



Kreisstadt Saarlouis

Bebauungsplan
„Industriegebiet Lisdorfer Berg“

Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch

Kreisstadt Saarlouis
Amt für Stadtentwicklung, Denkmalpflege und Umwelt

18. März 2013

Mit der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB wird dokumentiert, in welcher Art und Weise die Umweltbelange und die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden. Es wird dargelegt, warum der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1 PLANUNGSANLASS

Das Gebiet am „Lisdorfer Berg“ ist sowohl in den Planungen der Stadt Saarlouis als auch bei den landesplanerischen Vorgaben schon seit vielen Jahren als Standort für eine gewerblich-industrielle Entwicklungsmaßnahme vorgesehen.

Nach Abschluss einer städtebaulichen Rahmenplanung, die in Jahren 2008 bis 2010 erarbeitet und mit den maßgeblichen Stellen im Saarland abgestimmt wurde, fasste der Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis am 29.04.2010 den Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan „Industriegebiet Lisdorfer Berg“. Der Beschluss sah vor, die städtebauliche Ordnung und Entwicklung für ein rd. 170 ha großes Industriegebiet östlich der neuen Bundesstraße 269 auf dem „Lisdorfer Berg“ festzulegen.

Neben der Kreisstadt Saarlouis hat die damalige landeseigene SBB - Saarland Bau- und Bodenprojektgesellschaft mbH (heute: gwSaar GmbH) Grunderwerb auf dem Lisdorfer Berg getätigt, um die eigentumsrechtlichen Voraussetzungen zur Erschließung, Entwicklung und Vermarktung von Industrieaufläichen sicherzustellen.

Eine maßgebliche Zielsetzung des Bebauungsplanverfahrens war es, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen so auszugestalten, dass Investitions- und Ansiedlungsanreize auch für flächenintensive Industriebetriebe geschaffen werden. Aufgrund der außerordentlich günstigen Fernstraßenanbindung und der großen Abstände zu Wohnbereichen sollten immissionsrechtlich robuste Baugebiete realisiert werden.

2 BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Die Ermittlung und Bewertung der einzelnen Umweltbelange erfolgte im Rahmen der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, deren Umfang und Detaillierungsgrad u.a. bei einem Scopingtermin (vgl. § 4 Abs. 1 BauGB) mit den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange am 29.08.2010 im Rathaus der Stadt Saarlouis besprochen und vereinbart wurde. Die Umweltprüfung wird ergänzt um thematische Fachgutachten, die eigens für diese Bauleitplanung angefertigt wurden. Hierzu zählen insbesondere ein/eine

- Grünordnungsplanung mit der Bestandsaufnahme und Bewertung von Pflanzen und Tieren im und um das Plangebiet,
- Klimagutachten mit einer Beurteilung der vorgesehenen Siedlungsentwicklung auf die Umweltfaktoren Luft und lokale Klimaverhältnisse,

- schalltechnisches Gutachten mit der Analyse und Bewertung der immissionsrechtlichen Gegebenheiten und den Folgen für die Planung,
- Verkehrliche Betrachtung mit der Beschreibung und Bewertung der verkehrlichen Auswirkungen der städtebaulichen Maßnahme,
- hydrogeologische Untersuchung zu den Auswirkungen der geplanten Bebauung auf den Wasserhaushalt.

Bei der Berücksichtigung der Umweltbelange wurden im Laufe des Planverfahrens einzelne Themen (z.B. Vogelwelt, oberirdische Gewässer, Landschaftsschutzgebiet) fortgeschrieben oder wurden Gegenstand einer genaueren Betrachtung.

Zu den relevanten Umweltaspekten

- Lärm- und Immissionsschutz
- Grundwasserschutz
- Bebauung und Landschaftsraum
- Eingriff in ein Landschaftsschutzgebiet
- Ausgleichsflächen und Herstellung eines funktionalen Ausgleichs durch den planerisch hervorgerufenen Eingriff in Offenlandflächen

wurden planungsrechtlich verbindliche Festsetzungen in dem Bebauungsplan selbst und/oder in städtebaulichen Verträgen getroffen. Alle bewerteten Umweltbelange sind der Begründung und dem Umweltbericht zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Im nachfolgenden Abschnitt erfolgt eine Kurzbeschreibung der maßgeblichen umweltrelevanten Belange des Bebauungsplanes:

