugrundverhältnisse bekannt |
| 2.6 | Gebäuderückbau | Bebauter Flächenanteil | Unbebaut |
| 2.7 | Herstellung der inneren Erschließung | Notwendig? | Notwendig, durchschnittlicher Aufwand |
| 2.8 | Herstellung der äußeren Erschließung | Notwendig? | Notwendig, durchschnittlicher Aufwand |
| 2.9 | Ökologischer Ausgleich | Luftbild | Mittel bis gering, intensiv genutztes Agrarland, ca. je 20 % Acker u. Viehweide, ca. 60 % Mähwiese, Bäume u. Gebüsche nur in Randbereichen |

| 3. Planungsrecht | | | |
|------------------|---------------------------|----------------------|---|
| 3.1 | FNP | Darstellung des FNPs | Fläche für die Landwirtschaft, Nord-östlicher Bereich: Sonderbaufläche Reitsportanlage |
| 3.2 | § 30 / § 34 / § 35 BauGB? | Bplan vorhanden? | Bplan „Sportanlage Breitwies“ westlich und östlich „in der Breitwies“ (jedoch in beiden keine GE-Darstellung) |
| 3.3 | Zu erwartender Widerstand | Restriktionen? | Nordwestlich der Fläche tagenaher Bergbau, GLB |

| 4. Besonders einschränkende Restriktionen | | | |
|---|-------------------------|----------------------------------|--|
| 4.1 | Lage | Nähe Gewerbe/Wohnbebauung/etc. | Westlicher Ortsrand von Püttlingen |
| 4.2 | Altlasten | Altlastendaten RV5 | Keine Lasten bekannt |
| 4.3 | Akzeptanz Nachbarschaft | Nähe Wohnbebauung | Ausreichend Abstand zur nächsten Wohnbebauung |
| 4.4 | Natur- und Umweltschutz | | Landschaftsschutzgebiet „Kehlbach Hommes“ LSG-L_5_02_8 an S-Spitze minimal innerhalb, Bäume an N-Grenze in Geschützt. Landschaftsbestandt. |
| 4.5 | Denkmalschutz | | Nicht relevant |
| 4.6 | Topografie | DGM | Günstig bis mittelwertig, zw. ca. 3 u. 14 % Neigung, überwiegend zw. 6 u. 8 % Neigung |
| 4.7 | Baugrund | Geologie (GK100, GK25), Luftbild | Nordwestlich der Fläche tagenaher Bergbau, sonst keine kritischen Baugrundverhältnisse bekannt |
| 4.8 | Erschließung | Notwendig? | Innere Erschließung notwendig |
| 4.9 | Aktuelle Nutzung | Luftbild | Fläche für die Landwirtschaft |

- ➔ **Fazit:** gute Eignung wegen Topographie, Flächengröße, Eigentumsverhältnisse, Anbindung, bereits vorhandenes Planungsrecht, derzeit kein Vorranggebiet. Kleiner Bereich im Landschaftsschutzgebiet, Ausgleichserfordernis.
- ➔ **Flächenbewertung:** einfach mobilisierbare Fläche

Fläche 155 (östlich der Ortslage Köllerbach, Hixberger Weg)

| | | |
|------------------------------------|---|--|
| 155 (Meldefläche) | Püttlingen |  |
| FNP: Fläche für die Landwirtschaft | Realnutzung: Landwirtschaftlich genutzte Fläche, Bäume | |
| Größe: ca. 7,2 ha | Hemmnis: Vorranggebiet für Landwirtschaft*, FFH-Lebensräume | |
| Ergebnis Kommunalgespräch: | Prio.: 2/2 | |

- Sender
 * Der Vorentwurf zum LEP weist an dieser Stelle kein VG für Landwirtschaft mehr aus
 - Eine gewerbliche Nutzung der Meldefläche wird äußerst kritisch gesehen, da die Erschließung durch Wohnsiedlungen erfolgen müsste

| | | | |
|--|---|--|---|
| 1. Einschätzung Verkaufsbereitschaft Eigentümer | | | |
| 1.1 | Anzahl der Eigentümer | 20-30 | |
| 1.2 | Wer ist Eigentümer | Hauptsächlich privat, geringer Anteil gehört der Stadt | |
| 1.3 | Einschätzung Verkaufsbereitschaft / In GEWISS als verfügbare Gewerbefläche enthalten? | Aufgrund der Vielzahl an Eigentümern eher schwierig | 3 |


| | | | |
|--------------------------------------|--------------------------------------|----------------------------------|--|
| 2. Wirtschaftlichkeitsaspekte | | | |
| 2.1 | Erlöse | Kaufpreismmlung/36€ | 2 |
| 2.2 | Grundstückskosten | Bodenrichtwert | 1,40 €/m ² , Vielzahl an Eigentümer |
| 2.3 | Altlastenbeseitigung | Altlastendaten RVS | Keine Lasten bekannt |
| 2.4 | Geländemodellierung | Topografie DGM | Mittelmäßig, zw. ca. 5 u. 20 % Neigung, überwiegend zw. ca. 7 u. 10 % Neigung |
| 2.5 | Baugrundverbesserungen | Geologie (GK100, GK25), Luftbild | Keine kritischen Baugrundverhältnisse bekannt, im südl. Abschnitt in steileren Hanglagen felsiger Untergrund (Rotliegendes) nicht ausgeschlossen |
| 2.6 | Gebäuderückbau | Bebauter Flächenanteil | Weitgehend unbebaut, im Zentrum existieren zwei große Betonfundamente mit Spannselen des südlich benachbarten Sendeturm |
| 2.7 | Herstellung der inneren Erschließung | Notwendig? | Notwendig, durchschnittlicher Aufwand |
| 2.8 | Herstellung der äußeren Erschließung | Notwendig? | Äußere Erschließung wäre auszubauen, müsste auch durch Wohnsiedlungen erfolgen (Kommunalespr.) |
| 2.9 | Ökologischer Ausgleich | Luftbild | Mittel, Ackerflächen in N-Hälfte, strukturreiches Grünland (Wiesen) mit Feldgehölz, Einzelbäumen u. Laub-Nadelholz-Mischwaldstreifen in S-Hälfte |

| | | | |
|-------------------------|---------------------------|----------------------|--|
| 3. Planungsrecht | | | |
| 3.1 | FNP | Darstellung des FNPs | Fläche für die Landwirtschaft |
| 3.2 | § 30 / § 34 / § 35 BauGB? | Bplan vorhanden? | § 35 BauGB |
| 3.3 | Zu erwartender Widerstand | Restriktionen? | Vorranggebiet für Landwirtschaft*, FFH-Lebensräume |

| | | | |
|--|-------------------------|----------------------------------|--|
| 4. Besonders einschränkende Restriktionen | | | |
| 4.1 | Lage | Nähe Gewerbe/ Wohnbebauung/etc. | Süd-östlicher Ortsrand von Püttlingen, angrenzend an bestehendes Gewerbe |
| 4.2 | Altlasten | Altlastendaten RVS | Keine Lasten bekannt |
| 4.3 | Akzeptanz Nachbarschaft | Nähe Wohnbebauung | Ausreichend Abstand zur nächsten Wohnbebauung |
| 4.4 | Natur- und Umweltschutz | | Grünland in S-Hälfte sind FFH-Lebensräume (Glatthaferwiesen, Erhaltungszustand gut, Nordhälfte ist Vorranggebiet Landwirtschaft (LEP Umw. 2004) |
| 4.5 | Denkmalschutz | | Nicht relevant |
| 4.6 | Topografie | DGM | Mittelmäßig, zw. ca. 5 u. 20 % Neigung, überwiegend zw. ca. 7 u. 10 % Neigung |
| 4.7 | Baugrund | Geologie (GK100, GK25), Luftbild | Keine kritischen Baugrundverhältnisse bekannt, im südl. Abschnitt in steileren Hanglagen felsiger Untergrund (Rotliegendes) nicht ausgeschlossen |
| 4.8 | Erschließung | Notwendig? | Innere Erschließung notwendig, äußere Erschließung wäre auszubauen, müsste auch durch Wohnsiedlungen erfolgen (Kommunalespr.) |
| 4.9 | Aktuelle Nutzung | Luftbild | Fläche für die Landwirtschaft, Bäume |

- ➔ **Fazit:** auch geeignet, da Erschließungsansatz vorhanden und Erweiterung des vorhandenen Gewerbegebietes. Die notwendige Erschließung durch ein Wohngebiet schließt Betriebe mit höherem Verkehrsaufkommen aus. Die vorhandenen Gehölzstrukturen bedingen eine genaue ökologische Betrachtung und voraussichtlich einen Bedarf an Ausgleichsmaßnahmen. Problematisch sind Landesentwicklungsplan (Vorranggebiet Landwirtschaft), Ausgleichsbedarf und Eigentumsverhältnisse
- ➔ **Flächenbewertung:** teilweise mit erhöhtem Aufwand mobilisierbare Fläche

