

Kreisstadt Saarlouis

Bebauungsplan „Astra-/Jyldis Gelände, Saarlouis“ gemäß §30 BauGB

Begründung
Satzung
April 2017

ISU

Immissionsschutz, Städtebau, Umweltplanung
Am Tower 14
54634 Bitburg / Flugplatz

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

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



INHALTSVERZEICHNIS

Teil A	Planungsgrundlagen	3
1	Anlass und Ziele der Planung	3
2	Bebauungsplanverfahren nach § 30 BauGB.....	3
3	Rechtsgrundlagen	5
4	Plangebiet.....	5
5	Fachbeiträge und Gutachten	8
6	Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen	9
Teil B	Erläuterungen zu den Planfestsetzungen/ Begründung der Planinhalte	13
1	Städtebauliche Konzeption / Beschreibung des Planungsvorhabens	13
2	Planungsalternativen	13
3	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§9 BauGB und BauNVO)	14
4	Örtliche Bauvorschriften gemäß § 85 Landesbauordnung Saarland (LBO) ..	17
5	Hinweise und Empfehlungen.....	17
Teil C	Abwägung/ Auswirkungen der Planung.....	19
1	Auswirkungen der Planung	19
2	Planverwirklichung und Durchführung des Bebauungsplanes	21
3	Flächenbilanz und Kostenschätzung	22

Teil A Planungsgrundlagen

1 Anlass und Ziele der Planung

In der Kreisstadt Saarlouis besteht aufgrund der hohen Attraktivität der Stadt als Wohn- und Arbeitsort eine stetige Nachfrage nach Bauflächen. Auf einem rund 4 ha großen Areal einer ehemaligen Zigaretten- und Kartonagenfabrik in der Nähe der Innenstadt, dem sogenannten „Astra-/Jyldis-Gelände“, soll eine gemischte Nutzung aus Gewerbe, Wohnen, Büros, Dienstleistungen, u.Ä. entwickelt. Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb der bebauten Ortslage am unmittelbaren Rand der Innenstadt von Saarlouis, die Erschließung ist über den Choisyring gegeben.

Für das Gebiet besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Das Gelände ist in Teilen nach § 34 Baugesetzbuch bebaut und entwickelt worden, nunmehr ist jedoch zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung für das Gesamtgelände die Schaffung von Baurecht über einen Bebauungsplan erforderlich.

Der Bebauungsplan steht unter dem Oberziel des § 1 Abs. 5 BauGB, wonach die Bauleitpläne eine nachhaltige Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten sollen. Er soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Mit den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie den Örtlichen Bauvorschriften kann die städtebauliche Ordnung innerhalb des geplanten Baugebietes sowie die Einpassung desselben in die vorhandene Siedlungsstruktur gewährleistet werden. Das Maß der baulichen Nutzung wird so weit eingeschränkt, dass ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden gewährleistet werden kann. Zudem ergibt sich mit der Nutzung des nunmehr überplanten, innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage gelegenen Areals der große Vorteil, dass keine im Außenbereich gelegenen Flächen in Anspruch genommen werden müssen. Damit wird unnötiger Landschaftsverbrauch sowie erhöhter Erschließungsaufwand vermieden und zur wirtschaftlicheren Ausnutzung der bereits vorhandenen Ver- und Entsorgungssysteme beigetragen.

Der Kreisstadt Saarlouis ist an einer unmittelbaren Umsetzung der mit dem Bebauungsplan verfolgten Planungsabsichten gelegen. Das Gelände befindet sich zum überwiegenden Teil im Eigentum eines privaten Investors, so dass nach Inkrafttreten des Bebauungsplans mit einer zügigen Umsetzung zu rechnen ist.

2 Bebauungsplanverfahren nach § 30 BauGB

Für den Bereich des Astra-/Jyldis-Geländes ist die Aufstellung des Bebauungsplans nach § 30 Abs. 1 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 Umweltprüfung zur Bauleitplanung ist im vorliegenden Umweltbericht bereits integriert. Die erforderlichen Aufgaben und Inhalte der Landschaftsplanung ergeben sich v. a. aus § 13 Abs. 1 und § 14 BNatSchG. „Die Landschaftspläne werden als Beitrag für die Bauleitplanung erstellt und unter Abwägung mit den anderen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen als Darstellungen oder Festsetzungen in die Bauleitplanung aufgenommen.“

Zudem können „die Einzelerfordernisse und –maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes auf der Ebene des Bebauungsplans [...] von der Gemeinde in Grünordnungsplänen festgelegt werden. Diese sollen insbesondere Festlegungen über Zustand, Funktion, Ausstattung und Entwicklung der Frei- und Grünflächen enthalten. Für das Verfahren gelten die für den Bebauungsplan vorgesehenen Vorschriften des Baugesetzbuches entsprechend.“ (§ 37 Abs. 2 SNG – Saarländisches Naturschutzgesetz) Der Grünordnungsplan ist im Umweltbericht enthalten. Im weiteren Verlauf der Begründung wird hierauf erneut Bezug genommen.

Soweit in den Bauleitplänen von den Inhalten und Zielsetzungen der Landschaftspläne abgewichen wird, ist dies zu begründen“ (§ 37 Abs. 1 SNG). Letzteres erfolgt an anderer Stelle der Begründung zum vorliegenden Bebauungsplan.

2.1 Verfahrensverlauf

Der Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis hat in seiner öffentlichen Sitzung am 27.06.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Astra-/Jyldis Gelände“ gem. § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung beschlossen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Astra-/Jyldis Gelände“ wurde am 06.08.2014 im Wochenpiegel Saarlouis gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548), öffentlich bekannt gemacht.

Hier wurde ebenfalls bekannt gemacht, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 i.V. mit § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt wird. Im Zuge der Planung hat sich ergeben, dass dieses Verfahren aufgrund der Erweiterung des ursprünglichen Geltungsbereiches sowie einer erhöhten voraussichtlichen Versiegelung von über 20.000 m² nun nicht mehr zweckmäßig ist. Daher ist die Verfahrenswahl geändert und nunmehr das normale Bebauungsplanverfahren gewählt worden.

Der Beschluss zur Verfahrensänderung zum Regelverfahren gemäß § 2 Abs. 1 BauGB sowie der Erweiterung des Geltungsbereiches und der erforderlichen Flächennutzungsplan-Teiländerung wurde in der Sitzung vom 18.02.2016 durch den Stadtrat Saarlouis gefasst.

In gleicher Sitzung wurde der Vorentwurf des Bebauungsplans sowie die Flächennutzungsplan-Teiländerung gebilligt, auf dessen Grundlage die frühzeitige Beteiligung der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit durchgeführt werden soll, welche ebenfalls in der Sitzung am 18.02.2016 beschlossen wurde. Diese Beschlüsse wurden am 09.03.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist in Form einer öffentlichen Auslegung vom 17.03.2016 bis zum 22.04.2016 durchgeführt worden.

