

Kreisstadt Saarlouis

Stadtteil Roden



---

**Bebauungsplan**  
**1. Änderung des Bebauungsplanes**  
**„In den Fliesen, Teilbereich 1“,**  
**„Parkplatz Bahnhofstraße“,**

**-Satzung-**

---

**Amt 62 - Amt für Stadtentwicklung,**  
**Denkmalpflege und Umwelt,**  
**Dipl.-Ing. Ruth Bies**

**Stand: Februar 2013**

**Gliederung**

<b>1.</b>	<b>ZIEL UND ZWECK DER PLANAUFSTELLUNG</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>VERFAHRENSVERLAUF</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGEN</b>	<b>5</b>
<b>4.</b>	<b>INFORMATIONEN ZUM PLANGEBIET</b>	<b>5</b>
<b>4.1</b>	<b>Lage des Plangebiets, topographische Gegebenheiten</b>	<b>5</b>
<b>4.2</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>6</b>
<b>4.3</b>	<b>Nutzung des Plangebiets und der Randbereiche</b>	<b>7</b>
<b>4.4</b>	<b>Besitz- und Eigentumsverhältnisse</b>	<b>9</b>
<b>4.5</b>	<b>Integrierte Grünordnung</b>	<b>9</b>
<b>5.</b>	<b>VORGABEN FÜR DIE PLANUNG</b>	<b>9</b>
<b>5.1</b>	<b>Vorgaben der Raumordnung</b>	<b>9</b>
5.1.1	LEP-Siedlung	9
5.1.2	LEP-Umwelt	10
<b>5.2</b>	<b>Flächennutzungsplan</b>	<b>11</b>
<b>6.</b>	<b>ERLÄUTERUNGEN ZU DEN PLANINHALTEN</b>	<b>11</b>
<b>6.1</b>	<b>Städtebauliche Konzeption</b>	<b>11</b>
<b>6.2</b>	<b>Erschließung</b>	<b>12</b>
6.2.1	Verkehrerschießung	12
6.2.2	Ver- und Entsorgung	12
<b>6.3</b>	<b>Schalltechnisches Gutachten der SGS-TÜV Saar GmbH</b>	<b>12</b>
<b>6.4</b>	<b>Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)</b>	<b>13</b>
6.4.1	Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	13
6.4.2	Öffentliche Grünflächen	13
6.4.3	Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	13
<b>6.5</b>	<b>Hinweise und Empfehlungen</b>	<b>14</b>
<b>7.</b>	<b>ABWÄGUNG DER PLANUNG</b>	<b>15</b>
<b>7.1</b>	<b>Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung</b>	<b>15</b>
<b>7.2</b>	<b>Auswirkungen auf die Umwelt</b>	<b>16</b>
<b>7.3</b>	<b>Auswirkungen auf die Belange der Wirtschaft, der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen</b>	<b>16</b>
<b>7.4</b>	<b>Gewichtung des Abwägungsmaterial</b>	<b>16</b>
<b>8.</b>	<b>STÄDTEBAULICHE DATEN UND FLÄCHENBILANZ</b>	<b>17</b>

## **1. ZIEL UND ZWECK DER PLANAUFSTELLUNG**

Im Bahnhofsumfeld der Kreisstadt Saarlouis besteht seit Jahren ein hoher Parkplatzmangel. Auch die Neugestaltung des Bahnhofsvorplatzes konnte aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeit dieses Problem nicht lösen. Von der Verwaltung wurden verschiedene Alternativen entwickelt, wie z.B. Stellplätze entlang des Bahndamms, Parkdeck im Bereich der Güterbahnhofstraße, die jedoch entweder nicht umgesetzt werden können oder nicht genügend Entlastung bringen.

Die Fläche zwischen der Bahnhof- und der Schanzenstraße wurde wiederholt als Standort diskutiert. Es handelt sich um die einzige, verfügbare Fläche südlich des Bahnhofs, die fußläufig gut erreichbar ist. Sie ist eben und befindet sich in städtischem Besitz. Problematisch für die Nutzung sind der starke Bewuchs der Fläche und die Nähe zu den Mehrfamilienhäusern der städtischen Wohnungsbaugesellschaft GBS.

Die beschriebene Fläche liegt innerhalb des Bebauungsplans „In den Fliesen, Teilbereich 1“, rechtskräftig seit dem 14.09.1983. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans umfasst die Fläche zwischen der Schanzenstraße, der Bahnhofsallee und der Bahnhofstraße im Stadtteil Roden. Das Plangebiet ist in diesem Bebauungsplan als Straßenverkehrsfläche sowie als Mischgebiet festgesetzt. Voraussetzung für den Bau eines Parkplatzes ist daher die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans „In den Fliesen, Teilbereich 1“.