Fläche 158 (westlich Köllerbach, Rittenhofen)

| | | |
|----------------------------|--|--|
| 158 (Reservefläche) | Püttlingen |  |
| FNP: Gemischte Baufläche | Realnutzung: Grünfläche | |
| Größe: ca. 0,2 ha | Hemmnis: Tagenaher Bergbau, Planungsrecht, Bevölkerung | |
| Ergebnis Kommunalgespräch: | | |

| 1. Einschätzung Verkaufsbereitschaft Eigentümer | | | |
|---|---|--|---|
| 1.1 | Anzahl der Eigentümer | 1 | |
| 1.2 | Wer ist Eigentümer | Privat | |
| 1.3 | Einschätzung Verkaufsbereitschaft / In GEWISS als verfügbare Gewerbefläche enthalten? | Nur ein Eigentümer -> eher positiv, nicht aktiv vermarktet | 2 |

| 2. Wirtschaftlichkeitsaspekte | | | |
|-------------------------------|--------------------------------------|----------------------------------|--|
| 2.1 | Erlöse | Kaufpreissammlung/36€ | 2 |
| 2.2 | Grundstückskosten | Bodenrichtwert | 1,40 €/m ² |
| 2.3 | Altlastenbeseitigung | Altlastendaten RV5 | Keine Lasten bekannt |
| 2.4 | Geländemodellierung | Topografie DGM | Günstig, zw. ca. 2 u. 8 % Neigung |
| 2.5 | Baugrundverbesserungen | Geologie (GK100, GK25), Luftbild | Problematische Baugrundverhältnisse aufgrund tagenahen Bergbaus möglich, nördlicher Abschnitt, ca. Zweidrittel der Fläche, davon betroffen |
| 2.6 | Gebäuderückbau | Bebauter Flächenanteil | Unbebaut |
| 2.7 | Herstellung der inneren Erschließung | Notwendig? | Nicht notwendig (aufgrund der geringen Flächengröße) |
| 2.8 | Herstellung der äußeren Erschließung | Notwendig? | Nicht notwendig |
| 2.9 | Ökologischer Ausgleich | Luftbild | Mittel bis gering, Grünland mit Weidenutzung, wenige Einzelbäume in Randbereichen, im südöstlichen Randbereich eine Garage (zu Wohnhaus) |

| 3. Planungsrecht | | | |
|------------------|---------------------------|----------------------|--|
| 3.1 | FNP | Darstellung des FNPs | Gemischte Baufläche |
| 3.2 | § 30 / § 34 / § 35 BauGB? | Bplan vorhanden? | § 35 BauGB, ggfs. Planungsrecht erforderlich |
| 3.3 | Zu erwartender Widerstand | Restriktionen? | Tagenaher Bergbau |

| 4. Besonders einschränkende Restriktionen | | | |
|---|-------------------------|----------------------------------|--|
| 4.1 | Lage | Nähe Gewerbe/ Wohnbebauung/etc. | Baulücke innerhalb eines bestehenden Mischgebiets am westlichen Ortsrand von Püttlingen / Köllerbach |
| 4.2 | Altlasten | Altlastendaten RV5 | Keine Lasten bekannt |
| 4.3 | Akzeptanz Nachbarschaft | Nähe Wohnbebauung | Wohnbebauung grenzt direkt an (nördlich), Baulücke innerhalb eines bestehenden Mischgebiets |
| 4.4 | Natur- und Umweltschutz | | Keine Schutzgebiete, umweltschutzbezogenen Vorranggebiete, geschützte Biotope / Arten, Lebensräume gemäß Anhang I der FFH-Richtlinie bekannt |
| 4.5 | Denkmalschutz | | Nicht relevant |
| 4.6 | Topografie | DGM | Günstig, zw. ca. 2 u. 8 % Neigung |
| 4.7 | Baugrund | Geologie (GK100, GK25), Luftbild | Problematische Baugrundverhältnisse aufgrund tagenahen Bergbaus möglich, nördlicher Abschnitt, ca. Zweidrittel der Fläche, davon betroffen |
| 4.8 | Erschließung | Notwendig? | Nicht notwendig |
| 4.9 | Aktuelle Nutzung | Luftbild | Grünfläche, aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Wohnbebauung an dieser Stelle eher kritisch zu sehen (KG) |

➔ **Fazit:** sehr kleine Fläche, für die vorliegenden Gewerbeanfragen nicht auskömmlich, unmittelbar an Wohnbebauung angrenzend, die Fläche ist besser für eine wohnungsnahen Gewerbenutzung geeignet, günstige Topographie
Flächenbewertung: mit erhöhtem Aufwand mobilisierbare Fläche

Fläche 159 (nördlich Köllerbach, Herchenbach)

| | | |
|--------------------------------|-------------------------|--|
| 159 (Reservefläche) | Püttlingen |  |
| FNP: Gemischte Baufläche | Realnutzung: Grünfläche | |
| Größe: ca. 0,1 ha | Hemmnis: Keine | |
| Ergebnis Kommunalgespräch: | | |

| 1. Einschätzung Verkaufsbereitschaft Eigentümer | | | |
|---|---|--|---|
| 1.1 | Anzahl der Eigentümer | 2 | |
| 1.2 | Wer ist Eigentümer | Privat | |
| 1.3 | Einschätzung Verkaufsbereitschaft / In GEWISS als verfügbare Gewerbefläche enthalten? | Aufgrund der überschaubaren Anzahl der Eigentümer eher positiv, nicht aktiv vermarktet | 2 |


| 2. Wirtschaftlichkeitsaspekte | | | |
|-------------------------------|--------------------------------------|----------------------------------|--|
| 2.1 | Erlöse | Kaufpreissammlung/36€ | 3 |
| 2.2 | Grundstückskosten | Bodenrichtwert | 100 € / m ² |
| 2.3 | Altlastenbeseitigung | Altlastendaten RV5 | Keine Lasten bekannt |
| 2.4 | Geländemodellierung | Topografie DGM | Mittelmäßig, Geländeneigung zw. ca. 13 u. 16 % |
| 2.5 | Baugrundverbesserungen | Geologie (GK100, GK25), Luftbild | Keine kritischen Baugrundverhältnisse bekannt |
| 2.6 | Gebäuderückbau | Bebauter Flächenanteil | Unbebaut |
| 2.7 | Herstellung der inneren Erschließung | Notwendig? | Nicht notwendig (aufgrund der geringen Flächengröße) |
| 2.8 | Herstellung der äußeren Erschließung | Notwendig? | Nicht notwendig |
| 2.9 | Ökologischer Ausgleich | Luftbild | Mittel, W-Hälfte Wiese mit Bäumen al Baulücke, O-Hälfte Hausgarten mit Wiese, Einzelbäumen Hecken und Feldgehölz |

| 3. Planungsrecht | | | |
|------------------|---------------------------|----------------------|---------------------|
| 3.1 | FNP | Darstellung des FNPs | Gemischte Baufläche |
| 3.2 | § 30 / § 34 / §35 BauGB? | Bplan vorhanden? | § 34 BauGB |
| 3.3 | Zu erwartender Widerstand | Restriktionen? | 2 |

| 4. Besonders einschränkende Restriktionen | | | |
|---|-------------------------|----------------------------------|--|
| 4.1 | Lage | Nähe Gewerbe/ Wohnbebauung/etc. | Baulücke innerhalb eines bestehenden Mischgebiets in Herchenbach |
| 4.2 | Altlasten | Altlastendaten RV5 | Keine Lasten bekannt |
| 4.3 | Akzeptanz Nachbarschaft | Nähe Wohnbebauung | Baulücke innerhalb eines bestehenden Mischgebiets |
| 4.4 | Natur- und Umweltschutz | | Keine Schutzgebiete, umweltschutzbezogenen Vorranggebiete, geschützte Biotope / Arten, Lebensräume gemäß Anhang I der FFH-Richtlinie bekannt |
| 4.5 | Denkmalschutz | | Nicht relevant |
| 4.6 | Topografie | DGM | Mittelmäßig, Geländeneigung zw. ca. 13 u. 16 % |
| 4.7 | Baugrund | Geologie (GK100, GK25), Luftbild | Keine kritischen Baugrundverhältnisse bekannt |
| 4.8 | Erschließung | Notwendig? | Nicht notwendig |
| 4.9 | Aktuelle Nutzung | Luftbild | Grünfläche |

- ➔ **Fazit:** sehr kleine Fläche, als gemischte Baufläche direkt zu bebauen gem. § 34 BauGB, allerdings als Gewerbegebiet für die vorhandenen Anfragen aufgrund der geringen Größe nicht relevant
- ➔ **Flächenbewertung:** mit erhöhtem Aufwand mobilisierbare Fläche

Fläche 160 (nördlich Köllerbach, Herchenbach)

| | | |
|----------------------------|-------------------------|--|
| 160 (Reservefläche) | Püttlingen |  |
| FNP: Gemischte Baufläche | Realnutzung: Grünfläche | |
| Größe: ca. 0,2 ha | Hemmnis: Keine | |
| Ergebnis Kommunalgespräch: | | |

| 1. Einschätzung Verkaufsbereitschaft Eigentümer | | | |
|---|---|--|---|
| 1.1 | Anzahl der Eigentümer | 2 | |
| 1.2 | Wer ist Eigentümer | Privat | |
| 1.3 | Einschätzung Verkaufsbereitschaft / In GEWISS als verfügbare Gewerbefläche enthalten? | Aufgrund der überschaubaren Anzahl der Eigentümer eher positiv, nicht aktiv vermarktet | 2 |

| 2. Wirtschaftlichkeitsaspekte | | | |
|-------------------------------|--------------------------------------|----------------------------------|---|
| 2.1 | Erlöse | Kaufpreissammlung/36€ | 3 |
| 2.2 | Grundstückskosten | Bodenrichtwert | 100 € / m ² |
| 2.3 | Altlastenbeseitigung | Altlastendaten RV5 | Keine Lasten bekannt |
| 2.4 | Geländemodellierung | Topografie DGM | Günstig, weitgehend ebenes Gelände, an Südrand Böschung |
| 2.5 | Baugrundverbesserungen | Geologie (GK100, GK25), Luftbild | Keine kritischen Baugrundverhältnisse bekannt |
| 2.6 | Gebäuderückbau | Bebauter Flächenanteil | Unbebaut |
| 2.7 | Herstellung der inneren Erschließung | Notwendig? | Nicht notwendig (aufgrund der geringen Flächengröße) |
| 2.8 | Herstellung der äußeren Erschließung | Notwendig? | Nicht notwendig |
| 2.9 | Ökologischer Ausgleich | Luftbild | Mittel, W-Hälfte Wiese mit Bäumen als Baulücke, O-Hälfte Hausgarten mit großen Laubbäumen und Laubbaumhecke |

| 3. Planungsrecht | | | |
|------------------|---------------------------|----------------------|---------------------|
| 3.1 | FNP | Darstellung des FNPs | Gemischte Baufläche |
| 3.2 | § 30 / § 34 / §35 BauGB? | Bplan vorhanden? | § 34 BauGB |
| 3.3 | Zu erwartender Widerstand | Restriktionen? | 2 |

| 4. Besonders einschränkende Restriktionen | | | |
|---|-------------------------|----------------------------------|--|
| 4.1 | Lage | Nähe Gewerbe/ Wohnbebauung/etc. | Baulücke innerhalb eines bestehenden Mischgebiets in Herchenbach |
| 4.2 | Altlasten | Altlastendaten RV5 | Keine Lasten bekannt |
| 4.3 | Akzeptanz Nachbarschaft | Nähe Wohnbebauung | Baulücke innerhalb eines bestehenden Mischgebiets |
| 4.4 | Natur- und Umweltschutz | | Keine Schutzgebiete, umweltschutzbezogenen Vorranggebiete, geschützte Biotope / Arten, Lebensräume gemäß Anhang I der FFH-Richtlinie bekannt |
| 4.5 | Denkmalschutz | | Nicht relevant |
| 4.6 | Topografie | DGM | Günstig, weitgehend ebenes Gelände, an Südrand Böschung |
| 4.7 | Baugrund | Geologie (GK100, GK25), Luftbild | Keine kritischen Baugrundverhältnisse bekannt |
| 4.8 | Erschließung | Notwendig? | Nicht notwendig |
| 4.9 | Aktuelle Nutzung | Luftbild | Grünfläche |

