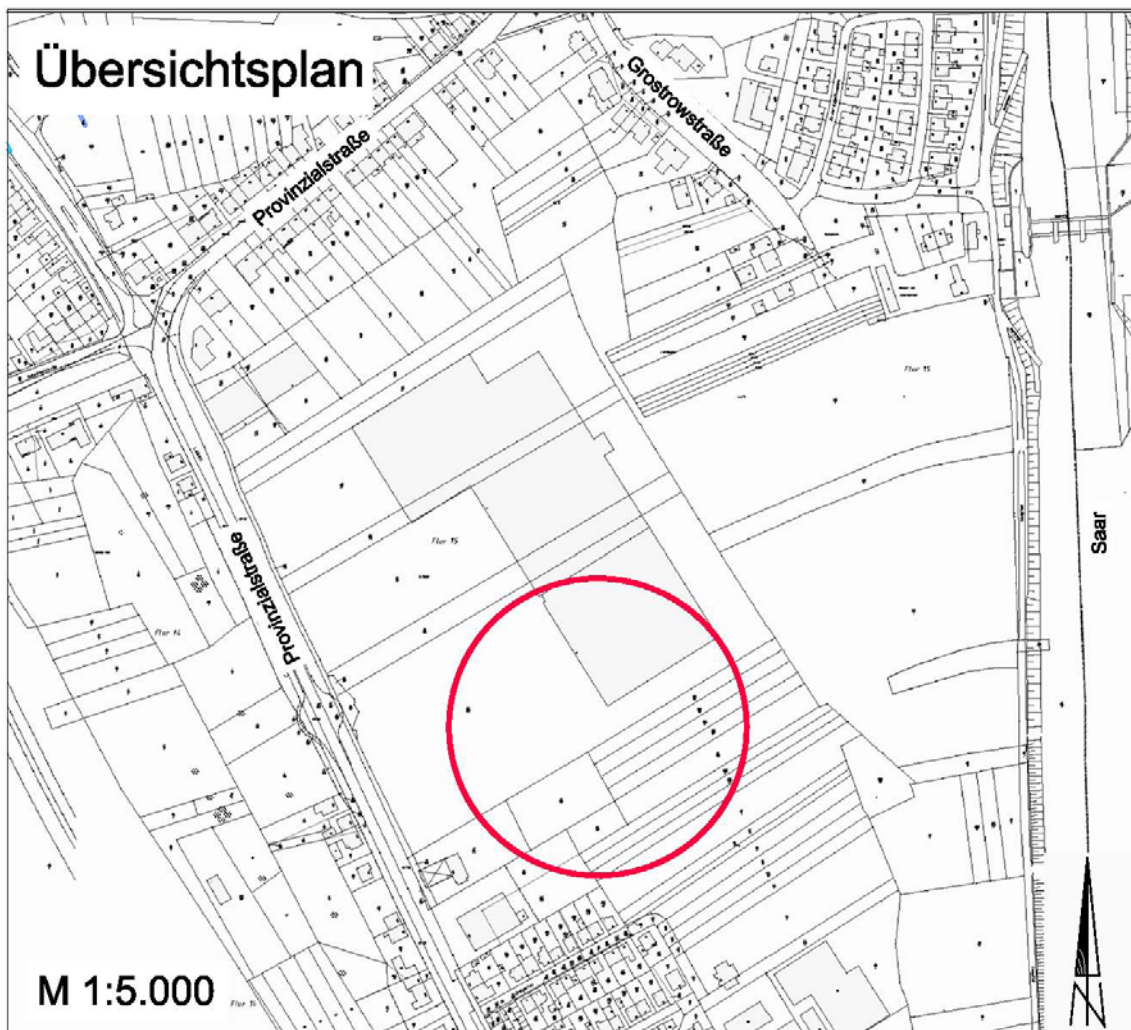


# BEGRÜNDUNG

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Werbeturm“  
als 2. Änderung des Bebauungsplanes „Im Hader“

Kreisstadt Saarlouis, Stadtteil Lisdorf



**INHALTSVERZEICHNIS**

1.	ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG .....	4
2.	VERFAHREN .....	4
3.	RECHTSGRUNDLAGEN .....	5
4.	INFORMATIONEN ZUM PLANGEBIET .....	5
	4.1 Lage im Raum und Abgrenzung des Plangebietes .....	5
	4.2 Bauliche Nutzung innerhalb des Plangebietes .....	6
5.	BESCHREIBUNG DES VORHABENS .....	6
6.	BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....	7
	6.1 Art der baulichen Nutzung .....	7
	6.2 Maß der baulichen Nutzung .....	7
	6.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen .....	7
	6.4 Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen .....	8
7.	ABWÄGUNG / AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG .....	8
8.	HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN .....	8
9.	DURCHFÜHRUNGSVERTRAG .....	9
10.	KOSTEN .....	9