## **2. VERFAHRENSVERLAUF**

Bereits im Ausschuss für Stadtplanung, Bauen und Umwelt am 02.11.2011 wurde einstimmig beschlossen, den Aufstellungsbeschluss für die Bebauungsplanänderung vorzubereiten. Zu diesen Arbeiten zählten neben einer Kostenschätzung für verschiedene Ausbauvarianten (in Asphalt/Verbundsteinen oder roter Erde) auch die Untersuchung des Zustandes der vorhandenen Bäume mit den darauf brütenden Saatkrähenkolonien.

Als Ergebnis dieser Untersuchung war festzuhalten, dass drei Bäume aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht gefällt werden mussten, darunter auch eine Schwarzpappel, die als Brutbaum der Saatkrähen diente.

Nach einem Ortstermin im Dezember 2011 erfolgte mit Schreiben vom 31.01.2012 die Ausnahmegenehmigung gem. § 43 Abs. 8 Nr. 1 BNatSchG durch das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz, Zentrum für Biodokumentation mit der Auflage die Fällung bis zum Beginn der Brutzeit der Saatkrähen (bis 28.02.2012) durchzuführen. Diese Forderung wurde erfüllt und mittlerweile ist die Saatkrähenkolonie auf benachbarte Bäume, jedoch außerhalb des Plangebietes, umgezogen.

Zwischenzeitlich entwickelte das Tiefbauamt der Kreisstadt Saarlouis einen Gestaltungsentwurf für den P +R-Parkplatz. Die Planung wurde im ASBU am 24.08.2012 vorgestellt und befürwortet.



Abb. 1: Ausschnitt aus dem Entwurf des Tiefbauamtes

Dieser Entwurf bildet die Grundlage für die Erarbeitung des Bebauungsplanes.

Der Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis hat in seiner öffentlichen Sitzung am 20.11.2012 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans „Parkplatz Bahnhofstraße“, 1. Änderung des Bebauungsplans „In den Fliesen, Teilbereich 1“ 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 Grund-

fläche 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 vollständig innerhalb des Stadtteils Roden gelegenen Fläche mit einer Größe von etwa 3234,8 m<sup>2</sup>. Der Bebauungsplan dient anderen Maßnahmen der Innenentwicklung. Mit dem Bebauungsplan wird eine Neuversiegelung von deutlich weniger als 20.000 m<sup>2</sup> ermöglicht. Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird mit dem Bebauungsplan nicht begründet. 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) sind nach Rücksprache mit dem Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz nicht gegeben.

Damit sind die in § 13a BauGB definierten Voraussetzungen erfüllt, um den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 BauGB aufzustellen. Es sind keine Gründe gegeben, die gegen die Anwendung dieses Verfahrens sprechen.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes werden parallel in der Zeit vom 10.12.2012 bis zum 18.01.2013 durchgeführt.

### **3 RECHTSGRUNDLAGEN**

Dem Bebauungsplan „Parkplatz Bahnhofstraße“, 1. Änderung des Bebauungsplans „In den Fliesen, Teilbereich 1“ liegt die aktuelle relevante Bau- und Umweltgesetzgebung zu Grunde. Die verwendeten gesetzlichen Grundlagen sind der Planzeichnung bzw. dem Textteil zum Bebauungsplan zu entnehmen.

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

#### **4.1 Lage des Plangebiets, topographische Gegebenheiten**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 3234,8 m<sup>2</sup> und liegt im Stadtteil Roden. Die Entfernung zum Haupteingang des Bahnhofes beträgt ca. 250 m. Der geplante Geltungsbereich überplant

den östlichen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „In den Fliesen, Teilbereich 1“ und wird begrenzt durch die Bahnhofstraße im Norden, die Grundstücksgrenze zur Parzelle Gemarkung Roden, Flur 6, Nr. 24/7 im Osten, die Schanzenstraße im Süden sowie die Feuerwehrezufahrt mit der angrenzenden Wohnbebauung im Westen. Durch diese Lage besteht die Möglichkeit den geplanten Parkplatz über beide Straßen zu erschließen.

Das Plangebiet stellt sich in der Örtlichkeit als ebene Wiesenfläche dar, die v.a. im nördlichen Randbereich einen starken Bewuchs aufweist. Nach Osten, zum Kreuzungsbereich Bahnhof-/Schanzenstraße, schließt sich ein Gebrauchtwagenhandel an.

#### 4.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Parzellen Gemarkung Roden, Flur 6, Nrn. 62/79 (teilweise) und 70/17 (teilweise).

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches ergeben sich aus der beigefügten Planzeichnung.

