

Begründung

Kreisstadt Saarlouis
Stadtteil Roden

**Bebauungsplan
„An der Rodener Schanze“
-Satzung-**

**Amt für Stadtentwicklung, Denkmalpflege
und Umwelt
der
Kreisstadt Saarlouis**

Stand: März 2007

Inhaltsverzeichnis		Seite
1.0	Anlass, Ziele und Zweck der Planaufstellung	3
2.0	Verfahrensablauf	5
3.0	Rechtsgrundlagen	6
4.0	Informationen zum Plangebiet	6
4.1	Lage des Plangebiets, topographische Gegebenheiten	6
4.2	Räumlicher Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	9
4.3	Derzeitige Situation und vorhandene/frühere Nutzungen	10
4.4	Untergrundverhältnisse, Baugrundverhältnisse	11
4.5	Altlasten und Altlastenverdachtsflächen	13
5.0	Einfügen in die Gesamtplanung/Vorgaben für die Planung	14
5.1	Anpassung an die Ziele der Raumordnung	14
5.1.1	Landesentwicklungsplan „Siedlung“	14
5.1.2	Landesentwicklungsplan „Umwelt“	15
5.2	Flächennutzungsplan	16
5.3	Landschaftsplan	19
5.4	Nachbarschaftliches Abstimmungsgebot	19
5.5	Fachbeiträge und Gutachten	20
6.0	Planungsgrundsätze	20
6.1	Städtebauliche Konzeption	20
6.1.1	Nutzungskonzept	20
6.1.2	Verkehrskonzept	20
6.1.3	Bebauungs- und Gestaltungskonzept	20
6.1.4	Freiraumkonzept	21
6.2	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)	21
6.2.1	Art der baulichen Nutzung	21
6.2.2	Maß der baulichen Nutzung	23
6.2.3	Überbaubare Grundstücksfläche	24
6.2.4	Flächen für Stellplätze	25
6.2.5	Öffentliche Grünfläche	25
6.2.6	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	25
6.2.7	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	28
6.3	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	28

6.3.1	Wasserdurchlässige Bodenbeläge	28
6.3.2	Stellplatzbegrünung	29
6.3.3	Bepflanzung der Baugrundstücke	29
6.4	Hinweise und Empfehlungen	30

7.0 Umweltbericht (siehe Anlage Büro Ney)

1.0 Anlass, Ziele und Zweck der Planaufstellung

Die Kreisstadt Saarlouis beabsichtigt das unbebaute Wiesengelände süd-/südöstlich der Straße „Rodener Schanze“ als Gewerbefläche zu erschließen. Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich auch die Ausgleichsfläche, die sich nach Westen an die geplante gewerbliche Baufläche anschließt. Begrenzt wird der Geltungsbereich somit durch die Straße „Rodener Schanze“, die südliche Grenze des Bebauungsplans „Schanzenstraße/Gustav-Heinemann-Brücke“, die Begrenzung des Fußweges entlang der Holtzendorffer Straße und die vorhandene bzw. geplante Trasse der B 51 neu. Die Ausgleichflächen reichen bis in den Bereich der Wiesenflächen südlich des Ellbachs und werden begrenzt durch die westliche Parzellengrenze der Parzelle 90/13, Teile der Parzelle 90/25 (in der Verlängerung dieser Linie sowie entlang der nördlichen und östlichen Parzellengrenze), Teile der Parzelle 114/1 bis zum Anschluss an die Parzelle 132/9.

Der Bebauungsplan bildet die Rechtsgrundlage für die Durchführung aller Maßnahmen, die für die künftige Nutzung von Grund und Boden innerhalb des Plangebietes erforderlich sind. Mit der Planaufstellung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung bestehender und die Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe geschaffen werden.

Ein konkretes Vorhaben innerhalb des Plangebietes ist die Betriebserweiterung der Firma F.T.B. Krevet, die sich in den vergangenen Jahren sukzessive vergrößert hat. Ihre Erweiterungsmöglichkeiten am bisherigen Standort nördlich der Straße „Rodener Schanze“ sind ausgeschöpft und es ist ein Neubau einer Betriebshalle im westlichen Teil des Plangebietes in direkter Nachbarschaft zu einem bestehenden Lager vorgesehen. Zu diesem Zweck wurden die entsprechenden Parzellen bereits von der Fa. F.T.B. Krevet erworben. Im 1. Bauabschnitt ist der Bau einer Lager- und Betriebshalle (40 m x 20 m) vorgesehen. Östlich der neuen Halle sind Kunden- und Mitarbeiterparkplätze sowie Lkw-Zu- und Umfahrten geplant. In einem späteren 2. Bauabschnitt soll sich nach Osten eine weitere Betriebshalle (ca. 24 m x 22 m) anschließen. Der westliche Teil der Fläche wird für Ausgleichsmaßnahmen bereitgehalten.

Für die verbleibende Fläche innerhalb des Geltungsbereichs ist ebenfalls eine gewerbliche Nutzung vorgesehen. Die Konzeption soll im Rahmen eines Angebotsbebauungsplanes so gewählt werden, dass ein größtmöglicher Planungsspielraum gewährleistet wird. Auch sind bei dieser Fläche erhöhte Anforderungen an die Gestaltung der Gebäude entlang der Holtzendorffer Straße zu beachten. Die Achse Bahnhof-Innenstadt bildet eine wichtige Stadteingangssituation, die baulich hervorgehoben werden soll.

Die geplante Bebauung verfolgt das Ziel, die Lücke zwischen der bestehenden Bebauung und der B 51 neu zu schließen. Sie stärkt die Innen- und Fortentwicklung des Stadtteils Roden durch die Erweiterung eines bestehenden und die Ansiedlungsmöglichkeit für einen neuen Gewerbebetrieb. Durch die Innenentwicklung soll ein Beitrag zur Erhaltung und Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes geleistet werden.

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich auch die für den Ausgleich der geplanten Eingriffe notwendigen Ausgleichsflächen, die sich nach Westen an die Gewerbeflächen anschließen.

Allgemein steht der Bebauungsplan unter dem Oberziel des § 1 Abs. 5 BauGB, wonach alle Bebauungspläne eine nachhaltige städtebauliche 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.

Negative Auswirkungen auf die Schutzgüter Fauna, Flora, Boden, Wasser, Luft, Klima und deren Wirkungsgefüge sowie Auswirkungen auf die Landschaft und die biologische Vielfalt sollen so weit wie möglich vermieden und bei Nichtvermeidbarkeit auf ein verträgliches Maß reduziert und ausgeglichen werden.

Der Bebauungsplan berücksichtigt diese rechtlichen Vorgaben.

2.0 Verfahrensablauf

Der Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis hat in seiner Sitzung vom 14.09.2006 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes „An der Rodener Schanze“ gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 22.09.2006 gem. § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig von der Planung unterrichtet und um Abgabe einer Stellungnahme – insbesondere auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung – gebeten.

Die frühzeitige Information der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand am Mittwoch, den 11.10.2006 in Form einer Bürgerversammlung im Festsaal des Theater am Ring statt.

Nach Beratung und Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen durch den Stadtrat in der Sitzung am 15.12.2006 wurden die geänderten Entwürfe der Flächennutzungsplan-Teiländerung sowie des Bebauungsplanes und die Begründungen mit Umweltbericht gebilligt. Die Verwaltung wurde beauftragt die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 12.01.2007. Diese hatten bis spätestens 16.02.2007 Gelegenheit zur Stellungnahme. Mit diesem Schreiben wurden auch die Träger öffentlicher Belange, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung Stellungnahmen abgegeben hatten über das Ergebnis der Abwägung informiert.

