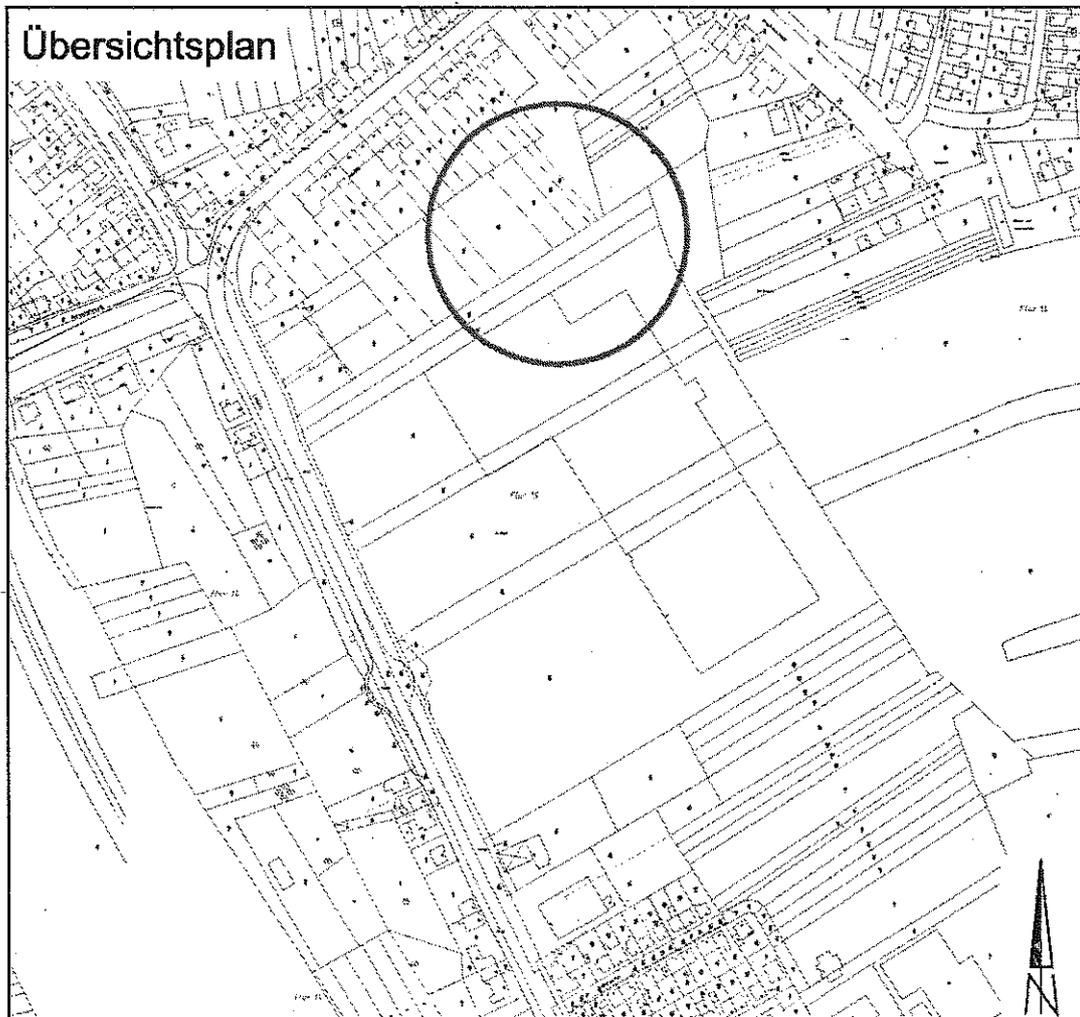


# SATZUNG

# BEGRÜNDUNG

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Lagererweiterung“  
als 1. Änderung des Bebauungsplanes „Im Hader“

Kreisstadt Saarlouis, Stadtteil Lisdorf



## INHALTSVERZEICHNIS

1.	ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG .....	4
2.	VERFAHREN .....	5
	2.1 Prüfung der Verträglichkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Lagererweiterung“ als 1. Änderung des Bebauungsplanes „Im Hader“ mit den Erhaltungszielen des Europäischen Vogelschutzgebietes „Rastgebiete im Mittleren Saartal“ .....	6
3.	RECHTSGRUNDLAGEN .....	9
4.	INFORMATIONEN ZUM PLANGEBIET .....	10
	4.1 Lage im Raum und Abgrenzung des Plangebietes .....	10
	4.2 Bauliche Nutzung innerhalb des Plangebietes .....	10
5.	VORGABEN FÜR DIE PLANUNG .....	12
	5.1 Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung .....	12
	5.1.1 LEP-Siedlung .....	12
	5.1.2 LEP-Umwelt .....	12
	5.2 Flächennutzungsplan der Kreisstadt Saarlouis .....	13
	5.3 Integrierte Grünordnung .....	14
6.	PLANUNGSGRUNDSÄTZE .....	14
	6.1 Städtebauliche Konzeption .....	14
	6.2 Erschließung .....	15
	6.2.1 Verkehr .....	15
	6.2.2 Ver- und Entsorgung .....	15
	6.3 Grundwassersituation .....	16
	6.4 Immissionsschutz .....	18
	6.4.1 Verkehrslärm .....	18
	6.4.2 Gewerbelärm .....	19
	6.5 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen .....	20
	6.5.1 Art der baulichen Nutzung .....	20
	6.5.2 Maß der baulichen Nutzung .....	20
	6.5.3 Bauweise .....	21
	6.5.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen .....	21
	6.5.5 Nebenanlagen .....	21
	6.5.6 Führung von unterirdischen Versorgungsleitungen .....	22
	6.5.7 Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser .....	22
	6.5.8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen .....	22
	6.5.9 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen .....	23
	6.5.10 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	24
	6.6 Hinweise und Empfehlungen .....	25
7.	KOSTEN .....	26

- Anlage 1: Vorhaben- und Erschließungsplan
- Anlage 2: Schalltechnische Untersuchung des Planungsbüros für Lärmschutz Altenberge, Januar 2010
- Anlage 3: Prüfung der Verträglichkeit zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Lagererweiterung“ zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Im Hader“ mit den Erhaltungszielen des Europäischen Vogelschutzgebietes „Rastgebiete im Mittleren Saartal“
- Anlage 4: Gutachten „Untersuchungen zum Bodenaufbau und zur Hydrogeologie“, Erdbaulaboratorium Saar vom 25.02.2008
- Anlage 5: Gutachterliche Stellungnahme Nr. 3 „Bewertung der Baumaßnahme im Hinblick auf die Entwässerungssituation, Vorschlag zur Verbesserung der Situation“, Erdbaulaboratorium Saar vom 18.10.2010
- Anlage 6: Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c UVPG für den Bau bzw. die Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben, PGSJ vom 16.02.2010

## 1. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

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

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

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt vollständig im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Im Hader“, rechtskräftig seit dem 18./19.03.1998, und hat eine Gesamtgröße von ca. 1,4 ha.

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur dringend notwendigen Erweiterung der Lagerflächen des IKEA-Einrichtungshauses.

Die Suche nach wirtschaftlicheren Formen zur Bestandssicherung im Bereich des Möbelhandels angesichts des generellen Wettbewerbs in diesem Sektor macht es erforderlich, den sehr hohen und kostenintensiven logistischen Bereich wirtschaftlicher zu gestalten. Daher ist beabsichtigt, dass derzeit genutzte externe Lager aufzugeben und somit die Betriebsabläufe zu optimieren und eine Verkürzung der Kundenwege zu erzielen.

Aus diesem Grund ist die Erweiterung des vorhandenen Lagers um 5.480 m<sup>2</sup> Grundfläche erforderlich.

Die zum Zweck der Lagererweiterung durch die IKEA Verwaltungs-GmbH erworbenen Grundstücksflächen liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Im Hader“ und sind derzeit in diesem Bebauungsplan als Gewerbeflächen festgesetzt.

In Gewerbeflächen ist gem. § 8 Abs. 2 BauNVO zwar grundsätzlich die Errichtung eines Lagers zulässig. Nach Einschätzung des Ministeriums für Umwelt des Saarlandes berührt die Inanspruchnahme von Gewerbegebietsflächen für Lagerflächen eines Sondergebietes jedoch die Grundzüge der Planung. Aus vorstehenden Gründen wird die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen durch eine verbindliche Bauleitplanung als Grundlage für die Genehmigung des geplanten Vorhabens erforderlich.

