



Kreisstadt Saarlouis

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Erweiterung Firma Rietmann, Saarlouis-Lisdorf“

Regelverfahren

Begründung
Stand: 05. März 2019
Satzung

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

Telefon 06561/9449-01
Telefax 06561/9449-02

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



INHALTSVERZEICHNIS

Teil A	Planungsgrundlagen	4
1	Anlass und Ziele der Planung	4
2	Verfahren	4
	2.1 Verfahrensverlauf	5
3	Plangebiet	6
	3.1 Lage und Geltungsbereich/ Topographie.....	6
	3.2 Nutzung des Plangebiets und der Randbereiche.....	8
4	Planungskonzeption	10
5	Planungsalternativen	11
6	Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen	12
	6.1 Vorgaben der Raumordnung	12
	6.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	13
7	Auswirkungen der Planung und Berücksichtigung der Umweltbelange	14
	7.1 Biotop- und Nutzungstypenkartierung und Artenschutzprüfung	14
	7.2 Baumschutzsatzung	17
	7.3 Eingriffs- & Ausgleichsbilanzierung.....	18
	7.4 Immissionsschutz	18
	7.5 Hochwasserschutz	19
Teil B	Begründung der Planfestsetzungen/ Planinhalte	20
1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§9 BauGB und BauNVO)	20
	1.1 Art der baulichen Nutzung	20
	1.2 Maß der baulichen Nutzung.....	20
	1.3 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise	22
	1.4 Flächen für Stellplätze und Garagen	22
	1.5 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Immissionsschutzgesetzes	22
	1.6 Grünordnerische Festsetzungen.....	25
2	Verweis auf den Vorhaben- und Erschließungsplan sowie den Durchführungsvertrag	26
3	Hinweise und Empfehlungen	26
Teil C	Abwägung/ Auswirkungen der Planung	27
1	Auswirkungen der Planung	27
	1.1 Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung.....	27
	1.2 Auswirkungen auf naturschutzfachliche Belange.....	28
	1.3 Auswirkungen auf die Belange der Wirtschaft, der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen	28
	1.4 Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild	28
2	Gewichtung des Abwägungsmaterials	28

3	Fazit	29
Teil D	Flächenbilanz und Planverwirklichung	29
1	Flächenbilanz	29
2	Planverwirklichung	30
Teil E	Anhang	31

Teil A Planungsgrundlagen

1 Anlass und Ziele der Planung

Seit dem Jahr 1967 befindet sich die Rietmann GmbH (nachfolgend auch Firma Rietmann) in Saarlouis-Lisdorf im Bereich in der alten Kapellenmühle. Die Firma entwickelt und produziert Backwaren. Dazu mischt sie aus Rohstoffen und Halbfertigprodukten Backmischungen zur Weiterverarbeitung durch das Bäcker- und Konditorhandwerk. Der Betrieb besteht derzeit neben einem Verwaltungsgebäude aus einem Laborgebäude sowie zwei Hallen (Lager und Produktion) mit Hochregallager und Silos. Derzeit gibt es noch einen zweiten Firmenstandort in Saarlouis. Ziel ist es, alle Firmenteile am Hauptsitz zusammenzuführen.

Der Firmensitz wurde am Standort im Laufe der Jahre zweimal erweitert, zuletzt vor rund 20 Jahren. Nun sind weitere Erweiterungen vorgesehen, die aber aufgrund der bereits vorhandenen Gemengelage zwischen Gewerbe- und Wohnnutzungen gebietsverträglich durchgeführt werden müssen. Daher wird im Zuge der Bauleitplanung insbesondere den Aspekten „Lärm“ und „Umweltschutz“ große Bedeutung beigemessen.

Für das Gebiet besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Zwar wurde 1993 mit der Aufstellung eines Bebauungsplans „Am Mühlenbach“ für diesen Bereich begonnen; der Plan allerdings nicht als Satzung beschlossen. Daher soll auf Antrag der Firma Rietmann ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen und zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung aufgestellt werden.

Die Erweiterungsflächen befinden sich überwiegend im Eigentum der Firma bzw. der Familie Rietmann. Es ist zu erwarten, dass die konkreten Erweiterungspläne zügig realisiert werden können.

2 Verfahren

Zur Realisierung der Vorhabenplanung ist die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 30 Abs. 2 BauGB Voraussetzung zur Schaffung von Baurecht.

Für die Belange des Umweltschutzes ist grundsätzlich für alle Bauleitplanverfahren eine förmliche Umweltprüfung durchzuführen (§ 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB); hierzu ist ein Umweltbericht zu erstellen. Der Umweltbericht bildet hierbei einen gesonderten Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan. Die Umweltprüfung ist ein formales Verfahren, in dem das umweltbezogene Abwägungsmaterial systematisch ermittelt, beschrieben und bewertet wird. Ihre Ergebnisse haben von sich aus keinen Vorrang vor anderen Belangen, sondern unterliegen wie diese der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB. Die Umweltprüfung - mit der zugehörigen Erstellung des Umweltberichtes - ist damit ein integraler Bestandteil des Bauleitplanverfahrens.

Die Landschaftsplanung / Grünordnungsplanung zur Bauleitplanung ist im vorliegenden Umweltbericht enthalten. Die erforderlichen Aufgaben und Inhalte der Landschafts- und Grünordnungsplanung ergeben sich im Zusammenhang mit § 5 SNG vor allem aus § 13 Abs. 1 und § 14 BNatSchG. Die Grünordnungspläne legen hierbei im Zusammenhang mit § 37 Abs. 2 SNG insbesondere „die Einzelerfordernisse und -maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes auf der Ebene des Bebauungsplans“ fest und „sollen insbesondere Festlegungen über Zustand, Funktion, Ausstattung und Entwicklung der Frei- und Grünflächen enthalten.“ Als übergeordnetes allgemeines Ziel (§ 1 Abs. 1 SNG) gilt hierbei stets, dass „Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Bereich zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und soweit erforderlich wieder herzustellen“ sind. In der Bauleitplanung sind ferner die in § 1 Abs. 2 SNG getroffenen speziellen saarländischen Grund-

sätze des Naturschutzes (z.B. zu naturnahen Laubmischwäldern, historisch gewachsenen Kulturlandschaften, etc.) sowie die landesgesetzlichen Vorschriften zum Siedlungsnaturschutz (§ 36 SNG) zu berücksichtigen.

2.1 Verfahrensverlauf

Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis hat am 12.11.2015 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Erweiterung Firma Rietmann, Saarlouis-Lisdorf“ gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Der Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis hat in seiner Sitzung am 12.11.2015 die frühzeitige Beteiligung der Bürger beschlossen und durch Veröffentlichung im „Wochenspiegel Saarlouis“ vom 10.02.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung ist in Form einer Bürgerinformationsveranstaltung am 24.02.2016 durchgeführt worden.

Die Behörden sowie die Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 04.02.2016 frühzeitig benachrichtigt und um die Abgabe einer Stellungnahme bis zum 11.03.2016 aufgefordert worden.

Der Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis hat in seiner öffentlichen Sitzung am 19.06.2018 die abgegebenen Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft.

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

Der Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis hat in seiner öffentlichen Sitzung am 19.06.2018 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Erweiterung Firma Rietmann, Saarlouis-Lisdorf“ gebilligt und die Durchführung der Offenlage beschlossen. Durch Veröffentlichung im „Wochenspiegel Saarlouis“ vom 08.08.2018 ist diese ortsüblich mit den Angaben bezüglich Ort und Dauer der Auslegung sowie dem Hinweis, dass Stellungnahmen vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben bekannt gemacht worden.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Erweiterung Firma Rietmann, Saarlouis-Lisdorf“ ist gem. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats, und zwar in der Zeit vom 20.08.2018 bis einschließlich 21.09.2018 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt worden.

Am 20.08.2018 fand ebenfalls eine Bürgerinformationsveranstaltung statt.

Die betroffenen Behörden sowie die Nachbargemeinden sind gem. § 4 BauGB mit Schreiben vom 16.08.2018 beteiligt und um die Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Nach Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen hat der Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis in seiner Sitzung am 31.09.2019 die Durchführung einer erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a Abs. 2 BauGB beschlossen.

Durch Veröffentlichung im „Wochenspiegel Saarlouis“ vom 06.02.2019 ist diese ortsüblich mit den Angaben bezüglich Ort und Dauer der Auslegung bekannt gemacht worden.

Darüber hinaus erfolgte der Hinweis, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben bekannt gemacht worden.

Es erfolgte gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB eine verkürzte Offenlage vom 14.02.2019 bis 01.03.2019.

Die betroffenen Behörden sowie die Nachbargemeinde sind gem. § 4a BauGB mit Schreiben vom 11.02.2019 beteiligt und um die Abgabe einer Stellungnahme bis 01.03.2019 aufgefordert worden.

Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Die fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange hat der Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis in seiner Sitzung am __.__.__. geprüft. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben, mitgeteilt.

Nach Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen hat der Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis in seiner Sitzung am __.__.__. den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Erweiterung Firma Rietmann, Saarlouis-Lisdorf“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

3 Plangebiet

3.1 Lage und Geltungsbereich/ Topographie

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans befindet sich im Saarlouiser Stadtteil Lisdorf. Bis zum Stadtkern von Saarlouis sind es ca. 3 km.