Die öffentliche Auslegung der Bauleitpläne fand parallel zur Beteiligung der Behörden, nach Veröffentlichung im Saarlouiser Wochenspiegel, in der Zeit vom 15.01.2007 bis einschließlich 16.02.2007 statt. Es wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

Nach der Zustimmung des Stadtrates zu den Abwägungsvorschlägen in der Sitzung am 29.03.2007 kann die Teiländerung des Flächennutzungsplanes beschlossen werden. Sie bedarf anschließend noch der Genehmigung durch das Ministerium für Umwelt.

Nach dem Feststellungsbeschluss der Flächennutzungsplan-Teiländerung kann der Bebauungsplan „An der Rodener Schanze“ als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen werden.

3.0 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans „An der Rodener Schanze“ und der Teiländerung des Flächennutzungsplans stellt das **Baugesetzbuch (BauGB)** und in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.6.2005, BGBl. I. S. 1818 dar.

Die Erarbeitung der Bauleitpläne erfolgt unter Anwendung der

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zul. geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV'90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58).

4.0 Informationen zum Plangebiet

4.1 Lage des Plangebiets, topographische Gegebenheiten

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „An der Rodener Schanze“ umfasst eine Fläche von insgesamt 21.200 m² und wird begrenzt durch die Straße „Rodener Schanze“ und den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schanzenstraße/Gustav-Heinemann-Brücke“, die Holtzendorffer Straße, die Auffahrt zur B 51 neu,

die geplante Trassen der B 51 neu und die westlich gelegenen Parzellen, die für den Ausgleich vorgesehen sind. Es handelt sich um eine ebene Wiesenfläche, die teilweise entlang der B 51 neu durch einen Lärmschutzwall begrenzt wird. Etwa in der Mitte der geplanten Gewerbefläche befindet sich ein geteilter ca. 4,50 m breiter Weg, der vom Kurvenbereich der Straße „Rodener Schanze“ in Richtung Lärmschutzwall führt. Der Weg hat derzeit keine Erschließungsfunktion.

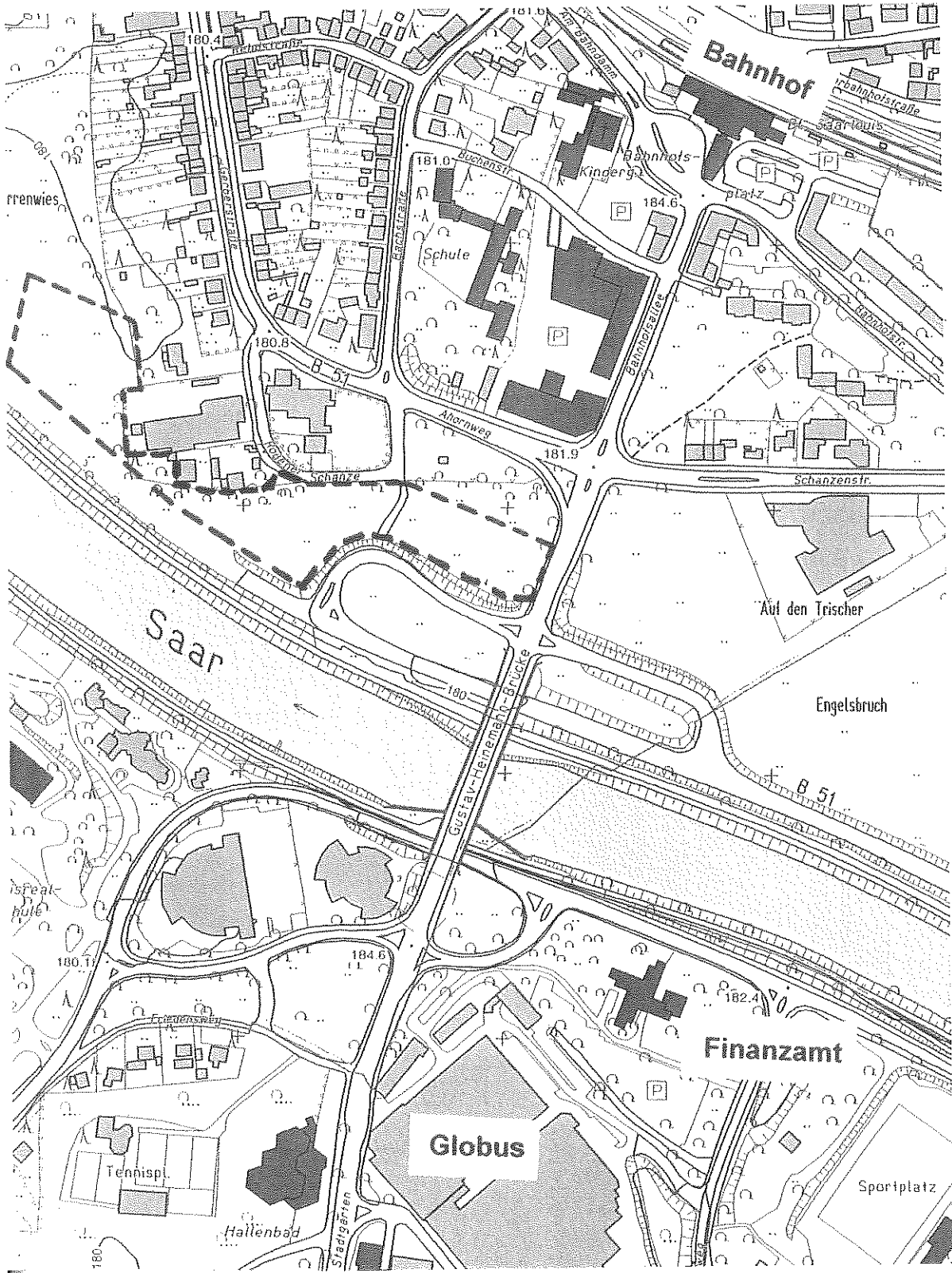


Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes „An der Rodener Schanze“

Bislang endet die B 51 neu hinter dem Auf-/Abfahrst. Sie soll jedoch in Richtung A 8, entlang der Saar, fortgeführt werden. Der Beginn der Planfeststellung ist noch für dieses Jahr vorgesehen.

Das Plangebiet wird durch die Straße „Rodener Schanze“ erschlossen. Eine Anbindung an die Holtzendorffer Straße ist aufgrund der Nähe zum Kreuzungsbereich und der Auf-/Abfahrt zur B 51 neu nicht möglich.

Geprägt wird die Fläche durch die benachbarten gewerblichen Nutzungen. Zu nennen ist das Autohaus VW Dechent, die Fa. Krevet und der Neubau des Autohauses Audi Dechent.

Die Geländehöhe liegt im mittleren Plangebiet am Fuße des Lärmschutzwalls bei 181,47 m ü. NN und fällt zur Rodener Schanze hin auf 181,18 m ü. NN. Die Dammkrone liegt in diesem Bereich bei 182,32 m ü. NN, also nur 0,85 m höher. Da der Ausbau der B 51 neu noch nicht abgeschlossen ist, hat auch der Lärmschutzwall noch nicht seine endgültige Höhe. Zur Holtzendorffer Straße hin wird aus dem Wall ein Damm, da der Anschluss der B 51 neu an die Holtzendorffer Straße niveaugleich erfolgt. Das Plangebiet liegt in diesem Bereich ca. 3,40 m tiefer.

Auswirkungen auf die Planung haben auch zwei Leitungstrassen. Eine verläuft parallel zur Holtzendorffer Straße im Randbereich des Plangebietes und eine andere trennt die Erweiterungsfläche der Fa. F.T.B. Krevet von der geplanten Ausgleichsfläche.