- ➔ **Fazit:** sehr kleine Fläche, als gemischte Baufläche direkt zu bebauen gem. § 34 BauGB, allerdings als Gewerbegebiet für die vorhandenen Anfragen aufgrund der geringen Größe nicht relevant, günstige Topographie
- ➔ **Flächenbewertung:** mit erhöhtem Aufwand mobilisierbare Fläche

Fläche 162 (westlich von Herchenbach, am Ortsrand)

| | | |
|------------------------------------|---|--|
| 162 | Püttlingen |  |
| FNP: Fläche für die Landwirtschaft | Realnutzung: Landwirtschaftlich genutzte Fläche | |
| Größe: ca. 17,1 ha | Hemmnis: keine | |
| Ergebnis Kommunalgespräch: | Prio: 2/2 | |

- Diese Fläche wird als Zeltplatz für Rocco del Schlacko genutzt (was allerdings kein mittelfristiges Ausschlusskriterium darstellt)
- Erschließung der Fläche wäre nicht zu kritisch zu sehen
- Flächenzuschnitt der Potenzialfläche wurde nach Absprache mit Herrn Stein größer gefasst

| 1. Einschätzung Verkaufsbereitschaft Eigentümer | | | |
|---|---|---|---|
| 1.1 | Anzahl der Eigentümer | Ca. 10 | |
| 1.2 | Wer ist Eigentümer | Privat | |
| 1.3 | Einschätzung Verkaufsbereitschaft / In GEWISS als verfügbare Gewerbefläche enthalten? | Schwierig einzuschätzen, da die Verkaufsbereitschaft der einzelnen Eigentümer nicht bekannt ist, nicht aktiv vermarktet | 2 |

| 2. Wirtschaftlichkeitsaspekte | | | |
|-------------------------------|--------------------------------------|----------------------------------|--|
| 2.1 | Erlöse | Kaufpreissammlung/36€ | 2 |
| 2.2 | Grundstückskosten | Bodenrichtwert | 1,40 €/m ² , Vielzahl der Eigentümer |
| 2.3 | Altlastenbeseitigung | Altlastendaten RVS | Keine Lasten bekannt |
| 2.4 | Geländemodellierung | Topografie DGM | Mittelmäßig, westl. Abschnitt zw. ca. 6 u. 10 % Geländeneigung, östl. Abschnitt zw.ca. 8 u. 14 % Neigung, dort überwiegend um 10 % Neigung |
| 2.5 | Baugrundverbesserungen | Geologie (GK100, GK25), Luftbild | Keine kritischen Baugrundverhältnisse bekannt |
| 2.6 | Gebäuderückbau | Bebauter Flächenanteil | Unbebaut |
| 2.7 | Herstellung der inneren Erschließung | Notwendig? | Notwendig, durchschnittlicher Aufwand |
| 2.8 | Herstellung der äußeren Erschließung | Notwendig? | Notwendig, Erschließung der Fläche wäre nicht zu kritisch zu sehen (Kommunalgespr.), unmittelbare Nähe zur A8, |
| 2.9 | Ökologischer Ausgleich | Luftbild | Gering, Ackergebiet mit einer Wiese im Zentrum, im Inneren ohne Gehölze u. Strukturen, lediglich an Außengrenze wenige Einzelgehölze u. Strukturen |

| 3. Planungsrecht | | | |
|------------------|---------------------------|----------------------|-------------------------------|
| 3.1 | FNP | Darstellung des FNPs | Fläche für die Landwirtschaft |
| 3.2 | § 30 / § 34 / §35 BauGB? | Bplan vorhanden? | § 35 BauGB |
| 3.3 | Zu erwartender Widerstand | Restriktionen? | 2 |

| 4. Besonders einschränkende Restriktionen | | | |
|---|-------------------------|----------------------------------|--|
| 4.1 | Lage | Nähe Gewerbe/ Wohnbebauung/etc. | Westlich von Walpershofen, außerhalb des Siedlungskerns, direkt an A8 gelegen |
| 4.2 | Altlasten | Altlastendaten RVS | Keine Lasten bekannt |
| 4.3 | Akzeptanz Nachbarschaft | Nähe Wohnbebauung | Keine Nachbarschaft vorhanden |
| 4.4 | Natur- und Umweltschutz | | An N-Grenze geschütztes Biotop (brach gefallenes Feucht- u. Nassgrünland) sowie FFH-Lebensraum (Erlen-Bruchwald) kleinflächig hineinragend |
| 4.5 | Denkmalschutz | | Nicht relevant |
| 4.6 | Topografie | DGM | Mittelmäßig, westl. Abschnitt zw. ca. 6 u. 10 % Geländeneigung, östl. Abschnitt zw.ca. 8 u. 14 % Neigung, dort überwiegend um 10 % Neigung |
| 4.7 | Baugrund | Geologie (GK100, GK25), Luftbild | Keine kritischen Baugrundverhältnisse bekannt |
| 4.8 | Erschließung | Notwendig? | Erschließung wäre notwendig, aber nicht zu kritisch zu sehen (Kommunalgespr.) |
| 4.9 | Aktuelle Nutzung | Luftbild | Landwirtschaftlich genutzte Fläche |

- ➔ **Fazit:** eher schwierige Umsetzung da Außenbereich und nicht an Siedlungskörper angebunden
➔ **Flächenbewertung:** mit erhöhtem Aufwand mobilisierbare Fläche

Fläche 163 (nördlich Etzenhofen)

| | | |
|--------------------------------------|--|--|
| 163 | Püttlingen |  |
| FNP: Fläche für die Landwirtschaft | Realnutzung: landwirtschaftlich genutzte Fläche/Grünfläche | |
| Größe: ca. 4,2 ha | Hemmnis: VG Landwirtschaft* | |
| Ergebnis Kommunalgespräch: Prio: 2/2 | | |

- Verkehrlich gut angebunden
- Nähe zu bestehendem Gewerbegebiet gegenüber (Fa. Schäfer)
- Aufgrund schwieriger Topografie könnte ein hoher Erschließungsaufwand bestehen
- Grundsätzlich wäre eine gewerbliche Nutzung an dieser Stelle denkbar
- * LEP Vorentwurf 2018 stellt diese Fläche im Gegensatz zum LEP 2004 als VG Landwirtschaft dar

| | | | |
|--|---|---|---|
| 1. Einschätzung Verkaufsbereitschaft Eigentümer | | | |
| 1.1 | Anzahl der Eigentümer | Ca. 10 | |
| 1.2 | Wer ist Eigentümer | Großteil privat, geringer Teil Schulverein Don Bosco, sehr geringer Teil Stadt Püttlingen | |
| 1.3 | Einschätzung Verkaufsbereitschaft / In GEWISS als verfügbare Gewerbefläche enthalten? | Schwierig einzuschätzen, da die Verkaufsbereitschaft der einzelnen Eigentümer nicht bekannt ist, nicht aktiv vermarktet | 2 |


| | | | |
|--------------------------------------|--------------------------------------|----------------------------------|---|
| 2. Wirtschaftlichkeitsaspekte | | | |
| 2.1 | Erlöse | Kaufpreissammlung/36€ | 2 |
| 2.2 | Grundstückskosten | Bodenrichtwert | 1,40 €/m ² , Vielzahl an Eigentümern |
| 2.3 | Altlastenbeseitigung | Altlastendaten RVS | Keine Lasten bekannt |
| 2.4 | Geländemodellierung | Topografie DGM | Günstig, relativ ebenes Gelände, Geländeneigungen deutlich unter 5 % |
| 2.5 | Baugrundverbesserungen | Geologie (GK100, GK25), Luftbild | Keine kritischen Baugrundverhältnisse bekannt, im Osten Talfüllungen des Dörschbaches, jedoch keine schwierigen Bedingungen zu erwarten |
| 2.6 | Gebäuderückbau | Bebauter Flächenanteil | Unbebaut |
| 2.7 | Herstellung der inneren Erschließung | Notwendig? | Notwendig, durchschnittlicher Aufwand |
| 2.8 | Herstellung der äußeren Erschließung | Notwendig? | Nicht notwendig, unmittelbar an L267 gelegen, |
| 2.9 | Ökologischer Ausgleich | Luftbild | Mittel, überwiegend Mähwiese, Randbereiche im W, N u. O mit Hecken und Feldgehölzen, versiegelte Straße u. Saarbahnstrecke an N-Grenze |

| | | | |
|-------------------------|---------------------------|----------------------|-------------------------------|
| 3. Planungsrecht | | | |
| 3.1 | FNP | Darstellung des FNPs | Fläche für die Landwirtschaft |
| 3.2 | § 30 / § 34 / § 35 BauGB? | Bplan vorhanden? | § 35 BauGB |
| 3.3 | Zu erwartender Widerstand | Restriktionen? | VG Landwirtschaft? |

| | | | |
|--|-------------------------|----------------------------------|--|
| 4. Besonders einschränkende Restriktionen | | | |
| 4.1 | Lage | Nähe Gewerbe/ Wohnbebauung/etc. | Gegenüber von bestehendem Gewerbe zwischen Etzenhofen und Walpershofen, direkt an L136 und L267 gelegen |
| 4.2 | Altlasten | Altlastendaten RVS | Keine Lasten bekannt |
| 4.3 | Akzeptanz Nachbarschaft | Nähe Wohnbebauung | Unmittelbar angrenzend an Wohnbebauung |
| 4.4 | Natur- und Umweltschutz | | Keine Schutzgebiete, umweltschutzbezogenen Vorranggebiete, geschützte Biotope / Arten, Lebensräume gemäß Anhang I der FFH-Richtlinie bekannt |
| 4.5 | Denkmalschutz | | Nicht relevant |
| 4.6 | Topografie | DGM | Günstig, relativ ebenes Gelände, Geländeneigungen deutlich unter 5 % |
| 4.7 | Baugrund | Geologie (GK100, GK25), Luftbild | Keine kritischen Baugrundverhältnisse bekannt, im Osten Talfüllungen des Dörschbaches, jedoch keine schwierigen Bedingungen zu erwarten |
| 4.8 | Erschließung | Notwendig? | Durchschnittlicher Aufwand |
| 4.9 | Aktuelle Nutzung | Luftbild | Landwirtschaftlich genutzte Fläche/Grünfläche |