Da das Vorhaben überwiegend den Bedürfnissen des bereits im Sondergebiet „Im Hader“ ansässigen großflächigen Einzelhandelsbetriebs dient, ist im vorliegenden Fall die Anwendung des planungsrechtlichen Instrumentariums des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sinnvoll, um das konkrete Einzelvorhaben planungsrechtlich abzusichern.

Bei dem Erweiterungsbau handelt es sich um ein reines Lagergebäude für das IKEA-Einrichtungshaus. Zusätzliche Verkaufsflächen über den Bestand hinaus sind nicht vorgesehen.

Durch den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Lagererweiterung“ soll der Standort der in Saarlouis-Lisdorf ansässigen großflächigen Einzelhandelsbetriebe langfristig gesichert und somit auch die Versorgungsfunktion des Mittelzentrums Saarlouis gestärkt werden.

## 2. VERFAHREN

Der Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis hat in seiner öffentlichen Sitzung am 29.04.2010 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Lagererweiterung“, 1. Änderung des Bebauungsplans „Im Hader“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB beschlossen.

Zum 1. Januar 2007 ist eine Novelle des BauGB in Kraft getreten. Ziel der Gesetzesnovelle war es unter anderem, die Verfahren für die Aufstellung von Bebauungsplänen, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, wesentlich zu beschleunigen. Im § 13a BauGB, der neu ins Gesetz aufgenommen wurde, wird das so genannte „beschleunigte Verfahren“ geregelt. In diesem „beschleunigten Verfahren“ können Bebauungspläne aufgestellt werden, „wenn in ihnen eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird

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

Bei dem zu überplanenden Gebiet handelt es sich um eine Fläche, die vollständig innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Im Hader“ liegt mit einer Fläche von 14.000 m<sup>2</sup>. Der Bebauungsplan dient sonstigen Maßnahmen der Innenentwicklung und der Geltungsbereich umfasst deutlich weniger als 20.000 m<sup>2</sup> (Gebäude, Gebäudezufahrten etc.).

Vom Gesetz wird weiterhin als Voraussetzung definiert, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) gegeben sind. Diese Prüfung wird erforderlich, da westlich des Geltungsbereiches das Europäische Vogelschutzgebiet „Rastgebiete im Mittleren Saartal“ liegt. Im Hinblick auf den Nachweis, dass für die Planung Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung dieses Gebietes nicht gegeben sind, wurde eine „Prüfung der Verträglichkeit zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Lagererweiterung“ zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Im Hader“ mit den Erhaltungszielen des Europäischen Vogelschutzgebietes „Rastgebiete im Mittleren Saartal“ (siehe Anlage 3) durchgeführt.

Darüber hinaus wurde eine „Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c UVPG für den Bau bzw. die Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben“ im Hinblick auf die Erweiterung des großflächigen Einzelhandelsstandortes durchgeführt, da die geplante maximale Geschossfläche von 6.100 m<sup>2</sup> den Prüfwert für die Vorprüfung des Einzelfalls gemäß Anlage 1 Nr. 18.8, Spalte 2 erreicht.

Die überschlägige Prüfung gelangte zu dem Ergebnis, dass durch die beabsichtigte Lagererweiterung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen eintreten werden (siehe Anlage 6).

## **2.1 Prüfung der Verträglichkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Lagererweiterung“ als 1. Änderung des Bebauungsplanes „Im Hader“ mit den Erhaltungszielen des Europäischen Vogelschutzgebietes „Rastgebiete im Mittleren Saartal“**

Durch die unmittelbare Nachbarschaft des Änderungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Lagererweiterung“ als 1. Änderung des Bebauungsplanes „Im Hader“ zu einem nach der EG-Vogelschutzrichtlinie (79/409/EWG, VS) vom 02. April 1979 geschütztem europäischen Vogelschutzgebiet (VSG) an der nordöstlichen Grenze, wurde die Prüfung der Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen mit diesem VSG erforderlich. Es handelt sich um eine ca. 9 ha große Teilfläche des VSG DE 6606 - 310 „Rastgebiete im Mittleren Saartal“.

Weil mögliche Beeinträchtigungen nicht zweifelsfrei auszuschließen sind, wurde eine Verträglichkeitsabschätzung (Vorprüfung) durchgeführt (SKRIBBE-JANSEN 01 u. 10/2010).

Der maßgebende Begriff der Erheblichkeit wurde näherungsweise aus der FFH-Richtlinie, aus dem umfangreichen Forschungsbericht zur Ermittlung von erheblichen Beeinträchtigungen im Rahmen der FFH-Richtlinie (LAMPRECHT, TRAUTNER ET AL, 2004) sowie aus dem Fachinformationssystem und den Fachkonventionen zur Bestimmung der Erheblichkeit im Rahmen der FFH-Verträglichkeitsprüfung (LAMPRECHT & TRAUTNER 2007) abgeleitet.

Nach Hinzuziehung des Standarddatenbogens und der Erhaltungsziele (Entwurf) für die gesamte Fläche des VSG „Rastgebiete im Mittleren Saartal“ wurden auf Grundlagen der Artenliste 1998 -2009 von FEß (11/2009) diese Angaben auf den VSG-Teilbereich „Saarlouis-Obstgarten“ eingegrenzt.

Aus dem Katalog möglicher Wirkfaktoren (LAMPRECHT & TRAUTNER 2007) wurden mögliche Veränderungen der abiotischen Standortfaktoren, nichtstoffliche und stoffliche Einwirkfaktoren zugeordnet und gewichtet. Als stärkere Einwirkfaktoren wurden u. a. akustische Reize eingeschätzt, die hauptsächlich durch den Lieferverkehr zum erweiterten Lager entstehen. Weiter könnten sich durch die hydrologische Veränderung (Absenkung des Wasserspiegels der Wasserfläche) kritische Habitatsveränderungen ergeben.

Die Fachliteratur nennt zur Relevanz von Lärm für die Avifauna (MIERWALDT 2009, RECK 2001) für die sehr empfindlichen Vogelarten einen Mittelungspegel von 47 dB (A). Dieser wurde in Fachkarten mit Schall-Isophonen für den Bestand und die Planung vom PLANUNGSBÜRO FÜR SCHALLSCHUTZ ALTENBERGE GMBH (12/2009) zu Grunde gelegt und mit den Punktkartierun-

gen der Brutvögel (2006-2009) sowie der Durchzügler (2005 – 2009) überlagert.

Es konnte festgestellt werden, dass im jetzigen Bestand die 47-dB(A)-Schallisophone an der nordöstlichen Seite bis ca. 3,00 – max. 6,00 m hinter der Grundstücksgrenze im VSG verläuft; die Gewässer werden nicht tangiert. Im Änderungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Lagererweiterung“ als 1. Änderung des Bebauungsplanes „Im Hader“ wirkt der Schall ohne Lärmschutzwand bis ca. 30 m in das VSG hinein.

Unter Berücksichtigung der o. g. Lärmschutzwand (Planung) wird die Ausbreitung des Schalls dort deutlich gedämpft. Die 47-dB(A)-Isophone (nachts) verläuft im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Lagererweiterung“ als 1. Änderung des Bebauungsplanes „Im Hader“ knapp hinter der Lärmschutzwand vor der Grundstücksgrenze zum VSG. Im nordöstlichen Bereich, also dem Bestandsbereich ohne Lärmschutzwand emittiert der Schall bis ca. 23 m in das VSG ein, d. h. eine deutliche Abnahme im nördlichen Bereich (Änderungsbereich) steht einer geringen Zunahme um ca. 20 m im Bereich der östlichen Grenze ohne Lärmschutzwand gegenüber.

Somit bleibt festzuhalten, dass die nichtstofflichen und stofflichen Einwirkfaktoren, insbesondere Lärm, bereits im jetzigen Bestand (bestehende Vorbelastung) auftreten. Die Lagererweiterung durch einen Gebäudeanbau nördlich des bestehenden Gebäudekorpus führt zu einer Ausbreitung der Wirkfaktoren in Richtung Norden.