Die Behörden sowie die Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 16.03.2016 frühzeitig benachrichtigt und um die Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis hat in seiner öffentlichen Sitzung am 15.12.2016 die abgegebenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft.

Der Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis hat in seiner öffentlichen Sitzung am 15.12.2016 den Entwurf zum Bebauungsplan gebilligt und die Durchführung der Offenlage beschlossen. Die Offenlage wurde ortsüblich mit den Angaben bezüglich Ort und Dauer der Auslegung am 28.12.2016 im Saarlouiser Wochenspiegel bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans „Astra-/Jyldis-Gelände“ der Kreisstadt Saarlouis wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats, und zwar in der Zeit vom 09.01.2017 bis einschließlich 10.02.2017 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

Die betroffenen Behörden sowie die Nachbargemeinden wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 19.12.2016 beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange hat der Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis in seiner Sitzung am 23.05.2017 geprüft.

Nach Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen hat der Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis in seiner Sitzung am 23.05.2017 den Bebauungsplan „Astra-/Jyldis-Gelände“ beschlossen.

3 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan „Astra-/Jyldis-Gelände“ liegt die aktuelle relevante Bau- und Umweltgesetzgebung zu Grunde. Die verwendeten gesetzlichen Grundlagen sind den Eintragungen auf der Planzeichnung bzw. dem Textteil zum Bebauungsplan zu entnehmen.

4 Plangebiet

4.1 Lage und Topographie

Das Plangebiet befindet sich direkt angrenzend an den Choisyring, welcher das Stadtzentrum Saarlouis umschließt, und südlich der B405.

Der Planbereich liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage. Nordöstlich des Plangebiets verläuft entlang der Innenstadt die nördlich an die BAB 8 stoßende B405 und kreuzt nördlich der Saar die B51.

Südlich trennt der Choisyring das Plangebiet visuell vom Innenstadtbereich ab. Westlich grenzen ein Sportplatz sowie östlich das Technisch gewerbliche und sozialpflegerische Berufsbildungszentrum an.

Das Plangebiet stellt sich als nahezu ebene Fläche dar.

4.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von rund 4,8 ha.

Das Plangebiet umfasst dabei folgende Parzellen in der Gemarkung Saarlouis: Flur 1: 7/6, 7/12, 7/15, 7/553, 7/554, 7/555, 7/556, 7/557, 7/558, 7/559, 7/560, 7/561, 7/562, 7/563, 7/564, 7/565, 7/566, 7/567, 7/568, 7/569, 7/570, 7/571, 7/572, 7/107, 7/109, 7/418, 7/459.

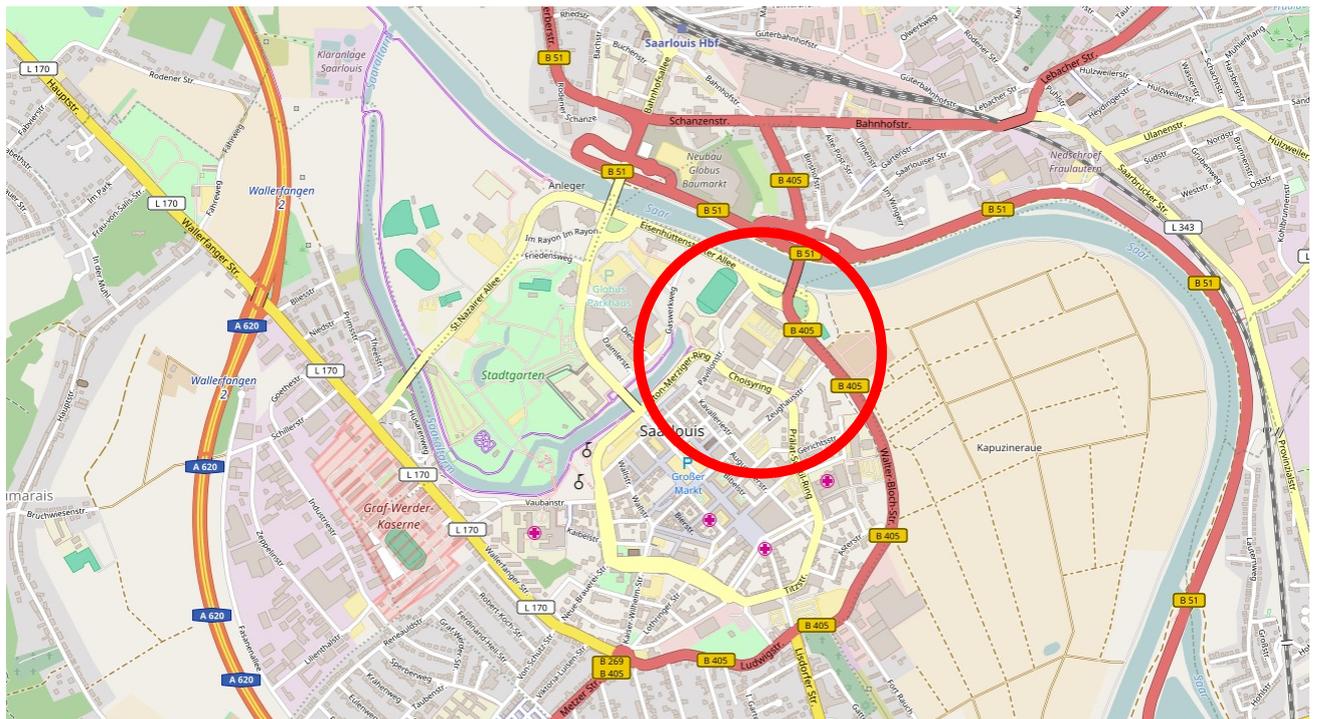


Abbildung 1: Lage des Vorhabens im Stadtgebiet
 (Quelle: © OpenStreetMap contributors (ODbL),2016, <http://www.openstreetmap.org>)

Die genaue räumliche Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich aus der zugehörigen Planzeichnung zum Bebauungsplan im Maßstab 1: 1.000.



Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplans (Quelle: Kreisstadt Saarlouis)

4.3 Nutzung des Plangebiets und der Randbereiche

Das Plangebiet wird derzeit sowohl für gewerbliche Zwecke unterschiedlichster Betriebe genutzt. Hinzu kommen mehrere Wohngebäude, Dienstleister sowie öffentliche Nutzungen.

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 und diverse öffentliche Einrichtungen (u.a. Schule, Kreissporthalle, Berufsbildungszentrum).



Abbildung 3: Kataster, Nutzungsstruktur im Bestand und Abgrenzung des Plangebietes
(Quelle: Kataster „Geobasisdaten ©LVGL 6243/2014, Saarlouis, August 2015“, eigene Darstellung)

4.4 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich überwiegend im Eigentum eines privaten Investors. Damit ist sichergestellt, dass das Areal ohne Verzögerungen entwickelt werden kann. Die Entstehung von Baulücken, die zu Spekulationszwecken oder aus anderen Gründen von den Eigentümern zurückbehalten werden und damit dem Markt nicht zur Verfügung stehen, ist damit ausgeschlossen.

