



**Kreisstadt
Saarlouis**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Lisdorf - Provinzialstraße 242“

Regelverfahren

**Zusammenfassende Erklärung
Gemäß § 10a Abs. BauGB**

Januar 2019

ISU

Immissionsschutz, Städtebau, Umweltplanung
Hermine-Albers-Straße 3
54634 Bitburg

Telefon 06561/9449 01
Telefax 06561/9449 02

E-Mail info@i-s-u.de
Internet www.i-s-u.de



INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass und Ziele der Planung	3
2	Verfahrensverlauf	3
3	Berücksichtigung der Umweltbelange	4
4	Abwägung / Auswirkungen der Planung	5
4.1	Berücksichtigung der Belange, die im Rahmen einer frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB vorgebracht wurden	5
4.2	Berücksichtigung der Belange, die im Rahmen der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB vorgebracht wurden	8
5	Planungsalternativen	9
6	Fazit	10

1 Anlass und Ziele der Planung

Die FJL „Burger“ GmbH & Co. KG mit Sitz in Merzig beabsichtigt in der Kreisstadt Saarlouis, Ortsteil Lisdorf, die Fläche zwischen der Provinzialstraße und der Autobahn A 620 nördlich der Anschlussstelle 4a Lisdorf zu entwickeln. Vorgesehen sind die Errichtung eines Lebensmittelmarktes, ein Fast-Food-Restaurant sowie ein Boardinghouse mit zugehörigen Stellplatzflächen. Darüber hinaus wird eine Elektro-Tankstelle errichtet.

In direkter Umgebung zum Plangebiet befinden sich bereits einige Gastronomie- und teils großflächige Einzelhandelsbetriebe.

Für das Gebiet besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Das Gelände ist in Teilen nach § 34 BauGB entwickelbar, nunmehr ist jedoch zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung für das Gesamtgelände die Schaffung von Baurecht über einen Bebauungsplan erforderlich.

Daher soll auf Antrag der Firma FJL Burger GmbH & Co.KG ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen und zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung aufgestellt werden.

Ziel der städtebaulichen Planung ist es eine mischgebietstypische Nutzungsstruktur bestehend aus Wohnen, Gastronomie und Einzelhandel zu schaffen. Dies entspricht ebenfalls der Nutzungen der Umgebung entlang der Provinzialstraße und fügt sich somit in die bestehenden Strukturen des Stadtteils Lisdorf ein.

Der Flächennutzungsplan weist für den Bereich des Plangebietes derzeit ein Landschaftsschutzgebiet, eine gemischte Baufläche sowie Flächen für Landwirtschaft und Wald aus. Zur Schaffung des notwendigen Beurteilungsrahmens ist seitens der Stadt Saarlouis ein Bebauungsplanverfahren mit parallel laufender Flächennutzungsplanänderung durchzuführen.

Im Vorfeld der Planung wurde im Rahmen des Ausgliederungsverfahrens aus dem Landschaftsschutzgebiet vereinbart, dass die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Regelverfahren, d.h. als zweistufiges Verfahren, durchgeführt wird, da die zu erwartenden Eingriffe fachgerecht ausgeglichen werden müssen. Hierzu wird eine Umweltprüfung durchgeführt. Mit der Bilanzierung von Eingriffen und Ausgleichsmaßnahmen wird dann den Anforderungen an die geltende Rechtslage nachgekommen. Die Umweltbelange werden dazu in einem separaten Teil B der Begründung, dem Umweltbericht, dargelegt.

2 Verfahrensverlauf

Aufstellungsbeschluss

Auf Antrag des Vorhabenträgers zur Einleitung des Bauleitplanverfahrens vom 15.11.2017 hat der Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis in seiner Sitzung am 01.02.2018 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Lisdorf - Provinzialstraße 242“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Beschluss über die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist am 07.03.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Lisdorf - Provinzialstraße 242“ einschließlich der Textfestsetzungen wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 15.03.2018 bis einschließlich 20.04.2018 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Mit der Veröffentlichung vom 07.03.2018 ist dies ortsüblich mit den Angaben bezüglich Ort und Dauer der Auslegung bekannt gemacht worden.