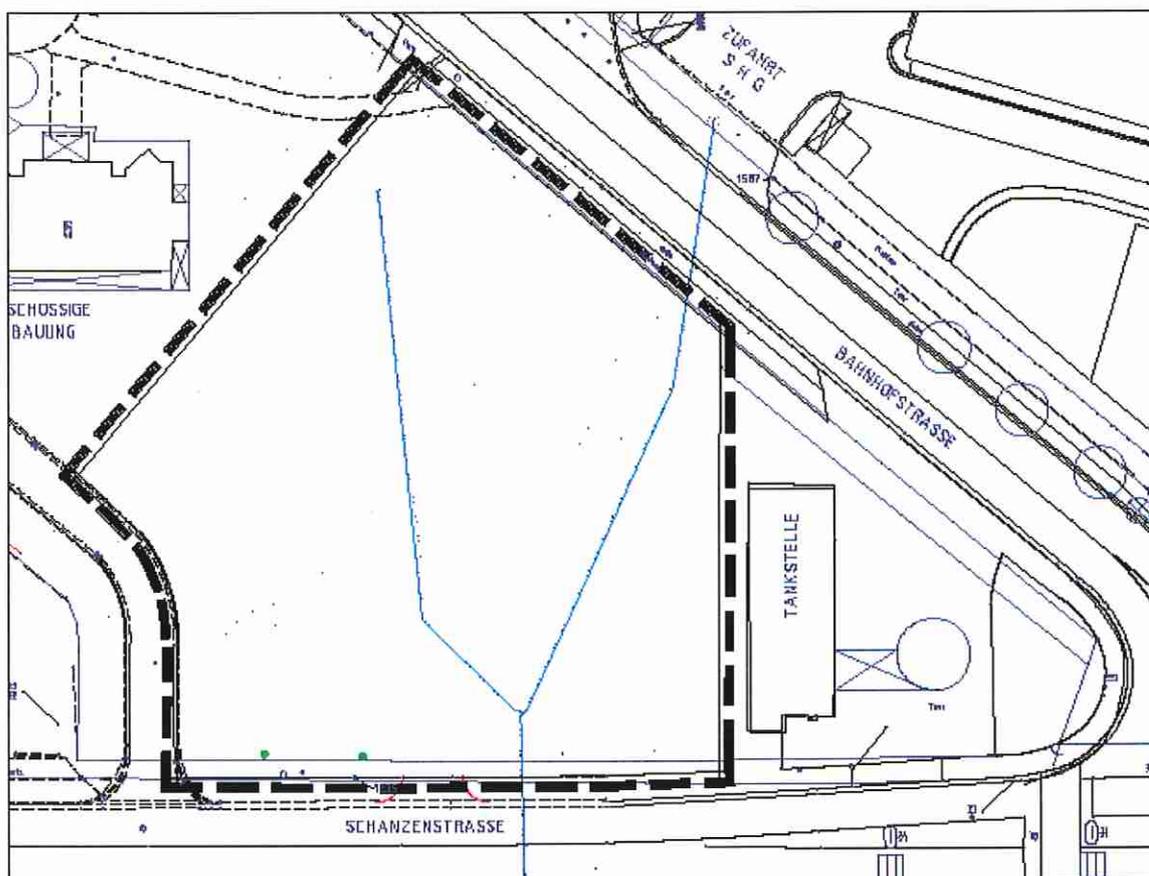


Abb. 2: Abgrenzung Geltungsbereich

### 4.3 Nutzung des Plangebiets und der Randbereiche

Das Plangebiet stellt sich derzeit als Grünfläche dar in direkter Nachbarschaft zur Wohnbebauung der GBS. Es handelt sich überwiegend um Wiesenflächen mit altem Baumbestand. Am nördlichen Randbereich, entlang der Bahnhofstraße, ist der Bewuchs dichter. Eine Nutzung der Fläche ist jedoch nicht erkennbar.

Vor Beginn der Brutzeit der Saatkrahen wurden im Jan./Febr. 2012 in Abstimmung mit dem Landesamt für Umwelt und Arbeitsschutz drei bruchgefährdete Bäume entfernt. Die Baumschutzsatzung der Kreisstadt Saarlouis wurde beachtet und die notwendigen Ersatzpflanzungen werden in die Entwurfsplanung integriert. Der übrige Baumbestand wird bei der Parkplatzplanung berücksichtigt und bleibt somit erhalten.