4.2 Räumlicher Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „An der Rodener Schanze“ umfasst folgende Parzellen:

Gemarkung Roden

Flur 8, Nr. 132/8 Teilfläche von ca. 1.844 m²

Flur 6, Nr. 183/44 Teilfläche von ca. 4626 m²

Flur 6, Nr. 73/45 Teilfläche von ca. 100 m²

Die Fläche von insgesamt ca. 6570 m² hat die Fa. F.T.B. Krevet für die geplanten Bau- und Ausgleichsmaßnahmen von der Kreisstadt Saarlouis erworben sowie das Flurstück 451/208 mit einer Fläche von 763 m² von einem Privateigentümer.

Weiter gehören zum Geltungsbereich noch die Parzellen:

Flur 6, Nr. 183/44 (restliche Teilfläche) und Teilfläche aus 183/34, 90/13, 90/24, 90/23, 112 und Teilfläche aus 90/25 befinden sich im Eigentum der Kreisstadt Saarlouis,

Die Parzellen 308/213, 79/5, 183/32, 84/5, 90/5, 90/2, 113, 33, 34, 36/1 sind in Besitz von verschiedenen Privateigentümern.

Die Grundlage für den vorliegenden Bebauungsplanvorentwurf bildet noch der bisherige Katasterplan. Durch die getätigten Grundstücksverkäufe, die damit verbundene Umschreibung und die Neuaufteilung der Parzellen haben sich die Parzellennummern geändert. Sobald der neue Katasterplan vorliegt, wird er als Plangrundlage übernommen.

Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von 21.200 m².

4.3 Derzeitige Situation und vorhandene bzw. frühere Nutzungen

Bei der Plangebietsfläche handelt es sich um ein bislang unbebautes, ebenes Saarlouiswiesengrundstück, das durch einen geteerten Weg geteilt wird, mit einer mittleren Geländehöhe von 181,30 m ü. NN. Im östlichen Teil befand sich die ehemalige Rodener Festwiese.

Rückblickend gesehen handelt es sich um alte Saarniederungsflächen, die als Hochwasserrückzugsflächen dienten und insgesamt stark versumpft waren. Die in geringem Abstand vorbei fließende Saar ist im Zeitraum von 1966-70 künstlich angelegt worden. Die Saarlouiswiesen selbst wurden in der Regel aus Hochwasserschutzgründen aufgefüllt.

Bei den Ausgleichsflächen handelt es sich um Mähwiesen, die in den Randbereichen durch einen schmalen Streifen mit Gebüsch begrenzt werden.

Im Bereich der Erweiterungsfläche der Fa. F.T.B. Krevet liegt teilweise noch die frühere Straßenverbindung von Roden in Richtung Innenstadt, die so genannte „Pappelallee“. In der Festungszeit (um 1700) befand sich bereits ein Straßendamm mit einer Flutbrücke in diesem Bereich, der zu der später errichteten Rodener Schanze führte. Die baulichen Anlagen der Rodener Schanze lagen nördlich des Geltungsberichts im Bereich des jetzigen Standortes der Fa. F.T.B. Krevet und dem Autohaus VW Dechent.

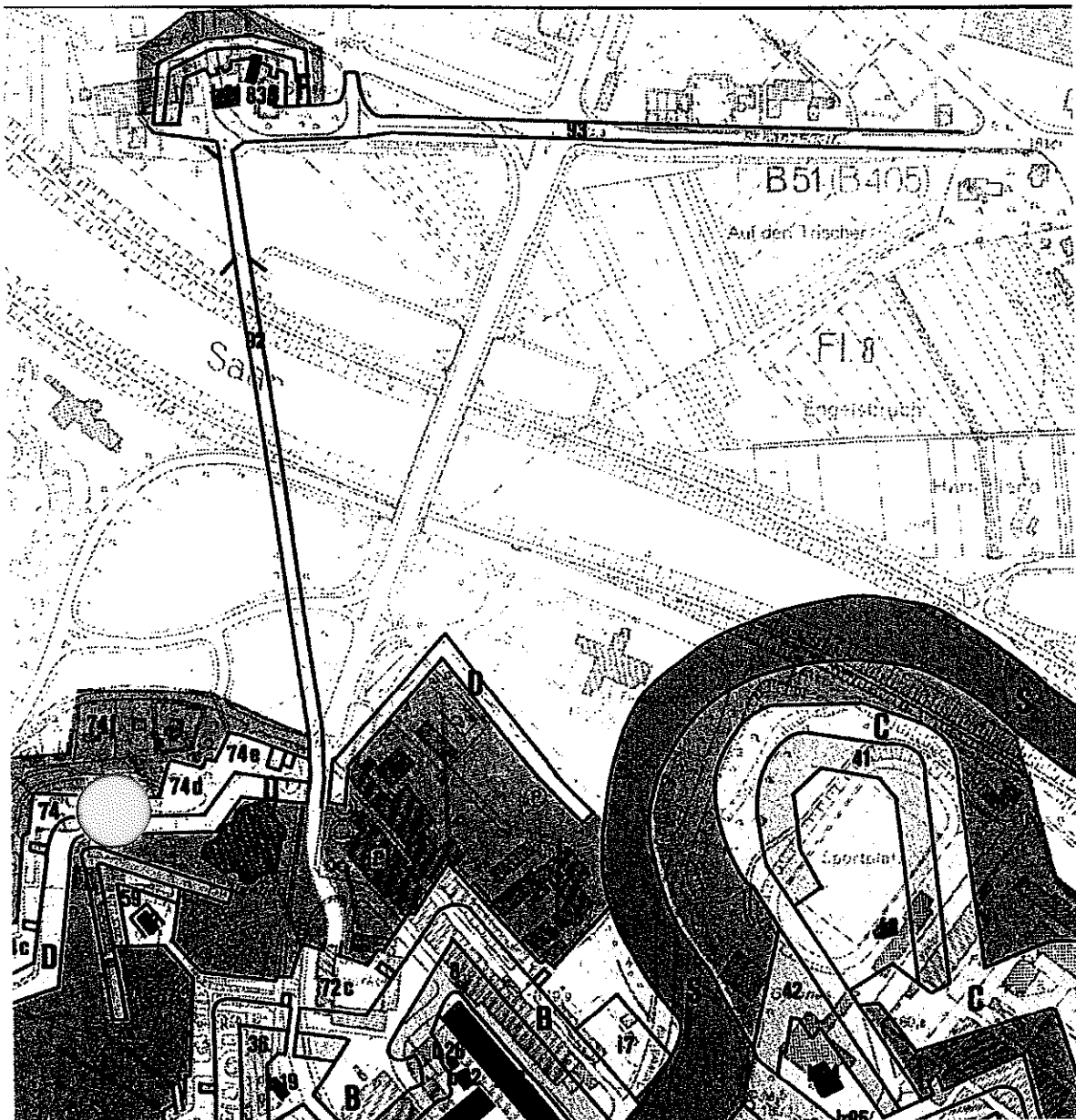


Abb. 2: Kartenausschnitt, um 1872, aus „Geschichtlicher Atlas für das Land an der Saar“

Der begrenzende Erdwall liegt außerhalb des Geltungsbereichs auf der Straßenparzelle der B 51 neu und befindet sich im Eigentum des Bundes. Der Wall wurde aus den im Zuge des Baus der B 51 neu anfallenden Erdmassen geschüttet.

4.4 Untergrundverhältnisse, Baugrundverhältnisse

Das Bodengutachten des Erdbaulaboratoriums Saar wurde von der Fa. F.T.B. Krevet in Auftrag gegeben. Untersuchungsgegenstand war ausschließlich die Erweiterungsfläche der Fa. F.T.B. Krevet zur Beurteilung des Baugrundes und der Versickerungsfähigkeit. Die gewonnenen Ergebnisse lassen sich jedoch auf die restliche Plangebietsfläche übertragen.