- ➔ **Fazit:** geeignet wegen Topographie und Flächengröße, Stadt hat nur geringen Flächenanteil, derzeit kein Vorranggebiet
- ➔ **Flächenbewertung:** mit erhöhtem Aufwand mobilisierbare Fläche

Fläche 183 (Fläche Bereich Breitwies, westlich angrenzend an Nr. 154)

| | | |
|------------------------------------|--|--|
| 183 (Meldefläche) | Püttlingen |  |
| FNP: Fläche für die Landwirtschaft | Realnutzung: Landwirtschaftlich genutzte Fläche | |
| Größe: ca. 3,2 ha | Hemmnis: Tagenaher Bergbau im nord-westlichen Bereich, GLB, LSG, LEP Entwurf | |
| Ergebnis Kommunalgespräch: | Prio.: 2/2 | |

- Breitwies
- LEP weist Regionalen Grünzug aus.

| 1. Einschätzung Verkaufsbereitschaft Eigentümer | | | |
|---|---|--|---|
| 1.1 | Anzahl der Eigentümer | Ca. 7 | |
| 1.2 | Wer ist Eigentümer | 25% in Besitz der Stadt, Rest privat und ev. Kirchengemeinde | |
| 1.3 | Einschätzung Verkaufsbereitschaft / In GEWISS als verfügbare Gewerbefläche enthalten? | Verkaufsbereitschaft nach Aussage der Stadt äußerst ungewiss | 3 |


| 2. Wirtschaftlichkeitsaspekte | | | | |
|-------------------------------|--------------------------------------|----------------------------------|--|---|
| 2.1 | Erlöse | Kaufpreissammlung/36€ | Fläche ist zu einem geringen Teil im Besitz der Stadt | 1 |
| 2.2 | Grundstückskosten | Bodenrichtwert | 1,40 €/m ² | 1 |
| 2.3 | Altlastenbeseitigung | Altlastendaten RVS | Keine Lasten bekannt | 1 |
| 2.4 | Geländemodellierung | Topografie DGM | Günstig bis mittelwertig, zw. ca. 3 u. 14 % Neigung, überwiegend zw. 6 u. 8 % Neigung | 1 |
| 2.5 | Baugrundverbesserungen | Geologie (GK100, GK25), Luftbild | Nordwestecke im Bereich tagenahen Bergbaus, sonst keine kritischen Baugrundverhältnisse bekannt | 2 |
| 2.6 | Gebäuderückbau | Bebauter Flächenanteil | Unbebaut | 1 |
| 2.7 | Herstellung der inneren Erschließung | Notwendig? | Notwendig, durchschnittlicher Aufwand | 2 |
| 2.8 | Herstellung der äußeren Erschließung | Notwendig? | Notwendig, durchschnittlicher Aufwand | 2 |
| 2.9 | Ökologischer Ausgleich | Luftbild | Mittel bis gering, intensiv genutztes Agrarland, ca. je 20 % Acker u. Viehweide, ca. 60 % Mähwiese, Bäume u. Gebüsche nur in Randbereichen | 2 |

| 3. Planungsrecht | | | | |
|------------------|---------------------------|----------------------|---|---|
| 3.1 | FNP | Darstellung des FNPs | Fläche für die Landwirtschaft | |
| 3.2 | § 30 / § 34 / § 35 BauGB? | Bplan vorhanden? | Bplan „Sportanlage Breitwies“ westlich und östlich „In der Breitwies“ (jedoch in beiden keine GE-Darstellung) | |
| 3.3 | Zu erwartender Widerstand | Restriktionen? | Tagenaher Bergbau im nord-westlichen Bereich, GLB, Hochspannungsleitungen könnten eine Bebauung erschweren | 3 |

| 4. Besonders einschränkende Restriktionen | | | | |
|---|-------------------------|----------------------------------|---|---|
| 4.1 | Lage | Nähe Gewerbe/Wohnbebauung/etc. | Westlicher Ortsrand von Püttlingen | 2 |
| 4.2 | Altlasten | Altlastendaten RVS | Keine Lasten bekannt | 1 |
| 4.3 | Akzeptanz Nachbarschaft | Nähe Wohnbebauung | Ausreichend Abstand zur nächsten Wohnbebauung | 1 |
| 4.4 | Natur- und Umweltschutz | | Bäume an N-Grenze in Geschützt. Landschaftsbestandt. | 1 |
| 4.5 | Denkmalschutz | | Nicht relevant | 1 |
| 4.6 | Topografie | DGM | Günstig bis mittelwertig, zw. ca. 3 u. 14 % Neigung, überwiegend zw. 6 u. 8 % Neigung | 1 |
| 4.7 | Baugrund | Geologie (GK100, GK25), Luftbild | Nordwestecke im Bereich tagenahen Bergbaus, sonst keine kritischen Baugrundverhältnisse bekannt | 2 |
| 4.8 | Erschließung | Notwendig? | Innere Erschließung notwendig | 2 |
| 4.9 | Aktuelle Nutzung | Luftbild | Fläche für die Landwirtschaft, Hochspannungsleitungen | 3 |

- **Fazit:** günstige Topographie, eher schwierige Umsetzung da tagenaher Bergbau und Leitungen, nur geringer Anteil der Flächen sind städtisch
- **Flächenbewertung:** mit erhöhtem Aufwand mobilisierbare Fläche

Fläche 161 (nordwestlich von Püttlingen, am Ortsrand gelegen)

| | | |
|--|---|--|
| 161 (Meldefläche) | Püttlingen |  |
| FNP: Grünfläche | Realnutzung: Wald | |
| Größe: ca. 1,3 ha | Hemmnis: LSG, Wald (Mittleres Baumholz) | |
| Ergebnis Kommunalgespräch: - Ggfs Erweiterung Stellplätze Firma Dürr - Wegen Altlasten nur eine eingeschränkte Nutzung möglich - Es sind zwar Altlasten vorhanden, eine eingeschränkte Nutzung (z.B. Stellplätze) wäre auf dieser Fläche dennoch möglich | | |

| 1. Einschätzung Verkaufsbereitschaft Eigentümer | | | |
|---|---|---|---|
| 1.1 | Anzahl der Eigentümer | Unbekannt | |
| 1.2 | Wer ist Eigentümer | | |
| 1.3 | Einschätzung Verkaufsbereitschaft / In GEWISS als verfügbare Gewerbefläche enthalten? | Gem. Kommunalgespräch hat die Kommune die Möglichkeit, die Fläche zu erwerben | 1 |


| 2. Wirtschaftlichkeitsaspekte | | | |
|-------------------------------|--------------------------------------|----------------------------------|--|
| 2.1 | Erlöse | Kaufpreissammlung/36€ | 2 |
| 2.2 | Grundstückskosten | Bodenrichtwert | 1,40€/m² |
| 2.3 | Altlastenbeseitigung | Altlastendaten RVS | Fast vollständig von 2 Altstandorten mit Status Altlastverdachtsfläche erfasst, überwiegend alter Steinbruch Breitfeld, im NO Deponie Hommes |
| 2.4 | Geländemodellierung | Topografie DGM | Mittel bis günstig, überwiegend zwischen ca. 5 % u. 10 % Neigung, im Südosten und Osten jedoch auch bis ca. 16 % Neigung |
| 2.5 | Baugrundverbesserungen | Geologie (GK100, GK25), Luftbild | Problematische Baugrundverhältnisse nicht auszuschließen aufgrund Lage im Bereich eines ehemaligen Steinbruchs u. einer ehemaligen Deponie |
| 2.6 | Gebäuderückbau | Bebauter Flächenanteil | Unbebaut |
| 2.7 | Herstellung der inneren Erschließung | Notwendig? | Durchschnittlicher Aufwand |
| 2.8 | Herstellung der äußeren Erschließung | Notwendig? | Durchschnittlicher Aufwand |
| 2.9 | Ökologischer Ausgleich | Luftbild | Sehr hoch, großes, naturnahes Feldgehölz im Umfeld eines Quellgebietes |

| 3. Planungsrecht | | | |
|------------------|---------------------------|----------------------|------------|
| 3.1 | FNP | Darstellung des FNPs | Grünfläche |
| 3.2 | § 30 / § 34 / §35 BauGB? | Bplan vorhanden? | § 35 BauGB |
| 3.3 | Zu erwartender Widerstand | Restriktionen? | Wald? |

| 4. Besonders einschränkende Restriktionen | | | |
|---|-------------------------|----------------------------------|--|
| 4.1 | Lage | Nähe Gewerbe/ Wohnbebauung/etc. | Nördlicher Stadtrand von Püttlingen, angrenzend an bestehendem Gewerbe |
| 4.2 | Altlasten | Altlastendaten RVS | Fast vollständig von 2 Altstandorten mit Status Altlastverdachtsfläche erfasst, überwiegend alter Steinbruch Breitfeld, im NO Deponie Hommes |
| 4.3 | Akzeptanz Nachbarschaft | Nähe Wohnbebauung | Ausreichend Abstand zur Wohnbebauung |
| 4.4 | Natur- und Umweltschutz | | Fast vollständig im Landschaftsschutzgebiet L5.02.8 „Kehlbach Hommes“, Kern- u. Zielfläche des Arten- u. Biotopschutzprogramms Saarland |
| 4.5 | Denkmalschutz | | Nicht relevant |
| 4.6 | Topografie | DGM | Mittel bis günstig, überwiegend zwischen ca. 5 % u. 10 % Neigung, im Südosten und Osten jedoch auch bis ca. 16 % Neigung |
| 4.7 | Baugrund | Geologie (GK100, GK25), Luftbild | Problematische Baugrundverhältnisse nicht auszuschließen aufgrund Lage im Bereich eines ehemaligen Steinbruchs u. einer ehemaligen Deponie |
| 4.8 | Erschließung | Notwendig? | Durchschnittlicher Aufwand |
| 4.9 | Aktuelle Nutzung | Luftbild | Wald |

- ➔ **Fazit:** nur als Erweiterungsfläche für vorhandenen Betrieb sehr interessant wegen fehlender Alternativen. Aufgrund von Altlasten nur eingeschränkt als Gewerbefläche nutzbar, aus ökologischer bzw. naturschutzfachlicher Sicht problematisch. Eine planerische Inanspruchnahme würde voraussichtlich eine genaue ökologische Betrachtung und höhere Ausgleichsmaßnahmen bedingen.
- ➔ **Flächenbewertung:** schwer mobilisierbare Fläche