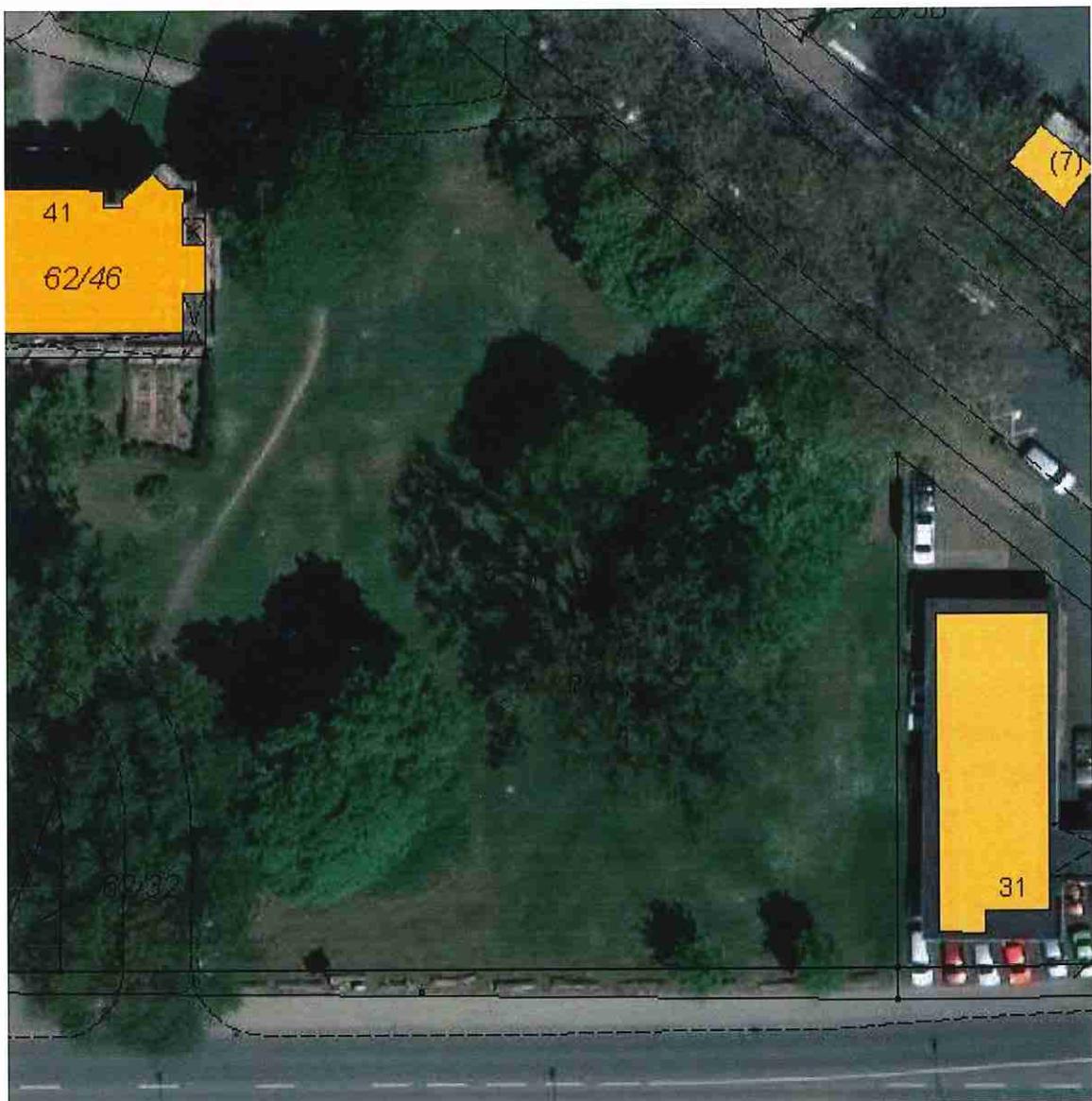


Abb. 3: Ausschnitt Luftbild 2008

Die Bebauung wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes „In den Fliesen, Teilbereich 1“ geprägt. Die Wohnbebauung, die sich westlich entlang der Bahnhofstraße anschließt, ist als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Es handelt sich um Wohnungen der städtischen Gemeinnützigen Wohn- und Siedlungsgesellschaft (GBS). Südlich davon grenzt ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO an. Getrennt werden beide Bereiche durch eine Grünfläche sowie eine Feuerwehrezufahrt. Im Mischgebiet, im Eckbereich zum geplanten Parkplatz, befindet sich eine Tankstelle.

Das Grundstück östlich des geplanten Parkplatzes im Kreuzungsbereich Bahnhof-/Schanzenstraße ist ebenfalls als MI gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Die ehemalige Tankstelle wird mittlerweile durch einen KfZ-Gebrauchtwagenhandel genutzt. Das Gebäude selbst ist, durch die Aufnahme im Jahr 2009 in die saarländische Denkmalliste, denkmalgeschützt.

