

**Kreisstadt
Saarlouis**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Lisdorf - Provinzialstraße 242“

Regelverfahren

Begründung

Stand: 03. Januar 2019

Satzung

ISU

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

Telefon 06561/9449 01
Telefax 06561/9449 02

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



INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass und Ziele der Planung	3
2	Verfahrensverlauf	3
3	Rechtsgrundlagen	4
4	Das Plangebiet / Planungskonzeption	4
4.1	Lage und Geltungsbereich / Topographie	4
4.2	Nutzung und Bebauung / Nutzungskonzeption.....	5
4.3	Erschließungskonzept.....	7
4.4	Freiraumkonzept.....	7
4.5	Ver- und Entsorgung.....	7
4.6	Besitz- und Eigentumsverhältnisse	8
4.7	Planungsalternativen.....	8
5	Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen	9
5.1	Vorgaben der Raumordnung.....	9
5.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	11
5.3	Einzelhandels- und Zentrenkonzept	12
6	Berücksichtigung der Umweltbelange	12
6.1	Natur und Umwelt / Umweltprüfung.....	13
6.2	Ausgliederung aus dem Landschaftsschutzgebiet.....	14
6.3	Baumschutzsatzung.....	15
7	Begründung der Planfestsetzungen / Planinhalte	16
7.1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§§ 9 und 12 BauGB und BauNVO)..	16
7.2	Örtliche Bauvorschriften (§ 85 LBauO).....	19
7.3	Verweis auf den Vorhaben- und Erschließungsplan und Durchführungsvertrag	20
7.4	Hinweise und Empfehlungen.....	20
8	Abwägung / Auswirkungen der Planung	20
8.1	Auswirkungen der Planung	20
8.2	Gewichtung des Abwägungsmaterials.....	22
8.3	Fazit.....	22
9	Planverwirklichung und Durchführung des Bebauungsplanes	22
10	Flächenbilanz und Kostenschätzung	23
10.1	Flächenbilanz.....	23
10.2	Kostenschätzung	23

1 Anlass und Ziele der Planung

Die FJL „Burger“ GmbH & Co. KG mit Sitz in Merzig beabsichtigt in der Kreisstadt Saarlouis, Ortsteil Lisdorf, die Fläche zwischen der Provinzialstraße und der Autobahn A 620 nördlich der Anschlussstelle 4a Lisdorf zu entwickeln. Vorgesehen sind die Errichtung eines Lebensmittelmarktes, ein Fast-Food-Restaurant sowie ein Boardinghouse mit zugehörigen Stellplatzflächen. Darüber hinaus wird eine Elektro-Tankstelle errichtet.

In direkter Umgebung zum Plangebiet befinden sich bereits einige Gastronomie- und teils großflächige Einzelhandelsbetriebe.

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

Daher soll auf Antrag der Firma FJL Burger GmbH & Co.KG ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen und zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung aufgestellt werden.

Ziel der städtebaulichen Planung ist es eine mischgebietstypische Nutzungsstruktur bestehend aus Wohnen, Gastronomie und Einzelhandel zu schaffen. Dies entspricht ebenfalls der Nutzungen der Umgebung entlang der Provinzialstraße und fügt sich somit in die bestehenden Strukturen des Stadtteils Lisdorf ein.

Der Flächennutzungsplan weist für den Bereich des Plangebietes derzeit ein Landschaftsschutzgebiet, eine gemischte Baufläche sowie Flächen für Landwirtschaft und Wald aus. Zur Schaffung des notwendigen Beurteilungsrahmens ist seitens der Stadt Saarlouis ein Bebauungsplanverfahren mit parallel laufender Flächennutzungsplanänderung durchzuführen.

Im Vorfeld der Planung wurde im Rahmen des Ausgliederungsverfahrens aus dem Landschaftsschutzgebiet vereinbart, dass die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Regelverfahren, d.h. als zweistufiges Verfahren, durchgeführt wird, da die zu erwartenden Eingriffe fachgerecht ausgeglichen werden müssen. Hierzu wird eine Umweltprüfung durchgeführt. Mit der Bilanzierung von Eingriffen und Ausgleichsmaßnahmen wird dann den Anforderungen an die geltende Rechtslage nachgekommen. Die Umweltbelange werden dazu in einem separaten Teil B der Begründung, dem Umweltbericht, dargelegt.

2 Verfahrensverlauf

Aufstellungsbeschluss

Auf Antrag des Vorhabenträgers zur Einleitung des Bauleitplanverfahrens vom 15.11.2017 hat der Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis in seiner Sitzung am 01.02.2018 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Lisdorf - Provinzialstraße 242“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Beschluss über die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist am 07.03.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Lisdorf - Provinzialstraße 242“ einschließlich der Textfestsetzungen wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 15.03.2018 bis einschließlich 20.04.2018 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Mit der Veröffentlichung vom 07.03.2018 ist dies ortsüblich mit den Angaben bezüglich Ort und Dauer der Auslegung bekannt gemacht worden.

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 2 BauGB parallel mit Schreiben vom 12.03.2018 beteiligt und um die Abgabe einer Stellungnahme bis zum 20.04.2018 gebeten.

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

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Lisdorf - Provinzialstraße 242“ einschließlich der Textfestsetzungen und Begründung wurde vom Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis in der Sitzung vom 13.09.2018 gebilligt. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Lisdorf - Provinzialstraße 242“ einschließlich der Textfestsetzungen wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats in der Zeit vom 01.10.2018 bis einschließlich 02.11.2018 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Mit der Veröffentlichung vom 19.09.2018 ist dies ortsüblich mit den Angaben bezüglich Ort und Dauer der Auslegung sowie dem Hinweis, dass Stellungnahmen zu dem Entwurf während der Auslegefrist vorgebracht werden können, bekannt gemacht worden.

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 2 BauGB parallel mit Schreiben vom 26.09.2018 beteiligt und um die Abgabe einer Stellungnahme bis zum 02.11.2018 gebeten.

Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Die fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange hat der Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis in seiner Sitzung am 31.01.2019 geprüft.

Nach Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen hat der Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis in seiner Sitzung am 31.01.2019 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Lisdorf - Provinzialstraße 242“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

3 Rechtsgrundlagen

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Lisdorf – Provinzialstraße 242“ liegt die aktuelle relevante Bau- und Umweltgesetzgebung zu Grunde. Die verwendeten gesetzlichen Grundlagen sind den Eintragungen auf der Planzeichnung bzw. dem Textteil zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu entnehmen.

4 Das Plangebiet / Planungskonzeption

4.1 Lage und Geltungsbereich / Topographie

Das Plangebiet liegt im Stadtgebiet der Kreisstadt Saarlouis, im Ortsteil Lisdorf. Die direkte Lage an der Provinzialstraße L 271 sichert die Erschließung und gute Erreichbarkeit des Plangebietes.

Die Flächen im Geltungsbereich sind teilweise genutzt / bebaut. Die dort befindlichen Nutzungen sollen jedoch aufgegeben werden.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst eine Fläche von 11.210 m² auf den folgenden Flurstücken der Gemarkung Lisdorf:

Flur 14, Flurstück: 89/7, 91/4, 91/5, 92/2, 95/5, 95/11, 95/14, 95/15, 96/3, 95/18,

Flur 15, Flurstück: 47/125 tw., 45/123 tw., 47/140, 47/143 tw.,

Flur 17, Flurstück: 22/3, 49/2, 87/15 tw., 87/06 tw., 87/23 tw.