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 2 BauGB parallel mit Schreiben vom 12.03.2018 beteiligt und um die Abgabe einer Stellungnahme bis zum 20.04.2018 gebeten.

Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Lisdorf - Provinzialstraße 242“ einschließlich der Textfestsetzungen und Begründung wurde vom Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis in der Sitzung vom 13.09.2018 gebilligt. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Lisdorf - Provinzialstraße 242“ einschließlich der Textfestsetzungen wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats in der Zeit vom 01.10.2018 bis einschließlich 02.11.2018 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Mit der Veröffentlichung vom 19.09.2018 ist dies ortsüblich mit den Angaben bezüglich Ort und Dauer der Auslegung sowie dem Hinweis, dass Stellungnahmen zu dem Entwurf während der Auslegfrist vorgebracht werden können, bekannt gemacht worden.

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 2 BauGB parallel mit Schreiben vom 26.09.2018 beteiligt und um die Abgabe einer Stellungnahme bis zum 02.11.2018 gebeten.

Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Die fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange hat der Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis in seiner Sitzung am 31.01.2019 geprüft.

Nach Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen hat der Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis in seiner Sitzung am 31.01.2019 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Lisdorf - Provinzialstraße 242“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Bebauungsplan zu entnehmen.

3 Berücksichtigung der Umweltbelange

Für die Belange des Umweltschutzes erfolgte für das Bauleitplanverfahren eine förmliche Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB), die im Umweltbericht zusammengestellt werden und im Folgenden zusammengefasst werden.

FFH- / Vogelschutzgebiete werden durch die vorliegende Bauleitplanung nicht berührt. Auch sonstige Schutzgebiete / -objekte sind nicht vom bauleitplanerischen Vorhaben berührt. Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiete sowie Gewässer (Still- und Fließgewässer) sind örtlich nicht betroffen.

Auch gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG bzw. nach § 22 SNG sind von der Planung nicht betroffen. Lokal sind folgende bundesweit bestandsgefährdete – aber nicht einem förmlichen Schutz unterliegende – ‚Rote Liste – Biotoptypen‘ (BNF 2017) vorhanden: Waldmantel, Ziegelsteinmauer (alt / traditionell), heimische geschlossene Gehölzbestände.

Gemäß städtischer Baumschutzsatzung sind im Plangebiet örtliche mittelalte Robinien vom Schutz erfasst. Es ist demnach zunächst grundsätzlich verboten, diese geschützten Bäume zu entfernen, zu zerstören oder zu schädigen. Ausnahmen und Befreiungen sind jedoch möglich, wenn „eine nach den baurechtlichen Vorschriften zulässige Nutzung des Grundstücks sonst nicht oder nur unter wesentlichen Beschränkungen verwirklicht werden kann“ (§ 6 Abs. 1 c Baumschutzsatzung).

Der westliche Teil des Plangebietes lag gemäß rechtsgültiger Verordnung vom 31. März 1977 in einem Landschaftsschutzgebiet. Der vorhabenbedingt zu erwartende Verlust ist durch Erstaufforstung der Fläche „Deppenbergr“ (Gemarkung Lisdorf) auszugleichen. Hierzu folgen vertragliche Regelungen. Diese Fläche dient darüber hinaus der externen Kompensation durch die Eingriffe in Natur und Landschaft (durch Versiegelung und Bebauung).