Städtebauliche Zielsetzung und Beachtung der landesplanerischen Vorgaben

Mit dem Bebauungsplan „Industriegebiet Lisdorfer Berg“ südlich der Kreisstadt Saarlouis wird ein bisher vorwiegend landwirtschaftlich genutztes Gebiet bauplanungsrechtlich für gewerbliche Nutzungen und Anlagen vorbereitet. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst rd. 170 ha, davon entfallen ca. 97 ha auf Baugebiete. Es handelt sich hierbei um „GI - Industriegebiete“ gemäß § 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Industriegebiete dienen nach BauNVO „ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.“ Der Standort auf dem „Lisdorfer Berg“ ist raumordnerisch abgestimmt und im Landesentwicklungsplan (Teilabschnitt „Umwelt“ und „Siedlung“) als „Vorranggebiet für Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen“ ausgewiesen. Der kommunale Flächennutzungsplan (1987) sieht für das Plangebiet ebenfalls „Gewerbliche Bauflächen“ vor, er wurde allerdings in einem Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert und auf die heutigen planerischen Erfordernisse hin präzisiert. Bei dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes wird er aus dem geänderten, wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt sein. Infolge des Neubaus der B 269n über den „Lisdorfer

Berg“ verfügt das Gebiet über eine leistungsfähige und verkehrstechnisch optimale Anbindung zum europäischen Fernstraßennetz.

Die Realisierung des Gebietes wurde von der Landesregierung mit hoher Priorität betrieben und im Rahmen der Wirtschaftsförderung verankert. Zur Vorbereitung der bauplanungsrechtlichen Umsetzung im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung wurde ein Städtebaulicher Rahmenplan (AS&P - Albert Speer und Partner GmbH, Frankfurt am Main, 2008-2010) erarbeitet und von der Stadt Saarlouis als „sonstige städtebauliche Planung“ gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zur Kenntnis genommen.

Betrachtung von Planalternativen

Der Standort „Lisdorfer Berg“ als großflächiges Industriegebiet von überregionaler Bedeutung ist in der Region ohne adäquate Standortalternative. Unter den gegebenen Zielsetzungen (Größe und Ausgestaltung des Industriegebietes) sowie den zwingend erforderlichen Voraussetzungen (u.a. im Einklang mit Raumordnung und Landesplanung, leistungsfähige überregionale Verkehrsanbindung) konnten keine Standortalternativen in Saarlouis entwickelt werden.

Ausschlaggebend für die Standortwahl sind daher primär die landesplanerischen Vorgaben, die seit langem verfolgten städtebaulichen Entwicklungsabsichten auf dem Lisdorfer Berg, der darauf ausgerichtete und erfolgte Ausbau der Verkehrsinfrastruktur und die öffentlichen Vorleistungen zum Grunderwerb.

Anlagen und Nutzungen in den Industriegebieten

Das Gesamtgebiet ist in drei unterschiedliche Industriegebiete (GI 1 bis GI 3) aufgeteilt, in denen die zulässige Art der baulichen Nutzungen differenziert festgesetzt ist. Diese Gliederung gründet auch auf der Berücksichtigung umweltrelevanter Belange (z.B. Grundwasserschutz). Darüber hinaus gelten für die Industriegebiete Einschränkungen im Hinblick auf die Schallemissionen, die von denen Gebieten respektive den Anlagen und Nutzungen abgestrahlt werden dürfen. Die schalltechnischen Einschränkungen dienen dem Schutz der umliegenden (Wohn-) Siedlungsbereiche und wurden auf der Grundlage der gesetzlichen Regelungen (TA Lärm) fachgutachterlich festgelegt. Die Einhaltung der festgesetzten Schalleistungskontingente wird im Zuge der immissions- und bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren geprüft.

Verkehr

Die unmittelbar am Gebiet entlang führende Bundesstraße 269n nimmt den Quell- und Zielverkehr des Industriegebietes auf. Es werden keine untergeordneten Verkehrswege als Zuwegungen zum Industriegebiet in Anspruch genommen. Die Betrachtung und Analyse der Verkehrsverhältnisse nach einer Belegung des Industriegebietes hat ergeben, dass die vorhandene Verkehrsinfrastruktur ausreichend dimensioniert ist, um die zusätzlichen Verkehrsmengen aufzunehmen. Einige Nachbarkommunen betrachten die Zunahme der Verkehrsmengen und die Verteilung auf das umliegende Straßennetz

mit Sorge und wünschen eine Verifizierung der Verkehrsentwicklung mit der Möglichkeit, gegebenenfalls auch verkehrslenkende Maßnahmen ergreifen zu können.