Das gesamte Stadtgebiet von Saarlouis gehört zum Übergangsbereich des Lothringer Schichtstufenlandes in die westlichen Ausläufer der Saar-Nahe-Mulde, der streng genommen die mächtigen Buntsandsteinablagerungen des westlichen Saarlandes (Warndt, Saartal) zuzuordnen sind.

Somit steht im Untergrund das Buntsandsteingebirge an, das aus mehrere hundert Meter mächtigen, fast horizontal geschichteten Sandsteinschichten des Mittleren Buntsandsteins aufgebaut ist. Über den Sandsteinschichten lagern unterschiedlich mächtige Verwitterungsschichten, die in der Regel entsprechend dem Ausgangsgestein sandiger Natur sind.

Innerhalb der Saarniederung wird das Buntsandsteingebirge von quartärzeitlichen, sehr jungen Auenablagerungen aus Sanden und Kiesen sowie Tonen und Lehmen (Hochwasserflutablagerungen) überdeckt.

Die Gebirgsschichten des Mittleren Buntsandsteins sind hydrologisch sehr bedeutend, da es sich um Gesteinsschichten mit hohem Wasserleitvermögen handelt. Dabei bilden insbesondere der geringe Bindemittelanteil, die ziemlich homogene, mittel- bis grobklastische Körnung und der hohe Zerklüftungsgrad einen relativ großen Grundwasserspeicherraum.

Auch die Quartärablagerungen innerhalb der Saaraue sind Grundwasser führend, wobei die Wasserstände direkt mit den Flusswasserständen korrelieren und entsprechend jahreszeitlichen Schwankungen unterliegen. Dieses „flache“ Grundwasser ist durch die durchgehend vorhandenen, gering durchlässigen Felsverwitterungsschichten vom tiefen Buntsandsteingrundwasser wirksam getrennt.

Als Ergebnis lässt sich festhalten, dass durch inhomogene Auffüllverhältnisse und wenig tragfähige oberste Lockerböden Bodenverbesserungsmaßnahmen bzw. angepasste Gründungsformen bei Baumaßnahmen erforderlich sind. Für alle nicht baulich genutzten Außenflächen ist ein tief reichender Bodenaustausch unwirtschaftlich. Allgemein wird der für die Ausbildung einer Schottertragschicht notwendige Erdaushub genügen. Vor Aufbringen der Schottertragschicht sollen die Auffüllungen im Planum gut nachverdichtet werden. Für den Fall, dass eine ausreichende Verdichtung nicht erzielt werden kann, ist ein Teilbodenaustausch vorzusehen.

Detaillierte Ausführungen können dem Bodengutachten entnommen werden.

4.5 Altlasten und Altlastenverdachtsflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „An der Rodener Schanze“ sind laut landesweitem Kataster keine Altstandorte und/oder Altablagerungen registriert. Im Zuge der Erkundungen für das Bodengutachten wurden flächig angelegte Auffüllungen angetroffen, die zum größten Teil aus unauffälligen Erdmassen bestehen. Lokal wurden mineralische Bauwerksabbruchmassen angetroffen. Während der Aufschlussarbeiten wurden keine Hinweise auf organoleptisch wahrnehmbare Verunreinigungen gewonnen.

5.0 Einfügen in die Gesamtplanung

5.1 Anpassung an die Ziele 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 Landesentwicklungsplan „Siedlung“

Der Landesentwicklungsplan, Teilplan „Siedlung“ schafft die Rahmenbedingungen für einen Anpassungsprozess der Siedlungsstruktur des Landes zugunsten einer dauerhaft umweltverträglichen und nachhaltigen Siedlungsweise. Durch die Festlegung überörtlich relevanter Raumbelange auf Landesebene werden somit die planerischen Voraussetzungen geschaffen, damit sich das Land unter Berücksichtigung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung und Konsolidierung der Infrastruktureinrichtungen einerseits und unter Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft andererseits zukunftsorientiert weiter entwickeln kann.

Am 04. Juli 2006 wurde ein neuer LEP „Siedlung“ beschlossen, der den LEP „Siedlung“ von 1997 ablöst. Die Neuaufstellung wurde erforderlich, da sich die Rahmenbedingungen und insbesondere die demographische Situation deutlich verändert haben.

Wesentliche Regelungsinhalte sind:

- die Festlegung von Zentralen Orten unterschiedlicher Stufe,
- die Festlegung von raumordnerischen Siedlungsachsen,
- die Festlegung von Raumkategorien,
- die Festlegung von Zielen und Grundsätzen für die Wohnsiedlungstätigkeit,
- die Festlegung von Zielen und Grundsätzen für die Ansiedlung, Erweiterung, und Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen

Die Kreisstadt Saarlouis fungiert als Mittelzentrum zur Versorgung der eigenen Stadtteile sowie der Gemeinden Bous, Ensdorf, Saarwellingen, Schwalbach, Wallerfangen

und Überherrn, die innerhalb des mittelzentralen Verflechtungsbereichs liegen. Darüber hinaus liegt die Kreisstadt Saarlouis im Bereich einer Siedlungsachse 1. Ordnung (Trier) – Merzig – Dillingen – Saarlouis – Völklingen – Saarbrücken – (Straßburg), innerhalb der sich zur Verbesserung der Erreichbarkeitsverhältnisse die Siedlungsentwicklung konzentrieren soll.

Bezüglich einer Gewerbegebietsausweisung trifft der LEP „Siedlung“ keine weiteren Festlegungen.

5.1.2 Landesentwicklungsplan „Umwelt“

Der Landesentwicklungsplan Teilabschnitt „Umwelt, Vorsorge für Flächennutzung, Umweltschutz und Infrastruktur“ (LEP-Umwelt) vom 13. Juli 2004 enthält keine Aussagen bezüglich der geplanten Gewerblichen Baufläche. Die nördlich unmittelbar angrenzenden Siedlungsbereiche sind im LEP-Umwelt als „Siedlungsfläche überwiegend Wohnen“ dargestellt. Südlich angrenzend, durch die Trasse der B 51 neu getrennt, ist parallel zur Saar ein Vorranggebiet für Hochwasserschutz ausgewiesen. Die westlich sich anschließenden Ausgleichsflächen sind als „Vorranggebiete für Freiraumschutz (VFS)“ ausgewiesen. In den textlichen Festsetzungen zum LEP Umwelt heißt es dazu: „...In Vorranggebieten für Freiraumschutz sollen Kompensationsmaßnahmen für im Eingriffsbereich nicht ausgleichbare Eingriffsfolgen sowie Maßnahmen des Ökokontos in Ausrichtung auf ein zu entwickelndes Biotopverbundsystem vorgesehen werden....“. Diese Festsetzung entspricht somit den geplanten Ausgleichsflächen.