Das Plangebiet ist entlang der Provinzialstraße umgeben von Mischnutzungen. Hierunter fallen großflächige und nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, Wohnen, Dienstleister, Gastronomiebetriebe, etc. Die Umgebung ist zudem geprägt von den angrenzenden Straßen und

der Autobahn A 620 mit der unweit südlich liegenden Anschlussstelle 4a Saarlouis-Lisdorf. Ebenfalls prägend für die Umgebung ist das Einrichtungshaus IKEA mit den anbei befindlichen Fachmärkten.

In der Topografie steigt das Gelände derzeit von der Provinzialstraße im Osten zur Autobahn A 620 in westlicher Richtung einige Meter an.

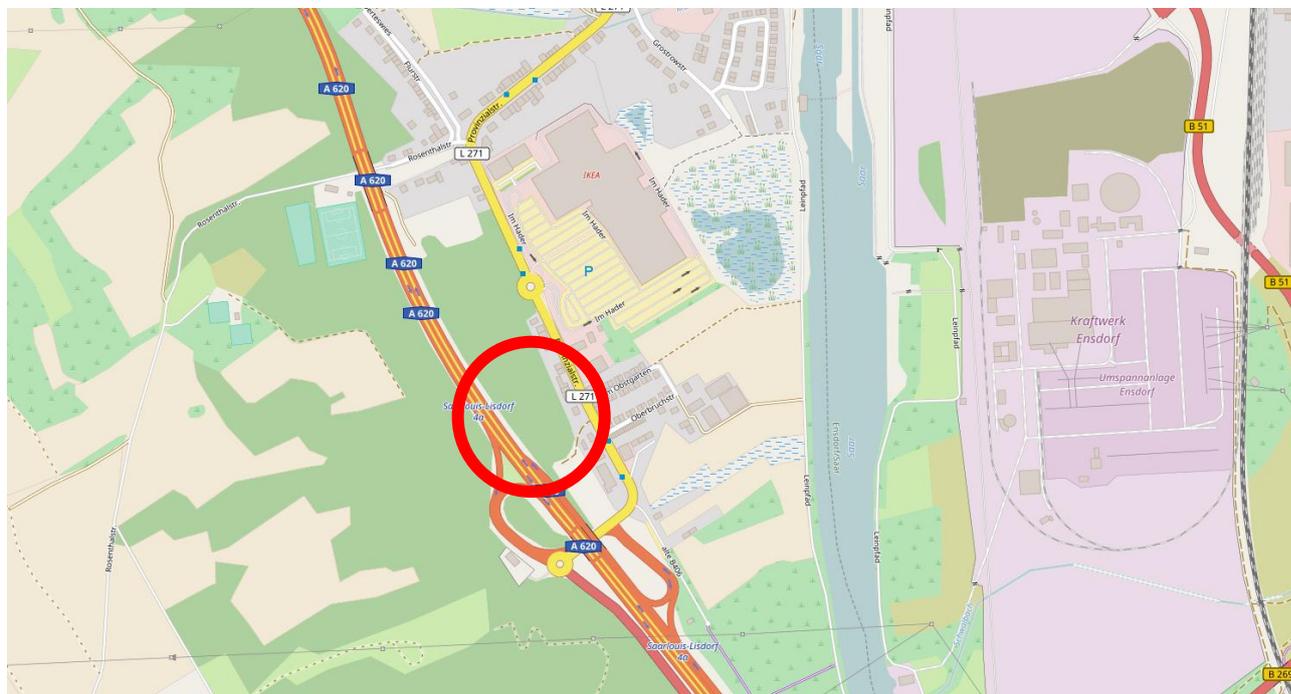


Abb.1: Lage des Plangebiets

(Quelle: Übersichtskarte ©OSMcontributors(ODbL), ohne Maßstab)

4.2 Nutzung und Bebauung / Nutzungskonzeption

Derzeit befindet sich auf dem Plangebiet ein ehemaliges Wohnhaus mit einer Verkaufsstelle einer Bäckerei im Erdgeschoss, deren Nutzung aufgegeben wurde. Das Grundstück wird für das neue Vorhaben freigestellt. Ein großer Teil des übrigen Vorhabenbereichs ist derzeit mit Grünstrukturen (Bäume, Gebüsch) bedeckt. Hiervon wird ein Teil für die geplanten Neuansiedlungen entfernt werden.

Ein weiterer Bereich der Vorhabenfläche stellt sich derzeit bereits als versiegelte Fläche zum Abstellen von Fahrzeugen dar. Zudem befindet sich eine Zufahrt auf das Grundstück.

Der **Vorhaben- und Erschließungsplan** sieht im nördlichen Bereich die Errichtung eines Fast-Food-Restaurants vor. Richtung Provinzialstraße ist dem Gebäude eine Terrasse für die Außengastronomie vorgelagert. Die geplante Drive-In-Umfahrung befindet sich entlang der südlichen Gebäudefront. Westlich des Fast-Food-Restaurants sind 10 Stellplätze angeordnet.

Südlich des Restaurants schließt sich die gemeinsame Stellplatzanlage an. Im westlichen Vorhabenbereich wird ein Verbrauchermarkt angesiedelt. Dieser wird eine Verkaufsfläche von 799 m² aufweisen und zählt dementsprechend zu den kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben. Die Anlieferung des Marktes erfolgt auf der von der Provinzialstraße aus rückwärtigen Gebäudeseite.

Südlich vom Verbrauchermarkt ist die Errichtung eines Boardinghouse vorgesehen. Bei einem Boardinghouse handelt es sich um eine temporäre Wohnnutzung, die im Gegensatz zu Hotels, Pensionen etc. meist auf einen längeren Zeitraum ausgelegt ist, was auch in der Entscheidung des VGH Baden-Württemberg vom 17.01.2017 - 8 S 1641/16 zum Ausdruck kommt. Dem regulären Wohnungsmarkt stehen diese Wohneinheiten nicht zur Verfügung. Es werden auf drei Vollgeschossen insgesamt 21 Wohneinheiten verteilt. Die Räumlichkeiten sollen im vorliegenden

Fall wie private Wohnungen ausgestattet werden und über Bad, Küche- bzw. Küchenzeile sowie einen oder teilweise auch mehrere Wohnräume verfügen.

Sowohl zwischen dem Verbrauchermarkt und dem Boardinghouse wie auch westlich der beiden Gebäude werden weitere Stellplätze angelegt. Zur westlich gelegenen Autobahntrasse ist eine Böschung anzulegen / zu sichern.



Abb.2: Lageplan Projektplanung (VEP)
(Quelle: Architekturbüro Harings | Stand 12/2018 | ohne Maßstab)

Darüber hinaus wird eine Elektro-Tankstelle errichtet. Diese ist nicht Bestandteil des V+E-Plans. Die E-Tankstelle wird drei Ladesäulen mit insgesamt 10 Anschlüssen erhalten. Die E-Tankstelle liegt nördlich, die zugehörige Ortsnetzstation befindet sich südlich der geplanten öffentlichen Verkehrsfläche.

Ebenfalls nicht Bestandteil des V+E-Plans ist die geplante öffentliche Verkehrsfläche, die von der Provinzialstraße kommend die künftigen Nutzungen, deren Stellplatzflächen und die E-Tankstelle erschließt.

Stellplatznachweis¹

Gemäß Stellplatznachweis sind 30 Stellplätze für das Fast-Food-Restaurant geplant. Das Boardinghouse wird über 21 Wohneinheiten verfügen. Jeder Wohneinheit wird ein Stellplatz zur Verfügung gestellt. Bei dem Verbrauchermarkt richtet sich die Anzahl der notwendigen Stellplätze

¹ Harings Architekten: Stellplatznachweis, Stand 08.11.2018.

nach der Verkaufsfläche. Vorgesehen sind 74 Stellplätze. Weitere 10 Stellplätze stehen der Elektro-Ladestation zur Verfügung.