Berücksichtigung von schützenswerten Nutzungen in der Nachbarschaft

Mit der Festsetzung von Schallkontingenten in den unterschiedlichen Industriegebiets-
teilen GI 1 bis GI 3 wird sichergestellt, dass die maßgeblichen Werte gemäß dem
schalltechnischen Gutachten an den relevanten Immissionsorten eingehalten werden.
Der Schutzanspruch der benachbarten Nutzungen findet somit Berücksichtigung.

Maßnahmen zum Verkehrslärmschutz an den Zubringerstraßen sind den Untersu-
chungen zufolge nicht erforderlich.

Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Mit der Ausweisung des „Industriegebietes Lisdorfer Berg“ geht ein nicht unerheblicher
Verlust an landwirtschaftlichen Nutzflächen einher. Es handelt sich überwiegend um
die Inanspruchnahme von Ackerflächen, die einer intensivlandwirtschaftlichen Nutzung
unterlagen. Mit den betroffenen Erwerbslandwirten sind in zum Teil langjährigen Ver-
handlungen Regelungen (Verlustausgleich, Ersatzflächen) getroffen worden, die zu ei-
nem Fortbestand von durch Flächenverlust betroffenen Betrieben beitragen sollen. Für
die erfolgreiche Umsetzung der Planung zum „Industriegebietes Lisdorfer Berg“ waren
die einvernehmlichen Vereinbarungen mit den Landwirten mit ausschlaggebend.

Umweltschutz

Im Umweltbericht wird im Einzelnen nachgewiesen, welche Auswirkungen durch die
Bauleitplanung zum „Industriegebiet Lisdorfer Berg“ auf die Umweltschutzgüter Boden,
Wasser, Klima, Luft, Erholung, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter und nicht zuletzt
auf den Menschen zu erwarten sind. In den Grünordnungsplänen sowie in den Maß-
nahmenplänen im Umweltbericht werden umfangreiche Flächen und Maßnahmen vor-
geschlagen, die mit Festsetzungen in den Bebauungsplänen umgesetzt werden. Diese
Maßnahmen sind geeignet, die nicht vermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft
auszugleichen.

Grundwasser, Wasserschutz

Östlich des geplanten Industriegebietes liegt die sanierte Altdeponie „Lisdorf“. Im Um-
feld des früheren Deponiekörpers sind vom zuständigen Entsorgungsverband Saar
(EVS) Grundwassermessstellen eingerichtet worden. Von den im Plangebiet befindli-
chen Grundwassermessstellen sollen zwei Pegel geschlossen werden, da sie die bau-
liche Nutzung erheblich erschweren oder einschränken können. Die vorgesehene
Schließung von Grundwassermessstellen ist hydrogeologisch geprüft und durch das
Landesamt für Umwelt und Arbeitsschutz (LUA) genehmigt worden.

Grünordnerische Maßnahmen im Plangebiet sowie interne und externe Ausgleichsmaßnahmen

Um das großflächige Industriegebiet wirkungsvoll in den Landschaftsraum einzubinden, sollen Bepflanzungsmaßnahmen mit heimischen Sträuchern und Bäumen im gesamten Umring zu den Bauflächen getroffen werden. Diese sind als Festsetzungen in den Bebauungsplan integriert. An geeigneten Stellen im Nordosten, Südosten und Südwesten des Bebauungsplangebietes werden darüber hinaus öffentliche Ausgleichsflächen festgesetzt, für die zahlreiche Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung und Einbindung in den Landschaftsraum vorgesehen sind. Ein Flächenkorridor auf der Westseite parallel der B 269n wird für das Anpflanzen von heimischen Gehölzen vorgesehen. Im äußersten Südosten des Plangebietes sollen neue Waldflächen entstehen. Entlang der Erschließungsstraßen ist das Anpflanzen von Straßenbäumen festgesetzt, künftige Verwaltungsgebäude auf den Industriebauflächen müssen unter bestimmten Voraussetzungen eine Dachbegrünung aufweisen. Für die privaten Baugrundstücke in den Industriegebieten sind Festsetzungen zur Freiflächengestaltung enthalten.