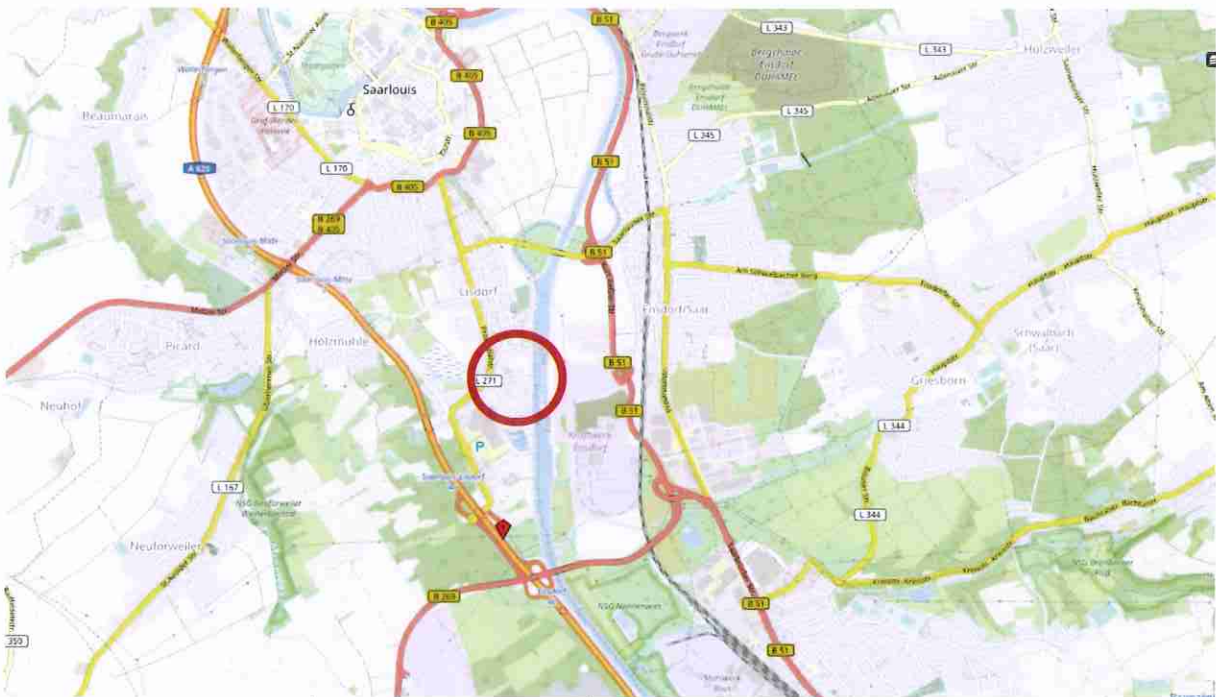


Abb. 1: Lage im Stadtgebiet | ©OSMcontributors(ODbL) | 10/2017

Der Planbereich liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage. Westlich des Plangebiets verläuft die in Richtung Innenstadt und Autobahn führende Provinzialstraße (L 271). Hier dominiert zwar die Wohnbebauung, es lassen sich aber auch gewerbliche Nutzungen, Dienstleister und kleine

Einzelhandelsnutzungen finden. Südöstlich des Plangebiets liegt das Wohngebiet „An der Kapellenmühle“. Nördlich liegen die Großstraße und die Saarstraße, westlich grenzt die Saar mit dem parallel laufenden Fuß- und Radweg an.



Abb. 2: Darstellung der Bestandsnutzung (schwarz) und der geplanten Erweiterungen (rot)
(Quelle: ©Landesamt für Vermessung, Geoinformation und Landentwicklung [shop@lvgl.saarland.de] | Luftbild
03/2014, Kataster 01/2019)

Das Plangebiet hat insgesamt eine Fläche von rund 35.393 m² und umfasst in der Kreisstadt Saarlouis, Gemarkung Lisdorf, in Flur 5 die Flurstücke:

571/2, 557/2, 557/3, 1987/557, 1988/557, 567/1, 1945/564, 595/4, 592/3, 595/6, 595/7, 592/4, 591/1, 586/1, 577/2, 577/5, 603/2, 606/2, 604/5, 604/4, 604/3, 637/5, 637/7 sowie 634/1

und in Flur 15 die Flurstücke:

110/4, 51/7, 51/8, 52/1, 89/59, 109/3, 106/6, 54/1, 54/5, 109/2, 106/4 und 89/49.

Die genaue räumliche Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich aus der zugehörigen Planzeichnung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Maßstab 1: 500.

3.2 Nutzung des Plangebiets und der Randbereiche

Das Plangebiet wird derzeit bereits für die gewerblichen Zwecke der Firma Rietmann genutzt. Bei den an das Plangebiet angrenzenden Arealen handelt es sich überwiegend um Flächen mit Bestandsgebäuden, die zu Wohnzwecken bzw. in geringem Maße für gewerbliche Zwecke genutzt werden sowie im Übrigen um Grünland. Die nördlich angrenzenden Brachflächen (Grünland) sind die im Wesentlichen für den gewerblichen Neubau vorgesehene Flächen.

Im nachfolgenden werden die bestehenden Nutzungen dargestellt:

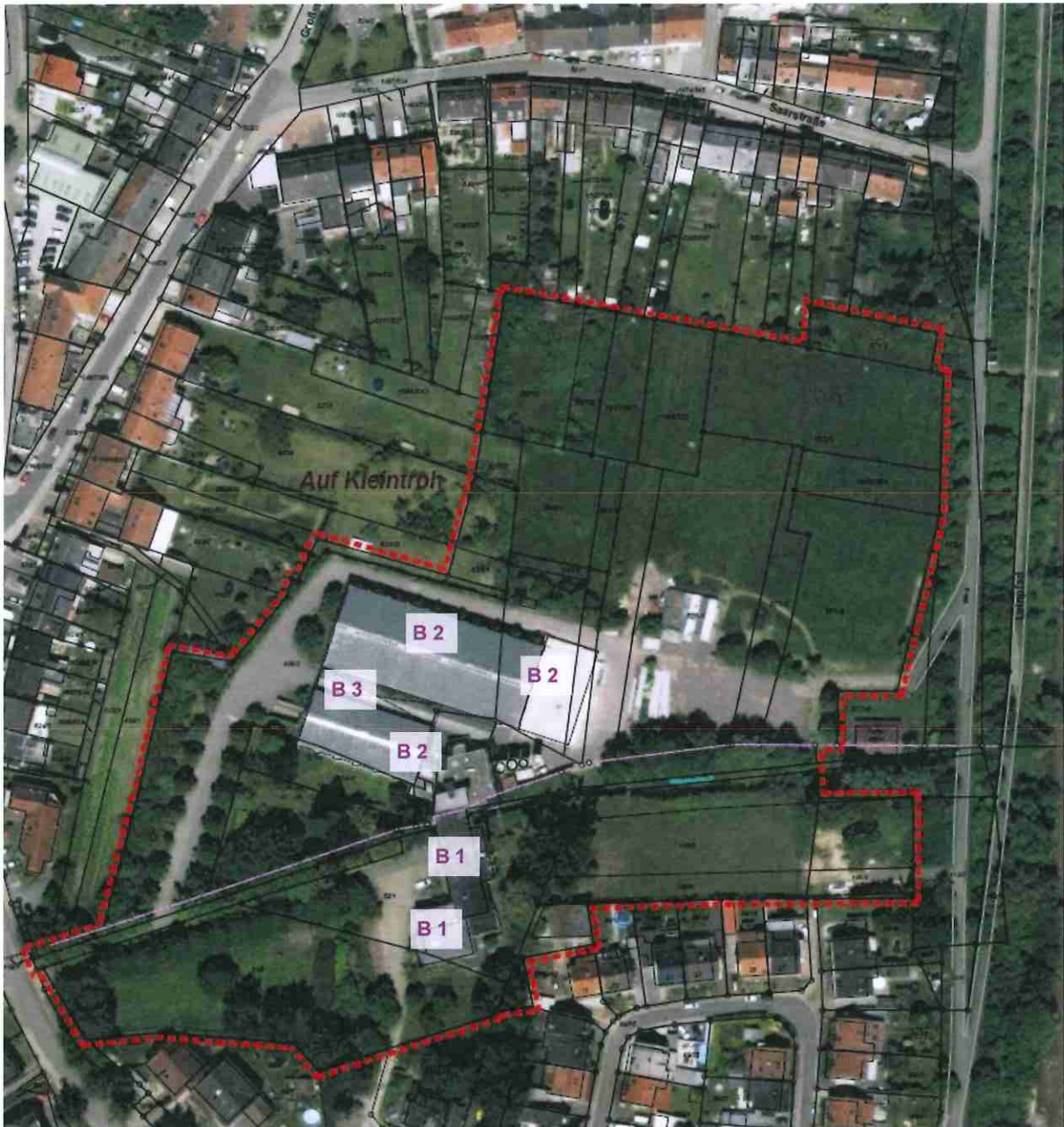


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Luftbild mit Abgrenzung des Plangebiets | ©Landesamt für Vermessung, Geo-
information und Landentwicklung [shop@lvgl.saarland.de] | Luftbild 03/2014, Kataster 01/2019

Bestand

B1 Verwaltung & Labor

B2 Produktion & Lager

B3 Ladestraße

4 Planungskonzeption

Die Firma Rietmann plant innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans seine Betriebsgebäude zu erweitern. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden alle Maßnahmen planungsrechtlich gesichert. Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist der Vorhaben- und Erschließungsplan. Dieser beinhaltet alle konkreten Vorhaben inklusive eines Bauphasenplans und liegt den Unterlagen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan bei.