5 Fachbeiträge und Gutachten

5.1 Topografische Geländeaufnahme

Zum Gebiet liegt eine Vermessung des Vermessungsamtes Saarlouis vom November 2015 vor, die der Planung zugrunde gelegt wurde und in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen wurde. Der topographischen Erfassung wurde das digitale Kataster aus der geographischen Datenbasis des Landesamtes für Vermessung, Geoinformation und Landentwicklung zugrunde gelegt.

5.2 Integrierte Grünordnung

Für die Belange des Umweltschutzes ist 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 Grünordnungsplanung zur Bauleitplanung wurde in enger Abstimmung mit dem Amt für ökologische Stadtentwicklung durch das Büro Hepp + Zenner, Saarbrücken, erarbeitet und im Umweltbericht eingefügt. Hierbei wurden insbesondere die Vorgaben der städtischen Baumschutzsatzung berücksichtigt.

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 in der Kernzone des Verdichtungsraumes. 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.

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)

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 Gewerbe“ gekennzeichnet ist. Die Darstellung entspricht der derzeitigen Nutzung des Geländes, wobei im Gebiet in Teilen auch eine gemischte Nutzung aus Wohnen, Gewerbe und Dienstleistung besteht.

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

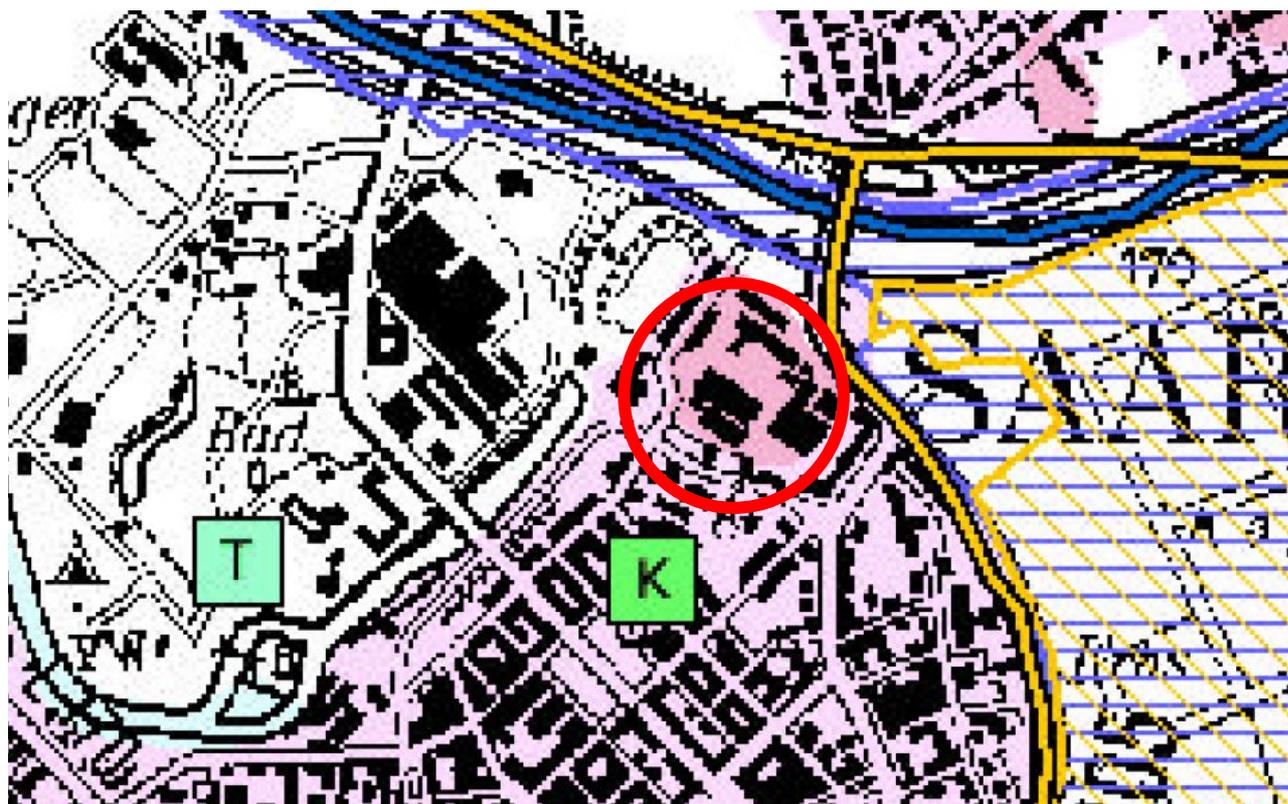


Abbildung 4: Ausschnitt aus der Plankarte des LEP Umwelt mit den Vorgaben für das Plangebiet, eigene Darstellung

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 überwiegend als gewerbliche Baufläche (G) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO dargestellt. Ein kleiner Teilbereich entlang des Choisyrings ist als Grünfläche dargestellt (insbesondere Laboratorium und Festungsmauern). Westlich, Östlich und südlich grenzen gemischte Bauflächen an. Die nördlich gelegenen Auf- und Abfahrtsbereiche der Eisenhüttenstädter Allee zur B 405 sind als Grünflächen dargestellt.

Die Nutzung wird im Bebauungsplan entgegen der Ausweisung im Flächennutzungsplan teilweise als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO bzw. sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Damit wird dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB nicht Rechnung getragen. Somit ist im Zuge des Bebauungsplanverfahrens auch eine parallele Flächennutzungsplanänderung im eigenen Verfahren durchzuführen.