Durch Entwässerungsmaßnahmen erscheint eine Absenkung und damit mögliche Verkleinerung bzw. Leerlaufen dieser wichtigen nordöstlich gelegenen Wasserfläche möglich. Dies zieht eine negative Ausgestaltung der Habitate nach sich. Durch den veränderten Wasserhaushalt erfahren die hydrophilen Pflanzengesellschaften klare Verschlechterungen. Dies zieht letztendlich eine Abwanderung bzw. einen ausbleibenden Aufenthalt von Rastvögeln nach sich. Letztendlich bieten jedoch die kleinräumig sorgfältig abgegrenzten Entwässerungsräume mit den beiden Einheiten – nördlicher Bereich mit den benachbarten Flurstücken und der nordöstliche Wasserfläche und deren Einzugsgebiet –, die hydrologisch völlig voneinander abgekoppelt sind (sofern die Absenkung durch die Drainage nicht das Niveau des Vorfluters Mühlengraben mit 181,0 mNN unterschreitet), die Gewähr dafür, dass sich keinerlei Absenkung des Wasserspiegels ergibt (vgl. Kapitel 6.3).

Es kommt also zu keiner nennenswerten Verschlechterung oder gar erheblichen Beeinträchtigung der Situation.

Für das angrenzende östliche Biotop ergibt sich durch die geplante Erweiterung keine erkennbare negative Veränderung. Auch der Wirkfaktor Bewegung / optischer Reizauslöser wird durch die Lärmschutzwand erheblich gemindert.

Auch können unmittelbare baubedingte Schädigungen ausgeschlossen werden, da weder eine temporäre noch dauerhafte Flächeninanspruchnahme des Vogelschutzgebietes für Baustraße oder Lagerflächen erfolgt. Während der Bauphase kommen jedoch zeitlich begrenzte Beeinträchtigungen vor. Insbesondere sind hier Baulärm und Erschütterungen u. a. durch den Aushub und Transport vom Bodenmaterial sowie durch die Herstellung der Fundamente zu nennen.

Die geplante Baumaßnahme wird für die Verlegung der Kanäle und der Drainagesysteme nicht ohne eine Wasserhaltung für die Baugruben- und Tagwässer auskommen. Diese aus dem System entnommenen Wässer werden zu einer kurzzeitigen Verbesserung im Bereich der gesamten Gärten der Provinzialstraße führen. Falls sich die Wasserhaltung negativ auf die nördliche Wasserfläche auswirken sollte, könnte dieser aus der Wasserhaltung Frischwasser zugeführt werden. Damit kann einer negativen Absenkung des WSPs in der nördöstlichen Wasserfläche entgegengewirkt werden.

Einfluss auf die WSP-Höhe im nordöstlichen Regenrückhaltebecken hat aber nur die Wasserhaltung im Grundwasserbereich unterhalb von 181,00 m über NN, da der Mühlengraben aufgrund seiner Sohlhöhen bereits heute auf diesem Niveau entwässert.

Eine Wasserhaltung unterhalb von 181,00 m über NN wird daher nur für die Verlegung der Drainagesammelleitungen am Ostrand der Umfahrungsstraßen vom nördlichen Graben bis zum offenen Graben zur Saar für den Zeitraum von ca. 3 Wochen erforderlich.

Eine hiervon ausgehende Gefährdung des nordöstlichen Regenrückhaltebeckens ist daher als äußerst gering einzustufen.

Als Minimierungsmaßnahme wird die Hauptbauzeit in die jahreszeitlich weniger kritischen Monate außerhalb der Brutzeit gelegt. Es wird angestrebt, einen Teil der lärmintensiven Arbeiten in den Zeitraum nach dem Hauptvogelzug zu legen, wo das VSG weniger durch die Avifauna kontaktiert wird.

Als wirkungsvollste Minimierungsmaßnahme ist die frühzeitige, vorgezogene Errichtung eines Teils der Lärmschutzwand von 5,00 m Höhe um den Anlieferhof anzusprechen, was Lärm- und Lichtbeeinträchtigungen im erheblichen Maße reduziert.

Durch die Anlage der 5,00 m hohen Lärmschutzwand im Nordosten zu dem angrenzenden Wohngebiet (55 / 40 dB (A) tags / nachts), bzw. von 2,50 m im Norden zum angrenzenden Mischgebiet (60 / 45 dB (A) tags / nachts), werden die Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm 98 eingehalten und selbst der kritische Nachtwert von 40 dB(A) für das Wohngebiet wird nicht überschritten.

Im Übrigen ist die tageszeitliche Beschränkung der Baumaßnahmen (Beginn 7:00h – Ende 17:00h) hervorzuheben. Somit werden sämtliche Baumaßnahmen außerhalb der frühen Morgen- und späten Abendstunden und damit außerhalb der Verweildauer der wesentlichen Rastvogelarten durchgeführt.

Somit ist es vielmehr zutreffend, dass hier so geringfügige Beeinträchtigungen vorliegen, die zudem eine so geringe Intensität haben, dass sie keine Schlussfolgerungen für eine Entscheidung über die Folgen des zu prüfenden Vorhabens nach sich ziehen.

Als Ergebnis ist festzuhalten, dass die durchgeführte Prüfung der Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen des Europäischen Vogelschutzgebietes „Rastgebiete im Mittleren Saartal“ keine Notwendigkeit ergab, eine Umweltprüfung durchzuführen.

Das Bauleitplanverfahren gemäß § 13 a (1) Nr. 1 BauGB ist daher zulässig.

### 3. RECHTSGRUNDLAGEN

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

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414); zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO) – in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479)
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991, S. 58)
- die Landesbauordnung (LBO), Artikel 1 des Gesetzes Nr. 1544 zur Neuordnung des Saarländischen Bauordnungs- und Bauberufsrechts vom 18.02.2004 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 822), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes Nr. 1639 vom 21.11.2007 (Amtsblatt des Saarlandes 2008 S 278)
- der § 12 des Kommunalselbstverwaltungsgesetzes (KSVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.06.1997 (Amtsbl. S. 682), zuletzt geändert durch Artikel 3 i. V. m. Art. 4 des Gesetzes Nr. 1673 vom 11.02.2009 (Amtsblatt des Saarlandes 2009 S. 1215)
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542)
- das Gesetz über den Schutz der Natur und Heimat im Saarland (Saarländisches Naturschutzgesetz SNG) in der Fassung vom 05.04.2006 (Amtsbl. Nr. 22, S. 726), zuletzt geändert durch Art. 3 i. V. m. Art. 5 des Gesetzes Nr. 1661 zur Einführung einer Strategischen Umweltprüfung und zur Umsetzung der SUP-Richtlinie im Saarland vom 28.10.2008 (Amtsblatt des Saarlandes 2009, S. 7)
- das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.08.2002 (BGBl. I, S. 3245), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585)
- das Saarländische Wassergesetz (SWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.07.2004 (Amtsblatt S. 1994), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes Nr. 1678 vom 11.03.2009 (Amtsblatt S. 676)
- Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDSchG), Artikel 1 des Gesetzes zur Neuordnung des saarländischen Denkmalrechts vom 10.05.2004

(Amtsblatt des Saarlandes S. 1498), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes Nr. 1688 vom 17.06.2009 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1374).

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

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

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Lisdorf. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 1,4 ha, die Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Lagererweiterung“ liegt im Nordosten des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Im Hader“ und umfasst die Teilflächen eines festgesetzten Gewerbegebietes im Nordosten des Bebauungsplanes sowie Teile der festgesetzten Sondergebiete SO1 und SO2.

Nördlich des Einrichtungshauses IKEA erstreckt sich von West nach Ost ein Gewerbegebiet zur Unterbringung von kleinflächigen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben, das bereits im Westabschnitt bebaut ist. Daran angrenzend befinden sich die bebauten Grundstücke der Provinzialstraße.

Östlich des Einrichtungshauses erstreckt sich auf einer Fläche von ca. 5,8 ha bis zur Saar ein neu angelegtes Feuchtbiotop, das als Voraussetzung zur Errichtung des Sondergebietes angelegt wurde.

Westlich des IKEA-eigenen Grundstücks verläuft die Provinzialstraße mit daran anschließender steil ansteigender Hangkante des Lisdorfer Berges.

Südlich des IKEA-Einrichtungshauses befindet sich eine Stellplatzanlage, die über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Stellplatzerweiterung Im Hader“ planungsrechtlich gesichert ist.