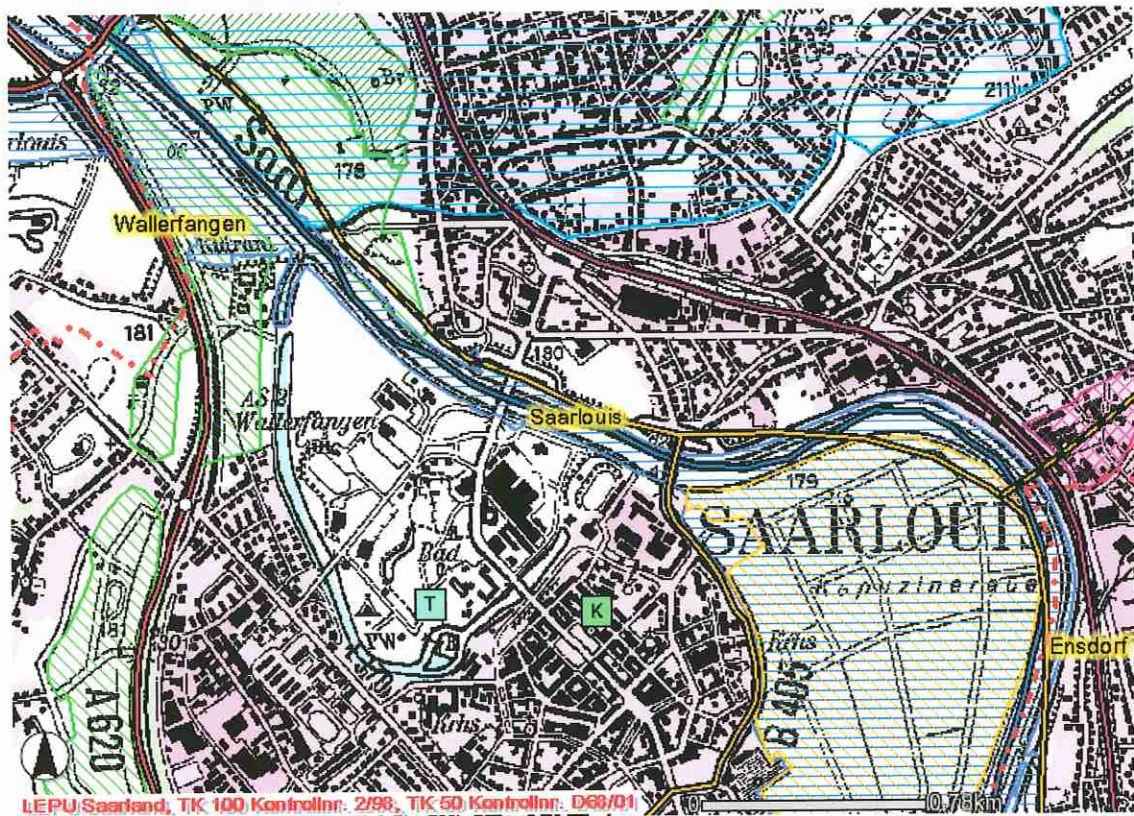


Abb. 3: Ausschnitt aus dem LEP Umwelt

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 den östlichen Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „An der Rodener Schanze“ als „Grünfläche“ dar. Unterbrochen wird diese Darstellung durch eine „Gemischte Baufläche“. Nach Westen schließt sich entlang der geplanten Trasse der B 51 neu wieder ein schmaler Streifen „Grünfläche“ an, der nach Norden in eine „geplante Wohnbaufläche“ übergeht.

Der nördlich an die Straße „Rodener Schanze“ angrenzende bebaute Bereich wird als „Gemischte Baufläche“ dargestellt.

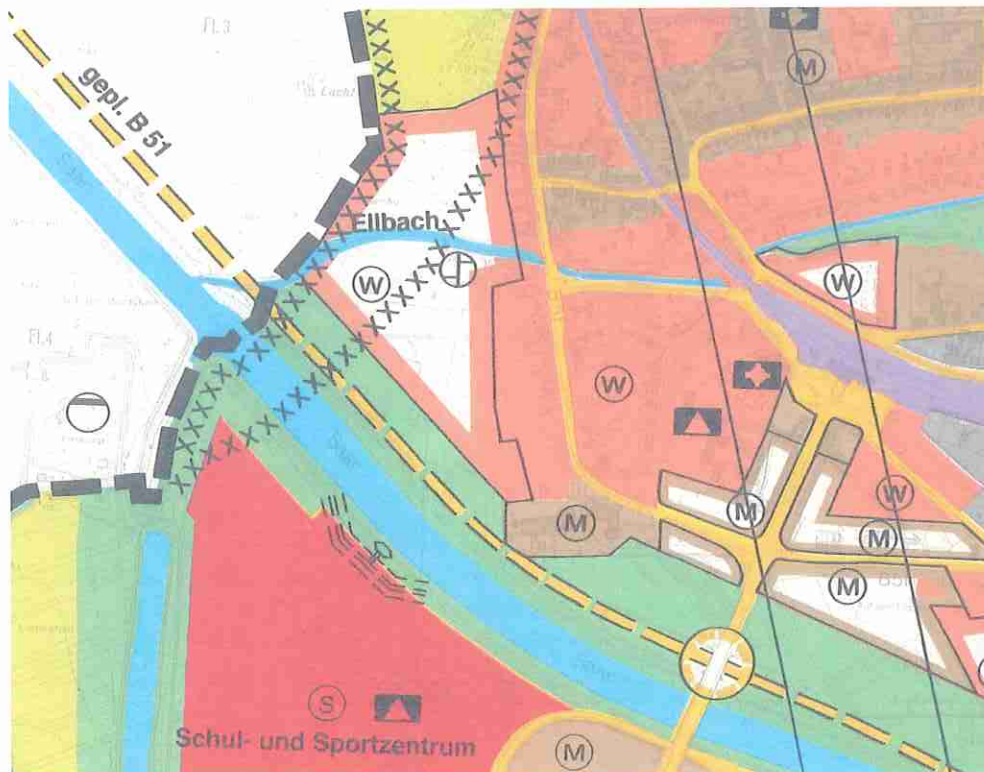


Abb.4: Ausschnitt aus dem wirksamen FNP von 1987

Die Flächendarstellungen des derzeit wirksamen FNP entsprechen, wie bereits erläutert, nicht mehr den Entwicklungsvorstellungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „An der Rodener Schanze“. Bei der geplanten gewerblichen Nutzung handelt es sich um eine Abweichung, die nicht mehr vom Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB gedeckt wird. Auch die Darstellung im Bereich der geplanten Ausgleichsfläche entspricht nicht dem wirksamen FNP. Eine Teiländerung des wirksamen FNP wird somit erforderlich.

Der Flächennutzungsplan der Kreisstadt Saarlouis befindet sich derzeit in der Fortschreibung. Mit Beschluss vom 30.08.2001 des Rates der Kreisstadt Saarlouis wurde die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

In der Flächennutzungsplan-Fortschreibung (Vorentwurf) mit Planungsstand November 2001 wurde der Planbereich bereits differenzierter dargestellt. Der Bereich zwischen dem Bebauungsplan „Schanzenstraße/Gustav-Heinemann-Brücke“ und der B 51 neu entlang der Holtzendorffer Straße, der im wirksamen FNP noch als Grünfläche dargestellt ist, wird als geplante Gemischte Baufläche ausgewiesen. Der südliche Teil an der geplanten Trasse der B 51 neu und der westliche Teil des Plangebie-

tes, der als Ausgleichsfläche vorgesehen ist, werden hingegen als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorgesehen. Nur der Übergangsbereich zur Plangebietserweiterung, der die Darstellung einer „Gemischten Baufläche“ aufweist, unterscheidet sich von der beabsichtigten Planung.