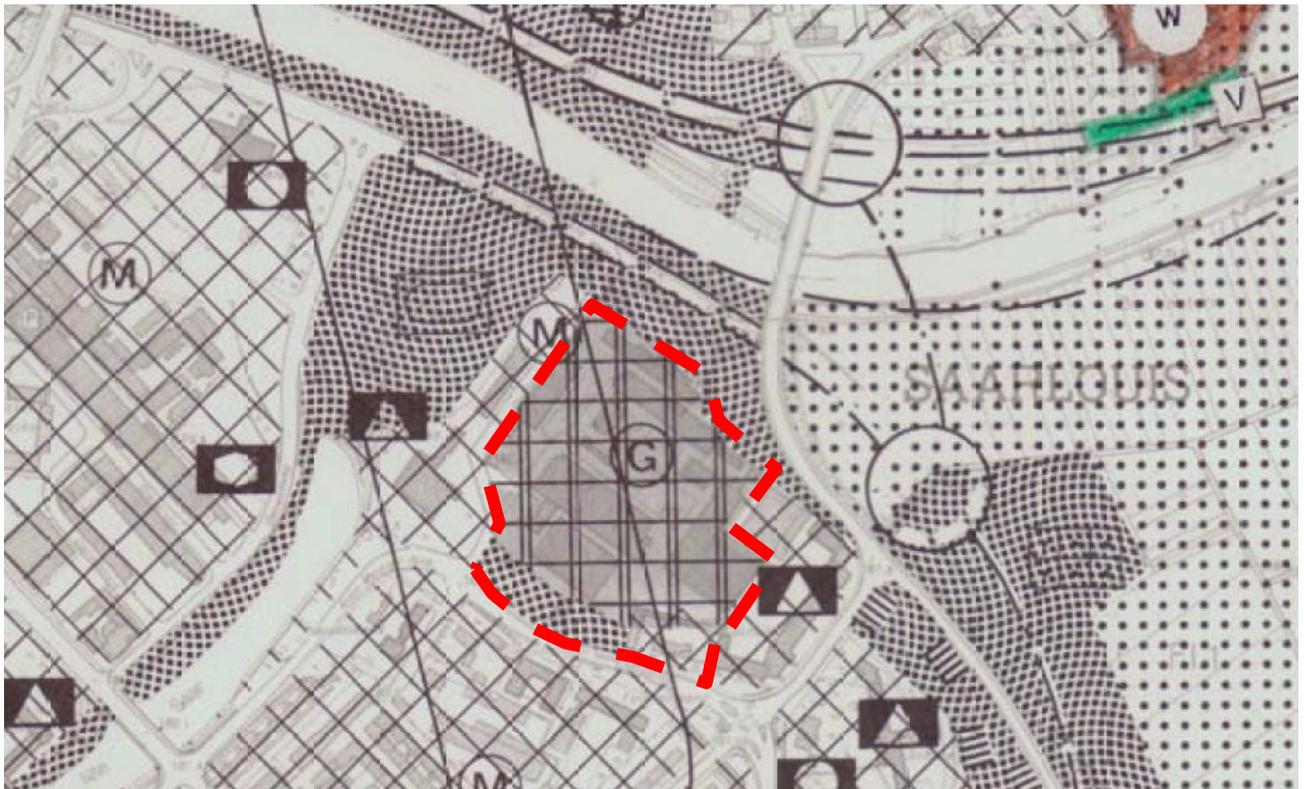


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Kreisstadt Saarlouis mit Abgrenzung des Plangebiets (Quelle: Kreisstadt Saarlouis, Dezember 2015)

6.3 Baumschutzsatzung

Die Kreisstadt Saarlouis hat zum Schutz des Baumbestandes innerhalb der Stadt eine Baumschutzsatzung (Satzung zum Schutz von Bäumen in der Kreisstadt Saarlouis, in Kraft getreten am 01.01.2002) erlassen.

Nach dieser Satzung sind Bäume mit einem Stammumfang von 60 und mehr cm, gemessen in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden, geschützt. Ebenfalls geschützt sind Baumgruppen und Baumreihen mit mehr als 4 Bäumen, wenn jeder Baum in 100 cm Höhe mehr als 30 cm Stammumfang aufweist.

Auch mehrstämmige Bäume, wenn die Summe der einzelnen Stammumfänge das Maß von 60 cm übersteigt, unterliegen diesem Schutz.

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 Bestandsbäume nur dort vorgenommen, wo sie von der Planung eventuell betroffen sind.

Aufgrund der geplanten Bebauung des Geländes konnten einige Bäume nicht erhalten werden. Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren wurden hierzu auch entsprechende Bescheide zur Ersatzpflanzung erteilt. Durch die Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Hecken im Plangebiet kann sichergestellt werden, dass die durch künftige Bauvorhaben wegfallenden Bäume ersetzt werden und die Forderungen der Baumschutzsatzung berücksichtigt werden.

Dem Bebauungsplan ist ein Freiflächengestaltungsplan vom Büro Hepp + Zenner, Saarbrücken, beigelegt, aus dem die Bilanzierung der bereits erfolgten bzw. geplanten Ersatzpflanzungen ersichtlich ist (Vgl. folgende Abbildung).

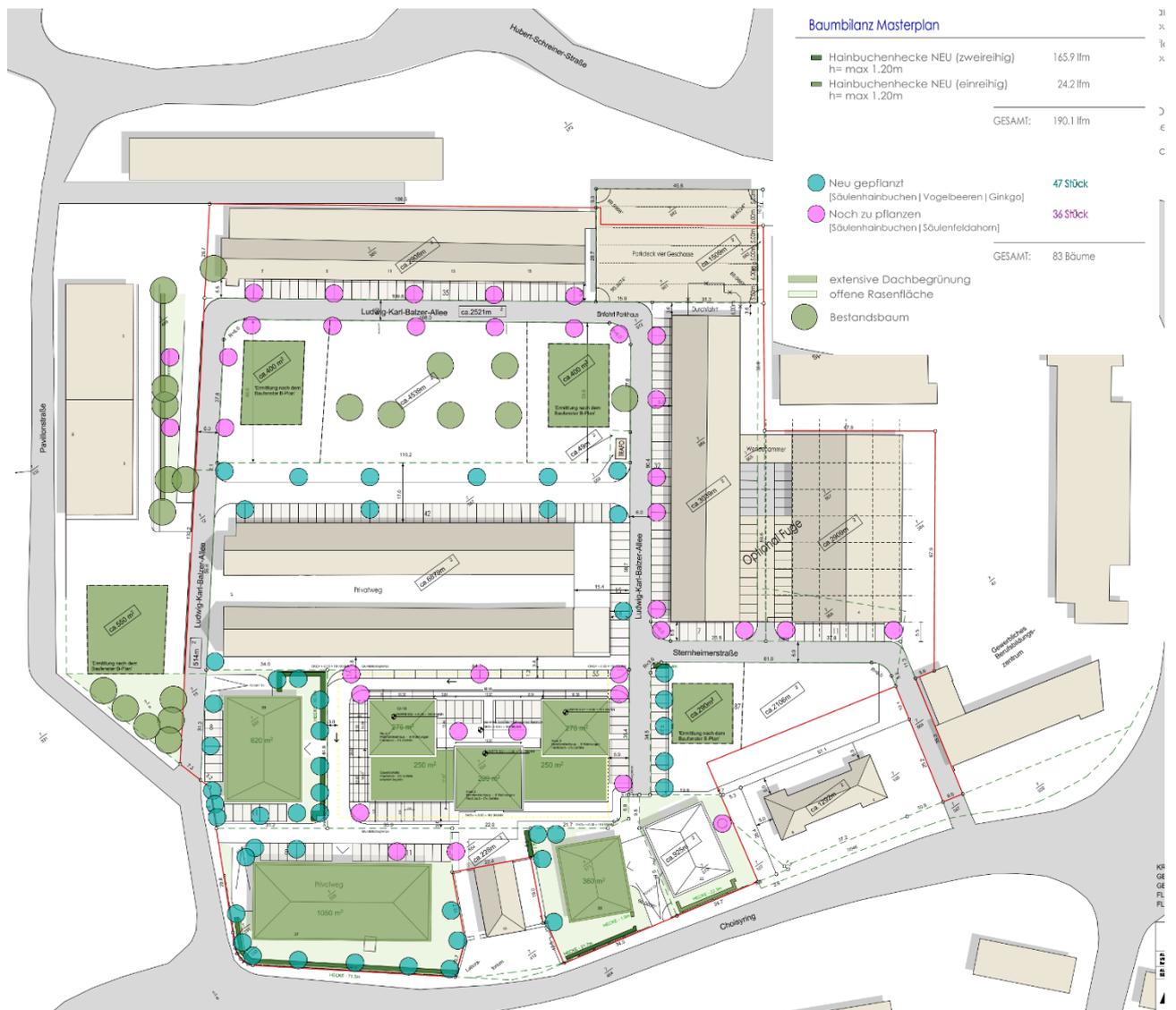


Abbildung 8: Lage der bestehenden und geplanten Bäume im Gebiet (Freiflächengestaltungsplan, Hepp + Zenner, Saarbrücken, Stand: 22.03.2016)

