

KREISSTADT SAARLOUIS

Bebauungsplan „Industriegebiet Lisdorfer Berg“

Teil A
Begründung

Teil B
Umweltbericht

Stand:

Vorlage zum Satzungsbeschluss des
Bebauungsplanes gem. § 10 Abs. 1 BauGB

13. Februar 2013

Inhaltsverzeichnis

1	Erfordernis der Planung	1
1.1	Anlass, Ziele und Zweck der Planung	1
1.2	Planverfahren	2
2	Geltungsbereich	7
3	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	10
3.1	Landesentwicklungsplan.....	10
3.2	Landschaftsprogramm	13
3.3	Flächennutzungsplanung.....	14
3.4	Bestehende Bebauungspläne.....	15
3.5	FFH-Gebiete, Schutzgebiete i.S. des Naturschutzrechtes und Wasserschutzgebiete 16	
3.6	Informelle Planungen.....	16
	3.6.1 Masterplan Saarland	16
	3.6.2 Rahmenplanung „Industriegebiet Lisdorfer Berg“	17
4	Bestandsbeschreibung	19
4.1	Gegenwärtige Nutzungen im Plangebiet	19
4.2	Topographie.....	19
4.3	Erschließungssituation.....	19
4.4	Technische Infrastruktur	20
4.5	Bodenablagerungen / Kampfmittel	20
	4.5.1 Bodenablagerungen	20
	4.5.2 Kampfmittel.....	20
4.6	Denkmalschutz	21
4.7	Besitz- und Eigentumsverhältnisse.....	21
5	Planungskonzeption	21
5.1	Allgemeine Beschreibung der Planungskonzeption	21
5.2	Planungsalternativen	23
6	Belange der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse	23
6.1	Schallschutz.....	23

6.1.1	Gewerbelärm	24
6.1.2	Verkehrslärm	24
6.1.3	Luftschadstoffe	28
7	Belange der Wirtschaft	30
8	Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen	31
9	Belange der Land- und Forstwirtschaft.....	31
9.1	Landwirtschaft.....	31
9.2	Forstwirtschaft	33
10	Belange der Sicherung der Rohstoffvorkommen.....	33
11	Belange des Verkehrs	34
11.1	Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Saarlouis	34
11.2	Motorisierter Individualverkehr (MIV).....	34
11.3	Öffentlicher Verkehr (ÖV)	35
11.4	Bahnerschließung.....	35
11.5	Fuß-, Rad- und Wirtschaftswege	36
12	Belange der Ver- und Entsorgung	36
12.1	Wasserversorgung.....	36
12.2	Abwasser	37
12.3	Regenwasserbewirtschaftung.....	38
12.4	Technische Versorgungsinfrastruktur	41
13	Belange der von der Gemeinde beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planungen	42
14	Belange des Umweltschutzes	42
15	Belange der Grünordnung, der Freiflächen- planung und des naturschutzrechtlichen Ausgleichs.....	43
16	Belange des Denkmalschutzes	48
17	Begründung der städtebaulichen Festsetzungen	49
17.1	Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB).....	49
17.1.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	49
17.1.2	Emissionskontingentierung.....	60
17.1.3	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	64

17.1.4	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO).....	65
17.1.5	Von Bebauung freizuhalten Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB).....	66
17.1.6	Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).....	68
17.1.7	Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)	70
17.1.8	Führung von oberirdischen und unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)	72
17.1.9	Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB).....	75
17.1.10	Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB).....	76
17.1.11	Wasserflächen sowie die Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB).....	77
17.1.12	Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)	77
17.1.13	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).....	78
17.1.14	Mit Geh-, Fahr- oder Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	83
17.1.15	Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).....	86
17.1.16	Höhenlage des herzustellenden Baugeländes (§ 9 Abs. 3 BauGB).....	92
17.2	Nachrichtliche Übernahmen	94
17.2.1	Wasserschutzgebiet	94
17.2.2	220-kV Elektrofneileitung	94
17.2.3	220-kV/ 110-kV Elektrofneileitung	94
17.2.5	Überörtliche Verkehrsflächen	94
18	Hinweise	96
18.1	Rechtsvorschriften	96
18.2	Verdacht auf Altbergbau	96
18.3	Bodendenkmäler.....	96
18.4	Grundwassermessstellen	96
18.5	Naturschutzrechtlicher Ausgleich / Externe Ausgleichsmaßnahmen	97

18.6	Lagefestpunkte	97
19	Städtebaulicher Vertrag	97
20	Flächen und Kosten	99
20.1	Flächen	99
20.2	Kosten.....	99
21	Rechtsgrundlagen	102
22	Verzeichnis der Gutachten	103

1 Erfordernis der Planung

1.1 Anlass, Ziele und Zweck der Planung

Die Fläche „Lisdorfer Berg“ in der Stadt Saarlouis ist eine der sechs großen, zur Entwicklung von Industriegebieten vorgesehenen Flächen im Saarland. Vor dem Hintergrund des gültigen Landesentwicklungsplanes „Umwelt“ des Saarlandes (LEP Umwelt 2004) und des von der Landesregierung beschlossenen „Masterplan zur Entwicklung von großen, zusammenhängenden Industrieflächen im Saarland“ (2007) soll mit diesen Entwicklungsbereichen der Nachfrage nach entsprechenden Industriegrundstücken wie auch dem Ziel zur Neuansiedlung von Arbeitsplätzen Rechnung getragen werden.

Mit der Ausweisung des „Industriegebietes Lisdorfer Berg“ wird somit der Tatsache Rechnung getragen, dass das Saarland derzeit über keine Industriebaugrundstücke mit einer Größe über 10 ha verfügt. Die mit Stand Dezember 2009 sofort verfügbaren Industriebaugrundstücke im Saarland verteilen sich auf 25 Einzelflächen mit insgesamt 56,9 ha. Um erfolgreich am nationalen und internationalen Standortwettbewerb teilnehmen zu können, sind folgende Voraussetzungen erforderlich:

- sofort verfügbare, fertig erschlossene Flächen,
- flexibler und großzügiger Grundstückszuschnitt,
- gute Verkehrsanbindung,
- weitgehende Baufreiheit ohne wesentliche Restriktionen,
- Erweiterungsmöglichkeiten,
- attraktive Preise.

Während der Rahmenplan „Industriegebiet Lisdorfer Berg“ (Januar 2010) noch eine Gesamtfläche von ca. 380 ha betrachtete, hat der Stadtrat der Stadt Saarlouis den Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan östlich der B 269n mit einer Größe von ca. 167 ha gefasst.

Gleichzeitig wurde der Aufstellungsbeschluss des Stadtrates über den Bebauungsplan „Industrie- und Gewerbepark Lisdorfer Berg – 1. Planungsabschnitt“ vom 31.01.2002 aufgehoben. Grundlegendes Ziel der Bauleitplanung am Lisdorfer Berg ist, die Voraussetzungen für Industrieansiedlungen mit hoher Nutzerflexibilität zu schaffen. Diesem Ziel sollen sich andere Belange unterordnen, soweit sich dies mit einer sachgerechten Abwägung dieser Belange vereinbaren lässt.

1.2 Planverfahren

Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) für den Bebauungsplan „Industriegebiet Lisdorfer Berg“ wurde am 29.04.2010 vom Stadtrat der Stadt Saarlouis für den östlich der B 269n gelegenen Teil des geplanten Industriegebietes Lisdorfer Berg gefasst. Das Plangebiet umfasste gemäß Aufstellungsbeschluss ca. 167 ha.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im Saarlouiser Wochenspiegel vom 10.08.2010.

Scoping-Termin

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt sein könnten, wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet und zu einer Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Zu diesem Zweck wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu einem Scoping-Termin nach Saarlouis eingeladen, der am 25.08.2010 stattgefunden hat.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden an den Planungen zum „Industriegebiet Lisdorfer Berg“ frühzeitig beteiligt. Mit der Durchführung des Beteiligungsverfahrens sollen neben den umweltrelevanten Aspekten auch Erkenntnisse und Stellungnahmen zu den sonstigen maßgebenden planungsrechtlichen Belangen gesammelt werden. Entsprechende Planungsmaterialien wurden per Post am 13.08.2010 versandt.

Anhand der erstellten Scopingunterlagen sollten die am Planungsprozess beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange frühzeitig einen möglichst umfassenden Überblick zur inhaltlichen, planerischen und rechtlichen Gesamtsituation in und um das Plangebiet erhalten. Ausgehend von den landesplanerischen Zielvorgaben wurde eine Abfolge an Material zusammengestellt, die letztlich auf Maßstabsebene des Bebauungsplanes in einer Grundkonzeption des künftigen Bebauungsplanes mündete. Von besonderer Bedeutung für die Entwicklung des Bebauungsplanes „Industriegebiet Lisdorfer Berg“ ist die vom Rat der Stadt Saarlouis zur Kenntnis genommene Rahmenplanung „Industriegebiet Lisdorfer Berg“. In der Rahmenplanung sind eine Vielzahl von strukturellen, städtebaulichen, erschließungstechnischen und landschaftspflegerischen Aspekten behandelt worden. Sie gilt gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als zu berücksichtigender Belang im Rahmen der darauf aufbauenden Bauleitplanung.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden aufgefordert, sich bis zum 24.09.2010 zu der vorliegenden Planung zu äußern.

Insgesamt wurden 76 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt, von diesen haben 40 kein Schreiben in diesem Verfahrensschritt eingereicht. Von den eingegangenen 36 Stellungnahmen waren 10 ohne Hinweise oder Anregungen (Ministerium für Inneres und Sport, Ministerium für Bildung, Familie, Frauen und Kultur, Kabel Deutschland Vertrieb u. Service, Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Evonik New Energies GmbH, Praxair GmbH, VSE AG, Saarwald-Verein e.V., Gemeinde Wallerfangen, Gemeinde Saarwellingen, Stadt Völklingen), 26 Behörden/ TÖB haben Anregungen, Hinweise oder Stellungnahmen vorgetragen (Ministerium für Umwelt, Energie u. Verkehr, Abt. C – Landes- und Stadtentwicklung; Ministerium für Umwelt, Energie u. Verkehr, Abt. D – Ökologische Landnutzung, Natur- und Tierschutz; Ministerium für Umwelt, Energie und Verkehr, Landesdenkmalamt Sachgebiet Bodendenkmalpflege; Ministerium für Umwelt, Energie und Verkehr, Landesdenkmalamt Sachgebiet Baudenkmalpflege; Ministerium für Wirtschaft und Wissenschaft; Landesamt für Umwelt und Arbeitsschutz; Landeskriminalamt Dezernat 36, Sachgebiet 362; Landwirtschaftskammer Saarland; Creos Deutschland GmbH; Entsorgungsverband Saar, EVS-SAB GmbH; Amprion GmbH; Oberbergamt des Saarlandes; Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, LV Saar e.V.; Landkreis Saarlouis – Gesundheitsamt; BUND Saarland e.V.; NABU Saarland e.V.; Stadtwerke Saarlouis GmbH; Stadt Dillingen; Gemeinde Bous; Gemeinde Wadgassen; Gemeinde Ensdorf; Stadt Saarlouis, Amt für Stadtentwicklung, Denkmalpflege und Umwelt, Amt für Projektmanagement u. Stadtgestaltung; Polizeibezirk Saarlouis). Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise wurden, soweit inhaltlich mit den städtebaulichen Zielsetzungen vereinbar und planungsrechtlich erforderlich, berücksichtigt.

Die in diesem Verfahrensschritt (frühzeitige Beteiligungen) eingereichten relevanten Anregungen und Hinweise wurden gewichtet und dem Rat zur Beschlussfassung vorgelegt. Das Ergebnis der Abwägung wurde bei der Bearbeitung der Bauleitplanung berücksichtigt.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand im Rahmen zweier öffentlicher Informationsveranstaltungen am 25.08.2010 in Lisdorf und am 30.09.2010 in Neuforweiler statt. In diesen Veranstaltungen wurden zunächst die Grundlagen und Grundzüge der Planung in Form von Präsentationen vorgestellt. Anschließend bestand die Gelegenheit zur Aussprache und für Fragestellungen rund um das Planvorhaben. Hierbei wurden insbesondere nachfolgende Themenkomplexe angesprochen und durch die anwesenden Vertreter der Stadt Saarlouis, der gwSaar Gesellschaft für Wirtschaftsförderung Saar mbH sowie der verschiedenen Planungs- und Gutachterbüros erläutert und auf der Grundlage der damals bekannten Planungskonzeption beantwortet:

- Lage der Ausgleichsflächen und die Bilanzierung des Eingriffs,
- Verlauf Geltungsbereiches,
- Erschließungsbeginn und Zeitpunkt der ersten Ansiedlungen,
- Art der Industriebetriebe,

- Versickerung von Regenwasser sowie die Ableitung des Schmutzwassers,
- Auswirkungen auf das lokale Klimageschehen,
- Energieversorgung des Gebietes,
- Immissionsschutz.

Über die Aussprache im Rahmen der Informationsveranstaltungen hinaus wurden keine schriftlichen Anregungen seitens der Öffentlichkeit eingereicht.

Beteiligung der Öffentlichkeit - 1. Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Industriegebiet Lisdorfer Berg“ fand in der Zeit vom 15.03. bis 16.04.2012 die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB statt. Entsprechende Materialien konnten im Rathaus der Stadt Saarlouis eingesehen werden.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden insgesamt 8 Stellungnahmen der Öffentlichkeit schriftlich eingereicht.

Die für den Bebauungsplan relevanten Anregungen und Hinweise wurden gemäß § 1 Abs. 7 BauGB mit den öffentlichen Belangen abgewogen. Das Ergebnis der Abwägung wurde bei der Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfes berücksichtigt. Es wurde ein Abwägungsdokument erstellt, das den Umgang mit den einzelnen Stellungnahmen dokumentiert.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange - 1. Förmliche Beteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 15.03. bis zum 16.04.2012 die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan „Industriegebiet Lisdorfer Berg“ statt. Entsprechende Materialien wurden per Post zugesandt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden aufgefordert, sich zu den zur Verfügung gestellten Planungsmaterialien zu äußern.

Insgesamt wurden 86 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt, von diesen haben 47 kein Schreiben in diesem Verfahrensschritt eingereicht. Von den eingegangenen 39 Stellungnahmen waren 18 ohne Hinweise oder Anregungen (Ministerium für Bildung, Familie, Frauen und Kultur, Landesamt für Agrarwirtschaft und Landentwicklung, Industrie- und Handelskammer des Saarlandes, Kabel Deutschland Vertrieb u. Service, Energis Netzgesellschaft mbH, VSE AG, Oberbergamt des Saarlandes, Saarländischer Rundfunk; Saarwald-Verein e.V., Vereinigung der Jäger des Saarlandes, Haus & Grund Saarlouis e.V., Stadt Dillingen, Gemeinde Wallerfangen, Gemeinde Schwalbach, Gemeinde Saarwellingen, Stadt Völklingen, Stadt Saarlouis - Amt für Projektmanagement u. Stadtgestaltung, Wehrbereichsverwaltung West), 21 Behörden/ TÖB haben Anregungen, Hinweise oder Stellungnahmen vorgetragen (Ministerium für Umwelt, Energie u. Verkehr, Abt. C – Landes- und Stadtentwicklung; Ministerium für Umwelt, Energie u. Verkehr, Abt. B – Klimaschutz, Energie und Verkehr, Ministerium für Umwelt, Energie und Verkehr - Landesdenkmalamt; Ministerium für Wirtschaft und Wissenschaft, Landesamt für Kataster-, Vermessungs- u. Kartenwesen,

Landesamt für Umwelt und Arbeitsschutz; Landesbetrieb für Straßenbau, Landwirtschaftskammer Saarland; Handwerkskammer des Saarlandes, Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Creos Deutschland GmbH; RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH, Entsorgungsverband Saar; Amprion GmbH; BUND Saarland e.V.; NABU Saarland e.V; Gemeinde Bous; Gemeinde Überherrn, Gemeinde Ensdorf; Wasser- und Schifffahrtsamt Saarbrücken).

Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise wurden, soweit inhaltlich mit den städtebaulichen Zielsetzungen vereinbar und planungsrechtlich erforderlich, berücksichtigt. Es wurde ein Abwägungsdokument erstellt, das den Umgang mit den einzelnen Stellungnahmen dokumentiert.

Erneute (2.) öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB)

Die Entscheidung des Stadtrates Saarlouis über die während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und paralleler Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingereichten Stellungnahmen hat zu einer inhaltlichen Änderung der Bebauungsplanung geführt. Dementsprechend wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 19.09. bis zum 04.10.2012 eine erneute (2.) öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und eine erneute (2.) Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan „Industriegebiet Lisdorfer Berg“ durchgeführt. Entsprechende Materialien wurden den Beteiligten per Post zugestellt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden aufgefordert, sich zu der geänderten 2. Entwurfsplanung zu äußern. Die erneute öffentliche Auslegung und die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger wurde gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 und 3 auf die geänderten Teile beschränkt und die Dauer der Auslegung angemessen verkürzt.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden insgesamt 5 Stellungnahmen der Öffentlichkeit schriftlich eingereicht.

Insgesamt wurden 86 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt, von diesen haben 60 keine Stellungnahme in diesem Verfahrensschritt eingereicht. Von den eingegangenen 27 Stellungnahmen waren 15 ohne Hinweise oder Anregungen (Ministerium für Wirtschaft, Arbeit, Energie und Verkehr, Ministerium für Bildung und Kultur, Landesamt für Agrarwirtschaft und Landentwicklung, Kabel Deutschland Vertrieb u. Service, Energis Netzgesellschaft mbH, STEAG new Energies GmbH, Praxair, VSE AG, Oberbergamt des Saarlandes, Saarwald-Verein e.V., Stadt Dillingen, Gemeinde Bous, Gemeinde Schwalbach, Stadt Völklingen, Wehrbereichsverwaltung West), 12 Behörden/ TÖB haben Anregungen, Hinweise oder Stellungnahmen vorgetragen (Ministerium für Inneres und Sport, Ministerium für Umwelt und Verbraucherschutz – Abt. D, Landesamt für Umwelt und Arbeitsschutz; Landwirtschaftskammer Saarland; Entsorgungsverband Saar; Amprion GmbH; NABU Saarland e.V; Gemeinde Wallerfangen; Gemeinde Wadgassen, Gemeinde Überherrn; Wasser- und Schifffahrtsamt Saarbrücken, Bauernverband Saar e.V.).

Es wurde ein Abwägungsdokument erstellt, das den Umgang mit den einzelnen Stellungnahmen dokumentiert. Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise wurden, soweit inhaltlich mit den städtebaulichen Zielsetzungen vereinbar und planungsrechtlich erforderlich, berücksichtigt.

Erneute (3.) öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB)

Die Entscheidung des Stadtrates Saarlouis über die während der 2. Öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und paralleler erneuter Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingereichten Stellungnahmen hat zu einer inhaltlichen Änderung der Bebauungsplanung geführt. Dementsprechend wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 02.01.2013 bis zum 18.01.2013 eine erneute (3.) öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und eine erneute (3.) Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan „Industriegebiet Lisdorfer Berg“ durchgeführt. Entsprechende Materialien wurden den Beteiligten per Post zugestellt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden aufgefordert, sich zu der geänderten 3. Entwurfsplanung zu äußern. Die erneute öffentliche Auslegung und die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger wurde gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 und 3 auf die geänderten Teile beschränkt und die Dauer der Auslegung angemessen verkürzt.

Im Rahmen der 3. Öffentlichen Auslegung wurden keine Stellungnahmen von Seiten der Öffentlichkeit eingereicht.

Insgesamt wurden 84 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt, von diesen haben 62 Stellen keine Stellungnahme abgegeben. Von den eingegangenen 22 Stellungnahmen waren 15 ohne jegliche Hinweise oder Anregungen (Ministerium für Bildung und Kultur, VSE AG, Landwirtschaftskammer Saarland, NABU LV Saarland, energis GmbH, Saarwald-Verein e.V., Entsorgungsverband Saar EVS, Stadt Völklingen, Stadt Dillingen, Landesamt für Agrarwirtschaft und Landentwicklung, Kabel Deutschland GmbH, Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz, WSA Saarbrücken (Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes), Gemeinde Wadgassen).

Es wurde ein Abwägungsdokument erstellt, das den Umgang mit den einzelnen Stellungnahmen dokumentiert. Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise wurden, soweit inhaltlich mit den städtebaulichen Zielsetzungen vereinbar und planungsrechtlich erforderlich, berücksichtigt.

Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB

Der Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis hat in seiner öffentlichen Sitzung am . über die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger auf der Grundlage des § 1 Abs. 7 BauGB entschieden und die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Industriegebiet Lisdorfer Berg“ als Satzung beschlossen. Die Begründung und der Umweltbericht zu dem Bebauungsplan wurden beschlossen.

Öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 3 BauGB

Der Satzungsbeschluss des Stadtrates der Kreisstadt Saarlouis vom _____ zum _____
Bebauungsplan „Industriegebiet Lisdorfer Berg“ wurde am _____ im „Wochen-
spiegel“ ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in
Kraft getreten.

2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Industriegebiet Lisdorfer Berg“ liegt südlich der Kernstadt Saarlouis auf einer Anhöhe westlich des Saartales. Die neue B 269n verläuft unmittelbar angrenzend zum geplanten Industriegebiet und wird teilweise in den Geltungsbereich einbezogen. Nördlich des Planungsraumes befindet sich der Stadtteil Lisdorf, im Nordwesten Neuforweiler, in westlicher Nachbarschaft beginnt das Gemeindegebiet der Gemeinde Überherrn, im Süden das der Gemeinde Wadgassen.

Im direkt angrenzenden Umfeld befinden sich

- nördlich landwirtschaftliche Flächen,
- östlich die städtische Kompostierungs- und Recyclinganlage sowie die sanierte Altdeponie Lisdorf, nordöstlich davon ein Waldgebiet,
- südlich ein Waldgebiet,
- westlich weitere landwirtschaftliche Flächen.

Folgende Flurstücke werden in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen:

Gemarkung Neuforweiler, Flur 1:

30/1 (tlw.), 360/74, 246/72, 247/72, 248/73, 361 74, 219/74, 74/1, 221/74, 222/74, 424/74, 425/74, 75/1, 328/76, 329/76, 330/76, 343/77, 344/77, 345/77, 346/77, 347/77, 348/77, 152/77, 250/78, 251/78, 78/1 (tlw.), 253/78 (tlw.), 254/78 (tlw.), 255/78 (tlw.), 528/79 (tlw.), 80/1 (tlw.), 521/102 (tlw.), 522/102 (tlw.), 480/102 (tlw.), 102/1 (tlw.), 320/94 (tlw.), 349/94 (tlw.), 350/94 (tlw.), 96/1 (tlw.), 382/97 (tlw.), 383/99 (tlw.), 100/1 (tlw.), 408/100 (tlw.), 298/3, 371/4, 372/4, 373/4, 374/4, 299/5, 300/5, 427/6, 7/1, 150/7, 268/8, 413/9, 517/9, 518/9, 415/9, 375/10, 376/10, 135/11, 136/11, 137/11, 499/11, 500/11, 397/11, 398/11, 11/1, 12, 13, 14, 270/15, 271/15, 16, 162/17, 163/17, 164/18, 272/19, 20/1, 279/21, 280/21, 301/22, 302/22, 303/22, 304/22, 331/23 (tlw.), 23/1 (tlw.), 287/46, 286/46, 491/46, 490/46, 229/42, 228/42, 41, 166/38, 510/38, 38/1, 523/37, 524/37, 432/37, 431/37, 430/37, 429/37, 215/36, 214/36, 213/36, 106/28, 516/27, 515/27, 472/26, 473/26, 26/1, 457/26, 552/26, 551/25, 550/25, 523/24, 524/24, 401/24, 531/24, 530/24, 399/24, 342/31, 341/31, 340/31, 520/30, 519/30, 378/29, 377/29, 168/28, 167/28, 107/28, 544/56, 543/56, 542/56, 541/56, 186/57, 455/57, 189/57, 190/57, 540/57, 539/57, 538/57, 537/57, 536/57, 57/2, 437/57, 436/57, 110/57, 446/57, 445/57, 57/1, 192/57, 336/58, 337/58, 325/58, 326/58, 290/58, 291/58, 338/59, 339/59, 458/59, 459/59, 196/59, 59/1, 198/59, 385/59, 494/59, 495/59, 496/59, 497/59, 498/59, 464/64, 308/65, 309/65, 310/65, 324/66, 534/66, 535/67, 461/67, 474/68, 69/1, 439/69, 553/70, 554/70, 314/71, 315/71, 245/72, 316/82, 317/82, 256/83, 257/83,

478/84, 479/84, 503/86, 504/86, 505/86, 525/87, 526/87, 362/88, 363/88, 364/88, 89, 354/90, 477/90, 476/90, 506/90, 91/1, 94/1 (tlw.), 45, 404/44, 403/44, 441/44, 440/44, 43, 227/40, 226/40, 489/39, 488/39, 487/39, 278/35, 210/34, 209/34, 171/33, 170/33, 169/33, 32, 368/60, 369/60, 60/1, 177/61, 178/61, 484/62, 485/62, 486/62, 179/62, 180/62, 181/62, 201/62, 202/62, 216/62, 462/62, 463/62, 204/62, 205/62, 206/62, 548/64, 549/64, 274/1, 275/1, 276/1, 277/1, 2, 297/3, 423/55, 422/55, 240/55, 54/1, 470/54, 469/54, 468/54, 406/53, 405/53, 444/53, 443/53, 442/53, 52/1, 235/51, 48/1, 47/1

Gemarkung Neuforweiler, Flur 2:

14/1, 14/6, 14/15, 14/20, 14/7, 14/16, 14/21, 14/26, 14/27, 15/1, 15/6, 16/1, 17/2, 14/17, 14/22, 14/28, 15/2, 15/7, 16/2, 17/3, 17/7, 17/11, 17/15, 17/19, 17/22, 18/2, 18/4, 18/6, 18/8, 18/10, 18/12, 18/14, 13/33, 14/2, 14/8, 14/10, 128/5, 14/9, 128/6, 14/23, 14/29, 15/3, 15/8, 16/3, 17/4, 17/8, 17/12, 17/18, 17/20, 128/7, 17/23, 18/3, 18/5, 18/7, 18/9, 18/11, 18/13, 13/30, 13/34, 14/3, 14/11, 14/12, 14/18, 14/24, 14/30, 15/4, 15/9, 16/4, 17/5, 17/9, 17/13, 17/17, 17/21, 13/35, 14/4, 14/5, 14/13, 14/14, 14/19, 14/25, 14/31, 15/5, 15/10, 16/5, 17/6, 17/10, 17/14, 17/18, 20/5 (tlw.), 20/6, 19/4, 19/7, 19/5, 19/8, 19/10, 19/11, 19/13, 19/15, 19/17, 19/19, 828/19, 829/19, 830/19, 615/19, 616/19, 778/19, 779/19, 480/19, 481/19, 482/19, 1014/19, 1015/19, 19/1, 171/19, 831/19, 19/3, 619/19, 483/19, 484/19, 485/19, 20/3, 20/4, 19/6, 19/9, 19/12, 19/14, 19/16, 19/18, 19/20, 19/21, 21/4, 21/3, 3/1, 3/2, 3/3, 3/4, 3/5, 3/6, 3/7, 3/8, 3/9, 3/10, 3/11, 3/12, 3/14, 3/13, 3/15, 3/17, 3/18, 3/20, 3/21, 3/23, 3/24, 4/2, 4/3, 4/5, 4/6, 4/8, 4/9, 4/10, 4/11, 4/12, 4/13, 4/14, 4/15, 5/1, 5/2, 5/3, 5/4, 5/5, 5/6, 5/7, 5/8, 5/9, 6/2, 6/3, 6/4, 6/5, 6/6, 6/7, 6/8, 6/9, 6/10, 6/11, 6/12, 6/13, 6/14, 6/15, 6/16, 6/17, 6/18, 6/19, 6/20, 6/21, 6/22, 6/23, 6/24, 6/25, 6/26, 6/27, 6/28, 6/29, 6/30, 6/31, 6/32, 6/33, 6/34, 6/35, 6/36, 6/37, 6/38, 6/39, 6/40, 6/41, 6/42, 6/43, 3/16, 3/19, 3/22, 4/1, 4/4, 4/7, 2/16, 2/17 (tlw.), 2/18 (tlw.), 2/14 (tlw.), 2/10, 2/13, 2/11 (tlw.), 2/7, 2/8 (tlw.), 2/4, 2/5 (tlw.), 2/2 (tlw.), 150/2 (tlw.), 1029/2 (tlw.), 1028/2 (tlw.), 148/2 (tlw.), 147/2 (tlw.), 146/2 (tlw.), 939/2 (tlw.), 938/2 (tlw.), 937/2 (tlw.), 936/2 (tlw.), 922/2 (tlw.), 921/2 (tlw.), 920/2 (tlw.), 919/2 (tlw.), 465/1 (tlw.), 827/1 (tlw.), 826/1 (tlw.), 463/1 (tlw.), 825/1 (tlw.), 824/1 (tlw.), 461/1 (tlw.), 820/1 (tlw.), 819/1 (tlw.), 818/1 (tlw.), 817/1 (tlw.), 816/1 (tlw.), 1/1 (tlw.), 1283/1 (tlw.), 813/1 (tlw.), 756/1 (tlw.), 950/1 (tlw.), 949/1 (tlw.), 808/1 (tlw.), 807/1 (tlw.), 753/1 (tlw.), 457/1 (tlw.), 685/142 (tlw.), 684/142 (tlw.), 1109/141 (tlw.), 1108/141 (tlw.), 1107/141 (tlw.), 1216/140 (tlw.), 1215/140 (tlw.), 676/136 (tlw.), 136/4 (tlw.), 1097/132 (tlw.), 1096/132 (tlw.), 1095/132 (tlw.), 1094/132 (tlw.), 132/2 (tlw.), 849/131 (tlw.), 132/1, 964/126 (tlw.), 1020/126 (tlw.), 1021/126 (tlw.), 447/126 (tlw.), 545/126 (tlw.), 546/126 (tlw.), 547/126 (tlw.), 548/126 (tlw.), 895/126 (tlw.), 896/126 (tlw.), 550/126 (tlw.), 449/127 (tlw.), 450/127 (tlw.), 930/127 (tlw.), 931/127 (tlw.), 932/127 (tlw.), 933/127 (tlw.), 654/127 (tlw.), 655/127 (tlw.), 656/127 (tlw.), 657/127 (tlw.), 962/127 (tlw.), 961/127 (tlw.), 431/115 (tlw.), 128/2 (tlw.), 1188/100 (tlw.), 1189/100 (tlw.), 100/1 (tlw.), 1248/100 (tlw.), 1249/100 (tlw.), 1194/100 (tlw.), 1195/100 (tlw.), 1196/100 (tlw.), 100/2 (tlw.), 100/3 (tlw.), 1215/140 (tlw.)

Gemarkung Lisdorf, Flur 16:

42/1 (tlw.), 47/2 (tlw.), 43/37 (tlw.), 43/24 (tlw.), 43/41 (tlw.), 111/10 (tlw.), 43/39 43/38 (tlw.), 43/36 (tlw.), 97/25 (tlw.)

Gemarkung Lisdorf, Flur 18:

311/1 (tlw.), 311/2, 300/2 (tlw.), 300/6, 317, 318, 319, 320, 541/321, 542/323, 325/1, 326, 327/1, 330, 331, 332, 333, 338/1, 335/1, 215/3, 232/1, 231/2, 230/1, 229/1, 226/2, 227/6, 227/3, 45/4, 300/7, 371 (tlw.), 370/5, 370/4, 370/2, 365/7, 365/6, 365/2, 359/2, 365/1, 365/5, 365/4, 363/3, 363/2, 363/1, 362/1, 362/2, 362/3, 359/4, 359/5, 359/6, 511/359, 359/3, 357,

356, 354/1, 618/354, 353, 352, 351, 350, 349, 45/3, 348, 347, 562/346, 624/344, 623/344, 343, 342, 307/1 (tlw.), 334/1, 642/426 (tlw.), 538/422 (tlw.), 421 (tlw.), 420 (tlw.), 520/419 (tlw.), 519/418 (tlw.), 518/417 (tlw.), 416 (tlw.), 415 (tlw.), 608/414 (tlw.), 607/414 (tlw.), 412/1 (tlw.), 411 (tlw.), 410 (tlw.), 409 (tlw.), 408/1 (tlw.), 406 (tlw.), 405 (tlw.), 404 (tlw.), 403/1 (tlw.), 570/402 (tlw.), 569/402 (tlw.), 401 (tlw.), 400 (tlw.), 453/399 (tlw.), 398/1 (tlw.), 396/1 (tlw.), 478/394 (tlw.), 646/392 (tlw.), 645/390 (tlw.), 389 (tlw.), 388 (tlw.), 387 (tlw.), 386 (tlw.), 385 (tlw.), 384 (tlw.), 550/383 (tlw.), 549/381 (tlw.), 548/380 (tlw.), 547/380 (tlw.), 379 (tlw.), 546/378 (tlw.), 545/378 (tlw.), 377/1 (tlw.), 375/1 (tlw.), 476/374 (tlw.), 475/374 (tlw.), 474/374 (tlw.), 373/1 (tlw.), 372 (tlw.), 371 (tlw.), 370/5 (tlw.), 23 (tlw.), 621/24 (tlw.), 622/25 (tlw.), 29/1 (tlw.), 650/31 (tlw.), 651/32 (tlw.), 652/34 (tlw.), 35/1 (tlw.), 37 (tlw.), 38 (tlw.), 39 (tlw.), 40 (tlw.), 40 (tlw.), 41/1 (tlw.), 43 (tlw.), 552/44 (tlw.), 553/44 (tlw.), 45/2 (tlw.), 46 (tlw.), 47 (tlw.), 48 (tlw.), 493/49 (tlw.), 494/49 (tlw.), 495/49 (tlw.), 551/50 (tlw.), 52 (tlw.), 55/1 (tlw.), 56 (tlw.), 57 (tlw.), 59/1 (tlw.), 60/1 (tlw.), 591/60 (tlw.), 62/1 (tlw.), 559/64 (tlw.), 228, 227/5 (tlw.), 227/8 (tlw.), 227/4, 227/7 (tlw.)