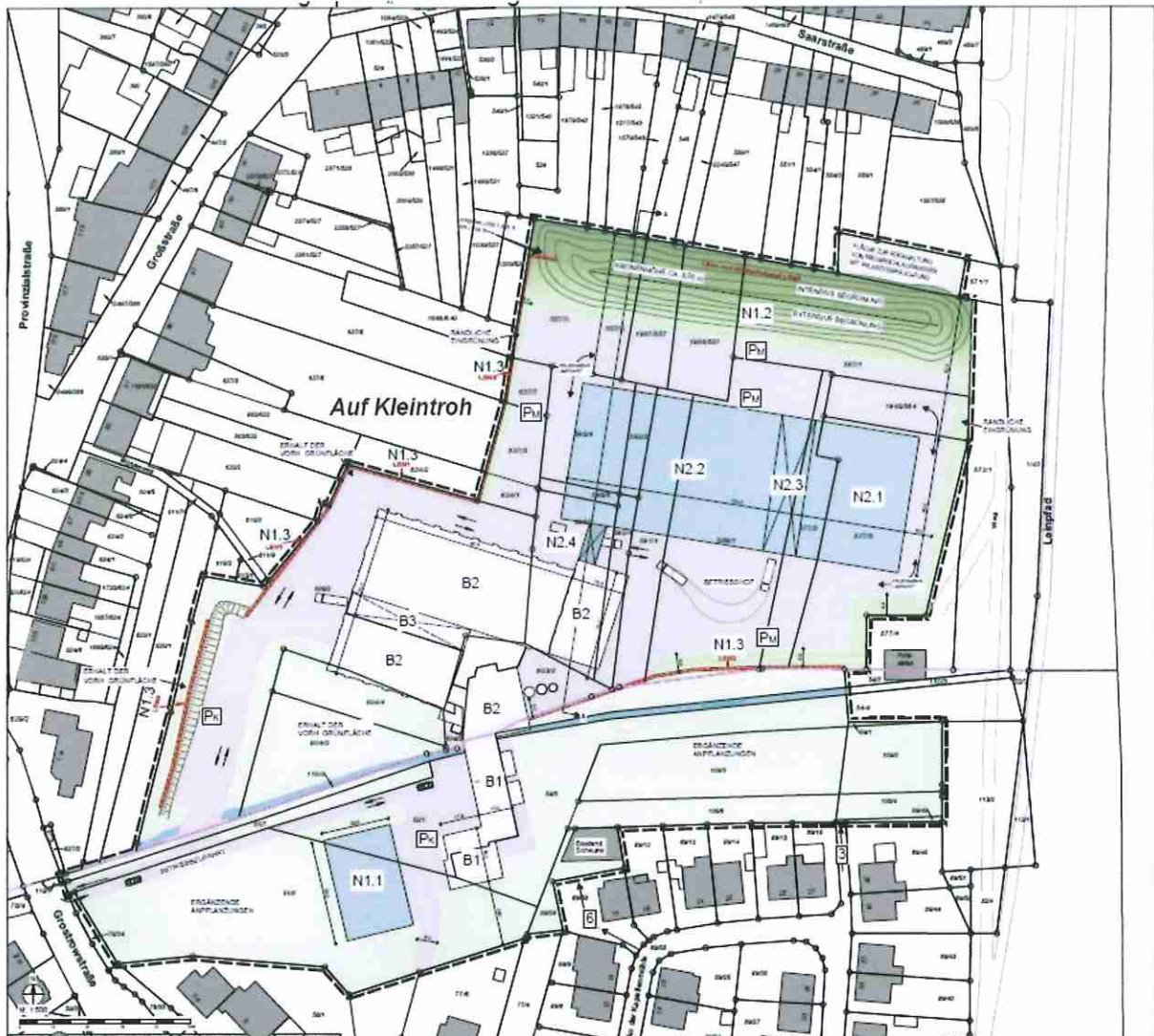


Abb. 4: Vorhaben- und Erschließungsplan (V+E-Plan) | ISU Bitburg | 01/2019

Der Erweiterungsbereich wird über die bisherige Einfahrt von der Grostrowstraße aus über das Betriebsgrundstück erschlossen. Die Abwicklung der Warenanlieferung bzw. der Abtransport erfolgt wie bisher ebenfalls über diese Zufahrt. Von der Grostrowstraße ist die Anbindung an die in Richtung Innenstadt und Autobahn führende Provinzialstraße (L 271) gegeben.

Als wesentliche Maßnahme zum Schutz der im Norden angrenzenden Wohnbebauung wird ein Erdwall (N1.2) angelegt. Der Erdwall wird entsprechend eingegrünt. Im Durchführungs- und Erschließungsvertrag ist zu regeln, dass die Errichtung des Lärmschutzwalls vor allen übrigen Baumaßnahmen zu erfolgen hat. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht im südlichen Bereich des Walls

ein Baufenster vor. Hiermit soll für die Firma Rietmann in der Zukunft die Möglichkeit geschaffen werden, innerhalb des südlichen Wallbereichs ein Gebäude zu errichten. Derzeit ist dies von der Firma Rietmann nicht geplant und somit auch nicht Teil des V+E-Plans.

Ebenfalls in der 1. Bauphase wird im Bereich des GE 5 ein Neubau (N1.1) realisiert, in dem zusätzliche Büro- und Verwaltungsräume untergebracht werden sollen.

Im Zufahrtsbereich zu den Hallen aber auch entlang der nord-westlichen Grundstücksgrenze wurden bereits Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand/-wand) realisiert. Zudem wurden am gewerblichen Bestandsgebäude Schallschutzvorkehrungen getroffen. Als Ergebnis des Schallgutachtens werden weitere Schallschutzmaßnahmen baulicher (N1.3) und betriebsorganisatorischer Art getroffen (vgl. Kap. 7.4).

Unverändert bleibt die Lage der Stellplätze für die Angestellten auf der östlichen Seite des Betriebsgrundstücks. Zukünftig werden jedoch weitere Stellplatzflächen auf dem Betriebsgelände verteilt angelegt.

In der 2. Bauphase entsteht nordöstlich der Bestandshalle eine ca. 2.000 m² große Lagerhalle (N2.2). Diese wird so errichtet, dass man aus dem bestehenden Hochregallager mit einem Rollengang in etwa 5,00 m Höhe die Produkte zwischen der alten und der neuen Halle transportieren kann. Östlich schließt sich an die neue Lagerhalle die ebenfalls neu zu errichtende Produktionshalle (N2.1) mit einer Größe von ca. 1.200 m² an. Die beiden neuen Hallen umgibt eine Feuerwehrumfahrt.

Zwischen der neuen Lagerhalle und der Produktionshalle ist ein überdachter Gang (N2.3) vorgesehen. Dieser dient als Verladestraße, in die zwei LKW nebeneinander passen. Sie fahren rückwärts in den Bereich ein und vorwärts wieder heraus. In Richtung der nördlichen Wohnbebauung ist diese Verladestraße geschlossen. Die Fläche südlich der beiden Hallen ist als Rangierfläche und Betriebs-hof vorgesehen. Es bleibt ausreichend Raum zur Abwicklung des Lieferverkehrs und auch zum Abstellen von Containerfahrzeugen, Kfz-Stellplätze sind in diesem Bereich ebenfalls vorgesehen. Den südlichen Abschluss des Betriebshofs bildet eine 4,00 m hohe Lärmschutzwand.

Die technische Ver- und Entsorgung der Betriebserweiterungen erfolgt über den Anschluss an das vorhandene Netz. Regenwasser ist in den Bachlauf einzuleiten. Anfallendes Schmutzwasser an die vorhandene Gebäudeentwässerung angeschlossen.

Die grünordnerischen Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern, der inneren Durchgrünung sowie dem Anlegen einer Streuobstfläche, wie im Bebauungsplan als A1 bis A3 festgesetzt, sind im Vorhaben- und Erschließungsplan den jeweiligen Bauphasen nachgeordnet. Die Maßnahmen A1.1 bis A3 sind demgemäß in den Pflanzperioden, die nach Beendigung der Bauphasen 1 bis 3 (gemäß den Regelungen im Durchführungsvertrag) folgen, durchzuführen.

5 Planungsalternativen

Die Erweiterung des Betriebes ist erforderlich, um den Standort auch in Zukunft marktfähig zu halten und dient dem Erhalt der betrieblichen Arbeitsplätze. Zu dieser Planung bestehen nach Prüfung durch die Firma Rietmann keine gleichwertigen Standortalternativen. Dies ist vor allem darauf zurückzuführen, dass im Betrieb Lebensmittel produziert werden und ein alternativer Standort in einem Gewerbegebiet mit produzierenden Gewerbebetrieben aller Art vor dem Hintergrund der „Lebensmittelhygiene“ weniger geeignet erscheint. Alternative Erweiterungsflächen oder Erschließungsmöglichkeiten bestehen ebenfalls nicht.

6 Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen

6.1 Vorgaben der Raumordnung

Die Ziele der Raumordnung, denen nach § 1 Abs. 4 BauGB die Bauleitpläne anzupassen sind, werden im Saarland in den Landesentwicklungsplänen „Siedlung“ und „Umwelt“ festgelegt.

6.1.1 Landesentwicklungsplan Siedlung (LEP-Siedlung)

Entsprechend des wirksamen Landesentwicklungsplans Siedlung (LEP-Siedlung) vom 04.07.2006 (veröffentlicht im Amtsblatt des Saarlandes vom 14.07.2006) liegt die gesamte Kreisstadt Saarlouis und damit auch der Kreisstadtteil Lisdorf in der Kernzone des Verdichtungsraumes. Die Kreisstadt Saarlouis fungiert als Mittelzentrum zur Versorgung der eigenen Kreisstadteile sowie der Gemeinden Bous, Ensdorf, Saarwellingen, Schwalbach, Wallerfangen und Überherrn, die innerhalb des mittelzentralen Verflechtungsbereichs liegen.

Grundsätzlich schafft der LEP-Siedlung die Rahmenbedingungen für einen Anpassungsprozess der Siedlungsstruktur des Landes zugunsten einer dauerhaft umweltverträglichen Siedlungsweise. Hinsichtlich der gewerblichen Entwicklung wird ausgeführt:

„Bei der Siedlungsentwicklung (Wohnen, Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen sowie Einrichtungen für Freizeit und Sport) sind vorrangig die im Siedlungsbestand vorhandenen Potenziale an Brach- und Konversionsflächen, Baulücken und Baulandreserven sowie das Erneuerungspotenzial des Siedlungsbestandes zu nutzen.“

Diesem Ziel wird mit der vorliegenden Planung Rechnung getragen. Folgendes Planungsprinzip ist ebenfalls zu berücksichtigen:

„Aus siedlungshistorischen und funktionalen Gründen grenzen Gewerbe- und Industriegebiete häufig an Wohn- bzw. Mischbauflächen an. Bei der Ausweisung von Wohn- bzw. Gewerbeflächen ist darauf zu achten, dass diese Nutzungen einander verträglich zugeordnet und vorhandene Immissionskonflikte möglichst beseitigt werden.“

Diesem Ziel wird mit der vorliegenden Planung ebenfalls Rechnung getragen.

