

Nahversorgungsstandort „Am Kirchenbach“

Begründung zum Bebauungsplan in der Kreisstadt Saarlouis,
Gemarkungen Roden und Fraulautern

ENTWURF

16.02.2024



K E R N
P L A N

Nahversorgungsstandort „Am Kirchenbach“

Im Auftrag:



Kreisstadt Saarlouis
Großer Markt 1
66740 Saarlouis

IMPRESSUM

Stand: 16.02.2024, Entwurf

Verantwortlich:

Geschäftsführende Gesellschafter
Dipl.-Ing. Hugo Kern, Raum- und Umweltplaner
Dipl.-Ing. Sarah End, Stadtplanerin AKS

Projektleitung:

M. Sc. Lisa Müller, Umweltplanung und Recht

Hinweis:

Inhalte, Fotos und sonstige Abbildungen sind geistiges Eigentum der Kernplan GmbH oder des Auftraggebers und somit urheberrechtlich geschützt (bei gesondert gekennzeichneten Abbildungen liegen die jeweiligen Bildrechte/Nutzungsrechte beim Auftraggeber oder bei Dritten).

Sämtliche Inhalte dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung der Kernplan GmbH bzw. des Auftraggebers (auch auszugsweise) vervielfältigt, verbreitet, weitergegeben oder auf sonstige Art und Weise genutzt werden. Sämtliche Nutzungsrechte verbleiben bei der Kernplan GmbH bzw. beim Auftraggeber.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern die männliche Form verwendet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform hat nur redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung.

Kirchenstraße 12 · 66557 Illingen
Tel. 0 68 25 - 4 04 10 70
Fax 0 68 25 - 4 04 10 79
www.kernplan.de · info@kernplan.de

K E R N
P L A N



INHALT

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung	4
Grundlagen und Rahmenbedingungen	6
Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte	14
Auswirkungen des Bebauungsplans, Abwägung	26
Anlage: Umweltbericht	

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung

In der Kreisstadt Saarlouis haben sich in der Nähe des Kreuzungsbereiches „Rodener Straße / Am Kirchenbach“ (Gemarkung Fraulautern) mit dem Rewe-Markt (seit 1995) und dem Lidl-Markt (seit 2001) zwei großflächige Verbrauchermärkte angesiedelt.

Der Einzelhandelsstandort liegt etwa 600 m vom Stadtteilzentrum Fraulautern und ca. 1 km vom Stadtteilzentrum Roden entfernt.

Während der Rewe-Markt in den vergangenen Jahren bereits modernisiert und erweitert wurde, ist nun ein Neubau des Lidl-Marktes geplant.

Das Gebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

„Güterbahnhofstraße, Straße Am Kirchenbach“ aus dem Jahr 1966.

Gemäß der damals geltenden Baunutzungsverordnung von 1962 war in Gewerbegebieten großflächiger Einzelhandel zulässig. Die BauNVO von 1977 stellt mittlerweile jedoch strengere Anforderungen an die Ansiedlung solcher Betriebe und beschränkt sie auf Kern- oder Sondergebiete.

Auch der Landesentwicklungsplan 2004 / 2006 beinhaltet entsprechende Vorgaben.

Zwischenzeitlich verfügt die Kreisstadt Saarlouis zudem über ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept (Stand Februar 2019). Dieses definiert den Standort „Am Kirchenbach“ als Nahversorgungszentrum, sodass

hier Lebensmittel, Blumen, Drogerieartikel, Apothekenprodukte sowie Zeitungen und Zeitschriften zulässig sind. Großflächige Sortimente sind ebenfalls erlaubt, jedoch dürfen zentrenrelevante Randprodukte maximal 10 % der Fläche einnehmen. Die Sortimente von Rewe und Lidl bzw. auch die geplante Erweiterung entsprechen dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept.

Zur Aktualisierung der Planungsgrundlagen und der Anpassung an die aktuelle BauNVO und das Einzelhandels- und Zentrenkonzept soll daher ein neuer Bebauungsplan aufgestellt werden.

Die Grundstücke der Verbrauchermärkte sollen dabei als Sondergebiet für großflä-



Luftbild mit Geltungsbereich; Quelle: Kreisstadt Saarlouis; Darstellung auf der Grundlage von digitalen Orthofotos. Mit Erlaubnis des Landesamtes für Vermessung, Geoinformation und Landentwicklung Lizenz-Nr. DOP-33/16; Bearbeitung: Kernplan

chigen Einzelhandel gemäß § 11 BauNVO mit festgelegten Sortimenten ausgewiesen werden. Außerdem soll die Art der baulichen Nutzung an die aktuell vorhandenen Nutzungen angepasst werden. Die übrigen Flächen bleiben als Misch- oder Gewerbegebiet gemäß dem Bestand damit bestehen.

Die Kreisstadt Saarlouis hat somit nach § 1 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „Nahversorgungsstandort „Am Kirchenbach““ im Bereich der Gemarkungen Roden und Frau-lautern im „Regelverfahren“ beschlossen.

Parallel zum Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Der Umweltbericht ist gesonderter Bestandteil der Begründung.

Der Bebauungsplan „Nahversorgungsstandort „Am Kirchenbach““ ersetzt in seinem Geltungsbereich den rechtskräftigen Bebauungsplan „Güterbahnhofstraße, Straße Am Kirchenbach“ aus dem Jahr 1966.

Mit der Erstellung des Bebauungsplans und der Durchführung des Verfahrens ist die Kernplan Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation mbH, Kirchenstraße 12, 66557 Illingen, beauftragt, mit der Erstellung des Umweltberichts die Milvus GmbH, Jahnstraße 9, 66701 Beckingen.

Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der Flächennutzungsplan der Kreisstadt Saarlouis sieht für das Gebiet größtenteils gewerbliche Bauflächen sowie für den nördlichen und östlichen Teilbereich gemischte Bauflächen vor.

Das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist somit nicht vollständig erfüllt. Daher ist gemäß § 8 Abs. 3 BauGB eine parallele Teiländerung des Flächennutzungsplanes der Kreisstadt Saarlouis erforderlich.

Auch in der aktuell befindlichen Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes entspricht die Darstellung nicht der nun geplanten Änderung.

Grundlagen und Rahmenbedingungen



Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Nahversorgungsstandort „Am Kirchenbach““; Quelle: Landesamt für Vermessung, Geoinformation und Landentwicklung, Kontrollnummer SLS-007/06, Stand Katastergrundlage: Mai 2023; Bearbeitung: Kernplan

Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Das Plangebiet umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Güterbahnhofstraße, Straße Am Kirchenbach“, ergänzt um den bebauten Bereich zwischen der Heckenstraße und der Straße „Am Kirchenbach“.

Die Fläche befindet sich im nördlichen Teil der Kreisstadt Saarlouis und liegt innerhalb der Gemarkungen Roden und Fraulautern.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird dabei wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die nördliche Straßenbegrenzungslinie der Straße „Am Kirchenbach“ und die südliche Straßenbegrenzungslinie der Heckenstraße,
- im Westen durch die westliche Parzellengrenze des Flurstücks Gemarkung Roden, Flur 9, Nr. 573/5,
- im Süden durch die nördliche Straßenbegrenzungslinie der Güterbahnhofstraße und des Ölwerkwegs sowie

- im Osten durch die westliche Straßenbegrenzungslinie der Mühlenstraße bzw. der Rodener Straße.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereichs sind der Planzeichnung des Bebauungsplans zu entnehmen.



Bestehender Lidl-Markt am Nahversorgungsstandort „Am Kirchenbach“ (Blick aus nördlicher Richtung)

Nutzung des Plangebiets, Umgebungsnutzung und Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet umfasst den Nahversorgungsstandort „Am Kirchenbach“ samt unmittelbarer Umgebung.

Inmitten des Plangebietes, angrenzend an die Straße „Am Kirchenbach“, finden sich demnach die großflächigen Einzelhandelsbetriebe des Rewe- und Lidl-Marktes. Ein ehemals als Getränkemarkt genutztes Gebäude steht seit Neubau des Rewe-Marktes leer und bedarf einer Nachnutzung.

Der nördliche und östliche Bereich des Plangebietes (im Bereich der Heckenstraße, Rodener Straße und des Ölwerkwegs) ist zudem durch eine Mischnutzung geprägt (Wohnnutzung als auch Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe), während sich im südlichen und westlichen Bereich des Plangebietes (im Bereich Ritschstraße und Güterbahnhofstraße) in erster Linie gewerbliche Nutzungen finden.

Die nähere Umgebung in Richtung Norden und Osten ist überwiegend durch Wohnnutzung geprägt. Dem gegenüber schließen sich nach Süden und Westen teils großflächige gewerbliche Nutzungen (z. B. Fa. Trumpf-Schokolade) an.

Die innerhalb des Geltungsbereiches liegenden Flurstücke befinden sich überwiegend im Eigentum von Privatpersonen. Vereinzelt sind sie zudem im Eigentum der Stadt (Straßenverkehrsfläche; Fläche Stadtwerke Saarlouis).

Topografie des Plangebiets

Das Plangebiet ist weitgehend reliefarm. Es ist nicht davon auszugehen, dass sich die Topografie in irgendeiner Weise auf die Festsetzungen dieses Bebauungsplans auswirken wird.

Verkehrsanbindung

Das Plangebiet ist bereits vollständig an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen.

Über die durch das Plangebiet führende Straße „Am Kirchenbach“ sowie die südlich verlaufende Güterbahnhofstraße und die östlich verlaufende Rodener Straße wird das Gebiet an das örtliche Verkehrsnetz angeschlossen.