**Anlagen**

Anlage 1: Vorhaben- und Erschließungsplan

Anlage 2: Visualisierung Sign-Tower Saarlouis, Büro Werft 6 vom 22.02.2013

## 1. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Die IKEA Verwaltungs-GmbH beabsichtigt die Errichtung eines Werbeturms auf dem bestehenden Gelände des IKEA-Einrichtungshauses im Stadtteil Lisdorf. Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für diese Erweiterung zu schaffen, muss der rechtskräftige Bebauungsplan „Im Hader“ geändert werden. Diese Änderung soll, auf Antrag der IKEA Verwaltungs-GmbH, gem. § 12 BauGB als vorhabenbezogener Bebauungsplan ausgeführt werden.

Die Planungsgruppe Skribbe-Jansen GmbH wurde von der IKEA Verwaltungs-GmbH beauftragt, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan (s. Anlage 1) zu erarbeiten.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt vollständig innerhalb des Bebauungsplans „Im Hader“, rechtskräftig seit dem 18./19.03.1998, und hat eine Gesamtgröße von ca. 6.000 m<sup>2</sup>.

Der Änderungsbereich umfasst den geplanten neuen Standort des Turmes ebenso wie den ca. 55 m nordwestlich liegenden bisherigen Standort im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Im Hader“. Seinerzeit war ein lediglich 30 m hoher Turm ohne zuvorige Durchführung einer Visualisierung festgesetzt, dessen Standort und Höhe sich jedoch nach heutigen Erkenntnissen als unzureichend herausstellte.

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Werbeturms bis zu einer Höhe von max. 45,00 m, bzw. einer Oberkante des Schriftzuges „IKEA“ von 42,50 m bei einer Größe der Schrifttafeln von 16,0 x 4,0 m. Diese Höhe wird erforderlich, um den Turm von der BAB A 620 auch von Norden kommend ca. 400 m vor der AS Saarlouis-Lisdorf über der hier verlaufenden Schallschutzwand der Autobahn erkennen und die Ausfahrtentscheidung noch früh genug treffen zu können. Zur Sichtbarkeit des Turmes wurde eine Visualisierung vom Büro Werft 6 erarbeitet (s. Anlage 2).

## 2. VERFAHREN

Das Bauleitplanverfahren soll als vorhabenbezogener Bebauungsplan „Werbeturm“, 2. Änderung des Bebauungsplans „Im Hader“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB geführt werden.

Im § 13a BauGB wird das so genannte „beschleunigte Verfahren“ geregelt. In diesem „beschleunigten Verfahren“ können Bebauungspläne aufgestellt werden, „wenn in ihnen eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird

- a) von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> .....
- b) 20.000 m<sup>2</sup> bis weniger als 70.000 m<sup>2</sup>, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären .....

Bei dem zu überplanenden Gebiet handelt es sich um eine ca. 6.000 m<sup>2</sup> große Fläche, die vollständig innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Im Ha-

der“ liegt. Somit sind die Anforderungen zur Anwendung des Bauleitplanverfahrens nach § 13a BauGB erfüllt.

### **3. RECHTSGRUNDLAGEN**

Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einschließlich des Vorhabens- und Erschließungsplanes gelten u. a. folgende Gesetze und Verordnungen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414); zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO) – in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991, S. 58)
- die Landesbauordnung (LBO), Artikel 1 des Gesetzes Nr. 1544 zur Neuordnung des Saarländischen Bauordnungs- und Bauberufsrechts vom 18.02.2004 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 822), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes Nr. 1639 vom 21.11.2007 (Amtsblatt des Saarlandes 2008 S 278)
- der § 12 des Kommunalselfbstverwaltungsgesetzes (KSVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.06.1997 (Amtsbl. S. 682), zuletzt geändert durch Artikel 3 i. V. m. Art. 4 des Gesetzes Nr. 1673 vom 11.02.2009 (Amtsblatt des Saarlandes 2009 S. 1215)

### **4. INFORMATIONEN ZUM PLANGEBIET**

#### **4.1 Lage im Raum und Abgrenzung des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Lisdorf. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 0,6 ha in der Gemarkung Lisdorf, Flur 15, Flurstück 47/136. Eigentümer ist die IKEA Grundbesitz GmbH + Cie Verwaltungs KG. Die Fläche wird im Wesentlichen als Stellplatzanlage mit lockerer Baumüberstellung genutzt. Die Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Durch den geplanten Standort entfallen ca. 6 vorhandene Stellplätze in den Freianlagen, bestehende Baumstandorte bleiben von der Planung unberührt.