6.4 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes befindet sich folgendes Einzeldenkmal gemäß Denkmalliste des Saarlandes:

Choisyring 10 , Laboratorium, Muntitionsdepot, 1821

Dieses sowie weitere denkmalgeschützte Mauern der Vaubanschen Festungsanlage werden nachrichtlich in die Planung übernommen.

Teil B Erläuterungen zu den Planfestsetzungen/ Begründung der Planinhalte

1 Städtebauliche Konzeption / Beschreibung des Planungsvorhabens

Im Zuge aktueller Entwicklungen möchte die Stadt Saarlouis eine städtebaulich sinnvolle Entwicklung im Plangebiet sicherstellen. Auf Basis der aktuellen Nutzungen drängt sich aufgrund der faktischen Baugebietssituation die planerische Ausweisung eines Mischgebietes gemäß § 6 BauNVO sowie eines Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNVO und eines eingeschränkten Gewerbegebietes zur weiteren Entwicklung des Plangebietes auf. Dabei wird über die differenzierten Festsetzungen innerhalb der Mischgebiete sowie innerhalb der Gewerbegebiete eine sinnvolle städtebauliche Steuerung erreicht.

Neben der sinnvollen städtebaulichen Struktur ist der Stadt Saarlouis dabei auch eine geordnete Nachverdichtung unter Berücksichtigung von Aufenthalts- und Erholungsmöglichkeiten im öffentlichen Raum sowie der Sicherstellung ausreichender Stellplatzangebote innerhalb des Plangebietes für die Nutzerstrukturen wichtig. Neben der Realisierung eines Parkhauses im nordöstlichen Bereich des Plangebietes werden dazu auch im weiteren Plangebiet an mehreren Stellen öffentliche und private Stellplatzflächen ausgewiesen. Darüber hinaus ist die Realisierung von Stellplätzen inner- und außerhalb der Baugrenzen zugelassen, sodass auch nutzungsnah die Realisierung von Stellplätzen möglich ist.

Der Planbereich liegt nahe des Stadtzentrums von Saarlouis. Südlich des Plangebiets verläuft der Choisyring, welcher einen Teil des den Stadtkern umgebenden Verkehrsringens bildet. Nördlich des Plangebietes führt die B 405 über die Saar und erschließt die dortigen Stadtteile. Die westlich das Plangebiet abgrenzende Pavillonstraße führt südlich in den Stadtkern und schließt nördlich an die B 405 – Walter-Bloch-Straße an. Östlich – hinter dem das Plangebiet von dieser Straße abgrenzenden Technisch gewerblichen und sozialpflegerischen Berufsbildungszentrum – verbindet die Zeughausstraße die B 405 sowie den Choisyring.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt vom Choisyring ausgehend über die Sternheimerstraße in rund 40 m Entfernung zur Kreuzung Zeughausstraße/ Choisyring. Im Westen erfolgt die Erschließung über den Anschluss an die Pavillonstraße ca. 60 m vor Kreuzungsbereich Choisyring/ Pavillonstraße. Intern ist das Gebiet über die Sternheimerstraße sowie die Ludwig-Karl-Balzer-Allee erschlossen. Gebietsintern werden sowohl an den Betriebsgebäuden als auch über ein im nordöstlichen Plangebiet zu realisierendes Parkhaus Stellplätze vorgehalten, und so eine geordnete Parksituation gewährleistet.

Die technische Ver- und Entsorgung der Betriebserweiterungen erfolgt über den Anschluss an das vorhandene Netz.

2 Planungsalternativen

Die Planungskonzeption ist erforderlich um die städtebauliche Entwicklung dieses Areals zukünftig zielgerichtet zu steuern. Bis dato war eine Bewertung baulicher Vorhaben hier nach § 34 BauGB möglich. Durch die zielgerichtete Planung wird neben einer städtebaulichen Aufwertung des gesamten Areals auch eine Verbesserung der Stellplatzsituation sowie der Gestaltung des öffentlichen

Raumes einhergehen können. Durch die Ausweisung des Gewerbegebietes findet hier eine sinnvolle Überplanung des Bestandes statt, welche gleichzeitig ausreichend Raum für weitere Entwicklungen ermöglicht.

Die Mischgebietsausweisung sorgt darüber hinaus für einen städtebaulich sinnvollen Übergang der Bebauung sowie der Nutzung in die umliegenden Bereiche.

Alternative Entwicklungsflächen oder Erschließungsmöglichkeiten bestehen nicht. Aufgrund der Bindung der Konzeption an die Örtlichkeit ist die Frage der Standortalternative somit obsolet.

3 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§9 BauGB und BauNVO)

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Kreisstadt Saarlouis verfolgt mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Astra-Jyldis“ das Ziel, die bestehende gemischte Nutzung aus Gewerbe, Wohnen, Büros und Dienstleistung sowie künftige Ansiedlungen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen. Zur Sicherung der bestehenden Wohn- und gewerblichen Nutzung im Plangebiet wird entlang des Choisyriings ein Mischgebiet festgesetzt. Dabei sind die Mischgebietstypischen Nutzungen allgemein zulässig. Lediglich Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten wurden ausgeschlossen, da die mit diesen Nutzungen verbundenen zusätzlichen Verkehrsaufkommen an dieser innenstadtnahen Lage nicht erwünscht sind und Störungen auf die Wohnnutzung zu erwarten sind.

Zur Sicherung der bestehenden gewerblichen Nutzungen entlang der Sternheimer Straße und der Ludwig-Karl-Balzer-Allee wurden Gewerbegebiete festgesetzt. Dabei sind die gewerbegebietstypischen Nutzungen allgemein zulässig. Lediglich Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten wurden ausgeschlossen, da die mit diesen Nutzungen verbundenen zusätzlichen Verkehrsaufkommen an dieser innenstadtnahen Lage nicht erwünscht sind.