Bei der allgemeinen Artenschutzprüfung wurden keine speziellen Arten betrachtet, sondern erst einmal eine Flächenprüfung durchgeführt. Es liegen keine örtlichen Tiernachweise der Arten und Biotopschutzdaten des Saarlandes vor. Vorkommen geschützter Reptilien (Mauereidechse, Zauneidechse) wurden ebenfalls nicht festgestellt. Die Ausstattung des Plangebietes im Hinblick auf Fauna und Flora ist insgesamt unterdurchschnittlich. Auch waldbewohnende Arten (z.B. Schwarzspecht, Hohltaube, Eulen, Schwarzstorch). Im räumlich-funktionalen Umfeld sind hinreichend Rückzugs- und Ergänzungslebensräume vorhanden. Der Eingriff in die örtlichen Waldbestände ist aus artenschutzrechtlichen Gründen (Nest- und Lebensstättenschutz) ausschließlich im Zeitraum vom 01. Oktober bis 29. Februar durchzuführen.

Es werden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur Stellplatzbegrünung, extensiver Dachbegrünung sowie zum Anpflanzen geschlossener Gehölzbestände auf den privaten Baugrundstücken durchgeführt. Mit diesen Maßnahmen können zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft, welche aufgrund von Versiegelung und Bebauung prognostiziert werden, zumindest teilweise kompensiert werden. Die rechtliche Sicherung der externen Maßnahmen erfolgt vertraglich.

Neben den grünordnerischen Maßnahmen sind passive Schallschutzmaßnahmen geplant. Gemäß Entwässerungs- und Versickerungskonzept sind im Plangebiet Rigolen anzulegen.

Es ist nicht zu erwarten, dass durch die vorliegende Bauleitplanung außerhalb des Naturschutzes sonstige erhebliche Umweltauswirkungen, insbesondere auf die Gesundheit von Menschen, eintreten werden.

4 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 Änderung 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. Um eine abgewogene Entscheidung herbeizuführen, hat die Kreisstadt Saarlouis im Rahmen der frühzeitigen sowie der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange im Sinne des § 3 Abs. 1 und 2 BauGB sowie des § 4 Abs. 1 und 2 BauGB alle notwendigen Stellungnahmen eingeholt und entsprechend der Planungsabsicht ausgewertet und eine abwägende Entscheidung getroffen.

4.1 Berücksichtigung der Belange, die im Rahmen einer frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB vorgebracht wurden

Im Rahmen der frühzeitigen öffentlichen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde nur eine Stellungnahme abgegeben.

Diese erfolgte von einem unmittelbaren Nachbar, der darauf hinwies, dass Teile seines Grundstücks durch den Bebauungsplanvorentwurf, wie auch durch den Vorhaben- und Erschließungsplan überplant wurden. Darüber hinaus wurde mit der Planung die Zufahrt zu seinen Stellplätzen abgeschnitten. In Folge dieser Stellungnahme wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan entsprechend geändert. Eine neu geplante öffentliche Verkehrsfläche stellt die Erschließung der Stellplätze sicher.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB haben folgende Träger öffentlicher Belange bzw. Behörden keine Stellungnahme abgegeben bzw. in ihren Stellungnahmen keine Bedenken und Anregungen vorgetragen:

Ministerium für Bildung und Kultur, Ministerium für Soziales, Gesundheit, Frauen und Familie, Ministerium für Inneres, Bauen und Sport, Ministerium für Finanzen und Europa, Landesamt für Vermessung, Geoinformationen und Landentwicklung – zentrale Außenstelle, Landesvermessung

für Vermessung, Geoinformationen und Landentwicklung, Landesamt für Verbraucherschutz, Arbeitskammer des Saarlandes, Handwerkskammer des Saarlandes, Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Sparte Verwaltungsaufgaben, Bundesvermögensamt Trier, Energis-Netzgesellschaft mbH, STEAG new Energies GmbH, Praxair GmbH, Entsorgungsverband Abfall, EVS-SAB GmbH Abwasser, VSE-Verteilernetz, Vodafone Kabel Deutschland, Westnetz GmbH, Amprion GmbH, Bergamt Saarbrücken, Bundesnetzagentur, Oberbergamt des Saarlandes, Schutzgemeinschaft Deutscher Wald – LV Saar e.V., Verband der Gartenbauvereine Saar-Pfalz e.V. – Kulturzentrum Bettinger Mühle, Saarwald-Verein e.V., Saarforst, Vereinigung der Jäger des Saarlandes, Polizeiinspektion, Landkreis Saarlouis – Untere Straßenverkehrsbehörde, Landkreis Saarlouis – Amt für öffentliche Sicherheit und Ordnung, Landkreis Saarlouis – Gesundheitsamt, Landkreis Saarlouis – Gutachterausschuss, BUND Saarland e.V., NABU Saarland e.V., Gemeinde Überherrn, Gemeinde Wadgassen.