6.1.2 Landesentwicklungsplan Umwelt (LEP-Umwelt)

Der LEP Umwelt mit seinen Festlegungen und Darstellungen ist für die vorliegende Planung nicht von Bedeutung, da sich das Plangebiet innerhalb eines im LEP dargestellten Siedlungskörpers befindet.

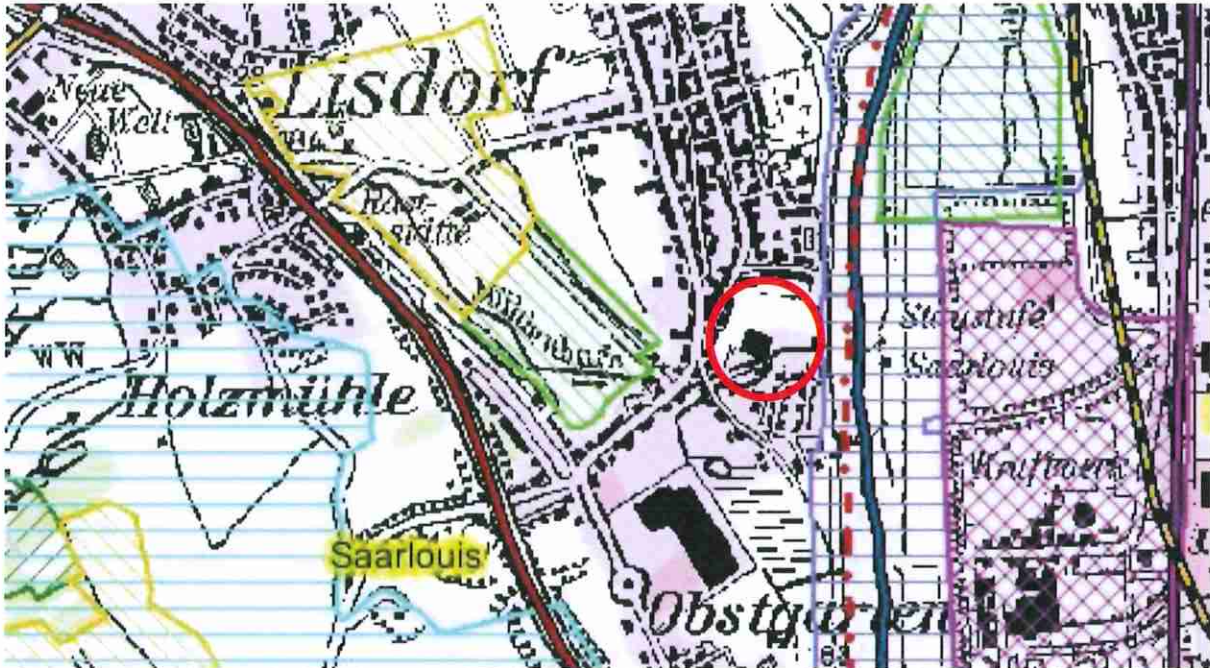


Abb. 5: Ausschnitt aus der Plankarte des LEP Umwelt mit den Vorgaben für den Geltungsbereich | © LEP Teilabschnitt „Umwelt“, Ministerium für Umwelt und Verbraucherschutz Saarland | 2004

6.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Flächennutzungsplänen zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan der Kreisstadt Saarlouis wurde 1987 wirksam, hierin ist das Plangebiet nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung als gemischte Baufläche (M) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO und als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

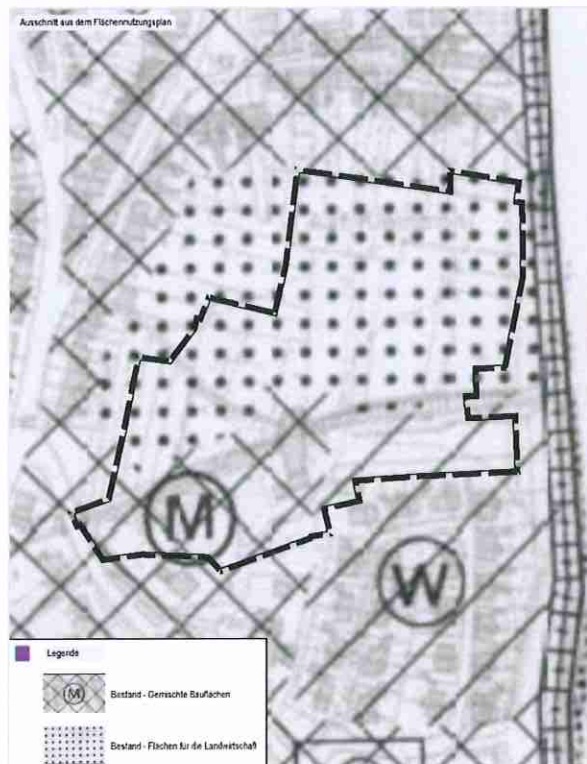


Abb. 6: Ausschnitt aus dem wirksamen FNP | 07/1987



Abb. 7: FNP-Änderung | ISU Bitburg | 01/2019.

Die Nutzung wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan entgegen der Ausweisung im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet festgesetzt. Damit wird dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB nicht Rechnung getragen. Es ist gemäß § 8 Abs. 3 BauGB eine Änderung des Flächennutzungsplans für das Vorhabengebiet im Parallelverfahren durchzuführen.

7 Auswirkungen der Planung und Berücksichtigung der Umweltbelange

Das Abwägungsgebot gemäß § 1 Abs. 7 BauGB verlangt, dass alle relevanten Belange in die Abwägung eingestellt werden und je nach ihrer Bedeutung gewichtet werden.

Genauere Angaben zum derzeitigen Umweltzustand und der Umweltmerkmale sind im Umweltbericht als Teil 2 der Begründung detailliert beschrieben; daher wird an dieser Stelle auch auf diese Angaben verwiesen.

Folgende Umweltbelange müssen im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Erweiterung Firma Rietmann“ berücksichtigt werden:

7.1 Biotop- und Nutzungstypenkartierung und Artenschutzprüfung

Die Berücksichtigung der naturschutzfachlichen/- rechtlichen Belange erfolgte dabei über eine Biotop- und Nutzungstypenkartierung sowie einer Artenschutzprüfung.

Biotop- und Nutzungstypenkartierung

Die Zufahrt auf das Betriebsgelände der Firma Rietmann ist durch eine Lindenallee erschlossen. Westlich sowie südöstlich der bestehenden Gebäude befinden sich Gartenflächen. Innerhalb der

strukturarmen Gartenflächen befinden sich zahlreiche Einzelbäume diverser, zum Teil fremdländischer Arten wie zum Beispiel der Ahorn aber auch naturferne Nadelbäume.

Der nördliche Bereich des Untersuchungsgebietes, stellt sich als mäßig intensiv genutzte Offenlandwiese dar. Diese wird eingegrenzt durch Hecken- und Strauchbestände.

Östlich der Wohn- und Betriebsstätte befindet sich eine Pferdeweide. Auf dieser stehen zwei sehr alte Pappeln. Es waren im Rahmen der Begehung keine Baumhöhlen erkennbar. Jedoch können diese aufgrund des Alters, des Stammumfangs bzw. der Größe nicht ausgeschlossen werden und Lebensräume für höhlenbrütende Arten oder Fledermäuse darstellen. Die beiden Bäume befinden sich nicht in einem Bereich, der durch ein Vorhaben betroffen ist. Aufgrund ihres Alters sind diese Bäume schützenswert. Weiter östlich stehen mehrere Walnussbäume, die ebenfalls keine Hinweise auf Baumhöhlen enthielten. Nördlich der Pferdeweide besteht ein Gehölzbestand aus Hainbuchen verschiedenen Alters, in dem sich zudem ein alter Baum der Gattung Weide befindet.

Westlich des Wohn- und Betriebsgebäudes befand sich ein wassergefüllter Gartenteich, der mittlerweile beseitigt wurde. Dieser war von seiner Größe und Struktur grundsätzlich als Lebensraum für Amphibien geeignet. Zudem war ein weiteres Teichbett vorhanden. Dieses war jedoch nicht mit Wasser gefüllt. Für die Bewertung des stattgefundenen Eingriffs wird der Gartenteich jedoch noch berücksichtigt.

Südlich der Lindenallee ist eine weitere Pferdeweide erfasst, auf der mehrere Einzelbäume der Arten Hänge-Birke sowie eine Stiel-Eiche stehen.

Das Untersuchungsgebiet wird von einem begradigten Bach, dem Neuforweiler Mühlenbach, in westlich-östlicher Richtung durchquert.

Im Plangebiet sind keine Biotopkatasterflächen betroffen. Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Natura 2000-Gebiete.



Abb.: 8: Biotop- und Nutzungstypenplan | ISU Bitburg | 04/2017 / Ergänzung 08/2017

Den im Plangebiet kartierten natur- und landschaftsbezogenen Strukturen wurde hierbei im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durch die Aufnahme entsprechender Festsetzungen Rechnung getragen. Diese berücksichtigen die in Hinblick auf das Erhaltungs- und Vermeidungsgebot von bestehenden Strukturen allgemeingültigen landespflegerischen Zielsetzungen.

Hierbei wurden insbesondere die im Plangebiet vorhandenen Baum- und Gehölzbestände mit einer Erhaltungsbindung belegt und Festsetzungen zur Gebietseingrünung auf den privaten Grundstücksflächen getroffen.

Artenschutzprüfung

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Erweiterung der Firma Rietmann, Saarlouis-Lisdorf“ der Kreisstadt Saarlouis wurde eine eigenständig gesonderte Artenschutzprüfung (ASP) erstellt. Die örtliche artenschutzbezogene Erfassung / Kartierung der Biotop- und Nutzungstypen zur naturschutzfachlichen Analyse mit Einstufung potentieller Lebensstätten wurde im April 2014 durchgeführt. In Folge der Erweiterung des Plangebietes fand im Juni 2015 eine ergänzende Bestandsaufnahme für einen bisher nicht kartierten Bereich im Nordwesten statt. Im August 2017 wurde ebenfalls ein weiterer Bereich im Westen erfasst, da in diesem Bereich der Geltungsbereich erweitert worden ist.