Insgesamt werden 125 (ohne Elektro-Ladestation) geschaffen.

4.3 Erschließungskonzept

Für die Umsetzung des oben beschriebenen Vorhabens ist die Anlage einer Linksabbiegerspur erforderlich sowie der Nachweis der Verträglichkeit zu führen. Das Planungsteam Jakobs Gänssle GmbH wurde mit der Ermittlung der vorhabenbezogenen Verkehrserzeugung und der Bewertung der verkehrlichen Auswirkungen des allgemeinen Verkehrsaufkommens beauftragt.²

Die geplante Linksabbiegerspur, von Süden kommend, wird eine Länge von ca. 42,0 m erhalten. Die dafür erforderliche Fläche wird durch eine einseitige Verziehung in Richtung des Vorhabengebietes gewonnen. Der Gehweg wird entsprechend parallel zum Straßenverlauf geführt und die Stellplätze entfallen.

Die Verkehrsuntersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die Vorhaben an der Provinzialstraße aus verkehrstechnischer Sicht keine zusätzlichen Beeinträchtigungen darstellen. Die geplanten Ansiedlungen werden somit als verträglich eingestuft. Die Simulation der Verkehrsführung kommt zu dem Ergebnis, dass der Knotenpunkt Provinzialstraße - Plangebiet (übergeordnete Ströme) als leistungsfähig einzustufen ist. Die Parkplatzausfahrt im Vorhabengebiet wird mit befriedigenden bis guten Verkehrsablaufqualitäten beurteilt.

4.4 Freiraumkonzept

Ein detailliertes Freiraumkonzept wird aus der Projektplanung in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übertragen. Es handelt sich dabei um die gestalterische Aufnahme von Baumpflanzungen auf der Stellplatzanlage und die Berücksichtigung der Freiräume zur Anlieferung des Marktes und Erschließung der einzelnen Stellplätze.

Durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 wird eine vollständige Bebauung des Geltungsbereichs ausgeschlossen. Die auf das Vorhaben ausgerichtete Freiraumplanung umfasst die geplanten Stellplätze mit gestalterischen Grünstrukturen (Stellplatzbegrünung). Zudem ist zur Autobahn A 620 die Anlegung / der Erhalt einer Böschung vorgesehen. Dieser Bereich, der sich aus den einzuhaltenden Abständen zur Autobahn ergibt, ist als Grünfläche mit geeigneten Pflanzen anzulegen und zu erhalten (Anpflanzen eines geschlossenen Gehölzbestandes). Darüber hinaus ist es vorgesehen, Flachdächer sowie Dächer mit geringer Neigung zu begrünen.

4.5 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungsanlagen im Gebiet werden durch den Vorhabenträger hergestellt. Hierzu werden die erforderlichen vertraglichen Regelungen zwischen der Kreisstadt und dem Vorhabenträger bzw. den Stadtwerken rechtzeitig getroffen. Die Anschlüsse an das örtliche Ver- und Entsorgungsnetz können über die vorhandenen Systeme in der Provinzialstraße erfolgen.

Die anfallenden Abwässer werden an den Mischwasserkanal in der Provinzialstraße angeschlossen. Für die Niederschlagswässer der bislang unbebauten Flächen wird eine getrennte Entsorgung (Ableitung in ein Gewässer, Versickerung oder vollständige Nutzung vor Ort) vorgesehen. (Siehe hierzu Punkt 9 der Hinweise in den textlichen Festsetzungen)

² Planungsteam Jakobs Gänssle GmbH: Verkehrsgutachten Nachweis der Verkehrsverträglichkeit, Stand 11/2017.

4.5.1 Oberflächenwasser

Die Versickerung in den Untergrund erfolgt gemäß dem Entwässerungs- und Versickerungskonzeptes³ über Rigolen bzw. eine extensive Dachbegrünung. Die Ausführung der Fahr- und Stellflächen soll zudem mit Ökopflaster (Pflasterbeläge mit offenen Fugen) erfolgen. Teilweise sind auch Grünflächen mit entwässernder Funktion konzipiert. Die geplanten Regen- und Schmutzwasserkanäle erhalten einen Anschluss an die in der Provinzialstraße bereits vorhandene Mischwasserkanalisation; auch die Rigolenüberläufe werden über Kanäle an den Schacht des städtischen Mischwasserkanales angeschlossen.

4.5.2 Energieversorgung, Telekommunikation

Die Belange der Versorgung mit Energie gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8e BauGB werden in der Planung berücksichtigt. Das Plangebiet kann über Versorgungsanlagen und Einrichtungen in den vorhandenen Straßen der angrenzenden Baugebiete an das örtliche Energie- und Telekommunikationsnetz angeschlossen werden.

4.5.3 Abfallentsorgung

Entsprechend dem sachgerechten Umgang mit Abfällen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ist das Plangebiet an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen. Die Abfallentsorgung kann ebenfalls über die vorhandenen Straßen sowie die plangebietsinterne Erschließung sichergestellt werden.

4.6 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Bei den Flächen außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans handelt es sich um städtische Flächen. Entlang der Provinzialstraße befindet sich ein schmaler Streifen des Gehwegs (öffentliche Verkehrsfläche) im Besitz des Vorhabenträgers. Auch die geplante Straße und die Flächen der Elektrotankstelle / Ortsnetzstation sind ursprünglich im Eigentum des Investors. Die künftige Eigentumsituation der genannten Flächen wird vertraglich zwischen dem Investor und der Kreisstadt geregelt.

Es ist sichergestellt, dass das Areal ohne Verzögerungen entwickelt werden kann.

4.7 Planungsalternativen

Alternativ zur vorliegenden Planung kann lediglich der Verzicht auf die Planung untersucht werden. Dies hätte zur Folge, dass die notwendigen baulichen Maßnahmen nach den derzeitigen Zulässigkeitsmaßstäben nicht durchgeführt werden könnten. Folglich wären die vorgesehenen Ansiedlungen eines Lebensmittelmarktes, eines Fastfood- Restaurants sowie eines Boardinghouses an dieser Stelle und in der projektierten Form nicht möglich. Diesem Szenario soll die Planung entgegen wirken und die notwendigen städtebaulichen Maßnahmen zur Entwicklung der Fläche in einem geordneten Verfahren zur Baurechtschaffung vorbereiten. Hierdurch ist mit einem abgewogenen Umgang aller öffentlichen und privaten Interessen zu rechnen. Aufgrund der Bindung der Konzeption an die Örtlichkeit ist die Frage nach Standortalternativen hinfällig.

³ Vgl. Planungs- und Sachverständigenbüro für die Umwelt: Entwässerungs- und Versickerungskonzept, Stand 08/2018.

5 Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen

5.1 Vorgaben der Raumordnung

5.1.1 LEP Siedlung

Entsprechend des wirksamen LEP-Siedlung vom 04.07.2006 (veröffentlicht im Amtsblatt des Saarlandes vom 14.07.2006) liegt die gesamte Kreisstadt Saarlouis und damit auch der Kreisstadtteil Lisdorf 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.