Gemarkung Lisdorf, Flur 20:

334/1, 45/3, 295/1, 337, 338, 339, 307/1, 26/1 (tlw.), 29/3, 29/4, 29/6, 29/7 (tlw.), 32/3, 32/4, 32/5, 32/6, 34/2, 34/3, 34/4, 34/5 (tlw.), 35/3, 35/4, 35/5, 35/6, 36/2, 36/3, 36/4, 36/5 (tlw.), 37/2, 37/3, 37/5, 37/6, 37/7, 37/8, 37/9, 37/10, 48/2, 48/3, 48/4, 48/5 (tlw.), 46/2, 46/3, 46/4, 46/5 (tlw.), 45/2, 45/4, 45/5 (tlw.), 44/2, 44/3, 43/2, 43/3, 43/4, 43/5 (tlw.), 42/2, 42/3, 42/4, 42/5 (tlw.), 41/2, 41/3, 41/4, 41/5 (tlw.), 40/2, 40/3, 40/4, 40/5 (tlw.), 39/5, 39/6, 39/7, 39/8, 39/9, 39/10, 39/2, 39/3, 247/2, 247/3, 247/4, 247/5 (tlw.), 248/5, 248/6, 248/2, 248/3, 248/7, 248/8, 248/9, 248/10, 249/2, 249/3, 249/4, 249/5 (tlw.), 250/2, 250/3, 250/4, 250/5, 252/3, 252/4, 252/5, 252/6 (tlw.), 254/2, 254/3, 254/4, 254/5 (tlw.), 255/2, 255/3, 255/4, 255/5 (tlw.), 256/2, 256/3, 256/4, 256/5 (tlw.), 257/2, 257/3, 257/4, 257/5 (tlw.), 258/2, 258/3, 258/4, 258/5, 259/2, 259/3, 259/4, 259/5 (tlw.), 260/2, 260/3, 260/4, 260/5, 261/2, 261/3, 261/4, 261/5, 263/6, 263/7, 263/3, 263/4, 263/8, 263/9 (tlw.), 263/10, 263/11, 231/1 (tlw.), 463/233 (tlw.), 266/2, 266/3, 266/4, 266/5 (tlw.), 226 (tlw.), 470/229 (tlw.), 267/2, 267/3, 267/4, 267/5, 469/227 (tlw.), 268/4, 268/5, 268/6, 222 (tlw.), 268/2, 268/3, 268/7, 268/8, 268/9, 268/10, 225 (tlw.), 269/2, 269/3, 269/4, 269/5, 459/224 (tlw.), 458/224 (tlw.), 270/2, 270/3, 270/4, 270/5, 223 (tlw.), 271/4, 271/5, 271/6, 271/2, 271/3, 271/4, 271/5, 271/7, 271/8, 271/9, 271/10, 221 (tlw.), 272/2, 272/3, 272/4, 272/5, 220 (tlw.), 273/2, 273/3, 274/2, 274/3, 274/4, 274/5, 275/2, 275/3, 275/4, 275/5, 276/2, 276/3, 276/4, 276/5, 277/2, 277/3, 277/4, 277/5, 278/1, 278/2, 278/3, 278/4, 278/5, 279/2, 279/3, 279/4, 279/5, 216/1 (tlw.), 212 (tlw.), 211/1, 211/2 (tlw.), 210/3, 210/4 (tlw.), 210/1, 280/2, 280/3, 280/4, 208/2, 208/4, 208/5 (tlw.), 281/3, 281/4, 281/1, 281/2, 282/1, 282/2, 207/1, 207/3, 207/4 (tlw.), 283/1, 283/2, 206/1, 206/3, 206/4 (tlw.), 286/2, 286/3, 205/3, 205/4 (tlw.), 205/1, 287/1, 287/2, 204/1, 204/3, 204/4 (tlw.), 289/2, 289/3, 203/1, 203/3, 203/4 (tlw.), 291/1, 291/2, 292/1, 292/2, 202/4 (tlw.), 202/1, 202/3, 212/1, 212/2 (tlw.), 293/1, 293/2, 201/3, 201/1, 201/4 (tlw.), 294/1, 294/2, 295/3, 295/4, 200/3, 200/2, 295/2, 298/1, 298/2, 200/1, 200/2, 200/4, 200/5 (tlw.), 299/1, 299/2, 299/3, 301/2, 301/4, 301/5, 198/1 (tlw.), 440/302, 441/302, 303, 304, 305, 306, 309, 456/311, 353/312, 417/313, 451/313, 452/313, 316/1, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 327/1, 329, 330, 422/331, 332, 37/4 (tlw.)

Gemarkung Lisdorf, Flur 21:

335, 336, 261/1, 262, 582/263, 583/264, 268/1, 271/1, 272, 273, 457/274, 274/1, 279, 585/280, 584/280, 517/281, 518/281, 282, 284/1, 494/287, 288, 289, 290, 291, 293/1, 294, 300, 515/295, 297, 304/2, 299/1, 306/1 (tlw.), 325, 326, 308/1, 327, 328/1, 311/2, 330/1, 332, 530/333, 531/333, 334, 599/394, 393/1, 392, 391, 390, 389, 569/387, 386, 385, 454/383, 381/1, 380/1, 378, 376/1, 375/1, 561/373, 371/1, 370, 369, 560/368, 559/368, 538/367,

537/376, 366, 365, 492/364, 491/364, 483/363, 482/363, 437/362, 436/362, 413/361, 412/361, 360, 472/359, 471/359, 358/1, 358/2, 356, 354/1, 351/1, 349, 348, 347, 346/1, 340/1, 339, 338, 541/337, 199 (tlw.), 190/1, 200 (tlw.), 416/140 (tlw.), 223/1 (tlw.), 68/2, 139/2 (tlw.), 73/2 (tlw.), 142/1 (tlw.), 401, 400, 399, 398, 397, 396, 395, 367/1, 295/1

Gemarkung Lisdorf, Flur 22:

241/1, 173/1, 556/172, 555/172, 542/172, 171, 328/170, 329/170, 169/1, 417/167, 416/167, 527/166, 526/166, 525/165, 524/165, 164/1, 553/164, 163, 164/2, 249/1, 453/261, 514/262, 515/262, 265/1, 266, 267, 268/1, 287/270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 364/278, 365/278, 500/278, 501/278, 396/279, 397/279, 430/280, 250 (tlw.), 330/249 (tlw.), 248/2 (tlw.), 248/1 (tlw.), 247 (tlw.), 419/246 (tlw.), 491/243, 280/1, 205, 207/1, 209/1, 211, 212, 356/213, 215/1, 216, 217, 218/1, 350/220, 351/220, 258, 257, 444/255, 254, 253, 252, 389/251, 388/251 (tlw.), 123/3 (tlw.)

Gemarkung Lisdorf, Flur 24:

116/1, 1/1, 119/1, 215/2, 216/2, 217/2, 90/3, 188/4, 189/4, 102/5, 103/5, 6, 28/1 (tlw.), 7, 8, 9, 214/10, 166/12, 167/12, 28/2 (tlw.)

3 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

3.1 Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan (LEP) „Umwelt“ des Saarlandes stammt aus dem Jahr 2004, der LEP „Siedlung“ aus dem Jahr 2006. Er hat die Aufgabe, „die Flächenansprüche an den Raum und die räumliche Verteilung der einzelnen siedlungsrelevanten Raumnutzungen [...] zu koordinieren und Vorsorge für einzelne Raumnutzungen und –Funktionen zu treffen.“

Die Kreisstadt Saarlouis ist im Landesentwicklungsplan als ein Mittelzentrum ausgewiesen und erfüllt somit die Funktion als teilregionales Versorgungs-, Bildungs- und Wirtschaftszentrum.

Der Landesentwicklungsplan „Siedlung“ stuft die Kreisstadt Saarlouis in die Kernzone des Verdichtungsraumes ein. Die Stadt wird als Mittelzentrum inklusive eines mittelzentralen Verflechtungsbereiches eingeordnet.

Von der Landeshauptstadt Saarbrücken ausgehend verlaufen großräumige Entwicklungsachsen, wobei das Siedlungs- und Verkehrsband im Saartal eine „Siedlungsachse 1. Ordnung“ bildet, auf der auch Saarlouis liegt.

Abbildung 1: Ausschnitt LEP „Siedlung“

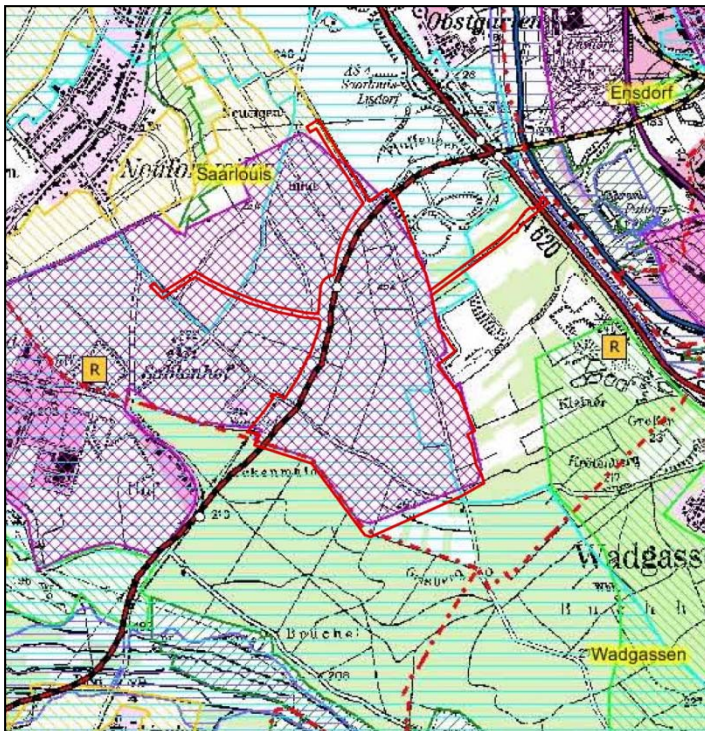


Quelle: Landesentwicklungsplan Teilabschnitt „Siedlung“ 2006

Im Landesentwicklungsplan (LEP) ist im Teilabschnitt „Umwelt“ für das Plangebiet am Lisdorfer Berg ein Vorranggebiet für Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen (VG) ausgewiesen und damit raumordnerisch gesichert.

Vorranggebiete sind Gebiete, die für bestimmte, raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen vorgesehen sind und andere raumbedeutsame Nutzungen in diesem Gebiet ausschließen, soweit diese mit den vorrangigen Funktionen, Nutzungen oder Zielen der Raumordnung nicht vereinbar sind. Die Belegung der Vorranggebiete für Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen soll mit Betrieben des produzierenden Gewerbes sowie des wirtschaftsbezogenen Dienstleistungsgewerbes einschließlich von Forschungs- und Entwicklungszentren erfolgen. Sofern Betriebe des Dienstleistungssektors nicht in den Innenstädten bzw. Ortskernen (Kerngebieten bzw. allgemeine Zentren) angesiedelt werden können, können diese auch in Vorranggebieten für Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen (VG) untergebracht werden.

Abbildung 2: Ausschnitt LEP „Umwelt“ mit Überlagerung Geltungsbereich Bebauungsplan



Quelle: Landesentwicklungsplan Saarland Teilabschnitt „Umwelt“ 2004

Das Vorranggebiet dient der Sicherung und Schaffung von Dienstleistungs- und Produktionsstätten und den damit verbundenen Arbeitsplätzen. In Vorranggebieten sind Betriebe des industriell-produzierenden Sektors, des gewerblichen Bereiches sowie des wirtschaftsorientierten Dienstleistungsgewerbes vorgesehen. Die Belegung der Vorranggebiete für Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen soll mit Betrieben des produzierenden Gewerbes sowie des wirtschaftsbezogenen Dienstleistungsgewerbes einschließlich von Forschungs- und Entwicklungszentren erfolgen.

Ein weiteres im LEP ausgewiesenes Vorranggebiet, welches das Gebiet überlagert, ist ein Vorranggebiet für Wasserschutz. Da die Belange eines Vorranggebiets für Wasserschutz gegenüber dem Vorranggebiet für Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen Priorität haben, muss diesen in der Planung entsprechend Rechnung getragen werden.

Des Weiteren werden in der Umgebung des Plangebietes zwei Sandvorkommen als Standortbereiche für die Gewinnung von Rohstoffen (R) im LEP dargestellt: Neuforweiler-Sablonhof und Wadgassen (jetziger Abbaubereich Fa. Hector). Die symbolische zeichnerische Darstellung im LEP lässt jedoch keine genauen Flächenabgrenzungen der Abbauflächen ableiten, sie liegen allerdings deutlich außerhalb des Plangebietes.

Der Bebauungsplan „Industriegebiet Lisdorfer Berg“ ist an die Ziele der Raumordnung angepasst (§ 1 Abs. 4 BauGB).

3.2 Landschaftsprogramm

Das Landschaftsprogramm des Saarlandes (MFU 2009) konkretisiert die gesetzlich vorgegebenen Ziele und Grundsätze zum Schutz von Natur und Landschaft auf überörtlicher Ebene.

Als Ziel formuliert das Landschaftsprogramm eine bodenschonende Siedlungsentwicklung, die prioritär auf Innenverdichtung und „Flächenrecycling“ setzen muss. Des Weiteren sind zusammenhängende Grünzüge und wichtige Grünzäsuren, die von Bebauung freigehalten werden sollen, innerhalb des Ordnungsraums und den Siedlungsachsen dargestellt. Ferner werden allgemeine Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur formuliert.

Wesentliche Zielsetzungen sind die Sicherung von Grünzügen und Grünzäsuren, die Erhaltung der Landwirtschaft oder landwirtschaftsähnlicher Nutzungen und damit verbundenen Begrenzung der Waldentwicklung auf diesen Flächen. Im Landschaftsprogramm werden in großflächigen Hangbereichen mit einer Hangneigung über 15° Erosionsschutzwälder zur Ausweisung gemäß § 19 Landeswaldgesetz für das Saarland vorgeschlagen. Eine solche Erosionsschutzwaldfläche befindet sich an den Hängen des Weiherbachtals nördlich des Plangebiets. Für den Bereich des Eckenwalds südlich des Plangebiets wird die Sicherung (historisch) alter Waldstandorte dargestellt.

Als Leitgedanke des Landschaftsprogramms für den Arten- und Biotopschutz gilt: Die Pflanzen- und Tierwelt ist im Rahmen von wirtschaftlichen, natur- und sozialverträglichen Nutzungen zu sichern. Als vordringlichen Handlungsbedarf im Mittleren Saartal und im Saarlouiser Becken formuliert das Landschaftsprogramm u.a.: Erhaltung der verbliebenen Offenlandlebensräume durch extensive landwirtschaftliche oder Freiflächennutzungen, Renaturierung (Strukturverbesserung) der in die Saar mündenden Fließgewässer 3. Ordnung und Reaktivierung der Auen, Sicherung der verbliebenen Freiräume sowie Berücksichtigung der Sandrasenbiotope bei Rekultivierungs- und Erschließungsmaßnahmen. Flächen des Naturschutzgebiets „Weiherbachtal“ und dessen nahes Umfeld nördlich des Plangebiets werden als Flächen mit sehr hoher Bedeutung für den Naturschutz (FBN) im Landschaftsprogramm dargestellt. Dazu wird als Maßnahme eine gezielte Pflege oder die Initiierung einer neuen Nutzung zur Offenhaltung wertvoller Biotoptypen und zum Erhalt der Strukturvielfalt formuliert. Die landschaftsbezogene Erholungsvorsorge soll sich nicht nur auf walddreiche Gebiete und Agrarräume beschränken, sondern auch die industriell geprägten Landschaften sollen in die Erholungsnutzung mit einbezogen werden. Großräumige Freiraumaufwertungen sind erforderlich u.a. in den großflächigen Abbaufächen am Lisdorfer Berg. Die Abbaufächen und potenziellen Betriebserweiterungsflächen gehören deshalb zu den Schwerpunkten der Freiraumaufwertung. Hier ist - unter Einbeziehung benachbarter Raumnutzungen – ein besonderes Augenmerk auf die kulturraumtypische Entwicklung und das Landschaftsbild sowie auf die Erholungsnutzung und die Belange des Naturschutzes zu legen.

Das Landschaftsprogramm nimmt für sich in Anspruch, die Ziele der Raumordnung, ihre Grundsätze und sonstigen Erfordernisse zu berücksichtigen. Der Bebauungsplan „Industrie-

gebiet Lisdorfer Berg“ widerspricht nicht dem Landschaftsprogramm. Ferner werden Inhalte des Landschaftsprogramms im Rahmen der Festsetzungen zum Bebauungsplan und der Regelungen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich berücksichtigt.

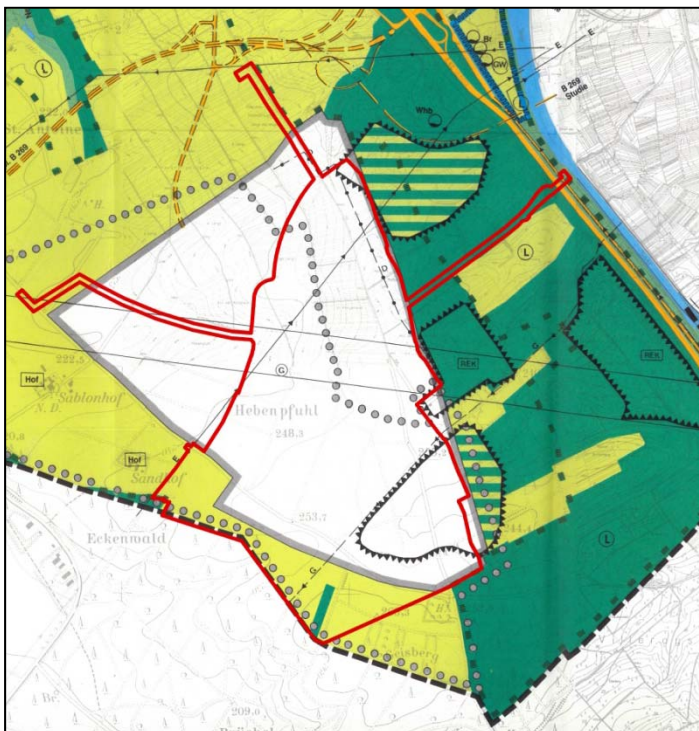
3.3 Flächennutzungsplanung

Für die Kreisstadt Saarlouis gilt der Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1987. Der derzeit noch wirksame Flächennutzungsplan sieht für weite Teile des Plangebietes gewerbliche Bauflächen vor, welche im Westen und Süden von Flächen für die Landwirtschaft umgeben werden, im Osten von Waldflächen (Bestand und Planungsziel).

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Eine vollständige „Entwicklung“ des Bebauungsplanes in Anwendung des § 8 Abs. 2 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan ist jedoch nicht gewährleistet.

Die vorgesehenen Bauflächen im Bebauungsplan weichen von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ab. Des Weiteren enthält der Flächennutzungsplan Kennzeichnungen und Darstellungen, die mit den heutigen Entwicklungsabsichten der Gemeinde nicht mehr zu vereinbaren sind. Dem Entwicklungsgebot kann demnach nicht hinreichend Rechnung getragen werden, eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Teilgebiet „Lisdorfer Berg“ ist planungsrechtlich erforderlich.

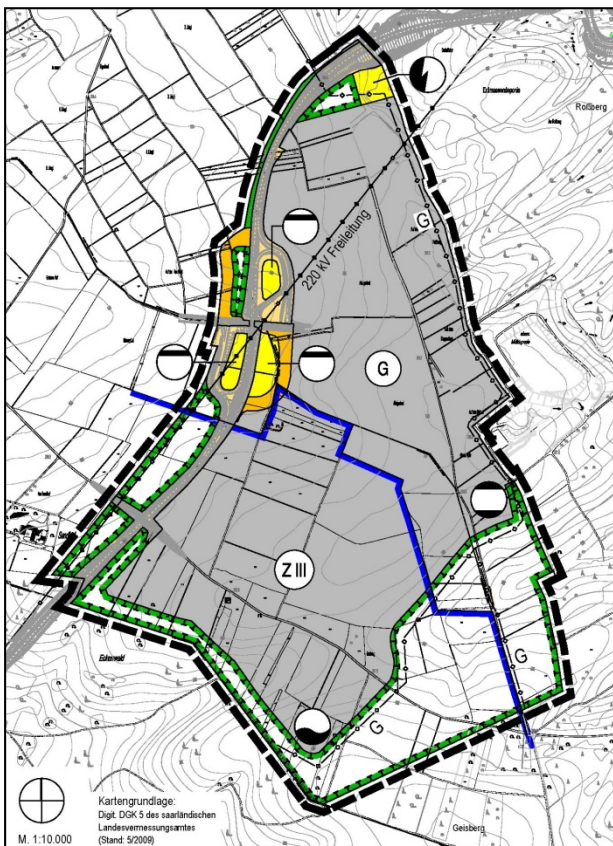
Abbildung 3: Ausschnitt FNP 1987 mit Überlagerung Geltungsbereich Bebauungsplan



Quelle: Flächennutzungsplan der Kreisstadt Saarlouis 1987

Die Flächennutzungsplanänderung wird in einem Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zum Bebauungsplanverfahren „Industriegebiet Lisdorfer Berg“ durchgeführt. Die Einleitung der Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren wurde am 27.01.2011 vom Stadtrat der Stadt Saarlouis beschlossen. Das Planverfahren soll im weiteren Fortgang inhaltlich und zeitlich parallel zum Bebauungsplanverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) durchgeführt werden. Zum Zeitpunkt des Inkrafttretens wird der Bebauungsplan „Industriegebiet Lisdorfer Berg“ gemäß § 8 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein.

Abbildung 4: Änderung des Flächennutzungsplans



Quelle: Teiländerung des wirksamen Flächennutzungsplans
(AS&P, Entwurf 03/2012)

Die darüber hinaus im Stadtgebiet liegenden externen ökologischen Ausgleichsmaßnahmen sind mit den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans 1987 vereinbar.

3.4 Bestehende Bebauungspläne

Für das in Rede stehende Gebiet existiert kein Bebauungsplan. An das Plangebiet grenzt unmittelbar östlich der zurzeit in der Aufstellung befindliche Bebauungsplan „Kompostierungsanlage Lisdorfer Berg“ nahtlos an, beide Bauleitplanungen sind inhaltlich und räumlich aufeinander abgestimmt.

3.5 FFH-Gebiete, Schutzgebiete i.S. des Naturschutzrechtes und Wasserschutzgebiete

Südöstlich der Siedlung Neuforweiler bzw. westlich außerhalb des Plangebiets befindet sich das Naturschutzgebiet „Neuforweiler Weiherbachtal“. Schutzzweck ist die Erhaltung und Entwicklung eines naturnahen Bachtals und des angrenzenden Hangwalds im Naturraum Saarlouiser Becken. Entsprechend dem Saarländischen Naturschutzgesetz (SNG) sind alle Handlungen verboten, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung des Naturschutzgebiets oder seiner Bestandteile oder zu einer nachhaltigen Störung führen können (NSG-VO 2006).

Im Süden grenzt das Landschaftsschutzgebiet (LSG L3.08/10.40) an das Plangebiet. Im Norden liegt das LSG L 03.08/10.37.

Gesetzlich geschützte Biotop nach § 22 SNG sind in der landesweiten Biotopkartierung (MFU 1997) am westlichen Rand des Plangebiets in der „Sandgrube Hector Altforweiler“ mit Silbergrasfluren sowie in der naturnahen Bachau des Weiherbachtals erfasst worden.

Der südliche Bereich des Geltungsbereichs unterliegt einer Wasserschutzgebietsverordnung (vgl. WSG-VO 1984). In der dortigen Schutzzone (WSZ III) sind u.a. die Versickerung gesammelter Straßenwässer, Gewerbebetriebe, wenn das Abwasser nicht vollständig und sicher beseitigt wird und die Verwendung von wassergefährdenden auswasch- oder auslaugbaren Materialien zum Straßen-, Wege- und Wasserbau verboten.

Im Umkreis von 5 km befinden sich vier Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) sowie zwei Europäische Vogelschutzgebiete (VSch-Gebiete): FFH 6706-303 NSG Saaraue nordwestlich Wadgassen, FFH 6706-307 NSG Eulenmühle, FFH 6706-306 Sauberg bei Felsberg, VSch 6606-310 Rastgebiete im mittleren Saartal, VSch/FFH 6706-301 Warndt.

3.6 Informelle Planungen

3.6.1 Masterplan Saarland

Der Masterplan Industrieflächen Saarland wurde 2007 von der Landesregierung des Saarlandes als informelles Planungsinstrument verabschiedet und sieht vor, bis 2020 sechs große zusammenhängende Industriegebiete mit einer Gesamtfläche von über 400 ha zu entwickeln. Die gwSaar Gesellschaft für Wirtschaftsförderung Saar mbH führt hierfür eigenwirtschaftlich für alle ausgewählten Flächen die Gesamtplanung durch.

Um dem Bedarf moderner Unternehmen an Industrieflächen gerecht zu werden, hat die gwSaar ca. 90 Flächen analysiert. Um dem Bedarf moderner Unternehmen an Industrieflächen gerecht zu werden, wurden u.a. Lage, Verkehrsanbindung, ökologische Verträglichkeit

und ein möglichst großzügiger Grundstückszuschnitt als maßgebende Kriterien für die Auswahl der neuen Erschließungsgebiete untersucht.

Als Ergebnis wurden die folgenden Flächen ausgewählt:

- Industriepark Holz, Losheim,
- Industriepark BAB 1 Am Schaumberg, Tholey,
- Industriefläche Am Zunderbaum, Homburg / Kirkel,
- Industriefläche Lisdorfer Berg, Saarlouis,
- Industriefläche Saarwellingen an der A 8
- Industriefläche Perl Borg

Abbildung 5: Übersicht Industrieflächen Masterplan Saarland



Quelle: Masterplan Industrieflächen Saarland 2007

3.6.2 Rahmenplanung „Industriegebiet Lisdorfer Berg“

Im November 2009 wurde für die rund 400 ha große Entwicklungsfläche Lisdorfer Berg vom Büro AS&P – Albert Speer & Partner GmbH ein Rahmenplan erstellt.

Ziel der Rahmenplanung war es, ein robustes städtebauliches Konzept zu entwickeln, das unter Berücksichtigung der topographischen, siedlungsstrukturellen und landschaftlichen Gegebenheiten eine möglichst hohe Flexibilität in der künftigen Umsetzung gewährleistet.

Der Rahmenplan basierte auf dem folgenden Konzept:

Das Rahmenplangebiet untergliedert sich in drei etwa gleichgroße Teilgebiete, deren Ausrichtung in etwa dem Verlauf der B 269n und den bestehenden topographischen Verhältnissen folgt. Die Gliederung der Teilbereiche entsteht durch einen internen Grünzug sowie die

Trasse der B 269n mit Böschungen und Grünflächen auf beiden Seiten. Gegenüber den angrenzenden Bereichen ist ein entsprechend den Entwicklungsansätzen und Restriktionen unterschiedlich breiter Grünzug angelegt, innerhalb dessen verschiedene Freiraumfunktionen (Erholung, Ausgleichsflächen, Sichtschutzbepflanzung etc.) gebündelt vorgesehen werden. Die Haupterschließung des Gebiets erfolgt durch den (optional) voll ausgebauten Knoten an der B 269n von dem aus in beide Richtungen eine zentrale Erschließungsachse in das Gebiet führt. Des Weiteren ist eine Anbindung an den im Süden bestehenden Kreisell in der Industriestraße vorgesehen.

Die Rahmenplanung wurde am 29.04.2010 vom Stadtrat Saarlouis zur Kenntnis genommen, Sie gilt gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als zu berücksichtigender Belang im Rahmen der darauf aufbauenden Bauleitplanung.

Mit dem Bebauungsplan „Industriegebiet Lisdorfer Berg“ wird der Planbereich östlich der B 269n entwickelt.

Abbildung 6: Rahmenplangebiet östlich der B 269n mit Überlagerung Geltungsbereich Bebauungsplan



Quelle: Rahmenplan östlich B 269n (AS&P 2009)

4 Bestandsbeschreibung

4.1 Gegenwärtige Nutzungen im Plangebiet

Die Fläche des Plangebiets (ca. 169 ha) besteht überwiegend aus landwirtschaftlich genutzten Flächen, wobei anteilig brach gefallene Flächen zu verzeichnen sind. Das Plangebiet befindet sich südlich der Kernstadt Saarlouis auf einer Anhöhe westlich des Saartales.

Die äußere Erschließung wird über die an das Planungsgebiet angrenzende B 269n sichergestellt. Über diese neue Bundesstraße besteht ein direkter Anschluss an das deutsche und französische Autobahn- und Fernstraßennetz.

Das Bebauungsplangebiet befindet sich in der Nähe zu den Orten Neuforweiler im Nordwesten. Die nächst gelegenen Siedlungsflächen mit Wohnnutzungen (Stadtteile Neuforweiler und Lisdorf, Nachbargemeinde Wadgassen) befinden sich in einem Abstand von ca. 1500m (Luftlinie) zu den Grenzen des Plangebiets. Des Weiteren befindet sich im Umfeld des Bebauungsplangebietes das Industrie- und Gewerbegebiet „Im Häsfeld“ im Südwesten, ein Waldgebiet im Süden sowie die A 620 im Osten. Östlich des Plangebietes liegen die Kompostierungs- und Recyclinganlage und die sanierte Altdeponie Lisdorf sowie weiter südöstlich die Sandgrube der Firma Hector GmbH Wadgassen.

4.2 Topographie

Innerhalb des Plangebiets ist ein Höhenunterschied von insgesamt 10-15 m zu verzeichnen. Die Fläche selbst ist durch eine bewegte Topographie gekennzeichnet. Der Geisberg liegt mit seinen ca. 267,5 Metern ü.NN. direkt südöstlich des Plangebiets und ragt teilweise in dieses hinein. Der höchste Punkt im Plangebiet befindet sich auf 260 Metern ü.NN, von dem aus das Gelände in westliche Richtung abfällt. Im Bereich des sogenannten Roten Hügels im südwestlichen Teil des Bebauungsplangebietes erstrecken sich eine Mulde sowie eine relativ ebene Fläche.

4.3 Erschließungssituation

Das Plangebiet wird durch die B 269n an das überörtliche Verkehrswegenetz angebunden. Seit Februar 2003 wurden Teilstücke zwischen der A 620 bei Saarlouis-Lisdorf und der französischen Grenze bei Überherrn gebaut. Die endgültige Fertigstellung der Gesamtausbau-strecke soll voraussichtlich Ende 2012 erfolgen.

Das Plangebiet ist derzeit nicht durch den öffentlichen Personennahverkehr erschlossen. Eine für den Streckenabschnitt Überherrn-Völklingen stillgelegte Bahnstrecke verläuft südlich des Plangebietes.

Land- und forstwirtschaftlich genutzte Parzellen werden über ein Netz von Feld- und Wirtschaftswegen erschlossen. Von Bedeutung ist darüber hinaus die Wadgasser Straße/

Neuforweiler Straße, welche den Stadtteil Neuforweiler mit der Gemeinde Wadgassen verbindet. Die Straße quert das Plangebiet im südlichen Abschnitt.

4.4 Technische Infrastruktur

Zwei Gashochdruckleitungen der Creos Deutschland GmbH, Überherrn DN 150 und Wadgassen-Wallerfangen DN 150, queren das Plangebiet.

Des Weiteren quert im westlichen Plangebiet eine Hochspannungsleitung (Merzig-Bundesgrenze St. Avold).

Im Südosten wird das Plangebiet von einer Wasserversorgungsleitung der Energis GmbH tangiert.

Die im wirksamen Flächennutzungsplan eingetragene Richtfunkstrecke konnte im bisherigen Bauleitplanverfahren nicht bestätigt werden. Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches befindet sich ein Funkfeld des Mobilfunkbetreibers Vodafone D2 GmbH.

4.5 Bodenablagerungen / Kampfmittel

4.5.1 Bodenablagerungen

Der wirksame Flächennutzungsplan enthält keine nachrichtlichen Darstellungen von Altablagerungen bzw. Altstandorten. Auch das Kataster des Landesamtes für Umwelt- und Arbeitsschutz weist keine Altlasten und/oder altlastenverdächtige Flächen innerhalb des Plangebietes aus. Falls im Zuge des Planverfahrens Bodenverunreinigungen innerhalb des Plangebiets mitgeteilt werden, wird das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz informiert.

Östlich an das Plangebiet angrenzend liegt die abschließend sanierte Altdeponie Lisdorf.

Im Norden wird eine ehemalige Aufhöhungsfläche des Saarausbaus geringfügig in den Geltungsbereich einbezogen. Aus dem zugehörigen Bodengutachten der Bundesanstalt für Gewässerkunde vom 26.01.2005 geht hervor, dass einer Nutzung dieser Fläche entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes nichts entgegensteht.

4.5.2 Kampfmittel

Nach schriftlicher Auskunft des Kampfmittelräumdienstes des Landeskriminalamtes vom 24.08.2010 sind Munitionsgefahren nicht auszuschließen.

Bei den Verdachtsflächen handelt es sich um Bomben- oder Granatentrichter mit unterschiedlichen Größen, dort sind Bohr- und Rammarbeiten besonders gefährdet. Besonders zu beachten sind die Flächen im Umkreis von 50 m um Trichter, Erdkampfstellungen, Flakstellungen und der Zerstörung an Bauwerken. Im südöstlichen Plangebiet befand sich ein Minenfeld. Der damalige Räumdienst hat mangels tieferreichender Ortungsgeräte nur oberflächennah liegende Minen und sonstige Munition entdecken und beseitigen können.

Im Geltungsbereich können Kampfmittelvorkommen nicht ausgeschlossen werden. Eine Überprüfung des gesamten Planungsbereiches durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst ist nicht möglich. Bei Erdarbeiten sind daher die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen vorzunehmen. Auskunft erteilt der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Saarlandes.

4.6 Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich keine archäologischen Denkmäler. Aus dem näheren Umkreis lassen sich allerdings Grabhügel im Eckenwald und Steinbeilfunde benennen. Da unterhalb der Höhe Eckenwald mit der zu den Grabhügeln gehörenden Siedlung zu rechnen ist, die Steinbeile auf neolithische Siedlungstätigkeit im näheren Umkreis des Planungsgebiet geben, ist es möglich, dass Bodendenkmäler bei den geplanten Erdarbeiten zutage kommen können.

4.7 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet weist eine kleinteilige Parzellierung auf.

Derzeit verfügen die SBB, die Stadt Saarlouis, die Bundesstraßenverwaltung und der Saarforsst über rund 99 % der Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Die verbleibenden Grundstücke befinden sich als Streubesitz in privater Hand. Im städtebaulichen Vertrag ist die Zielsetzung genannt, dass die SBB (selbst oder durch Dritte) alle Flächen innerhalb des Geltungsbereichs freihändig erwirbt. Damit würde eine Umlegung nicht erforderlich werden. Der überwiegende Teil des Geltungsbereichs wurde landwirtschaftlich genutzt, dies erfolgte größtenteils auf Grundlage von ausgelaufenen bzw. auslaufenden Pachtverträgen.

5 Planungskonzeption

5.1 Allgemeine Beschreibung der Planungskonzeption

Der Bebauungsplan umfasst den Teilbereich der Rahmenplanung östlich der B 269n. Dieser Entwicklungsbereich beinhaltet einen Flächenanteil von rd. 169 ha.

Ziel der Rahmenplanung war es, ein robustes städtebauliches Konzept zu entwickeln, das unter Berücksichtigung der topographischen, siedlungsstrukturellen und landschaftlichen Gegebenheiten eine möglichst hohe Flexibilität in der künftigen Umsetzung gewährleistet.

Mit dem „Industriegebiet Lisdorfer Berg“ (Plangebiet östlich der B 269n) sollen nun die Voraussetzungen geschaffen werden, um bei entsprechender Nachfrage ein attraktives Angebot für das produzierende Gewerbe bieten zu können.

Da das Ausgangsgelände im Plangebiet einen Höhenunterschied von bis zu 20 m aufweist, wird, als Voraussetzung zur Ansiedlung von Industrieunternehmen, eine Terrassierung mit Plateaubildung des Geländes erforderlich. Die Terrassierung / Plateaubildung ist nach folgenden Kriterien vorgesehen:

- Bildung von möglichst großen zusammenhängenden Bauflächen,
- Ermöglichung von flexibler Unterteilung in eigenständige Bauabschnitte,
- Massenausgleich zwischen Ab- und Auftrag sowohl für die Gesamtmaßnahme als auch für die einzelnen Geländeplateaus,
- Böschungsneigung 1:2 bei Böschungen niedriger als 6 m,
- Böschungsneigung 1:3 bei Böschungen höher als 6 m,
- resultierendes Gefälle von 0,70 – 1,25% innerhalb der Plateaus zur Ableitung des Oberflächenwassers und zur Höhenanpassung.

Um die primäre Zielsetzung einer hohen Flexibilität in der Vermarktung für ansiedlungswillige Betriebe im Industriegebiet zu gewährleisten, wird nur das südlich der Haupterschließungsachse liegende Straßensystem sowie die Zufahrt zur Kompostierungs- und Recyclinganlage (mit Option der Fortführung zur Anbindung der Fa. Hector GmbH, Wadgassen) als Verkehrsflächen festgesetzt. Der nördlich gelegene Abschnitt bleibt zunächst von Verkehrsflächenfestsetzungen frei, um eine optimale Positionierung und Aufteilung der wertvollen Industriebauflächen sicher stellen zu können.

Da das „Industriegebiet Lisdorfer Berg“ überwiegend zur Ansiedlung von großflächigen Industrieunternehmen (>10 ha) planerisch vorgehalten werden soll, Lage und Größe von ansiedlungswilligen Betrieben aber derzeit weitgehend unbekannt sind, wird auf die Festsetzung von gebietsgliedernden Verkehrsflächen nördlich der Zentralachse verzichtet. Die ggf. zusätzlich benötigte Erschließung von Baugrundstücken soll nach den Anforderungen der anzusiedelnden Betriebe durch private Erschließungsstraßen sichergestellt werden. Sollte sich im Zuge der Entwicklung des Industriegebietes abzeichnen, dass die Besiedlung eher durch eine kleinteiligere Bebauung erfolgt, wird geprüft (§ 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB), ob dann ggf. eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich sein könnte. Zum jetzigen Zeitpunkt wird von einer kleinteiligeren Erschließung aber abgesehen, um die städtebauliche Zielsetzung der Ansiedlung von möglichst großflächigen Betrieben und Anlagen nicht zu erschweren.