Aufgrund der erweiterten Planung ist nicht davon auszugehen, dass hierdurch artenschutzrechtliche Konflikte eintreten werden. Die Artenschutzbelange der Erweiterung des Plangebietes wurden bei der Kartierung der Biotoptypen im August 2017 berücksichtigt. Aus planerischer Sicht ist die ASP aus dem Jahr 2014 weiterhin anwendbar.

In der erfolgten Artenschutzprüfung erfolgte eine Abschätzung, bei der die derzeit geplanten Vorhaben zugrunde gelegt wurden. Gemäß erfolgter Artenschutzprüfung sind planungsrelevante artenschutzrechtliche Tatbestände (insbesondere Verbotstatbestände) nicht vollständig auszuschließen, da sich die Bedeutung des wassergefüllten Gartenteiches als mögliche Fortpflanzungs- und Ruhestätte für streng geschützte Amphibienarten nicht abschließend beurteilen ließ. Im Rahmen der erfolgten Vermessung des Betriebsgeländes im Juli 2014 wurde jedoch festgestellt, dass der wassergefüllte Gartenteich in der Zwischenzeit abgelassen und zugeschüttet wurde, so dass eine weitere Untersuchung sich erübrigt.

Für weitere Artengruppen jedoch sind vor allem aus folgenden Gründen keine planungsrelevanten artenschutzrechtlichen Tatbestände (insbesondere Verbotstatbestände) aufgrund der Bebauungsplanung zu erwarten:

- Die ökologische Funktion von möglichen Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Gehölzstrukturen, Strauchbestände) im räumlichen Zusammenhang ist aufgrund gleichartiger Lebensräume im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes gewährleistet.
- Analog hierzu ist aufgrund dem Vorhandensein gleichartiger Lebensräume im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes von über das Plangebiet hinausgehenden Populationen bzw. zusammenhängenden Lebensräumen auszugehen.
- Erhebliche Störungen, durch die sich der Erhaltungszustand der lokalen, hier über das Plangebiet sehr wahrscheinlich hinausgehenden möglichen Populationen verschlechtern würde, sind nicht zu erwarten.
- Eine Beeinträchtigung essenzieller Nahrungs- und Jagdbereiche sowie Flugrouten und Wanderkorridore ist, ausgenommen der oben genannten Amphibien, nicht zu konstatieren.
- Jedoch können Baumhöhlen in zwei sehr alten Pappeln nicht ausgeschlossen werden. Diese Bäume sind nicht von einem Vorhaben betroffen und zudem durch die Baumschutzsatzung der Stadt Saarlouis geschützt.

7.2 Baumschutzsatzung

Die Kreisstadt Saarlouis hat zum Schutz des Baumbestandes innerhalb der Stadt eine Baumschutzsatzung von 1995 (Satzung zum Schutz von Bäumen in der Kreisstadt Saarlouis, mit der Änderung von 2002 in Kraft getreten) erlassen. Sie gilt lediglich für den Bereich südlich des Mühlenbaches. Die Flächen nördlich des Baches sind von der Satzung ausgenommen.

Bäume, die aufgrund Ihrer Art, Größe und Ihres Zustandes unter die Baumschutzsatzung fallen sind zu erhalten. Sollte dies nicht möglich sein ist ein Antrag auf Ausnahme bzw. Befreiung von der Verboten der Satzung nach § 6 Abs. 3 und 4 zu stellen und dem Bauantrag beizulegen.

Im Geltungsbereich der Baumschutzsatzung ist es verboten, geschützte Bäume zu entfernen, zu zerstören, zu schädigen oder ihre Gestalt wesentlich zu verändern.

Eine Ausnahme kann u.a. erteilt werden, wenn eine nach den baurechtlichen Vorschriften zulässige Nutzung des Grundstückes sonst nicht oder nur unter wesentlichen Beschränkungen verwirklicht werden kann. Hierzu sind allerdings Ersatzmaßnahmen erforderlich. Entweder ist auf dem Grundstück eine Ersatzpflanzung vorzunehmen (Pflanzung eines neuen Baumes für jeden entfernten Baum) oder es ist eine Ausgleichszahlung zu leisten.

Im Plangebiet wurde eine Einmessung der Bestandbäume nur dort vorgenommen, wo sie von der Planung eventuell betroffen sind. Aufgrund der geplanten Bebauung des Geländes kann ein Baum im Bereich GE 2 nicht erhalten werden. Durch die Festsetzungen der randlichen Eingrünung mit zwei neu zu pflanzenden Bäumen entlang der westlichen Grundstücksgrenze kann sichergestellt werden, dass der wegfallende Baum ersetzt wird bzw. dass die Forderungen der Baumschutzsatzung berücksichtigt werden.

7.3 Eingriffs- & Ausgleichsbilanzierung

Zur Berechnung des Eingriffs wurde der „Leitfaden Eingriffsbewertung“ verwendet. Die im Bebauungsplan festgesetzten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen wurden bei der Eingriff- Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt. Die Bilanzierung kommt zu dem Ergebnis, dass der Eingriff in Natur und Landschaft nicht vollständig im Gebiet kompensiert werden kann und vertraglich über das Ökokonto der Kreisstadt Saarlouis ausgeglichen wird (siehe Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan).

7.4 Immissionsschutz

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde eine schalltechnische Untersuchung¹ durchgeführt. Die konkreten Erweiterungspläne der Fa. Rietmann einschließlich der bereits enthaltenen lärmindernden Prinzipien wurden den schalltechnischen Untersuchungen zugrunde gelegt. Die vorgesehenen Maßnahmen wurden im Rahmen des Gutachtens optimiert und ergänzt. Der vorliegende Bericht dokumentiert das Ergebnis dieses Prozesses und enthält schalltechnische Modellrechnungen, die aufzeigen, dass mit der Umsetzung der lärmindernden Maßnahmen die für die benachbarte Wohnnutzung geltenden schalltechnischen Anforderungen der TA Lärm eingehalten werden.

Da für die immissionsempfindlichen Nutzungen in der Umgebung des Betriebsgeländes der Firma Rietmann keine Bebauungspläne vorliegen, wurde das einzuhaltende Schutzniveau mit der Stadtverwaltung Saarlouis abgestimmt. Für die Wohnbebauung ist das Schutzniveau für allgemeine Wohngebiete zugrunde zu legen. Für die Bebauung nahe der Einfahrt zum Firmengelände Rietmann wird eine Gemengelage mit einem nachts um 3dB höheren Immissionsrichtwert zugrunde gelegt. Zur Berücksichtigung einer gewissen Geräuschvorbelastung werden für die Geräuscheinwirkungen durch den Betrieb der Firma Rietmann die Immissionsrichtwerte in Anlehnung an die Nr. 3.2.1 TA Lärm pauschal um 6 dB(A) reduziert.

Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die Einhaltung der pauschal reduzierten Immissionsrichtwerte an der benachbarten Wohnbebauung mit dem zugrunde gelegten Lärmschutzvorkehrungen erreicht werden kann. Das Schallschutzkonzept besteht aus unterschiedlichen Maßnahmen, sowohl funktional/organisatorischer als auch baulicher Art, die im Kapitel Teil B1.5 näher erläutert werden.

Lediglich an der Zufahrt der Fa. Rietmann kann am Wohnhaus Grostrowstraße 1a im 2. OG der Immissionsrichtwert nur um 5 dB(A) unterschritten werden. Eine Abschätzung der Vorbelastung durch andere gewerbliche Nutzungen an diesem Immissionsort zeigt jedoch, dass die Gesamtgeräuschbelastung einschließlich der Geräuscheinwirkungen durch den Betrieb der Fa. Rietmann den Immissionsrichtwert nachts einhält.

Im Ergebnis wurde aufgezeigt, dass die geplante Erweiterung der Fa. Rietmann die schalltechnischen Anforderungen der TA Lärm einhält.

¹ ISU: Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Erweiterung Firma Rietmann, Saarlouis-Lisdorf“ mit zugehörigem Vorhaben- und Erschließungsplan, 18. Mai 2018.

7.5 Hochwasserschutz

Die Saar ist gemäß § 73 WHG als Gewässer mit signifikanten Hochwasserrisiko bewertet. Der Erweiterungsbereich GE 2 befindet sich teilweise innerhalb des Hochwasserrisikogebietes. Bei Versagen des Pumpwerks des Neuforweiler Mühlenachs kommt es im Hochwasserfall zu Rückstau über die Saar in die angrenzenden Flächen. In Abstimmung mit dem Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz kann durch geringfügige Maßnahmen, z.B. bestehend aus Sandsäcken, mobilen Systemen) ein ausreichender Hochwasserschutz für die geplanten Gebäude erreicht werden.

Teil B Begründung der Planfestsetzungen/ Planinhalte

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§9 BauGB und BauNVO)

Es sind gem. § 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB nur Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

1.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet dient derzeit und auch zukünftig der Unterbringung der Produktions-, Lager- und Verwaltungsgebäude der Firma Rietmann. Als Art der baulichen Nutzung werden Gewerbegebiete „GE 1 bis 6“ festgesetzt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan dient ausschließlich der Sicherung und Entwicklung der Bestandsnutzung. Daher sind folgende Nutzungen zulässig: der Gewerbebetrieb, wie im vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt mit Lagerhäusern und Lagerplätzen, Büro- und Verwaltungsgebäuden. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für den Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind ausnahmsweise zulässig, da die Kernarbeit des Unternehmens im Bereich der Nahrungsmittelproduktion mit u.a. angegliederten Laboren es erfordert, dass rund um die Uhr für die Betriebsabläufe verantwortliche Mitarbeiter bzw. die Geschäftsleitung vor Ort erreichbar sind. Derzeit sieht der Vorhaben- und Erschließungsplan die Errichtung von Betriebswohnungen etc. nicht vor.