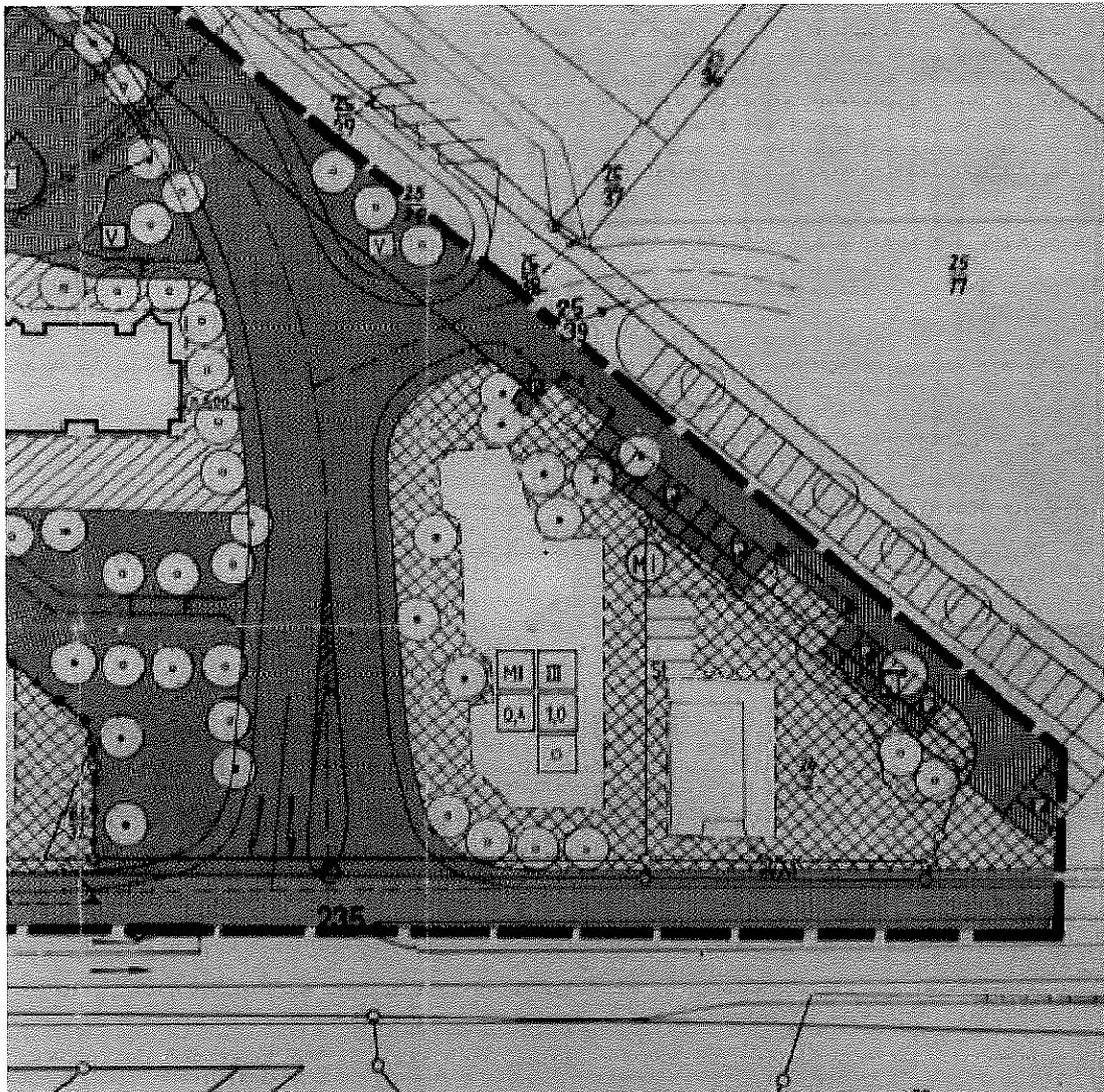


Abb. 4: Ausschnitt aus dem BP „In den Fliesen, Teilbereich 1“

#### **4.4 Besitz- und Eigentumsverhältnisse**

Die Fläche des geplanten P+R-Parkplatzes befindet sich im Eigentum der GBS (Gemeinnützige Bau- + Siedlungsgesellschaft mbH), die als städtische Gesellschaft eine rasche Umsetzung der Planung gewährleistet.

#### **4.5 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.

Wie bereits erwähnt wurden die Konflikte mit dem Naturschutz, die durch die Nutzung der Bäume durch eine Saatkrähenkolonie bestanden, im Vorfeld der Planung mit den zuständigen Stellen abgestimmt.

### **5. VORGABEN FÜR DIE PLANUNG**

#### **5.1 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.

##### **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 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 räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Parkplatz Bahnhofstraße“ liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage des Stadtteils Roden. Das Plangebiet ist vollständig von bebauten Arealen umgeben. Der Bebauungsplan dient anderen Maßnahmen der Innenentwicklung.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung von zusätzlichem Parkraum für den Bahnhof Saarlouis. Er dient somit dem landesplanerischen Grundsatz der Funktionsstärkung der zentralen Orte durch ihre Anbindung an ein leistungsfähiges ÖPNV-Netz. Berufspendlern und anderen Nutzern des Bahnhofes Saarlouis soll die Möglichkeit gegeben werden, ihr Fahrzeug in fußläufiger Entfernung sicher abzustellen.

### 5.1.2 LEP-Umwelt

Nach dem Landesentwicklungsplan Teilabschnitt „Umwelt, Vorsorge für Flächennutzung, Umweltschutz und Infrastruktur“ (LEP-Umwelt) vom 13. Juli 2004 liegt das Plangebiet innerhalb eines Siedlungsbereichs, der als „Siedlungsfläche, überwiegend Wohnen“ gekennzeichnet ist.