Fläche 157 (westlich der Ortslage von Püttlingen, Ende Derler Straße)

| | | |
|---|--|--|
| 157 (Meldefläche) | Püttlingen |  |
| FNP: Fläche für die Landwirtschaft | Realnutzung: Landwirtschaftlich genutzte Fläche, Bäume | |
| Größe: ca. 12,1 ha | Hemmnis: VG für Landwirtschaft, VG Grundwasser*, FFH-Lebensräume, Bürger | |
| Ergebnis Kommunalgespräch: <ul style="list-style-type: none"> - Hier haben noch keine weitreichenden Untersuchungen oder Diskussionen stattgefunden - * Der Vorentwurf zum LEP weist an dieser Stelle kein VG für Landwirtschaft mehr aus, VG Grundwasser bleibt bestehen | | |

| 1. Einschätzung Verkaufsbereitschaft Eigentümer | | | |
|---|---|---|---|
| 1.1 | Anzahl der Eigentümer | 20-30 | |
| 1.2 | Wer ist Eigentümer | 60 % der Fläche gehört bereits der Stadt, Rest privat, sehr geringer Teil gehört dem Wander- und Unterhaltungsverein Edelweiß | |
| 1.3 | Einschätzung Verkaufsbereitschaft / In GEWISS als verfügbare Gewerbefläche enthalten? | Da große Teile der Fläche bereits der Stadt gehören eher positiv, keine aktive Vermarktung | 2 |

| 2. Wirtschaftlichkeitsaspekte | | | |
|-------------------------------|--------------------------------------|----------------------------------|--|
| 2.1 | Erlöse | Kaufpreissammlung/36€ | 2 |
| 2.2 | Grundstückskosten | Bodenrichtwert | 1,40 €/m ² |
| 2.3 | Altlastenbeseitigung | Altlastendaten RV5 | Ca. 10 a große Altablagerung mit Status Altlastverdachtsfläche (noch nicht bearbeitet) im Südosten, günstigste Flächen ohne Last |
| 2.4 | Geländemodellierung | Topografie DGM | Günstig, zw. ca. 1 u. 8 Neigung, überwiegend zw. ca. 4 u. 6 % Neigung |
| 2.5 | Baugrundverbesserungen | Geologie (GK100, GK25), Luftbild | Keine kritischen Baugrundverhältnisse bekannt |
| 2.6 | Gebäuderückbau | Bebauter Flächenanteil | Unbebaut |
| 2.7 | Herstellung der inneren Erschließung | Notwendig? | Notwendig, durchschnittlicher Aufwand |
| 2.8 | Herstellung der äußeren Erschließung | Notwendig? | Notwendig, durchschnittlicher Aufwand, nur durch Wohngebiet zu erschließen |
| 2.9 | Ökologischer Ausgleich | Luftbild | Mittel bis hoch, N-Hälfte mit Acker, kl. Feldgehölz an N-Spitze, Wiese (FFH-Lebensr.), S-Hälfte mit strukturreichem Grünland (FFH-Leb.), div. Gehölzen |

| 3. Planungsrecht | | | |
|------------------|---------------------------|----------------------|--|
| 3.1 | FNP | Darstellung des FNPs | Fläche für die Landwirtschaft |
| 3.2 | § 30 / § 34 / § 35 BauGB? | Bplan vorhanden? | § 35 BauGB |
| 3.3 | Zu erwartender Widerstand | Restriktionen? | Vorranggebiet für Landwirtschaft*, FFH-Lebensräume |

| 4. Besonders einschränkende Restriktionen | | | |
|---|-------------------------|----------------------------------|---|
| 4.1 | Lage | Nähe Gewerbe/ Wohnbebauung/etc. | Westlicher Ortsrand von Püttlingen |
| 4.2 | Altlasten | Altlastendaten RV5 | Ca. 10 a große Altablagerung mit Status Altlastverdachtsfläche (noch nicht bearbeitet) im Südosten, günstigste Flächen ohne Last |
| 4.3 | Akzeptanz Nachbarschaft | Nähe Wohnbebauung | Östlich grenzt Wohnbebauung an, gem. KG eher kritisch zu sehen |
| 4.4 | Natur- und Umweltschutz | | Fast Gesamtfläche Vorranggebiet (VG) Landwirtschaft, S-Grenze VG Grundwasserschutz (LEP Umwelt 2014), S-Hälfte Wasserschutzgeb., FFH-Lebensr. |
| 4.5 | Denkmalschutz | | Nicht relevant |
| 4.6 | Topografie | DGM | Günstig, zw. ca. 1 u. 8 Neigung, überwiegend zw. ca. 4 u. 6 % Neigung |
| 4.7 | Baugrund | Geologie (GK100, GK25), Luftbild | Keine kritischen Baugrundverhältnisse bekannt |
| 4.8 | Erschließung | Notwendig? | Erschließung notwendig, nur durch Wohngebiet zu erschließen |
| 4.9 | Aktuelle Nutzung | Luftbild | Landwirtschaftlich genutzte Fläche, Bäume |

- ➔ **Fazit:** günstige Topographie, derzeit Vorranggebiet Landwirtschaft und Grundwasser, d.h. eine Überplanung macht voraussichtlich ein Zielabweichungsverfahren erforderlich. Da die Erschließung nur durch ein Wohngebiet möglich ist, schränkt dies die Eignung des Gebietes erheblich ein.
- ➔ **Flächenbewertung:** schwer mobilisierbare Fläche

Fläche 164 (westlich Köllerbach)

| | | |
|---|--|--|
| 164 | Püttlingen |  |
| FNP: Fläche für die Landwirtschaft | Realnutzung: Landwirtschaftlich genutzte Fläche, vereinzelt Bäume | |
| Größe: ca. 2,2 ha | Hemmnis: FFH-Lebensräume; nördlich und westlich angrenzend: Tagenahe Bergbau, LEP | |
| Ergebnis Kommunalgespräch: | Prio.: 2/2 | |

- Erweiterung der Meldefläche
- Grundsätzlich denkbar aber topografisch äußerst schwierig umzusetzen
- Unterschiedliche Entwicklungsabschnitte der Meldefläche denkbar

| 1. Einschätzung Verkaufsbereitschaft Eigentümer | | | |
|---|---|--|---|
| 1.1 | Anzahl der Eigentümer | Ca. 15 | |
| 1.2 | Wer ist Eigentümer | Privat, sehr geringer Teil Stadt Püttlingen | |
| 1.3 | Einschätzung Verkaufsbereitschaft / In GEWISS als verfügbare Gewerbefläche enthalten? | Aufgrund der Vielzahl an Eigentümern im Verhältnis zur Gesamtfläche eher schwierig | 3 |


| 2. Wirtschaftlichkeitsaspekte 2 | | | |
|---------------------------------|--------------------------------------|----------------------------------|--|
| 2.1 | Erlöse | Kaufpreissammlung/36€ | 2 |
| 2.2 | Grundstückskosten | Bodenrichtwert | 1,40 €/m ² , Vielzahl an Eigentümern |
| 2.3 | Altlastenbeseitigung | Altlastendaten RVS | Keine Lasten bekannt |
| 2.4 | Geländemodellierung | Topografie DGM | Mittelmäßig bis günstig, zw. ca. 8 u. 10 % Neigung, entlang L139 eben, „grundsätzl. denkbar aber topogr. äußerst schwierig umzusetzen“ (Kg.) |
| 2.5 | Baugrundverbesserungen | Geologie (GK100, GK25), Luftbild | Keine kritischen Baugrundverhältnisse bekannt, tagenahe Bergbau im Norden und Westen unmittelbar angrenzend |
| 2.6 | Gebäuderückbau | Bebauter Flächenanteil | Unbebaut |
| 2.7 | Herstellung der inneren Erschließung | Notwendig? | Notwendig, durchschnittlicher Aufwand |
| 2.8 | Herstellung der äußeren Erschließung | Notwendig? | Nicht notwendig |
| 2.9 | Ökologischer Ausgleich | Luftbild | Mittel bis hoch, Ackerfläche in NO-Hälfte, Wiese in SO-Hälfte, Feldgehölz im SW, Straßenbäume an S-Grenze, FFH-Lebensraum Glatthaferwie. im SO |

| 3. Planungsrecht | | | |
|------------------|---------------------------|----------------------|---|
| 3.1 | FNP | Darstellung des FNPs | Fläche für die Landwirtschaft |
| 3.2 | § 30 / § 34 / §35 BauGB? | Bplan vorhanden? | § 35 BauGB |
| 3.3 | Zu erwartender Widerstand | Restriktionen? | FFH-Lebensräume; nördlich und westlich angrenzend: Tagenahe Bergbau |

| 4. Besonders einschränkende Restriktionen | | | |
|---|-------------------------|----------------------------------|--|
| 4.1 | Lage | Nähe Gewerbe/ Wohnbebauung/etc. | Westlicher Ortsrand von Püttlingen |
| 4.2 | Altlasten | Altlastendaten RVS | Keine Lasten bekannt |
| 4.3 | Akzeptanz Nachbarschaft | Nähe Wohnbebauung | Östlich grenzt Wohnbebauung an |
| 4.4 | Natur- und Umweltschutz | | FFH-Lebensraum Glatthaferwiese (Fettwiese, Erhaltungszustand gut) im SO, ansonsten keine Restriktionen bekannt |
| 4.5 | Denkmalschutz | | Nicht relevant |
| 4.6 | Topografie | DGM | Mittelmäßig bis günstig, zw. ca. 8 u. 10 % Neigung, entlang L139 eben, „grundsätzl. denkbar aber topogr. äußerst schwierig umzusetzen“ (Kg.) |
| 4.7 | Baugrund | Geologie (GK100, GK25), Luftbild | Keine kritischen Baugrundverhältnisse bekannt, tagenahe Bergbau im Norden und Westen unmittelbar angrenzend |
| 4.8 | Erschließung | Notwendig? | Ggfs. innere Erschließung notwendig |
| 4.9 | Aktuelle Nutzung | Luftbild | Fläche für die Landwirtschaft |

- ➔ **Fazit:** topographisch bedingt geeignet, die Gehölzstruktur ist näher zu betrachten und ggf. auszugleichen, große Eigentümerzahl.
- ➔ **Flächenbewertung:** schwer mobilisierbare Fläche