Der Betrieb ist an diesem Standort bereits seit den 1960er Jahren vertreten. Darüber hinaus gibt es weitere Standorte in der Umgebung, die im Zuge dieser Erweiterungsplanung am Hauptstandort gebündelt werden sollen. Dies führt u.a. zu einer Verringerung von Transportwegen und erleichtert die Betriebsorganisation.

Die weitere Konkretisierung der zulässigen Vorhaben sowie weitere nicht bauliche Schallschutzmaßnahmen erfolgen im Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan.

Die Beschränkung, in einzelnen, flächenmäßig untergeordneten Bereichen, auf Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Lagergebäude und/oder Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter stellt wegen des typischerweise geringeren Störpotenzials von diesen Nutzungsarten eine Gliederung des Gebiets dar, welche ein störungsarmes Nebeneinander des Betriebes und seiner angrenzenden Nachbarschaft ermöglicht.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Generell wird im Rahmen der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung angestrebt, den Betriebsbedürfnissen ein Einfügen der Neubebauung in die Umgebung zu gewährleisten, umzusetzen.

Festsetzung einer Grundflächenzahl

Das Maß der baulichen Nutzung wird u.a. durch die Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt. Die GRZ gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig ist. Innerhalb des Plangebietes wird die GRZ für das Gewerbegebiet gemäß §17 BauNVO auf 0,8 festgesetzt.

Vollgeschosse / Höhe baulicher Anlagen

In den Bereichen GE 1, GE 3, GE 4 und GE 5 werden unterschiedliche Festsetzungen hinsichtlich der Zahl der Vollgeschosse und der zulässigen Gebäudehöhe getroffen, die der jeweiligen Neuplanung für Wohn- bzw. Bürogebäude entsprechen. Im GE 2 werden die Bestandsgebäude und Neubauten über die Festsetzungen zur zulässigen Höhe der baulichen Anlage gesichert. Für die Bebau-

ung im Bereich GE 1 werden zwei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss festgesetzt. Dies ermöglicht es, die Bebauung Richtung Norden in den Erdwall einzubetten, ohne dass diese zu hoch und beeinträchtigend auf die angrenzende Wohnbebauung wirkt.

Höhe baulicher Anlagen

Die nach dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan mögliche Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß Eintrag in die Planzeichnung als Höchstgrenze festgesetzt. Die Höhe der baulichen Anlagen wird dabei entsprechend der Bestandssituation und der Planung differenziert festgesetzt.

Die Gebäudehöhe (GH) wird bei Flachdächern definiert als die Differenz zwischen der Höhenlage des Bezugspunkts und der Oberkante der Attika und bei geneigten Dächern als die Differenz zwischen der Höhenlage des Bezugspunkts und der Oberkante der Dachkonstruktion.

Bei den bestehenden Gebäuden (GE 2 sowie GE 4) wird mit der Gebäudehöhe lediglich die Bestandssituation festgesetzt.

Im GE 1 orientiert sich die Gebäudehöhe an der Höhe des zu errichtenden Lärm- und Sichtschutzwalls. Die Gebäude der Fa. Rietmann werden durch den Wall verdeckt um die nördlich gelegene Wohnbebauung zu schützen. Somit darf die Bebauung des GE1 den Lärm- und Sichtschutzwall nur minimal überschreiten.

Das Gebäude im Bereich des GE 5 soll Seminar- und Personalräume enthalten. Die festgesetzte Gebäudehöhe orientiert sich an der Architekturplanung und wird im Übergang zur südlichen Wohnbebauung niedriger angesetzt als im GE 4. Dennoch stellt die festgesetzte Gebäudehöhe eine bedarfsgerechte bauliche Entwicklung sicher.

Das Gebäude, das sich derzeit im GE 6 befindet, soll abgerissen werden. Der Neubau, ebenfalls derzeit optional als potentielle Ergänzungsfläche geplant, soll auf Grund der Nähe zur südlichen Wohnbebauung, nicht höher als 7,00 m errichtet werden.

Als Traufhöhe (TH) gilt der senkrechte Abstand zwischen der Höhenlage des jeweiligen Bezugspunktes und der Höhenlage der Trauflinie. Unter der Trauflinie ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante der Dachhaut zu verstehen. Trauf- und Gebäudehöhe werden für das geplante Gebäude im GE 3 festgesetzt, um zu gewährleisten, dass sich dieses in das unmittelbar angrenzende Wohngebiet „An der Kapellenmühle“ einfügt.

Der untere Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhen baulicher Anlagen sind entsprechend des vermessenen² jetzigen und zukünftigen Betriebsgeländes folgende Höhenlagen:

GE 1: 181,88 m ü. NN

GE 2: 181,88 m ü. NN

GE 3: 181,67 m ü. NN

GE 4: 181,62 m ü. NN

GE 5: 181,38 m ü. NN

GE 6: 180,98 m ü. NN

Um technische Aufbauten wie Schornsteine und Kamine, Lüfteranlagen, Aufzugsschächte, Antennen o.ä. realisieren zu können, ist es ausnahmsweise zulässig, auf 10% der Grundfläche des Gebäudes, die zulässige Gebäudehöhe um höchstens 25 % zu überschreiten.

² Vermessung durch das Vermessungsbüro Geisler, Kavalleriestraße 18, 66740 Saarlouis

1.3 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

Zur Regelung der überbaubaren Grundstücksflächen wurde im vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Festsetzung von Baufenstern durch Baugrenzen vorgenommen. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind so abgegrenzt, dass für die Neubebauung die Möglichkeiten zur Ausgestaltung entsprechend des betrieblichen Entwicklungsbedarfes eingeräumt werden.

Auf die Festsetzung der Bauweise nach § 22 BauNVO und der Stellung der baulichen Anlage wird im gesamten Plangebiet verzichtet. Dies ermöglicht eine Flexibilität in der Anordnung der Baukörper und einen individuellen Gestaltungsspielraum für den Bauherrn.

1.4 Flächen für Stellplätze und Garagen

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind von ihrer gestalterischen Wirkung mit Gebäuden vergleichbar und nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze und Zufahrten sind innerhalb und auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den eigens für sie festgesetzten Flächen – im Rahmen der festgesetzten Grundflächenzahl - zulässig.

1.5 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Immissionsschutzgesetzes

Als Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurden Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen festgesetzt und schallschutzbezogene Hinweise in die Hinweise zu den textlichen Festsetzungen aufgenommen.

1.5.1 Lärmschutz

Bauliche Maßnahmen zur Immissionsminderung (Lärmschutzwahl, Lärmschutzwand) sind bereits für den vorhandenen Betrieb umgesetzt worden. Diese baulichen Maßnahmen sind für die Betriebserweiterung fortzuführen. Dazu werden zum einen entlang der westlichen und nördlichen Grundstücksgrenze Maßnahmen in Form von Lärmschutzwänden (Westen) und einem Lärmschutzwahl (Norden) in Ergänzung der bereits vorhandenen Lärmschutzwand (LSW 1) durchgeführt. Zum anderen werden die Lärmschutzmaßnahmen zum Wohngebiet „An der Kapellenmühle“ ergänzt, in dem die bereits vorhandene Lärmschutzwand nach Osten verlängert und auf der gesamten Länge aufgestockt wird. Im Zuge der schalltechnischen Berechnung wurde ein dreidimensionales digitales Geländemodell erstellt, aus dem die Bezugspunkte für die Höhenfestsetzungen entnommen wurden. Auf dieser Grundlage erfolgten die Berechnungen zur notwendigen Höhe der Lärmschutzwände. Im Anhang zur städtebaulichen Begründung befindet sich die Gesamtkarte / Lageplan der Lärmschutzwände.

Diese baulichen Maßnahmen werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt. Im Einzelnen sind dies:

- Lärmschutzwand LSW1 (Bestand): Höhe von 2,5 m über Gelände (Bezugsniveau ist das angrenzende befestigte Betriebsgelände),
- Lärmschutzwand LSW2 (am Mühlbach): Höhe mindestens 4,0 m über Gelände (Bezugsniveau ist der angrenzende Stellplatzbereich bzw. das befestigte Betriebsgelände),
Die bereits vorhandene Lärmschutzwand von 3,5 m Höhe reicht nicht aus. Die Wand muss mit 4,0 m Höhe ausgeführt und nach Osten verlängert werden.
- Lärmschutzwand LSW3 (geplant): Höhe 4,0 m über Gelände (Bezugsniveau ist der angrenzende Stellplatzbereich)

- Lärmschutzwand/-wand LSW4 (geplant): Erhöhung der Beugungskante (Wallkrone) auf mindestens 2,5m über Gelände. (Bezugsniveau ist der angrenzende Stellplatzbereich)³

Diese Lärmschutzwand verbessert den Schutz in Richtung Westen, der im Nachtzeitraum erforderlich ist, ohne dass in die vorhandene Begrünung (Bepflanzung des vorhandenen Walls) eingegriffen werden muss.

- Lärm- und Sichtschutzwand LSW5 (geplant): Der LSW5 dient sowohl dem Sicht- wie auch dem Lärmschutz. Dieser kann als Erdwall oder in Kombination aus Erdwall und naturnahen Lärmschutzwänden ausgebildet werden.

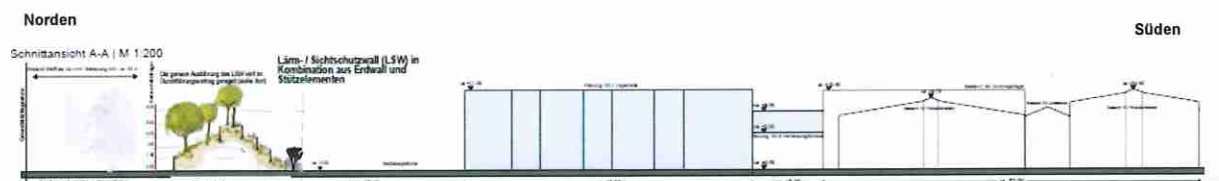


Abb. 9: Schnitt Lärmschutzwand (LSW 5) | ISU Bitburg | 12/2018

Alle o.g. Lärmschutzwände sind auf der Seite, die zum Betriebsgelände der Fa. Rietmann orientiert ist, hochabsorbierend auszuführen, um Pegelerhöhungen durch Reflexionen zu vermeiden. In Richtung von Wohngebäuden sind die Lärmschutzwände zu begrünen, was zu einer Verbesserung des Landschaftsbildes beiträgt.