##### **4.2 Bauliche Nutzung innerhalb des Plangebietes**

Die für die Planung wesentlichen Nutzungsstrukturen innerhalb des Plangebietes bzw. in der näheren Umgebung und die sich daraus ergebenden Einschränkungen sollen im Folgenden dargestellt werden:

Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Im Hader“ ist für diesen Bereich im äußersten Norden ein Gewerbegebiet ausgewiesen mit GRZ 0,6, GFZ 1,2 in geschlossener Bauweise und max. 6,50 m Traufhöhe.

Südlich angrenzend ist ein Sondergebiet für das IKEA-Einrichtungshaus/Fachmärkte festgesetzt mit GRZ 0,6, GF 28.500 m<sup>2</sup>, VK 22.500 m<sup>2</sup> und einer Gebäudehöhe von maximal 11,70 m (SO1) sowie im Nordosten und Südosten jeweils ein Sondergebiet zur Unterbringung von Einrichtungen zur Andienung und Entsorgung des SO1 (SO2) mit einer GRZ von 0,6 und ebenfalls 11,70 m maximale Gebäudehöhe.

Durch die Planungsabsicht der Lagererweiterung im nördlichen Anschluss an das bestehende IKEA-Einrichtungshaus soll das SO2 mit seinen Funktionen als Anlieferhof und Aufstellfläche für Entsorgungscontainer im künftigen SO3 er-

fasst werden. Neben Lagergebäuden sind auch Andienungsflächen, Entsorgungsflächen und Umfahrungsstraße etc. zulässig.

Das bisherige SO1-Gebiet wird nur in geringem Maße durch das künftige Lagergebäude um die Flächenabschnitte reduziert, die bereits im aktuellen Zustand keine Verkaufsflächen beinhalten und bereits jetzt als Lager genutzt werden.

Die Gewerbeflächen werden im nordöstlichen Abschnitt durch das SO3 überplant, im Nordwesten bleiben die Bestandsgebäude und im direkten westlichen Anschluss das unbebaute Flurstück 49/54 von den Festsetzungen unberührt.

Etwaige Einschränkungen der Nutzung des Flurstücks 49/54 können durch Geländeanschlüpfungen, wie im Bestand bereits auf den westlich angrenzenden Gewergrundstücken gegeben, ausgeglichen werden.

Die Planung der Lagererweiterung hat daher dafür Sorge zu tragen, dass mit der Wohnnutzung in der Nachbarschaft unvereinbare Störungen nicht entstehen. Schädliche Umwelteinwirkungen auf die überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete bzw. auf sonstige schutzbedürftige Gebiete sind zu vermeiden.

Um den Verdacht einer möglicherweise unzulässigen Lärmbelastung für die benachbarten Wohnhäuser auszuschließen, hat die IKEA Verwaltungs-GmbH eine „gutachterliche Stellungnahme zu den Geräuschimmissionen in der Nachbarschaft durch die Erweiterung des IKEA-Lagergebäudes in Saarlouis“ an das Planungsbüro für Lärmschutz Altenberge beauftragt.

Darüber hinaus wurden die möglichen Immissionsauswirkungen auf das östlich angrenzende Vogelschutzgebiet „Rastgebiete im Mittleren Saartal“ untersucht.

Die Ergebnisse sind der schalltechnischen Untersuchung (Anlage 2) sowie der Prüfung der Verträglichkeit zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit den Erhaltungszielen des Europäischen Vogelschutzgebietes „Rastgebiete im Mittleren Saartal“ (Anlage 3) zu entnehmen bzw. in Ziffer 2.1 erläutert.

## 5. VORGABEN FÜR DIE PLANUNG

### 5.1 Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung

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

#### 5.1.1 LEP-Siedlung

Der Landesentwicklungsplan Siedlung (LEP-Siedlung) schafft die Rahmenbedingungen für einen Anpassungsprozess der Siedlungsstruktur des Landes zugunsten einer dauerhaft umweltverträglichen Siedlungsweise. Grundlage für die Festlegungen auf Gemeindeebene ist dabei die Einordnung der Kommunen nach der Lage in bestimmten Strukturräumen und innerhalb bestimmter Siedlungsachsen sowie die Einordnung in das System der ‚Zentralen Orte‘.

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

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Lagererweiterung“, 1. Änderung des Bebauungsplanes „Im Hader“ liegt vollständig innerhalb des Siedlungsbereichs.

#### 5.1.2 LEP-Umwelt

Der Landesentwicklungsplan (LEP), Teilabschnitt „Umwelt“ (Vorsorge für Flächennutzung, Umweltschutz und Infrastruktur), Amtsblatt des Saarlandes 29.07.2004, Nr. 34, Seite 1574 vom 13.07.2004 weist für das Plangebiet sowohl „Siedlungsflächen überwiegend Gewerbe“ als auch „Siedlungsflächen überwiegend Wohnen“ aus. Dabei ist anzumerken, dass es sich bei der Darstellung im LEP um eine sehr kleinmaßstäbliche und damit um keine parzellenscharfe Festlegung handelt.

Ein Verstoß gegen das Anpassungsgebot ist somit nicht gegeben.

## 5.2 Flächennutzungsplan der Kreisstadt Saarlouis

Der wirksame Flächennutzungsplan der Kreisstadt Saarlouis aus dem Jahr 2008 stellt für das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Lagererweiterung“ im Südteil Sonderbauflächen „großflächiger Einzelhandel“, sowie im Nordteil „gewerbliche Bauflächen“ dar.

Da die geplante Art der baulichen Nutzung – Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lagererweiterung“ – nicht gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist, das Bauleitplanverfahren jedoch nach § 13 a BauGB erfolgt, kann gem. § 13 a (2) Nr. 2 der vorhabenbezogene Bebauungsplan auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert wird.

Der Flächennutzungsplan wird durch die Kreisstadt Saarlouis nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens berichtigt. Der Teil des Geltungsbereiches, der sich innerhalb der gewerblichen Baufläche befindet, wird als Sonderbaufläche dargestellt.

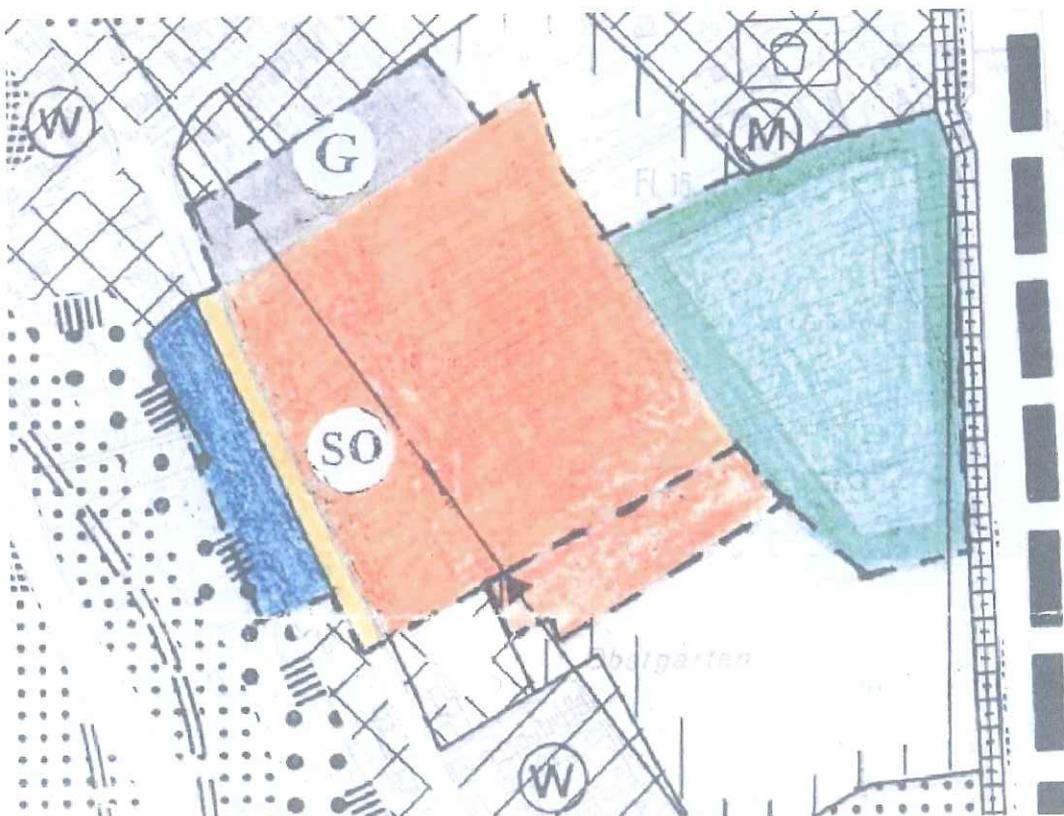


Abb.: Auszug aus dem FNP der Kreisstadt Saarlouis

### 5.3 Integrierte Grünordnung

Gemäß den Regelungen des § 13a BauGB gelten für das beschleunigte Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen sinngemäß die Vorschriften des § 13 BauGB.

Nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird im vereinfachten Verfahren „... von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen.“

Darüber hinaus bestimmt § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, dass im beschleunigten Verfahren „... in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“ gelten.

Dennoch gilt selbstverständlich auch für Bauleitpläne, die im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, weiterhin die Verpflichtung, dass die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sachgerecht bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind.

## 6. PLANUNGSGRUNDSÄTZE

### 6.1 Städtebauliche Konzeption

Nach dem Vorhaben- und Erschließungsplan der IKEA Verwaltungs-GmbH, der gem. § 12 Abs. 3 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird und der Begründung als Anlage 1 beigelegt ist, wird die 5.480 m<sup>2</sup> große Lagererweiterung unmittelbar nördlich an das bestehende IKEA-Einrichtungshaus angebunden und reicht auf ca. 3.620 m<sup>2</sup> Grundfläche in das festgesetzte Gewerbegebiet hinein.

Die IKEA Verwaltungs-GmbH beabsichtigt, als Vorhabenträger innerhalb des Plangebietes die Erweiterung des bestehenden Lagers um 5.480 m<sup>2</sup> Grundfläche bzw. 6.100 m<sup>2</sup> Geschossfläche, von denen ca. 600 m<sup>2</sup> im 1. Obergeschoss für Technikräume und Hausmeister genutzt werden. Verkaufsflächen sind nicht vorgesehen.

Im Zuge des Lageranbaus wird die bestehende Umfahrungsstraße der Sondergebiete SO1 und SO2 überbaut und ebenfalls in nördliche Richtung in das GE-Gebiet verlagert, um westlich des Lagerneubaus wieder auf die bestehende Umfahrungsstraße geführt zu werden. Dabei dient die Umfahrungsstraße nicht ausschließlich dem Anlieferverkehr der Sondergebiete SO1 und SO2, sondern auch der Erschließung des bestehenden Gewerbegebietes im Nordwesten des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Im Hader“.

Wegen des höhengleichen Lageranbaus gegenüber dem IKEA-Einrichtungshaus wird es notwendig, die Geländehöhen im in Anspruch genommenen Gewerbegebiet ebenfalls anzugleichen. Das Gelände wird wie am bestehenden IKEA-Einrichtungshaus erhöht.

Zum Schutz der nördlichen Anlieger, wie auch der östlichen Wohnbebauung wird entlang der Umfahrungsstraße eine Lärmschutzwand errichtet, wie im VEP dargestellt. Die Höhe der Wand beträgt je nach Erfordernis im Norden mindestens 2,50 m und im Osten mindestens 5,00 m über Fahrbahnniveau (siehe Ziffer 6.4).

Bis zur Grundstücksgrenze werden die Flächen nördlich und östlich der Lärmschutzwand über Strauch- und Baumpflanzungen begrünt. Diese Anpflanzungen werden über Pflanzgebote gesichert.

Die detaillierte Gestaltung ist dem als Anlage beigefügten Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen.

## **6.2 Erschließung**

### **6.2.1 Verkehr**

Die verkehrliche Erschließung erfolgt von der Provinzialstraße aus im Westen des Bebauungsplanes über den bestehenden Kreisverkehrsplatz.

An der verkehrlichen Erschließung ändert sich durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan im öffentlichen Bereich nichts.

Innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird die Umfahrungsstraße des Sondergebietes SO1 und SO2 nach Norden um die Lagererweiterung SO3 verlegt und im Nordwesten an die bestehende Umfahrungsstraße wieder angebunden.

Die verkehrliche Erschließung der Gewerbegrundstücke ist über die Umfahrungsstraße gesichert und im Bebauungsplan „Im Hader“ wie auch im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes über Geh- und Fahrrechte festgesetzt.

### **6.2.2 Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung des Gebietes mit Strom, Wasser, Gas, Telekom wird durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht verändert.

Für die Versorgung des westlich angrenzenden Gewerbegrundstücks (Flurstück 49/54) wurde für die Versorgungsleitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten dieses Flurstücks entlang der Umfahrungsstraße festgesetzt, zusammen mit dem Geh- und Fahrrecht aus Ziffer 6.5.8.1, wie derzeit auch im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Im Hader“.

Die Entwässerung des Sondergebietes SO3 erfolgt auch künftig im Trennsystem, wobei das Dachflächenwasser an das östliche Biotop abgeleitet wird. Das Niederschlagswasser der Verkehrsflächen wird wie auch bisher über die nordöstliche Wasserfläche und den anschließenden Graben zur Saar abgeleitet. Die Abflussmenge erhöht sich nur unbedeutend, da die Verkehrsfläche nur eine geringe Vergrößerung gegenüber dem Bestand durch die Umverlegung der Umfahrung und die neue Lagerfläche erfährt.

Die Entwässerung der Gewerbegrundstücke für Schmutz- und Regenwasser erfolgt derzeit über die Trasse der Umfahrungsstraße. Diese Leitungen werden im Zuge der Lagererweiterung in die umverlegte Umfahrungsstraße verlegt und ebenfalls über Leitungsrechte im Bebauungsplan gesichert.

### 6.3 Grundwassersituation

Nach der von der Stadt Saarlouis für die Bebauung IKEA vorgenommene Aufhöhung des Geländes im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Im Hader“ hat es vornehmlich bei den nördlich angrenzenden Anliegern Hinweise gegeben, dass sich die Grundwassersituation im Bereich der anschließenden Grundstücke nachteilig (erhöht) eingestellt habe. In Abstimmung mit der Verwaltung der Stadt Saarlouis hat die IKEA Verwaltungs-GmbH 2007 ein Gutachten zur Klärung dieser Hinweise bei dem Erdbaulaboratorium Saar in Auftrag gegeben.

Das Gutachten wurde am 25.02.2008 (Anlage 4) vorgelegt und erörtert.

Der Gutachter ging nach dem damaligen Kenntnisstand davon aus, dass die Wasserstände im nordöstlich angrenzenden Grundstücksbereich in direkter Verbindung mit der nördlichen Wasserfläche stehen, womit der Schluss nahe lag, dass eine dauerhafte Absenkung des Wasserspiegels im RRB von derzeit ca. 181,50 m ü NN auf 181,00 m ü NN eine Entspannung der Situation mit sich bringen würde. Dies ist aus naturschutzrechtlichen Gründen jedoch auszuschließen.

Vor diesem Hintergrund wurde das Büro ELS beauftragt, in Abstimmung mit dem Ministerium für Umwelt, dem Landesumweltamt, der Kreisstadt Saarlouis und Planungsgruppe Skribbe-Jansen GmbH eine Lösung aufzuzeigen, die sowohl die Belange des Naturschutzes und damit Beibehaltung der WSP-Höhe des RRB berücksichtigt, als auch eine Entwässerungslösung für die hohen Grundwasserstände der Anliegergrundstücke der Provinzialstraße umfasst.

Im Ergebnis werden in der gutachterlichen Stellungnahme Nr. 3 des ELS folgende Abhilfemaßnahmen dargelegt:

#### - **Drainierung der aufgefüllten nördlichen Baufläche**

Im Bereich der geplanten Baumaßnahme sollen zur besseren Entwässerung der Fläche zwei Entwässerungsstränge parallel der heutigen Straße angelegt werden.

Diese beiden Drainagen werden so angelegt, dass sie von Südwesten bei ca. 181,30 auf 181,10 m NN im Nordosten abfallend die Gelände entwässern können.

Ein Strang wird entlang der späteren Grundstücksgrenze als Graben geführt und bietet bei Bedarf die Möglichkeit der Entwässerung der nördlich angrenzenden Flächen. Der zweite Strang wird unter der geplanten Lagerhalle im Bereich der geplanten Kanäle verlegt.