Bebauung im Bereich der Rodener Straße (Blick aus südöstlicher Richtung)



Gewerbenutzungen im Bereich der Güterbahnhofstraße (Blick aus südlicher Richtung)

Die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über die B 405 (Schanzenstraße / Bahnhofstraße) im Süden sowie über die B 51 im Westen. Die nächsten Autobahn-Anschlussstellen finden sich ca. 2,5 km in nördlicher Richtung (BAB 8 - AS 10 „Dillingen Süd“ und BAB 8 - AS 11 „Saarlouis-Steinrausch“) bzw. 3,0 km in nordöstlicher Richtung (BAB 8 - AS 13 „Saarwellingen“) entfernt.

Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die unmittelbar östlich des Plangebiets gelegene Bushaltestelle „Rodener Straße“ sowie über die ca. 300 m westlich des Plangebiets gelegene Bushaltestelle „Am Kirchenbach“ (Buslinien 437 und 438 Richtung ZOB Kleiner Markt, Saarlouis).

Zudem ist der Hauptbahnhof Saarlouis ca. 850 m südwestlich des Plangebietes gelegen. Ab hier bestehen u. a. Anbindungsmöglichkeiten an den Regionalexpress in Richtung Koblenz bzw. Mannheim (Strecke Koblenz - Trier- Saarlouis - Saarbrücken - Kaiserslautern - Mannheim).

Weiterer Erschließungsanlagen bedarf es somit nicht.

Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits vollständig an das örtliche System der Ver- und Entsorgung angeschlossen.

Die Abwasserbeseitigung im Plangebiet erfolgt im modifizierten Mischsystem. Das



Auszug aus dem Kanalkataster; Quelle: Amt für Tiefbauwesen und Vermessung der Kreisstadt SaarLouis

Schmutzwasser ist in den bestehenden Mischwasserkanal einzuleiten.

Zu neu geplanten oder geänderten Grundstücksentwässerungsanlagen ist ein Entwässerungsgesuch beim Abwasserwerk der Kreisstadt SaarLouis zu stellen.

Sollte ein neu herzustellender Kanalananschluss erforderlich werden muss dieser mit dem Amt für Tiefbauwesen (Abteilung Abwasserwerk) der Kreisstadt SaarLouis abgestimmt werden. Der entsprechende rechnerische Nachweis ist mit dem erforderlichen Entwässerungsgesuch zur Genehmigung einzureichen.

Für die Bereiche Ritschstraße und „Am Kirchenbach“ zwischen Ritschstraße und Rodener Straße muss ein neuer Kanalananschluss zusätzlich mit dem Entsorgungsverband (EVS) abgestimmt werden.

Ein Anschluss an Schachtbauwerke ist nicht zulässig.

Drainagen dürfen nicht an den Kanal angeschlossen werden.

Betriebe, in denen Stoffe anfallen, die das öffentliche Abwassernetz nachteilig beeinflussen oder über das zulässige Maß hinaus verunreinigen, haben Vorrichtungen zur Abscheidung dieser Stoffe aus dem Abwasser einzubauen (Abscheider).

Die Grundstücksentwässerungsanlagen müssen sowohl den Anforderungen der Entwässerungssatzung und der Abwassergebührensatzung der Kreisstadt SaarLouis (www.saarLouis.de/rathaus/stadtverwaltung/ortsrecht), als auch den Anforderungen der der DIN 1986-100 entsprechen.

Detaillierte Regelungen zur Niederschlagswasserbeseitigung befinden sich im Kapitel „Örtliche Bauvorschriften“.

Berücksichtigung von Standortalternativen

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Güterbahnhofstraße, Straße Am Kirchenbach“ aus dem Jahr 1966.

1977 wurde jedoch eine neue Fassung der Baunutzungsverordnung eingeführt, zudem wurde zwischenzeitlich ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Kreisstadt SaarLouis erstellt. Außerdem soll für die übrigen vorhandenen Nutzungen die Art der baulichen Nutzung an den Bestand angepasst werden.

Ziel dieses Bebauungsplanes ist es daher, die Planungsgrundlagen zu aktualisieren sowie an die aktuelle BauNVO und das Einzelhandels- und Zentrenkonzept anzupassen.

Eine Betrachtung von Planungsalternativen im Sinne der Standortfindung kann aus den dargelegten Gründen außen vor bleiben.

Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Kreisstadt SaarLouis

Von der Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH aus Erlangen wurde für die Kreisstadt SaarLouis ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept erstellt.

Dabei trifft das Gutachten auch Aussagen, die im vorliegenden Bebauungsplanverfahren zu beachten sind:

Nahversorgungszentrum Am Kirchenbach

„Hier sind ausschließlich Nahversorgungs-sortimente zulässig. Flächenpotenziale für weitere Ansiedlungen sind nicht vorhanden.“

Der mittlerweile geschlossene Getränke-markt könnte durch einen Drogeriemarkt oder Biomarkt die Angebotsqualität des Nahversorgungszentrums maßgeblich erhöhen.

Die Ausweisung als Nahversorgungszentrum erlaubt hier großflächige Nahversorgungsrelevante Sortimente. Zentrenrelevante Randsortimente bis zu 10% sind zulässig.

Umgang mit Ansiedlungsvorhaben in den Nahversorgungszentren

Ansiedlungsvorhaben innerhalb der abgegrenzten Nahversorgungszentren sind – falls es sich nicht um innenstadtrelevante Sortimente handelt - positiv zu bewerten und, solange es sich um kleinere Erweiterungen oder ergänzende Fachmarktansiedlungen handelt. Erweiterungen der bestehenden Nahversorger innerhalb der Grenzen der Zentren sind ebenfalls positiv zu werten, da diese i.d.R. die Zukunfts- und Wettbewerbsfähigkeit des jeweiligen Betriebes sichern.

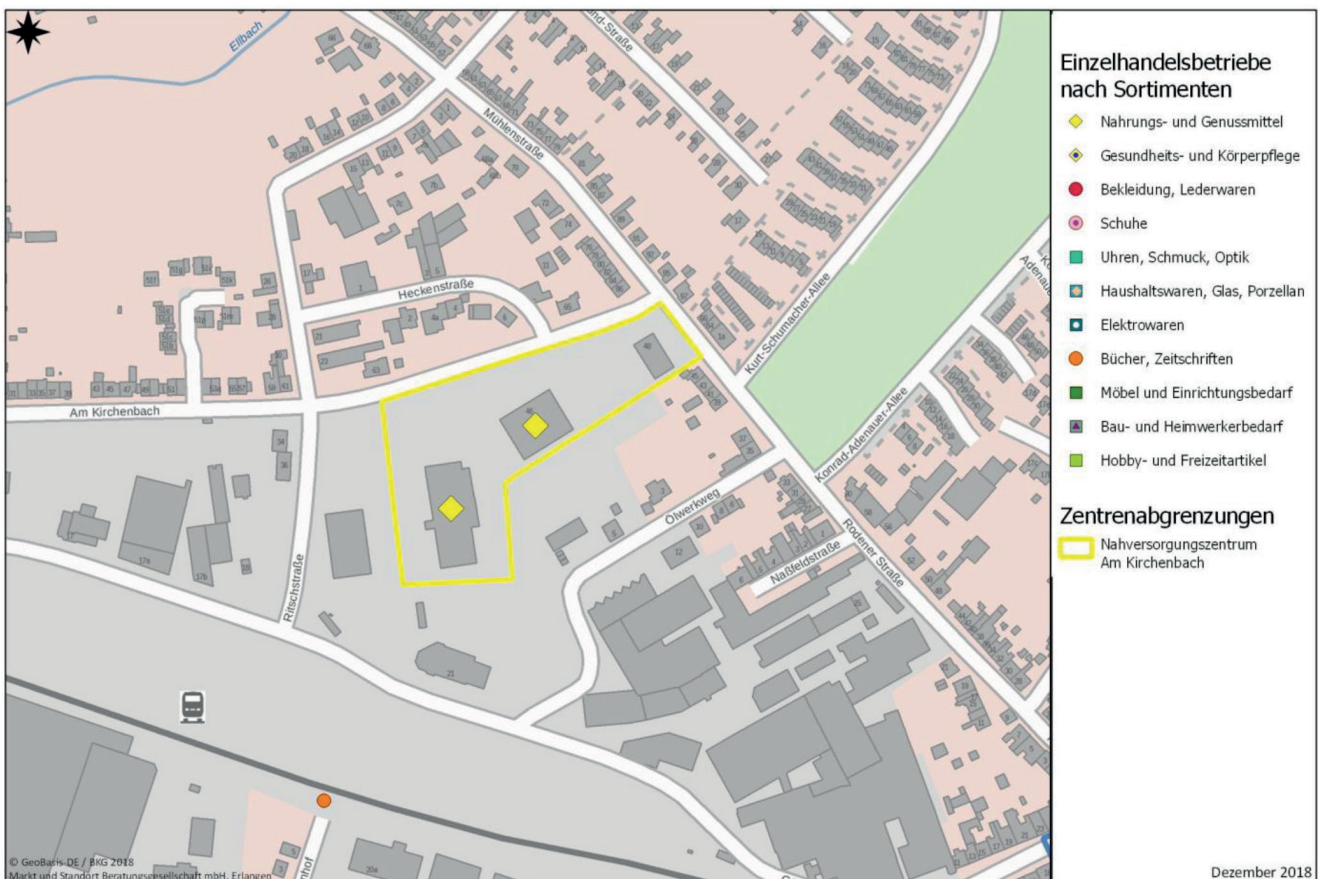
Umgang mit Ansiedlungsvorhaben außerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs

Einzelhandelsansiedlungen mit zentrenrelevanten Sortimenten im Kernsortiment sind außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs abzulehnen, da vor allem bei Waren der Nahversorgung mit strukturschädigenden Auswirkungen auf die bestehenden Standorte zu rechnen ist. Ansiedlungen sollten daher seitens der Stadtplanung mittels Baurechts dementsprechend gesteuert werden, so dass weitere Einzelhandelsflächen außerhalb der bestehenden Standorte vermieden werden.