Darüber hinaus enthält der LEP-Umwelt keine weitergehenden, das Plangebiet betreffenden Festlegungen.

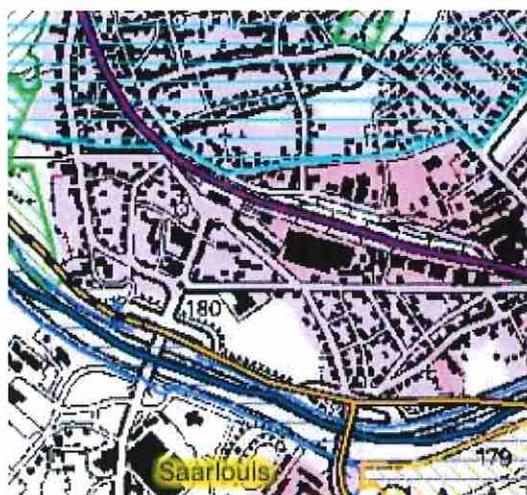


Abb. 5: Auszug aus dem LEP-Umwelt

## 5.2 Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs. 2 BauGB ist ein Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln bzw. müssen - unter entsprechender Anwendung des § 8 Abs. 2 bis 4 BauGB - beide Planungen miteinander in Einklang gebracht werden.

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan der Kreisstadt Saarlouis aus dem Jahr 1987 stellt im Bereich Saarlouis-Roden für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Parkplatz Bahnhof“ Wohnbaufläche und gemischte Baufläche dar.

Der wirksame Flächennutzungsplan muss auf dem Weg der Berichtigung an die Inhalte des Bebauungsplanes angepasst werden. Der Geltungsbereich wird zukünftig als öffentliche Verkehrsfläche dargestellt.



Abb.6: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 1987

## 6. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN PLANINHALTEN

### 6.1 Städtebauliche Konzeption

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes „In den Fliesen, Teilbereich 1“, „Parkplatz Bahnhof“, werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Parkplatzes in fußläufiger Erreichbarkeit zum Bahnhof Saarlouis geschaffen.

Ziel der Kreisstadt Saarlouis ist es, im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans einen Parkplatz zu entwickeln, der den Parkdruck im Umfeld des Bahnhofes reduziert, den Bahnhof für Pendler attraktiver macht und trotzdem Rücksicht auf die benachbarte Wohnbebauung und die Belange des Naturschutzes nimmt.

Es handelt sich um einen öffentlichen, frei zugänglichen, gebührenfreien P+R-Parkplatz. Unter Berücksichtigung der bestehenden Bäume, ist die Errichtung von 84 Parkplätzen geplant. Fahrgassen und die Parkflächen werden in Asphalt herge-

stellt. In den Randbereichen ist eine Begrünung zur Abgrenzung gegenüber der Wohnbebauung und den benachbarten Straßen vorgesehen.

## **6.2 Erschließung**

### **6.2.1 Verkehrserschließung**

Von der Bahnhofstraße ist eine Zufahrt zu dem Parkplatz vorgesehen. Diese ist auf den Park-Such-Verkehr, aus Richtung Bahnhof kommend, ausgelegt. Es ist davon auszugehen, dass zuerst die verfügbaren Parkplätze am Bahnhof selbst genutzt werden und dann erst der P+R-Parkplatz angefahren wird.

Im Bereich der Schanzenstraße ist ein Vollanschluss vorgesehen, d.h. sowohl eine Ein- als auch eine Ausfahrt. Der abfahrende Verkehr wird somit über leistungsfähige Knotenpunkte abgeleitet, ohne den Bahnhofsbereich zusätzlich zu belasten.

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

Gemäß den Vorgaben des § 49a SWG muss „Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1999 erstmals bebaut werden,..., vor Ort genutzt, versickert, verrieselt oder in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden.“ zu. Das verbleibende Niederschlagswasser muss, soweit dies nach der örtlichen Situation möglich ist, auf dem Grundstück versickert werden.

Der Parkplatz soll in Asphalt hergestellt werden. Innerhalb der Fläche verbleiben jedoch ausreichend Grünflächen, auf denen das anfallende Regenwasser versickert werden kann. Zusätzliche Maßnahmen sind somit nicht erforderlich, um die Vorgaben des § 49a SWG zu berücksichtigen.

## **6.3 Schalltechnisches Gutachten der SGS-TÜV Saar GmbH**

Die SGS-TÜV Saar GmbH wurde, auf der Grundlage der Entwurfsplanung, vom Amt für Tiefbauwesen und Vermessung der Kreisstadt Saarlouis mit der Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens beauftragt. Bei dem geplanten Parkplatz handelt es sich um einen öffentlichen, frei zugänglichen und nicht gebührenpflichtigen P+R-Parkplatz. Dieser soll Bürgern und Kunden der Deutschen Bahn zur Verfügung stehen.

Ziel des Gutachtens ist die Überprüfung der entstehenden Geräuschemissionen auf die benachbarten Nutzungen.