- **Ertüchtigung der vorhandenen Drainagen**  
Sofern beim Auskoffern Teile von vorhandenen Drainagen rückgebaut werden müssen, sind die verbleibenden an das spätere neue Drainagesystem anzuschließen und/oder zu ertüchtigen.
- **Herstellen eines Flächenfilters**  
In den tiefer liegenden Parzellen (49/52, 49/53, 49/50) ist ein offensichtlich nicht mehr voll funktionierendes Drainagesystem vorhanden. Dieses System wird im Rahmen der Baumaßnahme durch die Auskoffierung der Mudden und Torfe beseitigt werden. Es kann beim Bau der Halle ein Ersatz geschaffen werden, wenn die Mudden bis auf ca.  $\approx 180,50$  m NN ausgekoffert werden. Der Neuaufbau sollte durch einen Flächenfilter mit Schotter von  $d \geq 0,5$  m erfolgen. Darüber kann der Aufbau gemäß Baugrundgutachten hergestellt werden.
- **Ableitung der Drainagewasser**  
Um die vorgeschlagenen Maßnahmen realisieren zu können, wird der Bau eines zentralen Schachtes vorgeschlagen, der alle drainierten Wässer fasst und je nach Zielsetzung abschlagen kann. In der favorisierten Variante wird aus diesem Schacht ein Freispiegelabfluss zur Saar geführt, der die geforderte Höhe des Freispiegels von  $\approx 181,10$  m NN einhält. Die Freispiegelleitung wird zunächst verrohrt auf dem IKEA-Gelände so verlegt, dass das vorhandene RRB nicht tangiert wird. Erst hinter der Ablaufschwelle des Regenrückhaltebeckens wird die Ableitung im bestehenden Graben zur Saar realisiert.
- **Temporäre Grundwasserhaltung**  
Die geplante Baumaßnahme wird für die Verlegung der Kanäle und der Drainagesysteme nicht ohne eine Wasserhaltung für die Baugruben- und Tagwässer auskommen. Diese aus dem System entnommenen Wässer werden zu einer kurzzeitigen Verbesserung im Bereich der gesamten Gärten der Provinzialstraße führen. Falls sich die Wasserhaltung negativ auf die nördliche Wasserfläche auswirken sollte, könnte dieser aus der Wasserhaltung Frischwasser zugeführt werden.

Da der Mühlengraben als Vorfluter eine Begrenzung nach Osten hin darstellt und sich eine Absenkung unter das heutige Vorflutniveau nicht einstellen kann, können bei Einhaltung des Grundwasserstandes über Vorflutniveau die Bereiche östlich des Grabens (u. a. auch der Bereich der nördlichen Wasserfläche) nicht beeinflusst werden. Die Befürchtung, dass sich eine Absenkung des Grundwasserspiegels im Baufeld über den Mühlengraben hinaus auswirkt, ist somit als sehr unrealistisch anzusehen.

Einzelheiten hierzu sind der gutachterlichen Stellungnahme des Erdbaulaboratoriums Saar vom 18.10.2010 (Anlage 5) zu entnehmen. Die Lage der Entwässerungsstränge ist im VEP dargestellt. Die im Gutachten vorgeschlagenen Maßnahmen werden durch den Vorhabenträger durchgeführt.

## 6.4 Immissionsschutz

Die Planung der Lagererweiterung hat daher dafür Sorge zu tragen, dass mit der Wohnnutzung in der Nachbarschaft unvereinbare Störungen nicht entstehen. Schädliche Umwelteinwirkungen auf die überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete bzw. auf sonstige schutzbedürftige Gebiete sind zu vermeiden.

Um den Verdacht einer möglicherweise unzulässigen Lärmbelästigung für die benachbarten Wohnhäuser auszuschließen, hat die IKEA Verwaltungs-GmbH eine „gutachterliche Stellungnahme zu den Geräuschimmissionen in der Nachbarschaft durch die Erweiterung des IKEA-Lagergebäudes in Saarlouis“ beauftragt (Planungsbüro für Lärmschutz Altenberge, Januar 2010, Anlage 3). Die Ergebnisse sind in Ziffer 6.4.1 und 6.4.2 erläutert. Die Untersuchung umfasst die Emissionsquellen Verkehrslärm und Gewerbelärm.

### 6.4.1 Verkehrslärm

Die schalltechnische Untersuchung umfasst zum Thema Verkehrslärm im Wesentlichen folgende Fragestellungen:

Welche Auswirkungen infolge des Verkehrslärms ergeben sich für die geplante Bebauung und wie ist ein ausreichendes Schutzniveau sicherzustellen?  
Wie hoch ist die vorhabenbedingte Lärmpegelsteigerung auf der Provinzialstraße?

Der vorhabenbezogene Verkehr bedingt hierbei tags keine Pegelsteigerung, da sich die bauliche Erweiterung des Einrichtungshauses auf die Lagererweiterung beschränkt und eine Erhöhung der Verkaufsflächen nicht erfolgen wird. Insofern ergibt sich die Gesamtbelastung ganz wesentlich aus der bestehenden Verkehrsbelastungssituation.

Die Anzahl der anliefernden Lkw (ungünstigste Nachtstunde) wird mit der Lagererweiterung von 2 auf maximal 4 Lkw verdoppelt. Daraus resultierend wurde auch die Gesamtzahl der anliefernden Lkw von 10 auf maximal 20 Lkw pro Tag erhöht. Diese Anhebung der Anzahl der anliefernden Lkw führt im Zuge der Provinzialstraße an der vorhandenen Bebauung zu einer Erhöhung der zu erwartenden Lärmbelastung – Beurteilungspegel Verkehrslärm – von maximal 0,6 dB(A).

Gemäß TA Lärm sind vorhabenbezogene Zusatzbelastungen durch Geräusche des An- und Abfahrverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen zu mindern, wenn diese u. a. den Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche rechnerisch um mindestens 3 dB(A) erhöhen. Da die Erhöhung im vorliegenden Fall in der Nacht nur 0,6 dB(A) beträgt, ist diese nicht als kritisch einzustufen.

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass für die geplante Bebauung (Lagererweiterung) im Einwirkungsbereich der Provinzialstraße die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau - von 65 dB(A) tags bzw. 55 dB(A) nachts nicht überschritten werden. Für das ausgewiesene Sondergebiet wurden hinsichtlich der Gebietsstruktur die Orientierungswerte für Gewerbegebiete den Beurteilungen zugrunde gelegt.

Für das Bauvorhaben werden durch Festsetzungen zum passiven Lärmschutz (Festsetzung von Lärmpegelbereichen) verträgliche Innenraumpegel gewährleistet (z. B. Büro oder Aufenthaltsräume).

Da eine Überschreitung der Orientierungswerte nicht nachgewiesen werden konnte, wird im Regelfall als maßgeblicher Außenlärmpegel der nach TA Lärm im Bebauungsplan für die jeweilige Gebietskategorie angegebener Tag-Immissionsrichtwert eingesetzt. Demnach ist für den Geltungsbereich der Lärmpegelbereich III festzusetzen. Aus der Festsetzung des Lärmpegelbereiches ergeben sich die Anforderungen des baulichen Schallschutzes.

#### 6.4.2 Gewerbelärm

Es ist zu untersuchen, ob in Folge der Erweiterung des IKEA-Einrichtungshauses durch die geplante Lagererweiterung schädliche Umwelteinwirkungen für die vorhandene Wohnbebauung im Einwirkungsbereich des Vorhabens zu erwarten sind.

Im Einwirkungsbereich ist vornehmlich nördlich des Vorhabens eine Vorbelastung durch den konstanten Betrieb des VSE Kraftwerkes gegeben. Die Vorbelastung wurde durch eine Schall-Pegel-Messung im Juli 2009 ermittelt.

Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm für die benachbarte Bebauung ohne Berücksichtigung aktiver Lärmschutzmaßnahmen nicht gewährleistet werden kann.

Vor diesem Hintergrund sind planerische Vorkehrungen zum Schutz vor Gewerbelärm voraussichtlich erforderlich.