Zur weiteren Differenzierung der Nutzungen sieht die Planungskonzeption zudem die Ausweisung eingeschränkter Gewerbegebiete vor, um immissionsschutzrechtliche Konflikte mit den vorhandenen und potenziellen Wohnnutzungen in den geplanten Mischgebieten auszuschließen. In den eingeschränkten Gewerbegebieten wurde der Katalog der zulässigen Nutzungen deshalb dahingehend geändert, dass nur nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude allgemein zulässig sind. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind nicht zulässig, da sie eine schutzwürdige Nutzung darstellen, durch welche die angrenzenden bestehenden gewerblichen Betriebe eingeschränkt würden. Auf diese Weise wird sowohl den Belangen der Wohnnutzungen als auch der bestehenden gewerblichen Nutzungen Rechnung getragen und eine sinnvolle städtebauliche Entwicklung des Gebietes sichergestellt.

Zur Sicherung des künftigen Stellplatzbedarfs im Gebiet sowie ggf. unmittelbar angrenzender Nutzungen ist am nordöstlichen Rand des Plangebietes ein Sondergebiet Parkhaus vorgesehen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Über das Maß der baulichen Nutzung wird die städtebauliche Entwicklung eines Gebietes entscheidend geprägt. So bestimmen Höhe, Dichte und Art der Bebauung das äußere Erscheinungsbild, haben aber auch Auswirkungen auf den Flächenverbrauch. Die Nutzungsschablone enthält die Werte über das Maß der baulichen Nutzung und gilt für alle überbaubaren Flächen. Zum Maß der baulichen Nutzung werden folgende Festsetzungen getroffen:

Grundflächenzahl

Die GRZ gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig ist. Die GRZ wird entsprechend den Höchstwerten der BauNVO für Mischgebiete mit 0,6 festgelegt und kann durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird um 50% (bis zu einer maximalen Gesamtversiegelung von 0,8) überschritten werden. Hierdurch ist eine wirtschaftlich sinnvolle Grundstücksnutzung sichergestellt. Dies entspricht auch in weiten Teilen der bisherigen Struktur des Gebietes.

Aus städtebaulichen Gründen wird die zulässige GRZ für sonstige Sondergebiete im Sondergebiet Parkhaus überschritten und auf 1,0 gemäß § 17 Abs. 2 festgesetzt. Da es sich hierbei um eine bauliche Anlage zur Unterbringung von KFZ handelt, welche aufgrund ihrer Eigenart nicht dem dauernden Aufenthalt von Menschen dient, werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse hierdurch nicht beeinträchtigt. Bei einer vollständigen Ausnutzung des Bauflanzers durch die bauliche Anlage ergäbe sich eine kleine Restfläche im rückwärtigen Bereich, die zur Pflege nur schwer zugänglich wäre, so dass eine komplette Versiegelung an dieser Stelle städtebaulich vertretbar ist. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten.

Höhe baulicher Anlagen

Die nach dem 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 festgesetzt. Die Bemessung des Bezugspunktes ergibt sich aus den textlichen Festsetzungen Nr. 1.2.2 der Satzung.

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.

3.3 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

Die überbaubaren Flächen werden durch die Festlegung von Baugrenzen bestimmt. Für die Festsetzung von Baulinien besteht innerhalb des Plangebietes keine städtebauliche Notwendigkeit.

Die Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO umschreibt die überbaubare Fläche, wobei die Baugrenze durch das Gebäude nicht bzw. allenfalls in geringfügigem Maße überschritten werden darf.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind so abgegrenzt, dass der Neubebauung Möglichkeiten zur Ausgestaltung 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 die Bauherren. Insbesondere in Gewerbegebieten ist eine Festsetzung der Bauweise hinderlich bzw. nicht zweckmäßig, da hier oft Gebäude über 50 m Länge mit Grenzabstand errichtet werden. Auch die bestehenden Gebäude im Plangebiet sind teilweise mehr als 50 m lang und sowohl mit als auch ohne Grenzabstand gebaut, so dass hier keine eindeutige Bauweise festzustellen ist. Die Bauweise regelt sich deshalb gemäß den Vorschriften zu den Abstandsflächen und Abständen laut LBO.

3.4 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.

3.5 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die innerhalb des Plangebietes liegenden Straßen Sternheimer Straße und Ludwig-Karl-Balzer-Allee befinden sich derzeit noch im Eigentum eines Investors, sollen jedoch nach Abschluss des Verfahrens als öffentliche Straßen gewidmet werden.

Die Straßen haben derzeit eine Breite von rund 6 m. Der typische Charakter einer Straße mit Fahrbahn und Gehweg besteht nicht. Die Breite der Straßen ist ausreichend für den zu erwartenden Begegnungsverkehr LKW/PKW bzw. LKW/LKW (mit eingeschränkten Bewegungsspielräumen). Aufgrund ihrer vorwiegenden Aufenthalts- und Erschließungsfunktion für das Plangebiet ist ein zusätzlicher Ausbau der Straßen nicht erforderlich. Sie werden ihrem jetzigen Ausbauzustand entsprechend als Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ ausgewiesen. Entsprechende Kennzeichnungen durch Zeichen 325.1 und 325.2 der Straßenverkehrsordnung sind vorgesehen. Ggf. werden diese durch geschwindigkeitsmindernde Maßnahmen im weiteren Verfahren ergänzt.

Die im Nordosten befindliche private Zufahrt zum Sozialkaufhaus wird entsprechend ihrer Nutzung als private Verkehrsfläche festgesetzt.

Darüber hinaus werden die im Gebiet bestehenden bzw. geplanten privaten und öffentlichen Stellplatzflächen als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Hierdurch ist eine städtebaulich sinnvolle Ordnung des ruhenden Verkehrs im Gebiet sichergestellt. Die im nördlichen Bereich des Gebietes festgesetzte öffentliche multifunktionale Platzfläche dient sowohl dem Aufenthalt als auch der Unterbringung von Stellplätzen.

Die vorhandene Zufahrt zu den Tiefgaragen der Mehrfamilienhäuser vom Choisyring aus wird mit einer Breite von 7,00 m als Einfahrtsbereich festgesetzt.

Die Verkehrsflächen sind so dimensioniert, dass ein Befahren mit dreiachsigen Müllfahrzeugen und Rettungsfahrzeugen (Feuerwehr) problemlos möglich ist.

3.6 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Gas, Wasser und Strom sowie die Entsorgung des Schmutz- und Niederschlagswassers wird durch Anschluss an die vorhandenen Ortsnetze der Stadtwerke Saarlouis gesichert.

Eine Anbindung des Gebietes an das Netz der Deutschen Telekom sowie der Kabel Deutschland GmbH ist möglich. Entsprechende Festsetzungen zur Versorgung des Gebietes sind nicht erforderlich.

Versorgungsflächen

Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine Anlage der Stadtwerke Saarlouis, die der Versorgung mit Elektrizität dient. Diese rund 49 m² große Fläche ist entsprechend im Plan gekennzeichnet.