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange haben Bedenken und Anregungen vorgebracht:

Das Ministerium für Umwelt und Verbraucherschutz fordert im Zuge der weiteren Planung die Umwandlung der Waldflächen flächenscharf festzulegen. Der Verlust an Waldflächen wird durch Aufforsten im Bereich „Deppenberg“ ausgeglichen. Ausführungen hierzu sind Bestandteil der städtebaulichen Begründung sowie des Umweltberichts. Des Weiteren weist das Ministerium für Umwelt und Verbraucherschutz auf die angrenzenden Waldflächen hin. Der notwendige Mindestabstand zwischen Gebäude und Wald von 30 m wird nicht eingehalten. Der Vorhabenträger stellt einen Antrag auf Befreiung gemäß § 14 Abs. 3 Landeswaldgesetz. Die angrenzenden Waldflächen befinden sich im Eigentum der Kreisstadt Saarlouis. Es wird vertraglich geregelt, dass gegenüber der Kreisstadt Saarlouis keine Schadensersatzansprüche geltend gemacht werden können. Darüber hinaus wurden die Regelungen des § 14 Abs. 3 Landeswaldgesetz nachrichtlich in die Textfestsetzungen übernommen.

Das Landesdenkmal weist darauf hin, dass Bau- und Bodendenkmäler nicht von der Planung betroffen sind. Der Hinweis auf die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot bei Bodenfunden wurde in die Textfestsetzungen aufgenommen.

Das Ministerium für Inneres, Bauen und Sport äußert in seiner Stellungnahme Fragen zur Planungskonzeption. Es ist die Entwicklung eines Mischgebietes bestehend aus Wohnen, Gastronomie und Einzelhandel vorgesehen. Die städtebauliche Begründung sowie der Vorhaben- und Erschließungsplan lagen zur frühzeitigen Beteiligung noch nicht vor. Das Ministerium verweist außerdem darauf, eine Gemeinde nicht ein Baugebiet festsetzen darf, obwohl eigentlich andere städtebauliche Ziele mit dieser Festsetzung verfolgt werden („Etikettenschwindel“). Ziel der städtebaulichen Entwicklung ist die Schaffung einer mischgebietstypischen Nutzungsstruktur. Vorgesehen ist die Errichtung eines Lebensmittelmarktes, eines Fast-Food-Restaurants sowie eines Boardinghouses mit den zugehörigen Stellplätzen. Weitergehende Regelungen zu den Nutzungen „Wohnen“ und „Gewerbe“ werden im Vorhaben- und Erschließungsplan sowie im Durchführungsvertrag geregelt. Die Umsetzung der geplanten „Mischung“ wird somit vertraglich sichergestellt. Abschließend wird darauf hingewiesen, dass kommunale Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen sind. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist an die Ziele der Raumordnung angepasst und entspricht den Zielaussagen des Landesentwicklungsplans ‚Siedlung‘ und ‚Umwelt‘.