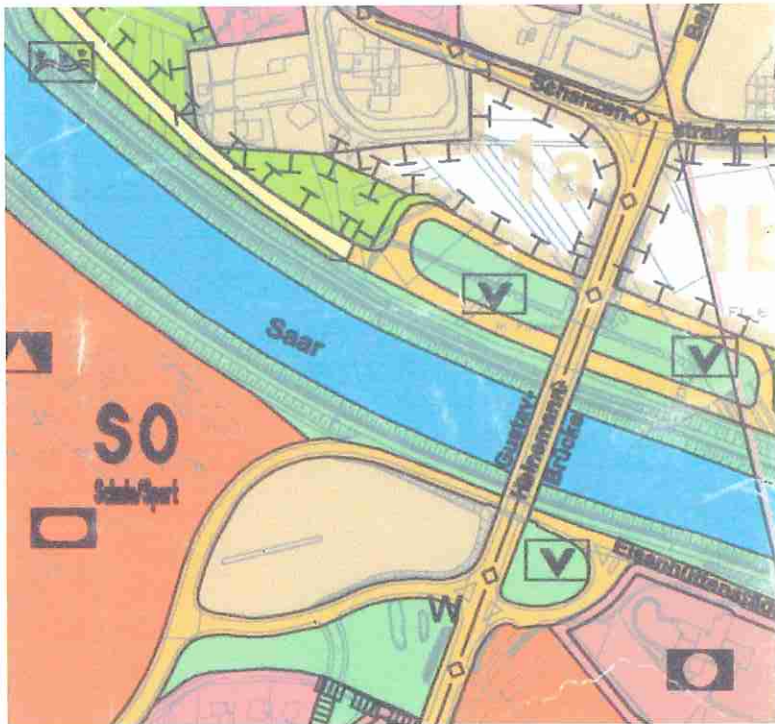


Abb. 5: Ausschnitt aus dem FNP-Vorentwurf von 2001

Der FNP-Vorentwurf nähert sich in seinen Entwicklungsvorstellungen den aktuellen Planungen an. Jedoch ist als Art der baulichen Nutzung für einen Großteil der Fläche noch eine Gemischte statt, wie aktuell geplant, eine Gewerbliche Baufläche vorgesehen. Auch die Grenzziehung ist abweichend.

Da nicht absehbar ist, wann das Verfahren der FNP-Fortschreibung abgeschlossen werden kann, ist eine vorgezogene Teiländerung erforderlich. Aufgrund dessen wird gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB parallel zum Bebauungsplanverfahren eine Flächennutzungsplan-Teiländerung durchgeführt, die die Änderung der Darstellung „Grünfläche“ zu einem überwiegenden Teil in „Gewerbfläche“ zum Ziel hat. Für die Ausgleichsfläche, die teilweise als „Gemischte Baufläche“ und als „geplante Wohn-

baufäche“ dargestellt ist, erfolgt eine Änderung in „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“.

Das Verfahren zur Teiländerung des Flächennutzungsplanes dient vornehmlich dazu, alle auf der Flächennutzungsplanebene zu beachtenden Belange für den besagten Bereich abzustimmen, als Voraussetzung der konkreten Abstimmung auf der Stufe der verbindlichen Bauleitplanung. Insbesondere erfolgt im Rahmen der FNP-Teiländerung die Abstimmung mit den Vorgaben der Landesentwicklungspläne „Siedlung“ und „Umwelt“.

5.3 Landschaftsplan

Im Vorentwurf des Landschaftsplans der Kreisstadt Saarlouis wird der östliche Teil des Plangebietes überwiegend als geplante Gemischte Baufläche dargestellt. Als Konflikt bei der Erschließung der Baufläche wird insbesondere der Verlust von extensiv gepflegten Glatthaferwiesen auf einer Aufschüttungsfläche in der Saaraue genannt. Als Minimierung der Eingriffe schlägt der Landschaftsplan die Entwicklung von Gehölzstrukturen entlang den vorhandenen Straßen vor. Im Bereich der geplanten Ausgleichsflächen südlich des Ellbachs, die im Vorentwurf des Landschaftsplans als Flächen für Dauergrünland dargestellt sind, wird die Erhaltung und Förderung des extensiven Grünlandes, sofern die Nutzung gesichert ist, vorgeschlagen und die Entwicklung von einzelnen Gehölzkleinstrukturen.

5.4 Nachbarschaftliches Abstimmungsgebot

Aufgrund der relativ geringen Größe des Vorhabengebietes und der zentralen Lage innerhalb des Stadtgebietes wird eine gesonderte Abstimmung des Bebauungsplans mit den benachbarten Gemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB für nicht erforderlich erachtet.

5.5 Fachbeiträge und Gutachten

Bodengutachten

Im Vorfeld der Erweiterungsplanung wurde von der Fa. F.T.B. Krevet ein Gutachten zur Bodenuntersuchung zur Beurteilung des Baugrundes und der Versickerungsfähigkeit sowie eine Konzeption der Niederschlagswasserbewirtschaftung für ihren Grundstücksbereich in Auftrag gegeben. Gefertigt wurde dieses Gutachten vom Erdbaulaboratorium Saar (ELS), Steigerstraße 51, 66292 Riegelsberg.

6.0 Planungsgrundsätze

6.1 Städtebauliche Konzeption

6.1.1 Nutzungskonzept

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung bzw. Neuansiedlung von Gewerbebetrieben. Ermöglicht wird der Bau von Haupt- und Nebengebäuden mit den notwendigen Kunden- und Mitarbeiterstellplätzen. Als Art der baulichen Nutzung ist ein Gewerbegebiet vorgesehen, welches sich an das nördlich vorhandene Mischgebiet anschließt.

6.1.2 Verkehrskonzept

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Straße „Rodener Schanze“. Eine direkte Anbindung an die Holtzendorffer Straße ist, wie bereits beschrieben, aufgrund der Nähe zum Kreuzungsbereich Holtzendorffer Straße/Schanzenstraße und der Auf-/Abfahrt zur B 51 neu nicht möglich.

6.1.3 Bebauungs- und Gestaltungskonzept

Bei der Bebauung handelt es sich um gewerblich genutzte Gebäude, die entsprechend den innerbetrieblichen Bedürfnissen errichtet werden, also in der Regel um

Hallen in Kombination mit Büros. Innerhalb der überbaubaren Fläche sind auch Nebengebäude möglich.

Eine besondere Rolle spielt die Gestaltung der Gebäude bzw. –teile entlang der Holtzendorffer Straße. Wie schon beschrieben handelt es sich in diesem Bereich um eine wichtige Stadteingangssituation, die sich in der Architektur und Bauausführung widerspiegeln sollte. Ein besonderes Augenmerk muss auch auf eine angepasste Form der Werbung gelegt werden.

6.1.4 Freiraumkonzept

Der Freiraum innerhalb des Plangebiets wird gebildet aus einer naturnah gestalteten Grünfläche, die sich im westlichen Teil befindet und als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB (Ausgleichsfläche) ausgewiesen wird. Von der Fa. F.T.B. Krevet ist angedacht diese Flächen als Aufenthaltsbereich für die Pausenzeiten der Mitarbeiter zu nutzen.

Zusätzliche Ausgleichsflächen werden im Bereich südlich des Ellbachs als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

6.2 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

6.2.1 Art der baulichen Nutzung

Festsetzung: *Gewerbegebiet (GE)*

Als Art der baulichen Nutzung ist ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO vorgesehen. Das Gewerbegebiet wird gegliedert, so dass nach § 1 Abs. 4 BauNVO nur solche Gewerbebetriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind nur:

- Gewerbebetriebe, die auch in einem Mischgebiet zugelassen werden können, mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben und Beherbergungsbetrieben,
- Geschäfts-, Büro-, Verwaltungsgebäude,
- Lagerhäuser und Lagerplätze,
- Wohnungen i.S. von § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen.

Um die Flächen im weiteren Text besser beschreiben zu können, wird das Gewerbegebiet in GE1 und GE2 aufgeteilt. Im Bezug auf die Art der baulichen Nutzung erfolgt jedoch keine Unterscheidung, d.h. die Gliederung ist für beide Bereiche gleich.

Begründung:

Die Festsetzung eines Gewerbegebietes ist die Reaktion auf die bestehenden Rahmenbedingungen. Die nördlich angrenzende Bebauung entspricht gem. § 34 BauGB einem Mischgebiet nach § 6 BauNVO. Aufgrund der bestehenden Immissionsbelastung ist die Unterbringung einer Wohnnutzung im Plangebiet nur unter Sicherstellung eines umfangreichen Lärmschutzes möglich. Um die Zulässigkeit eines „allgemeinen“ Wohnens auszuschließen, muss von der Festsetzung eines Mischgebietes Abstand genommen werden.