Die verkehrliche Anbindung des Industriegebiets erfolgt über die leistungsfähige Haupterschließungsachse von der Anschlussstelle „Lisdorfer Berg“ der B 269n. Im Plangebiet wird auch eine öffentliche Stellplatzanlage für Lkw ausgewiesen.

Die bereits o.g. Zielsetzung der Flexibilität in der Vermarktung für ansiedlungswillige Betriebe im Industriegebiet ist auch der Grund, dass bei den Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung auf Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen verzichtet wird. Dies wird mit ent-

sprechenden Festsetzungen zur Eingrünung des Plangebiets und zum Sichtschutz aus den benachbarten Siedlungsbereichen (Neuforweiler) teilweise kompensiert. Das landschaftspflegerische Konzept sieht vor allem entlang der Außengrenzen des Industriegebietes eine grüngestalterische Begleitung vor. Im Süden sollen ausgedehnte Flächenareale mit einem naturnahen Laubwald ausgestattet werden. Darüber hinaus sind umfangreiche landschaftspflegerische Maßnahmen im näheren und weiteren Umfeld des Industriegebietes vorgesehen (es wird auf die entsprechenden Ausführungen Umweltbericht, Kapitel „Landschaft / Erholung – Auswirkungen auf das Landschaftsbild“ verwiesen).

5.2 Planungsalternativen

Mit der Ausweisung des Industriegebietes Lisdorfer Berg trägt der „Masterplan zur Entwicklung von großen zusammenhängenden Industrieflächen im Saarland“ (2007) der Tatsache Rechnung, dass das Saarland derzeit über keine Industriegrundstücke mit einer Größe über 10 ha verfügt. Die mit Stand Dezember 2009 sofort verfügbaren Industriegebietsgrundstücke im Saarland verteilen sich auf 25 Einzelflächen mit insgesamt 56,9 ha.

Mit dem „Industriegebiet Lisdorfer Berg“ sollen nun die Voraussetzungen geschaffen werden, um bei entsprechender Nachfrage ein attraktives Angebot für das produzierende Gewerbe anbieten zu können.

In der Stadt Saarlouis stehen, mit Ausnahme der im Bereich des Hafens für entsprechende standortgebundene Betriebe (10 ha hafenbezogenes Gewerbe/Industrie) ausgewiesenen Flächen, keine weiteren Industriegebietsflächen zur Verfügung. Die Flächen in den Gewerbegebieten der Stadt Saarlouis sind weder von der Größe, dem Zuschnitt noch von den immissionsrechtlichen Voraussetzungen her geeignete, eine Alternative für das mit dem „Industriegebiet Lisdorfer Berg“ angesprochene großflächige produzierende Gewerbe zu bieten.

6 Belange der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse

6.1 Schallschutz

Um die schalltechnischen Auswirkungen der Planung auf die Umwelt möglichst frühzeitig bewerten zu können, wurden bereits auf der Ebene der Rahmenplanung entsprechende überschlägige Untersuchungen durchgeführt. Mit der schalltechnischen Beratung zum Rahmenplan und der Erarbeitung des schalltechnischen Gutachtens zum Bebauungsplan wurde das Ingenieur- und Beratungsbüro IBK, Dipl.-Ing. Guido Kohnen, beauftragt.

Aufgrund der geplanten industriellen Nutzung des Gebiets und der im Umfeld vorhandenen Wohnnutzungen (u.a. Neuforweiler und Wadgassen) sowie der künftigen Anbindung des Plangebiets an das äußere Erschließungsnetz sind zum einen die Geräuscheinwirkungen

durch Gewerbelärm (Schallabstrahlung der geplanten industriellen Flächen) und zum anderen die Geräuscheinwirkungen durch Verkehrslärm (Veränderungen des Verkehrsaufkommens und somit der Zunahme des Straßenverkehrslärms auf öffentlichen Straßen durch die Entwicklung des Gebiets) zu untersuchen und soweit erforderlich in der Planung zu berücksichtigen. Darüber hinaus sind die Geräuscheinwirkungen innerhalb des Plangebietes aufgrund der vorhandenen und geplanten Straßen sowie aufgrund des geplanten öffentlichen Lkw-Stellplatzes zu untersuchen und soweit erforderlich in der Planung zu berücksichtigen.

6.1.1 Gewerbelärm

Zur Vermeidung möglicher schalltechnischer Konflikte zwischen den künftigen Betrieben im geplanten Industriestandort 'Lisdorfer Berg' und angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen, wurde im Sinne einer vorsorgeorientierten Planung eine Emissionskontingentierung nach DIN 45691 ‚Geräuschkontingentierung‘, Dezember 2006, Beuth Verlag für die geplanten Industrieflächen erarbeitet.

Durch die Emissionskontingentierung wird festgelegt, welche Geräuschemissionen von den künftigen Industrieflächen abgestrahlt werden dürfen, damit an den schutzbedürftigen Nutzungen die maßgeblichen Orientierungswerte des Beiblatts 1 zu DIN 18005 'Schallschutz im Städtebau' Teil 1 'Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung' vom Mai 1987 bzw. die Immissionsrichtwerte der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz, TA Lärm - Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm, vom 26. August 1998 unter Berücksichtigung der Vorbelastung eingehalten werden. Die Richtwerte der TA Lärm sowie die Orientierungswerte der DIN 18005 besitzen keine strikte Verbindlichkeit für die Bauleitplanung, jedoch ist die Einhaltung der Werte ein wichtiges Planungsziel der Stadt Saarlouis. Die planungsrechtliche Umsetzung in den Bebauungsplan erfolgt durch die Gliederung des Industriegebiets nach den besonderen Eigenschaften (hier: das schalltechnische Emissionsverhalten) der zulässigen Anlagen und Betriebe. Die im Rahmen des schalltechnischen Gutachtens ermittelten Emissionskontingente werden mit richtungsbezogenen Zusatzkontingenten für die Baugebiet GI 1, GI 2 und GI 3 im Bebauungsplan festgesetzt.

6.1.2 Verkehrslärm

Zunahme des Verkehrslärms auf vorhandenen öffentlichen Straßen durch die Planung:

Durch das Plangebiet werden zusätzliche Quell- und Zielverkehre ausgelöst. Diese führen zu einer Zunahme des Verkehrs auf öffentlichen Straßen und somit auch zu einem Anstieg des Straßenverkehrslärms an den schutzbedürftigen Nutzungen entlang dieser Straßen. Durch einen Vergleich des Straßenverkehrslärms vor der Entwicklung des Gebiets (Prognose-Nullfall 2025) mit dem nach der Entwicklung des Gebiets (Planfall 2025) wird beurteilt, ob eine relevante Zunahme des Straßenverkehrslärms zu erwarten ist.

Die schalltechnischen Untersuchungen basieren auf einer im Zuge der Rahmenplanung erstellten und zum Bebauungsplan fortgeschriebenen Verkehrsuntersuchung der AS&P – Albert Speer & Partner GmbH (AS&P GmbH 2011).

Die Verkehrsuntersuchung zeigt ein aus schalltechnischer Sicht wichtiges Ergebnis. Die durch die Gebietsentwicklung initiierten Lkw-Verkehre werden aufgrund der am Rande des Plangebiets gelegenen neuen Bundesstraße B 269 neu ohne die Durchfahrung der Ortslagen der angrenzenden Gemeinden Neuforweiler, Altforweiler, Überherrn, Differten, Werbeln, Wadgassen auf direktem Weg nach Norden zur Autobahn A 620 und über die B 51 bis zur A 8 sowie nach Süden Richtung Frankreich abgeleitet. Somit sind in den genannten Ortslagen keine schutzbedürftigen Nutzungen durch eine nennenswerte Zunahme des Lkw-Verkehrs betroffen. Lediglich die Pkw-Fahrten führen anteilig durch die Ortslagen der genannten Gemeinden.

Der Vergleich des Straßenverkehrslärms für den Prognose-Nullfall 2025 und den Planfall 2025 weist für die Ortslagen in Neuforweiler, Wadgassen, Werbeln, Differten, Altforweiler und Bous Geräuschzunahmen von maximal 0,1 dB(A) am Tag und in der Nacht nach. Eine Geräuschzunahme in dieser Größenordnung wird als nicht erheblich eingestuft. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass durch den Bau der B 269 neu eine deutliche Entlastung der umliegenden Ortslagen von Durchgangsverkehr erfolgt ist.

Eine besondere Situation ist die Verkehrslärmzunahme entlang der Autobahn A 620. Die Zunahme beträgt maximal 0,4 dB(A) am Tag und 0,3 dB(A) in der Nacht. Eine Geräuschzunahme in dieser Größenordnung wird als nicht erheblich eingestuft, insofern nicht die vorhandene Geräuschbelastung ein bereits kritisches Niveau erreicht hat.

Die Autobahn A 620 ist gemäß des Ersten Lärmaktionsplans (2008) der Kreisstadt Saarlouis aufgrund der Geräuschbelastung der Bevölkerung entlang der Autobahn ein Bereich, für den nach Einstufung der Kreisstadt Saarlouis in der Zukunft mit einer hohen Dringlichkeit Lärm-minderungsmaßnahmen umzusetzen sind. Auf die Festlegung des Ersten Lärmaktionsplans (2008) im Hinblick auf die Autobahn A 620 wird im nachfolgenden Kapitel eingegangen.

Bewertung der Zunahme des Verkehrslärms auf vorhandenen öffentlichen Straßen vor dem Hintergrund des Ersten Lärmaktionsplans (2008) und des integrierten Entwicklungsplans Lärm und Verkehr (2005) der Kreisstadt Saarlouis

Im Ersten Lärmaktionsplan (2008) wurde von der Kreisstadt Saarlouis eine Klassifizierung der Dringlichkeit von Lärm-minderungsmaßnahmen hergeleitet.

Entlang der Autobahn A 620 sind,

- hinsichtlich einer hohen Dringlichkeit von Maßnahmen 1 Person bezogen auf den L_{DEN}^1 und 11 Personen bezogen auf den L_{Night}^2 ,
- hinsichtlich einer mittleren Dringlichkeit von Maßnahmen 54 Personen bezogen auf den L_{DEN} und 204 Personen bezogen auf den L_{Night} und
- hinsichtlich einer geringen Dringlichkeit von Maßnahmen 576 Personen bezogen auf den L_{DEN} und 1.126 Personen bezogen auf den L_{Night}

betroffen.

Aufgrund der beschriebenen Betroffenheiten der Bewohner entlang der Autobahn A 620 hat die Kreisstadt Saarlouis sich im Kapitel 9.1 des Ersten Lärmaktionsplans (2008) intensiv mit möglichen Lärmschutzmaßnahmen im Bereich der Autobahn A 620 auseinander gesetzt. Der Lärmaktionsplan schlägt folgende Lärminderungsmaßnahmen vor

- Reduzierung der zulässigen Geschwindigkeit auf Tempo 100 km/h
- Einbau eines lärmindernden Fahrbahnbelags (Offenporiger Asphaltbelag, OPA)
- Aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden oder -wällen
- Passive Lärmschutzmaßnahmen für stark betroffene Einzelprojekte

Neben den konkreten baulichen Maßnahmen entlang der Autobahn trifft der Lärmaktionsplan allgemeine Aussagen zu weiteren Möglichkeiten der Lärminderung, wie z.B. die Verkehrsmengenreduzierung, die Verringerung des Schwerverkehrsanteils sowie die Stärkung des Umweltverbundes.

Die Zunahme des Straßenverkehrslärms aufgrund der Entwicklung des Industriegebiets Lisdorfer Berg vor dem Hintergrund des Ersten Lärmaktionsplans (2008) wird aus Sicht des schalltechnischen Gutachters wie folgt bewertet:

- Durch das Bündelungsprinzip, d.h. die unmittelbare Anbindung des Plangebiets an das übergeordnete Straßennetz wird eine Belastung des untergeordneten Straßennetzes verhindert. Hierdurch wird eine aus stadtplanerischer Sicht wünschenswerte Verkehrsführung sichergestellt.
- Die in Kapitel 9.1 des Ersten Lärmaktionsplans (2008) vorgeschlagenen Schallschutzmaßnahmen sind zum Schutz der betroffenen Bevölkerung fachlich sinnvoll und möglichst umzusetzen. Aus der Zusatzbelastung aufgrund des Industriegebiets

¹ Lärmindex: Tag-Abend-Nacht-Pegel nach EU-Umgebungslärmrichtlinie (EU- Richtlinie 2002/49/EG)

² Lärmindex: Nacht-Pegel nach EU-Umgebungslärmrichtlinie (EU- Richtlinie 2002/49/EG)

Lisdorfer Berg resultieren jedoch keine zusätzlichen Anforderungen an die Lärmmin-
derungsmaßnahmen als die Anforderungen die bereits derzeit zu stellen sind.

- Eine Verminderung der Verkehrsmengen auf der Autobahn, würde zwangsläufig zu höheren Betroffenheiten im untergeordneten Straßenverkehrsnetz führen. Außerdem wäre eine Verlagerung von Verkehren von überregionalen Autobahnen auf untergeordnete Straßen auch in schalltechnischer Hinsicht nicht fachgerecht. Zumal es gerade die Aufgabe der Autobahnen ist überörtliche Verkehr aufzunehmen. Gleiches gilt für die Verminderung des Schwerlastverkehrs auf Autobahnen.

Aufgrund der vom Gutachter getroffenen Aussagen sieht die Kreisstadt Saarlouis keine Notwendigkeit aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans 'Industriegebiet Lisdorfer Berg' hinsichtlich der Lärmmin-
derungsmaßnahmen an der Autobahn andere Schritte zu unternehmen, als diejenigen die aufgrund der Festlegung des Ersten Lärmaktionsplans (2008) der Kreisstadt Saarlouis ohnehin ergriffen werden sollen.

Geräuscheinwirkungen durch Straßenverkehrslärm auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans

Die Untersuchung der Geräuscheinwirkungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans erfolgt für das Prognosejahr 2025. Die Ermittlung und Bewertung der Geräuscheinwirkungen im Plangebiet wird daher für den Planfall mit Plangebiet 2025 durchgeführt.

Der Untersuchungsraum umfasst die geplanten Straßen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie die westlich angrenzende Bundesstraße B 269 neu mit den Rampen zur Anbindung des Plangebiets. Die übrigen Straßen haben keine relevanten Auswirkungen auf die Geräuscheinwirkungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Außerdem ist der geplante öffentliche LKW-Stellplatz zu berücksichtigen.

Die einschlägigen Beurteilungsgrundlagen für den Verkehrslärm bezogen auf die Bauleitplanung kennen keine Schutzbedürftigkeit für ein Industriegebiet. Weder die DIN 18005 enthält Orientierungswerte für Industriegebiete noch definiert die Verkehrslärmschutzverordnung Immissionsgrenzwerte für Industriegebiete. Daher werden zur Beurteilung der Geräuscheinwirkungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Industriegebiet Lisdorfer Berg“ hilfsweise die Immissionsrichtwerte der TA Lärm - Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm, vom 26. August 1998 für Industriegebiete von 70 dB(A) am Tag und 70 dB(A) in der Nacht herangezogen.

Im Beurteilungszeitraum Tag beträgt der Beurteilungspegel auf den überbaubaren Grundstücksflächen im Industriegebiet maximal 70 dB(A). Der zu Grunde gelegte Immissionsrichtwert der TA Lärm von 70 dB(A) wird auf den am höchsten belasteten überbaubaren Grundstücksflächen eingehalten und auf den sonstigen überbaubaren Grundstücksflächen zum Teil deutlich unterschritten.

Im Beurteilungszeitraum Nacht beträgt der Beurteilungspegel auf den überbaubaren Grundstücksflächen im Industriegebiet weniger als 65 dB(A). Der zu Grunde gelegte Immissionsrichtwert der TA Lärm von 70 dB(A) wird auf den überbaubaren Grundstücksflächen deutlich unterschritten. Aufgrund der Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Industriegebiete werden keine Schallschutzmaßnahmen auf Ebene des Bebauungsplanes erforderlich.

6.1.3 Luftschadstoffe

Die lufthygienische Situation wird durch das Luftschadstoffmessnetz IMMESA des Saarlands erfasst. Die nächstgelegenen Messstationen des IMMESA-Messnetzes befinden sich in der Saarlouiser Straße in Fraulautern und an der Wetterstation Berus (LUA 2009).

Im Plangebiet führen sowohl die durch den Verkehr bedingten Emissionen als auch diejenigen aus Industrieanlagen zu Belastungen der lufthygienischen Situation. Entlang der B 269n ist aufgrund des Verkehrsaufkommens (Prognose 2010: 13.000 Kfz/ 24 h; LFS 2002) von einer Vorbelastung der Luftqualität im direkten Umfeld der Trasse auszugehen.

Die von den künftigen Industrie- und Gewerbebetrieben ausgehenden Emissionen müssen die Grenzwerte der einschlägigen gesetzlichen Regelwerke einhalten. Für Betriebe, nach denen eine Genehmigung nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) erforderlich ist, wird u.a. die maximal zulässige Belastung der Luft beurteilt und festgesetzt.

Eine vollständige Auflistung aller potentiell zulässigen Betriebe ist angesichts der Vielfalt und unterschiedlichen Charakteristik von Industriebetrieben nicht möglich, so dass die Bewertung der betriebsbedingten Immissionen dem jeweiligen immissionsrechtlichen Verfahren überlassen bleiben muss. In diesen ist jeweils auch die Einhaltung der relevanten Richtwerte in der Umgebung nachzuweisen. Im Zuge eines solchen Verfahrens sind ggf. auch weitergehende Untersuchungen zu Umweltauswirkungen gemäß UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) notwendig, soweit die Anlage und deren Emissionen dies nicht sicher ausschließen lassen. Eine anerkannte Methodik in Analogie zur Geräuschkontingentierung ist derzeit nicht verfügbar und angesichts der Vielfalt anlagenspezifischer Stoffe auch ungleich schwieriger zu entwickeln. Grundsätzlich besitzt das Industriegebiet mit seiner Größe von ca. 169 ha genügend Potential, typische Industriebetriebe, für die eine Genehmigung nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz erforderlich ist, zu ermöglichen (s. auch die Ausführungen zur geringen Luftschadstoff-Vorbelastung im Umweltbericht, Kap Klima/Luft).

Gemäß § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen so einander zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen ausgehende Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. § 50 BImSchG bezieht sich dabei auch auf schwere Unfälle im Sinne des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG (Seveso-II-Richtlinie). So sind die Schutzabstände im KAS-Leitfaden 18 berücksichtigt und unter Zugrundelegung der Abstandsempfehlungen für die Bauleitplanung ohne Detailkenntnisse (Anhang 1 des

Leitfadens) kommen auch Betriebsbereiche im Sinne von § 3 Abs. 5 a BImSchG in Betracht. Da Störfallaspekte auch Gegenstand von immissionsschutzrechtlichen Prüfungen und Genehmigungen sind, können zu hohe Störfallrisiken auch im nachfolgenden Planvollzug durch Versagung einer beantragten Genehmigung vermieden werden. Insofern trifft der Bebauungsplan unter diesem Aspekt keine weitergehenden Festsetzungen. Im Übrigen gibt es auch zahlreiche Gewerbe- und Industriebetriebe, die nicht unter das spezielle Störfallrecht fallen, so dass keine Hindernisse für den Vollzug des Bebauungsplans erkennbar sind.

Im Bebauungsplan kann die Art der betrieblichen Nutzung nur insoweit gesteuert werden, als dass

- a) bestimmte Baugebietstypen festgesetzt und
- b) bestimmte Nutzungen für zulässig oder unzulässig erklärt werden.

Da es sich hierbei um ein Industriegebiet handelt, ist von Betriebsarten und Anlagen auszugehen, die hinsichtlich ihres Störgrades über denen von üblichen Gewerbegebieten liegen werden. Die Einhaltung der gesetzlichen Grenzwerte muss den einzelbetrieblichen Genehmigungsverfahren vorbehalten bleiben.

Dementsprechend werden einzelne Anlagentypen und Betriebsarten, wie zum Beispiel Anlagen zur Erzeugung von Strom, Dampf, Warmwasser, Prozesswärme oder erhitztem Abgas durch den Einsatz von Brennstoffen in einer Verbrennungseinrichtung (Kraftwerk, Heizkraftwerk, Heizwerk, Gasturbinenanlage, Verbrennungsmotoranlage, sonstige Feuerungsanlage) einschließlich zugehöriger Dampfkessel mit einer Feuerungswärmeleistung von 50 MW oder mehr als Haupt- oder Nebenanlagen, Anlagen zur Trockendestillation, Anlagen zur Gewinnung von Roheisen, Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Chemiefasern, Mineralölraffinerien, Anlagen zur Destillation oder Raffination oder sonstigen Weiterverarbeitung von Erdöl oder Erdölzerzeugnissen in Mineralöl-, Altöl- oder Schmierstoffraffinerien, in petrochemischen Werken oder bei der Gewinnung von Paraffin im Industriegebiet grundsätzlich ausgeschlossen. Hintergrund für diese Regelung ist, dass sich mit diesen Anlagentypen und Betriebsarten regelmäßig Emissionen (Luftverunreinigungen, wie Rauch, Ruß, Staub, Gase, Aerosole, Dämpfe, Geruchstoffe) verbinden, die zu einer Beeinträchtigung oder Belästigung von benachbarten Wohnnutzungen führen können. Da die nächst gelegenen Siedlungsflächen mit Wohnnutzungen (Stadtteile Neuforweiler und Lisdorf, Nachbargemeinde Wadgassen) in einem Abstand von ca. 1.500 m (Luftlinie) zu den Grenzen des Industriegebiets liegen, ist der Ausschluss aus Lage bzw. ortsspezifischen Gründen gerechtfertigt (weiterführende Aussagen auch in Kap. 17.1.1 „Art der baulichen Nutzung“ in der Begründung).

Im Übrigen wird in dem städtebaulichen Vertrag ein Zustimmungsvorbehalt der städtischen Gremien für die Ansiedlung von Industrie- und Gewerbeunternehmen festgelegt. Auch damit wird ergänzend sichergestellt, dass eine Ansiedlung gemäß den städtischen Entwicklungszielen am Lisdorfer Berg erfolgen wird.

Im Bezug auf die Lufthygiene werden die Emissionen durch die B 269n auch im Planfall zu keiner Überschreitung der Grenzwerte für die relevanten N02 und PM10 führen. Positiv wirkt

hier die im Bebauungsplan vorgesehene straßennahe Bepflanzung mit Bäumen (Luftfiltrierung). Durch eine aufgelockerte Bebauung, die bereits durch die vorgesehene Baumassenzahl (10,0) gewährleistet ist, wird die Durchlüftung zusätzlich verbessert.

Der Verlust an Kaltluftentstehungsfläche sowie die reduzierte Durchlüftung wird durch die Kaltluftentstehungsflächen in der Umgebung kompensiert, insbesondere durch den westlichen Teil des Lisdorfer Bergs. Inwieweit eine Bebauung dieser Fläche klimarelevant ist, wäre dann bei einer konkreten Planungsabsicht erneut fachgutachterlich vor dem Hintergrund zu bewerten, dass eine größere, zusammenhängende Wärmeinsel mit reduzierter Durchlüftung und Auswirkung auf das Stadtklima („Summenwirkung“) entstehen“ könnte.

Als Fazit stellt das Klimagutachten zum Bebauungsplan fest, dass „aufgrund der Analyse des Ist-Zustands und der Bewertung der Planung (unter Berücksichtigung der beschriebenen Hinweise) (...) aus der Sicht des Klimas keine Bedenken gegen das Vorhaben“ bestehen.

Damit wird dem Belang unter Berücksichtigung der gemeindlichen Zielsetzung zur Entwicklung des „Industriegebietes Lisdorfer Berg“ und der weiteren abwägungsrelevanten Belange im städtebaulich erforderlichen Maße ausreichend Rechnung getragen.

7 Belange der Wirtschaft

Die Entwicklung und Bereitstellung gewerblich genutzter Bauflächen ist ein elementarer Bestandteil der kommunalen Wirtschaftsförderungspolitik. Neben dem Erhalt der bestehenden Gewerbebetriebe ist insbesondere die Bereitstellung neuer, attraktiver Bauflächen eine Zielsetzung der Planung.

Mit der Ausweisung des „Industriegebietes Lisdorfer Berg“ trägt der „Masterplan zur Entwicklung von großen zusammenhängenden Industrieflächen im Saarland“ (2007) der Tatsache Rechnung, dass das Saarland derzeit über keine Industriegrundstücke mit einer Größe über 10 ha verfügt.

Mit dem Bebauungsplan „Industriegebiet Lisdorfer Berg“ sollen nun die Voraussetzungen geschaffen werden, um bei entsprechender Nachfrage ein attraktives Angebot für das produzierende Gewerbe bieten zu können.

Es wird ein Standort entwickelt, der durch seine Lage, Größe, Zuschnitt und immissionsrechtliche Robustheit, insbesondere für das großflächige produzierende Gewerbe sehr attraktiv ist. Gleichzeitig gilt die städtebauliche Zielsetzung, im „Industriegebiet Lisdorfer Berg“ einen ausgewogenen und mögliche Synergieeffekte nutzenden Branchen- und Nutzungsmix zu erreichen. Mit der Ausweisung des Industriegebietes soll auch ein Beitrag zur Bewältigung des Strukturwandels geleistet werden.

Die Planung dient dazu, die Stadt Saarlouis und die Region als attraktiven Wirtschaftsstandort zu profilieren. Dies ist erforderlich, um gegenüber anderen Städten und Regionen in

Deutschland wie in Europa konkurrenzfähig zu sein und Arbeitsplätze zu sichern und zu schaffen.

8 Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

Mit der Ausweisung des „Industriegebietes Lisdorfer Berg“ werden umfangreiche neue Baugebiete festgesetzt, in denen sich gewerbliche Betriebe unterschiedlicher Art ansiedeln können.

Damit werden die Voraussetzungen geschaffen, Arbeitsplätze in Saarlouis bzw. in der Region zu halten sowie Flächen für neue, zusätzliche Arbeitsplätze vorzuhalten.

Mit jedem direkten Arbeitsplatz im Industriegebiet verbinden sich weitere indirekte (durch Nachfrage nach Gütern oder Dienstleistungen der direkt Beschäftigten) und induzierte (durch Konsumnachfrage aus dem Erwerbseinkommen der direkt und/oder indirekt Beschäftigten) Arbeitsplatzeffekte, so dass positive Beschäftigungseffekte über Saarlouis hinaus entstehen können.

Das „Industriegebiet Lisdorfer Berg“ stellt somit einen wichtigen Beitrag zur wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt Saarlouis und der Region dar.

9 Belange der Land- und Forstwirtschaft

9.1 Landwirtschaft

Das Plangebiet wurde überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Die bisherige Bewirtschaftung erfolgte größtenteils auf der Grundlage von Pachtverträgen, die seitens der Flächeneigentümer Stadt Saarlouis und SBB zeitnah auslaufen werden. Mit der Ausweisung des Industriegebietes geht der Verlust an landwirtschaftlichen Nutzflächen einher.

Zum jetzigen Zeitpunkt besitzen die Stadt Saarlouis, die Saarland Bau und Boden, die Bundesstraßenverwaltung sowie der Saarforst rund 99 % der Flächen. Die restlichen Flächen befinden sich als Streubesitz in privater Hand. Ein Familienbetrieb bewirtschaftete große Flächen im Norden, des Weiteren bewirtschaftete ein ca. 60-jähriger Landwirt, dessen mögliche Nachfolge noch nicht endgültig geklärt ist, große Flächen im Westen und Südosten des Gebiets. Der ehemalige Eigentümer und derzeitige Pächter des Sandhofs hat schriftlich mitgeteilt, dass er seinen Betrieb ab dem 01.07.2011 als Haupteberberbslandwirt führt.

Die Landwirtschaftskammer des Saarlandes führt in ihrer Stellungnahme aus, dass die örtliche Landwirtschaft durch die Planung des Industriegebietes „Lisdorfer Berg“ einen Großteil

ihrer Produktionsgrundlage verliert. Im Bebauungsplangebiet sind insbesondere vier Landwirte durch große Flächenverluste betroffen.

Mit allen betroffenen ortsansässigen Landwirten steht die SBB in Verhandlung und strebt an, den Fortbestand der landwirtschaftlichen Betriebe zu sichern. Darüber hinaus ist die Stadt Saarlouis dabei, den Belangen der städtischen Landwirte dahingehend Rechnung zu tragen, indem durch Verlegung bzw. Tausch von Flächen bzw. Nutzung von Flächen der Stadtwerke Saarlouis GmbH, die diese zum Schutz des Grundwassers angekauft hat, als auch durch Ankauf von derzeit landwirtschaftlich nicht genutzten Flächen des Wasser- und Schifffahrtsamtes Saarbrücken für den ökologischen Ausgleich der weitere Flächenanspruch auf bestehenden landwirtschaftlich genutzten Flächen reduziert wird.

Die bisher von ortsfremden Landwirten bewirtschafteten und gekündigten Flächen wurden den im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Industriegebiet Lisdorfer Berg“ wirtschaftenden heimischen Landwirten im Vorfeld als Ersatzflächen angeboten. Bis auf eine Ausnahme haben diese Landwirte die Neuverpachtung als Vorgriff auf aufzugebende Flächen im Geltungsbereich akzeptiert.

Von zwei dort wirtschaftenden Gemüseanbaubetrieben wird ein Betrieb mangels Nachfolger noch ca. 10 Jahre aufrecht erhalten, dies wurde durch Flächentausch außerhalb des Gebietes bzw. durch Zuteilung von Flächen im Bodenordnungsverfahren Lisdorfer Au bewerkstelligt.

Der zweite Betrieb verfügt bereits über eine mitarbeitende Folgegeneration und hat sich westlich der B269 um einen Nutzwasserbrunnen im Eigenbesitz gruppiert. Seitens der Stadt Saarlouis wurde, um den Betrieb weiterführen zu können, durch Neuordnung von Pachtflächen Ersatzflächen in diesem Bereich geschaffen, über die langfristige Pachtverträge abgeschlossen wurden. Hier besteht außerdem die Möglichkeit, die Flächen im Geltungsbereich gegen dortig angrenzende Flächen zu tauschen. Auch diesem Betrieb wurden Flächen in der Lisdorfer Au im Tausch überlassen.

Der ehemalige Eigentümer des Sandhofs (dieser wurde von der SBB erworben) verlagert seine Flächen westlich der B 269n. Die hierfür benötigten Flächen wurden bzw. werden durch Neuordnung der Pachtflächen durch die SBB und die Kreisstadt Saarlouis zur Verfügung gestellt.

Mit der bereits o.a. Familie, die im Norden des Plangebietes tätig war, wurde eine Einigung auf Grundlage von Flächentausch, Zuweisung von Ersatzflächen und Ausgleichszahlungen für den Verlust von Pachtfläche erzielt. Die Ausgleichszahlungen werden auch für die anderen betroffenen Landwirte Anwendung finden.

Auch bei dem ökologischen Ausgleich, der außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zum Tragen kommt, müssen teilweise landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen werden.

Die Konzeption der externen Ausgleichsflächen und -maßnahmen wurde im Zuge des Bauleitplanverfahrens, nachdem der Plangeber ursprüngliche Vorgaben zur räumlichen Lage von Flächen verändert hat, grundlegend überarbeitet.

Mit dieser Überarbeitung ist die über das Eingriffsgebiet (mitsamt seines Grüngürtels zur landschaftlichen Integration der Industrieflächen) hinausgehende Inanspruchnahme zusätzlicher landwirtschaftlicher Flächen auf ein Minimum beschränkt worden. Dies gilt u.a. für die geplanten Sichtschutzstreifen zwischen Neuforweiler und dem geplanten Industriegebiet, hier verbleiben lediglich kleinflächig noch rd. 25% der ursprünglichen Sichtschutzbereiche in der Planung, der ganz überwiegende Anteil wird aufgegeben. Maßgebliche Anteile der landwirtschaftlichen Nutzflächen stehen dadurch weiterhin uneingeschränkt einer Bewirtschaftung zur Verfügung. Seitens des Plangebers wurden in dieser Frage auch Gespräche mit den betroffenen Landwirten geführt.

Den Belangen der Landwirtschaft wird unter Berücksichtigung der gemeindlichen Zielsetzung zur Entwicklung des „Industriegebietes Lisdorfer Berg“ und des Nachweises des erforderlichen ökologischen Ausgleichs sowie der weiteren abwägungsrelevanten Belange im städtebaulich erforderlichen Maße ausreichend Rechnung getragen. Dies ist auch dann der Fall, wenn landwirtschaftliche Nutzungen trotz aller Anstrengungen der Stadt, Möglichkeiten für die Verlagerung der betroffenen Landwirte zu schaffen, teilweise aufgegeben werden müssen. Das angestrebte Planungsziel, hochwertige Industrieflächen zu schaffen und den daraus resultierenden Vorteilen für die kommunale Entwicklung wird seitens der Stadt insofern Vorrang eingeräumt.

9.2 Forstwirtschaft

Im Süden sowie im Osten (Abschnitt des Leitungsrechtes zugunsten einer unterirdischen Regenwasserableitung) des Geltungsbereiches liegen geringanteilige Flächen für die Forstwirtschaft, die sich im Eigentum des Staatsforstes befinden. Es handelt sich um forstlich bewirtschaftete Waldgebiete. Den Belangen der Forstwirtschaft wird insoweit Rechnung getragen, da vorhandene Waldflächen gesichert und im Zuge von Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gestärkt und flächenbezogen ausgeweitet werden. Der Anteil von Waldflächen im Plangebiet wird sich mit der Umsetzung des Bebauungsplanes gegenüber dem Ist-Zustand erhöhen.

10 Belange der Sicherung der Rohstoffvorkommen

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde von Seiten des Oberbergamtes und des Ministeriums für Wirtschaft und Wissenschaft angemerkt, dass es an der Ostgrenze des Geltungsbereichs zu Überschneidungen eines geplanten Rohstoffabbaugebietes mit dem gewerblichen Vorranggebiet bzw. dem geplanten „Industriegebiet Lisdorfer Berg“ kommt. Es handelt sich hierbei um rund 1,5 ha GI-Fläche

und rund 9,3 ha Grün- und Ausgleichsfläche. Um die vorhandene Kies- und Quarzlagerstätte möglichst umfassend ausbeuten zu können, wäre es aus Sicht des Oberbergamtes zweckmäßig, wenn die 9,3 ha Grün- und Ausgleichsfläche, die zum Ausgleich des naturschutzrechtlichen Eingriffs dienen sollen, auch als Rohstoffgewinnungsfläche in dem Bebauungsplan ausgewiesen würden.

In einem weiteren Schreiben vom 26.03.2012 hat das Oberbergamt festgestellt, dass die Firma August Hector GmbH & Co. KG, Dillingen bezüglich ihres geplanten Fortführungsabbaus von Sand und Kies im Werk Saarlouis-Lisdorf im Bereich "Pitzberg" mit Schreiben vom 14.03.2012 mitgeteilt hat, dass sie das Abbauvorhaben für Sande und Kies auf Flächen des Vorranggebietes für Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen (VG) nach Landesentwicklungsplan Umwelt nicht mehr weiter verfolgen wird.

Eine Ausweisung der Fläche als Rohstoffgewinnungsfläche ist somit nicht mehr erforderlich.

11 Belange des Verkehrs

11.1 Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Saarlouis

Grundlage für die städtische Verkehrsplanung ist der Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Saarlouis („Integrierter Entwicklungsplan Lärm und Verkehr“ gemäß Beschluss des zuständigen städtischen Ausschusses im Jahre 2005), der ebenfalls als Teil der kommunalen Lärmaktionsplanung in den Lärmaktionsplan 2008 (Ausgabe 2010) integriert ist. Als Leitbild ist im Wesentlichen ein umwelt- und stadtverträglicher Stadtverkehr definiert, der den Interessen der allgemeinen Bevölkerung und der Wirtschaft dient und dabei zwar verkehrsmindernd aber insbesondere auch mobilitätssichernd weiter zu entwickeln ist.

Die Ausweisung des Industriegebietes Lisdorfer Berg wird zu einer signifikanten Erhöhung des Verkehrsaufkommens im Bereich des Saarlouiser Stadtgebiets sowie der Region führen. Damit werden die grundlegenden Zielvorstellungen des Saarlouiser Verkehrsentwicklungsplans berührt. Durch eine leistungsfähige Verkehrsanbindung und die Bündelung des Verkehrs auf überregionale Verbindungsstraßen (B269 neu, A620, A8) kann eine flächenhafte Ausbreitung der Verkehrszunahme im städtischen Siedlungsraum weitgehend vermieden werden.