Das Ministerium für Wirtschaft, Arbeit, Energie und Verkehr weist in seiner Stellungnahme auf einen Fehler unter Punkt 4.1 „Anbau- und Anbaubeschränkungszone“ in den Textfestsetzungen hin. Gemäß der saarländischen Verordnung zur Durchführung des Bundesfernstraßengesetzes vom 28. Juli 1983 sind die Befugnisse der obersten Landesstraßenbaubehörde gem. § 9 Abs. 2, 5 und 8 FStrG an den Landesbetrieb für Straßenbau (fS) übertragen worden. Die Textfestsetzungen wurden entsprechend korrigiert. Der LfS wurde um die Abgabe einer Stellungnahme gebeten. Auch die verkehrliche Anbindung an die Provinzialstraße erfolgte in Abstimmung mit dem LfS. Auf eine notwendige Beteiligung des Oberbergamtes wurde ebenfalls verwiesen. Das Oberbergamt wurde über die Planung informiert und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz (LUA) benötigt zur Beurteilung des Vorhabens folgende Untersuchungen und Planunterlagen:

- Prüffähiger Umweltbericht: ist Teil der Offenlageunterlagen.
- Landschaftsschutzgebiet: die betreffende Fläche wurde am 17.03.2017 dauerhaft aus dem Landschaftsschutzgebiet ausgegliedert.
- Alternativprüfung: Die Prüfung von Planungsalternativen wurde im Zuge des Flächenerwerbs durch den Vorhabenträger durchgeführt. Es standen keine Flächenalternativen zur Verfügung. Auch seitens der Stadt konnten keine alternativen Flächen für die Bebauung zur Verfügung gestellt werden. Die Bebauungsmöglichkeiten im Sinne der Planung wurden vorlaufend zur Aufstellung des Bebauungsplans abgestimmt und geklärt. Die Begründung zum Bebauungsplan wird um diesen Punkt ergänzt.
- Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen: Entsprechende Maßnahmen werden im Umweltbericht benannt und in die Textfestsetzungen zum B-Planentwurf übernommen.
- spezielle artenschutzrechtliche Prüfung: FFH- / Vogelschutzgebiete werden durch die Planung nicht berührt. Die durchgeführte Artenschutzprüfung (ASP) kam zu dem Ergebnis, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände berührt sind. Die ASP ist Teil des Umweltberichts und ist somit Teil der Offenlageunterlagen.

Das LUA sieht es als erforderlich an, ein schalltechnisches Prognosegutachten zu erarbeiten. Es wurde ein entsprechendes Gutachten erstellt und sich daraus ggf. ergebende Schallschutzmaßnahmen in die Textfestsetzungen übernommen. Zur Thematik der Entwässerung weist das LUA darauf hin, dass nur für die Bereiche des Plangebietes, die erstmals nach 1999 bebaut wurden, der § 49a SWG anzuwenden ist. Niederschlagswasser von Grundstücken ist demnach vor Ort zu nutzen, zu versickern, zu verrieseln oder in ein oberirdisches Gewässer einzuleiten. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in den Textfestsetzungen („Hinweise“) aufgenommen. Abschließend macht das LUA darauf aufmerksam, dass das Altlastenkataster derzeit keine Einträge aufweist. Da das Altlastenkataster nicht zwangsläufig vollständig sei, sind schädliche Bodenveränderungen nicht auszuschließen. Der Hinweis wie mit Altlasten bzw. mit Verdachtsmomenten umzugehen ist, wurde ebenfalls in den Textfestsetzungen aufgenommen.

Der Landesbetrieb für Straßenbau (LFS) hat, sofern folgende Vorgaben beachtet werden, keine Bedenken gegen die Planung:

- Darstellung der zu erwartenden Verkehrsmengen und deren Verteilung: Das Gutachten ist Bestandteil der Offenlageunterlagen.
- Zuwegung zur A 620 muss sichergestellt werden: es wird eine öffentliche Verkehrsfläche entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze festgesetzt. Weitere Regelungen erfolgen vertraglich und grundbuchlich.

Es wird zudem darauf verwiesen, dass der Vorhabenträger nicht davon entbunden ist, alle noch anstehenden Arbeiten für den Bereich der öffentlichen Straßen gemäß § 2 Abs. 2 StrG oder § 1 Abs. 4 FStrG vor Ausführung planerisch darzustellen und zur Zustimmung / Genehmigung vorzulegen. Hinsichtlich der genannten Punkte wird sich der Vorhabenträger mit dem LfS abstimmen und dessen Vorgaben beachten.