Hinzu kommen die Festsetzungen von Schalldämmmaßen für die Außenbauteile der geplanten Produktionsgebäude einschließlich Ladestraße sowie vorsorglich auch des Lagergebäudes einschließlich der Tore im Bereich GE2.

³ Dies kann durch eine aufgesetzte Lärmschutzwand oder Erhöhung des Walls LSW1 auf die Gesamthöhe von 2,5 m über Gelände erreicht werden.

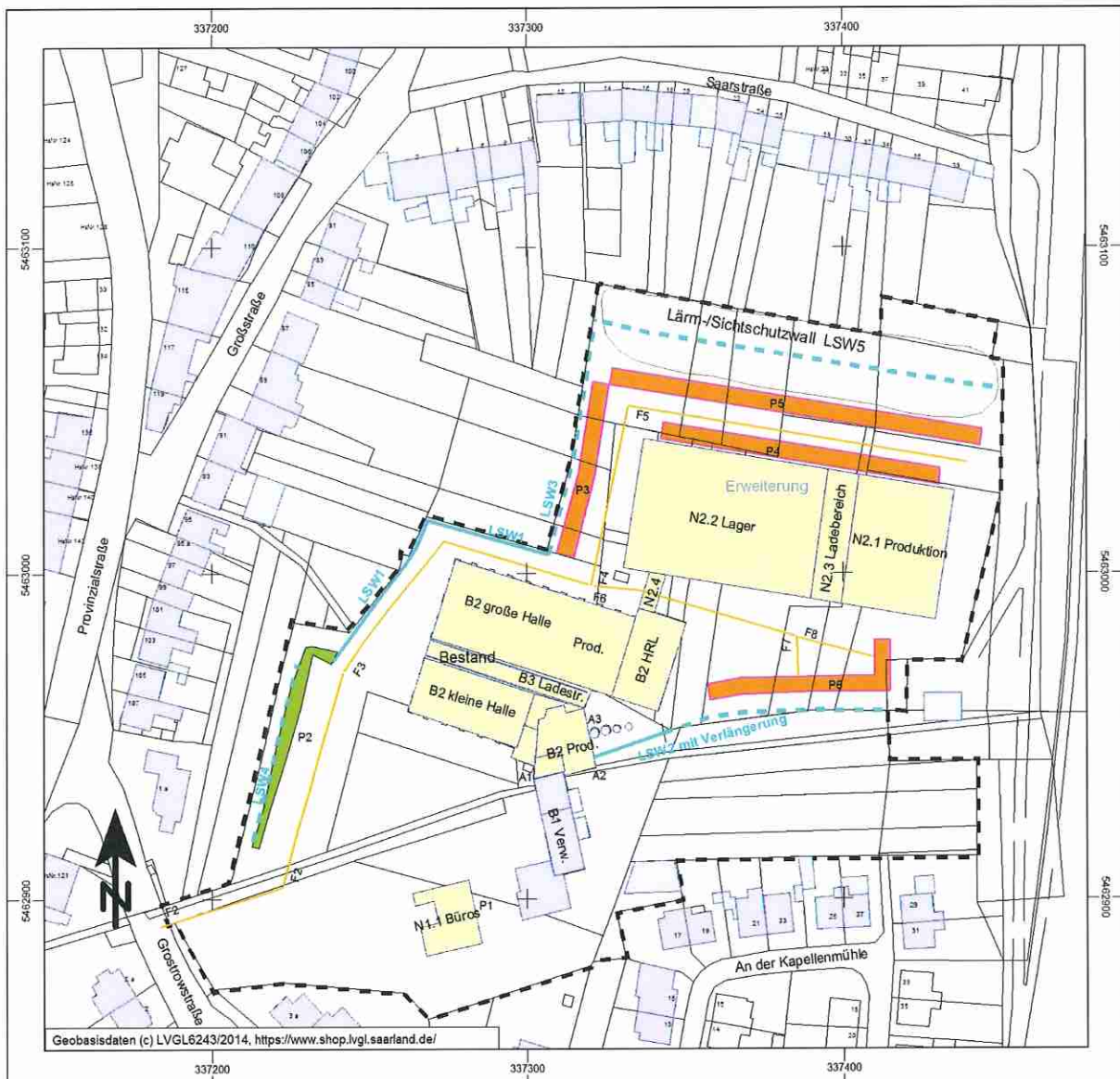


Abb. 10: Lage der Lärmschutzwände | ISU Bitburg | 05/2018

1.5.2 Hinweise zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Funktionale und betriebsorganisatorische Maßnahmen zur Immissionsminderung sind nachfolgend dargestellt. Sie können im vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht festgesetzt werden, da sie keinen bodenrechtlichen Bezug haben und sind daher als Hinweise zu den textlichen Festsetzungen aufgenommen worden. Sie werden jedoch Gegenstand des Durchführungsvertrags sein. Auf ihre Einhaltung ist im Baugenehmigungsverfahren zu achten. Im Einzelnen sind dies:

- Geräuschintensive Vorgänge auf den Freiflächen wie Andienung, Lkw-Fahrbewegungen, Gabelstapler-Tätigkeiten und Entsorgung finden nur tagsüber im Zeitraum 7.00 – 20.00 Uhr statt (also weder nachts, noch innerhalb der Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit gemäß Nr. 6.5 TA Lärm).

- Eine Produktion in geschlossenen Hallen ist werktags rund um die Uhr möglich. Tore und Fenster der Produktionsräume sind während Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit gemäß Nr. 6.5 TA Lärm (werktags 6.00 – 7.00 Uhr und 20.00 – 22.00 Uhr) und nachts (22.00 – 6.00 Uhr) geschlossen zu halten.
- Das geplante Produktionsgebäude und die Ladestraße der Erweiterung sind mit Außenbauteilen (wie Wände, Dachhaut, Fenster) mit einem bewerteten Bauschalldämm-Maß R'_w von mindestens 30 dB auszuführen. Tore müssen ein bewertetes Schalldämm-Maß R'_w von mindestens 20 dB aufweisen. Das geplante Lagergebäude sollte vorsorglich ebenfalls die vorgenannten Schalldämm-Maße aufweisen.
- Der innerbetriebliche Transport wird weitgehend über Verbindungsbrücken (eingehauste Rollenbahn) zum bestehenden Hochregallager abgewickelt.
- An vorhandenen Aggregaten / Abluftöffnungen der bestehenden Produktion werden schallmindernde Maßnahmen durchgeführt, die die Schallabstrahlung ins Freie im Vergleich zu den orientierenden Schallpegelmessungen im Jahr 2012 wie folgt mindern (zur Lage der Schallquellen A1, A2, und A3 im Anhang A2 zur Schalltechnischen Untersuchung):
 - A1 Abluftöffnung Mischer: Minderung um 12 dB(A)
 - A2 Abluftöffnung Kompressorraum: Minderung um 8 dB(A)
 - A3 Abluftöffnung Fördergebläse Silos: Minderung um 8 dB(A)

1.6 Grünordnerische Festsetzungen

Ziel der getroffenen grünordnerischen Festsetzungen ist der weitgehende Erhalt der vorhandenen mit Bäumen und Sträuchern bewachsenen Flächen und auch die weitere Eingrünung der vorhandenen als auch geplanten baulichen Anlagen in Natur und Landschaft. Sie dienen zudem der Berücksichtigung der Baumschutzsatzung der Kreisstadt Saarlouis.

1.6.1 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dienen der Durchgrünung des Areals und dem städtebaulichen Grundgedanke der integrierten Planung unter Berücksichtigung der umgebenden Strukturen und Nutzungen. Durch die Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen soll die vorhandene und zu erhaltende Grünstruktur ergänzt werden, was dazu beiträgt Beeinträchtigungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu reduzieren.

Die Pflanzmaßnahmen A1 ‚Anpflanzung von Sträuchern und Bäumen‘ sieht vor einen geschlossenen Holzbestand anzulegen. Mit der Maßnahme A2 ‚Innere Durchgrünung‘, bei der zwei Bäume gemäß Pflanzliste anzupflanzen sind, soll der vorhandene Baumbestand ergänzt werden.

Die Festsetzung einer Pflanzliste (siehe Abschnitt 3 in den Textfestsetzungen) gewährleistet die Verwendung von standortgerechten, einheimischen Pflanzen.

In der Maßnahmenfläche A3 ist das Anlegen eines Fußweges zulässig, um hier die notwendige fußläufige Anbindung an das übrige Betriebsgelände zu gewährleisten. Der Fußweg darf nur als unversiegelte Fläche ausgeführt werden z.B. Rindenmulch u.ä. Materialien.

Die zeitliche Zuordnung der grünordnerischen Maßnahmen soll sicherstellen, dass die entsprechenden Ausgleichmaßnahmen im Zusammenhang mit der Durchführung der einzelnen Baumaßnahmen gem. des Bauphasenplans erfolgen und somit bereits während der Bauphasen die Grünstrukturen ergänzt und die Durchgrünung des Areals erfolgt.

1.6.2 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Grünflächen E1, E2, E3, E4, E5 und E6 dienen dem Erhalt der markanten Grünstrukturen im Plangebiet und wurden auf der Grundlage des Biotop- und Nutzungstypenplans festgesetzt. So wird in der Fläche E1 die ortsbildprägende Lindenallee entlang der Zufahrt zum Verwaltungsgebäude ebenso zum Erhalt festgesetzt, wie die Flächen nördlich (E5) und südlich (E2) der Zufahrt, auf denen sich zahlreiche Einzelbäume befinden. Die Begrünung des Lärmschutzwalls (E4) am westlichen Rand des Plangebiets trägt zur Eingrünung und optischen Abschirmung des Gebietes bei und ist auch daher zu erhalten. Östlich der Bestandsgebäude sind die angrenzenden Gehölzbestände (E3) und zudem Gehölzbestände entlang des Mühlenbachs (E6) zu erhalten.