11.2 Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Das Plangebiet wird durch die B 269n erschlossen. Seit Februar 2003 wird dieses rund 11 km lange neue Teilstück zwischen der A 620 bei Saarlouis-Lisdorf und der französischen Grenze bei Überherrn gebaut. Dieses Teilstück schließt die Lücke zwischen dem französi-

schen Autobahnnetz bei St. Avold (A 4) und dem deutschen Autobahnnetz bei Saarlouis (A 620) sowie der B 51 bei Ensdorf. Die Fertigstellung wird voraussichtlich Ende 2011 erfolgen.

Im Oktober 2007 wurde ein erstes Teilstück von Saarlouis-Lisdorf und dem Gewerbegebiet Häsfeld mit einer Länge von 3,5 km für den Verkehr freigegeben. Durch diesen Streckenabschnitt ist auch bereits das Plangebiet erschlossen. Im Dezember 2008 erfolgte die Freigabe eines weiteren Streckenabschnitts zwischen dem Anschluss B 51 und A 620. Damit besteht heute eine durchgehende Verbindung von der B 51 bis zum Linslerhof bei Überherrn. Der Abschnitt bis zum Anschluss Differterstraße am östlichen Ortsrand von Überherrn ist ebenfalls fertiggestellt. Im Sommer 2012 wurde nunmehr der letzte Abschnitt als östliche Umgehung von Überherrn bis zur Landesgrenze nach Frankreich zusammen mit der N 33 (Ortsumgehung Creutzwald) auf französischer Seite fertiggestellt. Der Knotenpunkt „Anschlussstelle Lisdorfer Berg“ zur B 269n ist mit zwei Rampenbauwerken (nordöstliche und südwestliche Rampe) an die B 269n zum planfreien Ausbau vorgesehen. Sofern zukünftig weitere Flächen auf dem Lisdorfer Berg entwickelt werden, besteht die Möglichkeit eines „Vollausbaus“ der Anschlussstelle in Abhängigkeit der erwarteten Verkehrsbelastung.

Die Anbindung des Industriegebiets erfolgt über eine Haupteerschließungsachse von der Anschlussstelle „Lisdorfer Berg“ der B 269n. Im Plangebiet wird auch eine öffentliche Stellplatzanlage für Lkw ausgewiesen. Unabhängig davon ist aber grundsätzlich vorgesehen, dass auf den zukünftigen Betriebsgrundstücken im Plangebiet selbst ausreichend Lkw-Abstellflächen für den jeweils zu erwartenden Wirtschaftsverkehr vorgehalten werden.

11.3 Öffentlicher Verkehr (ÖV)

Das Plangebiet ist derzeit nicht durch den öffentlichen Personennahverkehr erschlossen. Es verkehrt auch keine Buslinie über die Bundesstraße B 269n. Das Gewerbegebiet und das Industriegebiet Häsfeld sind ebenfalls nicht durch den öffentlichen Personennahverkehr erschlossen.

Die Buslinien der KVS - Kreis-Verkehrsbetriebe Saarlouis AG fahren mit den Buslinien 409 und 419 nördlich des Plangebietes von Saarlouis nach Überherrn durch Neuforweiler und Altforweiler. Eine weitere Linie fährt über diese Orte nach Frankreich bis St. Avold.

Um eine Anbindung des Plangebietes an den ÖPNV zu ermöglichen, wird im Rahmen des städtebaulichen Vertrags festgelegt, dass die geplanten Erschließungsstraßen Buscaps für den ÖPNV vorsehen. Mit entsprechenden Ergänzungen im bestehenden Liniennetz kann das Plangebiet somit bei Bedarf in das bestehende Busnetz integriert werden.

11.4 Bahnerschließung

Eine Bahnstrecke verläuft südlich des Plangebietes durch das Tal der Bist über Wadgassen und Überherrn nach Frankreich. Für den Streckenabschnitt Überherrn–Völklingen wurde

dem Infrastrukturbetreiber DB Netz AG vom Eisenbahn-Bundesamt in Jahr 2003 die Stilllegung genehmigt, die auch 2003 erfolgt ist.

Aufgrund des Höhenunterschieds zwischen der bestehenden Bahntrasse und dem Plangebiet ist ein Anschluss an das Bahnnetz nur mit einem sehr hohen technischen und finanziellen Aufwand denkbar. Da die Strecke zudem stillgelegt ist, ist der Zugang zur Infrastruktur der DB Netz AG nicht ohne Weiteres möglich.

Eine Anbindung des Plangebietes an das Schienennetz ist nicht vorgesehen.

11.5 Fuß-, Rad- und Wirtschaftswege

Land- und forstwirtschaftlich genutzte Parzellen werden über ein Netz von Feld- und Wirtschaftswegen erschlossen.

Von Bedeutung für die überörtliche Erschließung ist darüber hinaus die Wadgasser Straße/ Neuforweiler Straße, welcher von Neuforweiler bis zur Gemeinde Wadgassen führt. Der Weg quert das Plangebiet im südlichen Abschnitt und bleibt als wichtige Wegeverbindung erhalten.

12 Belange der Ver- und Entsorgung

Die Gesamtversorgung des Plangebiets erfolgt in enger Abstimmung zwischen den Stadtwerken Saarlouis GmbH und der gwSaar als Projektentwicklerin. Die einzelnen Planungskonzepte zur Gebietsversorgung werden von folgenden drei Kriterien beeinflusst:

- Nicht feststehende Nutzerstruktur,
- Technische Vorstellungen der Nutzer bzw. der Betreiber (Stadtwerke)
- Förderfähigkeit des Infrastrukturkonzeptes.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass, wie im Folgenden dargelegt, eine ordnungsgemäße Ver- und Entsorgung für eine Besiedlung des Industriegebietes ermöglicht werden kann.

12.1 Wasserversorgung

Die Stadtwerke Saarlouis haben mitgeteilt, dass für die Medienversorgung u.a. mit Wasser grundsätzlich ausreichende Kapazitäten zur Versorgung des Industriegebietes zur Verfügung stehen.

Die notwendige Wasserbevorratung soll in einem Speicherbauwerk (ausgebildet entweder als Erdbehälter oder als Wasserturm) erfolgen, welches am topographisch höchsten Punkt der Industrieflächen in der Südecke des „GI 3“-Baugebietes platziert wird. Hierfür wird eine

„Fläche für Versorgungsanlagen“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Zuführung der Wasserversorgungsleitungen an das Speicherbauwerk erfolgt innerhalb des Plangebietes über die öffentlichen Verkehrsflächen. Außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen verläuft eine Zubringerleitung parallel zum Regenwasserkanal im westlichen „Versorgungsast“, eine zweite verläuft entlang der westlichen Industriegebietsfläche mit weiterem Verlauf parallel zum Erdkabel im nördlichen „Versorgungsast“. Möglicherweise wird von den beiden vorgesehenen Wasserleitungen aus Wirtschaftlichkeitsgründen nur eine realisiert werden. Des Weiteren soll am südlichen und am süd-östlichen Rand des Industriegebietes, außerhalb der Erschließungsstraßen, eine Leitung bis zum Speicherbauwerk eingebaut werden.

Vor diesem Hintergrund ist die Trink- und Löschwasserversorgung für das „Industriegebiet Lisdorfer Berg“ gesichert.

12.2 Abwasser

Die geplante Schmutzwasserbeseitigung wurde mit den relevanten und betroffenen Stellen abgestimmt. Die vom Entsorgungsverband Saar (EVS) mitgetragene Konzeption sieht vor, dass die Industriebetriebe ihr Schmutzwasser (SW) als Indirekteinleiter unter Einhaltung der in der Abwasserüberlassungssatzung des Entsorgungsverbandes Saar sowie der im Merkblatt DWA-M 115-2 festgelegten maximalen Schmutzkonzentration in öffentliche Schmutzwasserkanäle einleiten. Bei Überschreitung der Grenzwerte sind Vorbehandlungsmaßnahmen erforderlich.

Die anfallenden Schmutzwässer werden zunächst in parallel zur Regenwasserkanalisation verlaufenden Sammelkanälen gefasst. In der Hauptachse Ost werden die einzelnen Teilstränge der SW-Kanalisation in dem Transportkanal DN 300 zusammengeführt und im Freispiegelgefälle unter der bestehenden Unterführung der B 269n hindurch bis zu dem geplanten Übergabeschacht nordwestlich des Sablonhofes abgeleitet. Unmittelbar nach der Verlegung des SW-Sammelkanals ist das westlich der B 269n in Anspruch genommene Baufeld wieder zur landwirtschaftlichen Nutzung frei.

Am Übergabeschacht werden die Schmutzwassermengen vom Entsorgungsverband Saar übernommen. Die erforderlichen Kanalneubau- bzw. Sanierungsmaßnahmen zur Weiterleitung über die Wadgasser- und Medardusstraße bis zum EVS-Kanalstauraum am Beginn des bestehenden Hauptsammlers Neuforweiler werden gesondert als Gemeinschaftsmaßnahme der Stadt Saarlouis und des EVS geplant und gebaut.

Da derzeit noch nicht feststeht, welche Betriebe sich im „Industriegebiet Lisdorfer Berg“ ansiedeln werden und wie hoch deren Schmutzwasseranfall ist, erfolgt die Bemessung der SW-Kanäle in Anlehnung an das Arbeitsblatt DWA-A 118 über einen flächenspezifischen Ansatz. Gemäß Rahmenplanung ist von 29 EW/ha und einer flächenspezifischen Schmutzwasserabflussspende von 0,151 l/s x ha auszugehen (Tagesspitze 8 h, 150 l/EW x d Wasserver-

brauch). Dieser Wert liegt unter dem Ansatz des Arbeitsblattes DWA-A 118 für Betriebe mit geringem Wasserverbrauch (0,20 bis 0,50 l/s x ha).

Somit ergibt sich für das rd. 100 ha große Industriegebiet östlich der B 269n nach vollständiger Belegung ein Schmutzwasserabfluss von 15,40 l/s. Unter Berücksichtigung von 100% Fremdwasserzuschlag beträgt somit der Trockenwetterabfluss rd. 30 l/s.

Die Abwässer der insgesamt rd. 2.900 Einwohnerwerte können auf der Kläranlage Saarlouis aufgrund der zur Verfügung stehenden Reserve von 30.000 Einwohnerwerten problemlos aufgenommen und behandelt werden.

12.3 Regenwasserbewirtschaftung

Zur Findung der ökologisch und ökonomisch optimalen Lösung wurden unter Einbeziehung weiterer Fachexperten alternative Entwässerungskonzepte untersucht, ausgearbeitet und mit den relevanten und betroffenen Stellen abgestimmt.

Hinsichtlich der Regenwasserbewirtschaftung wurde nach detaillierter Analyse der Vor- und Nachteile der Versickerungs- und Ableitungsalternativen von allen Fachplanern folgendes Fazit gezogen:

- Eine Kombination aus Versickerung, Rückhaltung und gedrosselter Ableitung in die Saar, die auf der Erschließungsfläche eine Versickerungs- und Verdunstungsrate von rd. 73 % erreicht, stellt einen abgewogenen Kompromiss zwischen den Belangen des Wasserhaushaltes und den technischen Erfordernissen dar.
- Eine nahezu 100%-ige vollständige Versickerung hätte einen beträchtlich höheren Flächenbedarf, der um das 4,5-fache über der empfohlenen Lösung liegt. Aufgrund der Notwendigkeit eines Notüberlaufes könnte auch bei vollständiger Versickerung nicht auf einen Vortriebskanal DN 2000 zur Saar verzichtet werden.
- Investoren sollte unter baurechtlichen Auflagen wie z. B. Zutritt und Kontrollmöglichkeit die Freiheit gegeben werden, dezentrale Versickerungsanlagen (in WSZ III genehmigungspflichtig) zu errichten

Soweit erforderlich werden entsprechende Festsetzungen zur Regenwasserbewirtschaftung im Bebauungsplan getroffen.

Das für eine 5-jährige Wiederkehrzeit mit einer Langzeitsimulation unter Zugrundelegung aller in diesem Raum vom 01.01.1992 bis zum 31.05.2009 gefallenen Niederschläge für eine Versickerungsrate von 75% notwendige Gesamtvolumen beträgt rd. 22.408 m³. Das auf Basis des digitalen Geländemodells ermittelte tatsächliche Speichervolumen liegt bei 23.307

m³. Zum Nachweis der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes wurde ein Baugrundgutachten angefertigt.³ Das Gutachten kommt abschließend zu folgendem Ergebnis:

„Die anstehenden oberflächennahen Böden im Bereich der späteren Sohle der drei Regenrückhaltehecken sind somit für eine direkte Versickerung von Oberflächenwässern geeignet. Es sollte ein mittlerer kf-Wert von $k_f = 1 \cdot 10^{-5}$ m/s angesetzt werden. Diese Abminderung wurde wegen möglicher Inhomogenitäten in der späteren Sohle und einer mit der Laufzeit der Becken zunehmenden Kolmatation der Becken vorgenommen.“

Im Rahmen der Fachplanung wurden mit Datum vom 28.07.2011 wasserrechtliche Anträge für die Errichtung der Sickerbecken (3x RRB) und für die Einleitung des Oberflächenwassers aus dem Industriegebiet in die Saar gestellt. Ein Genehmigungsbescheid zur Einleitung von nicht verunreinigtem Niederschlagswasser über Regenrückhalte- und Versickerungsbecken sowie einen DN 2000 Transportkanal in die Saar wurde am 11.11.2011 vom LUA erteilt (Az: 2.3-1/380/SLS Ba).

Neben der wasserrechtlichen Genehmigung ist für die Einleitung des anfallenden Niederschlagswasser über den Notüberlauf/ Transportkanal zur Saar eine strom- und schiffahrtspolizeiliche Genehmigung nach § 31 Bundeswasserstraßengesetz (WStrG) erforderlich. Der entsprechende Antrag wurde seitens des WSA Saarbrücken mit Datum vom 11.08.2011 (Az. 3-213.3-Sa 448) genehmigt.

Die in den Regenrückhaltebecken (RRB) weder einer Versickerung bzw. Verdunstung zugeführten Niederschlagswässer werden über einen Transportkanal DN 2000 mit zwischengeschalteter offener Kaskade gedrosselt zur Saar abgeleitet. Die max. Einleitmenge für den 5-jährigen Bemessungsregen beträgt rd. 0,85 m³/s. Um den zulässigen Querversatz der Schifffahrt einzuhalten, ist die Rohrsohle an der Einleitstelle unter dem Wasserspiegel geplant.

Der Transportkanal DN 2000 hat einschl. der zwischengeschalteten offenen Kaskade eine Gesamtlänge von rd. 1.588 m. In Anbetracht seines Verlaufes unter dem Höhenrücken und der BAB 620 sind hiervon 1.344 m im unterirdischen Rohrvortrieb herzustellen, 25 m in offener Bauweise und 219 m als kaskadenförmiger Absturz auszuführen. Aufgrund der großen Länge müssen die Microtunneling-Vortriebsstrecken bauverfahrenstechnisch in der Nennweite DN 2000 aufgeföhren werden (ausreichend Drehmoment, Diskenwechsel am Bohrkopf möglich). Zur Aufnahme der Pressenkräfte müssen die Startgruben entsprechende Tiefen besitzen. Zusätzlich sind Dehnerstationen in den Rohrsträngen einzubauen.

Die hohe hydraulische Reserve des Vorflutkanals gewährleistet, dass auch bei über den Bemessungsregen hinausgehenden Extremniederschlagsereignissen die anfallenden Drosselabflüsse und Überlaufwassermengen sicher zur Saar abgeleitet werden und im angrenzenden Stadtgebiet keine Überschwemmungen eintreten können. Weder der im Westen ver-

³ Gutachten Nr. 02-1539/1 (11) des Erdbaulaboratorium Saar, Institut für Geotechnik und Umwelt GmbH, 66292 Riegelsberg, 20.05.2011

laufende Neuforweiler Weiherbach noch der im Süden gelegene Höllengraben können entsprechende Überlaufwassermengen aufnehmen. Insbesondere im Hinblick auf die festzustellende Zunahme der Häufigkeit und Intensität von Niederschlagsereignissen ist eine gesicherte schadlose Ableitung von Überlaufwassermengen zu gewährleisten. Die Gefahr eines Risikos für die Bevölkerung durch Überschwemmungen im Stadtgebiet von Neuforweiler und Holzmühle ist auszuschließen.

Der offene Abschnitt befindet sich im Landschaftsschutzgebiet LSG L 3 08/11.37. Gemäß der Verordnung des Landschaftsschutzgebietes ist eine Befreiung gemäß § 67 BNatSchG erforderlich. Der Befreiungsantrag wurde seitens der Stadt Saarlouis am 12.07.2012 bei der Obersten Naturschutzbehörde des Saarlandes, dem Ministerium für Umwelt und Verbraucherschutz, eingereicht und mit Datum vom 20.08.2012 (Az.: D/2- 1.698/12 Dr. UII/St) genehmigt.

Für die Durchführung der Bautätigkeiten im Bereich der Kanaltrasse wird eine Baufeldbegrenzung eingerichtet, damit die Belastungen für den umgebende Landschaftsraum so gering wie möglich gehalten werden können. Die Kanaltrasse ist über ein (unterirdisches) Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht im Bebauungsplan gesichert. Sofern es sich bei der Kanaltrasse um den im Rohrvortrieb herzustellenden Verlauf handelt, kann der Wald unverändert in seiner Nutzung erhalten bleiben. Der offene Abschnitt wird kaskadenförmig ausgeführt und im Bebauungsplan als „Fläche für die Wasserwirtschaft“ festgesetzt.

Durch das Konzept zur Regenwasserbewirtschaftung, bestehend aus der Kombination Versickerung, Rückhaltung und gedrosselter Ableitung in die Saar, die auf der Erschließungsfläche eine Versickerungs- und Verdunstungsrate von 75 % erreicht, werden große Anteile des Niederschlagswassers von den bebauten Flächen dem Grundwasser zugeführt. So können die Auswirkungen auf Versickerung und Grundwasserneubildung weitgehend gemindert bzw. vermieden werden.

Im Hinblick auf den Grundwasserschutz und die Wassergewinnung Bisttal wurde ein hydrogeologisches Gutachten erstellt sowie ergänzende Baugrunduntersuchungen durchgeführt (Erdbaulaboratorium Saar, Riegelsberg, Mai 2011). Als Fazit stellt das hydrogeologische Gutachten zum Bebauungsplan fest, dass „(...) sich keine Hinweise auf eine negative Beeinflussung des Wasserschutzgebiets (...)“ ergeben. Zudem „(...) besteht keine Gefährdung der umliegenden Brunnen durch die geplante Bebauung. Die Entwässerung der nicht schädlich belasteten Oberflächenwässer über ein System mit drei Regenrückhaltebecken und Versickerungsanlagen ermöglicht es, den durch die Versiegelung verloren gegangenen Anteil an der Grundwasserneubildung zu kompensieren. Die rechnerischen Mengen ergeben bei einem Verlust von ~ -152.000 m³/a eine mögliche Versickerungsmenge von ~ +324.000 m³/a. Somit verbleibt selbst bei dieser sehr konservativen Berechnung ein Überschuss von ~ +172.000 m³/a durch die geplante Umgestaltung. Daher kann aus gutachterlicher Sicht der geplanten Anlage zugestimmt werden.“

12.4 Technische Versorgungsinfrastruktur

Die fachtechnischen Planungen zur Ver- und Entsorgung des großflächigen Industriegebietes sind parallel der Bebauungsplanung vorangetrieben worden. Verifiziert durch Kapazitätsabfragen und vor dem Hintergrund, dass in unmittelbarer Nähe des Industriegebietes ein Netz verschiedener Leitungsstränge aller Kategorien vorhanden ist, wird die technische Versorgung problemlos sicher gestellt werden können. Die Planungen bei Strom und Gas sind soweit fortgeschritten, dass die Standorte für die Versorgungsanlagen bekannt sind. Dem entsprechend werden auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB „Flächen für Versorgungsanlagen“ mit der entsprechenden Zweckbestimmung (Gas/Umformstation, Strom/Umspannanlage) festgesetzt.

Darüber hinaus gilt, dass gemäß § 14 BauNVO die Zulässigkeit von dem Gebiet dienenden Versorgungsanlagen generell auch in den Baugebieten zulässig ist.

Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom queren das Plangebiet. Da eine Überbauung der Leitungen mit gewerblichen Anlagen ausscheidet, werden die Leitungen größtenteils verlegt. Der Leitungsverlauf der neu geplanten Telekommunikationsleitungen „TK(P)“ wird mit dem entsprechenden Planzeichen für oberirdische/unterirdische Versorgungsleitungen im Bebauungsplan festgesetzt. Die Bestandsleitungen werden informatorisch „ohne Normcharakter“ im Bebauungsplan dargestellt.

Für die Stromversorgung des Industriegebiets ist der Anschluss an das 110-kV-Netz der VSE AG vorgesehen. Dazu ist zwischen der nordwestlich des Industriegebietes vorbeiführenden 110-/380-KV-Hochspannungsfreileitung und der geplanten Umspannanlage im Plangebiet die Verlegung eines 110-kV-Erdkabels vorgesehen. Nach § 43h Energiewirtschaftsgesetz (EnWG) sind Hochspannungsleitungen auf neuen Trassen mit einer Nennspannung von 110 kV als Erdkabel auszuführen, soweit die Gesamtkosten für Errichtung und Betrieb des Erdkabels die Gesamtkosten der technisch vergleichbaren Freileitung den Faktor 2,75 nicht überschreitet und naturschutzfachliche Belange dem Erdkabel nicht entgegenstehen. Bei der geplanten Länge des Erdkabels von ca. 750 Metern wird diese Mehrkostenquote nicht erreicht.

Darüber hinaus würde eine vergleichbare Freileitung zu weiteren Beeinträchtigungen von landwirtschaftlichen Nutzflächen (erforderliche Maststandorte) führen. Ebenso wären Auswirkungen auf das Landschaftsbild und den Artenschutz (Avifauna) zu erwarten.

13 Belange der von der Gemeinde beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planungen

Am 29.04.2010 wurde die Rahmenplanung „Industriegebiet Lisdorfer Berg“ vom Stadtrat Saarlouis zur Kenntnis genommen. Sie gilt gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als zu berücksichtigender Belang im Rahmen der darauf aufbauenden Bauleitplanung.

Ziel der Rahmenplanung ist es, ein robustes städtebauliches Konzept zu entwickeln, das unter Berücksichtigung der topographischen, siedlungsstrukturellen und landschaftlichen Gegebenheiten eine möglichst hohe Flexibilität in der künftigen Umsetzung gewährleistet.

Mit dem Bebauungsplan „Industriegebiet Lisdorfer Berg“ wird der Bereich des Rahmenplangebietes östlich der B 269n entwickelt.

14 Belange des Umweltschutzes

Für die Belange des Umweltschutzes im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Diese werden in einem gesonderten Teil der Begründung (Teil B Umweltbericht) beschrieben und bewertet.

In dem Umweltbericht werden die umweltrelevanten Fragestellungen unter dem Gesichtspunkt der Betroffenheit spezifischer Schutzgüter aufgearbeitet. Das zentrale Schutzgut ist der Mensch und die menschliche Gesundheit. Diesbezüglich werden insbesondere die Belange des Immissionsschutzes der Wohnbevölkerung hinsichtlich Lärm und Luftschadstoffen untersucht.

Zudem werden die naturschutzfachlichen Schutzgüter (Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild) und deren spezifischen ökologischen Funktionen sowie die sozio-kulturellen Schutzgüter (Kulturgüter und sonstige Sachgüter) in den Umweltbericht einbezogen (siehe dazu Teil B: Umweltbericht zum Bebauungsplan „Industriegebiet Lisdorfer Berg“).

15 Belange der Grünordnung, der Freiflächenplanung und des naturschutzrechtlichen Ausgleichs

Für die Belange der Grünordnung und der Freiflächenplanung wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ein Grünordnungsplan erstellt, der insbesondere die Konzeption und Beschreibung grünordnerischer Maßnahmen enthält.

Mit der Erarbeitung des Grünordnungsplans wurde das Büro pcu PlanConsultUmwelt, Saarbrücken beauftragt.

Im Bebauungsplan werden insbesondere Grünflächen, Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Damit wird den Belangen der Grünordnung und der Freiflächenplanung unter Berücksichtigung der gemeindlichen Zielsetzung zur Entwicklung des „Industriegebietes Lisdorfer Berg“ und der weiteren abwägungsrelevanten Belange im städtebaulich erforderlichen Maße ausreichend Rechnung getragen.

Gesamträumliches Leitbild (Grün- und Ausgleichskonzept)

Die notwendigen Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen bedürfen einer Orientierung an einem gesamträumlichen Leitbild für den betroffenen Landschaftsraum.

Das Grün- und Ausgleichskonzept verfolgt das Ziel, die Industrieansiedlungen umweltverträglich in die umgebende Landschaft zu integrieren. Eine nachhaltige Entwicklung des Industriegebietes Lisdorfer Berg beinhaltet eine qualitativ hochwertige Grün- und Freiraumgestaltung. So werden einerseits die Attraktivität und Anziehungskraft des Industriegebietes erhöht und andererseits ein wirksamer Ausgleich für Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild erzielt. Mit dem hier dargestellten Grün- und Ausgleichskonzept werden folgende Zielsetzungen verfolgt, die für das Bebauungsplangebiet konzeptionell umgesetzt wurden:

- Erhaltung und Aufwertung von Biotopstrukturen im Plangebiet und im unmittelbaren Umfeld,
- Schaffung eines Biotopverbunds mit überregionalen Grünzügen,
- Entwicklung von Grünflächen mit hoher ökologischer Wertigkeit und hoher Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität.

Wesentliche Elemente stellen hierbei die in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Grünzüge entlang der B 269n sowie der das Plangebiet umschließenden Grüngürtel mit Offenlandbereichen und neu geschaffenen naturnahen Wäldern dar. Innerhalb des Grüngürtels sind vielfältige Grünraumfunktionen integriert.

Erhaltung und Aufwertung von Biotopstrukturen

Die gesetzlichen Zielsetzungen und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege fordern die Erhaltung der natürlichen und historisch gewachsenen Vielfalt der Pflan-

zen- und Tierarten. Biotopbereiche mit hochwertiger Habitatausstattung werden in die geplanten Grünflächen integriert. Dies dient der Sicherung wertvoller Biotoptypen und dem Erhalt der Strukturvielfalt. In den Randbereichen des Plangebiets nehmen die Grünflächen auch eine Pufferfunktion für angrenzende hochwertige und zum Teil geschützte Flächen wahr, so dass erhebliche Beeinträchtigungen der dort vorkommenden Lebensgemeinschaften mit ihren typischen Tier- und Pflanzenarten vermieden werden. Aus Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege sind die in das Plangebiet hineinragenden Wald- bzw. Gehölzbestände soweit möglich zu sichern und zu entwickeln.

Ferner trägt insbesondere die randliche Eingrünung entlang der westlichen Plangebietsgrenze dazu bei, die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu mindern.

Durch Variation der Breite und gestalterische Anpassung unterstützt der Pufferstreifen eine dem Schutzzweck entsprechende Entwicklung der im Südwesten, Südosten und im Norden und Nordosten angrenzenden Teile des Landschaftsschutzgebiets.

Biotopverbund der regionalen Grünzüge

Flächenzerschneidung stellt eine der größten Beeinträchtigungen der einheimischen bodenbezogenen Fauna dar. Auch Pflanzenarten können durch Barrieren in ihrer Ausbreitung eingeschränkt werden. Somit ist hinsichtlich des Biotopverbunds die Vernetzung ein vordringliches naturschutzfachliches Erfordernis. Das aus Gründen der Freiraumsicherung im Landschaftsprogramm dargestellte System von multifunktionalen regionalen Grünzügen und Grünzäsuren innerhalb des Ordnungsraums hat auch für den Biotopverbund eine wichtige Funktion. Das im Plangebiet vorgesehene Grünkonzept trägt mit verschiedenen Grünflächen zu einer sinnvollen Vernetzung der umliegenden regionalen und überregionalen Grünzüge bei. Die Landschaftselemente Weiherbachtal/Taubental, Eckenwald und die Hangkante des Lisdorfer Bergs zum Saartal bilden einen umfassenden Rahmen für das Plangebiet, der in Südwest-Nordost-Richtung vernetzt werden soll. Die Grünflächengestaltung ermöglicht somit einen sinnvollen ökologischen Ausgleich, indem eine Vernetzung mit den regionalen und überregionalen Grünzügen im nördlichen, östlichen und südlichen Umfeld vorgenommen wird.

Zusätzlich zu den geplanten und bereits bestehenden Grünstrukturen entlang der B 269n werden weitere Grünverbindungen im östlichen Bereich des Plangebiets geschaffen. Der vorgesehene Grünzug zwischen der Hangkante des Lisdorfer Bergs und dem Eckenwald schließt eine Lücke der regionalen Grünzüge und vermindert somit die Barrierewirkung des Plangebiets.

In diesem Grünzug sind zum einen großflächige Waldgebiete, zum anderen Grünflächen mit hoher Aufenthaltsqualität („Grünzug Wiesenlandschaft“) vorgesehen. Durch die Schaffung ausgedehnter Grünstrukturen im Plangebiet einerseits und durch die Anbindung an Grünzüge und Biotopstrukturen von regionaler und überregionaler Bedeutung andererseits wird ein effektiver Biotopverbund zwischen den das Plangebiet umgebenden Landschaftsräumen geschaffen.

Hochwertige Gestaltung der Randbereiche und der inneren Grünzüge

Die Aufwertung der Ballungsräume im Sinne einer Steigerung der Qualität der Landschaft wird in Zukunft ein entscheidender Faktor in der Regionalentwicklung werden, da regionale und örtliche Umweltfaktoren als „weiche“ Standortfaktoren zunehmend an Bedeutung gewinnen (MFU 2009). Die das Plangebiet umgebenden Landschaftselemente weisen unterschiedliche Qualitätsmerkmale auf. Die Gestaltung der Randbereiche und der näheren Umgebung des Plangebiets soll diese Landschaften berücksichtigen, teils weiterentwickeln und landschaftsgestalterisch aufwerten.

Die umgebenden Landschaftselemente weisen unterschiedliche Qualitätsmerkmale auf:

- die bebauten Bereiche von Neuforweiler und dem Industrie- und Gewerbegebiet "Häsfeld",
- die Waldlandschaft im Südwesten und Süden,
- die halboffene Landschaft nach Osten und Nordosten zum Saartal hin,
- die ausgeräumte Agrarlandschaft nach Westen zu Neuforweiler hin.

Im Randbereich des Plangebiets insbesondere zum Eckenwald werden Grünflächen mit hoher Aufenthaltsqualität angelegt. Großflächige Wiesenbereiche werden extensiv gepflegt. Diese Grünflächen werden beidseitig mit Gehölzen (u. a. Baumhecken) begrenzt.

Unter Beachtung der Umgebungssituation sowie der topographisch gegebenen relativ hohen Einsehbarkeit von den westlich gelegenen Wohnbebauungen auf das Plangebiet ist eine abschirmende Wirkung der randlichen Pflanzmaßnahmen vorgesehen. Die innere Begrenzung zu den bebauten Teilen des „Industriegebiets Lisdorfer Berg“ hin stellt eine geschlossene Sichtschutzpflanzung dar. Die Maßnahme dient damit auch der Minderung von Landschaftsbildbeeinträchtigungen. Der äußere Rand gegenüber den bestehenden Waldbeständen kann eher locker und teils durchlässig gestaltet werden.

Das u.a. aus Baumreihen und überwiegend lockeren Gehölzpflanzungen auf den Fahrbahnnebenflächen bestehende Straßenbegleitgrün der B 269n wird in die geplanten Sichtschutzpflanzungen integriert. Diese Bepflanzung trägt zur landschaftsgerechten Neugestaltung des Landschaftsbilds bei. Die Waldlandschaft im Südosten und Süden wird durch neu angelegte Waldflächen weiterentwickelt und ergänzt. Es werden Pflanzungen standortangepasster Arten vorgenommen. Die erforderliche Erholungsinfrastruktur in Form von Rad- und Wanderwegen soll auf das Minimum beschränkt sein. Durch eine locker aufgebaute Waldstruktur mit einem entsprechenden Waldwegenetz bieten diese Flächen die Möglichkeit zur landschaftsgebundenen Erholung.

In der Grünflächenkonzeption kristallisieren sich folgende Leitideen für die landschaftsbezogene Nutzung und Erholung in den Freiräumen heraus:

- Rad- und Wanderwegenetz erhalten und neu einbinden, sowie
- Erlebbarkeit der Landschaft verbessern.

Als Verbindungsachsen dienen die Grünflächen um das geplante Industriegebiet herum. Die vorhandene (Rad)Wanderinfrastruktur (Wadgasser Straße) wird aufgenommen und zwischen Neuforweiler und Geisberg bzw. östlich von Neuforweiler (Neuforweiler Rundwanderweg) neu in dem das Plangebiet umlaufenden Grüngürtel angelegt.

Am östlichen und nordöstlichen Rand des Plangebiets (ca. 250 m NN) wird ein Panoramaweg entlang der Hangkante ein angelegt, der stellenweise den Blick auf das Saartal freigibt.

Um eine hohe Aufenthaltsqualität in diesen Freiflächen zu schaffen, ist zu berücksichtigen, dass die Einsichtsmöglichkeiten auch auf Grundstücks- bzw. Gebäuderückseiten treffen. Hier ist, um etwa ein Verweilen, Erholen, Wandern anzuregen, auf eine entsprechend qualitätsvolle Grundstücks- und Gebäudegestaltung zu achten oder ggf. eine blickdichte Abpflanzung als Sichtschutzstreifen anzulegen.

Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet

Die Verursacherin oder der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen (Vermeidungsgebot) und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes vorrangig auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren. Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. Im Grün- und Ausgleichskonzept sind eingriffsmindernde Maßnahmen bzw. Vermeidungsmaßnahmen zur Sicherung wertvoller Lebensräume und zur Schaffung ausreichender Pufferzonenabstände zu empfindlichen Biotopstrukturen vorgesehen. Vorrangig werden Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Plangebiet angestrebt, um die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft am Lisdorfer Berg räumlich-funktional zu kompensieren.

Innerhalb des Plangebiets wird über 30 % der Gesamtfläche mit großen, zusammenhängenden Grünbereichen gestaltet werden. Es handelt sich vorrangig um Waldflächen und halboffene Parklandschaften, die teils in Verbindung mit der Umgebung zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft genutzt werden. Dazu zählen auch dichte Gehölzpflanzungen auf randlichen und internen Böschungen, die durch die Schaffung von einzelnen Erschließungsplateaus entstehen. Zusammen mit den randlichen Grünzügen kann ein Teilausgleich für Eingriffe im Plangebiet erfolgen. Diese Maßnahmen leisten somit einen Beitrag zum Ausgleich mikroklimatischer Beeinträchtigungen infolge von Neuversiegelungen. Ferner werden durch die allgemeine Erhöhung des Grünanteils eine verbesserte landschaftliche Einbindung und eine verbesserte städtebauliche Gliederung erreicht.

Infolge eines planerisch festgesetzten Eingriffs in das Landschaftsschutzgebiet L 3.08/11.37, das mittels einer teilweisen offenen Verlegung (Kaskade) der Regenwasserableitung/ Notüberlauf zur Saar von West nach Ost gequert wird (östlicher Geltungsbereichskorridor), wurde ein Teil der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes diesem Eingriff in das LSG zugeordnet. Der Eingriff wird rechnerisch und

funktional im räumlichen Zusammenhang ausgeglichen. Die Zuordnungsfestsetzung resultiert aus einer Nebenbestimmung der bereits erfolgten LSG-Befreiung der Oberen Naturschutzbehörde vom 20.08.12.

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Aus Sicht der Grünordnungsplanung ergeben sich „örtliche“ Ziele und Erfordernisse des Naturschutzes und der Landschaftspflege, um die Auswirkungen der geplanten Bebauung des Geltungsbereiches zu vermeiden bzw. zu mindern.

Im Folgenden werden die vorgesehenen Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen für die geplanten Nutzungen im Plangebiet skizziert.