Umgang mit Erweiterungsabsichten an Standorten mit bestehendem Baurecht

Erweiterungsabsichten einzelner Betreiber an bestehenden Standorten sind grundsätzlich zu prüfen. Bei nicht nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Waren ist eine Beschränkung oder Verweigerung grundsätzlich nicht notwendig. Handelt es sich um zentrenrelevante Sortimente, so sind diese auf ihre Auswirkungen hinsichtlich der Beeinträchtigung der umliegenden Zentrenstrukturen innerhalb der Stadt zu prüfen.“

(Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Kreisstadt Saarlouis; Stand: Februar 2019)

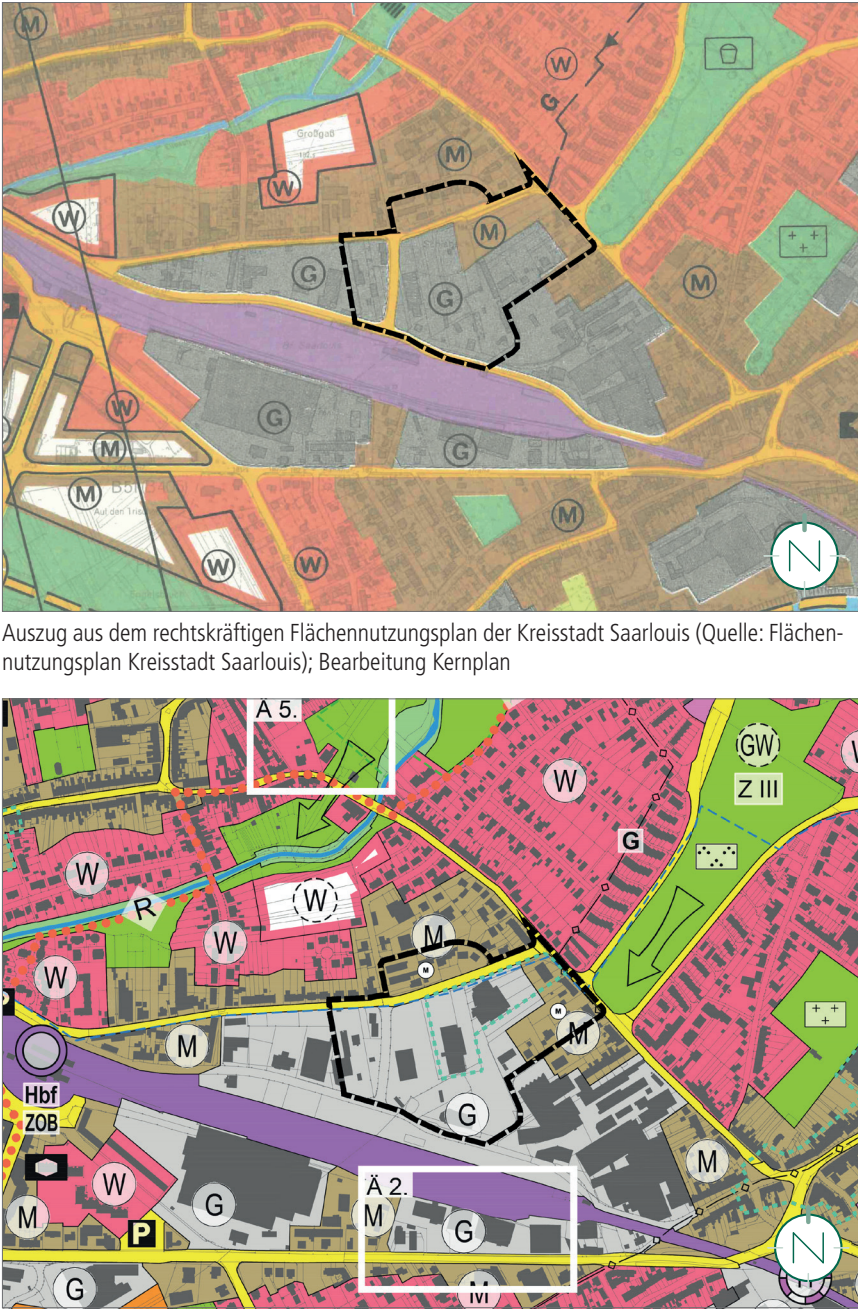



Abgrenzung des Nahversorgungszentrums „Am Kirchenbach“; Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Kreisstadt Saarlouis; Stand: Februar 2019

Übergeordnete Planungsvorgaben der Raumordnung und Landesplanung; naturschutzrechtliche Belange; geltendes Planungsrecht

Kriterium	Beschreibung
Landesentwicklungsplan (Siedlung und Umwelt)	
zentralörtliche Funktion	Kernzone des Verdichtungsraumes, Siedlungsachse 1. Ordnung, Mittelzentrum mit Versorgungsfunktion für die Kreisstadtteile und mittelzentraler Verflechtungsbereich für die Gemeinden Bous, Ensdorf, Saarwellingen, Schwalbach, Wallerfangen und Überherrn
Vorranggebiete	Der nördliche Bereich des Plangebietes befindet sich gemäß Landesentwicklungsplan Saarland, Teilabschnitt „Umwelt“ in einem Vorranggebiet für Grundwasserschutz. <ul style="list-style-type: none"> Besondere Beachtung des Grundwasserschutzes
zu beachtende Ziele und Grundsätze	<ul style="list-style-type: none"> Nachrichtlich übernommene Siedlungsfläche (Wohnen und Gewerbe) - entspricht dem Planvorhaben (Z 42): Großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind nur im Oberzentrum sowie in den Mittel- und Grundzentren zulässig (Konzentrationsgebot). (Z 44) Großflächige Einzelhandelseinrichtungen müssen sich bezüglich Größenordnung und Warensortiment funktional in die vorgegebene zentralörtliche Versorgungsstruktur einfügen. Der Einzugsbereich der entsprechenden Einzelhandelseinrichtung darf den Verflechtungsbereich des betreffenden zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot). Dies ist vom Planungsträger entsprechend nachzuweisen. (Z 45) Neuansiedlungen, Erweiterungen bzw. Nutzungsänderungen großflächiger Einzelhandelseinrichtungen dürfen das Zentrale-Orte-Gefüge des Landes sowie die Funktionsfähigkeit des jeweiligen zentralen, innerörtlichen Versorgungsbereiches des zentralen Ortes (Standortgemeinde) sowie der benachbarten zentralen Orte (Nachbargemeinden) nicht beeinträchtigen (Beeinträchtigungsverbot). (Z 46) Großflächige Einzelhandelseinrichtungen sind im engen räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem zentralen, innerörtlichen Versorgungsbereich (integrierter Standort) des jeweiligen zentralen Ortes innerhalb des Siedlungszusammenhangs zu errichten (städtebauliches Integrationsgebot). keine Restriktionen für das Vorhaben
Landschaftsprogramm	<ul style="list-style-type: none"> keine speziellen Entwicklungsziele oder Funktionszuweisungen
Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange	
Regionalpark	Lage im Regionalpark Saar (damit keine restriktiven Wirkungen verbunden)
Schutzgebiete: Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Wasserschutz-, Überschwemmungsgebiete, NATURA 2000-Gebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Naturparks, Nationalparks, Biosphärenreservate	<ul style="list-style-type: none"> keine nach BNatSchG geschützten Flächen durch das Vorhaben direkt betroffen ca. 300 m nördlich des Plangebietes, hinter der Abelsmühle, beginnt das LSG L 3 08 24 (LSG im LK SLS im Bereich der Stadt Saarlouis und der Gemeinde Saarwellingen, VO v. 31.03.1977, ABl.d.S. 1977, Nr. 19, S. 405ff.); Verbote der VO sind nicht tangiert nächstgelegenes NSG: Ellbachtal ca. 1,25 km nordöstlich; Verbote n. § 3 der VO v. 18.09.1995 sind nicht betroffen das nächstgelegene NATURA 2000-Gebiet (LSG „Rodener Saarwiesen“, L 6606-304) befindet sich nordwestlich in ca. 1,2 km Entfernung, Beeinträchtigungen sind aufgrund der Entfernung nicht zu erwarten Lage innerhalb eines geplanten Wasserschutzgebietes (Zone III) -Besondere Beachtung des Grundwasserschutzes
Denkmäler / Naturdenkmäler / archäologisch bedeutende Landschaften nach § 6 SDSchG oder in amtlichen Karten verzeichnete Gebiete	Nicht betroffen
Geschützter unzerschnittener Raum nach § 6 Abs. 1 SNG	Nicht betroffen