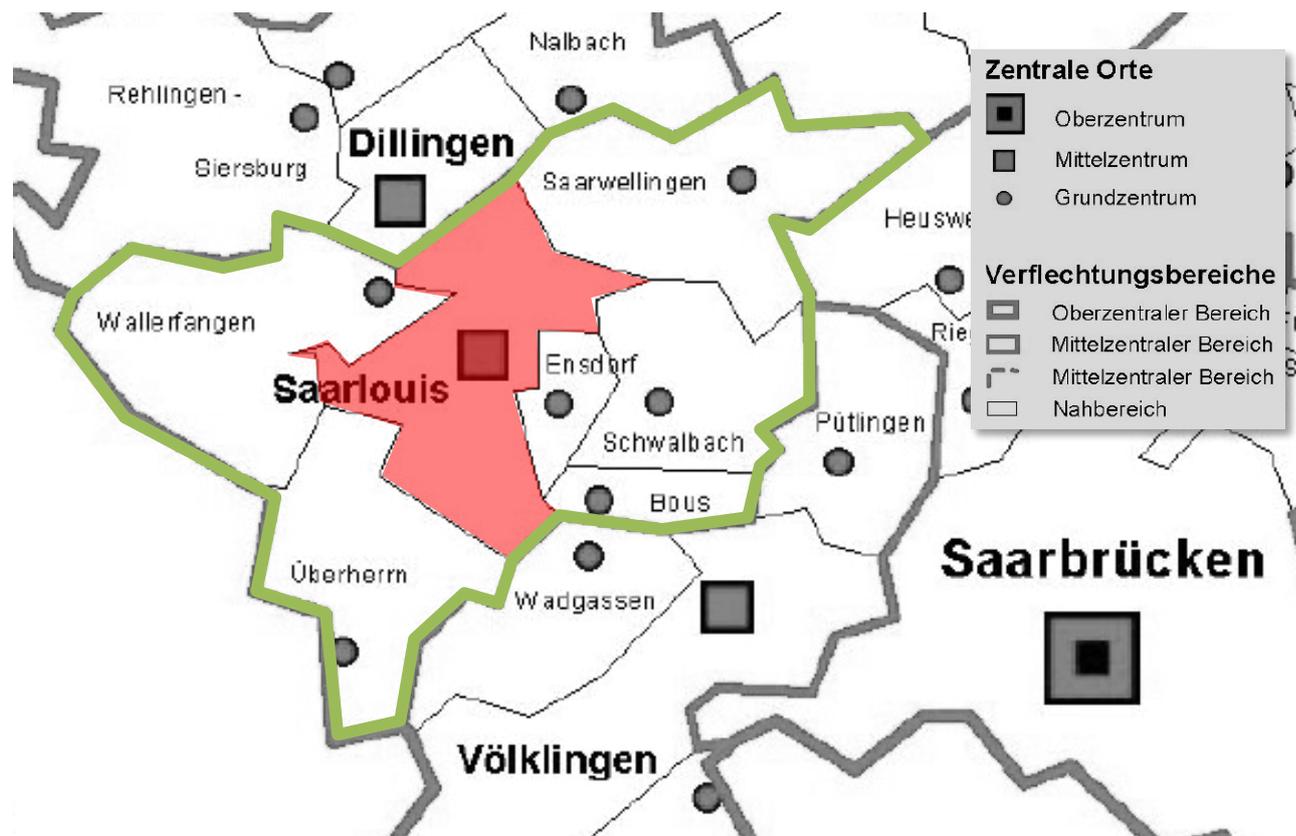
Darüber hinaus liegt die Kreisstadt Saarlouis im Bereich einer **Siedlungsachse 1. Ordnung** (Trier – Merzig – Dillingen – Saarlouis – Völklingen – Saarbrücken – (Straßburg) innerhalb der sich zur Verbesserung der Erreichbarkeitsverhältnisse die Siedlungsentwicklung konzentrieren soll.

Grundsätzlich schafft der Landesentwicklungsplan Siedlung (LEP-Siedlung) die Rahmenbedingungen für einen Anpassungsprozess der Siedlungsstruktur des Landes zugunsten einer dauerhaft umweltverträglichen Siedlungsweise. Wesentliche Inhalte sind:

- die Festlegung von zentralen Orten unterschiedlicher Stufen,
- die Festlegung von raumordnerischen Siedlungsachsen,
- die Festlegung von Raumkategorien,
- die Festlegung von Zielen und Grundsätzen für die Wohnsiedlungstätigkeit,
- die Festlegung von Zielgrößen für den Wohnungsbedarf,
- die Festlegung von Zielen und Grundsätzen für die Ansiedlung, Erweiterung und Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen.

Gemäß LEP Siedlung soll demnach in einem Mittelzentrum der gehobene Bedarf in Form vielseitiger Einkaufsmöglichkeiten für den gesamten Mittelbereich abgedeckt werden. Die Grundversorgung der Bevölkerung soll in den ausgewiesenen Grundzentren jeweils für den zugeordneten Nahbereich gedeckt werden. Die Nahbereiche decken sich dabei mit den administrativen Gemeindegrenzen.

Gemäß Anlage 7 zum LEP Siedlung sind als Sortimente der Grund-/ Nahversorgung bzw. des kurzfristigen Bedarfs folgende anzusehen: Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk, Getränke und Tabakwaren. Diese nahversorgungsrelevanten Sortimente gelten auch als zentrenrelevant.



Legende: Mittelbereich Saarouis Nahbereich Saarouis

Abb.3: Nah- und Mittelbereich der Stadt Saarouis
(Quelle: LEP, Teilbereich „Siedlung“ | eigene Darstellung)

Nach der Sortimentsliste des Anhangs 7 des LEP, Teilbereich „Siedlung“, liegt der Norma-Markt mit seinem Kernsortiment in der Liste der zentrenrelevanten Sortimente. Hierbei ist vorrangig der Bereich der unter Punkt 1 genannten *Sortimente der Grund- / Nahversorgung / des täglichen Bedarfs (Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk, Getränke und Tabakwaren)* betroffen.

Die Kreisstadt Saarouis fügt die aktuelle Baulückenbilanzierung mit Stand Herbst 2018 den Unterlagen bei. Hieraus wird ersichtlich, dass innerhalb des Stadtgebietes noch 496 WE in der verbindlichen Bauleitplanung enthalten sind. Diese befinden sich jedoch in Privatbesitz und stehen derzeit auf dem Immobilienmarkt nicht zur Verfügung. Der wirksame Flächennutzungsplan 1987 enthält noch 109 ha geplante Wohnbauflächen. Der neue Vorentwurf reduziert diese Zahl auf 23,9 ha, wie mit der Landesplanung abgestimmt. Die Kreisstadt bleibt in den letzten Jahren mit den Ausweisungen von Wohnbauflächen deutlich hinter den möglichen Flächenausweisungen gemäß LEP zurück. Der Kreisstadt Saarouis stehen 3,5 WE/1.000 Einwohner und Jahr zu. Es ergibt sich somit ein Wert von 126 WE/Jahr.

Die Grundsätze und Zielsetzungen des Landesentwicklungsplans ‚Siedlung‘ werden mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beachtet.

5.1.2 LEP Umwelt

Nach dem Landesentwicklungsplan Teilabschnitt „Umwelt, Vorsorge für Flächennutzung, Umweltschutz und Infrastruktur“ (LEP-Umwelt) vom 13. Juli 2004 liegt das Plangebiet innerhalb eines Siedlungsbereichs, der als „Siedlungsfläche, überwiegend Wohnen“ gekennzeichnet ist. Im Süden grenzt das Plangebiet an ein Vorranggebiet für Grundwasserschutz, ohne dieses jedoch zu beeinträchtigen.