- Um immissionsschutzrechtliche Konflikte zwischen der zulässigen Nutzung im Plangebiet und störepfindlichen Nutzungen auszuschließen, wurden im Bereich der Wasserschutzzone III Tankstellen als nicht zulässig festgesetzt.
- Der Schutz von störepfindlichen Nutzungen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans erfolgt durch die Festlegung flächenbezogener Schalleistungspegel und durch die festgesetzte Prüfung der berechneten anteiligen Beurteilungspegel des konkret beantragten Vorhabens.
- Zur Minderung der Eingriffe in das Schutzgut Boden werden ein möglichst schonender Umgang mit Flächen sowie eine Begrenzung der Ansiedlungsflächen angestrebt. Der Versiegelungsgrad des Geltungsbereichs, einschließlich der vorhandenen B269 beläuft sich auf ca. 54 %.
- Das von Dach- und Stellplatzflächen abfließende Niederschlagswasser ist in den Regenrückhaltebecken des Plangebiets zu versickern oder der Saar zuzuleiten.
- Die äußere Eingrünung mindert Landschaftsbildbeeinträchtigungen.
- Der Erhalt und die Entwicklung von Wald innerhalb des Plangebiets und im Umfeld des Plangebiets verringert die Barrierewirkung des Plangebiets.
- Die Entwicklung von extensiv gepflegten Wiesen im Plangebiet mindert Beeinträchtigungen von Offenlandarten.
- Die Anlage von Baumhecken innerhalb des Industriegebiets (innere Durchgrünung) fördert ein Biotopverbundsystem und verringert mikroklimatische Auswirkungen.
- Die Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB, § 10 LBO Saarland) verringert mikroklimatische Auswirkungen der Versiegelung und verringert die Barrierewirkung des Plangebiets durch die Schaffung von Trittsteinbiotopen.

Externe Ausgleichsmaßnahmen

Nach Maßgabe des § 200a BauGB ist ein unmittelbarer räumlicher Zusammenhang zwischen Eingriff und Ausgleich nicht erforderlich. Grundsätzlich ist es aber Planungsziel der Stadt, nach Möglichkeit einen räumlich-funktionalen Zusammenhang zwischen Eingriff und Ausgleich herzustellen (funktionaler Ausgleich).

Tierartenspezifische Kompensationsmaßnahmen werden auf der Grundlage der Ergebnisse der faunistischen und floristischen Erhebungen erforderlich. So dienen die grünordnerischen Maßnahmen MF2 (Reptilien, Offenlandvogelarten), MF3 (Reptilien/Offenlandvogelarten) und K5 (Rebhuhn, Neuntöter) u.a. der Förderung bestimmter Tierarten. Dabei werden insbesondere Ausweichflächen für Offenlandarten hergestellt.

Weitere tierartenspezifische Ausgleichsmaßnahmen, insbesondere für die im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorkommenden Zug- und Rastvogelarten, werden als Teil der Ausgleichs- und Ökokontomaßnahmen der ÖFM GmbH im weiteren Umfeld des Plangebiets umgesetzt.

Grünordnerische Maßnahmen und Festsetzungen

Gemäß § 37 Abs. 2 SNG soll der Grünordnungsplan "insbesondere Festlegungen über Zustand, Funktion, Ausstattung und Entwicklung der Frei- und Grünflächen" enthalten. Es werden grünordnerische Maßnahmen vorgesehen, die zu einer Minderung des Konflikts sowie zu einer städtebaulichen und landschaftsgestalterischen Aufwertung des Plangebiets beitragen können.

16 Belange des Denkmalschutzes

Aus der Stellungnahme des Ministeriums für Umwelt, Energie und Verkehr - Landesdenkmalamt vom 21.09.2010 geht hervor, dass aus dem Planungsgebiet bisher keine archäologischen Funde bekannt sind. Aus dem näheren Umkreis lassen sich allerdings Grabhügel im Eckenwald (wahrscheinlich eisenzeitlich) und Steinbeilfunde benennen. Da unterhalb der Höhe Eckenwald mit der zu den Grabhügeln gehörenden Siedlung zu rechnen ist, die Steinbeile auf neolithische Siedlungstätigkeit im näheren Umkreis des Planungsgebiet geben, ist es nicht unwahrscheinlich, dass Bodendenkmäler bei den geplanten Erdarbeiten zutage kommen werden.

Gemäß § 20 DSchG / § 12 SDschG hat derjenige, der Bodendenkmäler entdeckt oder findet, dies unverzüglich der Denkmalfachbehörde anzuzeigen. Die Anzeige kann auch gegenüber der Gemeinde oder der unteren Denkmalschutzbehörde erfolgen; diese leiten die Anzeige unverzüglich der Denkmalfachbehörde zu. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen. Die Landesdenkmalbehörde und die von ihr Beauftragten sind berechtigt, bewegliche Funde zu bergen und vorüberge-

hend in Besitz zu nehmen. Besteht besonderes öffentliches Interesse, so muss eine Grabung zugelassen werden. Dadurch ist sichergestellt, dass beim Fund die archäologischen Belange berücksichtigt werden.

17 Begründung der städtebaulichen Festsetzungen

17.1 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

17.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Gebietsfestsetzung Industriegebiet Nr. 1 - "GI 1"

Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.

Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, ausgenommen
 - a. Einzelhandelsbetriebe, es sei denn, der Einzelhandelsbetrieb ist einem Handwerks- oder Gewerbebetrieb zugeordnet und diesem baulich und funktional untergeordnet
 - b. Gewerbebetriebe in Form von Bordellen, bordellähnlichen Betrieben oder Anlagen der Wohnungsprostitution
 - c. Anlagen zur Erzeugung von Strom, Dampf, Warmwasser, Prozesswärme oder erhitztem Abgas durch den Einsatz von Brennstoffen in einer Verbrennungseinrichtung (Kraftwerk, Heizkraftwerk, Heizwerk, Gasturbinenanlage, Verbrennungsmotoranlage, sonstige Feuerungsanlage) einschließlich zugehöriger Dampfkessel mit einer Feuerungswärmeleistung von 50 MW oder mehr als Haupt- oder Nebenanlagen (§ 14 BauNVO). Derartige Anlagen mit einer Feuerungswärmeleistung von mehr als 50 MW sind ausnahmsweise (§ 31 Abs. 1 BauGB) zulässig, wenn sie insgesamt oder überwiegend der Versorgung des Bebauungsplangebietes oder von Teilen des Bebauungsplangebietes oder von einzelnen Vorhaben innerhalb des Bebauungsplangebietes (z.B. integrierte Prozesswärme) dienen. Die v.g. ausnahmsweise Zulässigkeit von derartigen Anlagen ist für die mit Elektrofreileitungen einschließlich ihrer Schutzstreifen überdeckten Baugebietsteile ausgeschlossen.
 - d. Anlagen zur Trockendestillation z.B. Kokereien und Gaswerke
 - e. Anlagen zur Gewinnung von Roheisen
 - f. Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Chemiefasern

- g. Mineralölraffinerien
 - h. Anlagen zur Destillation oder Raffination oder sonstigen Weiterverarbeitung von Erdöl oder Erdölerzeugnissen in Mineralöl-, Altöl- oder Schmierstoffraffinerien, in petrochemischen Werken oder bei der Gewinnung von Paraffin
 - i. Anlagen zur Vergasung oder Verflüssigung von Kohle oder bituminösem Schiefer
 - j. Anlagen zur Herstellung von Nichteisenrohmetallen aus Erzen, Konzentraten oder sekundären Rohstoffen durch metallurgische, chemische oder elektrolytische Verfahren
 - k. Integrierte Hüttenwerke, Anlagen zur Gewinnung oder Weiterverarbeitung von Roheisen und Rohstahl
 - l. Anlagen zur Herstellung von Schiffskörpern oder -sektionen aus Metall mit einer Länge von 20 Metern und mehr
2. Tankstellen.

Es wird festgesetzt, dass die gemäß § 9 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- 1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, und
- 2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

Begründung:

Mit der Festsetzung eines Industriegebiets (§ 9 BauNVO) erfüllt die Stadt Saarlouis die Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB). Parallel zum Landesentwicklungsplan (LEP) „Umwelt“ (2004) wird der Lisdorfer Berg in dem „Masterplan zur Erschließung von großen zusammenhängenden Industrieflächen“ im Saarland (Ministerratsbeschluss vom 14.06.2007) als der größte von den sieben für die Entwicklung von Industrieflächen als geeignet festgelegten Standorten im Saarland benannt.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Industriegebiete werden in drei GI-Teilgebiete differenziert, in denen unterschiedliche Festsetzungen zur Zulässigkeit von Anlagen und Nutzungen auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO festgesetzt werden.

Die Gebietsfestsetzung dient vorwiegend zur Unterbringung von Gewerbebetrieben, die wegen ihrer spezifischen Anforderungen oder ihres potenziellen Störgrades in anderen Baugebieten unzulässig sind.

Einzelhandelsnutzungen unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit wären in GI-Gebieten zunächst grundsätzlich zulässig. Der Landesentwicklungsplan „Siedlung“ (2006) führt als Zielsetzung zur Thematik des Einzelhandels u.a. folgendes aus:

Innerhalb bauleitplanerisch ausgewiesener bzw. auszuweisender gewerblicher Bauflächen (Gewerbegebiete nach § 8 BauNVO sowie Industriegebiete nach § 9 BauNVO) sollen in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO Einzelhandelseinrichtungen ausgeschlossen werden. Hiervon können solche Verkaufsstätten ausgenommen werden, die einem Handwerks- oder Gewerbebetrieb zugeordnet und diesem baulich und funktional untergeordnet sind und eine maximale Verkaufsfläche von 500 m² nicht überschreiten (...)

Dies gilt umso mehr, da es sich bei dem beplanten Gebiet um ein Vorranggebiet (VG) für Gewerbe, Industrie und Dienstleistung handelt. Die Inanspruchnahme und Ansiedlung von Einzelhandel auch unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit widerspricht der Zielsetzung des Vorranggebietes. Dies gilt nicht für den Verkauf an Endverbraucher, wenn er seiner Art nach im eindeutigen Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen eines Gewerbebetriebes steht und diesen Tätigkeiten vom Umfang her räumlich und funktional untergeordnet ist („mitgezogene“ untergeordnete Einzelhandelsnutzung).

Im Hinblick auf die landesplanerischen Vorgaben und die städtebaulichen Entwicklungsziele des Plangebers wird wie folgt verfahren:

Es wird festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe nur unter bestimmten Voraussetzungen zulässig sind. Demnach ist es zwingend, dass Verkaufsstellen kausal in Verbindung mit einem Handwerks- oder Gewerbebetrieb stehen müssen, diesem baulich und funktional untergeordnet sind. Alle sonstigen Einzelhandelsnutzungen werden ausgeschlossen.

Die Festsetzung verfolgt die Zielsetzung, die Industrieflächen vor allem für Ansiedlungen gewerblich-industrieller Produktionsstätten vorzuhalten und die flächige Ansiedlung von Einzelhandel „auf der grauen Wiese“ zu unterbinden. Nicht zuletzt auf Grund der Größe des Gebietes, der zu erwartenden Parzellierung, der fehlenden städtebaulich-funktionalen Integration des Standortes und zum Schutz der bestehenden, umliegenden zentralen Versorgungsbereiche in Nachbarkommunen (vgl. auch § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB) ist es unumgänglich, Einzelhandel in „GI 1“ auszuschließen und nur in Verbindung mit Produktionsstätten als „mitgezogenen“ untergeordneten Einzelhandel zu gestatten.

Wegen der erheblich nachteiligen „trading-down“ Effekte und der damit verbundenen Verwerfungen im Gebietsgefüge werden zudem alle Nutzungen im Zusammenhang mit Prostitution ausgeschlossen, sie sind mit den städtebaulichen Zielsetzungen eines solitär gelegenen, nicht in zusammenhängende Stadträume eingebundenen Industriegebietes wie des „Lisdorfer Berges“ unvereinbar. Nutzungen des sog. Rotlichtmilieus beeinträchtigen darüber hinaus infolge ihres zweifelhaften Ansehens die Außenwirkung ansässiger Industrie- und Gewerbebetriebe und vermindern allgemein die Ansiedlungsbereitschaft von Firmen. Um

städtebauliche Missstände von vorneherein auszuschließen und eine hohe Qualität des Gebietes zu etablieren, ist es zwingend notwendig, Nutzungen im Zusammenhang mit Prostitution auszuschließen.

Des Weiteren sind Industriegebiete als immissionsstärkste und störungsunempfindlichste Baugebiete der BauNVO dafür vorgesehen, die Ansiedlung auch von erheblich belästigenden Betrieben zu ermöglichen. Nicht zuletzt eröffnen Lage und Größe des Plangebiets am Lisdorfer Berg nach dem Planungsgrundsatz des § 50 BImSchG den Spielraum zur Ansiedlung gerade auch von Gewerbebetrieben mit industriellem Charakter. Gleichwohl sollen die städtebaulichen Differenzierungsmöglichkeiten des § 1 Abs. 4 ff BauNVO genutzt werden, um eine ausgewogene Wirtschaftsstruktur und einen nachhaltigen Branchenmix im Industriegebiet Lisdorfer Berg zu erzielen. Da ein Branchenmix nicht allein durch Festsetzungen im Bebauungsplan erreicht werden kann, wird dieses Ziel durch den im städtebaulichen Vertrag festgelegten Lenkungsausschuss mit Beratungsfunktion ergänzend und unabhängig von den Planfestsetzungen unterstützt (Städtebaulicher Vertrag, § 3 Grundsätze der Projektabwicklung). Dieser hat zur Aufgabe, die im Rahmen der Gebietsentwicklung gebotene Abstimmungen im Hinblick auf die Flächenvermarktung, Erschließung von Einzelflächen u.ä. zu treffen. Dadurch sollen auch Chancen zur Ansiedlung mittelständischer Unternehmen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB) mit ihren Arbeitsplatzpotentialen eröffnet werden.

Bei dem Ausschluss von Anlagentypen und Betriebsarten ist zu beachten, dass eine derartige Einschränkung der zulässigen Nutzungen in den Industriegebieten nicht den Gebietscharakter aushöhlt. Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes wäre nicht mehr gewahrt, wenn weite Teile des ansonsten zulässigen Anlagenspektrums ausgeschlossen werden („Etikettenschwindel“).

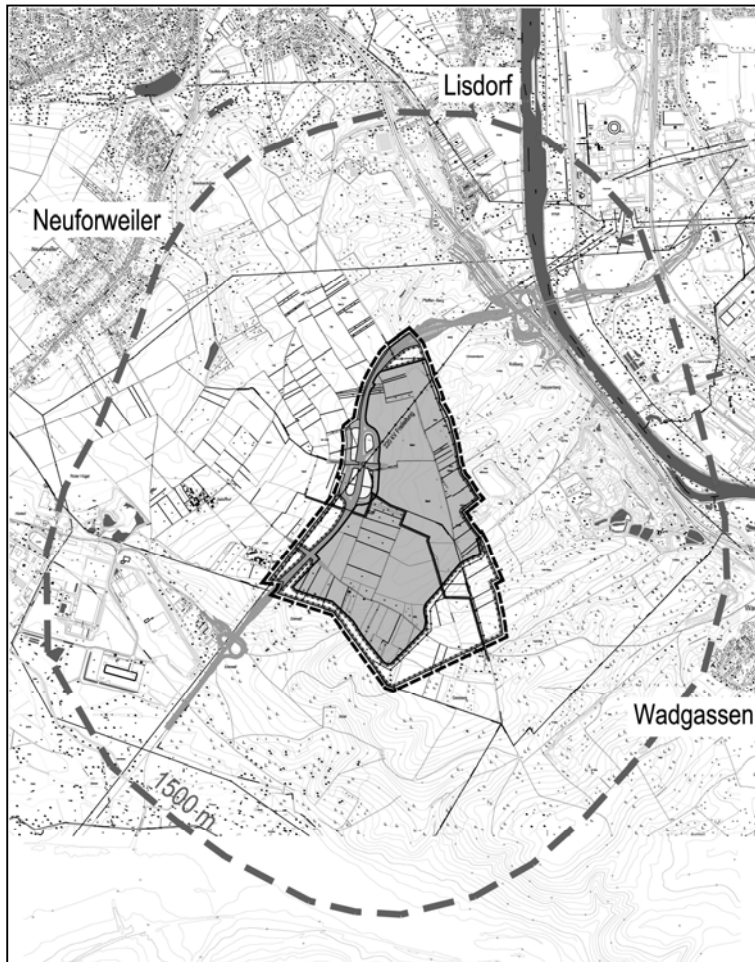
Vor diesem Hintergrund wird festgesetzt, dass folgende Anlagentypen und Betriebsarten in dem Industriegebiet Lisdorfer Berg nicht zulässig sind (Systematisierung gemäß den textlichen Festsetzungen beginnend mit c.):

- c) Anlagen zur Erzeugung von Strom, Dampf, Warmwasser, Prozesswärme oder erhitztem Abgas durch den Einsatz von Brennstoffen in einer Verbrennungseinrichtung (Kraftwerk, Heizkraftwerk, Heizwerk, Gasturbinenanlage, Verbrennungsmotoranlage, sonstige Feuerungsanlage) einschließlich zugehöriger Dampfkessel mit einer Feuerungswärmeleistung von 50 MW oder mehr als Haupt- oder Nebenanlagen (§ 14 BauNVO). Derartige Anlagen mit einer Feuerungswärmeleistung von mehr als 50 MW sind ausnahmsweise (§ 31 Abs. 1 BauGB) zulässig, wenn sie insgesamt oder überwiegend der Versorgung des Bebauungsplangebietes oder von Teilen des Bebauungsplangebietes oder von einzelnen Vorhaben innerhalb des Bebauungsplangebietes (z.B. integrierte Prozesswärme) dienen. Die v.g. ausnahmsweise Zulässigkeit von derartigen Anlagen ist für die mit Elektrofreileitungen einschließlich ihrer Schutzstreifen überdeckten Baugebietsteile ausgeschlossen.
- d) Anlagen zur Trockendestillation z.B. Kokereien und Gaswerke

- e) Anlagen zur Gewinnung von Roheisen
- f) Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Chemiefasern
- g) Mineralölraffinerien
- h) Anlagen zur Destillation oder Raffination oder sonstigen Weiterverarbeitung von Erdöl oder Erdölerzeugnissen in Mineralöl-, Altöl- oder Schmierstoffraffinerien, in petrochemischen Werken oder bei der Gewinnung von Paraffin
- i) Anlagen zur Vergasung oder Verflüssigung von Kohle oder bituminösem Schiefer
- j) Anlagen zur Herstellung von Nichteisenrohmetallen aus Erzen, Konzentraten oder sekundären Rohstoffen durch metallurgische, chemische oder elektrolytische Verfahren
- k) Integrierte Hüttenwerke, Anlagen zur Gewinnung oder Weiterverarbeitung von Roheisen und Rohstahl
- l) Anlagen zur Herstellung von Schiffskörpern oder -sektionen aus Metall mit einer Länge von 20 Metern und mehr

Mit den zuvor genannten Anlagentypen und Betriebsarten verbinden sich regelmäßig Emissionen (Luftverunreinigungen wie Rauch, Ruß, Staub, Gase, Aerosole, Dämpfe, Geruchsstoffe, Geräusche, Erschütterungen, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen), die zu Beeinträchtigungen oder Belästigungen von benachbarten Wohnnutzungen führen können. Wie die folgende Abbildung zeigt, liegen die nächstgelegenen Siedlungsflächen mit Wohnnutzungen (Stadtteile Neuforweiler und Lisdorf Nachbargemeinde Wadgassen) in einem Abstand von ca. 1.500 m (Luftlinie) zum Industriegebiet Lisdorfer Berg, so dass sich aus lage- bzw. ortsspezifischen Gründen der Ausschluss rechtfertigt.

Abbildung 8: Abstandslinie 1.500 m um das Plangebiet Lisdorfer Berg



Quelle: AS&P, 08/2011

Als Orientierungshilfe werden dabei die Abstandserlasse der Länder Nordrhein-Westfalen und Brandenburg herangezogen. Diese dienen eigentlich dazu, eine einheitliche Handhabung des „Trennungsgrundsatzes“ des § 50 BImSchG für die Träger öffentlicher Belange zu gewährleisten. Eine vergleichbare Regelung liegt für das Saarland nicht vor, dennoch können die in den o.g. Abstandserlassen genannten Anlagentypen und Betriebsarten der Abstandsklasse I (Mindestabstand 1.500 m) zur Festlegung von auszuschließenden emittierenden Betrieben aufgegriffen werden.

Dies rechtfertigt den Ausschluss der o.g. Anlagentypen, die im Abstandserlass NRW in die Abstandsklasse I sowie der Anlagentypen k. und l., die in der Abstandsleitlinie Brandenburg in die Abstandsklasse I eingruppiert sind. Die typisierende Regelung des Abstandserlasses/der Abstandsleitlinie gilt nach Ziff. 2.2.2.9 / 2.2.2.7 des Abstandserlasses nur für die Planung im ebenen Gelände. Angesichts der Topographie des Lisdorfer Bergs können insbesondere beeinträchtigende Immissionen auch bei bestimmten Anlagen, für die in den Abstandserlassen geringere Abstände vorgesehen sind, erwartet werden. Zum Schutz der an-

grenzenden tieferliegenden Wohngebiete sind daher weitere Anlagen, die im Hinblick auf ihre Emissionen die Gefahr einer unverträglichen Konfliktsituation bergen, ausgeschlossen worden.

Mit der fachgutachterlichen Untersuchung zum Thema Schallschutz und der Übernahme der dortigen Empfehlungen in die Festsetzungen des Bebauungsplans Industriegebiet Lisdorfer Berg wird der besonderen Bedeutung des Themas Schallschutz Rechnung getragen. Gleichwohl verbinden sich mit den Anlagentypen und Betriebsarten c. bis l. weitere, bereits zuvor genannte Emissionen (Luftverunreinigungen wie Rauch, Ruß, Staub, Gase, Aerosole, Dämpfe, Geruchsstoffe, Geräusche, Erschütterungen, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen), die für die nächstgelegenen benachbarten Siedlungsgebiete mit ihren Wohnnutzungen zu Belästigungen oder Beeinträchtigungen führen können. Auch insoweit können die Abstandserlasse nur hilfswise zur Definition von unzulässigen Anlagentypen und Betriebsarten herangezogen werden.

Bei dem Ausschluss der Anlagen zur Erzeugung von Strom, Dampf, Warmwasser, Prozesswärme oder erhitztem Abgas durch den Einsatz von Brennstoffen in einer Verbrennungseinrichtung wird allerdings eine Ausnahmeregelung dahingehend getroffen, dass derartige Anlagen mit einer Feuerungswärmeleistung von mehr als 50 MW zulässig sind, sofern sie der Eigenversorgung von Betrieben oder auch der Versorgung von Anlagen innerhalb des Plangebietes dienen. Die ausnahmsweise Zulässigkeit von derartigen Anlagen ist aus Sicherheitsgründen für die mit Elektrofneileitungen einschließlich ihrer Schutzstreifen überdeckten Baugebietsteile ausgeschlossen.

Die Festsetzung stellt sicher, dass größere Kraftwerksanlagen grundsätzlich ausgeschlossen sind, dennoch für die Gebietsversorgung zulässig sind. Die Anknüpfung an die Größenordnung von 50 MW bezieht sich auf Ziffer 1.1, Spalte 1 des Anhangs zur 4. BImSchV. Danach bedürfen Anlagen mit einer Feuerungswärmeleistung von 50 MW oder mehr eines förmlichen immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens. Damit handelt es sich um ein im Immissionsschutz übliches Merkmal der Unterscheidung.

Mit der Festsetzung der Ausnahmeregelung wird für den Einzelfall die Möglichkeit eröffnet, auch größere Kraftwerke zuzulassen. Über den Ermessensspielraum wird, neben den Steuerungsmöglichkeiten über den Lenkungsausschuss und den Grundstücksverkauf, dabei sichergestellt, dass keine Vorhaben realisiert werden, die etwa aufgrund ihrer Größe, des Flächenverbrauchs oder der einzusetzenden Energie mit den städtebaulichen Zielen der Stadt nicht vereinbar wären.

In diesem Zusammenhang bleibt aber auch festzuhalten, dass im Hinblick auf Luftschadstoffe eine abschließende Konfliktbewältigung im Bebauungsplan weder zweckmäßig noch rechtlich geboten ist. Auch im Industriegebiet sind Anlagen nur genehmigungsfähig, wenn in eigenständigen Genehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen erfüllt sind. Daher ist eine abschließende Konfliktbewältigung im immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren möglich und vorgesehen. Das Entste-

hen von schädlichen Umwelteinwirkungen wird im immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren ausgeschlossen.

Neben den dargelegten Immissionsschutzgründen ist der Ausschluss der genannten Anlagentypen und Betriebsarten c. bis l. aber auch städtebaulich begründet. So sprechen der nicht realisierbare Industriegleisanschluss aufgrund der Topografie und die fehlende Verfügbarkeit von größeren Brauchwassermengen (größere Entfernung zum Fluss, fehlender Anschluss an Bundeswasserstraße) dafür, Nutzungen, wie die unter i., j., k. und l. genannten, aus Gründen der Erschließungssituation im Industriegebiet Lisdorfer Berg auszuschließen.

Typisch für die ausgeschlossenen Anlagentypen und Betriebsarten ist weiterhin auch ein sehr hoher Flächenverbrauch, der trotz der Gesamtgröße des Industriegebiets von ca. 100 ha die städtebauliche Zielsetzung in Frage stellt, einen ausgewogenen, mögliche Synergieeffekte nutzenden Branchen- und Nutzungsmix zu erreichen. Von einem solchen Branchen- und Nutzungsmix werden auch positive Auswirkungen auf die Schaffung und die Sicherung von Arbeitsplätzen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8c BauGB) erwartet.

Darüber hinausgehende Überlegungen der Wirtschaftsförderung und zur Politik der Gewerbeansiedlung können ergänzend und unabhängig von Planfestsetzungen über den Grundstücksverkauf bzw. den im städtebaulichen Vertrag festgelegten Zustimmungsvorbehalt der kommunalen Gremien zur Ansiedlung einzelner Unternehmen gesteuert werden.

Die gemäß § 9 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Wohnungen“ für Betriebsangehörige sowie „Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche“ Zwecke werden als nicht zulässig festgesetzt. Wegen der immissionsrechtlichen Nachteile auf umgebende Gewerbe- und Industrieanlagen wird das Wohnen generell ausgeschlossen. Bei Industrie- und Gewerbeanlagen, die einer Aufsicht und/oder ständigen Bewirtschaftung bedürfen, müssen objektspezifische Lösungen ohne „Hausmeisterwohnung“ gefunden werden, da eine Wohnnutzung im Gebiet eine relevante Schutzbedürftigkeit auslöst und gravierende Einschränkungen in den Laufzeiten von Maschinen und Anlagen nach sich ziehen kann. Wohnnutzungen werden nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

Für die Zulässigkeit von kirchlichen, kulturellen, sozialen, gesundheitlichen und sportlichen Nutzungen besteht auf dem „Lisdorfer Berg“ kein Handlungserfordernis, diese werden nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

Gebietsfestsetzung Industriegebiet Nr. 2 - "GI 2"

Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.

Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, ausgenommen

- a. Einzelhandelsbetriebe, soweit sie von den unter Ziff. 2 genannten Nutzungen abweichen
 - b. Gewerbebetriebe in Form von Bordellen, bordellähnlichen Betrieben oder Anlagen der Wohnungsprostitution
 - c. Anlagen zur Erzeugung von Strom, Dampf, Warmwasser, Prozesswärme oder erhitztem Abgas durch den Einsatz von Brennstoffen in einer Verbrennungseinrichtung (Kraftwerk, Heizkraftwerk, Heizwerk, Gasturbinenanlage, Verbrennungsmotoranlage, sonstige Feuerungsanlage) einschließlich zugehöriger Dampfkessel mit einer Feuerungswärmeleistung von 50 MW oder mehr als Haupt- oder Nebenanlagen (§ 14 BauNVO). Derartige Anlagen mit einer Feuerungswärmeleistung von mehr als 50 MW sind ausnahmsweise (§ 31 Abs. 1 BauGB) zulässig, wenn sie insgesamt oder überwiegend der Versorgung des Bebauungsplangebietes oder von Teilen des Bebauungsplangebietes oder von einzelnen Vorhaben innerhalb des Bebauungsplangebietes (z.B. integrierte Prozesswärme) dienen.
 - d. Anlagen zur Trockendestillation z.B. Kokereien und Gaswerke
 - e. Anlagen zur Gewinnung von Roheisen
 - f. Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Chemiefasern
 - g. Mineralölraffinerien
 - h. Anlagen zur Destillation oder Raffination oder sonstigen Weiterverarbeitung von Erdöl oder Erdölzerzeugnissen in Mineralöl-, Altöl- oder Schmierstoffraffinerien, in petrochemischen Werken oder bei der Gewinnung von Paraffin
 - i. Anlagen zur Vergasung oder Verflüssigung von Kohle oder bituminösem Schiefer
 - j. Anlagen zur Herstellung von Nichteisenrohmetallen aus Erzen, Konzentraten oder sekundären Rohstoffen durch metallurgische, chemische oder elektrolytische Verfahren
 - k. Integrierte Hüttenwerke, Anlagen zur Gewinnung oder Weiterverarbeitung von Roheisen und Rohstahl
 - l. Anlagen zur Herstellung von Schiffskörpern oder -sektionen aus Metall mit einer Länge von 20 Metern und mehr
2. Gewerbebetriebe, soweit sie Einzelhandelsbetriebe sind, wenn sie
 - a. einem Handwerks- oder Gewerbebetrieb zugeordnet und diesem baulich und funktional untergeordnet sind,
 - b. im Zusammenhang mit einem öffentlichen Kfz-Abstellplatz oder einer Tankstelle stehen,
 3. Tankstellen.

Es wird festgesetzt, dass die gemäß § 9 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, und
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

Begründung:

Im Gegensatz zu der „GI 1“ Teilfläche liegt die „GI 2“ Teilfläche an der Zentralachse der Haupterschließung (Adressbildung). Infolge der Etablierung von rd. 100 ha Industrieflächen und der daraus resultierenden hohen Zahl an Erwerbspersonen, Lieferanten, Besucher und sonstigen im Gebiet tätigen Menschen wird attestiert, dass ein bestimmtes Versorgungsdarbot an Waren des täglichen Bedarfs zur Grundversorgung vorgehalten werden sollte. Für solche Nutzungen bietet sich primär die zentrale Lage an der Hauptachse an. Dem folgend wird, ergänzend der Regelungen im „GI 1“ Gebiet, festgesetzt, dass

1. Einzelhandelsbetriebe zulässig sind, wenn sie in Verbindung mit einem Handwerks- oder Gewerbebetrieb stehen, diesem baulich und funktional untergeordnet sind, (analog zu Baugebiet „GI 1“)
2. Einzelhandelsbetriebe zulässig sind, wenn sie im Zusammenhang mit einem öffentlichen Kfz-Abstellplatz oder einer Tankstelle steht.

Es wird davon ausgegangen, dass in dem zentralen Abschnitt des „GI 2“-Baugebietes Tankstellen für den öffentlichen Verkehr eingerichtet werden können und diese mit den üblichen Verkaufsstellen kombiniert werden. Eigenständige Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig.

Gebietsfestsetzung Industriegebiet Nr. 3 - "GI 3"

Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.

Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, ausgenommen
 - a. Einzelhandelsbetriebe, es sei denn, der Einzelhandelsbetrieb ist einem Handwerks- oder Gewerbebetrieb zugeordnet und diesem baulich und funktional untergeordnet,
 - b. Gewerbebetriebe in Form von Bordellen, bordellähnlichen Betrieben oder Anlagen der Wohnungsprostitution

- c. Anlagen zur Erzeugung von Strom, Dampf, Warmwasser, Prozesswärme oder erhitztem Abgas durch den Einsatz von Brennstoffen in einer Verbrennungseinrichtung (Kraftwerk, Heizkraftwerk, Heizwerk, Gasturbinenanlage, Verbrennungsmotoranlage, sonstige Feuerungsanlage) einschließlich zugehöriger Dampfkessel mit einer Feuerungswärmeleistung von 50 MW oder mehr als Haupt- oder Nebenanlagen (§ 14 BauNVO). Derartige Anlagen mit einer Feuerungswärmeleistung von mehr als 50 MW sind ausnahmsweise (§ 31 Abs. 1 BauGB) zulässig, wenn sie insgesamt oder überwiegend der Versorgung des Bebauungsplangebietes oder von Teilen des Bebauungsplangebietes oder von einzelnen Vorhaben innerhalb des Bebauungsplangebietes (z.B. integrierte Prozesswärme) dienen.
- d. Anlagen zur Trockendestillation z.B. Kokereien und Gaswerke
- e. Anlagen zur Gewinnung von Roheisen
- f. Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Chemiefasern
- g. Mineralölraffinerien
- h. Anlagen zur Destillation oder Raffination oder sonstigen Weiterverarbeitung von Erdöl oder Erdölzeugnissen in Mineralöl-, Altöl- oder Schmierstoffraffinerien, in petrochemischen Werken oder bei der Gewinnung von Paraffin
- i. Anlagen zur Vergasung oder Verflüssigung von Kohle oder bituminösem Schiefer
- j. Anlagen zur Herstellung von Nichteisenrohmetallen aus Erzen, Konzentraten oder sekundären Rohstoffen durch metallurgische, chemische oder elektrolytische Verfahren
- k. Integrierte Hüttenwerke, Anlagen zur Gewinnung oder Weiterverarbeitung von Roheisen und Rohstahl
- l. Anlagen zur Herstellung von Schiffskörpern oder -sektionen aus Metall mit einer Länge von 20 Metern und mehr
- m. Tankstellen.

Es wird festgesetzt, dass die gemäß § 9 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- 1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, und
- 2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

Begründung:

Das „GI 3“ Baugebiet ist hinsichtlich der zulässigen bzw. nicht zulässigen Nutzungsarten dem Grundsatz nach mit dem „GI 1“ Gebiet gleichgestellt, allerdings mit dem Unterschied, dass entgegen der allgemeinen Zulässigkeit von Tankstellen in den Teilabschnitten „GI 1“ und „GI 2“ Tankstellenanlagen in „GI 3“ aus Gründen des Wasserschutzes generell ausgeschlossen werden, da rd. 75% dieser Baugebietsflächen in der Zone III des Wasserschutzgebietes (WSG) „Bisttal“ zu liegen kommen. Die besonderen Auflagen in der zum WSG Bisttal gehörenden Verordnung des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Bauwesen, Saarbrücken, über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes vom 20.03.1984 sind darüber hinaus zu beachten und einzuhalten. Der Ausschluss von Tankstellenanlagen verfolgt die Zielsetzung, eine potenzielle Gefährdung für das Wasserschutzgebiet bereits auf Grundlage der Handhabbarkeit im Bauplanungsrecht zu minimieren.

Alle weiteren Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung im „GI 3“ Baugebiet sind mit den Regelungen im „GI 1“ identisch, es wird auf die dortigen Ausführungen verwiesen.

17.1.2 Emissionskontingentierung

Gliederung des Industriegebiets GI (GI 1 bis GI 3) nach den besonderen Eigenschaften der Betriebe und Anlagen (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

Festsetzung:

In den vorgenannten Teilgebieten GI 1 bis GI 3 sind die Vorhaben gemäß den Gebietsfestsetzungen Nr. 1 bis Nr. 3 allgemein zulässig, sofern deren vom gesamten Baugrundstück abgestrahlten Schallemissionen an den maßgeblichen Immissionsorten außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, die in der nachfolgenden Tabelle 1 genannten Emissionskontingente LEK - einschließlich der Berücksichtigung der Zusatzkontingente für die Immissionsorte innerhalb der Richtungssektoren gemäß Tabelle 2 - nach DIN 45691: 2006-12 (Beuth Verlag) weder tags (6.00-22.00 Uhr) noch nachts (22.00-6.00 Uhr) überschreiten.

Teilgebiete/ Teilflächen	Emissionskontingente LEK, Tag (6.00 - 22.00 Uhr) in dB(A)/m ²	Emissionskontingente LEK, Nacht (22.00 - 6.00 Uhr) in dB(A)/m ²
GI 1	66,0	52,0
GI 2	66,0	52,0
GI 3	65,0	51,0

Tabelle 1 Emissionskontingent LEK für den Tag (6.00 - 22.00 Uhr) und die Nacht (22.00 - 6.00 Uhr) in dB(A)/m²

Die Emissionskontingente LEK geben die zulässige, immissionswirksame Schallabstrahlung pro Quadratmeter der innerhalb des Industriegebiets "GI" (GI 1 bis GI 3) liegenden Baugrundstücke an.