Laut Landespolizeipräsidium / Kampfmittelbeseitigungsdienst sind im Planungsgebiet keine konkreten Hinweise auf mögliche Kampfmittel zu erkennen. Sollten wider Erwarten Kampfmittel gefunden werden (Zufallsfunde), so ist über die zuständige Polizeidienststelle der Kampfmittelbeseitigungsdienst unverzüglich zu verständigen. Die Hinweise in den Textfestsetzungen wurden entsprechend ergänzt.

Die Industrie- und Handelskammer fordert eine Begrenzung der Verkaufsflächenzahl auf 700 m². Die Verkaufsfläche des Verbrauchermarktes wird auf 800 m² begrenzt. Diese Festsetzung steht mit den Vorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Kreisstadt Saarlouis im Einklang.

In der Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH werden Hinweise zu den Voraussetzungen zur Errichtung einer TK-Leitung benannt sowie weitere allgemeine Hinweise bezüglich einer möglichen künftigen Erschließung gegeben. Diese Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in die Textfestsetzungen („Hinweise“) aufgenommen.

Die Creos Deutschland GmbH teilt mit, dass keine Anlagen der Creos, ZKS und Praxair betroffen sind. Auf eine Beteiligung der Stromnetz GmbH wird verwiesen. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

Seitens EVS-Abfallwirtschaft werden keine Bedenken geäußert. Auf die Abfallwirtschaftssatzung des EVS sowie auf berufsgenossenschaftliche Vorschriften wird verwiesen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in den Textfestsetzungen entsprechend ergänzt.

Die Stadtwerke Saarlouis stellten fest, dass die festgesetzte Grundstücksfläche für die Einrichtung einer E-Tankstelle zu klein dimensioniert ist. Die Hinweise zur E-Ladestation und Ortsnetzstation (überbaubare Grundstücksfläche) werden zur Kenntnis genommen. Im Zuge der Entwurfsplanung erfolgt eine weitergehende Abstimmung mit den Stadtwerken. Notwendige Regelungen werden im VE-Plan sowie im Durchführungsvertrag getroffen. Erforderlichenfalls werden im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen getroffen.

Die Gemeinde Wadgassen bittet um erneute Beteiligung um auch zu den Umweltbelangen eine Stellungnahme abgeben zu können.

Die Gemeinde Bous gibt an, auf inhaltliche Nachfragen keine Antwort erhalten zu haben. Die Gemeinde Bous hat eine Fristverlängerung beantragt, die von der Stadt Saarlouis gewährt wurde. Inhaltliche Nachfragen erfolgten von Seite der Gemeinde nicht. Die Gemeinde wird im Zuge der Offenlage erneut beteiligt.

Die Gemeinde Ensdorf verweist darauf, dass ein ausführlicher Umweltbericht den Unterlagen beizufügen ist. Dies erfolgt im Zuge der Offenlage. Des Weiteren werden Ergänzungen der schalltechnischen Ersteinschätzung angeregt. Im Rahmen des schalltechnischen Gutachtens zum Bebauungsplan wird eine entsprechende Einschätzung vorgenommen. Daraus evtl. resultierende weitergehende Erfordernisse werden in die Planung eingearbeitet. Abschließend wird darauf verwiesen, dass sich Teile des Plangebietes in der Anbauverbots- bzw. Anbaubeschränkungszone befinden. Die Abstimmung mit dem LfS erfolgt.