Im Hinblick auf die besondere innerstädtische Lage im Stadteingangsbereich ist jedoch nicht die Entwicklung eines herkömmlichen Gewerbegebiets vorgesehen, sondern eines gegliederten Gewerbegebietes.

Ein Herabsetzen des zulässigen Störgrades der Gewerbebetriebe ist auch eine Reaktion auf die in der Nachbarschaft bestehende Wohnnutzung. Ein Entstehen von Nutzungskonflikten soll so von vornherein ausgeschlossen werden.

Auf der Grundlage von § 1 Abs. 4 BauNVO können Festsetzungen getroffen werden die es erlauben, typisierte Baugebiete nach der Art der zulässigen Nutzung zu gliedern. Es wird somit festgesetzt, dass nur solche Gewerbebetriebe zugelassen werden, die auch in einem Mischgebiet untergebracht werden können, also „Gewerbebe-

triebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören“ und nicht die sonst nach § 8 Abs. 1 BauGB allgemein zulässigen „nicht erheblich belästigenden Gewerbebetriebe“.

6.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) über die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

Festsetzung:

GRZ: 0,8

GFZ: 2,4

Die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Geschossflächenzahl bezieht sich auf beide Teile des Gewerbegebietes, GE1 und GE2.

Innerhalb von GE1 darf die Firsthöhe 10.0 m nicht überschreiten.

Begründung:

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den Obergrenzen gem. § 17 BauNVO. Den Investoren soll ein ausreichend großer Planungsspielraum eingeräumt werden, der eine sinnvolle Nutzung der hochwertigen Gewerbeflächen ermöglicht.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß § 18 BauNVO im Bebauungsplan als Höchstgrenze festgesetzt (vgl. Planzeichnung).

Die Gebäudehöhe wird festgesetzt, um die Höhenentwicklung der Gebäude eindeutig steuern zu können. Geplant sind gewerblich genutzte Hallen, die sich in die umgebende Bebauung einfügen sollen. Zudem soll verhindert werden, dass mögliche Gebäude entlang der Holtzendorffer Str. überragt werden.

Bezugspunkt:

Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen ist das Niveau Oberkante fertiger Straßenbelag der Straße „Rodener Schanze“ in der Mitte der straßenzugewandten Giebelseite des Gebäudes.

Die Firsthöhe (FH) wird definiert als das senkrecht auf der Wand der Giebelseiten gemessene Maß zwischen der Höhenlage des o.g. Bezugspunktes und der Höhenlage der Oberkante der höchsten Stelle der Dachhaut.

Durch notwendige technische Aufbauten, wie z.B. Schornsteine und Kamine, Lüfteranlagen, Aufzugsschächte, Antennen usw. kann die Firsthöhe ausnahmsweise auf max. 10 % der jeweiligen Ansichtsfläche um bis zu max. 2,0 m überschritten werden. Technische Aufbauten dürfen dabei in der Summe ihrer Grundflächen höchstens 10 % der Grundfläche des Gebäudes ausmachen.

Die Festsetzung bezieht sich aus städtebaulichen Gründen nur auf die rückwärtigen Teile des Gewerbegebietes (GE1) (siehe Nutzungsschablone). Ein höherer städtebaulicher Anspruch, der sich auch in der Gebäudehöhe widerspiegeln kann, soll auf den Bereich entlang der Holtzendorffer Straße begrenzt sein.

6.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

Begründung:

Die Verwendung von Baugrenzen ist unter gestalterischen Aspekten ausreichend und lässt der Planung genügend Spielraum. Es ist keine vorgegebene Fluchtlinie vorhanden, die die Verwendung einer Baulinie rechtfertigen würde.

6.2.4 Flächen für Stellplätze

Festsetzung:

Stellplätze, Zu- und Umfahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Begründung:

Diese Festsetzung erlaubt eine Nutzung der Abstandsflächen und der Leitungstrassen, die von einer Bebauung freizuhalten sind, durch Stellplätze sowie Zu- und Umfahrten. Auf diese Weise können die entstehenden Restflächen sinnvoll in die Gesamtplanung eingebunden werden.

6.2.5 Öffentliche Grünflächen

Festsetzung:

Die in der Planzeichnung gekennzeichnete Grünfläche (Distanzgrünfläche) in der Südostecke des Plangebietes ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Sie ist überwiegend mit Gräsern oder Stauden zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen. Ziergehölze dürfen nur gepflanzt werden, wenn ihre Endhöhe nicht mehr als 2,0 m erreicht.

Begründung:

Die Grünfläche liegt im Bereich einer Fernwärmeleitung. Damit gewährleistet ist, dass zu jeder Zeit Wartungsarbeiten an der Leitung durchgeführt werden können, darf die Grünfläche weder bebaut, noch mit starkwüchsigen Gehölzen bepflanzt werden.

6.2.6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen)

Festsetzung:

Die durch das entsprechende Planzeichen gekennzeichneten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind Ausgleichsflächen für die Eingriffe durch die Gewerbegebiete und sind von jeglicher Bebauung

freizuhalten. Die Ausgleichsflächen A1, A2 und A6 sind dem Gewerbegebiet GE 1 (westlicher Teil des Plangebietes) zugeordnet, und die Ausgleichsflächen A3, A4 und A5 sind dem Gewerbegebiet GE 2 (östlicher Teil des Plangebietes) zugeordnet. Die zwischen den übrigen Ausgleichsflächen liegende Ausgleichsfläche A7 ist keiner Eingriffsfläche zugeordnet. Sie kann zu einem späteren Zeitpunkt mit Maßnahmen belegt werden und einer Eingriffsfläche zugeordnet werden.

A1: Die in der Planzeichnung als A1 gekennzeichnete Ausgleichsfläche ist zu mindestens 25 % mit naturraumtypischen standortgerechten Bäumen (ab STU 10) und Sträuchern (ab 3-4 Tr., 60-100, Pflanzabstand maximal 1,0 m) zu bepflanzen. Der Flächenanteil der Bäume hat mindestens ein Viertel der gesamten Gehölzfläche zu betragen, wobei ein Baum mit 25 m² gerechnet wird. Die Gehölzpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Die nicht durch Gehölze bepflanzten Flächen sind gärtnerisch zu gestalten, extensiv zu pflegen oder der Sukzession zu überlassen.

A2: Die in der Planzeichnung als A2 gekennzeichnete Ausgleichsfläche ist zu mindestens 50 % abgestuft dicht mit naturraumtypischen standortgerechten Bäumen (ab STU 10) und Sträuchern (ab 3-4 Tr., 60-100, Pflanzabstand maximal 1,0 m) als Randeingrünung zu bepflanzen. Der Flächenanteil der Bäume hat mindestens ein Viertel der gesamten Gehölzfläche zu betragen, wobei ein Baum mit 25 m² gerechnet wird. Die Gehölzpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Die nicht durch Gehölze bepflanzten Flächen sind extensiv zu pflegen oder der Sukzession zu überlassen.

A3: Die in der Planzeichnung als A3 gekennzeichnete Ausgleichsfläche ist zu mindestens 50 % abgestuft dicht mit naturraumtypischen standortgerechten Bäumen (ab STU 10) und Sträuchern (ab 3-4 Tr., 60-100, Pflanzabstand maximal 1,0 m) als Randeingrünung zu bepflanzen. Der Flächenanteil der Bäume hat mindestens ein Viertel der gesamten Gehölzfläche zu betragen, wobei ein Baum mit 25 m² gerechnet wird. Die Gehölzpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Die nicht durch Gehölze bepflanzten Flächen sind extensiv zu pflegen oder der Sukzession zu überlassen.