Die Emissionskontingente LEK gemäß Tabelle 1 für die Gebiete GI 1, GI 2 und GI 3, erhöhen sich für die Richtungssektoren A bis J, mit dem Bezugspunkt im Gauß-Krüger-Koordinatensystem Rechtswert (X): 2554844,90, Hochwert (y): 5459856,88, um die in der Tabelle 2 genannten Zusatzkontingente LEK,zus.

Sektoren mit Anfangs und Endwinkel*	Zusatzkontingent (LEK,zus) in dB(A)	
	Tag (6.00 – 22.00 Uhr)	Nacht (22.00 - -6.00 Uhr)
Richtungssektor A von 332,0 bis 39,0	4	3
Richtungssektor B von 39,0 bis 67,0	6	5
Richtungssektor C von 67,0 bis 92,0	2	1
Richtungssektor D von 92,0 bis 125,0	0	1
Richtungssektor E von 125,0 bis 174,0	8	7
Richtungssektor F von 174,0 bis 204,0	4	2
Richtungssektor G von 204,0 bis 268,0	7	5
Richtungssektor H von 268,0 bis 277,0	1	0
Richtungssektor I von 277,0 bis 323,0	6	5
Richtungssektor J von 323,0 bis 332,0	3	2

* Die angegebenen Winkel beziehen sich auf 0° = Richtung Norden. 90° entspricht Osten, der Vollkreis hat 360°.

Tabelle 2 Zusatzkontingente LEK,zus für den Tag (6.00 - 22.00 Uhr) und die Nacht (22.00 - 6.00 Uhr) in dB(A)/m²

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 (Beuth Verlag), wobei in den Gleichungen (6) und (7) für die Immissionsorte in den Richtungssektoren LEK_i durch LEK_i + LEK_{zus j} zu ersetzen ist.

Wenn dem Vorhaben nur ein Teil einer Teilfläche zuzuordnen ist, sind die Gleichungen (4) und (6), Abschnitt 5, DIN 45691:2006-12 (Beuth-Verlag) auf diesen Teil anzuwenden.

Sind dem Vorhaben mehrere Teilflächen oder Teile von Teilflächen zuzuordnen, gilt statt Gleichung (6) Gleichung (7), Abschnitt 5, DIN 45691:2006-12 (Beuth Verlag), wobei die Summation über die Immissionskontingente aller dieser Teilflächen und Teile von Teilflächen erfolgt.

Vorhaben sind auch dann zulässig, wenn der Beurteilungspegel L_{r,j} den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten am Tag (6.00 - 22.00 Uhr) und in der Nacht (22.00 - 6.00 Uhr) um mindestens 15 dB unterschreitet.

Die Inanspruchnahme oder die teilweise Inanspruchnahme von Emissionskontingenten anderer Teilflächen durch Vorhaben ist dann zulässig, wenn eine erneute Inanspruchnahme dieser Emissionskontingente ausgeschlossen und dies hinreichend durch Baulast gesichert ist.

Begründung:

Die Emissionskontingentierung ist ein Instrument, um Nutzungskonflikte zwischen geräuschemittierenden gewerblichen Nutzungen und schutzwürdigen Nutzungen zu vermeiden. Eine Emissionskontingentierung kommt im Allgemeinen bei der Neuplanung bzw. Überplanung von gewerblich / industriell genutzten Flächen in der Nähe von vorhandenen oder geplanten schutzwürdigen Nutzungen zur Anwendung. Durch die Begrenzung der zulässigen Schallabstrahlung von den emittierenden Flächen soll einerseits das Planungsziel sichergestellt werden, an den schutzwürdigen Nutzungen die zulässigen Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. Immissionsrichtwerte der TA Lärm einzuhalten, andererseits wird künftigen Betrieben in dem geplanten Industriegebiet eine möglichst uneingeschränkte Betriebstätigkeit ermöglicht.

Als emittierende Nutzungen neben den geplanten und zu kontingentierenden Gebiete innerhalb des Bebauungsplans, im vorliegenden Fall ein Industriegebiet, sind die Schallabstrahlungen vorhandener Gewerbebetriebe und der planungsrechtlich gesicherten, baulich aber noch nicht realisierten Flächen in Gewerbe- / Industriegebieten außerhalb des Geltungsbereichs zu berücksichtigen. Im Einzelnen sind insbesondere die folgenden Schallquellen von Bedeutung.

- Gewerbe- und Industriegebiet Häsfeld, der Gemeinde Überherrn
- Genehmigtes Kraftwerk Ensdorf und vorhandenes Gewerbe im Bereich des Gebiets Obstgarten der Stadt Saarlouis, Stadtteil Lisdorf
- Kompostierungsanlage der Kreisstadt Saarlouis
- Anlage zur Lagerung und Aufbereitung von Recyclingmaterialien auf dem Gelände der Kompostierungsanlage der Kreisstadt Saarlouis (Recyclinganlage)
- Tagebau Lisdorf der Firma August Hector GmbH & Co. KG

Als schutzbedürftige Gebiete berücksichtigt die Untersuchung Allgemeine Wohngebiete, Reine Wohngebiete, Mischgebiete und Gemengelagen von Wohnen und Gewerbe, Wohnnutzungen im Außenbereich und Gewerbegebiete in den Ortslagen in Altforweiler, Neuforweiler, Lisdorf, Wadgassen, Friedrichweiler und Bous.

Eine Emissionskontingentierung wird im Regelfall zum Schutz der schutzbedürftigen Gebiete außerhalb der zu kontingentierenden Gebiete erarbeitet.

Die genaue räumliche Lage der künftigen gegebenenfalls schutzbedürftigen Aufenthaltsräume, wie z.B. Büroräume, innerhalb der kontingentierten Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans 'Industriegebiet Lisdorfer Berg' ist im Rahmen der Planung noch variabel und

wird erst im Rahmen späterer Genehmigungsverfahren festgelegt. Für diese Immissionsorte gelten daher die Anforderungen der TA Lärm.

Die Erarbeitung der Emissionskontingentierung erfolgt auf der Grundlage der DIN 45691 ‚Geräuschkontingentierung‘ Dezember 2006. Die DIN 45691 dient der Begriffsdefinition, der Festlegung eines einheitlichen Berechnungsverfahrens sowie der Vorgabe eines einheitlichen Verfahrens zur Formulierung der planungsrechtlichen Festsetzungen.

Das berechnete Emissionskontingent definiert den flächenbezogenen Pegel der von bestimmten Teilflächen des Industriegebiets immissionswirksam abgestrahlt werden darf und wird in dB(A)/m² der Baugrundstücke innerhalb des Industriegebiets angegeben.

Am Tag ermöglicht das für die geplanten Industriegebiete ermittelte Emissionskontingent von 65 dB(A)/m² die Betriebstätigkeit für ein uneingeschränktes Industriegebiet.

In der Nacht werden im vorliegenden Planungsfall Einschränkungen der zulässigen Emissionskontingente erforderlich. Bei Emissionskontingenten von weniger als ca. 50 dB(A) ist von keiner umfangreichen Betriebstätigkeit in der Nacht auszugehen. Bei Geräuschkontingenten größer ca. 50 dB(A) ist von einer Nachttätigkeit auszugehen. Der zulässige Umfang eines Nachtbetriebs ist umso größer, je höher das Emissionskontingent und je größer das Baugrundstück ist.

Die ermittelten Emissionskontingente werden häufig durch nur einen besonders kritischen Immissionsort bestimmt, während an anderen Immissionsorten die Planwerte aufgrund von größeren Abständen und einer geringeren Schutzwürdigkeit des Immissionsorts nicht ausgeschöpft werden.

Um die zur Überplanung anstehenden Flächen schalltechnisch optimal nutzen zu können, können so genannte Zusatzkontingente ermittelt werden, die eine Erhöhung der Emissionskontingente in Richtung der Immissionsorte mit noch nicht ausgeschöpftem Planwert zulassen.

Planungsrechtlich ist die Emissionskontingentierung wie folgt umzusetzen:

Zur Geräuschkontingentierung in einem der in §§ 4 – 9 BauNVO aufgeführten Gebiete ist eine Gliederung gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO erforderlich.

In der Planzeichnung zum Bebauungsplan sind die Teilflächen für die unterschiedlichen Emissionskontingente des Industriegebiets zeichnerisch festzusetzen.

In den textlichen Festsetzungen sind:

- die Werte der Emissionskontingente und ggf. von Zusatzkontingenten für die Teilflächen anzugeben
- das Verfahren, nach dem die Geräuschkontingentierung berechnet wurde, eindeutig festzusetzen und

- das Verfahren zu fixieren, nach dem auf Ebene der Vorhabengenehmigung die Einhaltung der Emissionskontingente nachgewiesen werden muss. Die DIN 45691 gibt die jeweiligen Verfahren eindeutig vor. Demnach finden auf Ebene der Bauleitplanung wie oben beschrieben nur einfache Ausbreitungsrechnungen statt. Dahingegen sind auf Ebene der Vorhabengenehmigung zusätzlich detaillierte Geräuschprognosen auf Basis der TA Lärm durchzuführen.

Um die schalltechnischen Anforderungen für die künftigen Betriebe nicht strenger als notwendig zu formulieren, wird festgesetzt, dass Vorhaben grundsätzlich zulässig sind, wenn der Beurteilungspegel an den maßgeblichen Immissionsorten den Immissionsrichtwert der TA Lärm 1998 um mindestens 15 dB(A) unterschreitet. Bei einer Unterschreitung des zulässigen Immissionsrichtwerts um mindestens 15 dB(A) ist sichergestellt, dass ein solcher Betrieb keinen relevanten Immissionsbeitrag am Immissionsort hervorruft.

Auch wird festgesetzt, dass die Übertragung von Emissionskontingenten einer Teilfläche auf eine andere Teilfläche möglich ist. Dabei ist durch Baulast sicherzustellen, dass das übertragene Emissionskontingent nur einmal in Anspruch genommen wird. Hierdurch soll ermöglicht werden, dass der Eigentümer eines Grundstücks A, dessen Betrieb nicht das gesamte Emissionskontingent in Anspruch nimmt (da er beispielsweise in der Nacht nicht tätig ist), das nicht benötigte Emissionskontingent einem Betrieb B zur Verfügung stellt, der in der Nacht intensiver tätig sein möchte als dies nach dem Emissionskontingent seines Betriebsgrundstücks zulässig wäre.

Auf Ebene der Vorhabengenehmigung ist der Nachweis zu erbringen, dass ein geplantes Vorhaben, das seiner Betriebsfläche zugeordnete Emissionskontingent einhält. Ein Vorhaben erfüllt die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten das aus dem für das Baugrundstück festgesetzten Emissionskontingent resultierende Immissionskontingent einhält.

17.1.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Grundflächenzahl - GRZ (§ 19 BauNVO)

Festsetzung:

Für alle Industriegebiete wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Die GRZ liegt demnach an der Obergrenze gemäß § 17 BauNVO. Die Berechnung der GRZ richtet sich nach § 19 BauNVO, hierzu sind keine abweichenden Festsetzungen getroffen worden.

Begründung:

Zur Realisierung der städtebaulichen Entwicklungsabsicht, ein großräumlich konkurrenzfähiges Industriegebiet mit adäquatem Ausnutzungsgrad zu schaffen, ist es unumgänglich, beim festgesetzten Maß der baulichen Nutzung die gesetzlichen Obergrenzen auszuschöpfen.

Dies geschieht bei der GRZ in der Weise, dass inklusive der nach § 19 BauNVO anzurechnenden Nebenanlagen insgesamt 80% der Grundstücksfläche überbaut werden können.

Baumassenzahl - BMZ (§ 21 BauNVO)

Festsetzung:

Für alle Industriegebiete wird eine Baumassenzahl (BMZ) von 10,0 festgesetzt. Die BMZ liegt damit an der Obergrenze gemäß § 17 BauNVO.

Begründung:

Zur Realisierung der städtebaulichen Entwicklungsabsicht, ein großräumlich konkurrenzfähiges Industriegebiet mit adäquatem Ausnutzungsgrad zu schaffen, ist es unumgänglich, beim festgesetzten Maß der baulichen Nutzung die gesetzlichen Obergrenzen auszuschöpfen. Die höchstzulässige BMZ von 10,0 ermöglicht die Etablierung von bedeutenden Industrie- und Produktionsanlagen und damit die beabsichtigte optimale Ausnutzung der Grundstücksflächen.

17.1.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Festsetzung:

Festsetzungen zu den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen gehören zu den Qualifizierungsmerkmalen eines Bebauungsplans. Um einen eindeutigen Zulassungsrahmen zu schaffen ist es daher notwendig, entsprechende flächenbezogene Festsetzungen zu treffen. Dieser Bebauungsplan enthält Baugrenzen zur Definition der überbaubaren Grundstücksflächen und ihrer Abgrenzung von den nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Die plangrafische Festsetzung der Baugrenzen muss aus dem geometrisch eindeutigen Planwerk entnommen werden.

In dem von der 220-kV Hochspannungsfreileitung überspannten Nordteil des Plangebietes (Bereich des „GI 1“) werden die Baugrenzen (neutrale SW-Darstellung) parallel der beidseitigen Schutzstreifen á 40,0 m festgesetzt.

Für den betreffenden Abschnitt gilt eine bedingte Festsetzung auf der Grundlage des § 9 Abs. 2 BauGB:

Solange die Hochspannungsfreileitung unverändert fortbesteht, sind Hochbauten in der Regel im unterliegenden Schutzstreifen nicht zulässig, Ausnahmen für Carports, Garagen, Trafostationen oder ähnlichen Nebengebäuden können ausnahmsweise unter Mitwirkung des Versorgungsträgers (zurzeit Amprion GmbH) zugelassen werden. Nach einem Leitungsumbau (Erhöhung der Masten, Höherlegung der Freileitung), dessen Machbarkeit im Rahmen des Bauleitplanverfahrens mit der Amprion GmbH im Grundsatz erörtert wurde, sind höhere bauliche Ausnutzungen in dem unterliegenden Schutzstreifen umsetzbar.

Die Baugrenzen halten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) einen Mindestabstand von 20,0 m zu der befestigten Straßenkante der B 269n ein.

Begründung:

Bei dem hier vorliegenden angebotsorientiertem Bebauungsplan stehen die späteren gewerblich-industriellen Nutzung nicht fest. Um eine flexible und an den technischen Erfordernissen der Einzelanlagen ausgerichtete Positionierung der Baukörper in dem Baugebietsgelände unter Berücksichtigung des hohen Ausnutzungsgrades bei der GRZ zu ermöglichen, werden die festgesetzten Bauräume in gleichbleibendem Abstand zu örtlichen Verkehrsflächen (i.d.R. 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie) und zu den außenliegenden Böschungflächen (i.d.R. 10,0 Abstand zur OK Böschung), die infolge der Terrassierung des Ausgangsgeländes entstehen werden, platziert.

Aus Sicherheitsgründen sind die Bereiche unterhalb der 220-kV-Hochspannungsleitung (Schutzstreifen ab Mittelachse beiderseits 40,0 m) von Bebauung freizuhalten. Eine erhöhte bauliche Ausnutzbarkeit in Form von Anlagen und Gebäuden bis 11,0 m Höhe über hergerichtem Baugelände kann unterhalb der Hochspannungsleitung erst dann erzielt werden, wenn eine Erhöhung der Masten durchgeführt und damit ein größerer Abstand zur Elektrofreileitung erreicht ist. Bei der Errichtung von baulichen Anlagen im Bereich der gekennzeichneten Schutzstreifen soll in jedem Fall der Versorgungsträger in das Baugenehmigungsverfahren eingebunden werden.

Hinweis: Änderungen von Hochspannungsfreileitungen bedürfen gemäß Energiewirtschaftsgesetz (EnWG) der Planfeststellung, soweit nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) eine UVP durchzuführen ist. Andernfalls bedürfen sie der Plangenehmigung. Ein Planfeststellungsbeschluss ist nach § 74 VwVfG durch die zuständige Stelle ortsüblich bekannt zu machen.

**17.1.5 Von Bebauung freizuhaltende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)**

Festsetzung zur Überbaubarkeit der Grundflächen auf der Grundlage § 9 Abs. 2 BauGB

Festsetzung:

Bis zu einem Umbau (Mast-Erhöhung) der überliegenden Elektrofreileitung sind Hochbauten in der Regel unzulässig. Nebenanlagen wie Garagen, Carports, Trafostationen und vergleichbare Anlagen können ausnahmsweise zugelassen werden. Nach einem Umbau (Mast-Erhöhung) der Elektrofreileitung sind Hochbauten mit einer maximalen Bauwerkshöhe von 11,0 m über der mittleren Geländeoberfläche des Bauwerksstandortes zulässig. Für den Mast-Umbau (Erhöhung der Lage der Freileitung) sind mindestens folgende Voraussetzungen zu erfüllen:

Masthöhe über GOF (Geländeoberfläche)

Neuaufbau Mast 1093 (Mast 93 würde demontiert)	49,5 m
Neuaufbau Mast 1094 (Mast 94 würde demontiert)	53,0 m
Neuaufbau Mast 1095	45,0 m
Bestandsmast 95 verbleibt mit	45,0 m

Ergänzt wird diese textliche Festsetzung durch eine Lageplan-Prinzipskizze, in der die Standorte der genannten Masten markiert sind.

Begründung:

Die von Hochbauten freizuhaltenden Flächen befinden sich räumlich unterhalb der 220-kV-Hochspannungsfreileitung, sie umfassen einen Korridor von 80,0 m Breite auf rd. 440 m Länge innerhalb des „Gl 1“ Baugebietes. Die Anforderung der Freihaltung resultiert aus den Vorgaben des Versorgungsträgers (zurzeit Amprion GmbH). In bestimmten Abschnitten, die bauwerksbezogen seitens des Leitungsträgers örtlich geprüft werden müssen, können Nebenanlagen geringer Bauhöhe zugelassen werden, hierzu ist eine frühzeitige Abstimmung mit dem Leitungsträger zwingend erforderlich. Sofern keine baulichen Veränderungen in Gestalt einer Anhebung der Hochspannungsleitungen erfolgt (Erhöhung der Leitungsmasten), gilt die Festsetzung „Von Bebauung freizuhaltenden Flächen“ mit der vorgenannt beschriebenen Ausnahme.

Unter der Bedingung, dass die Stromkabel der Hochspannungsleitung angehoben werden, z.B. durch eine Erhöhung der Trägermasten, verbessert sich die potenzielle bauliche Nutzbarkeit des unterliegenden Industriegebietes. Dem trägt die Festsetzung Rechnung, dass ab Eintritt eines derartigen Ereignisses die Festsetzung „von Bebauung freizuhaltenden Flächen“ zurück tritt und abgelöst wird von einer Zulässigkeit für Bebauung mit Gebäuden und Anlagen bis max. 11,0 m Höhe über der mittleren Geländeoberfläche des Bauwerksstandortes (zur mittleren Geländeoberfläche s. auch § 2 Abs. 3 und 7 LBO Saarland). In diesem Fall können auf ca. 3,6 ha Industriegebiet weitere industriell- gewerbliche Hochbauten entstehen. Mit der tatsächlich durchgeführten Masterhöhung ist die Voraussetzung gegeben, die bedingt befristete Festsetzung außer Kraft bzw. die Nachfolgefestsetzung in Kraft zu setzen. Der zuständige Leitungsträger (derzeit Amprion GmbH) soll an dem (Bau-) Genehmigungsverfahren beteiligt werden.

Die von Bebauung freizuhaltende Zone im Bereich des Leitungsverlaufes einschließlich der begleitenden Schutzstreifen basiert auf grundsätzlichen Sicherheitsvorgaben durch den Leitungsträger. Diesen Vorgaben wird mit der planungsrechtlichen Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB Rechnung getragen. Mit dem Leitungsbetreiber wurde im Zuge des Bauleitplanverfahrens die Möglichkeit erörtert, die Bebaubarkeit der von der Elektroleitung über-

spannten Gebietsanteile zu verbessern. Demnach kann eine Lockerung der Einschränkungen bei der Bebaubarkeit vorgenommen werden, wenn durch eine Erhöhung (und ggfs. Ergänzung/ Verlagerung) der Strommasten der Sicherheitsabstand zur Erdoberfläche bzw. zu potenziellen Bauwerken vergrößert werden kann.

Hinweis: Änderungen von Hochspannungsfreileitungen bedürfen gemäß Energiewirtschaftsgesetz (EnWG) der Planfeststellung, soweit nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) eine UVP durchzuführen ist. Andernfalls bedürfen sie der Plangenehmigung. Ein Planfeststellungsbeschluss ist nach § 74 VwVfG durch die zuständige Stelle ortsüblich bekannt zu machen.

17.1.6 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Festsetzungen zu den Verkehrsflächen basieren auf den Vorentwurfsplanungen der Fachplanung.

Öffentliche Verkehrsflächen, Umbau der planfestgestellten B 269n

Festsetzung:

Im Bebauungsplan werden, zu anderen Verkehrsflächen farblich abgesetzt, öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt, die für einen Umbau der planfestgestellten B 269n vorgesehen sind.

Begründung:

Während die überwiegenden Anteile der B 269n nachrichtlich als „Überörtliche Verkehrsfläche“ mit den zugehörigen Eigentumsgrundstücken der Straßenbauverwaltung des Saarlandes (Landesbetrieb für Straßenbau, LfS) im Bebauungsplan eingetragen wurden, werden im Bereich des Knotenpunktes zur Zufahrt zum „Industriegebiet Lisdorfer Berg“ geringe Flächenanteile der planfestgestellten Trasse vor allem zur Herstellung von Kreisverkehrsplätzen und zur Optimierung der verkehrlichen Anbindung an die B 269n benötigt.

Öffentliche Verkehrsflächen

Festsetzung:

Es werden als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt:

- Die zum Vollausbau des Knotenpunktes an der B 269n benötigten weiteren Zu- und Abfahrtsstreifen,
- der zur inneren Knotenpunktausbildung vorgesehene Kreisverkehrsplatz,
- die Zentralachse der Industriegebietserschließung mit ihrer Fortführung und Anbindung der östlich außerhalb des Plangebietes gelegenen städtischen Recycling- und Kompostierungsanlage „Lisdorfer Berg“ sowie

- das südlich der Haupterschließungsachse liegende Straßensystem.

Begründung:

Wegen der Notwendigkeit, eine hohe Flexibilität in der Vermarktung für ansiedlungswillige Betriebe im Industriegebiet zu gewährleisten, wird nur das südlich der Haupterschließungsachse liegende Straßensystem sowie die Zufahrt zur städtischen Recycling- und Kompostierungsanlage (mit Option der Fortführung zur Anbindung der Fa. Hector GmbH, Wadgassen) als Verkehrsflächen festgesetzt. Der nördlich gelegene Abschnitt bleibt von Verkehrsflächenfestsetzungen frei, um eine optimale Positionierung und Aufteilung der wertvollen Industrieaufläachen sicher stellen zu können.

Es ist vorgesehen, ausgehend von der zentralen, festgesetzten Straßenachse (Planstraße A) die weitere gebietsinterne Erschließung nördlich der Zentralachse entsprechend den Erfordernissen und Größenverhältnisse der parzellierten Industriegrundstücke durch die Erschließungsträgerin gwSaar herzustellen. Die ggf. zusätzlich benötigte Erschließung von Baugrundstücken soll nach den Anforderungen der anzusiedelnden Betriebe durch private Erschließungsstraßen sichergestellt werden. Sollte sich im Zuge der Entwicklung des Industriegebietes abzeichnen, dass die Besiedlung eher durch eine kleinteiligere Bebauung erfolgt, wird geprüft (§ 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB), ob dann ggf. eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich sein könnte. Zum jetzigen Zeitpunkt wird von einer kleinteiligeren Erschließung aber abgesehen, um die städtebauliche Zielsetzung der Ansiedlung von möglichst großflächigen Betrieben und Anlagen nicht zu erschweren.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: hier: Lkw-Abstellplätze

Festsetzung

An der östlichen Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird auf ca. 1,5 ha eine Fläche für Lkw-Abstellplätze festgesetzt.

Begründung:

Mit der Ausweisung von Lkw-Abstellplätzen auf einer öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wird der Tatsache Rechnung getragen, dass derzeit im Stadtgebiet Saarlouis zu wenige Lkw-Abstellplätze zur Verfügung stehen und den damit einhergehenden Belästigungen für die jeweiligen Siedlungsgebiete entgegengewirkt werden soll. Je nach interner Konzeption ist auf der ausgewiesenen Fläche die Errichtung von rund 80 Lkw-Abstellplätzen möglich.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Wirtschaftswege

Festsetzung:

Im Bebauungsplan werden drei wichtige, für die Erschließung von land- und forstwirtschaftlichen Flächen benötigte Wegeverbindungen festgesetzt.

Begründung:

Infolge der Größe des Plangebietes und der durchgreifenden Veränderungen bei der Geländegestaltung zur Anlage der Industriegebietsflächen findet eine Zäsur vorhandener Wegeverbindungen statt. Betroffen davon ist vor allem die „Wadgasser Straße“ (gemeindeübergreifender Verbindungsweg zwischen Neuforweiler und Wadgassen, Wirtschaftsweg und regional bedeutsamer Radweg) im Süden des Plangebietes, deren Verlauf südlich um das Industriegebiet auf einer Länge von rd. 1.500 m neu trassiert werden muss. Vorgesehen ist ein landschaftsgebundener Wegeverlauf unter Berücksichtigung vorhandener Anschluss- bzw. Kreuzungsstellen. Im Südosten sind die Rückführung und der Anschluss an die bestehende, befestigte Wegefläche vorgesehen. Die festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung besitzt eine Breite von 6,0 m, derzeit weist die „Wadgasser Straße“ im Bereich des Lisdorfer Berges eine befestigte Fahrbahn von ca. 5,00 bis 5,50 m auf.

Im Nordwesten des Plangebietes wird längsseits der B 269 der im Zuge des Baus der Bundesstraße neu hergestellte, befestigte Wirtschaftsweg planungsrechtlich gesichert. In Höhe der dortigen Abfahrtsspanne ist ein abschnittweiser Um-/Rückbau notwendig.

Straßenbegrenzungslinie

Festsetzung:

Zwischen Verkehrsflächen unterschiedlicher Zweckbestimmung sowie zur Abgrenzung der Verkehrsflächen zu angrenzenden, planungsrechtlich anderweitig festgesetzten Flächen werden Straßenbegrenzungslinien festgesetzt.

Begründung:

Entsprechend den Regelungen des § 19 Abs. 3 BauNVO dient die Straßenbegrenzungslinie v.a. zur eindeutigen Abgrenzung der Verkehrsflächen von den Baugebietsflächen und zur Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) bei Baugrundstücken. Aneinander liegende Verkehrsflächen unterschiedlicher Zweckbestimmung werden durch die Festlegung der Straßenbegrenzungslinie eindeutig nach ihrer vorgesehenen Funktion voneinander getrennt.

17.1.7 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Im Bebauungsplan „Industriegebiet Lisdorfer Berg“ werden nachfolgend dargestellte Flächen für Versorgungsanlagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB festgesetzt. Darüber hinaus gilt, dass gemäß § 14 BauNVO die Zulässigkeit von dem Gebiet dienenden Versorgungsanlagen generell auch in den Baugebieten zulässig ist.

Fläche für Anlagen zur Elektrizitätsversorgung, hier Umspannanlage

Es wird eine Fläche von ca. 6.000 m² für Versorgungsanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB mit der Zweckbestimmung „Umspannanlage“ nördlich des „GI 1“-Baugebietes festgesetzt.

Begründung:

Die für die Stromversorgung des Industriegebietes benötigte Umspannanlage ist im nördlichsten Bereich des Plangebietes vorgesehen, um eine aus betriebstechnischen und logistischen Aspekten optimale Anbindung der Umspannanlage an die 220kV/110kV-Freileitung zu gewährleisten. Hierfür wird eine „Fläche für Versorgungsanlagen“ im Bebauungsplan festgesetzt.

Fläche für Anlagen der Gasversorgung, hier Umformstation

Es wird eine Fläche von ca. 0,2 ha für Versorgungsanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB mit der Zweckbestimmung „Umformstation“ am östlichen Rand des „GI 3“-Baugebietes festgesetzt.

Begründung:

Die für die Gasversorgung des Industriegebietes notwendige Umformstation wird mit einem 10 m breiten Schutzstreifen versehen und an den östlichen Rand des GI 3 platziert. Hierfür wird eine „Fläche für Versorgungsanlagen“ im Bebauungsplan festgesetzt.

Fläche für Anlagen der Wasserversorgung, hier Speicherbauwerk

Festsetzung:

Es wird eine Fläche von ca. 0,3 ha für Versorgungsanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB mit der Zweckbestimmung „Speicherbauwerk“ in der südlichen Spitze des „GI 3“-Baugebietes festgesetzt.

Begründung:

Die notwendige Wasserbevorratung soll in einem Speicherreservoir (ausgebildet entweder als unterirdisches Becken oder als oberirdischer Turm) erfolgen, welches am topographisch höchsten Punkt der Industriefläche im „GI 3“-Baugebietes platziert wird. Hierfür wird eine „Fläche für Versorgungsanlagen“ im Bebauungsplan festgesetzt.

17.1.8 Führung von oberirdischen und unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Gasleitung, unterirdisch (Planung)

Festsetzung:

Der Leitungsverlauf der überörtlichen Gashochdruckleitung wird in der Neuverlegung/Neuplanung (G/P) mit dem entsprechenden Planzeichen für unterirdische Versorgungsleitungen festgesetzt. Der Verlauf wird von einem festgesetzten Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers (derzeit Creos Deutschland GmbH) begleitet.

Die Bestandsleitungen werden lediglich informatorisch „ohne Normcharakter“ im Bebauungsplan dargestellt.

Begründung:

Zwei Gashochdruckleitungen der Creos Deutschland GmbH, Überherrn DN 150 und Wadgassen-Wallerfangen DN 150, queren das Plangebiet in den geplanten Industriegebietsflächen im Süden, Osten und Norden. Da eine Überbauung der Leitungen mit gewerblichen Anlagen ausscheidet, muss eine Gasleitung sowie eine Abzweigeinrichtung verlegt werden. Mit dem Versorgungsträger wurden verschiedene Varianten eines möglichen neuen Leitungsverlaufes erörtert, wobei eine Führung benachbart der südlichen und östlichen Außenränder der Industriegebietsflächen der Vorzug gegeben wird. Beiderseits der Leitung besteht ein Schutzstreifen von 4,0 m, in dem bestimmte Sicherheitsauflagen (z.B. Einschränkung für die Bepflanzung) einzuhalten sind.

Der bestehende als auch der geplante Leitungsverlauf wird von einem Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers (derzeit Creos Deutschland GmbH) begleitet.

Eine weitere neu geplante Gashochdruckleitung DN 200 der Creos Deutschland GmbH befindet sich im südöstlichen Bereich des Plangebietes und soll eine Anbindung an die Gashochdruckleitung Klarenthal - Ensdorf (DN 500) ermöglichen. Der Verlauf führt innerhalb des Geltungsbereichs durch den vorhandenen Wirtschaftsweg im Südosten.

Für den bestehenden als auch die geplanten Leitungsverläufe sind aus dem Bebauungsplan keine absolute Lagegenauigkeit ableitbar. Der genaue Verlauf der umzulegenden und neu zu planenden Gasleitungen sind durch den Versorgungsträger in einer Ausführungsplanung zu bestimmen, der Bebauungsplan gibt den hierfür geeigneten Lagekorridor vor.

Wasserleitung unterirdisch (Planung) (TR(P)),

Festsetzung:

Der Leitungsverlauf der Zubringerleitungen zum Speicherbauwerk wird mit dem entsprechenden Planzeichen für unterirdische Versorgungsleitungen festgesetzt. Der Verlauf wird

von einem festgesetzten Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers (Stadtwerke Saarlouis) begleitet.

Begründung:

Außerhalb der Erschließungsstraßen verläuft eine Zubringerleitung parallel zum Regenwasserkanal im westlichen „Versorgungsast“, eine weitere parallel der B 269n und anschließender Fortführung im nördlichen „Versorgungsast“. Ferner ist eine Leitungsverlegung vom Ende der Planstraße B bis zum Speicherbauwerk am südlichen Rand des Industriegebietes und eine Leitung entlang des südöstlichen Randes des Industriegebietes vorgesehen. Um die Leitungen außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen planungsrechtlich zu verankern, werden diese festgesetzt und mit einem begleitenden Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht versehen.

Elektrizitätsleitung / Erdkabel unterirdisch (Planung) (E(P)),

Festsetzung:

Der Leitungsverlauf der Zubringerleitung (Erdkabel) zur Umspannanlage wird mit dem entsprechenden Planzeichen für unterirdische Versorgungsleitungen festgesetzt. Der Verlauf wird mit einem Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers (derzeit VSE AG Saarbrücken) und der Stadtwerke Saarlouis begleitet.

Begründung:

Ausgehend von der im Norden vorhandenen 220kV/110kV-Freileitung soll ein 110kV-Erdkabel zur vorgesehenen Umspannanlage geführt werden. Die Leitung verläuft innerhalb einer öffentlichen Wegeparzelle im nördlichen „Versorgungsast“ des Bebauungsplanes. Um den Leitungsverlauf abzusichern, wird dieser eingetragen und einschließlich eines Geh-, Fahr-, und Leitungsrechts festgesetzt.

Schmutzwasserkanal (SW), unterirdisch (Planung)

Festsetzung:

Der geplante Hauptsammler des Schmutzwasserkanals wird mit einem begleitendem Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zugunsten des Entsorgungsträgers (EVS Entsorgungsverband Saar) und der Stadtwerke Saarlouis im Bebauungsplan dargestellt und festgesetzt.

Begründung:

Auf der Grundlage der Fachplanung ist die Schmutzwasserableitung zur Kläranlage Saarlouis vorgesehen, die über ausreichende Reserven für die Aufnahme des Abwassers aus dem Industriegebiet verfügt. Die Schmutzwasserkanäle werden im Gebiet parallel der Regenwasserkanäle verlegt. Für die Sammelableitung in Richtung Westen zum Hauptsammler der EVS in Neuforweiler wird ein Kanal DN 300 verlegt. Um den Leitungsverlauf abzusi-

chern, wird dieser eingetragen und einschließlich eines Geh-, Fahr-, und Leitungsrechtes festgesetzt.

Regenwasserkanal (RW), unterirdisch (Planung)

Festsetzung:

Der geplante Transportkanal DN 2000 (Überlauf aus den 3 Regenrückhaltebecken in dem Industriegebiet) wird mit einem begleitendem Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zugunsten des Entsorgungsträgers (Stadtwerke Saarlouis) im Bebauungsplan dargestellt und festgesetzt.

Begründung:

Das auf den öffentlichen Flächen sowie auf privaten Betriebs- und Dachflächen anfallende Niederschlagswasser wird zunächst in einem Trennsystem gesammelt und den 3 Regenrückhaltebecken (RRB), gelegen in den Innenräumen des Knotenpunktes („Kleeblatt“) an der B 269n, zugeführt. In diesen RRB erfolgt eine Wasserversickerung in den Untergrund als auch eine Verdunstung, es wird von einer Mindestrate von 75% ausgegangen. Über den Transportkanal wird sichergestellt, dass hohe Abflussmengen (z.B. Extremniederschläge) gepuffert über die RRB dem hydraulisch dafür geeigneten Vorfluter *Saar* sicher zugeführt werden können. Zwischenliegende oberirdische Ableitungsabschnitte aus Kaskaden werden als „Flächen zur Regelung des Wasserabflusses“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB festgesetzt.

Telekommunikationsleitung oberirdisch (Planung) (TK(P)),

Festsetzung:

Der Leitungsverlauf der Telekommunikationsleitung wird mit dem entsprechenden Planzeichen für oberirdische Versorgungsleitungen festgesetzt.

Begründung:

Eine oberirdische Telekommunikationsleitung quert das Plangebiet im südlichen Drittel des Geltungsbereiches parallel der bestehenden „Wadgasser Straße“. Da eine Unterbauung der Leitungen mit gewerblichen Anlagen ausscheidet, wird die Leitung größtenteils verlegt. Der Leitungsverlauf der neu geplanten Telekommunikationsleitungen „TK(P)“ wird mit dem entsprechenden Planzeichen für oberirdische Versorgungsleitungen im Bebauungsplan festgesetzt.