Fläche 165 (westlich Köllerbach)

| | | |
|--|--|--|
| 165 | Püttlingen |  |
| FNP: Fläche für die Landwirtschaft | Realnutzung: Landwirtschaftlich genutzte Fläche / Grünfläche | |
| Größe: ca. 4,2 ha | Hemmnis: LEP, Topografie, Bürger | |
| Ergebnis Kommunalgespräch: Prio.: 2/2 | | |
| <ul style="list-style-type: none"> - Erweiterung der Meldefläche - Grundsätzlich denkbar aber topografisch äußerst schwierig umzusetzen - Unterschiedliche Entwicklungsabschnitte der Meldefläche denkbar | | |

| 1. Einschätzung Verkaufsbereitschaft Eigentümer | | | |
|---|---|--|---|
| 1.1 | Anzahl der Eigentümer | Ca. 20 | |
| 1.2 | Wer ist Eigentümer | Privat | |
| 1.3 | Einschätzung Verkaufsbereitschaft / In GEWISS als verfügbare Gewerbefläche enthalten? | Aufgrund der Vielzahl an Eigentümern im Verhältnis zur Gesamtfläche eher schwierig | 3 |


| 2. Wirtschaftlichkeitsaspekte | | | |
|-------------------------------|--------------------------------------|----------------------------------|--|
| 2.1 | Erlöse | Kaufpreissammlung/36€ | 2 |
| 2.2 | Grundstückskosten | Bodenrichtwert | 1,40 €/m ² , Vielzahl an Eigentümern |
| 2.3 | Altlastenbeseitigung | Altlastendaten RVS | Keine Lasten bekannt |
| 2.4 | Geländemodellierung | Topografie DGM | Günstig, zw. ca. 3 u. 8 % Neigung, überwiegend unter 7 % Neigung, „grundsätzlich denkbar aber topografisch äußerst schwierig umzusetzen“ (Kg.) |
| 2.5 | Baugrundverbesserungen | Geologie (GK100, GK25), Luftbild | Keine kritischen Baugrundverhältnisse bekannt |
| 2.6 | Gebäuderückbau | Bebauter Flächenanteil | Unbebaut |
| 2.7 | Herstellung der inneren Erschließung | Notwendig? | Notwendig, durchschnittlicher Aufwand |
| 2.8 | Herstellung der äußeren Erschließung | Notwendig? | Nicht notwendig, aber ggfs. auszubauen |
| 2.9 | Ökologischer Ausgleich | Luftbild | Mittel, Wiesengebiet (intensive Nutzung anzunehmen) im NO teilweise auch Mähweidennutzung, Gehölze nur am Nordrand als Straßenbaum |

| 3. Planungsrecht | | | |
|------------------|---------------------------|----------------------|-------------------------------|
| 3.1 | FNP | Darstellung des FNPs | Fläche für die Landwirtschaft |
| 3.2 | § 30 / § 34 / §35 BauGB? | Bplan vorhanden? | § 35 BauGB |
| 3.3 | Zu erwartender Widerstand | Restriktionen? | 2 |

| 4. Besonders einschränkende Restriktionen | | | |
|---|-------------------------|----------------------------------|--|
| 4.1 | Lage | Nähe Gewerbe/ Wohnbebauung/etc. | Westlicher Ortsrand von Püttlingen |
| 4.2 | Altlasten | Altlastendaten RVS | Keine Lasten bekannt |
| 4.3 | Akzeptanz Nachbarschaft | Nähe Wohnbebauung | Östlich grenzt Wohnbebauung an |
| 4.4 | Natur- und Umweltschutz | | Keine Restriktionen bekannt, jedoch unmittelbar südwestlich, südlich u. südöstlich FFH Lebensräume (Magere Flachland-Mähwiesen) angrenzend |
| 4.5 | Denkmalschutz | | Nicht relevant |
| 4.6 | Topografie | DGM | Günstig, zw. ca. 3 u. 8 % Neigung, überwiegend unter 7 % Neigung, „grundsätzlich denkbar aber topografisch äußerst schwierig umzusetzen“ (Kg.) |
| 4.7 | Baugrund | Geologie (GK100, GK25), Luftbild | Keine kritischen Baugrundverhältnisse bekannt |
| 4.8 | Erschließung | Notwendig? | Innere Erschließung notwendig, äußere Erschließung ggfs. auszubauen |
| 4.9 | Aktuelle Nutzung | Luftbild | Fläche für die Landwirtschaft |

- ➔ **Fazit:** geeignet wegen Topographie und Flächengröße, schwierig in der Umsetzung da angrenzend an Wohnbebauung und Vielzahl an Eigentümern
- ➔ **Flächenbewertung:** schwer mobilisierbare Fläche

Fläche 166 (nordwestlich Püttlingen, Ortsrand)

| | | |
|--|--|--|
| 166 | Püttlingen |  |
| FNP: Grünfläche; südl. und westl. Bereich: Fläche f. d. LW | Realnutzung: Grünfläche mit Bäumen | |
| Größe: ca. 3,3 ha | Hemmnis: Geschützte Biotope, VG Biotopverbund* | |
| Ergebnis Kommunalgespräch: | Prio.: 2/2 | |

- Eine gewerbliche Entwicklung dieser Fläche wurde gemeindeintern bereits diskutiert, Umsetzung scheiterte jedoch an Verkaufsbereitschaft der Eigentümer

- Fläche ist insbes. für Fa. Dürr sehr interessant

- Topografisch schwierig umzusetzen

- * LEP Vorentwurf 2018 stellt östlich angrenzend VG Biotopverbund dar (im Ggs. zum LEP 2004)

| 1. Einschätzung Verkaufsbereitschaft Eigentümer | | |
|---|---|---|
| 1.1 | Anzahl der Eigentümer | Ca. 15 |
| 1.2 | Wer ist Eigentümer | Hauptsächlich privat, geringer Teil gehört der Stadt Püttlingen |
| 1.3 | Einschätzung Verkaufsbereitschaft / In GEWISS als verfügbare Gewerbefläche enthalten? | Umsetzung scheiterte schon einmal an Verkaufsbereitschaft der Eigentümer (Kommunalgespr.) |

| 2. Wirtschaftlichkeitsaspekte | | | |
|-------------------------------|--------------------------------------|----------------------------------|--|
| 2.1 | Erlöse | Kaufpreissammlung/36€ | 2 |
| 2.2 | Grundstückskosten | Bodenrichtwert | 1,40 €/m ² , Vielzahl an Eigentümer |
| 2.3 | Altlastenbeseitigung | Altlastendaten RV5 | Keine Lasten bekannt, im Osten Altablagerung mit Status Altlastverdachtsfläche u. im Süden Verdachtsfläche (in Betrieb) unmittelbar angrenzend |
| 2.4 | Geländemodellierung | Topografie DGM | Mittelmäßig bis günstig, zw. ca. 6 u. 8 % Neigung, überwiegend um 8 % Neigung, „topografisch schwierig umzusetzen“ (Kommunalgespr.) |
| 2.5 | Baugrundverbesserungen | Geologie (GK100, GK25), Luftbild | Keine kritischen Baugrundverhältnisse bekannt, in S-Hälfte zeigen feuchtnasse Bodenverhältnisse hohen Grund- oder Schichtwasserstand an |
| 2.6 | Gebäuderückbau | Bebauter Flächenanteil | Unbebaut |
| 2.7 | Herstellung der inneren Erschließung | Notwendig? | Notwendig, durchschnittlicher Aufwand |
| 2.8 | Herstellung der äußeren Erschließung | Notwendig? | Notwendig, durchschnittlicher Aufwand |
| 2.9 | Ökologischer Ausgleich | Luftbild | Hoch, strukturreiches Grünland (Wiesen) mit vielen Feldgehölzen u. Hecken, innerhalb Südhälfte geschütztes Biotop (Nass- und Feuchtwiese) |

| 3. Planungsrecht | | | |
|------------------|---------------------------|----------------------|---|
| 3.1 | FNP | Darstellung des FNPs | Grünfläche; südlicher und westlicher Bereich: Fläche für die Landwirtschaft |
| 3.2 | § 30 / § 34 / § 35 BauGB? | Bplan vorhanden? | Bplan „Sportanlage Breitwies“ (Bplan stellt an der Stelle jedoch keine Gewerbefläche dar) |
| 3.3 | Zu erwartender Widerstand | Restriktionen? | VG Biotopverbund? |

| 4. Besonders einschränkende Restriktionen | | | |
|---|-------------------------|----------------------------------|--|
| 4.1 | Lage | Nähe Gewerbe/ Wohnbebauung/etc. | Westlicher Ortsrand von Püttlingen, angrenzend an bereits bestehendes Gewerbe |
| 4.2 | Altlasten | Altlastendaten RV5 | Keine Lasten bekannt, im Osten Altablagerung mit Status Altlastverdachtsfläche u. im Süden Verdachtsfläche (in Betrieb) unmittelbar angrenzend |
| 4.3 | Akzeptanz Nachbarschaft | Nähe Wohnbebauung | Ausreichend Abstand zur nächsten Wohnbebauung, südlich grenzt bereits bestehendes Gewerbe an |
| 4.4 | Natur- und Umweltschutz | | innerhalb S-Hälfte geschütztes Biotop (Nass- und Feuchtwiese), wegen der guten Strukturausstattung auch Vorkommen geschützter Arten möglich |
| 4.5 | Denkmalschutz | | Nicht relevant |
| 4.6 | Topografie | DGM | Mittelmäßig bis günstig, zw. ca. 6 u. 8 % Neigung, überwiegend um 8 % Neigung, „topografisch schwierig umzusetzen“ (Kommunalgespr.) |
| 4.7 | Baugrund | Geologie (GK100, GK25), Luftbild | Keine kritischen Baugrundverhältnisse bekannt, in S-Hälfte zeigen feuchtnasse Bodenverhältnisse hohen Grund- oder Schichtwasserstand an |
| 4.8 | Erschließung | Notwendig? | Notwendig, durchschnittlicher Aufwand |
| 4.9 | Aktuelle Nutzung | Luftbild | Grünfläche; nördlich befindet sich das Stadion, südlich das Maschinenbauunternehmen Dürr Assembly Products |

- ➔ **Fazit:** aus naturschutzfachlicher Sicht schwierig, da Biotop betroffen, Vielzahl privater Eigentümer
- ➔ **Flächenbewertung:** schwer mobilisierbare Fläche