Um die Einhaltung der Immissionsrichtwerte für den Bereich Grostrowstraße zu gewährleisten ist im Zuge der Umfahrung im Bereich des Anlieferhofes eine mindestens 5,0 m hohe Lärmschutzwand über Fahrbahnniveau anzuordnen. Zum Schutz der Bebauung im Zuge der Provinzialstraße gegenüber der neuen Umfahrt, ist die Lärmschutzwand auch entlang der zukünftigen Grundstücksgrenze der Liegenschaft IKEA zu führen. Die Höhe kann sich hier auf mindestens 2,5 m über Fahrbahnniveau beschränken. – Einzelheiten können der schalltechnischen Untersuchung vom Januar 2010 entnommen werden.

Die oben beschriebenen aktiven Schallschutzmaßnahmen haben folgende schalltechnische Kennwerte zu gewährleisten:

- schalldämmend nach ZTV-Lsw 06, Gruppe B3 gemäß Prüfung DIN EN 1793-2: mindestens 24 dB(A)
- hoch absorbierend nach ZTV-Lsw 06, Gruppe A3 gemäß Prüfung DIN EN 1793-1: 8-11 dB(A)

Dadurch wird sichergestellt, dass der Immissionsrichtwert in der Nacht auch unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch das VSE Kraftwerk nicht mehr überschritten wird. Die zu erwartende Lärmbelastung wird an der schutzwürdigen Wohnbebauung in Verbindung mit der Lärmschutzmaßnahme (Lärmschutzwand) um bis zu 6 dB(A) reduziert.

## 6.5 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

### 6.5.1 Art der baulichen Nutzung

#### Festsetzung:

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

Zulässig sind sowohl Lagergebäude als auch die erforderlichen Anlagen zur Herstellung und zum Betrieb der Andienung, wie z. B. LKW-Stellplätze, Laderampen, Lagerplätze für Verpackungsmaterial, Stellplätze für Abfallbehälter, Umfahrungsstraßen und aktive Schallschutzanlagen.

Einzelhandelsnutzung ist als nicht zulässige Nutzung ausgeschlossen.

#### Begründung:

In der Vorhabenbeschreibung wird dargelegt, dass die IKEA Verwaltungs-GmbH beabsichtigt, eine Lagererweiterung auf 5.480 m<sup>2</sup> Grundfläche zu errichten. Zusätzliche Verkaufsflächen sind nicht geplant.

Durch die Planungsabsicht der Lagererweiterung im nördlichen Anschluss an das bestehende IKEA-Einrichtungshaus soll das gemäß Bebauungsplan „Im Hader“ festgesetzte nordöstliche SO2 mit seinen Funktionen als Anlieferhof und Aufstellfläche für Entsorgungscontainer im künftigen SO3 mit erfasst werden.

Das bisherige SO1-Gebiet wird nur in geringem Maße durch das künftige Lagergebäude um die Flächenabschnitte reduziert, die bereits im aktuellen Zustand keine Verkaufsflächen beinhalten und bereits jetzt als Lager genutzt werden.

### 6.5.2 Maß der baulichen Nutzung

#### Festsetzung:

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der maximalen Geschossflächenzahl sowie die Höhe der baulichen Anlage bestimmt.

Die maximale Grundflächenzahl wird auf 0,6 festgesetzt,  
die maximale Geschossfläche wird auf 6.100 m<sup>2</sup> begrenzt.

Die maximale Gebäudehöhe wird auf 11,70 m festgesetzt.

Bezugspunkt: OKF des IKEA-Einrichtungshauses mit 185,50 m ü NN

Untergeordnete Dachbauten wie Sheds, Oberlichter, Lüfteranlagen und Werbeaufbauten dürfen die in der Planzeichnung festgelegten Gebäudehöhen bis maximal 5,00 m auf maximal 5 % der Dachfläche ausnahmsweise überschreiten, sofern als Abstand von der Attika die Breite in gleicher Höhe der Höhenüberschreitung eingehalten wird.

#### Begründung:

Die Festsetzungen von GRZ und Geschossfläche orientieren sich am geplanten Bauvorhaben und bleiben hinter den Obergrenzen des § 17 BauNVO zurück.

Die Gebäudehöhe orientiert sich an dem bestehenden IKEA-Einrichtungshaus. Wie im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Im Hader“ werden 11,70 m als maximale

Gebäudehöhe, das entspricht 197,20 m üNN festgesetzt. Die Bezugshöhe für die maximale Gebäudehöhe ist dem Plan zu entnehmen.

Die Ausnahmeregelungen für die Höhen (technische Dachaufbauten) und für die Festsetzung der Baugrenzen ermöglichen den erforderlichen Spielraum bei der weiteren Konkretisierung der Planung.

Die ergänzenden Festsetzungen engen die Festlegungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes nicht ein.

Bzgl. der Geländehöhen wird eine Anpassung im Erweiterungsbereich analog zur Höhenlage des bestehenden Gebäudes und der Umfahrung erforderlich.

Damit wird die Geländehöhenlage auch den bisher errichteten Gewerbegrundstücken im Nordwesten des Bebauungsplanes angeglichen. Die geplanten künftigen Geländehöhen sind dem VEP (Anlage 1) zu entnehmen.

### 6.5.3 Bauweise

#### Festsetzung:

Innerhalb des Geltungsbereiches wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 2 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt.

#### Begründung:

Da in der offenen Bauweise Gebäude mit seitlichem Grenzabstand nur eine Länge von max. 50 m haben dürfen, wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan zur Lagererweiterung abweichend hiervon festgesetzt, dass Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m errichtet werden dürfen.

### 6.5.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

#### Festsetzung:

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

#### Begründung:

Die Baugrenzen berücksichtigen die vorhandenen Baugrenzen des Sondergebietes SO3 gem. Bebauungsplan „Im Hader“ ebenso, wie die geplante Lagerausdehnung nach Norden. Im Norden rückt die Baugrenze bis auf einen Abstand von 3 m an die verlegte Umfahrungsstraße heran.

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

### 6.5.5 Nebenanlagen

#### Festsetzung:

Abweichend von den Festsetzungen der Baugrenzen sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmschutzwände) auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen.

Begründung:

Bedingt durch eine relative enge Festsetzung der Baufenster mittels Baugrenzen kann es notwendig werden, z. B. Lagerflächen und Abfallbehältnisse auch außerhalb der Baugrenzen anzuordnen.

Darüber hinaus ist bereits im Planteil aktiver Schallschutz als lineare Lärmschutzwand außerhalb der Baugrenzen festgesetzt.

## 6.5.6 Führung von unterirdischen Versorgungsleitungen

Festsetzung:

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB wird anfallendes Niederschlagswasser der nördlichen Anliegerflurstücke über unterirdische Abwasserleitungen abgeleitet, deren Trassenführung dem Plan zu entnehmen ist.

Begründung:

Zur Ableitung des Niederschlagswassers wird es in Grundstücksabschnitten, in denen eine offene Grabenausbildung nicht möglich ist, notwendig, eine unterirdische Rohrleitung DN 300 zu verlegen. Diese Rohrleitung liegt in den Flächen des Leitungsrechtes L1 im Nordostrandbereich des Sondergebietes und stellt die Verbindung zwischen dem nördlichen Graben und dem Graben zur Saar dar. Die genaue Lage der Leitung ist dem VEP (Anlage 1) zu entnehmen.

## 6.5.7 Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser

Festsetzung:

Zugunsten der nördlichen Anlieger (Flur 15, Flurstücke Nr. 535/50, 536/50, 50/14, 396/50, 395/50, 394/50, 50/10, 392/50, 49/51, 390/50, 50/9, 49/54 und 534/50) wird die für Leitungsrechte L1 gewidmete Grabenfläche als Fläche für die Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser festgesetzt.

Begründung:

Notwendig wird diese Festsetzung aufgrund der Ergebnisse des Gutachtens der Anlagen 4 und 5, wie unter Ziffer 6.3 erläutert.

Danach sind die Wasserstände der nördlichen Anliegergrundstücke ungünstig hoch. Eine Absenkung des WSP innerhalb des nordöstlichen Regenrückhaltebeckens darf jedoch aus naturschutzrechtlichen Gründen nicht erfolgen.