4.2 Berücksichtigung der Belange, die im Rahmen der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB vorgebracht wurden

Im Rahmen der öffentlichen Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde keine Stellungnahme abgegeben.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB haben folgende Träger öffentlicher Belange bzw. Behörden keine Stellungnahme abgegeben bzw. in ihren Stellungnahmen keine Bedenken und Anregungen vorgetragen:

Ministerium für Umwelt und Verbraucherschutz, Ministerium für Bildung und Kultur, Landesamt für Vermessung, Geoinformationen und Landentwicklung – zentrale Außenstelle, Landesvermessung für Vermessung, Geoinformationen und Landentwicklung, Landesbetrieb Straßenbau, Handwerkskammer des Saarlandes, Industrie- und Handelskammer des Saarlandes, Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Sparte Verwaltungsaufgaben, VSE-Verteilnetz GmbH, Westnetz GmbH, Bergamt Saarbrücken, Bundesnetzagentur, Oberbergamt des Saarlandes, Schutzgemeinschaft Deutscher Wald – LV Saar e.V., Saarwald-Verein e.V., Saarforst, Vereinigung der Jäger des Saarlandes, Polizeiinspektion Saarlouis, Landkreis Saarlouis, Untere Straßenverkehrsbehörde, Landkreis Saarlouis, Amt für öffentliche Sicherheit und Ordnung, Landkreis Saarlouis, Gesundheitsamt, Landkreis Saarlouis, Gutachterausschuss, BUND Saarland e. V., Stadtwerke Saarlouis GmbH, Neuer Betriebshof Saarlouis, Gemeinde Überherrn, Gemeinde Wadgassen, Gemeinde Schwalbach, Gemeinde Bous, Gemeinde Ensdorf, Kreisstadt Saarlouis, Amt 32,

Kreisstadt Saarlouis, Untere Bauaufsichtsbehörde, Kreisstadt Saarlouis, Amt 66 – Tiefbauamt, Kreisstadt Saarlouis, Amt 60 – Bauverwaltung u. Liegenschaften, Kreisstadt Saarlouis, Amt 69 – Amt für ökologische Stadtentwicklung.

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange haben Bedenken und Anregungen vorgebracht:

Das Ministerium für Umwelt und Verbraucherschutz hat in seiner Stellungnahme gefordert, die Waldumwandlung flächenscharf festzulegen. Eine genaue Darstellung der wegfallenden Waldfläche und der Ausgleichsfläche erfolgte sowohl im Umweltbericht wie auch in der städtebaulichen Begründung. Die angrenzende Waldfläche befindet sich im Eigentum der Kreisstadt Saarlouis. Der Vorhabenträger stellt hierzu einen Antrag auf Befreiung gemäß § 14 (3) Landeswaldgesetz. Es ist vertraglich zu regeln, dass gegenüber der Kreisstadt keine Schadensansprüche geltend gemacht werden können.

Das Ministerium für Inneres, Bauen und Sport fordert den Nachweis der Erforderlichkeit von Wohnungen gem. Ziffer 34 des LEP ‚Siedlung‘. Im Sinne der konkreten Nutzung handelt es sich im vorliegenden Fall klar um „Wohnen“, das auf mehr als den für ein Hotel oder eine Pension typischen Zeitraum (ein oder mehrere Tage oder maximal zwei bis drei Wochen im Sinne von Geschäftsreise, Erholungsaufenthalt oder Urlaub) ausgelegt ist. Dennoch tritt aus Sicht der Kreisstadt Saarlouis das Boardinghouse nicht in Konkurrenz zu sonstigen Wohngebieten im Stadtteil oder innerhalb des sonstigen Stadtgebietes. Die Kreisstadt blieb in den letzten Jahren mit den Ausweisungen von Wohnbauflächen deutlich hinter möglichen Flächenausweisungen gem. LEP Siedlung zurück. Der Kreisstadt Saarlouis stehen 3,5 WE/1000 Einwohner und Jahr zu. Es ergibt sich somit ein Wert von 126 WE/Jahr. Die städtebauliche Begründung wurde um die Angaben zu den in der Kreisstadt Saarlouis geplanten Wohnflächen sowie um eine Erläuterung zum „Boardinghouse“ ergänzt.