Darüber hinaus enthält der LEP-Umwelt keine weitergehenden, das Plangebiet betreffenden Festlegungen und entspricht somit den Zielaussagen.

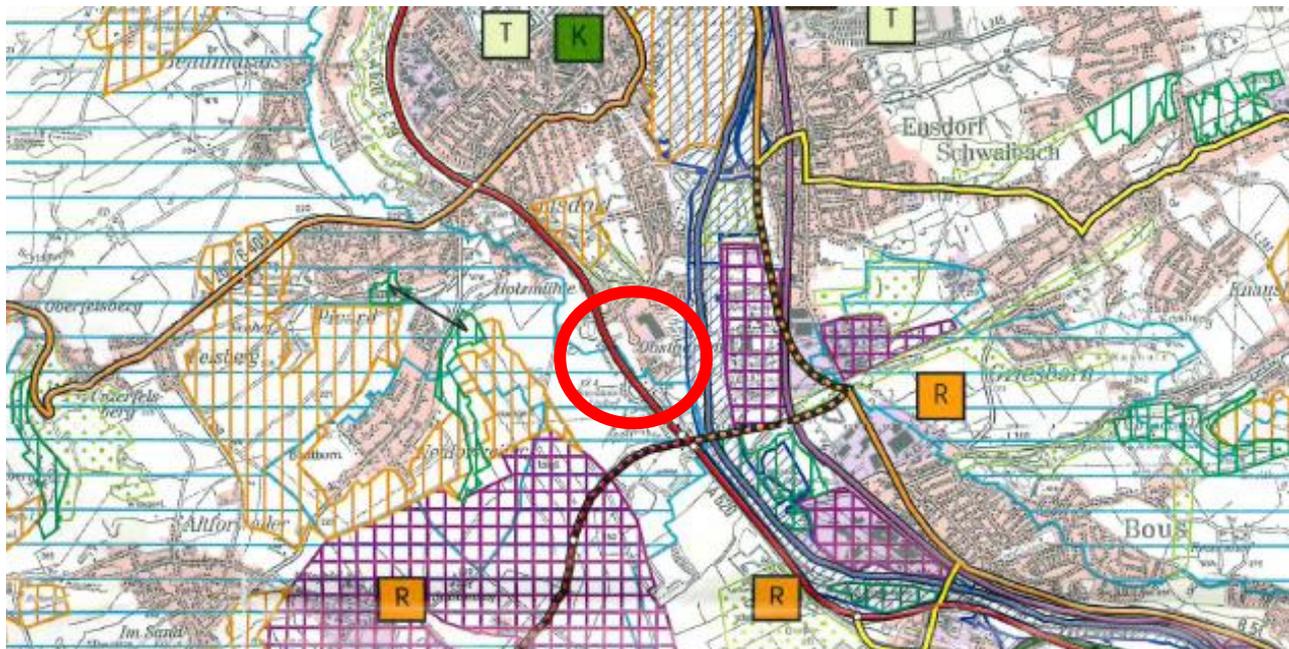


Abb.4: Umweltziele für das Plangebiet und die Umgebung
(Quelle: LEP, Teilbereich „Umwelt“)

Die Grundsätze und Zielsetzungen des Landesentwicklungsplans ‚Umwelt‘ werden mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beachtet.

5.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Kreisstadt Saarlouis wurde im Jahr 1987 wirksam, hierin ist das Plangebiet nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung als gemischte Baufläche sowie Flächen für Landwirtschaft und Wald dargestellt. Darüber hinaus sind Bereiche des Plangebietes noch als Landschaftsschutzgebiet (LSG) dargestellt. Im Jahr 2017 erfolgte für den Bereich des Plangebietes die Ausgliederung aus dem LSG (vgl. Kap. 6.2). Somit widerspricht die Planung derzeit dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB, welches vorsieht, dass Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind. Es wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB eine Änderung des Flächennutzungsplans für das Vorhabengebiet im Parallelverfahren durchgeführt.

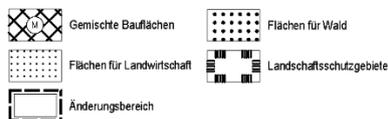
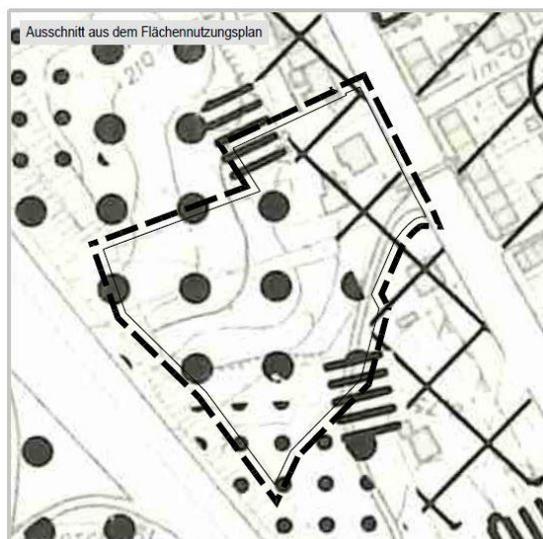


Abb.5: Ausschnitt aus dem wirksamen FNP, 1987.



Abb.6: FNP-Änderung, Plan Büro ISU, Dez. 2018.

5.3 Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Die Stadt Saarlouis stellt derzeit ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept auf. Über dieses wurde noch nicht abschließend beraten, allerdings zeigt sich bereits, dass der Standort eine untergeordnete Rolle im städtischen Zusammenhang spielt und lediglich der Nahversorgung der umliegenden Wohnnutzung dient.

In der Nähe befinden sich weitere Einzelhandelseinrichtungen für Waren der mittel- und langfristigen Bedarfe, wie Ikea und Decathlon sowie Einzelhändler für Waren des täglichen Bedarfs, z.B. zwei Drogeriemärkte und ein Blumengeschäft. Das Vorhaben des Lebensmittelmarktes fügt sich als zusätzlicher Nahversorgungsbetrieb in das Gebiet ein.

6 Berücksichtigung der Umweltbelange

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. Die Ergebnisse haben von sich aus keinen Vorrang vor anderen Belangen, sondern unterliegen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB. Die Umweltprüfung – mit der zugehörigen Erstellung des Umweltberichts – ist damit ein integraler Bestandteil des Bauleitplanverfahrens.

Im Vorfeld der Planung wurde ein Verfahren zur Ausgliederung eines Teilbereiches der Geltungsbereichsfläche aus dem dort befindlichen Landschaftsschutzgebiet durchgeführt. Der Ausgliederung wurde zugestimmt, sofern im anschließenden Bebauungsplanverfahren eine umfangreiche Umweltprüfung durchgeführt und die Eingriffs-Ausgleichs-Regelung angewendet wird (vgl. Kap. 6.2).

6.2 Ausgliederung aus dem Landschaftsschutzgebiet

Der westliche Teil des Plangebietes lag gemäß rechtsgültiger Verordnung vom 31. März 1977 in einem Landschaftsschutzgebiet. Auf Grund dieser Schutzgebietsverordnung war es verboten „Veränderungen vorzunehmen, die geeignet sind, den Naturhaushalt zu schädigen, das Landschaftsbild zu verunstalten oder den Naturgenuss zu beeinträchtigen.“

Durch das Landschaftsprogramm (Ministerium für Umwelt 2009) ist eine landesweite Neuordnung der saarländischen Landschaftsschutzgebiete vorgegeben worden. In diesem Zusammenhang ist insbesondere die Neuabgrenzung auf überörtlicher Ebene Zielsetzung der saarländischen Landschaftsschutzgebietskonzeption.