Neben den grünordnerischen Maßnahmen im Plangebiet wird der überwiegende Teil des naturschutzrechtlichen Ausgleichs durch externe Maßnahmen erbracht. Hierbei handelt es sich sowohl um Maßnahmen im Gebiet der Stadt Saarlouis als auch um solche in benachbarten Kommunen der Umgebung. Da offene Feldflurflächen infolge der Gewerbe- und Industriebebauung entfallen werden, sollen vor allem funktionalgleichwertige Flächen für die Vogelwelt geschaffen werden. Ein Schwerpunkt dieser Ausgleichsflächen liegt in der benachbarten Gemeinde Wallerfangen.

Lage und Details zu den einzelnen Ausgleichsflächen sind dem Grünordnungsplan und dem Umweltbericht zu entnehmen.

3 ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNGEN

In zwei öffentlichen Informationsveranstaltungen in Lisdorf (am 25.08.10) und in Neuforweiler (am 30.09.10) wurden die frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligungen gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Die Gelegenheit, sich über Ziele und Zwecke der Planung zu informieren, Fragen zu stellen und Anregungen zu geben, nahmen zahlreiche interessierte Personen wahr. Ein Schwerpunkt der Diskussionen bildeten die Themen Landwirtschaft und Eigentumsverhältnisse, die zu erwartenden Industrieanlagen und ihre Auswirkungen auf die Umwelt sowie Fragen zu den naturschutzrechtlich erforderlichen Ausgleichsflächen.

Bei der frühzeitigen Behörden- und Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB spielten die Themenbereiche zur raumordnerischen Abstimmung, zu Schutzgebieten nach Naturschutzrecht im Bereich des Plangebietes, zur Eingriffs- und Ausgleichskonzeption und deren Bewertungsmaßstäbe, zum benachbarten Kiesabbaugebiet „Sandberg“ und

dessen möglicher Erweiterung, zum Grundwasserschutz infolge Bebauung, Anlagenbetrieb und geplanter Niederschlagswasserversickerung, zur technischen Ver- und Entsorgung des Gebietes, zum Biotop- und Artenschutz, zur Immissionskontingentierung, zur Landwirtschaft, zum Alt-Bergbau, zum Lokalklima und zur Luftqualität im Raum, zum Landschaftsbild, zum Einsatz erneuerbarer Energiequellen, zur Verkehrsentwicklung, Verkehrslenkung und zur Unterbringung von ruhendem LKW-Verkehr eine Rolle.

Auf der Grundlage der städtebaulichen Zielsetzungen, der Beschlusslage in der Kreisstadt Saarlouis (Juni 2010) und der eingegangenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde der Bebauungsplan weiterentwickelt und als Entwurfsfassung für die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vorbereitet.

Die 1. Entwurfsfassung des Bebauungsplanes „Industriegebiet Lisdorfer Berg“ hat vom 15.03. bis 16.04.2012 öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 2 BauGB). Parallel dazu fand die förmliche Beteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB) der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbarkommunen (§ 2 Abs. 2 BauGB) statt.

In der 1. öffentlichen Auslegung wurden von Seiten der Öffentlichkeit Stellungnahmen zu den Belangen Landwirtschaft, Eigentumsflächen und einzelnen Ausgleichsmaßnahmen vorgetragen.

In den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange standen die Themenfelder Externe Ausgleichsmaßnahmen, Entwässerung, Artenschutz, Abstimmung von Fachplanungen mit zuständigen Behörden, Hinweise zum Denkmalschutz, Zulässigkeit von baulichen Anlagen in den Industriegebieten, Dachbegrünung, Ökowertpunktbilanzierung, Grund- und Trinkwasserschutz, Landwirtschaft und Bodenverfügbarkeit, Grundstücksparzellierung, Versorgungsleitungen, Grundwassermessstellen der Altdeponie Lisdorf, Alt-Bergbau und Verkehrsentwicklung im Vordergrund.

Wegen der vermehrt geäußerten Kritik am Ausgleichskonzept, und hier vor allem an den externen Maßnahmen und Ausgleichsflächen im Stadtgebiet von Saarlouis, wurde die Ausgleichskonzeption umgestellt. Voraussetzung dafür war eine Abkehr des Stadtrates Saarlouis vom beschlossenen Grundsatz, alle erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Stadtgebietes zu realisieren. Der Bebauungsplan wurde daraufhin fortentwickelt und das Ausgleichskonzept neu aufgebaut. Nunmehr wurden auch Ökomaßnahmen der ÖFM GmbH in den Nachbargemeinden Wadgassen, Wallerfangen, Rehlingen-Siersburg und Überherrn als externe Ausgleichsflächen eingestellt und im städtebaulichen Vertrag verankert. Neben der Anpassung des Ausgleichskonzeptes erfolgten Korrekturen u.a. bei den Flächen für die Landwirtschaft, beim Leitungsnetz der Ver- und Entsorgung, bei den ausnahmsweise zulässigen baulichen Anlagen und bei den Grundwassermessstellen.