Kriterium	Beschreibung
Informelle Fachplanungen	<p>Auf der Grundlage der vorliegenden Geofachdaten (Quelle: Geoportal Saarland) bestehen keine Hinweise auf das Vorkommen wertgebender Biotoptypen bzw. von Arten innerhalb des Geltungsbereiches:</p> <ul style="list-style-type: none"> • keine Fundorte gem. ABDS (Arten- und Biotopschutzdaten 2017 Saarland) innerhalb des Geltungsbereiches • keine registrierten, nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotope • keine registrierten Lebensräume nach Anh. 1 FFH-Richtlinie betroffen (nächstgelegene registrierte Flächen erst außerhalb des Siedlungsbereiches)
Beschreibung der Umwelt sowie Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung: siehe Umweltbericht	
Fazit	<p>Ziel des Bebauungsplanes ist es, eine Aktualisierung der Plangrundlage und eine Anpassung der Festsetzungen an die aktuelle BauNVO und das Einzelhandelskonzept zu erreichen. Für die ansässigen Verbrauchermärkte (Lidl und Rewe) sollen die Grundstücksflächen als Sondergebiet großflächiger Einzelhandel gem. § 11 BauNVO mit der Übernahme der Sortimente aus der Saarlouiser Liste festgesetzt werden. Dies erlaubt den Verbrauchermärkten ein größeres Sortiment anzubieten als bisher möglich.</p> <p>Dabei sollen das Mischgebiet nördlich der Straße „Am Kirchenbach“ sowie das Gewerbegebiet für den Bereich der Güterbahnhofstraße bestehen bleiben. Das Gewerbegebiet für den Bereich Lidl und REWE wird zusammengefasst und in ein Sondergebiet für Einzelhandel umgewandelt. Das Mischgebiet für den Bereich angrenzend an die Rodener Straße wird um den Bereich des Ölwerkwegs (bis Hausnummer 5) erweitert und durch Flächen für Versorgungsanlagen ergänzt. Das Gewerbegebiet für den Bereich der Ritschstraße und westlichen Verlauf der Straße „Am Kirchenbach“ wird in ein Mischgebiet umgewandelt.</p> <p>Durch die geplante Änderung des B-Plans wird das aktuell bestehende Gewerbegebiet teilweise in Mischgebiete sowie ein Sondergebiet für den Einzelhandel umgewandelt. Durch diese Umwandlung verändern sich die jeweiligen Flächengrößen der einzelnen Gebietsarten. Zudem wird die Grundflächenzahl für Mischgebiete von 0,4 auf 0,6 (bis 0,8) angehoben, wobei zu berücksichtigen gilt, dass gem. BauNVO von 1962 „auf die zulässige Grundfläche die die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 nicht angerechnet werden. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.“ Die Grundflächenzahl für Gewerbe- und Sondergebiete bleibt gleich. Vergleicht man die daraus resultierende theoretisch maximal bebaubare Fläche im Geltungsbereich des rechtskräftigen B-Plans und des neuen B-Plans, so ist diese vergleichbar. Die Änderung des B-Plans führt somit nicht zu einer höheren Inanspruchnahme von Flächen, insb. durch Versiegelung.</p> <p>Der Umweltbericht beschreibt die Umweltentwicklung bei Durchführung des Plans, prüft artenschutzrechtliche Verbotstatbestände und definiert notwendige Maßnahmen zur Vermeidung.</p> <p>Der Geltungsbereich ist aktuell stark menschlich vorgeprägt. Durch die Aktualisierung des B-Plans ist keine wesentliche Änderung der aktuellen Situation anzunehmen, weshalb aus Sicht des Natur- und Umweltschutzes einer Umsetzung der Aktualisierung des B-Plans vom 12.05.1966 keine tatsächlichen, fachlichen oder rechtlichen Gründe entgegenstehen.</p>

Kriterium	Beschreibung
Geltendes Planungsrecht	
Flächennutzungsplan	<p>Darstellung: gemischte und gewerbliche Bauflächen; Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB somit nicht erfüllt, parallele Teiländerung des FNP gem. § 8 Abs. 3 BauGB erforderlich</p>  <p>Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Kreisstadt Saarouis (Quelle: Flächennutzungsplan Kreisstadt Saarouis); Bearbeitung Kernplan</p> <p>Auszug aus dem in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan der Kreisstadt Saarouis (Quelle: Flächennutzungsplan Kreisstadt Saarouis); Stand: 04.04.2023; Bearbeitung Kernplan</p>

Kriterium	Beschreibung
Bebauungsplan	<ul style="list-style-type: none"> • Planungsrechtlich ist der Bereich überwiegend auf der Basis des wirksamen Bebauungsplanes „Güterbahnhofstraße, Straße Am Kirchenbach“ vom 12.05.1966 zu beurteilen. Die Bau-nutzungsverordnung, die im Zusammenhang mit diesem Bebauungsplan anzuwenden ist, stammt aus dem Jahr 1962. Auf der Grundlage dieser BauNVO kann in Gewerbegebieten großflächiger Einzelhandel zugelassen werden. Erst die BauNVO 1977 trifft weitergehende Regelungen zur Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel und beschränkt dessen Zulässigkeit auf Kern- bzw. Sondergebiete. • Ziel der Neuaufstellung ist eine Aktualisierung der Plangrundlage und eine Anpassung der Festsetzungen an die aktuelle BauNVO sowie an das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Kreisstadt Saarlouis. • Darüber hinaus soll die Gebietsart an die aktuell vorhandenen Nutzungen angepasst werden • Der Bebauungsplan „Nahversorgungsstandort „Am Kirchenbach““ ersetzt in seinem Geltungsbereich den rechtskräftigen Bebauungsplan „Güterbahnhofstraße, Straße Am Kirchenbach“ aus dem Jahr 1966.  <p>Auszug aus dem Bebauungsplan „Güterbahnhofstraße, Straße Am Kirchenbach“ (1966); Quelle: Kreisstadt Saarlouis</p>

Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte

Art der baulichen Nutzung

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 6, 8 und 11 BauNVO

Mischgebiet (MI 1 und MI 2)

Festsetzung

Gem. § 6 BauNVO - Mischgebiet.

Zulässig sind: gem. § 6 Abs. 2 BauNVO

1. Wohngebäude.
2. Geschäfts- und Bürogebäude,

3. Einzelhandelsbetriebe gem. § 1 Abs. 9 BauNVO (siehe hierzu Regelung 1.4), Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Unzulässig sind: gem. § 6 Abs. 2 und 3 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

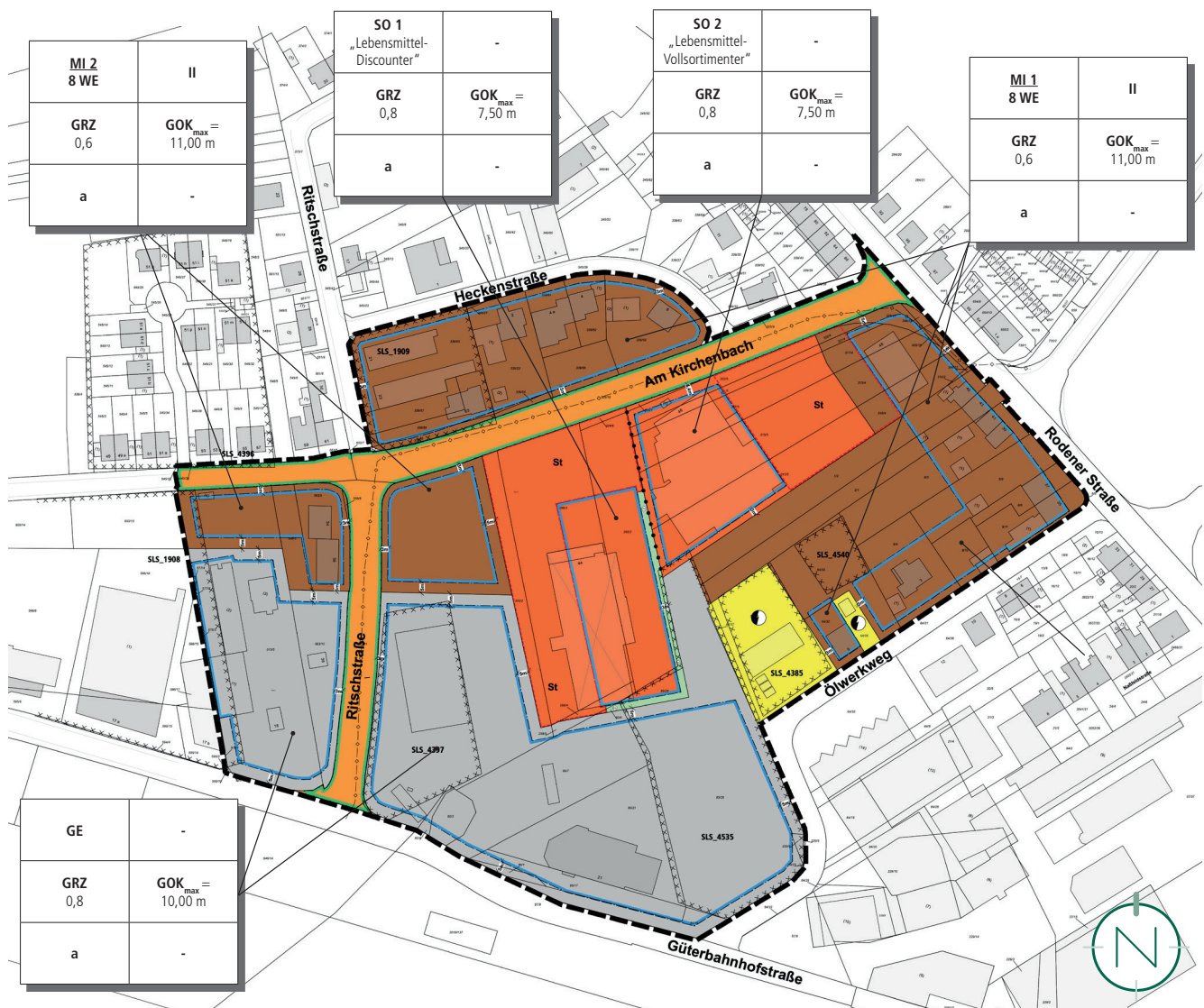
1. Gartenbaubetriebe.
2. Tankstellen.

3. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 BauNVO.

Unzulässig sind weiterhin gem. § 6 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO Läden mit Geschäfts- und Verkaufsflächen für Sexartikel (Sexshops und Videotheken) und sonstige Gewerbebetriebe, in denen sexuelle Tätigkeiten gewerblich ausgeübt oder angeboten werden (Bordelle bzw. bordellähnliche Betriebe einschließlich Wohnungsprostitution).

Begründung

Der nördliche und östliche Bereich des Plangebietes - entlang der Heckenstraße,



Ausschnitt der Planzeichnung des Bebauungsplans, ohne Maßstab; Quelle: Kernplan

der Rodener Straße, des Ölwerkwegs sowie im westlichen Verlauf der Straße „Am Kirchenbach“ - entspricht bereits heute einem gemischt genutzten Gebiet.

Um die bestehenden Nutzungen planungsrechtlich zu sichern und die Strukturen weiter zu entwickeln wird das Gebiet daher als Mischgebiet (MI 1, MI 2) festgesetzt.

Gemäß § 6 BauNVO dienen Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Für die vorhandenen Gebäude wird durch die Festsetzung als Mischgebiet somit die Möglichkeit eingeräumt, auch weiterhin Wohnen und Gewerbe nebeneinander zu realisieren. Der bestehende Nutzungsmix wird fortgeführt.

Für den Bereich des ehem. Getränkemarktes bietet die Festsetzung als Mischgebiet zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten (das Gebäude steht bereits seit längerem leer). Aufgrund der Größe des Gebäudes ist ohnehin nur kleinflächiger Einzelhandel möglich, welcher auch in einem Mischgebiet zulässig ist.

Allerdings sind nicht alle Nutzungen des BauNVO-Kataloges an dem Standort realisierungsfähig. Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden demnach ausgeschlossen. Für diese Nutzungen ist das Gebiet insbesondere aufgrund des üblicherweise erhöhten Flächenbedarfs nicht geeignet. Zudem sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen gestalterisch nur schwer zu integrieren.

Durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird die Gefahr des Entstehens von Trading-Down-Effekten (Attraktivitätsminderung des Umfeldes, Verdrängung anderer Nutzungen) innerhalb der Gebiete verhindert. Zudem sind innerhalb der Mischgebiete auch die Ansiedlung / Errichtung schutzbedürftiger Nutzungen (z. B. Wohnnutzungen oder auch Einrichtungen für soziale Zwecke) möglich. Diese Nutzungen sollen durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten geschützt werden. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten dient somit auch der räumlichen Trennung miteinander in Konflikt tretender Nutzungsformen. Insbesondere auf Grund der langen Öffnungszeiten sind grundsätzlich Unverträglichkeiten mit Wohnnutzungen anzunehmen.

Zudem sind an anderer Stelle im Stadtgebiet ausreichend Flächen für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten vorhanden.

Weiterhin sind gem. 6 Abs. 2 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO Läden mit Geschäfts- und Verkaufsflächen für Sexartikel (Sexshops und Videotheken) und sonstige Gewerbebetriebe, in denen sexuelle Tätigkeiten gewerblich ausgeübt oder angeboten werden (Bordelle bzw. bordellähnliche Betriebe einschließlich Wohnungsprostitution und gewerbliche Zimmervermietung) unzulässig. Dadurch wird ebenfalls die Gefahr des Entstehens von Trading-Down-Effekten innerhalb des Plangebiets verhindert.

Gewerbegebiet (GE)

Festsetzung

Gem. § 8 BauNVO - Gewerbegebiet.

Zulässig sind: gem. § 8 Abs. 2 BauNVO

1. Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind: gem. § 8 Abs. 3 BauNVO

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Unzulässig sind: gem. § 8 Abs. 2 und § 8 Abs. 3 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO

1. Tankstellen,
2. Vergnügungsstätten, Läden mit Geschäfts- und Verkaufsflächen für Sexartikel (Sexshops und Videotheken) und sonstige Gewerbebetriebe, in denen sexuelle Tätigkeiten gewerblich ausgeübt oder angeboten werden (Bordelle bzw. bordellähnliche Betriebe einschließlich Wohnungsprostitution).

Begründung

Der südliche und südwestliche Bereich des Plangebietes - entlang der Güterbahnstraße und der Ritschstraße - entspricht bereits heute einem gewerblich genutzten Gebiet.

Um die bestehenden Nutzungen planungsrechtlich zu sichern und die Strukturen weiter zu entwickeln wird das Gebiet daher als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.

Aus dem Katalog der allgemein zulässigen Nutzungen werden Tankstellen jedoch gestrichen. Hierfür besteht weder ein Erfordernis, noch ist eine derartige Nutzung an diesem Standort städtebaulich gewünscht.

Die gem. § 8 Abs. 3 BauNVO möglichen Ausnahmen beschränken sich auf Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind sowie auf Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Vergnügungsstätten sind innerhalb des Gebietes ausgeschlossen, wodurch die Gefahr des Entstehens von Trading-Down-Effekten verhindert werden soll. Das Gebiet soll gewerbetypischen Betrieben und einem entsprechenden Versorgungsangebot dienen.

Vergnügungsstätten sind zudem in der Regel in der Lage, höhere Kauf- bzw. Mietpreise als andere Nutzungen zu zahlen (insbesondere Spielhallen und Wettbüros), weshalb die Gefahr einer Verzerrung des sensiblen Boden- und Mietpreisgefüges besteht. Dies kann zu einer Verdrängung der regulären Nutzungen führen.

An anderer Stelle im Stadtgebiet sind ausreichend Flächen für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten vorhanden.

Sonstiges Sondergebiet (SO 1, SO 2); Zweckbestimmung: Einzelhandel

Festsetzung

Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 Abs. 3 BauNVO - Zweckbestimmung: Einzelhandel

Zulässig sind gem. § 11 Abs. 3 BauNVO:

1. Ein Lebensmittel-Discounter mit einer Verkaufsfläche von max. 1.700 qm (SO 1) sowie ein Lebensmittel-Vollsorti-

menter mit einer Verkaufsfläche von max. 1.600 qm (SO 2) (jeweils inkl. potenziell begleitender Randnutzungen (z. B. Backshop, Bistro, Café))

2. Lagerflächen und Lagerräume, Räume und Gebäude für Verwaltung und Dienstleistungen,
3. Aufenthalts- / Sozialräume für Personal,
4. Stellplätze und Nebenanlagen (z. B. Einkaufswagenboxen),
5. Werbeanlagen, die der Nutzung des Sondergebietes zugeordnet sind und sich an der Stätte der Leistung befinden,
6. Abfallpresse, Wertstoff- und Abfallbehälter,
7. alle sonstigen für den ordnungsgemäßen Betrieb der Lebensmittelmärkte erforderlichen Einrichtungen (z.B. Pfandräume),
8. Ladestationen für Elektromobile.

Begründung

Für den Nahversorgungsstandort „Am Kirchenbach“ wird aufgrund der bereits bestehenden Nutzungen ein sonstiges Sondergebiet gem. § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung Einzelhandel ausgewiesen.

Innerhalb des sonstigen Sondergebietes ist dabei ein Lebensmittel-Discounter mit einer Verkaufsfläche von max. 1.700 qm (SO 1) sowie ein Lebensmittel-Vollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von max. 1.600 qm (SO 2) (jeweils inkl. potenziell begleitender Randnutzungen (z. B. Backshop, Bistro, Café)) zulässig.

Die maximal zulässige Verkaufsfläche von 1.700 qm im Bereich des SO 1 entspricht dabei der beabsichtigten Verkaufsfläche des Lidl-Marktes nach dessen Neubau. Die maximal zulässigen 1.600 qm im Bereich des SO 2 entsprechen der Verkaufsfläche des bereits bestehenden Rewe-Marktes. Dieser wird somit im Bestand gesichert.

Neben der festgesetzten Hauptnutzung (Lebensmittel-Discounter und Lebensmittel-Vollsortimenter) mit einer zulässigen Verkaufsfläche werden Lagerflächen und Lageräume, Räume und Gebäude für Verwaltung und Dienstleistungen, Aufenthalts- / Sozialräume für Personal, Stellplätze und Nebenanlagen (z. B. Einkaufswagenboxen), Werbeanlagen, die der Nutzung des Sondergebietes zugeordnet sind und sich an der Stätte der Leistung befinden, Abfallpresse, Wertstoff- und Abfallbehälter, Ladestationen für Elektromobile sowie alle sonstigen für den ordnungsgemäßen Betrieb der Filialen erforderlichen Einrichtungen (z.B. Pfandräume) in den Katalog der zulässigen Nutzungen aufgenommen.

Die getroffenen Festsetzungen schaffen die Voraussetzungen zur planungsrechtlichen Zulässigkeit und Realisierung des geplanten Neubaus des Lebensmittel-Discounters sowie der planungsrechtlichen Sicherung des bestehenden Lebensmittel-Vollsortimenters.

Die Zulässigkeit von Stellplätzen dient der Ordnung des ruhenden Verkehrs und ermöglicht deren Unterbringung auf dem Grundstück.

Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben (MI, SO)

Festsetzung

Gem. § 1 Abs. 9 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gem. Saarlouiser Sortimentsliste im Bereich der Mischgebiete (MI 1 und MI 2) sowie im Bereich des Gewerbegebietes (GE) nicht zulässig.