Nordwestlich des Parkplatzes befinden sich die baulich verbundenen Wohngebäude Bahnhofstraße 41, 43, 45 und 47, wobei das Gebäude Bahnhofstraße 41 mit ca. 7 m den geringsten Abstand vom Rand des geplanten Parkplatzes aufweist. Die Fläche ist als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Nördlich des Parkplatzes befinden sich die baulich verbundenen Wohngebäude Bahnhofstraße 44, 46 bis 62. Östlich und westlich schließt sich direkt angrenzend eine Tankstellen und ein Kfz-Reparaturbetrieb an, die im Bebauungsplan „In den Fliesen, Teilbereich 1“ als Mischgebiet festgesetzt sind.

Aufgrund dieser Ausgangssituation wurde zur Beurteilung der durch den Parkplatz hervorgerufenen Geräuschimmissionen die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für reine und allgemeine Wohngebiete sowie Kleinsiedlungsgebiete herangezogen. Als Ergebnis ist festzuhalten, dass die ermittelten Beurteilungspegel diese Grenzwerte an den betrachteten Immissionsorten tagsüber um mindestens 9 dB und nachts um mindestens 6 dB unterschreiten. Auch die für die städtebauliche Planung heranzuziehenden Orientierungswerte des Beiblatt 1 der DIN 18005 werden an den betrachteten Immissionsorten tagsüber um mindestens 5 dB und nachts um mindestens 2 dB unterschritten.

Dies hat zur Folge, dass weder aktive noch passive Schallschutzmaßnahmen in den Bebauungsplan aufgenommen werden müssen.

#### **6.4 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)**

##### **6.4.1 Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 11 BauGB)**

Der Park + Ride-Parkplatz wird als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung öffentliche Parkfläche festgesetzt. Die Festsetzung basiert auf der Entwurfsplanung des Tiefbauamtes der Kreisstadt Saarlouis.

Der öffentliche Parkplatz soll Bürgern und Kunden der Deutschen Bahn zur Verfügung stehen. Er ist als frei zugänglicher und nicht kostenpflichtiger Parkplatz geplant, der öffentlich gewidmet werden soll.

##### **6.4.2 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Die Grünflächen, die den Parkplatz umgeben, werden als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Sie dienen sowohl dem Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern als auch der Erhaltung der vorhandenen Bäume. Sie sollen eine Eingrünung gegenüber den angrenzenden Straßen und Sichtschutz zur benachbarten Wohnbebauung gewährleisten.

##### **6.4.3 Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)**

Die zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume innerhalb des Geltungsbereiches sind zu schützen und dauerhaft zu erhalten sowie bei Abgang durch standortgerechte Laubbäume gem. der Pflanzliste zu ersetzen. Die Neuanpflanzung kann auch an einer anderen geeigneten Stelle, jedoch innerhalb des Geltungsbereiches, erfolgen.

In den Randbereichen ist eine Anpflanzung von Sträuchern oder Hecken, gem. der Pflanzliste, vorzusehen.

**Pflanzliste****Laubbäume:**

Hochstämme, mind. dreimal verpflanzt, Stammumfang mind. 14 cm:

Fagus sylvatica	Rot-Buche
Pyrus calleryana	
„Chanticleer“	Chinesische Wildbirne
Aesculus hippocastanum	
“Baumannii”	Gefülltblühende Rosskastanie
Robinia pseudoacacia	Scheinakazie
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus palustris	Sumpf-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

**Sträucher:**

verpflanzte Sträucher, mind. 60 cm hoch:

Corylus avellana	Hasel
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

**Alleebäume (spezielle Hochstämme)**

Stammumfang mind. 16 cm:

Fagus sylvatica	Rot-Buche
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Fraxinus exc. “Westhofs Glorie”	Straßen-Esche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata “Greenspire”	Stadt-Linde
Tilia “Rancho”	Kleinkronige Winter-Linde

**6.5 Hinweise und Empfehlungen**

Den eigentlichen Textfestsetzungen wurden folgende Hinweise und Empfehlungen angefügt, die zwar keinen verbindlichen Festsetzungscharakter besitzen, aber den-

noch auf Sachverhalte aufmerksam machen, die von den Bauherren bei der Umsetzung der Planungsabsichten beachtet werden sollten.