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Werbeturm“ liegt im Süden des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Im Hader“ und umfasst eine Teilfläche des festgesetzten Sondergebietes SO1.

## 4.2 Bauliche Nutzung innerhalb des Plangebietes

Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Im Hader“ ist für diesen Bereich im Süden ein Sondergebiet für das IKEA-Einrichtungshaus/ Fachmärkte festgesetzt mit einem Maß der baulichen Nutzung von:

GRZ 0,6,

GF 28.500 m<sup>2</sup>,

VK 22.500 m<sup>2</sup> und

einer Gebäudehöhe von maximal 11,70 m (SO1).

Darüber hinaus ist der Standort eines Werbeturms mit maximal 30 m Höhe festgesetzt.

## 5. BESCHREIBUNG DES VORHABENS

Nach dem Vorhaben- und Erschließungsplan der IKEA Verwaltungs-GmbH, der gem. § 12 Abs. 3 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Begründung als Anlage 1 beigefügt ist, wird der im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Werbeturm um ca. 55 m nach Süden verschoben, um eine bessere Sichtbarkeit zu erzielen und möglichst wenige vorhandene Stellplätze rückbauen zu müssen. Hierzu wird es erforderlich, das Baufenster des SO1 um ca. 370 m<sup>2</sup> nach Süden zu erweitern und für den Teilbereich des Turmes eine gesonderte maximale Gebäudehöhe festzusetzen.

Der Turm besteht aus einem 45,00 m hohen Mast als Stahlrohrsäulenkonstruktion mit drei Werbeträgerrahmen als Profilstahlkonstruktion zur Aufnahme von drei Werbeträgerflächen von 16,00 x 4,00 m als Folientransparente, die hinterleuchtet werden. Die Oberkante des Schriftzuges der Werbeflächen hat eine max. Höhe von 42,50 m. Die drei Werbeflächen werden jeweils mit dem Schriftzug „IKEA“ versehen (s. Abb. 1). Die Installation weiterer Hinweistafeln am Verkehrslenkungsturm oder die Verwendung bewegter Bilder ist unzulässig.



**Abb. 1: Visualisierung des geplanten Werbeturms**

(Quelle: Visualisierung Sign-Tower Saarlouis, Büro Werft 6)

## **6. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

#### Festsetzung

Als Art der baulichen Nutzung ist ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einrichtungsmärkte / Fachmärkte“ (SO1) gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind Einrichtungshäuser mit den dazugehörigen Sortimenten, wie Möbel, Heimtextilien, Teppiche, Fensterdekorationen, Haushaltswaren, Lampen, Zierpflanzen, Bodenbeläge, Tapeten und sonstigem Wohnzubehör als auch sonstige Fachmärkte, die der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften sowie Räume für freie Berufe wie Wachdienste.

Als Ausnahmen können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsleiter- oder Inhaber zugelassen werden.

#### Begründung

Der Werbeturmstandort liegt im SO1 gemäß rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Im Hader“. An den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung ändert sich durch den neuen Werbeturmstandort nichts.

### **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

#### Festsetzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Für das Baufenster des Werbeturms wird eine Höhe von max. 45,00 m festgesetzt. Bezugspunkt: Als Maximale Gebäudehöhe gilt der Abstand zwischen der innerhalb der Baugrenzen festgelegten Gebäudehöhe über NN und dem höchsten Gebäudepunkt.

#### Begründung

Die festgesetzte maximale Höhe für den Werbeturm wird erforderlich, um anreisende Kunden, insbesondere von Norden kommend auf der BAB A 620, den Zielort für großflächigen Einzelhandel rechtzeitig signalisieren zu können.

### **6.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

#### Festsetzung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 i. V. m. § 23 Abs. 3 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Festsetzungen von Baugrenzen bestimmt.

#### Begründung

Die Baugrenzen berücksichtigen die vorhandenen Baugrenzen des Sondergebietes SO1 gem. Bebauungsplan „Im Hader“ ebenso, wie den geplanten Werbeturm. Dadurch wird die Baugrenze nach Südosten um ein ca. 370m<sup>2</sup> großes Baufenster erweitert.