Nahversorger und nicht-zentrenrelevante Sortimente sind bis zu einer Verkaufsfläche von max. 400 m² im Bereich der Mischgebiete (MI 1 und MI 2) sowie im Bereich des Gewerbegebietes (GE) zulässig.

Im Bereich des sonstigen Sondergebietes SO 1 und SO 2 sind großflächige nahversorgungsrelevante Sortimente sowie zentrenrelevante Randsortimente bis zu 10 % zulässig.

Begründung

Gemäß dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Kreisstadt Saarlouis sind „Einzelhandelsansiedlungen mit zentrenrelevanten Sortimenten im Kernsortiment außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches abzulehnen“. (Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Kreisstadt Saarlouis; Stand: Februar 2019)

Der Standort „Am Kirchenbach“ wird in dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept als Nahversorgungszentrum definiert (Bereich Rewe- und Lidl-Markt).

„Ansiedlungsvorhaben innerhalb der abgegrenzten Nahversorgungszentren sind – falls es sich nicht um innenstadtrelevante Sortimente handelt - positiv zu bewerten

Nahversorgungsrelevante Sortimente (gleichzeitig auch zentrenrelevant)
Nahrungs- und Genussmittel
(Nahrungsmittel (52.11.1), Getränke (52.25), Tabakwaren (52.26.0), Obst (52.21.0), Kartoffeln (52.21.0), Gemüse (52.21.0), Fleisch (52.22.0), Fleischwaren (52.22.0), Geflügel (52.22.0), Wild (52.22.0), Fisch (52.23.0), Meeresfrüchte (52.23.0), Fischerzeugnisse (52.23.0), Backwaren (52.24.1), Süßwaren (52.24.2), Wein (52.25.1), Sekt (52.25.1), Spirituosen (52.25.1), sonstige Getränke (52.25.2), Reformwaren (52.27.1))
Schnittblumen und Blumenbindereierzeugnisse (52.49.1)
Drogeriewaren (52.33.2) und Apotheken (52.31.0)
Zeitungen und Zeitschriften
Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen (52.47.3)

Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Kreisstadt Saarlouis; Stand: Februar 2019

und, solange es sich um kleinere Erweiterungen oder ergänzende Fachmarktansiedlungen handelt. Erweiterungen der bestehenden Nahversorger innerhalb der Grenzen der Zentren sind ebenfalls positiv zu werten, da diese i.d.R. die Zukunfts- und Wettbewerbsfähigkeit des jeweiligen Betriebes sichern.“ (Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Kreisstadt Saarlouis; Stand: Februar 2019)

Im Bereich des sonstigen Sondergebietes SO 1 und SO 2 sind daher großflächige nahversorgungsrelevante Sortimente sowie zentrenrelevante Randsortimente bis zu 10 % zulässig. Die Begrenzung auf 10 % zentrenrelevante Randsortimente ist aus dem Einzelhandelskonzept übernommen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Nahversorgungsstandort „Am Kirchenbach““ liegt jedoch überwiegend außer-

halb des ausgewiesenen Nahversorgungszentrums sowie außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches.

Gem. § 1 Abs. 9 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gem. Saarlouiser Sortimentsliste im Bereich der Mischgebiete (MI 1 und MI 2) sowie im Bereich des Gewerbegebietes (GE) nicht zulässig.

Zentrenrelevante Sortimente
Parfümerieartikel (52.33.1)
Orthopädische und medizinische Waren (52.32.0)
Bekleidung und Bekleidungszubehör, Herrenbekleidung (52.42.2), Damenbekleidung (52.42.3), Kinder- und Säuglingsbekleidung (52.42.4), Bekleidung ohne ausgeprägten Schwerpunkt (52.42.1)
Kürschnerwaren (52.42.5)
Schuhe (52.43.1)
Leder- und Täschnerwaren (52.43.2)
Kurzwaren (52.41.2), Schneidereibedarf (52.41.2), Handarbeiten (52.41.2), Meterware für Bekleidung und Wäsche (52.41.2)
Uhren, Edelmetallwaren, Schmuck (52.48.5), Augenoptiker (52.49.3), Optik und fotooptische Erzeugnisse einschließlich Foto-, Kino- und Projektionsgeräte, fototechnisches und -chemisches Material, Entwickler, Fixiersalz, Filme, Blitzgeräte, Belichtungsmesser, Blenden, Verschlüsse, feinmechanische und optische Erzeugnisse, Mikroskope, Lupen, Ferngläser, Fernrohre, Thermometer, Barometer (52.49.4)
Haushaltsgegenstände (52.44.3), keramische Erzeugnisse (52.44.4), Glaswaren (52.44.4)
Unterhaltungselektronik und Zubehör (52.54.2) sowie Computer, Computerteilen, peripheren Einheiten und Software einschließlich Geräten und Einrichtungen für die automatische Datenverarbeitung, Assembling von Computern (52.49.5) und Telekommunikationsendgeräten und Mobiltelefonen (52.49.6)
Schreib- und Papierwaren
Schreib- und Papierwaren (52.47.1), Schul- und Büroartikel (52.47.1), Malbedarf, Zeichengeräte, Unterrichts- und Künstlerfarben, Landkarten, Globen, Formulare (52.47.1)
Bücher, Fachzeitschriften auch in Form von elektronischen Publikationen (52.47.2)
Antiquitäten und antike Teppiche (52.50.1), Antiquariate (52.50.2)
Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen, Geschenkartikel (52.48.2)
Sportartikel einschließlich Sportbekleidung, Spezialsportschuhe, Berg- und Wanderschuhe (52.49.8) ohne Campingartikel, Zelte, Schlafsäcke, Turngeräte, Sport- und Freizeitboote (52.49.8)
Handelswaffen, Munition, Jagd- und Angelgeräte (52.49.9)
Musikinstrumente und Musikalien (52.54.3)

Nicht-zentrenrelevante Sortimente
Beleuchtungsartikel (52.44.2)
Möbel, Wohnmöbel (52.44.1), Büromöbel und Büroorganisation (52.49.9)
Bodenbeläge einschließlich textilen Bodenbelag, nicht textilen Bodenbelägen, Linoleum, Teppiche (52.48.1)
Tapeten einschließlich Wand- und Deckenbelägen, Tapetenrohpapier (52.48.1)
Campingartikel ohne Campingmöbel einschließlich Zelte, Schlafsäcke, Turngeräte, Sport- und Freizeitboote (52.49.8)
Kfz- und Kradzubehör (50.40.3)
Blumen, Pflanzen, Saatgut einschließlich Baumschul-, Topf- und Beetpflanzen, Wurzelstöcke, Blumenerde, Blumentöpfe, Düngemittel, Zwiebeln und Knollen (52.49.1) mit Ausnahme von Schnittblumen und Blumenbindereierzeugnissen
Bau- und Heimwerkerbedarf (52.46.3), Saunas (52.46.3)
Elektrische Haushaltsgeräte einschließlich Raumheizgeräte, Elektroöfen und -herde, Kühl- und Gefrierschränke und -truhen u. ä., elektrische Wasch-, Bügel- und Geschirrpülmaschinen, Staubsauger für den Haushalt, Näh- und Strickmaschinen (52.45.1)
Anstrichmittel (52.46.2)
Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren (52.46.1), Rasenmäher (52.46.1)
Zoologischer Bedarf und lebende Tiere einschließlich Heim- und Kleintierfutter, zoologischen Gebrauchsartikeln, Reinigungs-, Pflege- und Hygienemitteln für Heim- und Kleintiere, Hunde, Katzen, Chinchilla und Angorakaninchen, Meerschweinchen, Hamster, Ziervögel, Tiere für Aquarien und Terrarien (52.49.2)
Haushaltstextilien (52.41.1), Bettwaren (52.41.1), Schlaf-, Reise, Steppdecken (52.41.1), Ober- und Unterbetten (52.41.1), Kopfkissen (52.41.1), Matratzen (52.41.1), Haus- und Tischwäsche (52.41.1), Hand-, Bade-, Geschirr- und Gläsertücher (52.41.1), Badezimmergarnituren aus Frottiergewebe (52.41.1), Tischdecken und -tücher (52.41.1), Servietten (52.41.1), Bettwäsche (52.41.1), Bettfedern und Daunen (52.41.1)
Heimtextilien einschließlich Gardinen, Dekorationsstoff, Möbelstoffe, Vorhänge, Diwanddecken, Gobelins, Stuhl- und Sesselaufgaben, sonstige Heimtextilien (52.44.7)
Spielwaren einschließlich Kinderroller, Spielfahrräder, Puppen, Puppenwagen, Gesellschaftsspiele, Musikspielwaren, Fest- und Scherzartikel, Feuerwerksartikel, Bastelsätze zum Schmelzen, Brennen, Emaillieren, Batiken, Modellieren, Gießen u.ä. (52.48.6)
Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör

Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Kreisstadt Saarlouis; Stand: Februar 2019

Nahversorger und nicht-zentrenrelevante Sortimente sind bis zu einer Verkaufsfläche von max. 400 m² im Bereich der Mischgebiete (MI 1 und MI 2) sowie im Bereich des Gewerbegebietes (GE) zulässig.