3.7 Öffentliche Grünflächen

Die Fläche im südwestlichen Bereich des Plangebietes zwischen Pavillonstraße und Ludwig-Karl-Balzer-Allee ist mit rund 6 Bäumen bestanden und soll als wichtige Grünstruktur erhalten werden. Sie wird entsprechend als öffentliche Grünfläche ausgewiesen.

3.8 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zum Ausgleich der durch die Planung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft wurden verschiedene grünordnerische Festsetzungen getroffen. Ziel der getroffenen grünordnerischen Festsetzungen ist der weitgehende Erhalt der vorhandenen Bäume und Sträucher. Sie dienen zudem

der Berücksichtigung der Baumschutzsatzung der Stadt Saarlouis sowie der Vermeidung, der Minimierung und dem Ausgleich möglicher negativer Wirkungen, die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes zulässig sind, nicht jedoch zwingend auftreten werden.

Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Festsetzung zum Erhalt von Bäumen dient dem Erhalt der gebietsprägenden Bäume im Plangebiet.

Anpflanzung von Bäumen und Hecken

Die Neupflanzung von hochstämmigen Laubbäumen entlang der Straßen und auf den Parkplatzflächen dienen der Entwicklung eines Gehölzreichtums im Gebiet bzw. dem Ersatz der durch Neubau wegfallenden Bäume.

Extensive Dachbegrünung

Die Festsetzungen zur extensiven Begrünung von Flachdächern der neu errichteten Gebäude dienen der Minimierung von negativen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt.

3.9 Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3

Die gemäß Altlastenkaster des Saarlandes erfassten Altlastenverdachtsflächen und Altstandorte wurden in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen. Diese sind auf die vormalige Nutzung des Geländes als Zigarettenfabrik und Druckerei zurückzuführen.

Es handelt sich um die Altlastenverdachtsflächen (Altstandorte) SLS_4414 „Druckerei Math & Söhne“, SLS_4534 „Zigarettenfabrik Jyldis“ sowie den bestätigten Altstandort SLS_21675 „Druckerei Astra-Werke“.

3.10 Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

Das im Plangebiet befindliche Einzeldenkmal (Laboratorium) sowie denkmalgeschützte Mauern wurden zum besseren Verständnis und zur städtebaulichen Beurteilung entsprechend nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

4 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 85 Landesbauordnung Saarland (LBO)

Die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans dienen der Festsetzung rahmensetzender Gestaltungsvorgaben für einen bereits gewerblich genutzten Bereich. Diese gewährleisten eine Einbindung in die Umgebung insbesondere bezüglich der Werbeanlagen mit laufendem oder bewegtem Licht sowie der landschaftsgärtnerischen Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, sofern sie nicht als Betriebsstätte, Lagerfläche oder Stellplätze benötigt werden.

5 Hinweise und Empfehlungen

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

1. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915

- bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung. Die DIN 19731 ist ebenfalls zu berücksichtigen.
2. Für die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Flächen ist der zwölfte Abschnitt des Nachbarrechtgesetzes für das Saarland 'Grenzabstände für Pflanzen' zu beachten.
 3. Die Abstände zwischen Baumpflanzungen und Versorgungsleitungen sind gemäß 'Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen' der Forschungsanstalt für Straßen- und Verkehrswesen zu berücksichtigen.
 4. Entsprechende Vorgaben zum Schutz des Baumbestandes sind der Satzung zum Schutz von Bäumen in der Kreisstadt Saarlouis (Baumschutzsatzung) zu entnehmen. Eine endgültige Eingriffs-/Ausgleichregelung ist auf Ebene der Baugenehmigung vorzunehmen.
 5. Die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot bei Bodenfunden gem. § 12 des Gesetzes Nr. 1554 zur Neuordnung des Saarländischen Denkmalrechts, Artikel 1 Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDschG) vom 19. Mai 2004 sind zu beachten.
 6. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können Munitionsgefahren nicht ausgeschlossen werden. Eine vorsorgliche Überprüfung durch den Kampfmittelräumdienst wird empfohlen. Seit 2013 werden Baugrunduntersuchungen und Grundstücksüberprüfungen (Flächendetektion/ Bohrlochdetektion) nicht mehr durch den staatlichen Kampfmittelbeseitigungsdienst durchgeführt. Deshalb sollten Anfragen zu Kampfmitteln so rechtzeitig gestellt werden, dass die Beauftragung gewerblicher Firmen zur Detektion der Baufläche rechtzeitig vor Baubeginn durch den Bauherrn erfolgen kann. Die Kosten hierfür gehen zu Lasten des Bauherrn/Auftraggebers. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst ist auch weiterhin für die Beseitigung, Entschärfung, Vernichtung aufgefundener Kampfmittel zuständig.
 7. Bei der Planung sind die entsprechenden Vorschriften der Abfallwirtschaftssatzung des EVS – hier die §§ 7, 8, 13, 15 und 16 (Amtsblatt des Saarlandes vom 21.10.2010, S. 815 ff) – sowie die einschlägigen berufsgenossenschaftlichen Vorschriften zu beachten.
 8. Die Hinweise der Bundesnetzagentur unter www.bundesnetzagentur.de/bauleitplanung sind zu berücksichtigen.
 9. Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermeiden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweikästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Sollte ein Anschluss an das Telekommunikationsnetz der Telekom benötigt werden, ist eine rechtzeitige Abstimmung mit der Deutschen Telekom Technik GmbH zur Koordinierung mit der Verlegung anderer Leitungen erforderlich.
 10. In unmittelbarer Nähe des Plangebietes befinden sich Fernmeldekabel der Verteilnetz GmbH. Sofern im Rahmen der Erschließung des Geländes Arbeiten im Bereich des Kabels erforderlich sind, sind in jedem Fall örtliche Einweisungen erforderlich. Eine Verlegung der Kabel ist grundsätzlich möglich, bedarf aber der Zustimmung. Eventuell erforderliche Sicherungs-, Umliegungs- und Reparaturmaßnahmen gehen zu Lasten des Verursachers.
 11. Soweit weitergehende Informationen, z.B. zu Eigentums- oder Nutzungsangelegenheiten von oder an Grundstücken erforderlich sind, sind diese von den jeweils zuständigen Stellen beim EVS (Entsorgungsverband Saar) oder anderer betroffenen Stellen, wie z.B. Gemeinde, Grundbuchamt oder Eigentümer einzuholen.

12. Im Plangebiet befinden sich Fernwärmeversorgungsleitungen der STEAG New Energies, Saarbrücken. Das Merkblatt (Stand 2014-12-08) zum Schutz von Fernheizleitungen ist zu beachten. Darüber hinaus können sich auch Datenkabel im Bereich der Fernwärmeleitungen befinden. Eine örtliche Einweisung wird empfohlen.

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 Änderung des Bebauungsplanes die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung. Hier setzt die Stadt 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 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

Gemäß rechtlicher Vorgaben hat die Bauleitplanung Sorge zu tragen, dass die Bevölkerung bei der Wahrung ihrer Grundbedürfnisse gesunde Bedingungen vorfindet. Die vorliegende Planung entspricht diesem Grundsatz.