Das Ministerium für Wirtschaft, Arbeit, Energie und Verkehr verweist auf eine Zunahme des Zielverkehrs. Das Verkehrsgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die geplante Ansiedlung aus verkehrstechnischer Sicht keine zusätzlichen Beeinträchtigungen darstellt und somit als verträglich einzustufen ist.

Der NABU Saarland e.V. verweist auf die Funktionsfähigkeit einer Erstaufforstung und den Bestand der Haselmaus in der Nähe zur Erstaufforstungsfläche. Durch die extern geplanten Maßnahmen zur Initialpflanzung eines Mischwaldes aus ausschließlich Laubholzarten werden Habitate entwickelt, welche den vorrangigen ökologischen Ansprüchen der Haselmaus entsprechen. Somit werden durch diese externe Kompensationsmaßnahme die angeregten speziellen Lebensräume für die Haselmaus geschaffen, welche derzeit dort noch nicht existieren. Hieraus ergeben sich keine Änderungen der Planung

Alle eingegangenen Hinweise wurden, wenn nicht bereits im Kapitel 4 ‚Hinweise auf sonstige zu beachtende Vorschriften und Richtlinien‘ der Textfestsetzungen enthalten, in diese aufgenommen.

5 Planungsalternativen

Die Planungskonzeption ist erforderlich um die städtebauliche Entwicklung dieses Areals zukünftig zielgerichtet zu steuern. Bis dato war für die Flächen unmittelbar angrenzende an die Provinzialstraße eine Bewertung baulicher Vorhaben nach § 34 BauGB möglich. Durch die zielgerichtete Planung erfolgen eine städtebauliche Aufwertung des Areals sowie die Gestaltung des öffentlichen Raums.

Alternativ zur vorliegenden Planung kann lediglich der Verzicht auf die Planung untersucht werden. Dies hätte zur Folge, dass die notwendigen baulichen Maßnahmen nach den derzeitigen Zulässigkeitsmaßstäben nicht durchgeführt werden könnten. Folglich wären die vorgesehenen Ansiedlungen eines Lebensmittelmarktes, eines Fastfood- Restaurants sowie eines Boardinghouses an dieser Stelle und in der projektierten Form nicht möglich. Diesem Szenario soll die Planung entgegen wirken und die notwendigen städtebaulichen Maßnahmen zur Entwicklung der Fläche in einem geordneten Verfahren zur Baurechtschaffung vorbereiten.

Durch die Ausweisung eines Mischgebietes findet hier eine sinnvolle Überplanung der Fläche in Orientierung an die umgebenden Nutzungen statt.

Alternative Entwicklungsflächen oder Erschließungsmöglichkeiten bestehen nicht. Aufgrund der Bindung der Konzeption an die Örtlichkeit ist die Frage der Standortalternative somit obsolet.

6 Fazit

Die Kreisstadt Saarlouis hat die zu beachtenden Belange in ihrer Gesamtheit gegeneinander gewissenhaft erhoben und dokumentiert, in ihrer Gesamtheit gegeneinander und untereinander abgewogen und dabei insbesondere auch alle umwelterheblichen Gesichtspunkte sorgfältig geprüft. Die sich aus der Planung ergebenden Konsequenzen sind vollinhaltlich transparent dargestellt worden.

Unter Berücksichtigung aller vorgetragenen Argumente für und gegen die Realisierung der Planung kommt die Kreisstadt Saarlouis zu dem Ergebnis, dass die Vorteile die Nachteile deutlich überwiegen und alle Vorkehrungen getroffen wurden, negative Folgen der Planung auf das absolut notwendige Maß zu beschränken und beschließt daher den vorliegenden Bebauungsplan als Satzung.

Bei der Planung werden alle maßgeblichen Belange berücksichtigt. Die Umsetzung der beschriebenen Nutzung wird zeitnah erfolgen.

Diese zusammenfassende Erklärung ist dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Lisdorf - Provinzialstraße 242“ der Kreisstadt Saarlouis beizufügen.

Saarlouis, den _____

Oberbürgermeister