Telekommunikationsleitung unterirdisch (Planung) (TK(P)),

Festsetzung:

Der Leitungsverlauf der Telekommunikationsleitung wird mit dem entsprechenden Planzeichen für unterirdische Versorgungsleitungen festgesetzt. Der Verlauf wird von festgesetzten

Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers (Deutsche Telekom AG) begleitet.

Begründung:

Die Telekommunikationsleitung verläuft entlang des Wirtschaftsweges im Osten. Im weiteren Verlauf führt sie entlang des nördlichen „Versorgungssastes“. Um die Leitungen außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen abzusichern, werden diese eingetragen und einschließlich eines Geh-, Fahr-, und Leitungsrechtes festgesetzt.

**17.1.9 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung
von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

Festsetzung:

Es werden drei Regenrückhaltebecken (RRB) als Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser festgesetzt. Alle RRB liegen im sogenannten „Kleeblatt“, dem Knotenpunkt zur Anbindung des Industriegebietes mit seinen Auf- bzw. Abfahrten zur B 269n.

Begründung:

Die Regenrückhaltebecken sind zentrale Bestandteile des Entsorgungssystems und dienen auch der Verminderung der negativen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt infolge der bauplanungsrechtlich vorbereiteten Versiegelung von Grund und Boden. Das Landeswasserrecht des Saarlandes (Saarländisches Wassergesetz, SWG) sieht vor, Niederschlagswasser möglichst ortsnah dem natürlichen Wasserkreislauf zuzuführen.

Die Ausgestaltung der Regenrückhaltebecken ist so konzipiert, dass maßgebliche Anteile (ca. 75 %) des im Gebiet aufgefangenen und im Trennsystem zu den RRBs hingeführten Niederschlagswasser versickern bzw. verdunsten wird. Die Regenrückhaltebecken werden desweiteren an einen Transportkanal (DN 2000) zur Saar angeschlossen, um eine gesicherte Entwässerung auch bei extremen Niederschlagsereignissen zu gewährleisten.

Durch die festgesetzten baulichen Nutzungen kommt es im Plangebiet zu einer erheblichen Reduzierung versickerungsfähiger Flächen. Die örtliche Versickerung nicht schädlich verunreinigter Regenwässer strebt daher an, zumindest teilweise die Funktion des Schutzgutes Grundwasser erhalten. Durch eine geplante Projektierung der Oberflächenentwässerung wird für die Aufrechterhaltung der Qualität und Quantität des natürlichen Wasserkreislaufs Sorge getragen, so dass die Verringerung der Grundwasserneubildung gemindert wird.

Es ist geplant, das Niederschlagswasser zur Retention und weiteren Filtration in den Retentions- und Versickerungsbecken aufzufangen und über die belebte Bodenzonen der Beckensohlen und -böschungen soweit möglich zur Versickerung zubringen. Die Abflussleistung der Abläufe und Notüberläufe soll dadurch auf ein Minimum gedrosselt (5-jähriges Starkregenereignis).

Es ist vorgesehen, die Becken als naturnahe Erdbecken zu errichten, mit einer Abflusssperre für Leichtflüssigkeiten auszurüsten und im Übrigen so auszustatten, dass im Brandfall oder bei einem Unfall mit Wasser gefährdenden Stoffen der Beckenabfluss in den Vorfluter (Saar) unterbunden wird. Weiterhin ist beabsichtigt, oberhalb des maximalen Aufstaubereiches der Becken standortgerechte Gehölze zu pflanzen. Die Gehölze sollen als lockere Gehölzpflanzungen aus Bäumen 1. und 2. Ordnung (Stammumfang mindestens 12-14 cm) und Sträuchern (Höhe mindestens 60-100 cm) aus einheimischen, standortgerechten Arten angelegt werden. Pro 100 qm angefangener Pflanzfläche sollen ein Baum sowie 20 Sträucher gepflanzt und mit Ersatzverpflichtung dauerhaft erhalten werden. Im Schutzstreifen der Hochspannungsleitung (derzeitige Masthöhen) dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von maximal 4 m über Geländeoberfläche erreichen. Die vorgesehenen Gehölzpflanzungen besitzen wichtige ökologische Funktionen und stellen wichtige Elemente zur Biotopvernetzung entlang der Bundesstraße B 269n dar.

Als Teil der gegen Westen gerichteten Sichtschutzpflanzungen unterstützen sie die wirksame Einbindung der geplanten Nutzungen in die Landschaft. In dichter Ausprägung erfüllen sie die Gehölzpflanzungen wichtige Funktionen hinsichtlich der Luftreinhaltung, dadurch dass sie entlang von Verkehrswegen einen Pufferstreifen zwischen den verkehrsbedingten Emissionen und den Bauflächen bilden.

Im Rahmen des Bebauungsplanes wird auf detaillierte grünordnerische Festsetzungen bei den Flächen für die Rückhaltung und der Versickerung von Niederschlagswasser verzichtet, um die Flexibilität des wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens, in dem auch Regelungen zum Naturschutz getroffen werden können (Landschaftspflegerischen Begleitplan), nicht unnötig einzuengen.

17.1.10 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Festsetzung:

Es werden zwei bandartige öffentlichen Grünflächen westlich der B 269n mit der Zweckbestimmung „Grünanlage Sichtschutzpflanzung“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt.

Begründung:

Die vorgesehene Sichtschutzpflanzung dient der Einbindung des Industriegebietes in die Landschaft. Bereits in der Rahmenplanung „Industriegebiet Lisdorfer Berg“ waren hierzu begleitende Grünelemente enthalten, die dazu beitragen sollen, die Fernwirkung der Industrieanlagen visuell zu mildern und einen „weichen“ Übergang zwischen bebauter und unbebauter Landschaft herzustellen. Besonders aus westlichen und nordwestlichen Blickrichtungen (u.a. Stadtteil Neuforweiler) sollen die Grünflächen mit ihrem Gehölzaufwuchs einen angemessenen Sichtschutz erzielen. Infolge der das Gebiet überspannenden Hochspannungsfreileitung muss jedoch darauf hingewiesen werden, dass abschnittsweise bestimmte Endwuchshöhen bei Gehölzen nicht überschritten werden dürfen, wodurch in diesen Bereichen die Abschirmungswirkung des Grünzuges abgemildert wird.

Die nördlich gelegene öffentliche Grünfläche hat eine mittlere Breite von rd. 14,0 m, die südliche von rd. 40,0 m, diese läuft im Norden zu den Verkehrsflächen und einem angrenzenden Regenrückhaltebecken (außerhalb des Geltungsbereiches) des Landesbetriebs für Straßenbau hin aus.

17.1.11 Wasserflächen sowie die Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Festsetzung:

Im östlichen Geltungsbereichsabschnitt wird eine Teilfläche in Verlängerung des Transportkanals (Wasserableitung zur Saar) für die oberirdische Ableitung als „Fläche für die Regelung des Wasserabflusses“ festgesetzt.

Begründung:

Auf einem rd. 219 m langen, zum Saartal hin abfallenden, schluchtartigen Geländeteilstück soll Regenwasser, dass aus dem Ende des Transportkanals austritt, über Kaskadensysteme offen bis zu bestehenden Durchlassbauwerk am Autobahndamm geführt werden. Um den in Rede stehenden Abschnitt planungsrechtlich zutreffend festzusetzen, wird dieser temporär wasserführende Bereich als „Fläche für die Regelung des Wasserabflusses“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB festgesetzt und damit eindeutig der primären Flächenfunktion zugeordnet. Der Abschnitt bildet einen Teil des planungsrechtlich gesicherten Entwässerungssystems und basiert auf der aktuellen Fachplanung.

17.1.12 Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB)

Festsetzung:

Im Bebauungsplan werden im südlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Flächen für die Landwirtschaft“ festgesetzt.

Begründung:

Die als Landwirtschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB festgesetzten Flächen befinden sich in Eigentum des Saarforstes und sind langfristig zum Zwecke der landwirtschaftlichen Nutzung verpachtet. Um Konflikte bezüglich der Verfügbarkeit von Ausgleichsflächen zu vermeiden, wird die jetzige landwirtschaftliche Nutzung auch im Bebauungsplan planungsrechtlich festgesetzt.

Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB)

Festsetzung:

Im Bebauungsplan wird eine kleinräumliche Fläche im Südwesten sowie eine weitere, gelegen im Geltungsbereichskorridor nach Osten, als „Flächen für Wald“ festgesetzt.

Begründung:

Die für Wald gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB festgesetzten Flächen sind bereits mit Wald nach Bundeswaldgesetz bestanden. Bei der Fläche im Südwesten handelt es sich um eine im Zusammenhang mit dem Neubau der B 269n entstandene Ausgleichs- und Aufforstungsfläche, die Waldfläche im Osten beschreibt die oberirdische Realnutzung in dem Geltungsbereichskorridor, der für Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht und die unterirdische Verlegung des Regenwasserkanals benötigt wird.

17.1.13 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Fläche MF 1 - Wiesenlandschaft

Festsetzung:

Die Flächen sind als offene, extensiv gepflegte Landschaftswiesen mit Einzelgehölzen anzulegen und zu erhalten.

Begründung:

Zum Ausgleich der Eingriffsfolgen in Offenlandbiotope und zur Schaffung von naturnahen Flächen mit wichtigen Aufenthaltsfunktionen sind die festgesetzten Bereiche in einem parkähnlichen Charakter mit offenen Wiesenflächen und wenigen Gehölzen anzulegen. Damit werden Lebensräume für eine Vielzahl verschiedener Tier- und Pflanzenarten geschaffen.

Um diese Zielsetzung zu erreichen, sollten die Flächen maximal zweimal pro Jahr gemäht werden, wobei das anfallende Mahdgut von der Fläche abzufahren wäre. Durch eine langjährige extensive Pflege und den Verzicht auf Düngemittel- und Pestizideinsatz soll eine allmähliche Aushagerung und eine damit verbundene deutliche Steigerung des ökologischen Werts der vormals intensiv ackerbaulich genutzten Flächen erreicht werden. Die Mahdtermine sollten aus Gründen des Schutzes bodenbrütender Vogelarten im Allgemeinen nach dem Ende der Brut- und Aufzuchtzeiten liegen.

Für die Anlage der Wiesen sollte auf den Standort abgestimmtes Saatgut mit hohem Kräuteranteil Verwendung finden. Hiermit ist gewährleistet, dass sich am Standort artenreiche Wiesen entwickeln und die angestrebte ökologische Wertigkeit schnell eintritt.

Aus der Sicht des Bodenschutzes bedeutet die Anlage einer extensiv gepflegten Grünfläche, im Vergleich mit der ursprünglichen Intensivlandwirtschaft, die Entwicklung eines ungestörten Profilaufbaues, die Verminderung von Nährstoffeinträgen und die Verbesserung der Puffer-

und Filterfunktion des Bodens. Damit dient die Maßnahme auch zum Ausgleich des Eingriffes in den Boden.

Innerhalb der festgesetzten Flächen sind Wegeverbindungen für Fußgänger und Radfahrer nur in einer Ausführung als Schotterrassen oder in wassergebundener Bauweise anzulegen. Die Wegeverbindungen dienen als Ersatz für vorhandene Geh- und Radwege, die derzeit das südliche Plangebiet queren. Die Flächen übernehmen damit auch wichtige Aufenthalts- und Erholungsfunktionen.

Fläche MF 2 - Schutzstreifen Hochspannungsleitung

Festsetzung:

Die Fläche ist als Mosaik mit folgenden Biotopstrukturen anzulegen:

Ca. 20% der Fläche sind in sonnenexponierter Lage vegetationsfrei zu belassen (kein Oberbodenauftrag) und durch extensive Pflege offen zu halten. Ca. 30% der Fläche sind als Wiese anzulegen. Ca. 20% der Fläche sind einer eingeschränkten Sukzession zu überlassen und von Verbuschung freizuhalten. Auf ca. 30% der Fläche sind standortgerechte Sträucher (Höhe mind. 60-100 cm) anzupflanzen.

Im Schutzstreifen der Elektrofreileitung dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von max. 3,0 m über Geländeoberfläche erreichen.

Zur Grenze der benachbarten, landwirtschaftlichen Flächen ist ein extensiv gepflegter Krautsaum von 3,0 m Breite herzustellen und dauerhaft zu pflegen.

Begründung:

Zum Ausgleich der Eingriffsfolgen in Offenlandbiotop und zur Schaffung von naturnahen Flächen mit hohem Struktur- und Artenreichtum sind die im Bebauungsplangebiet festgesetzten Flächen als Mosaik unterschiedlicher Biotopstrukturen zu gestalten.

Ca. 20% der Fläche sollten in sonnenexponierter Lage vegetationsfrei belassen werden (kein Oberbodenauftrag) und durch gelegentliche Pflege offen gehalten. Besonders geeignet sind dabei sowohl die südexponierten Böschungen der Wadgasser Straße nahe der Unterquerung der B 269n als auch die westlichen Böschungen der B 269n. Sie bieten hochwertige Lebensräume für Wärme liebende Reptilien, deren Vorkommen auf den Böschungen der B 269n angenommen wird.

Um diese Zielsetzung zu erreichen, sollten die Flächen maximal zweimal pro Jahr gemäht werden, wobei das anfallende Mahdgut von der Fläche abzufahren wäre. Durch eine langjährige extensive Pflege und den Verzicht auf Düngemittel- und Pestizideinsatz soll eine allmähliche Aushagerung und eine damit verbundene deutliche Steigerung des ökologischen Werts der vormals intensiv ackerbaulich genutzten Flächen erreicht werden. Die Mahdtermine sollten aus Gründen des Schutzes bodenbrütender Vogelarten im Allgemeinen nach dem Ende der Brut- und Aufzuchtzeiten liegen.

Für die Anlage der Wiesen sollte auf den Standort abgestimmtes Saatgut mit hohem Kräuteranteil Verwendung finden. Hiermit ist gewährleistet, dass sich am Standort artenreiche Wiesen entwickeln und die angestrebte ökologische Wertigkeit rasch eintritt.

Die Flächen zwischen den Gehölzgruppen sollten einer zeitweisen Sukzession überlassen bleiben. Die Pflege der Sukzessionsflächen sollte sich auf das Zurückhalten einer beginnenden Verbuschung beschränken, wodurch die Entwicklung von Hochstaudenfluren und Saumgesellschaften gefördert wird. Die Sukzessionsflächen tragen somit zur Erhöhung der Artenvielfalt von Pflanzen und Tiere bei und bewirken durch eine erhöhte Strukturvielfalt eine Verbesserung des Landschaftsbildes.

Zur Grenze der benachbarten, landwirtschaftlich genutzten Grundstücke sollte auf der Grundlage der §§ 48, 49 und 50 NachbG ein extensiv gepflegter, gehölzfreier Krautsaum von 4 m Breite hergestellt und dauerhaft gepflegt werden (Ansaat mit autochthonem Saatgut). Der Krautsaum sollte einmal pro Jahr im Spätherbst gemäht werden, das Mahdgut wäre abzufahren. Eine Düngung und Pestizideinsatz sind grundsätzlich zu vermeiden.

Um eine potentielle Beeinträchtigung der Hochspannungsleitung zu vermeiden, dürfen Gehölzpflanzungen unterhalb der Hochspannungsleitungen eine Höhe von 3,0 m - bezogen auf die Geländeoberfläche - nicht überschreiten.

MF 3 Wiese und Sukzessionsfläche

Festsetzung:

Die Fläche ist wie folgt zu gestalten:

Ca. 50% der Fläche sind als mageres Grünland anzulegen. Ca. 40% der Fläche sind der bedingten, natürlichen Sukzession zu überlassen und von Verbuschung freizuhalten. Auf ca. 10% der Fläche sind standortgerechte Sträucher anzupflanzen.

Begründung:

Zielsetzung für die Flächen ist ein Mosaik unterschiedlicher Strukturen.

Die Hälfte der Fläche ist als mageres Grünland anzulegen. Durch eine maximal einmalige Mahd im Jahr, der Abfuhr des Mahdgutes und dem Verzicht auf Düngemittel mageren diese Flächen allmählich aus. Dies hat eine Steigerung der Artenvielfalt und damit verbunden des ökologischen Werts der vormals intensiv ackerbaulich genutzten Flächen zur Folge. Der Mahdtermin sollte aus Gründen des Schutzes bodenbrütender Vogelarten im Allgemeinen nach dem Ende der Brut- und Aufzuchtzeiten liegen. Für die Anlage der Wiesen sollte auf den Standort abgestimmtes Saatgut mit hohem Kräuteranteil Verwendung finden. Dies soll gewährleisten, dass sich am Standort artenreiche Wiesen entwickeln und die angestrebte ökologische Wertigkeit schnell erreicht werden kann.

Mit Bezug auf die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wird ein Teil der Fläche zugunsten vorkommender Offenlandarten gestaltet. Diese Teilfläche ist bedingt der natürlichen Sukzes-

sion zu überlassen und nach Bedarf in mehrjährigen Abständen von Verbuschung freizuhalten. Die Pflege der Sukzessionsflächen sollte sich auf das Zurückhalten einer beginnenden Verbuschung beschränken, wodurch die Entwicklung von Hochstaudenfluren und Saumgesellschaften gefördert wird. Auf den offen gehaltenen Flächen können ggf. weitere, speziell für Reptilien geeignete Lebensraumstrukturen wie z.B. Steinhaufen, Sand- und Totholzhaufen hergestellt werden.

Die kleinflächige Pflanzung standortgerechter Sträucher dient der Strukturanreicherung am Rande der ausgeräumten Agrarlandschaft. Die Gehölzpflanzungen sind ferner Teil des Sichtschutzes, der die Einsehbarkeit des Plangebietes aus westlicher Richtung verringern soll. Eine Beschattung der gehölzfreien Sukzessionsflächen ist bei Anlage der Pflanzungen möglichst zu vermeiden.

Fläche W 1 - Wiederherstellung des Waldes

Es wird eine „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ als Ausgleichsfläche mit Festsetzung von Maßnahmen und Zweckbestimmung „Wiederherstellung des Waldes“ als Ausgleich für die planerisch vorbereiteten Eingriffe durch den Bebauungsplan festgesetzt. Es werden Maßnahmen zur Entwicklung und Bepflanzung der Fläche festgesetzt.

Begründung:

Ziel der grünordnerischen Maßnahmen sind die Gewährleistung und Förderung des Grünverbunds entlang des nördlichen, östlichen und südlichen Rands des Plangebiets sowie die Schaffung von Rückzugsbereichen und Ausbreitungskorridoren für waldgebundene Tierarten. Von besonderer Bedeutung ist dabei das Vorkommen einer Wildkatzenpopulation im Bereich des südlich angrenzenden „Warndts“, die durch die Erweiterung von naturnahen Waldflächen in ihrem Bestand und in ihrer Ausbreitung gefördert wird. Durch diese Maßnahmen werden durchgängige waldartige Gehölzstrukturen zwischen dem überregionalen Grünzug der östlichen Hangkante des Lisdorfer Bergs mit den Waldgebieten im Bereich Eckenwald / Geisberg erweitert bzw. neu geschaffen. Durch die Schaffung größerer Waldflächen wird darüber hinaus ein Beitrag zur allgemeinen Erhöhung des Waldanteils im relativ waldarmen Stadtgebiet geleistet.

Neben einer guten landschaftlichen Einbindung haben großflächige Gehölzpflanzungen eine Verbesserung der Bodenfunktionen bzw. des Bodenzustandes (verringerte Verdunstung und Erosion, verbessertes Bodengefüge, Förderung des Bodenlebens usw.) zur Folge. Die standortgerechten Gehölze der vorhandenen Waldbestände sollten grundsätzlich erhalten bleiben. Eingriffe, die diese Gehölze gefährden, sollten unterbleiben. Während der Baumaßnahmen sollten Sicherungsmaßnahmen nach DIN 18920 bzw. RAS-LP 4 i.V.m. ZTV-Baumpfleger Punkt 3.5 ergriffen werden. Die neu anzulegenden Waldbestände sind möglichst durch eine gelenkte Sukzession, mit der Anpflanzung einzelner Überhälter zu entwickeln.

Fläche W 2 - Entwicklung von naturnahen Waldbeständen aus vorhandener Vegetation

Festsetzung:

Es wird eine „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ als Ausgleichsfläche mit Festsetzung von Maßnahmen und Zweckbestimmung „Entwicklung von naturnahen Waldbeständen aus vorhandener Vegetation“ als Ausgleich für die planerisch vorbereiteten Eingriffe durch den Bebauungsplan festgesetzt. Es werden Maßnahmen zur Entwicklung, Bepflanzung und Pflege der Fläche festgesetzt.

Begründung:

Ziel der grünordnerischen Maßnahmen sind die Gewährleistung und Förderung des Grünverbunds entlang des nördlichen, östlichen und südlichen Rands des Plangebiets sowie die Schaffung von Rückzugsbereichen und Ausbreitungskorridoren für waldbundene Tierarten.

Von besonderer Bedeutung ist dabei das Vorkommen einer Wildkatzenpopulation im Bereich des südlich angrenzenden „Warndts“, die durch die Erweiterung von naturnahen Waldflächen in ihrem Bestand und in ihrer Ausbreitung gefördert wird.

Durch diese Maßnahmen werden durchgängige waldartige Gehölzstrukturen zwischen dem überregionalen Grünzug der östlichen Hangkante des Lisdorfer Bergs mit den Waldgebieten im Bereich Eckenwald / Geisberg erweitert bzw. neu geschaffen.

Durch die Schaffung größerer Waldflächen wird darüber hinaus ein Beitrag zur allgemeinen Erhöhung des Waldanteils im relativ waldarmen Stadtgebiet geleistet.

Neben einer guten landschaftlichen Einbindung haben großflächige Gehölzpflanzungen eine Verbesserung der Bodenfunktionen bzw. des Bodenzustandes (verringerte Verdunstung und Erosion, verbessertes Bodengefüge, Förderung des Bodenlebens usw.) zur Folge.

Die standortgerechten Gehölze der vorhandenen Waldbestände sollten grundsätzlich erhalten bleiben, jegliche Eingriffe sind hier zu vermeiden. Während der Baumaßnahmen sollten Sicherungsmaßnahmen nach DIN 18920 bzw. RAS-LP 4 i.V.m. ZTV-Baumpflege Punkt 3.5 ergriffen werden. Vorhandene, nicht standortgerechte Gehölze wären zu entfernen und durch standortgerechte, einheimische Laubgehölze zu ersetzen. Neupflanzungen sollten fachgerecht angelegt und dauerhaft erhalten werden.

Die neu anzulegenden Waldbestände sind möglichst durch eine gelenkte Sukzession, mit der Anpflanzung einzelner Überhälter zu entwickeln.

Fläche W 3 - Entwicklung von Wald

Festsetzung:

Es wird eine „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ als Ausgleichsfläche mit Festsetzung von Maßnahmen und Zweckbestimmung „Entwicklung von Wald“ als Ausgleich für die planerisch vorbereiteten Eingriffe durch den Bebauungsplan festgesetzt. Es werden Maßnahmen Bepflanzung und Entwicklung der Fläche festgesetzt.

Begründung:

Ziel der grünordnerischen Maßnahmen sind die Gewährleistung und Förderung des Grünverbunds entlang des nördlichen, östlichen und südlichen Rands des Plangebiets sowie die Schaffung von Rückzugsbereichen und Ausbreitungskorridoren für waldgebundene Tierarten. Von besonderer Bedeutung ist dabei das Vorkommen einer Wildkatzenpopulation im Bereich des südlich angrenzenden „Warndts“, die durch die Erweiterung von naturnahen Waldflächen in ihrem Bestand und in ihrer Ausbreitung gefördert wird. Durch diese Maßnahmen werden durchgängige waldartige Gehölzstrukturen zwischen dem überregionalen Grünzug der östlichen Hangkante des Lisdorfer Bergs mit den Waldgebieten im Bereich Eckenwald / Geisberg erweitert bzw. neu geschaffen.

Durch die Schaffung größerer Waldflächen wird darüber hinaus ein Beitrag zur allgemeinen Erhöhung des Waldanteils im relativ waldarmen Stadtgebiet geleistet. Neben einer guten landschaftlichen Einbindung haben großflächige Gehölzpflanzungen eine Verbesserung der Bodenfunktionen bzw. des Bodenzustandes (verringerte Verdunstung und Erosion, verbessertes Bodengefüge, Förderung des Bodenlebens usw.) zur Folge.

Die standortgerechten Gehölze der vorhandenen Waldbestände sollten grundsätzlich erhalten bleiben und Eingriffe, die diese Gehölze gefährden, vermieden werden. Während der Baumaßnahmen sollten Sicherungsmaßnahmen nach DIN 18920 bzw. RAS-LP 4 i.V.m. ZTV-Baumpflege Punkt 3.5 ergriffen werden. Neupflanzungen sollten fachgerecht angelegt und dauerhaft erhalten bleiben. Die neu anzulegenden Waldbestände sind möglichst durch eine gelenkte Sukzession, mit der Anpflanzung einzelner Überhälter zu entwickeln.

17.1.14 Mit Geh-, Fahr- oder Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht Regenwasserkanal (RW)

Festsetzung:

Im Bereich des Transportkanals (Überlauf der Regenrückhaltebecken) zur Saar wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für Verlegung und Unterhaltung des Regenwasserkanals festgesetzt. Das Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht erfolgt zugunsten des Entsorgungsträgers (Stadt Saarlouis/ Stadtwerke Saarlouis).

Begründung:

Das Entwässerungskonzept des Industriegebietes basiert auf einem Trennsystem, bei dem das Niederschlagswasser aus öffentlichen und privaten Flächen zu den offenen Regenrückhaltebecken abgeleitet und gesammelt wird. Hier findet eine Verdunstung, Versickerung und gepufferte Ableitung des Wassers in den Vorfluter statt. Die hydraulischen Berechnungen sehen einen Transportkanal DN 2000 vor, der bis zu seinem Austritt im Saartal unterirdisch gebohrt und verlegt werden soll. Die Trasse des Transportkanals wird mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des späteren Entsorgungsträgers planungsrechtlich gesichert.

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht Schmutzwasserkanal (SW)

Festsetzung:

Im Bereich des geplanten Hauptsammlers des Schmutzwasserkanals wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Entsorgungsträgers (EVS Entsorgungsverband Saar) und der Stadtwerke Saarlouis festgesetzt.

Begründung:

Auf der Grundlage der Fachplanung ist die Schmutzwasserableitung zur Kläranlage Saarlouis vorgesehen, die über ausreichende Reserven für die Aufnahme des Abwassers aus dem Industriegebiet verfügt. Die Schmutzwasserkanäle werden im Gebiet parallel der Regenwasserkanäle verlegt. Für die Sammelableitung in Richtung Westen zum Hauptsammler der EVS in Neuforweiler wird ein Kanal DN 300 verlegt, hierfür dient das festgesetzte Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht.

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht Gasleitung (G)

Festsetzung:

Für den Verlauf der Gasleitung wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers (Creos Deutschland GmbH) festgesetzt. Es handelt sich hierbei überwiegend um die geplante, zur Verlegung anstehende Leitungstrasse im Süden und Osten des Plangebietes.

Begründung:

Die Gasleitung der Creos Deutschland GmbH verläuft im Bestand über große Teile der zur Überbauung vorgesehenen, geplanten Industriegebietsflächen. Eine Verlegung auf einer Länge von ca. 2600 m wird demnach zwingend notwendig, um das Baugebiet optimal nutzbar zu gestalten und einen sicheren Betrieb und die ordnungsgemäße Unterhaltung der Leitungsstränge zu gewährleisten. Es ist mit dem Leitungsbetreiber vorabgestimmt, eine Trassierung am östlichen Rand der Industriegebietsflächen zu realisieren. Die Planung der Geländemodellierung der GI-Gebiete wurde so angelegt, dass die Gasleitung inklusive der be-

nötigten Schutzstreifen (4,0 m beidseits der Leitungsachse) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu liegen kommt und dem Verlauf der unteren Böschungskanten der Industrieterrassen folgt. Die Festlegung der Leitungstrasse im Bebauungsplan hat zunächst planungsrechtlichen Charakter, eine Feinabstimmung des Verlaufes ist im Rahmen der Ausführungsplanung möglich.

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht Wasserleitung (TR(B))

Festsetzung:

Die das Plangebiet im äußersten südöstlichen Abschnitt tangierende, überörtliche Trinkwasserleitung der Energis GmbH wird mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers versehen.

Begründung:

Die im Bestand vorhandene Wasserleitung bleibt durch die Planung unberührt und wird im Bereich des Bebauungsplanes planungsrechtlich abgesichert.

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht Wasserleitung (TR(P))

Festsetzung:

Die Zubringerleitungen werden mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers (Stadtwerke Saarlouis) versehen.

Begründung:

Soweit die Hauptwasserversorgungsleitungen nicht innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen liegen, wird hierfür ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht Elektrizitätsleitung / Erdkabel (E(P))

Festsetzung:

Die Zubringerleitung (Erdkabel) zur Umspannanlage wird mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers (derzeit VSE AG Saarbrücken) und der Stadtwerke Saarlouis versehen.

Begründung:

Die Trasse der Zubringerleitung zur Umspannanlage verläuft entlang einer Wegeparzelle im nördlichen „Versorgungsast“ des Bebauungsplanes. Um den Leitungsverlauf abzusichern, wird dieser eingetragen und einschließlich eines Geh-, Fahr-, und Leitungsrechtes zugunsten des Versorgungsträgers (derzeit VSE AG Saarbrücken) und der Stadtwerke Saarlouis festgesetzt.

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht Telekommunikationsleitung (TK(P) / TK(B))

Festsetzung:

Die unterirdisch verlaufenden Telekommunikationsleitungen werden mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers (derzeit Deutsche Telekom AG versehen.

Begründung:

Um den Leitungsverlauf der Telekommunikationsleitungen abzusichern, wird dieser eingetragen und einschließlich eines Geh-, Fahr-, und Leitungsrechtes zugunsten des Versorgungsträgers (derzeit Deutsche Telekom AG) festgesetzt.

17.1.15 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Fläche PF 1 - Anpflanzfläche für standortheimische Bäume und Sträucher, Randeingrünung

Festsetzung:

Auf den entstehenden Böschungsf lächen am Außenrand des Industriegebietes sind geschlossene Gehölzpflanzungen aus Bäumen 1. und 2. Ordnung (STU mind. 12-14 cm) sowie aus Sträuchern (Höhe mind. 60-100 cm) aus einheimischen, standortgerechten Arten vorzunehmen. Je 70 qm Pflanzfläche auf der Böschung ist ein Baum zu pflanzen, der Pflanzabstand der Sträucher liegt bei 1,00 x 1,50 m. Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten, Verluste sind gleichwertig nachzupflanzen. Notwendige Zuwegungen zu den Flächen für Versorgungsanlagen sind zulässig.

Begründung:

Entlang der Grenzen der Bauflächen ist die Anlage von Baumhecken auf den randlichen Böschungen des Industriegebietes geplant. Neben den positiven Auswirkungen auf das Landschaftsbild stellen diese Gehölzpflanzungen in dichter Ausprägung einen Immissions- und Sichtschutzstreifen zwischen den industriellen Nutzungen der Bauflächen und den angrenzenden Grün- und Waldflächen dar. Diese Baumhecken dienen ferner als wichtige Elemente zur Biotopvernetzung entlang der Plangebietsgrenzen und bieten Ersatzlebensräume für Tiere und Pflanzen. Darüber hinaus erfüllen sie auch wichtige Funktionen hinsichtlich der Luftreinhaltung, indem sie als Immissionsschutzstreifen zwischen der stark befahrenen B 269n und den Ansiedlungsflächen wirken.

Großflächige Bepflanzungen und deren extensive Pflege fördern, neben einer guten landschaftlichen Einbindung, auch die natürliche Bodenentwicklung. Dadurch leistet diese Maßnahme auch einen Beitrag zur Verringerung der Bodenbeeinträchtigungen infolge Bebauung.

Angestrebt wird eine möglichst rasche und hochwüchsige Eingrünung in dichter Ausprägung. Es sind Hochstämme (StU mind. 12-14 cm) und Sträucher (Höhe mind. 60-100 cm) zu pflanzen und auf Dauer extensiv zu erhalten.

Fläche PF 2 -

Anpflanzfläche für standortheimische Bäume und Sträucher, Randeingrünung

Festsetzung:

Auf den öffentlichen Grünflächen sind Gehölzpflanzungen aus Bäumen 1. und 2. Ordnung (STU mind. 12-14 cm) sowie aus Sträuchern (Höhe mind. 60-100 cm) einheimischen, standortgerechten Arten vorzunehmen. Je ca. 70 qm Pflanzfläche ist ein Baum vorzusehen, der Pflanzabstand der Sträucher liegt bei 1,00 x 1,50m. Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten, Verluste sind gleichwertig nachzupflanzen. Zur Grenze der benachbarten landwirtschaftlichen Flächen ist ein extensiv gepflegter Krautsaum von 4,0 m Breite herzustellen und zu pflegen.

Begründung:

Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze ist die Anlage von Baumhecken als geschlossene mindestens 10-15 m breite Sichtschutzpflanzungen geplant. Die Maßnahme dient insbesondere der Minderung von Landschaftsbildbeeinträchtigungen. Durch die Verringerung der Einsehbarkeit aus Richtung der offenen Landschaft westlich des Plangebietes wird eine verbesserte Einbindung der geplanten Nutzungen in die umgebende Landschaft erreicht. Durch die allgemeine Erhöhung des Grünanteils in der ansonsten ausgeräumten Agrarlandschaft wird auch eine Verbesserung des Landschaftsbilds erreicht. Angestrebt wird eine möglichst rasche und hochwüchsige Eingrünung in dichter Ausprägung. Es sind Hochstämme (StU mind. 12-14 cm) und Sträucher (mind. 60-100 cm) zu pflanzen und auf Dauer extensiv zu pflegen. Diese Baumhecken stellen ferner wichtige Elemente zur Biotopvernetzung entlang der Bundesstraße 269 dar und bieten Ersatzlebensräume für Tiere und Pflanzen. Darüber hinaus erfüllen sie auch wichtige Funktionen hinsichtlich der Luftreinhaltung, indem sie als Puffer- bzw. Immissionsschutzstreifen zwischen der Bundesstraße 269 und der freien Landschaft wirken.

Zur Grenze der benachbarten, landwirtschaftlich genutzten Grundstücke ist auf der Grundlage der §§ 48, 49 und 50 ein extensiv gepflegter, gehölzfreier Krautsaum von 4 m Breite herzustellen und dauerhaft zu pflegen. Die Ansaat erfolgt mit autochthonem Saatgut. Der Krautsaum ist einmal pro Jahr im Spätherbst zu mähen und das Mahdgut abzufahren. Düngung und Pestizideinsatz sind unzulässig.

Großflächige Bepflanzungen und deren extensive Pflege fördern, neben einer guten landschaftlichen Einbindung, auch die natürliche Bodenentwicklung. Dadurch leistet diese Maßnahme auch einen Beitrag zur Verringerung der Bodenbeeinträchtigungen infolge Bebauung.

PF3 - Fläche für Gehölzpflanzungen

Festsetzung:

Auf der Fläche entlang der Regenwasserableitung sind je angefangenen 100 qm Fläche ein Baum 1. oder 2. Ordnung (StU mind. 12-14 cm) sowie Sträucher (Höhe mind. 60-100 cm) in einem Abstand von ca. 1,00 x 1,50 m anzupflanzen.

Begründung:

Die Maßnahme dient in erster Linie der Wiederherstellung der Wald- / Gehölzbestände, die im Zuge des Baus der Regenwasserableitung entfernt werden müssen. Darüber hinaus werden Vegetationsstrukturen geschaffen, die in Verbindung mit der Maßnahme RW 2 eine möglichst naturnahe Einbindung des offenen, kaskadenartigen Grabenabschnitts in die Landschaft unterstützen.

Angestrebt wird eine lockere waldrandähnliche Bepflanzung. Es sind Hochstämme (StU mind. 12-14 cm) und Sträucher (mind. 60-100 cm) zu pflanzen und auf Dauer extensiv zu pflegen. Während der Baumaßnahmen der Regenwasserableitung sollten ggf. Sicherungsmaßnahmen nach DIN 18920 bzw. RAS-LP 4 i.V.m. ZTV-Baumpflege Punkt 3.5 für die angrenzenden Gehölzbestände ergriffen werden.