1.1.1 Immissionsschutz

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurden für die Firma Inexio mehrere schalltechnische Untersuchungen durchgeführt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden seitens der Firma Inexio Bedenken gegen das Heranrücken potenzieller Wohnnutzungen an das Betriebsgelände geäußert. Aus diesem Grund wurde nunmehr eine weitergehende Differenzierung der gewerblichen Nutzungen durch die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes angrenzend an die gemischten Bauflächen vorgenommen. Schutzwürdige Nutzungen befinden sich somit in einem ausreichenden Abstand zum Betriebsgelände der Fa. Inexio. Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind insofern durch die Planung nicht zu erwarten. Weitergehende Untersuchungen sind nicht erforderlich.

1.2 Auswirkungen auf die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile

Eine wesentliche Aufgabe der Bauleitplanung ist es, eine orts- und landschaftsbildverträgliche Baustruktur zu erwirken. Zur Gestaltung des Ortsbildes sind die Festsetzungen im Plangebiet hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung an der bestehenden Bebauung orientiert, um die städtebauliche und gestalterische Einpassung herzustellen. So wirkt zum Beispiel die Festsetzung von maximalen Gebäudehöhen dem Entstehen überdimensionierter, im Vergleich zur Umgebung unmaßstäblicher Baukörper entgegen.

1.3 Auswirkungen der Planung und Berücksichtigung der Umweltbelange

Für die Belange des Umweltschutzes ist 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 Grünordnungsplanung zur Bauleitplanung wurde in enger Abstimmung mit dem Amt für ökologische Stadtentwicklung durch das Büro Hepp + Zenner, Saarbrücken, erarbeitet und im Umweltbericht eingefügt. Hierbei wurden insbesondere die Vorgaben der städtischen Baumschutzsatzung berücksichtigt.

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

Die Überplanung des Gebietes trägt zur bauleitplanerischen Steuerung und planungsrechtlichen Absicherung sowie Grundlagenschaffung für die Ansiedlung weiterer Betriebe unterschiedlicher Art bei. Der Standort wird dadurch potenziell auch für die Zukunft marktfähig erhalten und schafft oder fördert den Erhalt betrieblicher Arbeitsplätze.

1.5 Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild

Durch die Planung potenziell mögliche Neubauten fügen sich aufgrund der Satzungsinhalte bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung voraussichtlich vollständig in die Bestandsstruktur ein. Dabei wurde mit der Planungskonzeption versucht, die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild so gering wie möglich zu halten.

1.6 Auswirkungen auf die Belange des Personenverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des ÖPNV und des nicht motorisierten Verkehrs, unter Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung

Negative Auswirkungen auf das Verkehrsnetz, den Verkehrsfluss und die Immissionssituation sind durch die Planung nicht zu befürchten, da der zusätzlich entstehende Verkehr relativ gering bleiben wird. Durch die vorhandenen zwei Anschlusspunkte an den Choisyring wird eine größtmögliche Verteilung der Verkehrsströme erreicht. Eine problemlose Anbindung an das überörtliche Straßennetz besteht.

Die Erschließungsstraßen innerhalb des Planungsgebietes entsprechen hinsichtlich ihres Aufbaus und der Dimensionierung den allgemeinen Anforderungen, so dass auch hier negative Auswirkungen auf das Verkehrsnetz und den Verkehrsfluss vermieden werden.

Die nächstgelegenen Bushaltestellen befinden sich im Choisyring und sind fußläufig gut erreichbar.

1.7 Auswirkungen auf die Belange der Versorgung und Abwasserbeseitigung

Belange der Ver- und Entsorgung werden durch die Planung nicht beeinträchtigt, da an das Ortsnetz angeschlossen werden kann.

1.8 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 Bebauungsplan eingestellt.

Argumente für die Verwirklichung des Bebauungsplanes:

Für die Verwirklichung des Bebauungsplans spricht, dass er zur Sicherung der geordneten städtebaulichen Entwicklung, der potenziellen Ansiedlung weiterer Betriebe sowie bauleitplanerischen Sicherung bestehender Betriebe beiträgt und damit auch der Sicherung und Erhöhung von Arbeitsplätzen dient. Gleichzeitig kann einer übermäßigen Nachverdichtung entgegengewirkt werden und unter anderem auch über den Erhalt von grünstrukturellen Einzelobjekten im Plangebiet umwelttechnischen Belangen Genüge getan wird. Es entsteht ein geringer Erschließungsaufwand aufgrund der vorhandenen Anschlusspunkte an das örtliche Verkehrsnetz sowie das Ver- und Entsorgungsnetz.

Argumente gegen die Verwirklichung des Bebauungsplanes:

Gegen die Verwirklichung des Bebauungsplans spricht, dass er Auswirkungen für das Orts- und Landschaftsbild hat, die durch die Planungskonzeption jedoch sinnvoll gesteuert und somit gering gehalten werden.

1.9 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 und alle Vorkehrungen getroffen wurden, negative Folgen der Planung auf das absolut notwendige Maß zu beschränken und beschließt daher den vorliegenden Bebauungsplan als Satzung.

2 Planverwirklichung und Durchführung des Bebauungsplanes

Eine Realisierung des beschlossenen Bebauungsplanes ist zeitnah angestrebt. Für große Teile des Plangebietes wurde seitens hier vorhandener Investoren bereits klargestellt, dass eine Umsetzung des Planungskonzeptes zeitnah erfolgen soll.

3 Flächenbilanz und Kostenschätzung

3.1 Flächenbilanz

Bezeichnung		Größe in m ²	Prozentualer Anteil
Geltungsbereich		47560,49	100,0
Gewerbegebiet		20644,67	43,4
	<i>Davon überbaubar</i>	<i>16515,74</i>	
Mischgebiet		17314,67	36,4
	<i>Davon überbaubar</i>	<i>10388,80</i>	
Sondergebiet Parkhaus		1512,64	3,2
	<i>Davon überbaubar</i>	<i>1512,64</i>	
Verkehrsflächen	Besondere Zweckbestimmung	7212,04	15,2
	<i>Davon Verkehrsber. Bereich</i>	<i>3142,58</i>	
	Privatweg	391,76	0,8
Grünflächen	öffentliche Grünfläche	435,53	0,9
Versorgungsflächen		49,18	0,1

Tabelle 1: Bilanz zur Flächennutzung nach den Festsetzungen des Bebauungsplans
(Quelle: eigene Darstellung)

3.2 Kostenschätzung

Im Zuge der Realisierung der Aufstellung des Bebauungsplanes „Astra-/Jyldis Gelände“ entstehen für die Kreisstadt Saarlouis keine Kosten, da die Kosten von einem Investor getragen werden.

Diese Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplans „Astra-/Jyldis- Gelände“ der Kreisstadt Saarlouis.

Saarlouis, den _____

Oberbürgermeister