Im Südosten des Plangebietes stehen u.a. zwei alte Pappeln und Walnussbäume, die im Rahmen der Vermessung eingemessen wurden. Sie sind von der geplanten Baumaßnahme nicht betroffen und zum Erhalt festgesetzt.

Infolge der Planung zur Neubebauung im Bereich GE 2 entfällt jedoch ein Walnussbaum, der von der Baumschutzsatzung erfasst wird und für den zwei Bäume als Ausgleich in der randlichen Grünfläche anzupflanzen sind.

Die anzupflanzenden Bäume sind dabei aus der Pflanzliste, die den textlichen Festsetzungen beigefügt ist, zu entnehmen.

1.6.3 Regelungen zum Wasserhaushalt

Das im Bereich des Lärmschutzwalls anfallende Regenwasser kann, wenn notwendig, in ein Regenrückhaltebecken, das als naturnahe Erdmulde ausgehoben wird, abgeleitet werden. Hiermit soll erreicht werden, dass die Eingriffe in den natürlichen Wasserhaushalt durch die geplante bauliche Entwicklung möglichst gering ausfallen. Zudem kann das örtliche Abwassernetz von zusätzlichen Spitzenabläufen entlastet werden.

2 Verweis auf den Vorhaben- und Erschließungsplan sowie den Durchführungsvertrag

Da es sich vorliegend um die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans handelt, ist der Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteil des Verfahrens und der Beschlusslage. Auf diese Unterlage wird an dieser Stelle entsprechend verwiesen.

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 12 Abs. 3a BauGB).

3 Hinweise und Empfehlungen

Bei den Hinweisen und Empfehlungen handelt es sich um unverbindliche Verweise auf Normen, Richtlinien, Merkblätter u.ä. die bei der Realisierung der Planung beachtet werden sollten. Sie wurden zur Information in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen und haben keinen Festsetzungscharakter.

Teil C Abwägung/ Auswirkungen der Planung

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

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

- Sammlung des Abwägungsmaterials (siehe "Auswirkungen der Planung")
- Gewichtung der Belange (siehe "Gewichtung des Abwägungsmaterials")
- Ausgleich der betroffenen Belange (siehe "Fazit" – Ausführungen werden im Laufe des Verfahrens ergänzt)
- Abwägungsergebnis (siehe "Fazit" - Ausführungen werden im Laufe des Verfahrens ergänzt)

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

1 Auswirkungen der Planung

1.1 Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung

Die Bauleitplanung soll dafür sorgen, dass die Bevölkerung bei der Wahrung ihrer Grundbedürfnisse gesunde Bedingungen vorfindet. Diesem Grundsatz entspricht die vorliegende Planung.

Entsprechend den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan hat die Erweiterung des Firma Rietmann keine negativen Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, da nachgewiesen wird, dass die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzte Gebietsnutzung als Gewerbegebiet mit Hilfe von Nutzungsgliederungen und in Verbindung mit aktiven Schallschutzmaßnahmen so gestaltet werden kann, dass sie mit der vorhandenen Wohnnutzung in der Umgebung entsprechend den Anforderungen der TA Lärm verträglich ist.

In Abstimmung mit der Kreisstadt Saarlouis wurde das Schutzniveau der immissionsempfindlichen Nutzungen in der Nachbarschaft der Fa. Rietmann gemäß 34 BauGB anhand der örtlichen Gegebenheiten eingestuft, da es keine rechtskräftigen Bebauungspläne für die Umgebung des Betriebsstandortes der Fa. Rietmann gibt. Die zugrunde gelegte Schutzbedürftigkeit der Nachbarschaft wurde mit dem Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz erörtert und abgestimmt. Hieraus ergab sich die dem Lärmgutachten zugrunde gelegte Schutzwürdigkeit.

Aus der abschließenden Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt- und Arbeitsschutz zum Thema Lärmschutz ergeben sich keinerlei Bedenken im Hinblick auf die schalltechnischen Untersuchungen oder die Zuordnung der verschiedenen Gebietsarten. Die in dieser Begründung aufgenommenen funktionalen und betriebsorganisatorischen Maßnahmen sind im Durchführungsvertrag aufzunehmen und werden im Baugenehmigungsverfahren durch Auflagen festgeschrieben.

1.2 Auswirkungen auf naturschutzfachliche Belange

Entsprechend den Ergebnissen der Biotop- und Nutzungstypenkartierung sowie der Artenschutzprüfung werden durch das Vorhaben keine erheblichen Auswirkungen auf naturschutzfachliche Belange hervorgerufen.

Die Saar wird gemäß § 73 WHG als Gewässer mit signifikanten Hochwasserrisiko bewertet. Der Erweiterungsbereich GE 2 befindet sich teilweise innerhalb des Hochwasserrisikogebietes. Bei Versagen des Pumpwerks des Neuforweiler Mühlenachs kommt es im Hochwasserfall zu Rückstau über die Saar in die angrenzenden Flächen. In Abstimmung mit dem Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz (LUA) kann durch geringfügige Maßnahmen, z.B. bestehend aus Sandsäcken, mobilen Systemen) ein ausreichender Hochwasserschutz für die geplanten Gebäude erreicht werden.

Der vorhandene Gartenteich wurde in der Zwischenzeit entfernt. Die hierdurch verursachten Eingriffe wurden bei den Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt.

Die Darstellung der Höhe der Lärmschutzwand 3 wird in den textlichen Festsetzungen sowie in der Darstellung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf eine Höhe von 4,0 m korrigiert und damit an die Aussagen des V+E-Plan angepasst, die auf dem mit dem LUA abgestimmten schalltechnischen Gutachten beruhen.

In Bezug auf den Hinweis zur Erhaltung des Gewässerrandstreifens gemäß § 56 Abs. 3 SWG wird ebenfalls auf die Stellungnahme vom LUA verwiesen. Die geplante Lärmschutzwand wird im Bereich des bereits befestigten Betriebsgeländes errichtet. Weitere Eingriffe in den Gewässerrandstreifen erfolgen nicht.

1.3 Auswirkungen auf die Belange der Wirtschaft, der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

Die Erweiterung des Betriebes trägt dazu bei, den Standort auch in Zukunft marktfähig zu halten und betriebliche Arbeitsplätze zu erhalten bzw. zu schaffen.

1.4 Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild

Die neugeplante Produktionsstätte und Lagerhalle fügen sich aufgrund der Gebäudekubatur nicht vollständig in seine Umgebung ein. Die Planungskonzeption, im Plangebiet die vorhandene Eingrünung zu erhalten und auch die geplante Erweiterung einzugrünen, tragen jedoch dazu bei, die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu reduzieren.

2 Gewichtung des Abwägungsmaterials

Gemäß dem im Baugesetzbuch verankerten Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 6 und 7 BauGB) wurden die bei der Abwägung zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen und entsprechend ihrer Bedeutung in den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingestellt. Für die Abwägung wurden insbesondere folgende Aspekte beachtet:

Für die Verwirklichung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans spricht, dass er zur Erweiterung eines ortsansässigen Betriebes und damit zur Sicherung von Arbeitsplätzen beiträgt. Gleichzeitig werden markante Grünflächen im Plangebiet zum Erhalt festgesetzt. Gegen die Verwirklichung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans spricht, dass er Auswirkungen für das Orts- und Landschaftsbild hat, die durch die Planungskonzeption jedoch deutlich verringert werden.

Die eingegangenen Stellungnahmen vom Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz sowie der Gemeinde Ensdorf führen zu Korrekturen und Ergänzungen in der Planzeichnung, den Textfestsetzungen, der städtebaulichen Begründung und dem Umweltbericht. Diese Korrekturen bzw. Ergänzungen führen nicht zu Änderungen, die die Grundzüge der Planung betreffen.

3 Fazit

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

Unter Berücksichtigung aller vorgetragenen Argumente für und gegen die Realisierung der Planung kommt die Kreisstadt Saarlouis zu dem Ergebnis, dass die Vorteile die Nachteile deutlich überwiegen beschließt daher, die Planungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan in der vorliegenden Form weiterzuverfolgen.

In Folge dieser o.g. Ergänzungen und Korrekturen, die die Grundzüge der Planungen nicht berührt, wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Erweiterung Firma Rietmann, Saarlouis – Lisdorf“ gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut offengelegt.

Teil D Flächenbilanz und Planverwirklichung

1 Flächenbilanz

Bezeichnung	Größe in m ²	in %
Gesamter Geltungsbereich	35.393 m ²	100,0%
Grundflächen GE	20.755m ²	58,56%
Wasserflächen (Mühlenbach)	394 m ²	1,11%
Grünflächen mit Anpflanzungsfestsetzungen	7.589 m ²	21,44%
Grünflächen mit Bindungen für Bepflanzungen	6.180 m ²	17,46%
Sonstige Grünflächen	474 m ²	1,34%

2 Planverwirklichung

Die Umsetzung der beschriebenen Nutzungen wird zeitnah erfolgen. Seitens des Investors wurde bereits Interesse bekundet, die Erweiterung baldmöglich in Angriff zu nehmen.

Im Zuge der Realisierung der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Erweiterung Firma Rietmann, Saarlouis-Lisdorf“ entstehen für die Kreisstadt Saarlouis keine Kosten, da die Kosten vom Investor getragen werden.

Diese Begründung ist dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Erweiterung Firma Rietmann, Saarlouis-Lisdorf“ der Kreisstadt Saarlouis beizufügen.

Saarlouis, den 09. MAI 2019

Saarlouis, den

Oberbürgermeister



Teil E Anhang

Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Erweiterung Firma Rietmann, Saarlouis-Lisdorf“, Lageplan Lärmschutzwände/ -wälle (LSW), Bezugshöhen für Fußpunkt LSW, in Meter ü NN und Höhe der Oberkannte der Lärmschutzwand bzw. der –wallkrone (in Meter über Bezugshöhe), Stand Mai 2018