Begründet wird die Neuordnung u.a. mit der uneffektiven Abgrenzung von Landschaftsschutzgebieten. Darüber hinaus bilden Waldflächen einen „überhöhten“ Anteil an der Landschaftsschutzgebietsfläche. Waldflächen werden auch über die Ziele der Raumordnung, das Landeswaldgesetz sowie die Eingriffsregelung geschützt. Die Schwerpunkte der Neuordnung liegen, gemäß Landschaftsprogramm 2009, auf Landschaftsausschnitten mit besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild und die Erholung sowie Waldflächen mit besonderer Bedeutung für die Naherholung und den Naturhaushalt.

Am 17.03.2017 ist folgende Fläche dauerhaft aus dem Landschaftsschutzgebiet ausgegliedert worden.

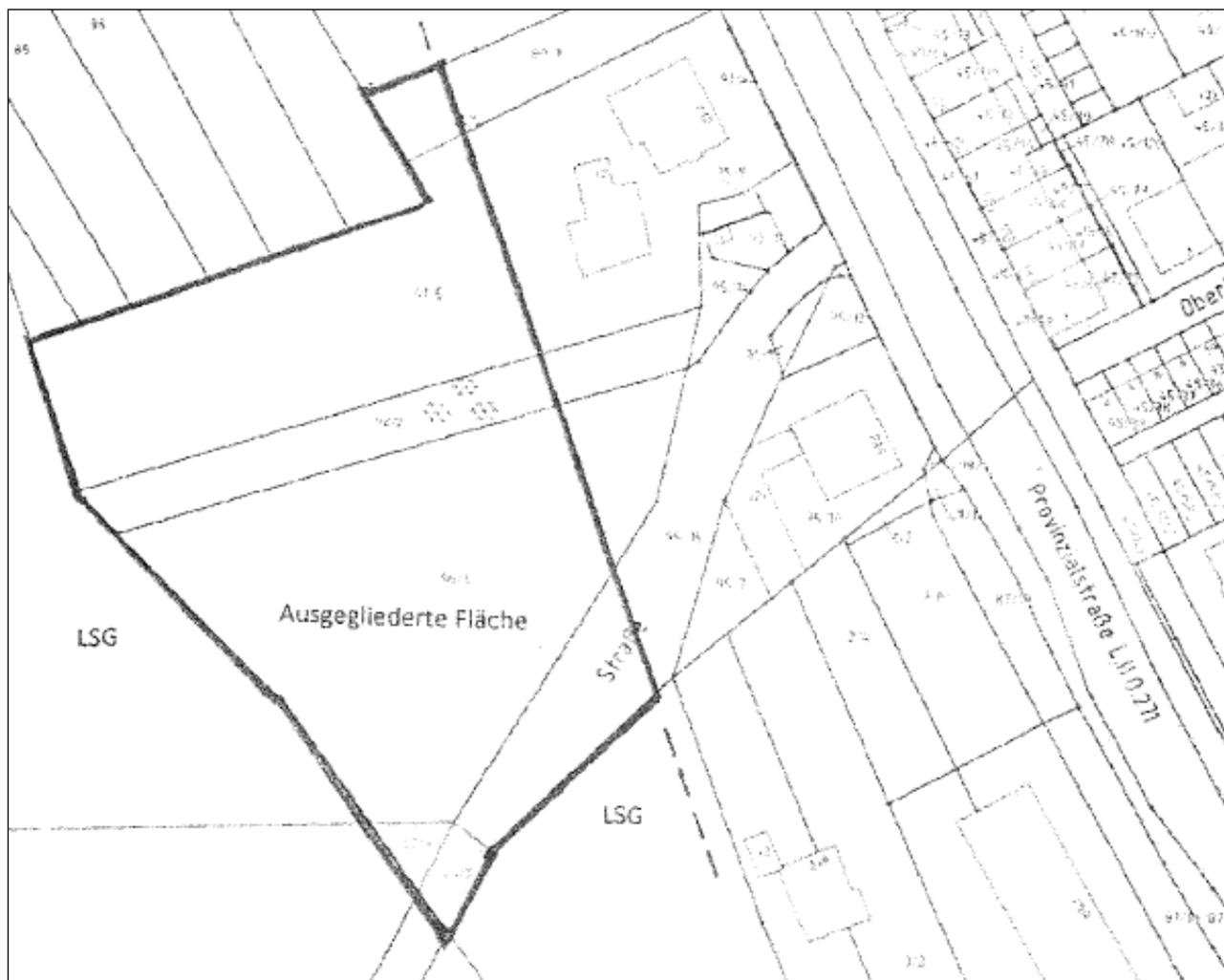


Abb.8: Ausgliederungsflächen aus dem Landschaftsschutzgebiet
(Amtsblatt des Saarlandes | 30.03.2017)

Es wurde u.a. auferlegt, dass der vorhabenbedingt zu erwartende Verlust von bis zu ca. 0,7 ha Waldfläche durch eine Erstaufforstung an anderer städtischer Stelle ausgeglichen werden soll.

Die Kreisstadt Saarlouis stellt hierzu Flächen im Lisdorfer Gemarkungsbereich „Deppenberg“ zur Verfügung (vgl. folgende Abb.). Hierzu soll eine vertragliche Regelung der externen Erstaufforstung im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung erfolgen.



Abb.9: Lageplan der externen Erstaufforstung „Deppenberg“
(Stadtverwaltung Saarlouis | 07.12.17)

Die beabsichtigte externe Erstaufforstung soll neben dem Ausgleich des ausgegliederten Landschaftsschutzgebietes parallel / multifunktional auch der originären Kompensation zu erwartender Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung gemäß §§ 13 – 18 BNatSchG) dienen (vgl. hierzu Kap. 6 Umweltbericht).

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.

7 Begründung der Planfestsetzungen / Planinhalte

7.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§§ 9 und 12 BauGB und BauNVO)

Auf der Grundlage des § 12 Abs. 3a BauGB wird unter Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt, dass im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (V+E-Plan), der gemäß § 12 Abs. 3 Bestandteil des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist, im Rahmen der hier festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Auf der Grundlage des § 12 Abs. 4 werden einzelne Flächen außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen. Ihre Zulässigkeit ergibt sich allein aus den Festsetzungen des Bebauungsplans.

7.1.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ein ‚Mischgebiet‘ gemäß § 6 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO festgesetzt.

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Mit der Festsetzung eines Mischgebietes wird der in der unmittelbaren Umgebung vorherrschenden Nutzung entsprochen. Der Ortsteil Lisdorf ist geprägt durch Wohnbebauung, teils großflächigem Einzelhandel, gewerblichen Nutzungen entlang der Provinzialstraße sowie Gastronomiebetrieben. Dieser bestehenden Mischung soll das neu auszuweisende Gebiet in seinem Charakter entsprechen.

Vorgesehen ist die Errichtung eines Lebensmitteldiscounters mit einer Verkaufsfläche von max. 799 m². Darüber hinaus plant der Investor die Ansiedlung eines Fast-Food-Restaurants sowie eines Boardinghouses. Ziel ist es die Fläche gemäß der für die Umgebung typischen Nutzungsmischung zu entwickeln und somit das bestehende Angebot für die Bevölkerung zu ergänzen. Die Errichtung eines Boardinghouses bietet sich auf Grund der unmittelbaren Nähe zum Autobahnanschluss (4a Saarlouis-Lisdorf) an diesem Standort an.

Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 werden ausgeschlossen, da die mit diesen Nutzungen verbundenen zusätzlichen Verkehrsaufkommen an der bereits stark frequentierten Provinzialstraße zum Schutz der bestehenden Wohnnutzung nicht erwünscht ist.

7.1.2 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 (GRZ)

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.

Höhe baulicher Anlagen

Die nach dem Bebauungsplan mögliche Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß Eintrag in die Planzeichnung als Höchstgrenze festgesetzt.

Sie ist als Höhe über dem definierten Bezugspunkt festgesetzt. Damit wird eine Höhenentwicklung definiert, die sich an den bestehenden Gebäuden in der Umgebung des Plangebietes orientiert und gleichzeitig eine typische Baukubatur für Gebäudetypen von der geplanten Nutzungen ermöglicht. Hierdurch wird ein Einfügen der neuen Baukörper in die direkte bauliche Umgebung sichergestellt.

Der untere Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhen baulicher Anlagen sind entsprechend des vermessenen⁴ jetzigen und zukünftigen Betriebsgeländes folgende Höhenlagen:

MI A: 188,09 m ü. NN

MI B: 189,30 m ü. NN

MI C: 189,60 m ü. NN

MI D: 188,85 m ü. NN

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

7.1.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die überbaubare Grundstücksfläche durch die in der Planzeichnung eingetragenen Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO definiert. Diese dürfen durch die Gebäude nicht bzw. allenfalls in geringfügigem Maße überschritten werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind so abgegrenzt, dass der Neubebauung Möglichkeiten zur Ausgestaltung eingeräumt werden.

Außerhalb der durch die Baugrenzen gefassten Baufelder ist ebenfalls die Errichtung von Stellplätzen und Nebenanlagen zulässig, was den Darstellungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans entspricht.

Auf die Festsetzung der Bauweise nach § 22 BauNVO und der Stellung der baulichen Anlage wird im gesamten Plangebiet verzichtet. Der Vorhaben- und Erschließungsplan trifft hierzu Aussagen.

7.1.4 Flächen für Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen

Über die Festsetzungen zur Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen kann sichergestellt werden, dass Garagen, die als Baukörper in Erscheinung treten, nur auf Flächen errichtet werden dürfen, die auch für sonstige (Haupt-)Baukörper vorgesehen sind (überbaubare Flächen). Das gleiche gilt für überdachte Stellplätze. Normale Stellplätze können auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden, da durch sie keine Raumkantenbildung zu erwarten ist. Damit wird unterschieden zwischen Baukörpern und ebenerdigen, nicht bau-strukturell gefassten Stellplätzen. Die Lage der Stellplätze ist im Vorhaben- und Erschließungsplan entsprechend dargestellt.

Durch die ausnahmsweise Zulässigkeit von Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO im Plangebiet, kann auch die technische Erschließung des Plangebietes hinreichend gesichert werden. Auch die Standortwahl für eventuell notwendig werdende Nebenanlagen kann dann im Einzelfall nochmal beurteilt und mit der Projektplanung in Einklang gebracht werden.

⁴ Vermessung durch das Vermessungsbüro Geisler, Kavalleriestraße 18, 66740 Saarlouis

7.1.5 Verkehrsflächen

Der Geltungsbereich umfasst die als öffentliche Straße gewidmete Provinzialstraße teilweise. Der Querschnitt der Provinzialstraße beinhaltet derzeit neben der Fahrbahn (einspurig je Richtung) beidseitig Flächen für den ruhenden Verkehr sowie Gehwege. Für die Umsetzung des Vorhabens wird eine Linksabbiegespur notwendig, die eine Länge von ca. 42,0 m erhält. Die hierfür erforderliche Fläche wird durch eine einseitige Verziehung in Richtung des Vorhabens geschaffen. Die vorhandenen Stellplätze entfallen und der Gehweg verschiebt sich entsprechend zum Straßenverlauf.

Von der Provinzialstraße führt eine öffentliche Verkehrsfläche etwa in Höhe der derzeitigen Wegeparzelle auf das Vorhabengelände und erschließt die Stellplätze im Vorhabengebiet, die Ladestation der E-Tankstelle sowie die Stellplätze, die dem Grundstück Provinzialstraße 244 zugeordnet sind.

Die notwendigen Markierungs- und Beschilderungsplanung erfolgt im Zuge der Ausführungsplanung.

7.1.6 Regelungen zum Wasserhaushalt

Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) ist das anfallende Niederschlagswasser grundsätzlich auf dem Grundstück zurückzuhalten und zu versickern oder in Zisternen zu speichern. Hiermit soll erreicht werden, dass die Eingriffe in den natürlichen Wasserhaushalt durch die geplante bauliche Entwicklung möglichst gering ausfallen. Zudem kann das örtliche Abwassernetz von zusätzlichen Spitzenabläufen entlastet werden.

Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass die Folgen der Versiegelung so gering wie möglich gehalten werden, um negativen Folgen der Bebauung zu minimieren.

7.1.7 Geh- und Fahrrecht

Die Festsetzung des Geh- und Fahrrechts zugunsten des Landesbetriebes für Straßenbau dient der Sicherung einer Zuwegung zur A 620 im Bereich des MI C. Diese Zuwegung besteht derzeit bereits über einen städtischen Weg und wird auch künftig über das Geh- und Fahrrecht mit einer Mindestbreite von 4,00 m gesichert.

7.1.8 Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen

Die Festsetzungen resultieren aus dem schalltechnischen Gutachten. Es werden die hier vorgeschlagenen passiven Schallschutzmaßnahmen gem. DIN 4109:2018-01 festgesetzt. Diese Festsetzungen beziehen sich auf den Straßenverkehrslärm verursacht durch die Bundesautobahn A 620 sowie die Landesstraße L 271 (Provinzialstraße).

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

Stellplatzbegrünung

Die Neupflanzung von Laubbäumen auf den Parkplatzflächen dient der Entwicklung eines Gehölzreichtums im Gebiet bzw. dem Ersatz der durch Neubau wegfallenden Bäume. Die Stellplatzanlagen werden durch deren Eingrünung gestalterisch in den öffentlichen Raum eingebunden.

Dachbegrünung

Die Festsetzung zur Dachbegrünung dient der Minimierung der Folgen der Versiegelung und soll sich positiv auf die mikroklimatischen Verhältnisse (Verzögerter Abfluss Niederschlagswasser) im Plangebiet und den Artenschutz auswirken.

Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

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

Zeitliche Umsetzung und Erhaltung

Die Festsetzung zur zeitlichen Umsetzung und Erhaltung soll sicherstellen, dass die grünordnerischen Maßnahmen in einem zeitlichen Zusammenhang mit der Fertigstellung der baulichen Anlagen erfolgt und auch künftig gepflegt und somit erhalten werden.

7.2 Örtliche Bauvorschriften (§ 85 LBauO)

Durch die festgesetzten örtlichen Bauvorschriften soll die geordnete städtebauliche Entwicklung auch gestalterisch gesteuert werden. Daher werden Aussagen insbesondere zu Werbeanlagen und zur Gestaltung der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche getroffen, da diese Dinge einen nicht unerheblichen Einfluss auf die Erscheinung des Gebietes haben können.

Bei der Regelung zur Gestaltung der solitären Werbeanlage wurde ein Maß für Werbefläche gewählt, das dem Betrieb eine angemessene Präsentation des eigenen Betriebes erlaubt und gleichzeitig eine Reduzierung auf das gestalterisch zu vertretende Maß darstellt.