Es soll ein ca. 120 m langes Grabenteilstück entlang der nördlichen SO3-Gebiete angelegt, dessen Grabensohle in der Lage ist, eine Anschlussmöglichkeit für die Drainagen der anschließenden Grundstücke zu gewährleisten. Dieses Grabenteilstück wird über Rohrleitungen an den Graben zur Saar angebunden. Einzelheiten sind dem Gutachten der Anlagen 4 und 5 sowie dem VEP der Anlage 1 zu entnehmen.

## 6.5.8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

## 6.5.8.1 GFL 1

Festsetzung:

Die Parzellen Flur 15, Flurstücke Nr. 49/38, 49/37, 49/36, 49/50, 49/53, 49/52, 48/26, 48/22, 48/27, 47/73, 47/131 und 47/134 werden mit Geh-, Fahr- und Lei-

tungsrechten zugunsten der Parzellen Flur 15, Flurstücke Nr. 49/23, 49/39, 49/42, 49/41, 49/40 und 49/54 sowie der Kreisstadt Saarlouis festgesetzt.

Zugunsten der verbleibenden Gewerbeflächen im Bebauungsplan „Im Hader“ (Flur Nr. 15), Flurstücke 49/23, 49/39, 49/42, 49/41, 49/40 und 49/54 sowie der Kreisstadt Saarlouis wird für die verkehrliche Erschließung wie auch für die Entwässerung von Schmutz- und Regenwasser ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in der verlegten Umfahrungsstraße festgesetzt (siehe Ziffer 6.2.1 und 6.2.2).

#### 6.5.8.2 L1

##### Festsetzung:

Die Parzellen, Flur 15, Flurstücke 49/38, 49/37, 49/36, 49/50, 49/53, 49/52, 48/26, 48/22 und 48/27 werden mit Leitungsrechten zugunsten der Parzellen Flur 15, Flurstücke 535/50, 536/50, 50/14, 396/50, 395/50, 394/50, 50/10, 392/50, 49/51, 390/50, 50/9, 49/54 und 534/50 zur Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser festgesetzt.

##### Begründung:

Zu den gegenüber SO3 tiefer liegenden nördlich angrenzenden Anliegerflurstücken ist eine Abböschung geplant. Anfallendes Niederschlagswasser des SO3-Gebietes wird über den an der Nordgrenze anzulegenden Graben, wie unter Ziffer 6.3 beschrieben, aufgefangen und dem Graben zur Saar zugeführt.

An diesen nördlichen Graben werden auch die Felddrainagen der nördlichen Anliegerflurstücke angeschlossen und deren Regenwasserableitung über das IKEA-Grundstück gesichert (siehe Ziffer 6.3).

Zugunsten dieser nördlichen Anlieger (Flur 15, Flurstücke Nr. 535/50, 536/50, 50/14, 396/50, 95/50, 394/50, 50/10, 392/50, 49/51, 390/50, 50/9, 49/54 und 534/50) werden Leitungsrechte innerhalb der beschriebenen Grabenfläche und dessen Anschluss an die nordöstliche Wasserfläche über Entwässerungsleitungen festgesetzt.

#### 6.5.9 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

##### Passive Schallschutzmaßnahmen

##### Festsetzungen:

Für Büro- und Aufenthaltsräume werden Mindestanforderungen an den passiven Schallschutz durch Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 festgesetzt, so dass gesunde Aufenthaltsbedingungen im Gebäude gewährleistet werden (siehe Ziffer 6.4.1).

##### Aktive Schallschutzmaßnahmen

##### Festsetzungen:

Zum Schutz der benachbarten Wohnbebauung in der Grostrowstraße sowie der nördlichen Bebauung entlang der Provinzialstraße vor Gewerbelärm sind Lärmschutzwände mit mind. 5,00 m bzw. 2,50 m über Fahrbahnniveau der Umfahrungsstraße festgesetzt (siehe Ziffer 6.4.2).

Die Bezugshöhen für diese Mindestbauhöhen sind dem Plan zu entnehmen.

Begründung:

Zur Beurteilung der immissionsschutzrechtlichen Aspekte der geplanten Lagererweiterung wurde von der IKEA Verwaltungs-GmbH eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag geben. Das Gutachten, das vom Planungsbüro für Lärmschutz Altenberge (Münster) angefertigt wurde, kommt zu folgendem Ergebnis:

- Die maximal zu erwartende Lärmbelastung auf der Grundlage einer detaillierten Immissionsprognose wurde ermittelt
 

für WA-Gebiet (Grostrowstraße)	42 dB(A) tags	45 dB(A) nachts
<i>zulässig im WA:</i>	<i>55 dB(A) tags</i>	<i>40 dB(A) nachts</i>
für MI-Gebiet (Provinzialstraße)	42 dB(A) tags	46 dB(A) nachts
<i>zulässig im MI:</i>	<i>55 dB(A) tags</i>	<i>45 dB(A) nachts</i>
  
- Eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte ist somit nur im Beurteilungszeitraum Nacht gegeben. Im Bereich der Grostrowstraße beträgt sie bis zu 5 dB(A) in der Nacht, im Bereich der Provinzialstraße maximal 1 dB(A).

Um die Einhaltung der Immissionsrichtwerte für den Bereich Grostrowstraße zu gewährleisten, ist im Zuge der Umfahrung im Bereich des Anlieferhofes eine mind. 5,0 m hohe Lärmschutzwand anzuordnen. Zum Schutz der Bebauung im Zuge der Provinzialstraße kann sich die Höhe auf 2,50 m über Fahrbahnniveau beschränken. Nach Errichtung dieser Lärmschutzwand bestehen aus schalltechnischer Sicht gegen die Erweiterung keine Bedenken.

Das Ergebnis dieses Gutachten wurde in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen (siehe Anlage 2).

#### 6.5.10 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Festsetzung:

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sollen gärtnerisch begrünt werden. Für Flächen wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB eine Pflanzbindung auf ca. 10 m Tiefe festgesetzt, wie entlang der Nordgrenze bereits im Bebauungsplan „Im Hader“.

Zur flächigen Strauchpflanzung im 1-Meter-Raster werden ausschließlich heimische und standortgerechte Gehölzarten verwendet. Als Pflanzgröße werden verpflanzte Sträucher, ohne Ballen, mit einer Höhe zwischen 60 und 100 cm der nachfolgend genannten Arten eingesetzt.

Pflanzgebot 1 im Norden:

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Waldhasel
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweiggriffliger Weißdorn
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Salix aurita</i>	Ohrweide
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Salix cinerea</i>	Grauweide

Pflanzgebot 2 im Nordosten:

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Salix aurita</i>	Ohrweide
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Salix cinerea</i>	Grauweide

Darüber hinaus werden 17 großkronige Überhälter als Einzelbäume festgesetzt, was auch der Festsetzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Im Hader“ mit einem Laubbaum je 100 m<sup>2</sup> Fläche für Pflanzbindung entspricht.

Die 3 x verpflanzten Hochstämme mit Stammumfängen von 16 – 18 cm werden aus den nachfolgenden Arten ausgewählt:

<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche

Begründung:

Die Pflanzgebotsflächen entsprechen quantitativ und qualitativ den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Im Hader“ und dienen insbesondere dem Sichtschutz der nördlichen und östlichen Anlieger unmittelbar vor den festgesetzten Lärmschutzwänden.

Insbesondere innerhalb der Pflanzgebotsflächen im Norden werden großflächige Gehölzanpflanzungen angelegt, die einen Lebensraum, z. B. für die Avifauna, bieten können. Weiterhin bietet die flächige Gehölzpflanzung einen Erosionsschutz und Rückhalt für Niederschläge und fördert somit die Versickerung und Verdunstung. Für die Grenzabstände ist das Saarländische Nachbarrechtsgesetz einzuhalten. Die Grabensohlbereiche werden von Anpflanzungen freigehalten.

**6.6 Hinweise und Empfehlungen**Munitionsfunde:

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

Bodenfunde:

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

Baumschutzsatzung der Kreisstadt Saarlouis:

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

Einsichtnahme Unterlagen:

Die angeführten DIN-Normen, Erlasse, Verwaltungsvorschriften und Gutachten können beim Amt für Stadtentwicklung, Denkmalpflege und Umwelt, Großer Markt 1 in Saarlouis eingesehen werden.

**7. KOSTEN**

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

Saarlouis, den 26. Jan. 2011

Der Oberbürgermeister  
der Kreisstadt Saarlouis

i.V.

(Manfred Heyer)  
Beigeordneter