Die festgesetzten Baugrenzen lassen hinsichtlich der endgültigen Stellung, dessen Detailplanung noch nicht abgeschlossen ist, einen gewissen Spielraum.

## 6.4 Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen

### Festsetzung

Zugunsten der verbleibenden Gewerbeflächen im Bebauungsplan „Im Hader“ (Flur Nr. 15), Flurstücke 49/23, 49/39, 49/42, 49/41, 49/40 und 49/54 sowie der Kreisstadt Saarlouis bleibt für die verkehrliche Erschließung ein Geh- und Fahrrecht in der Umfahungsstraße festgesetzt.

## 7. ABWÄGUNG / AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB von besonderer Bedeutung. Danach muss die Kreisstadt Saarlouis als Planungsträger bei der Aufstellung des Bebauungsplanes die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung. Hier setzt die Stadt ihr städtebauliches Konzept um und entscheidet sich für die Berücksichtigung bestimmter Interessen und die Zurückstellung der dieser Lösung entgegenstehenden Belange.

Die Durchführung der Abwägung impliziert eine mehrstufige Vorgehensweise, die aus folgenden vier Arbeitsschritten besteht:

- Sammlung des Abwägungsmaterials
- Gewichtung der Belange
- Ausgleich der betroffenen Belange
- Abwägungsergebnis

Hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung bzw. der natürlichen Lebensgrundlagen (im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB) sind insbesondere folgende mögliche Auswirkungen beachtet und in den Bebauungsplan eingestellt:

### Landschaftsbild

Durch die neue Dimensionierung des Werbeturms von zuvor 30,00 m auf 45,00 m Höhe erhöht sich die mögliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Dagegen kann jedoch angeführt werden, dass die umliegende Landschaft visuell bereits mit technischen Bauten und großformatigen Gebäuden überprägt ist. In direkter Umgebung zum geplanten Werbeturm verläuft, das IKEA-Gelände querend, eine 35 kV Hochspannungsleitung, gegenüber dem IKEA-Grundstück befindet sich ein Kraftwerk der VSE AG / Saarstahl AG und in naher Umgebung wird das Landschaftsbild bereits von dem Pylon eines Baumarktes geprägt. Der geplante Werbeturm gliedert sich somit in eine bestehende technogene Umgebung ein.

## 8. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

### Munitionsfunde:

Nach Angaben des Kampfmittelbeseitigungsdienstes vom 10.02.2010 ist im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht mit Fundmunition zu rechnen. Das Vorhandensein von Kampfmitteln kann allerdings nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Bei Verdachtsanzeichen ist umgehend der Kampfmittelbeseitigungsdienst, Saarbrücken, hinzuzuziehen.



#### Bodenfunde:

Bei Bodenfunden besteht gemäß § 12 des Gesetzes Nr. 1554 zur Neuordnung des saarländischen Denkmalrechts, Artikel 1 SDSchG Anzeigepflicht sowie ein befristetes Veränderungsverbot.

#### Baumschutzsatzung der Kreisstadt Saarlouis:

Bei allen Bauvorhaben innerhalb der Stadt Saarlouis ist die Baumschutzsatzung zu beachten.

#### Leitungsschutzstreifen

Der Einsatz von Baumaschinen, wie z.B. Bagger, Mobilkräne o.ä., die, auch unbeabsichtigt, am vorgesehenen Standort aufgrund ihrer technischen Ausstattung (Auflegerlänge, Schwenkbereich etc.) in der Lage sind, in den Leitungsschutzstreifen einzudringen, ist nur mit Zustimmung der VSE Verteilnetz GmbH gestattet. Bezüglich einer örtlichen Einweisung ist spätestens zwei Wochen vor Baubeginn unter 0681 4030-1232 ein Ortstermin zu vereinbaren, bei dem auch eventuell erforderliche Sicherungsmaßnahmen und Leitungsfreischaltungen abgestimmt werden können.

## **9. DURCHFÜHRUNGSVERTRAG**

Zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Werbeturm“ als 2. Änderung des Bebauungsplanes „Im Hader“ wird gem. § 12 BauGB ein Durchführungsvertrag erarbeitet, der den geplanten Bauzeitraum und die Kostentragung der Maßnahme regelt.

## **10. KOSTEN**

Sämtliche im Durchführungsvertrag beschriebenen Maßnahmen werden auf der Grundlage des Durchführungsvertrages von IKEA zu Lasten IKEA ausgeführt. Darüber hinausgehende Kosten fallen für die Stadt nicht an.

Aufgestellt:

Münster, 23.08.2013