Die Festlegungen zur Dachform lehnen sich an der Umgebung des Plangebietes an und stellen eine Gleichmäßigkeit in der Behandlung von Handelsbetrieben in der Kreisstadt Saarlouis her.

7.3 Verweis auf den Vorhaben- und Erschließungsplan und Durchführungsvertrag

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

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

Die geplante öffentliche Verkehrsfläche sowie die Elektroladestation und die zugehörige Ortsnetzstation sind nicht Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans, werden aber gem. § 12 Abs. 4 BauGB in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen.

7.4 Hinweise und Empfehlungen

Bei den Hinweisen und Empfehlungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt es sich um allgemein gültige Regelungen, die nicht als Festsetzungen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen werden können und dürfen. Sie finden bei Genehmigungen und der Beurteilung von Baugesuchen Anwendung und gelten teilweise direktverbindlich, sind jedoch zur Information hier noch einmal aufgeführt.

8 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung. Hier setzt die Kreisstadt ihr städtebauliches Konzept um und entscheidet sich für die Berücksichtigung bestimmter Interessen und die Zurückstellung der dieser Lösung entgegenstehenden Belange.

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

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

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

8.1 Auswirkungen der Planung

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

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

Entsprechend den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan lassen die geplanten Nutzungen im Plangebiet keine schädlichen Geräuschimmissionen in der Nachbarschaft erwarten.

Grundsätzlich kommen aktive und passive Schallschutzmaßnahmen zum Tragen. Im vorliegenden Fall aufgrund der räumlichen Situation sind Maßnahmen, wie Schallschutzwände oder Wälle, nicht möglich. Demnach können nur auf Grundlage der DIN 4109-2:2018-01 die maßgeblichen Pegelwerte festgesetzt werden. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben somit gewährleistet.

Es wurde im Zuge der Offenlage angeregt, für das Geh- und Fahrrecht, dass dem Landesbetrieb für Straßenbau zum Erreichen der Autobahn eingeräumt wird, eine andere Darstellung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu wählen. Die Fläche, innerhalb welcher die Anwegung zur Autobahn erfolgen kann, wurde erweitert.

8.1.2 Auswirkungen auf die Umwelt

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ist eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt worden. Die Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen ist in einem separaten Teil der Begründung, dem Umweltbericht, erfolgt. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft sowie die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind im Umweltbericht detailliert beschrieben. Es sind Ausgleichsmaßnahmen auch außerhalb des Geltungsbereichs vorgesehen. Die im Zuge der Planung wegfallenden Waldflächen werden durch Aufforstung städtischer Flächen im Bereich „Deppenberg“ ausgeglichen.

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

Eine planungsrechtlich relevanten Hochwasser- oder Überschwemmungsgefährdung besteht nicht. Das Vorhaben befindet sich weder in einem Überschwemmungsgebiet noch sind Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten / Hochwasserentstehungsgebieten berührt. Somit sind gezielte Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden, einschließlich Schäden durch Starkregen, lagebedingt nicht betroffen. Flächen, die auf den Baugrundstücken für die natürliche Versickerung von Wasser aus Niederschlägen freigehalten werden, um insbesondere Hochwasserschäden, einschließlich Schäden durch Starkregen, vorzubeugen, werden unterirdisch durch Rigolen angelegt.

8.1.3 Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild

Die neugeplanten Gebäude fügen sich in Bezug auf ihre Gebäudekubatur in die Umgebung ein. Die gegenüberliegende Seite der Provinzialstraße ist zwar mit Einfamilienhäusern bebaut. Richtung Norden und Süden entlang der Provinzialstraße befindet sich allerdings eine Vielzahl weiterer gewerblicher Nutzungen (Gastronomie, Blumenmarkt, Tankstelle, Kfz-Werkstatt, Möbelhaus etc.), die ähnliche Gebäudekubaturen aufweisen. Grünordnerische Maßnahmen wie die Begrünung der Stellplätze tragen dazu bei Auswirkungen auf das Ortsbild zu reduzieren.

Aufgrund der im Zuge der Offenlage aufgeworfenen Fragestellung der Landesplanung zur Zuordnung eines Boardinghouses als Wohn- oder als Gewerbenutzung wurde von Seiten der Kreisstadt dargelegt, dass im vorliegenden Fall die Nutzung dem „Wohnen“ zuzuordnen ist.

Die Kreisstadt Saarlouis fügt die aktuelle Baulückenbilanzierung mit Stand Herbst 2018 den Unterlagen bei. Hieraus wird ersichtlich, dass innerhalb des Stadtgebietes noch 496 WE in der verbindlichen Bauleitplanung enthalten sind. Diese befinden sich jedoch in Privatbesitz und stehen derzeit auf dem Immobilienmarkt nicht zur Verfügung. Der wirksame Flächennutzungsplan 1987 enthält noch 109 ha geplante Wohnbauflächen. Der neue Vorentwurf reduziert diese Zahl auf 23,9 ha, wie mit der Landesplanung abgestimmt. Die Kreisstadt bleibt in den letzten Jahren mit den Ausweisungen von Wohnbauflächen deutlich hinter den möglichen Flächenausweisungen gemäß LEP zurück. Der Kreisstadt Saarlouis stehen 3,5 WE/1.000 Einwohner und Jahr zu. Es ergibt sich somit ein Wert von 126 WE/Jahr.

8.2 Gewichtung des Abwägungsmaterials

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

Für die Verwirklichung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans spricht, dass an dem vorgesehenen Standort eine städtebauliche Entwicklung gefördert wird, die sich im Einklang mit der umgebenden städtebaulichen Struktur befindet und den Standort Lisdorf stärkt.

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

8.3 Fazit

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

Unter Berücksichtigung aller vorgetragenen Argumente für und gegen die Realisierung der Planung kommt die Kreisstadt Saarlouis zu dem Ergebnis, dass die Vorteile die Nachteile deutlich überwiegen und alle Vorkehrungen getroffen wurden, negative Folgen der Planung auf das absolut notwendige Maß zu beschränken und beschließt daher den vorliegenden Plan als Satzung.

9 Planverwirklichung und Durchführung des Bebauungsplanes

Die Realisierung der beabsichtigten Nutzung soll unmittelbar nach Abschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens erfolgen. Es ist mit einem raschen Beginn sowie Abschluss der Bauarbeiten zu rechnen.

10 Flächenbilanz und Kostenschätzung

10.1 Flächenbilanz

Bezeichnung		Größe in m ²	Prozentualer Anteil
Geltungsbereich		11.210	100,0
Mischgebiet	<i>Davon Geh- und Fahrrecht</i>	8.197 57	73,1
Versorgungsanlagen		278	2,4
Straßenverkehrsfläche	<i>Provinzialstraße</i> <i>Erschließung im Plangebiet</i>	2.735 2.345 390	24,4
Flächen zum Anpflanzen		1.440	12,8

10.2 Kostenschätzung

Im Zuge der Realisierung der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Lisdorf – Provinzialstraße 242“ entstehen der Kreisstadt Saarlouis keine Kosten. Die Kosten der Erschließung werden vom Investor übernommen. Hierzu erfolgen vertragliche Vereinbarungen zwischen der Kreisstadt Saarlouis und dem Investor.

Die Kosten für die Errichtung der Ortsnetzstation sowie der Stellplätze der E-Ladestation werden von den Stadtwerken getragen.

Diese Begründung ist dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Lisdorf - Provinzialstraße 242“ der Kreisstadt Saarlouis beizufügen.

Saarlouis, den _____

Oberbürgermeister