Alleartige Anpflanzung von Straßenbäumen ohne feste Lagebestimmung

Festsetzung:

Entlang der 'Planstraße A' (Haupterschließungsachse) sind auf beiden Straßenseiten im Regelabstand von 15 Metern heimische, standortgerechte Laubbäume 1. Ordnung (Solitäre) fachgerecht anzupflanzen. Die Anpflanzung kann aufgrund verkehrlicher Erfordernisse (z.B. Knotenpunkte) und/oder bei Grundstückszufahrten unterbrochen oder der Abstand bereichsweise vergrößert werden.

Begründung:

In Anwendung von § 9 (1) Nr. 25a BauGB wird eine städtebaulich wünschenswerte Begrünung des Straßenraumes vorgesehen.

Baumsäume an Straßen und Wegen stellen wichtige Kulturlandschaftselemente dar. So sorgen Alleen für eine visuelle Aufwertung von Straßenrandbereichen und erleichtern die Einbindung von Verkehrswegen in die Landschaft. Ferner besitzen Alleen und Baumreihen eine bedeutende ökologische Funktion als Verbindungselement entlang von Straßen. Die Durchgrünung des Straßenraumes verbessert das städtebauliche Erscheinungsbild eines Gewerbe- und Industriegebietes ganz erheblich, da den aneinandergereihten, oftmals großvolumigen und steril wirkenden Baukörpern von Industriehallen eine natürliche, das Orts- und Straßenraumbild belebende Grünkomponente entgegen gestellt wird. Auch die in Gewerbe- und Industriegebieten regelmäßig hohe Bodenversiegelung wird durch Grünstreifen und Baumreihen gemildert, die visuelle Qualität des Gebietes wird deutlich angehoben.

Es ist vorgesehen, in einem regelmäßigen Abstand von 15 Metern zueinander Straßenbäume beiderseits der Haupterschließungsachse anzupflanzen. Die Bäume stehen innerhalb der öffentlichen, festgesetzten Straßenverkehrsfläche. In der Straßenplanung wurden als Querschnitt 7,00 m für den Fahrbahnbereich und beiderseits 3,00 m breite Grünstreifen vorgesehen, in die die Alleebäume gepflanzt werden sollen; parallel dazu verlaufen auf beiden Straßenseiten 2,50 m breite Gehwege. Die Baumreihen sollen das Straßenraumbild gliedern und die Fußgängerbereiche wirkungsvoll überstellen.

Anpflanzung von weiteren Straßenbäumen ohne feste Lagebestimmung

Festsetzung:

Entlang der 'Planstraße B' und 'Planstraße C' sind mind. einseitig in einem Regelabstand von 15 Metern heimische, standortgerechte Laubbäume 1. Ordnung (Solitäre) anzupflanzen. Die Anpflanzung kann aufgrund verkehrlicher Erfordernisse (z.B. Knotenpunkte) und/oder bei Grundstückszufahrten vergrößert oder unterbrochen werden

Begründung:

In Anwendung von § 9 (1) Nr. 25a BauGB wird eine städtebaulich wünschenswerte Begründung des Straßenraumes vorgesehen.

Baumsäume an Straßen und Wegen stellen wichtige Kulturlandschaftselemente dar. So sorgen Alleen für eine visuelle Aufwertung von Straßenrandbereichen und erleichtern die Einbindung von Verkehrswegen in die Landschaft. Ferner besitzen Alleen und Baumreihen eine bedeutende ökologische Funktion als Verbindungselement entlang von Straßen. Die Durchgrünung des Straßenraumes verbessert das städtebauliche Erscheinungsbild eines Gewerbe- und Industriegebietes ganz erheblich, da den aneinandergereihten, oftmals großvolumigen und steril wirkenden Baukörpern von Industriehallen eine natürliche, das Orts- und Straßenraumbild belebende Grünkomponente entgegen gestellt wird. Auch die in Gewerbe- und Industriegebieten regelmäßig hohe Bodenversiegelung wird durch Grünstreifen und Baumreihen gemildert, die visuelle Qualität des Gebietes wird deutlich angehoben.

Es ist vorgesehen, in einem regelmäßigen Abstand von 15 Metern zueinander Straßenbäume in einen Grünstreifen parallel der Planstraßen B und C anzupflanzen. Da eine flexible Anpassung bei der Parzellierung und Erschließung der flächenintensiven Industriegrundstücke eine wichtige Planungsvorgabe war, werden nur das südlich der Haupterschließungsachse liegende Straßensystem sowie die Zufahrt zur städtischen Recycling- und Kompostierungsanlage (mit Option der Fortführung zur Anbindung der Fa. Hector GmbH, Wadgassen) als Verkehrsflächen festgesetzt. Der nördlich gelegene Abschnitt bleibt zunächst von Verkehrsflächenfestsetzungen frei, um eine optimale Positionierung und Aufteilung der wertvollen Industrieaufläachen sicher stellen zu können.

Nach der Vorplanung zur Straßengestaltung ist vorgesehen, neben der 7,00 m breiten Fahrbahn einen öffentlichen einseitigen Grünstreifen von 2,50 m Breite anzulegen, in dem die

Straßenbäume untergebracht werden sollen. Der dazu parallel verlaufende Gehweg wird durch die Baumpflanzung zudem wirkungsvoll überstellt.

Bepflanzung der Fläche “MF 3“ (nordwestlicher Teil des B 269n Knotenpunktes)

Festsetzung:

Auf der Fläche sind entsprechend der örtlichen Gegebenheiten 21 Stück heimische, standortgerechte Laubbäume 1. Ordnung (Solitäre, STU mind. 14-16 cm) fachgerecht anzupflanzen.

Begründung:

In Verbindung mit § 9 (1) Nr. 25a BauGB ist entlang der Auf- / Abfahrt der B269 das Anpflanzen einer Straßen begleitenden Baumreihe vorgesehen.

Baumsäume an Straßen und Wegen stellen wichtige Kulturlandschaftselemente dar. So sorgen Allees für eine visuelle Aufwertung von Straßenrandbereichen und erleichtern die Einbindung von Verkehrswegen in die Landschaft. Ferner besitzen Allees und Baumreihen eine bedeutende ökologische Funktion als Verbindungselement entlang von Straßen.

Es sind mindestens 21 Bäume (Hochstämme STU 14-16,) der Pflanzenliste 1 anzupflanzen und mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu unterhalten. Die Pflanzstandorte der Bäume sind den örtlichen Gegebenheiten anzupassen und bei einem Aufeinandertreffen mit Einrichtungen der technischen Infrastruktur (z.B. Leitungen, Beleuchtung, Zufahrten) oder Grenzveränderungen entsprechend anzupassen. Die Anzahl der Bäume ist jedoch beizubehalten.

Die Gehölzpflanzungen sind ferner Teil des Sichtschutzes, der die Einsehbarkeit des Plangebietes aus westlicher Richtung verringern soll.

Bepflanzung von privaten Betriebsgrundstücken

Festsetzung:

Auf den Gewerbe- und Industriegrundstücken ist je angefangenen 1.000 qm Grundstücksfläche mindestens ein heimischer standortgerechter Laubbaum (Solitär, 3xv, STU mind. 12-14 cm) fachgerecht anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bepflanzungen auf Böschungsf lächen (s. Anpflanzverpflichtung für Böschungsf lächen innerhalb der Industriegebiete) können darauf angerechnet werden.

Begründung:

Auf der Grundlage des § 9 (1) Nr. 25a BauGB und in Ergänzung der landesrechtlichen Vorgaben des Bauordnungsrechtes (vgl. § 10 der Landesbauordnung für das Saarland) wird festgesetzt, dass private Grundstücke mit standortgerechten, heimischen Laubbäumen zu begrünen sind. Die Zahl der anzupflanzenden Bäume bemisst sich nach der Größe des Grundstückes, je angefangenen 1.000 qm Grundstücksfläche ist ein Baum vorzusehen. Die

Festsetzung dient dazu, die gewerblich genutzten Grundstücke besser in Natur und Landschaft zu integrieren, das Straßen- und Ortsbild aufzuwerten und den negativen Folgen der Besiedlung (u.a. Bodenversiegelung, Staubbelastung, Temperaturerhöhung beim Mikroklima, Entzug von freiem Landschaftsraum) durch Baumpflanzungen entgegenzuwirken.

Anpflanzverpflichtung für Böschungsflächen innerhalb der Industriegebiete

Festsetzung:

Die innerhalb der Industriegebiete entstehenden Böschungsflächen, die dem Ausgleich und Übergang der unterschiedlichen Höhenlagen der Baugebietsebenen (Terrassierungsflächen) dienen, sind, sofern sie eine Mindestbreite von 10 Metern aufweisen, mit dichten Gehölzpflanzungen aus Bäumen 1. und 2. Ordnung (STU mind. 12-14 cm) und Sträuchern (Höhe mind. 60-100 m) aus einheimischen, standortgerechten Arten zu bepflanzen. Je 100 qm Pflanzfläche auf der Böschung sind ein Baum sowie Sträucher mit einem Pflanzabstand von 1,50 x 1,50 m zu pflanzen. Die Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten, Ausfälle sind gleichwertig zu ersetzen.

Begründung:

Innerhalb des Industriegebietes ist auf den nicht überbaubaren Böschungsflächen, die die unterschiedlichen Terrassierungsebenen unterteilen, die Anlage von geschlossenen Baum- und Strauchhecken geplant. In dichter Ausprägung erfüllen sie wesentliche gestalterische Funktionen, indem sie eine Untergliederung und Durchgrünung der großflächigen Bebauung schaffen. Die Maßnahme dient damit auch der Minderung von Landschaftsbildbeeinträchtigungen. Neben den positiven Auswirkungen der begrünten Flächen auf das Landschaftsbild dient diese Maßnahme auch der Eingriffsminderung in das Schutzgut Mikroklima.

Die Gehölzpflanzungen stellen ferner wichtige, wenn auch eingeschränkt wirksame Elemente für die Vernetzung von gehölzdominierten Biotopen innerhalb und außerhalb des Plangebietes dar. Durch die großflächigen Pflanzungen und deren extensive Pflege wird, neben einer guten landschaftlichen Einbindung, auf diesen Gehölzflächen die natürliche Bodenentwicklung gefördert. Diese Maßnahme leistet damit einen auch einen Beitrag zur Verringerung der Bodenbeeinträchtigungen infolge der Bebauung.

Angestrebt wird eine möglichst rasche, dichte und hochwüchsige Begrünung. Es sind daher Hochstämme (STU mind. 12-14 cm) und Sträucher (mind. 60-100 cm) zu pflanzen und auf Dauer extensiv zu pflegen.

Dachbegrünung auf Verwaltungsgebäuden

Festsetzung:

Dachflächen von Verwaltungsgebäuden mit einer Neigung von 0° bis 10° sind als extensiv begrünte Flächen auszubilden und auf mind. 8 cm Substratauflage mit Gräsern, Wildkräutern

und bodendeckenden Gewächsen zu bepflanzen und zu erhalten. Auf Dachflächen, die baulich genutzt werden, (z.B. Terrassen oder Sonnenkollektoren) ist die Begrünung nicht erforderlich.

Begründung:

Durch die Dachbegrünung werden Oberflächen geschaffen, die sich durch Verdunstung und geringe Wärmeabstrahlung positiv auf das lokale Klima auswirken können. Zudem stellen begrünte Dächer ein Rückhaltevolumen für Niederschläge dar. Die Festsetzung dient damit einer höheren Umweltverträglichkeit.

Begrünte Dachflächen bewirken im Verbund

- die Zwischenspeicherung und Reinigung von Regenwasser und verzögerte Ableitung des Niederschlagswassers,
- ein kühleres und ausgeglicheneres Klima durch Wasserverdunstung,
- Wärmedämmung (Emissionsreduzierung) und Schutz der Dachkonstruktion (Verlängerung der Lebensdauer),
- die optische Verschönerung der Umwelt und Schaffung von neuen Lebensräumen für Tiere und Pflanzen.

Dachbegrünungen können somit einen Beitrag zum Ausgleich für die durch Bodenversiegelung und -verdichtung beeinträchtigten Bodenfunktionen leisten.

17.1.16 Höhenlage des herzustellenden Baugeländes (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Zur Herstellung der Bebaubarkeit der Baugebiete sind Geländemodellierungen (Terrassierungen) durch Aufschüttungen und Abgrabungen notwendig. Die neuen Geländehöhen (§ 9 Abs. 3 BauGB) sind in Metern über NN. durch Planeinschrieb festgesetzt. Geringfügige Abweichungen vom festgesetzten Maß sind ausnahmsweise zulässig.

Begründung:

Mit der Festsetzung von Aufschüttungen und Abgrabungen, die im größeren Umfang die dauerhafte Veränderung der natürlich gegebenen Erdoberfläche ermöglicht, werden die Voraussetzungen für die Zulässigkeit von baulichen Vorhaben nach § 29 ff BauGB geschaffen.

Gemäß der Saarländischen Landesbauordnung sind Aufschüttungen und Abgrabungen ab einer bestimmten Größe (über 36 qm) und/oder Höhe (über 2,0 m) genehmigungspflichtig. Die Modellierung der großflächigen Geländeterrassen sind primäre Erschließungsarbeiten für die neuen Industriegebietsflächen. Mit der Geländemodellierung sind erhebliche Erdbewegungen verbunden, die der Genehmigungspflicht unterliegen. Um die Notwendigkeit der Erdbewegungen im natürlichen Ausgangsgelände planungsrechtlich zu verankern, wird die künftige Höhenlage des Baugeländes per Höhenkoten festgesetzt. Abweichungen vom fest-

gesetzten Maß sind zulässig, sofern diese bau- oder erschließungstechnisch hinreichend begründbar sind.

Im Hinblick auf die Erdbewegungen wird darauf verwiesen, dass nach den bisherigen Geländeplanungen die Massen von Auf- und Abtrag nahezu deckungsgleich sind, sodass anfallender Erdaushub in unmittelbarer Nachbarschaft wieder eingebaut werden kann.

17.1.17 Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen für den Ausgleich i.S. § 1a Abs. 3 BauGB (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Festsetzung:

Zum Ausgleich der vorgesehenen Eingriffe in das Landschaftsschutzgebiet L 3.08/11.37 durch planungsrechtliche Festsetzungen zur Zulässigkeit von baulichen Anlagen (hier: Offene Niederschlagswasserableitung: "Flächen für die Regelung des Wasserabflusses" gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB) im östlichen Entsorgungskorridor zur Saar werden die folgenden Ausgleichsflächen und -maßnahmen zugeordnet:

1. Ausgleichsmaßnahme "PF 3 - Fläche für Gehölzpflanzungen" (s. Pkt. 12.7) in Gemarkung Lisdorf, Flur 16, Flurstücke 43/36 (tlw.), 43/38 (tlw.), 43/39 (tlw.), 42/1 (tlw.) und 42/2 (tlw.),
2. Ausgleichsmaßnahme "W 1 - Wiederherstellung des Waldes" (s. Pkt. 12.4) in Gemarkung Lisdorf, Flur 16, Flurstücke 43/39 (tlw.) und 42/2 (tlw.) sowie in Gemarkung Lisdorf, Flur 21, Flurstück 73/2 (tlw.).

Begründung:

Die vorgenommene Zuordnungsfestsetzung von Ausgleichsmaßnahmen, die explizit dem planerisch festgesetzten Eingriff in das Landschaftsschutzgebiet L 3.08/11.37 zugeordnet werden, gründet auf der Erfüllung einer Auflage des Befreiungsbescheides gemäß § 67 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) der Obersten Naturschutzbehörde vom 20.08.2012 (Az. D/2- 1.698/12 Dr. Ull/St), wonach der planerisch vorbereitete Eingriff aus überwiegenden Gründen des Allgemeinwohls statthaft ist. Für den Eingriff und den Ausgleich entsprechend der Zuordnungsfestsetzung wurde eine Bilanzierung im Vorher-Nachher-Vergleich vorgenommen. Den Biotopwertverlusten von rd. 127.000 Ökowerteinheiten (ÖWE) im LSG-Abschnitt stehen rd. 130.000 ÖWE nach Durchführung der zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen gegenüber. Die Flächen und Maßnahmen des Ausgleichs befinden sich strukturell und räumlich in einem engen Zusammenhang zum LSG-Eingriffsbereich, so dass auch ein funktionaler, nach naturschutzfachlichen Gesichtspunkten bewerteter Ausgleich erbracht werden kann.

17.2 Nachrichtliche Übernahmen

17.2.1 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich einer Wassergewinnungsanlage. Die Verordnung des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Bauwesen über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für das Einzugsgebiet der in den Gemarkungen Differten und Berus gelegenen Wassergewinnungsanlagen der Saarbergwerke AG vom 20.03.1984 ist daher zu beachten.

Die Abgrenzung der zurzeit gültigen Schutzzone (WSZ III) wird im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt. Die sich aus der Verordnung ergebenden wasserrechtlichen Beschränkungen gelten unbeschadet der Festsetzungen des Bebauungsplans. Bei der Anlagen- und Baugenehmigungsplanung sind die einzelnen Tatbestände der Verordnung abzuprüfen und zu beachten.

17.2.2 220-kV Elektrofreileitung

Das Gebiet wird am Westrand diagonal von einer 220-kV Hochspannungsleitung gequert. Der Leitungsverlauf, die Maststandorte und der beidseitige Schutzstreifen von 40,0 m beiderseits der Leitungssachse wird gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich und lagerichtig im Bebauungsplan gekennzeichnet. Die sich aus der Hochspannungsleitung ergebenden Restriktionen (z.B. keine Unterbauung, Bepflanzung unterliegender Flächen) werden bei den jeweiligen planungsrechtlichen Festsetzungen berücksichtigt (siehe u.a. Baugrenzen, Anpflanzfestsetzungen).

17.2.3 220-kV/ 110-kV Elektrofreileitung

Das Gebiet wird am nördlichen „Versorgungsast“ von einer 220-kV/110-kV Hochspannungsleitung gequert. Der Leitungsverlauf, die Maststandorte und der Schutzstreifen von 20,0 m beiderseits der Leitungssachse wird gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich und lagerichtig im Bebauungsplan gekennzeichnet.

17.2.5 Überörtliche Verkehrsflächen

B 269n

Die neue Bundesstraße 269 stellt die Anbindung des Industriegebietes Lisdorfer Berg an das überregionale Fernstraßennetz her. Sie wurde 2007 auf einem ersten Teilstück zwischen dem Anschluss BAB 620 und dem Industriegebiet Häsfeld (Gemeinde Überherrn) für den Verkehr freigegeben, in 2008 folgten weitere Streckenabschnitte. Vorgesehen ist, die B 269n zu einem leistungsfähigen Bestandteil des Bundesverkehrsnetzes mit grenzüberschreitender Komponente auszugestalten, da auch auf französischer Seite Ausbaumaßnahmen im Netzsystem stattfinden sollen.

Die Bundesstraße 269n liegt in ihrem Verlauf an der Westgrenze des Industriegebietes Lisdorfer Berg vollständig im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Grundlage für ihre nachrichtliche Übernahme als „Überörtliche Verkehrsfläche“ war die planfestgestellte Straßenplanung mit den später heraus parzellierten Flurstücken, die dem Straßenbaulastträger eigentumsrechtlich übertragen wurden. Die Abgrenzung der Verkehrsfläche richtet sich demnach nach den eigentumsrechtlichen Gegebenheiten, die Straßendarstellung der B 269n selbst (Fahrbahnen, Seitenstreifen, Knotenpunkte, Böschungen) entstammt der Genehmigungsplanung, so dass Abweichungen mit den tatsächlichen gebauten Bestand möglich sind.

Aufgrund § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) gelten verschiedene Bauverbote an Bundesfernstraßen, die in der Planung zu beachten sind. Gemäß § 9 FStrG „Bauliche Anlagen an Bundesfernstraßen“ dürfen bei Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten längs der Bundesfernstraßen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 Meter, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn nicht errichtet werden. Bauliche Anlagen mit einem geringeren Abstand als 20 Meter zur Bundesstraße benötigen eine Genehmigung der obersten Landesbehörde.

Der Abstand der Baugrenzen in den planungsrechtlich festgesetzten Industriegebieten zum äußeren Fahrbahnrand der B 269n beträgt mindestens 20,0 m.

Im Bereich der planfestgestellten Knotenpunkte mit ihren Zu- und Abfahrtsschleifen zum Industriegebiet wurden innenliegende Teilbereiche planungsrechtlich neu gewidmet, um die erforderlichen Regenwasserrückhaltebecken abzusichern. Hierzu hat es einvernehmliche inhaltlich-fachliche Abstimmungen zwischen Planungsträger (Saarland Bau- und Bodenprojektgesellschaft mbH und Straßenbaulastträger (Landesbetrieb für Straßenbau, LfS) gegeben.

Weiterhin werden gewisse kleinräumliche Flächenanteile der planfestgestellten Straße für einen Umbau an den Aufmündungen der Zu-/Abfahrtsschleifen auf die zentralen Erschließungsachse benötigt, diese werden plangrafisch hervorgehoben und entsprechend als „Öffentliche Verkehrsflächen, Umbau der planfestgestellten B 269n“ festgesetzt.

Für die Terrassierung der Industriegebiete wird im Nordwesten des „Gl 1“ Teilbereiches ein Sandfang-Rückhaltebecken teilweise überplant, ferner wird im Südwesten der planfestgestellten Straße die Anbindung eines Wirtschaftsweges an eine B 269n-Unterquerung verändert und neu gefasst.

Autobahn 620

Die im Saartal verlaufende BAB 620 wird auf einem kurzen Teilstück, ausgelöst durch die zur Saar führende Regenwasserableitung (Leitungsrecht), in den Geltungsbereich einbezogen und nachrichtlich als „Überörtliche Verkehrsfläche - BAB 620“ übernommen.

18 Hinweise

18.1 Rechtsvorschriften

Die dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Rechtsvorschriften müssen der interessierten Öffentlichkeit zugänglich sein. Insbesondere sind hier auch die DIN-Vorschriften zu nennen, die für die Festsetzungen zum Schallschutz (DIN 45691) herangezogen werden. Sie können, ebenso wie der rechtskräftige Bebauungsplan, zu den allgemeinen Öffnungszeiten der Stadtverwaltung Saarlouis, Großer Markt 1, im Amt für Stadtentwicklung, Umwelt und Denkmalpflege eingesehen werden.

18.2 Verdacht auf Altbergbau

Aufgrund von Hinweisen des Oberbergamtes des Saarlandes vom 03.04.2012 kann das Vorkommen von Altbergbau vor allem im Süden bzw. Südwesten des Bebauungsplangebietes nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden. Sollten daher im Zuge von Ausschachtungen und Bauarbeiten Hinweise auf frühere bergbauliche Tätigkeiten auftauchen, ist das Oberbergamt des Saarlandes in 66578 Schiffweiler umgehend zu informieren.

18.3 Bodendenkmäler

Gemäß § 20 DSchG / § 12 SDschG hat derjenige, der Bodendenkmäler entdeckt oder findet, dies unverzüglich der Denkmalfachbehörde anzuzeigen. Die Anzeige kann auch gegenüber der Gemeinde oder der unteren Denkmalschutzbehörde erfolgen; diese leiten die Anzeige unverzüglich der Denkmalfachbehörde zu. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen. Die Landesdenkmalbehörde und die von ihr Beauftragten sind berechtigt, bewegliche Funde zu bergen und vorübergehend in Besitz zu nehmen. Besteht besonderes öffentliches Interesse, so muss eine Grabung zugelassen werden.

18.4 Grundwassermessstellen

Die EVS Gesellschaft für Abfallwirtschaft mbH, Saarbrücken, hat mitgeteilt, dass im Umfeld der sanierten, früheren Deponie Lisdorf verschiedene Messstellen für Grundwasser eingerichtet sind. Die Grundwassermessstellen dienen der Überwachung und Analyse der Grundwasserströme im Umfeld der sanierten Altdeponie „Lisdorf“. Im Bebauungsplangebiet liegen nach den Angaben der EVS vier Grundwassermessstellen (‘Bp a’, ‘Bp f’, ‘Bp g’ und ‘Bp h’). Davon werden die zwei Pegel ‘Bp f’ und ‘Bp h’ durch Verfüllung künftig entfallen. Die beiden übrigen Pegel ‘Bp a’ und ‘Bp g’ bleiben bestehen und werden im Bebauungsplan markiert. Der Zugang zu den Pegelstellen ist, soweit diese auf Privatgelände zu liegen kommen, für

Kontrollberechtigte im Rahmen einer vertraglichen und/oder grundbuchlichen Regelung sicherzustellen.

18.5 Naturschutzrechtlicher Ausgleich / Externe Ausgleichsmaßnahmen

Nach Durchführung sämtlicher Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs verbleibt ein zusätzlicher Ausgleichsbedarf. Das verbleibende Ausgleichsdefizit wird durch die ökologische Aufwertung von Flächen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ausgeglichen.

Für alle Flächen, auf denen Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden, besteht eine Flächenverfügbarkeit zugunsten der Stadt Saarlouis bzw. wird diese bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplans hergestellt sein.

Die Durchführung wird durch die Kreisstadt Saarlouis selbst sichergestellt, indem sie über die Flächen verfügt und sie für die Durchführung der Maßnahmen entsprechend vorsieht (vgl. § 1a Abs. 3 Satz 4, 3. Alternative BauGB, „sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen“).

Die Maßnahmen sind im Grünordnungsplan detailliert beschrieben. Die Festsetzung eines Teils der Ausgleichsmaßnahmen (externe Maßnahmen) erfolgt nicht im Rahmen des Bebauungsplanes, ihre Durchführung wird durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag (städtebaulicher Vertrag gem. § 11 BauGB) sichergestellt.

18.6 Lagefestpunkte

Aus der Stellungnahme des Landesamtes für Kataster-, Vermessungs- und Kartenwesen vom 18.02.2011 geht hervor, dass es durch die südliche Ausdehnung des Plangebietes zu einer Gefährdung von Stationspunkten des Lagefestpunktes 6706 / 030 (Neuforweiler, Geisberg) kommen kann. Des Weiteren befindet sich am nördlichen Rand des Planungsbereiches der Lagefestpunkt 6706 / 036 der Grundlagenvermessung mit seinen Stationspunkten. In beiden Fällen kann es im Falle von Baumaßnahmen zu einer Gefährdung der Festlegungen kommen.

Vor der Aufnahme von Bauarbeiten im Bereich der Festpunkte wird somit um Rücksprache mit dem LKVK, Abteilung Grundlagenvermessung gebeten, um gegebenenfalls Sicherungsmaßnahmen für die betroffenen Punkte durchführen zu können.

19 Städtebaulicher Vertrag

Der Bebauungsplan wird durch einen städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB ergänzt. Der städtebauliche Vertrag dient dazu, die Zusammenarbeit der Stadt Saarlouis und der

gwSaar im Rahmen der weiteren Entwicklung der Industrieflächen auf dem „Lisdorfer Berg“ zu koordinieren und die Erschließung zu regeln. § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB bleibt unberührt.

Der städtebauliche Vertrag regelt u.a. folgende Aspekte:

- Bauleitplanung und Grunderwerb
- Es werden die Grundsätze der Projektabwicklung mit der Abgrenzung der Tätigkeiten der gwSaar auf der einen Seite und den Förderungspflichten der Stadt Saarlouis auf der anderen Seite geregelt. Weiterhin werden Regelungen zum Grunderwerb getroffen.
- Erschließung
- In diesem Abschnitt werden die Durchführung der Erschließungsmaßnahmen (u.a. Ausschreibung, Abnahme, Gewährleistung, Grundstücksübertragung) geregelt
- Interne und externe Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Stadtgebietes
- Der Vertrag enthält ergänzende Bestimmungen insbesondere zur Finanzierung der erforderlichen externen ökologischen Ausgleichflächen und -maßnahmen.

20 Flächen und Kosten

20.1 Flächen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst 169,3 Hektar (ha). Die Gesamtfläche gliedert sich entsprechend nachfolgender Tabelle in folgende Teilflächen auf:

Flächenfestsetzung	Flächengröße (in ha)
Industriegebiet (gem. § 9 BauNVO)	97,6
darunter	
GI 1	22,0
GI 2	9,8
GI 3	65,8
Überörtliche Verkehrsflächen - B 269n	9,2
Überörtliche Verkehrsflächen - BAB 620	0,2
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	4,4
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	5,1
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	35,8
Öffentliche Grünflächen	3,0
Flächen für die Landwirtschaft	1,4
Flächen für Wald (Bestand)	2,1
Flächen für die Regelung des Wasserabflusses	0,2
Flächen für die Ver- und Entsorgung	4,3
Versorgungsast Nord/West, o. flächenbezogene Widmung	5,8

20.2 Kosten

Im Folgenden werden die vorläufigen, geschätzten Kosten für die Umsetzung des Bebauungsplans (ohne Grunderwerb) aufgeführt:

	Kosten (netto)
Geländeterrassierung	10.855.750 €
Straßenbau ⁴	5.618.815 €
Regenwasserbewirtschaftung u. Schmutzwasserableitung ⁵	
<ul style="list-style-type: none"> • Bauabschnitt 1 RW/SW-Kanäle Bereich Unterführung sowie parallel B 269 neu einschl. RRB 1c und Sammelkanäle 	2.330.289 €
<ul style="list-style-type: none"> • Bauabschnitt 2 - RW/SW-Kanäle Hauptachse und Stichstraße einschl. RRB 1a und Sammelkanäle 	3.559.000 €
<ul style="list-style-type: none"> - RW-Transportkanal zur Saar 	3.603.000 €
<ul style="list-style-type: none"> - kaskadenförmiges offenes Gerinne einschl. Auslauf in die Saar 	1.504.000 €
<ul style="list-style-type: none"> SW-Transportkanal zum EVS-Übergabeschacht 	449.000 €
<ul style="list-style-type: none"> • Bauabschnitt 3 RW/SW-Kanäle Plateau 3 einschl. RRB 1b und Sammelkanäle 	1.866.000 €
Umbau/Aufbau technischer Infrastruktur	
<ul style="list-style-type: none"> • Gas (Umverlegung Planung und Bau, Creos GmbH) ⁶ 	805.135 €
<ul style="list-style-type: none"> Aufbau redundanter Versorgung (Planung und Bau Creos, GmbH) ⁷ 	2.391.270 €
<ul style="list-style-type: none"> Gasringleitung (Bau, gwSaar) 	1.217.366 €
<ul style="list-style-type: none"> • Wasser ⁸ (Variante Wasserturm und 1 Anschluss von Neuforweiler oder Lisdorf) 	4.000.000 €
<ul style="list-style-type: none"> • Strom ⁹ 	

⁴ Entsprechend Vorplanung Büro PJG (Stand: 12/2011)
⁵ Entsprechend Vorplanung Büro PJG (Stand: 12/2011)
⁶ Entsprechend Vorplanung Büro PJG (Stand: 12/2011)
⁷ Entsprechend Vorplanung Büro PJG (Stand: 12/2011)
⁸ Kostenschätzung PJG (Stand: 12/2011)
⁹ Entsprechend Vorplanung Büro PJG (Stand: 12/2011)

Heranführung einschl. Umspannwerk, ohne Baukostenzuschuss	6.360.300 €
interne Versorgung	2.215.660 €
• Höherlegung Strommasten (Amprion GmbH) - optional - ¹⁰	1.200.000 €
• Beleuchtung ¹¹	326.960 €
• Telekommunikation ¹²	
Umverlegung Bestand	200.000 €
Interne Versorgung	130.500 €
Ausgleichsmaßnahmen ¹³	
• Interne Ausgleichsmaßnahmen	1.890.000 €
• Externe Ausgleichsmaßnahmen 7,4 Mio. ÖWE	3.630.000 €

¹⁰ Kostenschätzung Amprion GmbH (Stand: 01/2011)
¹¹ Entsprechend Vorplanung Büro PJG (Stand: 12/2011)
¹² Kostenschätzung PJG (Stand: 12/2011)
¹³ Kostenschätzung PCU (Stand: 03.07.2012)

21 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan basiert auf den folgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S 2986), zuletzt geändert durch Art. 4 Drittes G zur Änderung des EnergieeinspeisungsG vom 28.3.2009 (BGBl. I S. 643)
- Landesbauordnung Saarland (LBO), vom 18.2.2004 (Amtsblatt S. 822), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 16.06.2010 (Amtsblatt S. 1312),
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 11.08.2010 (BGBl. I S. 1163)
- Saarländisches Wassergesetzes (SWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.07.2004 (Amtsbl. S. 1994), zuletzt geändert durch Artikel 10 Abs. 12 des Gesetzes vom 21.11.2007 (Amtsbl. S. 2393)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.9.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 27.06.2012 (BGBl. I S. 1421)
- Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4. BImSchV) vom 14.3.1997 (BGBl. I S. 504), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 27.08.2012 (BGBl. I S. 1726)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.7.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 21.01.2013 (BGBl. I S. 95),
- Saarländisches Naturschutzgesetz - (SNG) (Art. 1 des Gesetzes Nr. 1592) vom 5.04.2006, zuletzt geändert am 28.10.2008
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) i.d.F. der Bekanntmachung vom 24.2.2010 (BGBl. I S. 94), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 21.01.2013 (BGBl. I S. 95),
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.06.2007 (BGBl. I S. 1206), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)

- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes- Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17.3.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 5 Abs. 30 des Gesetzes vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212),
- Saarländisches Landesplanungsgesetz (SLPG, Artikel 1 des Gesetzes Nr. 1502) vom 12.6.2002, zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.5.2007 (Amtsbl. S. 1390)

22 Verzeichnis der Gutachten

Zu dem Bebauungsplan „Lisdorfer Berg“ wurden folgende Gutachten erstellt:

- Schalltechnisches Gutachten 01, Bebauungsplan 'Industriegebiet Lisdorfer Berg' in der Kreisstadt Saarlouis, Bericht Nr. 11001_sct_gut01_111107
IBK Ingenieur- und Beratungsbüro, Dipl.-Ing. Guido Kohnen
07.11.2011
- Verkehrliche Betrachtung
AS&P - Albert Speer & Partner GmbH
25.03.2011 (Aktualisierung der B-Plan Grafiken 20.12.11, Aktualisierung Text VEP
31.10.2011)
- Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan "Industriegebiet Lisdorfer Berg" in der Kreisstadt Saarlouis
PlanConsultUmwelt, PCU Partnerschaft Saarbrücken
13.02.2013
- Grünordnungsplan
PlanConsultUmwelt, PCU Partnerschaft Saarbrücken
13.02.2013
- Klimagutachten zum Bebauungsplan „Industriegebiet Lisdorfer Berg“ der Kreisstadt Saarlouis
Spacetec Steinicke & Streifeneder, Umweltuntersuchungen
09.04.2011 (Aktualisierung der Abb. 5 Entwurf des Bauungsplans am 17.11.2011)

- Hydrogeologisches Gutachten – Stichtagsmessungen 2011
ELS – Erdbaulaboratorium Saar, Institut für Geotechnik und Umwelt GmbH
20.05.2011
- Naturschutzfachliche Angaben zur Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (SaP) zum Bebauungsplan "Industriegebiet Lisdorfer Berg" der Stadt Saarlouis (PCU 2012)
- Faunistische Bestandserhebung von Amphibien-, Brutvögel-, Fledermäuse-, Heuschrecken-, Reptilien- sowie Tagfalter-Vorkommen im Bebauungsplangebiet "Industriegebiet Lisdorfer Berg" der Kreisstadt Saarlouis (PCU 2012)

Auftraggeber



gwSaar
Gesellschaft für Wirtschaftsförderung Saar mbH
Franz-Josef-Röder-Straße 17
66119 Saarbrücken

Auftragnehmer



AS&P – Albert Speer & Partner GmbH
Hedderichstraße 108-110
60596 Frankfurt am Main

Fachplaner



Planungsteam Jakobs Gänssle GmbH
Hochstraße 57
66115 Saarbrücken



IBK Ingenieur- und Beratungsbüro
Dipl.-Ing. Guido Kohlen
Herrenstraße 7
67251 Freinsheim



PlanConsultUmwelt
PCU Partnerschaft
Kaseler Weg 1
66113 Saarbrücken



Steinicke & Streifeneder
Umweltuntersuchungen GbR
Eisenbahnstraße 43
79098 Freiburg

Diese Begründung ist in Zusammenarbeit mit den oben genannten Büros erstellt worden.