1. Auf die Verpflichtung zur Einhaltung der Vorschriften des Saarländischen Denkmalschutzgesetzes, insbesondere die Anzeigepflicht bei Bodenfunden gemäß § 12 SDschG wird hingewiesen.
2. Die Vegetation angrenzender Flächen soll während der Baumaßnahmen vor Beschädigungen geschützt werden. Dabei sind die in der DIN 18920 formulierten Sicherheitsvorkehrungen zu beachten.
3. Es sind Vorkehrungen zum Schutz vor chemischen Verunreinigungen während der Bauphase zu treffen. Dazu gehören z.B. das Vorhalten von Entsorgungseinrichtungen auf der Baustelle, der sachgerechte Umgang mit Treib- und Schmierstoffen, Farben, Lösemitteln etc. sowie die ständige Kontrolle von Baumaschinen und –fahrzeugen.
4. Der bei den zu erwartenden Baumaßnahmen anfallende Oberboden ist abzuschleppen, fachgerecht zu lagern und bei der Gestaltung der Grünflächen wieder zu verwenden. Während der Bauausführung soll nach DIN 18915 vorgegangen werden.
5. Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung können Munitionsgefahren nicht ausgeschlossen werden. Eine vorsorgliche Überprüfung durch den Kampfmittelräumdienst wird empfohlen. Die Anforderung des Kampfmittelräumdienstes sollte frühzeitig vor Beginn der Erdarbeiten erfolgen.
6. Bei Erd- und Bauarbeiten ist darauf zu achten, dass vorhandene Ver- und Entsorgungsanlagen nicht beeinträchtigt werden. Eine rechtzeitige Abstimmung mit den Versorgungsträgern und Einweisung der am Bau beteiligten Firmen wird empfohlen.
7. Es wird empfohlen, die geplanten Baumaßnahmen durch einen gem. § 18 BBodSchG zugelassenen Sachverständigen begleiten zu lassen.
8. Der Geltungsbereich tangiert eine Altlastenfläche: ehemalige Tankstelle mit der Bezeichnung SLS\_4383 Tankstelle Theobald. Diese ist zu beachten.

## **7. ABWÄGUNG 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 Bebauungsplanes die öffentlichen und privaten Belange gerecht gegeneinander und untereinander abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung. Im vorliegenden Fall beabsichtigt die Stadt Saarlouis ein vom Amt für Tiefbauwesen und Vermessung erarbeitetes Konzept unter Berücksichtigung aller Belange umzusetzen.

Hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen sind insbesondere folgende mögliche Auswirkungen in dem Bebauungsplan beachtet:

### **7.1 Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung**

Aufgabe der Bauleitplanung ist die Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Im vorliegenden Fall wird eine Grünfläche mit einem P+R-Parkplatz überplant. Die Lärmauswirkungen auf die schutzwürdige benachbarte Wohnbebauung wurden in einem schalltechnischen Gutachten untersucht. Als Ergebnis ist festzuhalten, dass weder aktive noch passive Lärmschutzmaßnahmen zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse notwendig sind.

## **7.2 Auswirkungen auf die Umwelt**

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Voraussetzungen für die Anwendung sind gegeben, da es sich u.a. um eine andere Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Von der Durchführung einer Umweltprüfung kann abgesehen werden. Die Belange des Umweltschutzes werden in der vorliegenden Planung berücksichtigt.

Bis auf die drei gefälltten Bäume wurden alle weiteren in die Konzeption integriert. Die Baumschutzsatzung der Kreisstadt Saarlouis wurde beachtet und es erfolgt ein Ausgleich innerhalb des Plangebietes. Zusätzlich sind Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern vorgesehen.

Das anfallende Niederschlagswasser kann auf der Fläche versickert werden.

Der Versiegelung durch die Anlage des P+R-Parkplatzes steht die Förderung der Nutzung des ÖPNV entgegen. Der Bahnhof Saarlouis wird für die Nutzer attraktiver, Immissionen des Individualverkehrs werden reduziert und somit die Umwelt geschont.

## **7.3 Auswirkungen auf die Belange der Wirtschaft, der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen**

Durch die vorliegende Planung wird die Nutzung des Bahnhofes Saarlouis für Berufspendler attraktiver und der Standort somit gestärkt.

## **7.4 Gewichtung des Abwägungsmaterial**

Gemäß dem im Baugesetzbuch verankerten Abwägungsgebot wurden die bei der Abwägung zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen und entsprechend ihrer Bedeutung in den vorliegenden Bebauungsplan eingestellt.

### **Argumente für die Verwirklichung des Bebauungsplanes**

- Entspannung der Verkehrssituation im Bahnhofsumfeld
- Geringe Auswirkungen auf die benachbarten Nutzungen
- Berücksichtigung des vorhandenen Baumbestandes
- Fehlende Alternativflächen

### **Argumente gegen die Verwirklichung des Bebauungsplanes**

Argumente, die gegen eine Verwirklichung des Bebauungsplanes sprechen, sind derzeit nicht bekannt.

## 8. STÄDTEBAULICHE DATEN UND FLÄCHENBILANZ

Bezeichnung	Größe in m <sup>2</sup>	%
Geltungsbereich	3234,79	100
Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: P+R Parkplatz	2791,78	86,3
Öffentliche Grünfläche	443,01	13,7

Diese Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplanes „Parkplatz Bahnhofstraße“.

21. März 2013

Saarlouis, den .....

Der Oberbürgermeister

.....  
 (Manfred Heyer)  
 Beigeordneter