A4: Die in der Planzeichnung als A4 gekennzeichnete Ausgleichsfläche ist zu 15 bis 25 % mit linienhaften oder punktuellen Gehölzstrukturen zu bepflanzen. Die heckenartigen Gehölze sollen aus naturraumtypischen standortgerechten Sträuchern (ab 3-

4 Tr., 60-100, Pflanzabstand maximal 1,0 m) mit nur geringen Beimischungen von Bäumen (Heister) bestehen. Die Breite der Hecken soll zwischen vier und sechs Metern betragen und nur ausnahmsweise davon abweichen. Die Flächen zwischen den Hecken werden weiterhin als Grünland genutzt oder werden der Sukzession überlassen. Ein strukturreiches Abwechseln von Hecken und offenen Flächen ist anzustreben.

A5: Die in der Planzeichnung als A5 gekennzeichnete Ausgleichsfläche ist zu 15 bis 25 % mit linienhaften oder punktuellen Gehölzstrukturen zu bepflanzen. Die heckenartigen Gehölze sollen aus naturraumtypischen standortgerechten Sträuchern (ab 3-4 Tr., 60-100, Pflanzabstand maximal 1,0 m) mit nur geringen Beimischungen von Bäumen (Heister) bestehen. Die Breite der Hecken soll zwischen vier und sechs Metern betragen und nur ausnahmsweise davon abweichen. Die Flächen zwischen den Hecken werden weiterhin als Grünland genutzt oder werden der Sukzession überlassen. Ein strukturreiches Abwechseln von Hecken und offenen Flächen ist anzustreben.

A6: Die in der Planzeichnung als A6 gekennzeichnete Ausgleichsfläche ist zu 15 bis 25 % mit linienhaften oder punktuellen Gehölzstrukturen zu bepflanzen. Die heckenartigen Gehölze sollen aus naturraumtypischen standortgerechten Sträuchern (ab 3-4 Tr., 60-100, Pflanzabstand maximal 1,0 m) mit nur geringen Beimischungen von Bäumen (Heister) bestehen. Die Breite der Hecken soll zwischen vier und sechs Metern betragen und nur ausnahmsweise davon abweichen. Die Flächen zwischen den Hecken werden weiterhin als Grünland genutzt oder werden der Sukzession überlassen. Ein strukturreiches Abwechseln von Hecken und offenen Flächen ist anzustreben.

Begründung:

Durch die Bebauung und Versiegelung von Wiesenflächen entsteht ein Eingriff in Natur und Landschaft. Besonders die Schutzgüter Pflanze, Tier, Boden, Wasser und Klima werden beeinträchtigt. Unvermeidbare Eingriffe sind nach dem Naturschutzgesetz auszugleichen. Ökologisch gering- oder mittelwertige Flächen werden zu diesem Zweck ökologisch aufgewertet. Eine Aufwertung der Ausgleichsflächen wird vor allem durch die Pflanzung von Gehölzen erzielt, da sie einen besonders positiven

Einfluss auf die oben genannten Schutzgüter besitzen. Die Gehölze können sowohl flächig als auch linienhaft oder punktuell angelegt werden. In allen Fällen geht die positive ökologische Wirkung der Gehölze über die eigentliche Gehölzfläche hinaus.

6.2.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Festsetzung:

Auf den in der Planzeichnung mit dem Planzeichen 15.5 der Planzeichenverordnung (PlanzV 1990) gekennzeichneten Flächen wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke und der Fernwärme (FVS) festgesetzt. Den Betreibern ist jederzeit die Betretung/Befahrung grundsätzlich zu gewähren.

Begründung:

Bei den mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen handelt es sich um wichtige Leitungstrassen. Diese Flächen dürfen nicht überbaut werden.

6.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 85 LBO)

6.3.1 Wasserdurchlässige Bodenbeläge

Festsetzung:

Zur Befestigung der PKW-Stellplätze auf den Kunden- und Mitarbeiterparkplätzen sind wasserdurchlässige Bodenbeläge zu verwenden, deren durchschnittlicher k_f -Wert mindestens $2 \cdot 10^{-5}$ beträgt (ATV Regelwerk, Arbeitsblatt A 138).

Begründung:

Die Festsetzung eines versickerungsfähigen Bodenbelages erfolgt im Sinne einer größtmöglichen Minimierung der Flächenversiegelung.

6.3.2 Stellplatzbegrünung

Festsetzung:

Die Kunden- und Mitarbeiterparkplätze sind je acht Stellplätze mit mindestens einem hochstämmigen Laubbaum zu begrünen. Die für die Bepflanzung besonders geeigneten Baumarten können der Liste der hochstämmigen Laubbäume (Gehölzliste 1) entnommen werden.

Begründung:

Die Begrünung der Stellplätze mit hochstämmigen Laubbäumen hat vielfältige positive Wirkungen. Der Schattenwurf und die Transpiration der Bäume verbessern das Kleinklima und verhindern eine zu starke Aufheizung von Parkplätzen. Wind wird abgebremst, Staub und Schadstoffe werden aus der Luft gefiltert und Tiere finden einen Lebensraum. In erster Linie stellen jedoch die Bäume eine ästhetische Aufwertung des Gewerbegebietes dar und tragen damit zu einem lebenswerten Umfeld für die Mitarbeiter und Kunden der angesiedelten Betriebe bei.

6.3.3 Bepflanzung der Baugrundstücke

Festsetzung:

Die nicht bebauten Flächen und die nicht für Nebenanlagen gemäß § 19 BauNVO genutzten Flächen der bebauten Grundstücke im Gewerbegebiet sind zu bepflanzen und gärtnerisch zu unterhalten. Dabei sollen vorzugsweise einheimische, standortgerechte Bäume und Gehölze verwendet werden. Die für die Bepflanzung besonders geeigneten Gehölze können den Gehölzlisten entnommen werden.

Begründung:

Die Bepflanzung und gärtnerische Unterhaltung der nicht bebauten Grundstücksflächen wertet die Gewerbeflächen vor allem optisch auf. Daneben wirkt die Vegetation auf vielfältige Weise positiv auf Klima, Luftqualität, Boden, Wasserhaushalt und Fauna.

6.4 Hinweise und Empfehlungen

Folgende Anregungen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange werden als Hinweise in den Bebauungsplan „An der Rodener Schanze“ aufgenommen:

- Die vorsorgliche Überprüfung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst wird empfohlen. Die Anforderung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes sollte frühzeitig vor Baubeginn der Erdarbeiten erfolgen.
- Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahme der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.
- Zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht dürfen in und auf Böden nur Bodenmaterial sowie Baggergut nach DIN 19731 (Ausgabe 5/98) und Gemische von Bodenmaterial mit solchen Abfällen, die die stofflichen Qualitätsanforderungen der nach § 8 des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes erlassenen Verordnungen sowie der Klärschlammverordnung erfüllen, auf- und eingebracht werden.

Die Zwischenlagerung und die Umlagerung von Bodenmaterial auf Grundstücken im Rahmen der Errichtung oder des Umbaus von baulichen und betrieblichen Anlagen unterliegen nicht den Regelungen des Bodenschutzgesetzes, wenn das Bodenmaterial am Herkunftsort wieder verwendet wird und es sich nicht um eine Altlast handelt.

- Die Grundstückseigentümer unterliegen nach dem Denkmalschutzgesetz der Melde-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht, falls durch Bauarbeiten archäologische Bodenfunde freigelegt werden sollten. Der Beginn der Erdarbeiten ist dem Landesdenkmalamt, Keplerstr. 18, 66117 Saarbrücken anzuzeigen.

Empfehlung:

- Es wird empfohlen die Begrünung von Dachflächen zur Förderung der Verdunstung und zur Reinigung des Niederschlagswassers durch die Bepflanzung bei Neubaumaßnahmen zu prüfen.

Saarlouis, den 22.03.2007

Der Oberbürgermeister der Kreisstadt Saarlouis



(Manfred Heyer)
Beigeordneter