Fläche 167 (östlich Püttlingen)

| | | |
|---------------------------------------|-------------------------|--|
| 167 | Püttlingen |  |
| FNP: Grünfläche | Realnutzung: Grünfläche | |
| Größe: ca. 0,7 ha | Hemmnis: Keine | |
| Ergebnis Kommunalgespräch: Prio.: 2/2 | | |

- Westlicher Bereich dieser Fläche wird bereits gewerblich genutzt (UZP Unternehmertzentrum Püttlingen) daher wurde Flächenzuschnitt auf den östlichen Bereich angepasst
- Die östliche Grünfläche ist denkbar
- Verkehrlich gut erreichbar, strategisch gut gelegen
- Topografie könnte problematisch sein

| 1. Einschätzung Verkaufsbereitschaft Eigentümer | | | |
|---|---|--|---|
| 1.1 | Anzahl der Eigentümer | 3 | |
| 1.2 | Wer ist Eigentümer | Privat | |
| 1.3 | Einschätzung Verkaufsbereitschaft / In GEWISS als verfügbare Gewerbefläche enthalten? | Aufgrund der geringen Anzahl der Eigentümer eher positiv, keine aktive Vermarktung | 1 |

| 2. Wirtschaftlichkeitsaspekte | | | |
|-------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|---|
| 2.1 | Erlöse | Kaufpreissammlung/36€ | 2 |
| 2.2 | Grundstückskosten | Bodenrichtwert | 1,40 €/m ² |
| 2.3 | Altlastenbeseitigung | Altlastendaten RVS | ehemalige Grube Viktoria als Altstandort mit Status Altlast unmittelbar südlich angrenzend, im SW gering bis ca.10 Tiefe in Fläche hineinragend |
| 2.4 | Geländemodellierung | Topografie DGM | Mittelmäßig bis ungünstig, zw. ca. 14 u. 20 % Neigung überwiegend um 18 % Neigung, terrassierbar, „Topografie könnte problematisch sein“ (Kg.) |
| 2.5 | Baugrundverbesserungen | Bodenschätzung + Geologie (Luftbild) | Problematische Baugrundverhältnisse im Bereich steiler Hangabschnitte möglich |
| 2.6 | Gebäuderückbau | Bebauter Flächenanteil | Unbebaut |
| 2.7 | Herstellung der inneren Erschließung | Notwendig? | Notwendig, durchschnittlicher Aufwand |
| 2.8 | Herstellung der äußeren Erschließung | Notwendig? | Nicht notwendig |
| 2.9 | Ökologischer Ausgleich | Luftbild | Mittel, überwiegend Mähwiese, am N- u. SW-Rand Obstbäume, am W- u. NW Rand Feldgehölz und Laubbäume |

| 3. Planungsrecht | | | |
|------------------|---------------------------|----------------------|---|
| 3.1 | FNP | Darstellung des FNPs | Grünfläche |
| 3.2 | § 30 / § 34 / § 35 BauGB? | Bplan vorhanden? | Bplan „Am Viktoriaschacht“ (Bplan stellt an der Stelle keine Gewerbefläche dar) |
| 3.3 | Zu erwartender Widerstand | Restriktionen? | 2 |

| 4. Besonders einschränkende Restriktionen | | | |
|---|-------------------------|----------------------------------|---|
| 4.1 | Lage | Nähe Gewerbe/ Wohnbebauung/etc. | Verkehrlich gut erreichbar, strategisch gut gelegen (Kommunalgespr.), östlicher Ortsrand von Püttlingen |
| 4.2 | Altlasten | Altlastendaten RVS | ehemalige Grube Viktoria als Altstandort mit Status Altlast unmittelbar südlich angrenzend, im SW gering bis ca.10 Tiefe in Fläche hineinragend |
| 4.3 | Akzeptanz Nachbarschaft | Nähe Wohnbebauung | Nord-westlich grenzt Wohnbebauung direkt an die Fläche, im Süden grenzt bereits bestehendes Gewerbegebiet an |
| 4.4 | Natur- und Umweltschutz | | Keine Schutzgebiete, umweltschutzbezogenen Vorranggebiete, geschützte Biotope / Arten, Lebensräume gemäß Anhang I der FFH-Richtlinie bekannt |
| 4.5 | Denkmalschutz | | Nicht relevant |
| 4.6 | Topografie | DGM | Mittelmäßig bis ungünstig, zw. ca. 14 u. 20 % Neigung überwiegend um 18 % Neigung, terrassierbar, „Topografie könnte problematisch sein“ (Kg.) |
| 4.7 | Baugrund | Geologie (GK100, GK25), Luftbild | Problematische Baugrundverhältnisse im Bereich steiler Hangabschnitte möglich |
| 4.8 | Erschließung | Notwendig? | Innere Erschließung notwendig |
| 4.9 | Aktuelle Nutzung | Luftbild | Grünfläche |

- ➔ **Fazit:** relativ geringe Flächengröße, ggf. problematische Baugrundverhältnisse, benachbarte Wohnbebauung. Ggf. kann die Fläche zur Ansiedlung eines einzelnen Betriebes herangezogen werden, wenn dieser mit den topographischen Bedingungen zurechtkommt.
- ➔ **Flächenbewertung:** schwer mobilisierbare Fläche

Fläche 156 (südlich der Ortslage von Püttlingen)

| | | |
|----------------------------|---|--|
| 156 (Meldefläche) | Püttlingen |  |
| FNP: Fläche für Wald | Realnutzung: Wald, Sand- und Kiesgrube | |
| Größe: ca. 31,6 ha | Hemmnis: Vorranggebiet für Freiraumschutz*, LSG, Wald, Erschließung | |
| Ergebnis Kommunalgespräch: | Prio.: 2/2 | |

- Derzeit untersucht eine Energiegenossenschaft, ob sich die Fläche für PV-Freiflächenanlagen eignen würde
- Auf Sand- und Kiesgrube wird noch immer abgebaut
- Erschließung der restlichen Fläche ist äußerst kritisch
- * VG Biotopverbund bleibt auch im LEP Vorentwurf 2018 bestehen
- Widerstand Anwohner (Wald, Naherholung)

| 1. Einschätzung Verkaufsbereitschaft Eigentümer | | | |
|---|---|--------------------------|---|
| 1.1 | Anzahl der Eigentümer | 1 | |
| 1.2 | Wer ist Eigentümer | Stadt Püttlingen | |
| 1.3 | Einschätzung Verkaufsbereitschaft / In GEWISS als verfügbare Gewerbefläche enthalten? | Gehört bereits der Stadt | 1 |

| 2. Wirtschaftlichkeitsaspekte | | | |
|-------------------------------|--------------------------------------|----------------------------------|--|
| 2.1 | Erlöse | Kaufpreissammlung/36€ | 1 |
| 2.2 | Grundstückskosten | Bodenrichtwert | 1,40 € / m ² |
| 2.3 | Altlastenbeseitigung | Altlastendaten RVS | Zentral im S Altstandort (ca. 4 ha) mit Status Altlastverdachtsfläche, im S Altablagerung (Status Altlast im Monitoring) bis ca. 70 m hineinragend |
| 2.4 | Geländemodellierung | Topografie DGM | Topografie ist gem. KG nicht kritisch zu sehen, da die Fläche vom Eigentümer geebnet wird |
| 2.5 | Baugrundverbesserungen | Geologie (GK100, GK25), Luftbild | Keine kritischen Baugrundverhältnisse im Bereich des Höhengsporns zu erwarten, jedoch diese an den steiler Hängen (vgl. KG) |
| 2.6 | Gebäuderückbau | Bebauter Flächenanteil | Unbebaut |
| 2.7 | Herstellung der inneren Erschließung | Notwendig? | Notwendig, aufgrund Kiesgrube überdurchschnittlicher Aufwand |
| 2.8 | Herstellung der äußeren Erschließung | Notwendig? | Notwendig, Erschließung der Fläche ist äußerst kritisch zu sehen (Kommunalgespr.) |
| 2.9 | Ökologischer Ausgleich | Luftbild | Hoch, ca. 70 % bewaldet, fast nur Laubwald, ca. 30 % Sandgrube mit trocken-warmen Lebensräumen u. Potenzial für geschützte Arten |

| 3. Planungsrecht | | | |
|------------------|---------------------------|----------------------|---|
| 3.1 | FNP | Darstellung des FNPs | Fläche für Wald |
| 3.2 | § 30 / § 34 / §35 BauGB? | Bplan vorhanden? | § 35 BauGB |
| 3.3 | Zu erwartender Widerstand | Restriktionen? | Vorranggebiet für Freiraumschutz, Landschaftsschutzgebiet, Wald (öffentlicher Wald ohne Altholz), Widerstand Anwohner |

| 4. Besonders einschränkende Restriktionen | | | |
|---|-------------------------|----------------------------------|--|
| 4.1 | Lage | Nähe Gewerbe/ Wohnbebauung/etc. | Südlich von Püttlingen zwischen Püttlingen und Völklingen gelegen, abseits jeglicher Siedlungsstrukturen |
| 4.2 | Altlasten | Altlastendaten RVS | Zentral im S Altstandort (ca. 4 ha) mit Status Altlastverdachtsfläche, im S Altablagerung (Status Altlast im Monitoring) bis ca. 70 m hineinragend |
| 4.3 | Akzeptanz Nachbarschaft | Nähe Wohnbebauung | Ausreichend Abstand zur nächsten Wohnbebauung |
| 4.4 | Natur- und Umweltschutz | | Außer S-Rand innerhalb Landschaftsschutzgebiet „Püttlinger Wald“, ca. zu 80 % innerhalb Vorranggebiet Freiraumschutz (LEP Umwelt 2004) |
| 4.5 | Denkmalschutz | | Nicht relevant |
| 4.6 | Topografie | DGM | Topografie ist gem. KG nicht kritisch zu sehen, da die Fläche vom Eigentümer geebnet wird |
| 4.7 | Baugrund | Geologie (GK100, GK25), Luftbild | Keine kritischen Baugrundverhältnisse im Bereich des Höhengsporns zu erwarten, jedoch diese an den steiler Hängen (vgl. KG) |
| 4.8 | Erschließung | Notwendig? | Notwendig, Erschließung der Fläche ist äußerst kritisch zu sehen (Kommunalgespr.) |
| 4.9 | Aktuelle Nutzung | Luftbild | Wald, Sand- und Kiesgrube |

- ➔ **Fazit:** aufgrund der schwierigen Erschließungssituation sowie der Tatsache, dass größere Waldflächen betroffen werden und ein Vorranggebiet Freiraumschutz vorliegt, wird die Fläche nicht weiter favorisiert.
- ➔ **Flächenbewertung:** nicht mobilisierbare Fläche

Ergebnis der Alternativenprüfung

Von den 15 untersuchten Flächen, haben sich 5 Flächen insbesondere auch unter topographischen Gesichtspunkten als geeignet herauskristallisiert.