Bedingte Zulässigkeit im Bereich der Altlastverdachtsflächen gem. § 9 Abs. 2 BauGB

Festsetzung

Im Bereich der Altlastverdachtsflächen sind die Vorhaben und Nutzungen gem. § 9 Abs. 2 BauGB erst nach Abschluss einer Bodensanierungsmaßnahme zulässig, wenn eine Gefährdung empfindlicher Nutzungen auszuschließen ist oder der Verdacht gutachterlich durch einen nach § 18 Bundes-Bodenschutzgesetz zugelassenen Sachverständigen ausgeräumt ist. Hierzu sind Tiefbaumaßnahmen durch einen Sachverständigen gem. § 18 Bundes-Bodenschutzgesetz, Sachgebiete 2 - 5 der Verordnung über Sachverständige und Untersuchungsstellen für den Bodenschutz und die Altlastenbehandlung im Saarland / VSU in der derzeit gültigen Fassung (s. www.resymesa.de) zu begleiten. Gemäß § 4 Abs. 4 Bundes-Bodenschutzgesetz ist die planungsrechtlich zulässige Nutzung durch den v. g. Sachverständigen nachzuweisen. Ein entsprechendes Gutachten ist dem Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz (LUA) vorzulegen. Das LUA erteilt die Freigabe.

Begründung

Das Kataster für Altlasten und altlastverdächtige Flächen weist für das Plangebiet mehrere Altlastenverdachtsflächen auf. Es besteht daher das Erfordernis, einer zeitlich gestaffelten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung.

Die Zulässigkeit von Vorhaben und Nutzungen im Bereich der Altlastverdachtsflächen ist so lange eingeschränkt, bis gutachterlich durch einen nach § 18 BBodSchG zugelassenen Sachverständigen mittels einer orientierenden Untersuchung entweder der Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung ausgeräumt wird oder durch eine Bodensanierungsmaßnahme eine Gefährdung empfindlicher Nutzungen ausgeschlossen ist.

Hierbei handelt es sich nicht um eine Bausperrung, da der Bedingungseintritt herbeigeführt werden kann.

Maß der baulichen Nutzung

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO

Höhe baulicher Anlagen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO

Festsetzung

Siehe Plan.

Innerhalb des Plangebietes ist der maßgebende obere Bezugspunkt für die maximale Höhe die Oberkante der baulichen und sonstigen Anlagen.

Die Gebäudeoberkante wird definiert durch den höchstgelegenen Abschluss einer Außenwand oder den Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut (Wandhöhe) oder den Schnittpunkt zweier geneigter Dachflächen (Firsthöhe).

Unterer Bezugspunkt ist die Höhe der angrenzenden Straße, gemessen an der straßenseitigen Gebäudemitte. Grenzen zwei Straßen an das Gebäude an, ist die niedrigere der beiden Straßenhöhen als Bezugspunkt zu wählen.

Durch Photovoltaikmodule / Solarmodule inkl. der zum Betrieb erforderlichen Anlagen und Bauteile kann die zulässige Gebäudeoberkante überschritten werden.

Im Bereich des Gewerbegebietes (GE) sowie des sonstigen Sondergebietes (SO 1 und SO 2) kann die zulässige Oberkante zudem durch untergeordnete Bauteile (technische Aufbauten, etc.) auf max. 10 % der Grundfläche bis zu einer Höhe von max. 2,0 m überschritten werden, wenn ein Abstand von mind. 1,5 m bis zur Gebäudekante eingehalten wird.

Begründung

Neben der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird die Höhenentwicklung im Plangebiet durch die Festsetzung der maximalen Gebäudeoberkante innerhalb des Plangebietes exakt geregelt.

Die Festsetzungen leiten sich dabei weitgehend aus der bestehenden Bebauung des Plangebietes ab bzw. entsprechen im Bereich des SO 1 der geplanten, städtebaulichen Konzeption des Neubaus des Lidl-Marktes.

Wie bei der Begrenzung der Zahl der Vollgeschosse wird auch mit der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen die Höhenentwicklung auf eine Maximale begrenzt und so ein relativ einheitliches Erscheinungsbild im Plangebiet sichergestellt sowie einer Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes des Umfelds entgegengewirkt.

Durch die Höhenfestsetzungen wird die Einheitlichkeit von Bestand und geplanter Nutzung gewährleistet. Einer gegenüber dem Bestand unverhältnismäßigen überdimensionierten Höhenentwicklung wird vorgebeugt.

Für die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen sind gem. § 18 BauNVO eindeutige Bezugshöhen erforderlich, um die Höhe der baulichen Anlagen genau bestimmen zu können. Die Bezugshöhen sind der Festsetzung zu entnehmen.

Durch Photovoltaikmodule / Solarmodule inkl. der zum Betrieb erforderlichen Anlagen und Bauteile kann die zulässige Gebäudeoberkante überschritten werden.

Im Bereich des Gewerbegebietes (GE) sowie des sonstigen Sondergebietes (SO 1 und SO 2) kann die zulässige Oberkante zudem durch untergeordnete Bauteile (technische Aufbauten, etc.) auf max. 10 % der Grundfläche bis zu einer Höhe von max. 2,0 m überschritten werden, wenn ein Abstand von mind. 1,5 m bis zur Gebäudekante eingehalten wird.

Der ordnungsgemäße Betrieb der baulichen Anlagen wird dadurch gewährleistet.

Grundflächenzahl (GRZ)

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO

Festsetzung

Siehe Plan.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 1 und 4 BauNVO und § 17 Abs. 2 BauNVO innerhalb der Mischgebiete (MI 1 und MI 2) auf 0,6 sowie innerhalb des Gewerbegebietes (GE) und der sonstigen Sondergebiete (SO 1 und SO 2) auf 0,8 festgesetzt.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,

2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
 3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,
- mitzurechnen.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die festgesetzte GRZ durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (§ 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO) bis zu einer GRZ von 0,8 im Bereich der Mischgebiete (MI 1 und MI 2), sowie bis zu einer GRZ von 1,0 im Bereich des Gewerbegebietes (GE) und der sonstigen Sondergebiete (SO 1 und SO 2) überschritten werden.

Der Grundstücksfläche i. S. v. § 19 Abs. 3 BauNVO sind Flächenanteile an Gemeinschaftsanlagen hinzuzurechnen. Gemeinschaftsanlagen sind private Anlagen, die einem begrenzten Kreis von Grundstückseigentümern gehören, die durch die gemeinsame Errichtung und Unterhaltung einer Verpflichtung aus gesetzlichen Vorschriften nachkommen (z. B. Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschaftsstellplätze).

Begründung

Die Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO ist eine Verhältniszahl, die angibt, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Demnach erfasst die Grundflächenzahl den Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Folglich wird hiermit zugleich ein Mindestmaß an Freiflächen auf dem Baugrundstück gewährleistet (sparsamer Umgang mit Grund und Boden).

Die Festsetzung einer GRZ von 0,6 im Bereich der Mischgebiete (MI 1 und MI 2) sowie einer GRZ von 0,8 im Bereich des Gewerbegebietes (GE) und der sonstigen Sondergebiete (SO 1 und SO 2) entspricht gemäß § 17 BauNVO den Orientierungswerten für die bauliche Nutzung in diesen Bereichen und wird in Anlehnung an die Bestandsbebauung festgesetzt. Die Grundflächenzahl wird dabei innerhalb dieser Gebiete durch die Bestandsbebauung weitgehend eingehalten.

Die Grundflächenzahl darf gemäß BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und

Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,8 im Bereich der Mischgebiete (MI 1 und MI 2) sowie bis zu einer GRZ von 1,0 im Bereich des Gewerbegebietes (GE) sowie der sonstigen Sondergebiete (SO 1 und SO 2) überschritten werden.

Mit der differenzierten Regelung der GRZ wird sichergestellt, dass lediglich untergeordnete Nebenanlagen wie Stellplätze zu einem höheren Maß der baulichen Nutzung führen werden. Unvertretbaren Versiegelungen durch Hauptgebäude wird damit begegnet, die anteilmäßige Flächenbegrenzung wird gewahrt.

Der Grundstücksfläche i. S. v. § 19 Abs. 3 BauNVO sind Flächenanteile an Gemeinschaftsanlagen hinzuzurechnen. Gemeinschaftsanlagen sind hierbei private Anlagen, die einem begrenzten Kreis von Grundstückseigentümern gehören, die durch die gemeinsame Errichtung und Unterhaltung einer Verpflichtung aus gesetzlichen Vorschriften nachkommen (z. B. Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschaftsstellplätze).

Die Festsetzung zu versickerungsfähigen Belägen, Dachbegrünung, Eingrünung Stellplätze, etc. wirkt dem hohen Versiegelungsgrad entgegen.

Zahl der Vollgeschosse

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO

Festsetzung

Siehe Plan.

Die Zahl der Vollgeschosse wird gem. § 16 Abs. 2 BauNVO und § 20 BauNVO im Plangebiet als Höchstmaß festgesetzt.

Begründung

Zur eindeutigen Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung ist eine dreidimensionale Maßfestsetzung notwendig. Gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO gelten als Vollgeschosse die Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

Die Zahl der Vollgeschosse orientiert sich im Bereich der Mischgebiete (MI 1 und MI 2) weitestgehend an der Bestandsbebauung.

Demnach sind innerhalb der Mischgebiete MI 1 und MI 2 maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

Die Festsetzung der Vollgeschosse ermöglicht dabei insgesamt die Wahrung des Charakters des Bereiches.

Zusammen mit der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen kann vermieden werden, dass es durch eine Ausnutzung der Geschossigkeit (Staffelgeschoss, Keller) zu einer unerwünschten Höhenentwicklung kommt. Einer Beeinträchtigung des Stadtbilds wird damit entgegengewirkt.