Die erneute (2.) öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 19.09.12 bis 04.10.12. Parallel wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbarkommunen am Planverfahren beteiligt und um Stellungnahme gebeten. Die erneute öffentliche Auslegung und die erneute Einholung von Stellungnahmen wurde zeitlich angemessen verkürzt und inhaltlich auf die geänderten Bestandteile des Bauungsplanes beschränkt.

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden wiederum Stellungnahmen zu den Belangen Landwirtschaft, Eigentumsflächen und einzelnen Ausgleichsmaßnahmen vorgetragen.

Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange konzentrierten sich auf das geänderte externe Ausgleichskonzept, die landwirtschaftlichen Belange, die Schließung von Grundwassermessstellen, der Schutz von Freileitungen, die Notwendigkeit des Industriegebietes an sich und wasser- und schiffahrtspolizeiliche Erfordernisse bei der Einleitung von Niederschlagswasser in die Saar.

Die bisher noch offenen eigentumsrechtlichen und landwirtschaftlichen Belange konnten zwischenzeitlich mit den betroffenen Landwirten einvernehmlich geregelt werden. Trotz der durchweg positiven Resonanz auf das neue externe Ausgleichskonzept wurde von einer berührten Nachbarkommune mitgeteilt, dass sie ihre Zustimmung für derartige Maßnahmen auf ihrem Gemeindegebiet versagt. Ein Teil der ursprünglich vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen wurde folgerichtig aufgegeben und durch anderweitige Maßnahmen ersetzt, sodass die neuerliche Umplanung eine erneute, dritte öffentliche Auslegung verursachte.

Die erneute (3.) öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 02.01.13 bis 18.01.13. Parallel wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbarkommunen am Planverfahren beteiligt und um Stellungnahme gebeten. Die erneute öffentliche Auslegung und die erneute Einholung von Stellungnahmen wurde angemessen zeitlich verkürzt und inhaltlich auf die geänderten Bestandteile des Bauungsplanes beschränkt.

Aus der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen mehr vorgetragen. Die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beinhalteten zumeist nur noch Hinweise zu bestimmten Sachverhalten (z.B. Sicherheitsabstände zu Leitungsverläufen etc.), jedoch keine kritischen, projektspezifischen Anmerkungen mehr.

4 FAZIT

Im Laufe des Planungsprozesses ist es gelungen, die schwierigen und zum Teil divergierenden Interessenslagen der an der Planung Beteiligten zu berücksichtigen oder zu einem Ausgleich zu führen. Vor allem die Konfliktlage bei der Inanspruchnahme von Boden für das Industriegebiet und für die ökologischen Ausgleichsflächen konnten mit den Interessen der Landwirtschaft in Einklang gebracht werden. Darüber hinaus konn-

ten die ökologischen Anforderungen infolge des hohen Verlustes an freier Landschaft durch geeignete funktionale Ausgleichsmaßnahmen erfüllt werden. Die zahlreichen Nutzungsansprüche im oder am Plangebiet durch Private, Versorgungsunternehmen oder öffentliche Stellen wurden erfolgreich zusammen geführt und berücksichtigt.

Mit der Planung des „Industriegebietes Lisdorfer Berg“ hat die Kreisstadt Saarlouis einen maßgeblichen Beitrag für einen modernen Wirtschaftsstandort im Saarland geschaffen.

5 MONITORING

Hinsichtlich der Überprüfung der prognostizierten Auswirkungen der Planungen zum „Industriegebiet Lisdorfer Berg“ wird ein umfangreiches Monitoring vorgesehen. Für den Artenschutz sieht der o.g. Vertrag ausführliche Berichtspflichten gegenüber der zuständigen Behörde vor. Für die eigentlichen Baumaßnahmen ist eine Bauüberwachung zur Sicherstellung naturschutzrechtlicher Anforderungen enthalten. Die an der Umsetzung des Baugebietes beteiligten Fachbehörden haben darüber hinaus Berichtspflichten bei unvorhersehbaren Umweltauswirkungen.

Kreisstadt Saarlouis,
Amt für Stadtentwicklung, Denkmalpflege und Umwelt

18.03.2013