Die beiden Flächen 158 (westlich Köllerbach, Rittenhofen), 159 und 160 (nördlich Köllerbach, Herchenbach) sind aufgrund ihrer Flächengröße und fehlenden Verfügbarkeit nicht geeignet den derzeitigen Bedarf an Gewerbeflächen zu decken, können aber als mittel- bis langfristige Reserveflächen betrachtet werden.

Die unbebauten, landwirtschaftlichen Flächen 154 (Fläche Bereich Breitwies), 163 (nördlich Etzenhofen) und 165 (westlich Köllerbach) sind mit ca. 4 ha gleich groß und geeignet, den mittelfristigen kommunalen Flächenbedarf zu decken. Die Fläche 154 grenzt nicht unmittelbar an eine Wohnbebauung, wie die Außenbereichsflächen 163 und 165. Sie ergänzt dagegen die Siedlungsstruktur des bestehenden Gewerbegebietes und der Sportanlage Breitwies. Durch den Abstand zur Wohnbebauung in der Sprenger Straße können Konflikte vermieden werden. Für die am Ortsrand von Püttlingen gelegene Fläche 154 besteht bereits Baurecht für eine Reitsportanlage. Im Bereich des Natur- und Umweltschutzes sind keine Restriktionen bekannt, bzw. geschützte Bereiche werden nur marginal gestreift.

Ziel der Stadt Püttlingen ist es, insbesondere den gesamten aktuellen Gewerbeflächenbedarf zeitnah decken zu können. Die Fläche 154 ist vollständig in städtischem Besitz, während die Veräußerungsbereitschaft bei den Flächen 163 und 165 mit 10 bzw. 20 Eigentümern verhandelt werden müsste, was zu erheblichen Verzögerungen führen kann.

Insgesamt betrachtet ist Fläche 154 am geeignetsten, um den mittelfristigen kommunalen Gewerbeflächenbedarf konfliktarm und zeitnah decken zu können. Die Fläche weist die besten Möglichkeiten für eine planerische Umsetzung und schnelle Realisierung auf. Daher wird sie einer genauen Betrachtung unterzogen.

3. Detailbetrachtung der Fläche 154 (Fläche Bereich Breitwies)

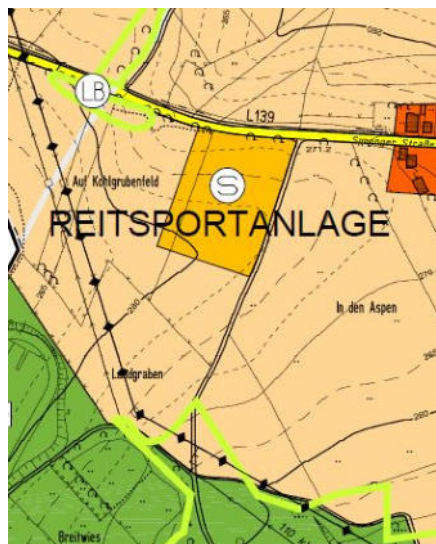
Planungsrecht

Für einen Teilbereich der vorliegenden Fläche existiert bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan aus dem Jahr 2003, der ein Sondergebiet „Reitsportanlage“ festsetzt. Dieser wurde jedoch nie umgesetzt, da es aktuell keinen Bedarf mehr gibt. Ein großer Teil der Fläche ist damit bereits heute als Bauland festgesetzt. Für den südlichen Bereich ist eine Grünfläche mit einer intensiven sportlichen Nutzung festgesetzt. Insgesamt sieht der rechtskräftige Bebauungsplan also bereits heute eine intensive Nutzung vor.



Die Fläche war außerdem bereits Bestandteil des Bebauungsplanes „In der Breitwies“ aus dem Jahr 1993, in dem mehrere Sportanlagen festgesetzt sind, von denen jedoch lediglich eine Leichtathletikanlage umgesetzt wurde.

Der Flächennutzungsplan des Regionalverbandes stellt für den Bereich eine Reitsportanlage sowie landwirtschaftliche Flächen dar.



Der derzeit gültige Landesentwicklungsplan Umwelt trifft für das Plangebiet keine relevanten Aussagen.

Freiraumbelange

Im südöstlichen Bereich ist ein Landschaftsschutzgebiet (LSG) vorhanden, welches zwar im geplanten Bebauungsplangebiet liegt, jedoch in seiner Funktion nicht gestört wird. Eine gewerbliche Nutzung an dieser Stelle ist nicht geplant.

Im südlichen Bereich verlaufen des Weiteren Hochspannungsleitungen, die zu beachten sind. Eine Bebauung im Bereich der Leitungen ist grundsätzlich unter gewissen Auflagen möglich.

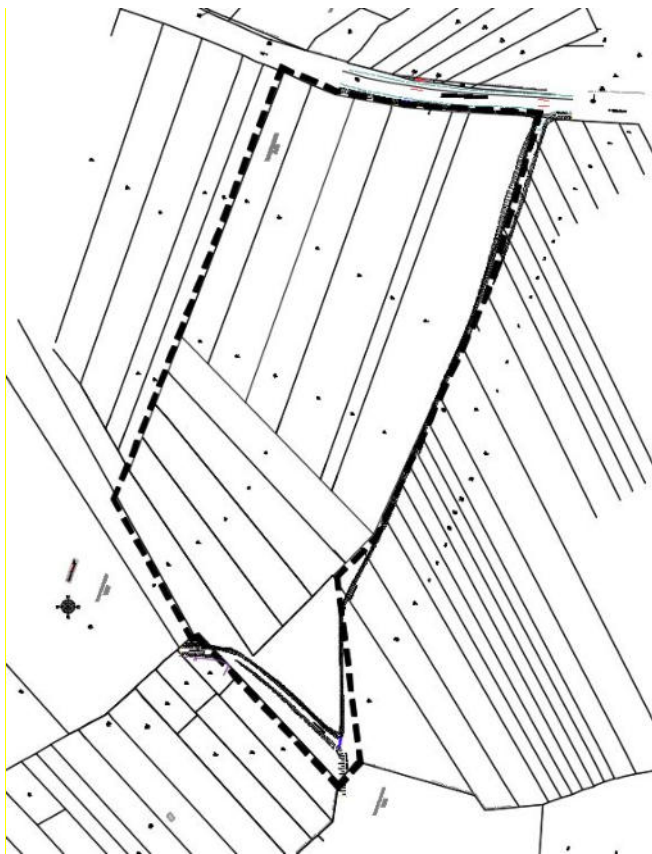
Generell ist seitens der Stadt Püttlingen beabsichtigt, den Talraum von Bebauung frei zu halten, was der Berücksichtigung des LSG, der Erhaltung eines Frischluftkorridors und der ökologischen Vernetzung dient.

Eigentumverhältnisse / Realisierungschancen

Es soll nicht die gesamte Fläche, die in der Untersuchung des Regionalverbandes gelb markiert wurde, als künftiges Plangebiet dienen. Vielmehr wird sich an dem rechtskräftigen Bebauungsplan orientiert, es erfolgt lediglich eine Ergänzung von 2 Parzellen (47/1 und 48/1) in nordwestlicher Richtung.

Die Stadt Püttlingen ist bereits vollständig im Besitz der Grundstücke im Bereich des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans (Reitsportanlage). Der Eigentümer der übrigen Parzellen hat einem Verkauf bei Realisierung des Gewerbegebiets zugestimmt.

Dementsprechend ist von einer zügigen Realisierung und Entwicklung der Gewerbefläche auszugehen.



Erschließungsaufwand

Das Gebiet ist äußerlich bereits über die L139 (Sprenger Straße) erschlossen. Die interne Erschließung muss neu hergerichtet werden.

Nutzungskonflikte

Die nächstgelegene Wohnbebauung befindet sich in einem Abstand von ca. 100 m zum geplanten Gewerbegebiet. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens werden Untersuchungen hinsichtlich des Lärmschutzes angestellt werden, um die umgebende Wohnbevölkerung vor negativen Beeinträchtigungen zu schützen.

In der Umgebung des geplanten Gewerbegebietes befindet sich des Weiteren ein Sportplatz. Südlich grenzt ein weiteres Gewerbegebiet an (Fa. Dürr), im Westen befinden sich weitere landwirtschaftliche Flächen sowie anschließend Waldflächen.

Um das geplante Gewerbegebiet an dieser Stelle zu realisieren, ist die Änderung und Ergänzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes erforderlich (im regulären Verfahren einschl. Umweltbericht und Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung). Ebenfalls erforderlich ist eine FNP-Teiländerung für den Bereich des Bebauungsplanes. Diese wird nach entsprechendem Antrag seitens des Regionalverbandes Saarbrücken durchgeführt.

4. Fazit

Unter Berücksichtigung aller Aspekte kommt die Stadt Püttlingen zu dem Ergebnis, dass die Fläche „Breitwies“ am besten für eine gewerbliche Neuentwicklung in Püttlingen geeignet ist. Die Fläche weist eine günstige Topographie auf, liegt verkehrsgünstig, verfügt über eine entsprechende Flächengröße, um den mittelfristigen Gewerbeflächenbedarf zu decken und ist aufgrund der Eigentümerstruktur zeitnah realisierbar. Konflikte mit den Belangen des Freiraumes können größtenteils vermieden bzw. verträglich reduziert werden. Dies ist bei der Standortentscheidung gegenüber den geplanten landesplanerischen Zielformulierungen zu berücksichtigen.

Anlage – bisherige Anfragen (Stand Juli 2020)

| Betrieb: | gewünschte Flächengröße: |
|-----------|--------------------------------|
| Betrieb 1 | 2.000 m ² |
| Betrieb 2 | 2.000 bis 3.000 m ² |
| Betrieb 3 | 3.500 m ² |
| Betrieb 4 | 3.500 m ² |
| Betrieb 5 | 3.000 m ² |
| Betrieb 6 | 500 bis 600 m ² |
| Betrieb 7 | 2.000 m ² |
| | <hr/> |
| | 16.500 - 17.600 m ² |

Die meisten Handwerksbetriebe sind derzeit im Püttlinger Stadtteil Köllerbach ansässig. Aus Datenschutzgründen sind die Firmennamen und Branchen nicht aufgeführt.