Für die Bereiche des Gewerbegebietes sowie der sonstigen Sondergebiete wird auf die Definition der Zahl der Vollgeschosse verzichtet. Die Regelung der maximalen Höhe der baulichen Anlagen ist aus städtebaulicher Sicht für diese Bereiche ausreichend.

Bauweise

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Festsetzung

Siehe Plan.

Für das Plangebiet wird eine abweichende Bauweise (a) gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. In der abweichenden Bauweise ist eine Grenzbebauung bzw. eine Unterschreitung des Grenzabstandes zulässig.

Im Bereich der Mischgebiete (MI 1 und MI 2) sind Gebäudelängen von maximal 50 m zulässig. Im Bereich des Gewerbegebietes (GE) sowie im Bereich der sonstigen Sondergebiete (SO 1 und SO 2) sind auch Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig.

Begründung

Die Bauweise legt fest, in welcher Art und Weise die Gebäude auf den Grundstücken in Bezug auf die seitlichen Nachbargrenzen angeordnet werden.

Für das Plangebiet wird eine abweichende Bauweise (a) gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Demnach ist eine Grenzbebauung bzw. eine Unterschreitung des Grenzabstandes zulässig.

Im Bereich der Mischgebiete (MI 1 und MI 2) sind Gebäudelängen von maximal 50 m zulässig.

Dem gegenüber sind im Bereich des Gewerbegebietes (GE) sowie im Bereich der sonstigen Sondergebiete (SO 1 und SO 2) auch Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig. Dies eröffnet ein hohes Maß an Flexibilität bei der Bemessung der Baukörper, ermöglicht eine zweckmäßige Nutzung des Baugebietes und resultiert zudem aus der bereits bestehenden Bebauung innerhalb dieser Gebiete (Gebäudelängen \geq 50 m)

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Festsetzung

Siehe Plan.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplangebiet durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen Gebäude und Gebäudeteile die Baugrenze nicht überschreiten. Demnach sind die Gebäude innerhalb des im Plan durch Baugrenzen definierten Standortes zu errichten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß (0,5 m) kann zugelassen werden.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (§ 14 BauNVO) zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Die zur Versorgung und Entsorgung des Baugebietes dienenden Anlagen sind gem. § 14 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

Zu untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen gehören auch Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien.

Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können (z. B. Stellplätze, Garagen, Carports).

Stellplätze sind im Mischgebiet (MI 1 und MI 2) und im Gewerbegebiet (GE) zusätzlich auch zwischen straßenzugewandter Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie sowie im Mischgebiet (MI 1) und im sonstigen Sondergebiet (SO 1 und SO 2) im Bereich der festgesetzten Stellplatzflächen zu-

lässig (vgl. Festsetzung bzgl. „Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen“).

Garagen und Carports sind zwischen straßenzugewandter Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie generell unzulässig.

Begründung

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplangebiet durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen Gebäude und Gebäudeteile die Baugrenze nicht überschreiten. Demnach sind die Gebäude innerhalb des im Plan durch Baugrenzen definierten Standortes zu errichten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen kann allenfalls in geringfügigem Ausmaß (0,5 m) zugelassen werden.

Die Festsetzungen der Baugrenzen orientieren sich im Bereich des Mischgebietes (MI 1 und MI 2) sowie im Bereich des sonstigen Sondergebietes (SO 2) in erster Linie an der bereits bestehenden Bebauung sowie im Bereich des Sonstigen Sondergebietes SO 1 an der städtebaulichen Konzeption des geplanten Lidl-Neubaus.

Erweiterungsspielraum wird dabei insbesondere in den rückwärtigen und Bereichen ermöglicht.

Im Kreuzungsbereich „Ritschstraße / Am Kirchenbach“ sowie im westlichen Verlauf der Straße „Am Kirchenbach“ werden zudem größere überbaubare Flächen ausgewiesen, da hier eine Nachverdichtung denkbar ist.

Im Bereich des Gewerbegebietes (GE) werden ebenfalls großzügigere Baufenster ausgewiesen, um pot. Gewerbeansiedlungen in Zukunft zu ermöglichen.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen. Die zur Versorgung und Entsorgung des Baugebietes dienenden Anlagen sind gem. § 14 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

Zu untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen gehören auch Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien.

Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstands-

flächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Stellplätze sind im Mischgebiet (MI 1 und MI 2) und im Gewerbegebiet (GE) zusätzlich auch zwischen straßenzugewandter Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie sowie im Mischgebiet (MI 1) und im sonstigen Sondergebiet (SO 1 und SO 2) im Bereich der festgesetzten Stellplatzflächen zulässig (vgl. Festsetzung bzgl. „Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen“).

Garagen und Carports sind zwischen straßenzugewandter Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie generell unzulässig.

Damit ist eine zweckmäßige Bebauung der Grundstücke mit den erforderlichen Nebenanlagen und Einrichtungen sichergestellt, ohne gesondert Baufenster ausweisen zu müssen.

Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. m. § 12 BauNVO

Festsetzung

Siehe Plan.

Stellplätze und Nebenanlagen sind sowohl innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen als auch in den festgesetzten Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen zulässig.

Innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen im sonstigen Sondergebiet (SO) sind Ladestationen für Elektromobile und Einkaufswagenboxen als Nebenanlagen sowie Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zulässig.

Begründung

Die Festsetzung von Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen dient der Ordnung des ruhenden Verkehrs. Parksuchverkehr in der Umgebung wird somit vermieden.

Zur Gewährleistung eines reibungslosen Betriebsablaufes ist ein entsprechend großes Stellplatzangebot für Kunden erforderlich. Dieses wird durch die getroffenen Festsetzungen gewährleistet.

Die Stellplatzflächen im Westen werden dabei durch den Lebensmittel-Discounter und

die Stellplatzflächen im Osten durch den Lebensmittel-Vollsortimenter genutzt.

Darüber hinaus ermöglicht die Festsetzung die Unterbringung weiterer Anlagen und Einrichtungen (z. B. Einkaufswagenboxen, Ladestationen für Elektromobile), die für den ordnungsgemäßen Betriebsablauf der Geschäfte erforderlich sind.

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind innerhalb der Flächen ebenfalls zulässig.

Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Festsetzung

Im Bereich der Mischgebiete (MI 1 - 2) sind je Wohngebäude maximal 8 Wohneinheiten zulässig.

Begründung

Eine Beschränkung der zulässigen Zahl der Wohneinheiten im Bereich der Mischgebiete (MI 1 und MI 2) auf max. 8 Wohneinheiten je Wohngebäude verhindert die Entstehung von Gebäuden mit einer Vielzahl von Wohnungen.

Zugleich wird damit jedoch die Realisierung von Mehrfamilienhäusern ermöglicht, was der gewünschten Verdichtung in dem Bereich entspricht.

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Festsetzung

Siehe Plan.

Die innerhalb des Plangebietes liegenden Straßen (Ritschstraße, Am Kirchenbach) werden im Bestand übernommen.

Begründung

Die innerhalb des Plangebiets liegenden Straßen (Am Kirchenbach, Ritschstraße) werden als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt und damit im Bestand gesichert.

Flächen für Versorgungsanlagen; hier: Umspannstation und Gasregelstation der Stadtwerke Saarlouis

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Festsetzung

Siehe Plan.

Im Bereich der Straße „Am Ölwerkweg“ befinden sich Anlagen der Stadtwerke Saarlouis (Umspannstation und Gasregelstation). Diese werden als Flächen für Versorgungsanlagen festgesetzt und damit im Bestand gesichert.

Begründung

Die im Bereich der Straße „Am Ölwerkweg“ befindlichen Anlagen der Stadtwerke Saarlouis (Umspannstation und Gasregelstation) werden als Flächen für Versorgungsanlagen festgesetzt und damit im Bestand gesichert.

Versorgungsflächen / -anlagen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 2 BauNVO

Festsetzung

Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität (z. B. Trafo-Station) und / oder der E-Mobilität dienen, sind innerhalb des Geltungsbereichs des Plangebietes, ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, auch soweit für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind (s. auch Festsetzung Fläche für Stellplätze und Nebenanlagen).

Begründung

Mit der Festsetzung soll sichergestellt werden, dass das Plangebiet zukünftig mit Elektrizität versorgt werden kann ohne besondere Flächen hierfür festzusetzen.

Unterirdische Versorgungsleitungen; hier: EVS-Kanal

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Festsetzung

Siehe Plan.

Der innerhalb des Plangebietes liegende EVS-Kanal wird im Bestand übernommen.

Begründung

Der innerhalb des Plangebietes liegende EVS-Kanal wird als untermische Versorgungsleitung festgesetzt und damit im Bestand gesichert.

Private Grünflächen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Festsetzung

Siehe Plan.

Begründung

Die Festsetzung der privaten Grünfläche dient der Eingrünung des sonstigen Sondergebietes (SO 1).

Die städtebauliche Konzeption zum geplanten Neubau des Lidl-Marktes sieht ebenfalls die Eingrünung der Fläche vor.

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

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Festsetzung

Gehölzrodung außerhalb der Brut- und Setzzeiten bzw. der Zeit der Sommerquartiernahme: Die Baufeldräumung/Rodung von Gehölzen darf gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur außerhalb der Brut- und Setzzeiten im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar erfolgen. Das gesamte Rodungsmaterial ist innerhalb des o. g. Zeitraums von der Fläche abzutransportieren.

Insektenfreundliche Beleuchtung: Beleuchtungen an Straßen und Wegen, Außenbeleuchtungen baulicher Anlagen und Grundstücke sowie beleuchtete oder lichtemittierende Werbeanlagen sind i.S.d. § 41a BNatSchG technisch und konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen wild lebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind.

Nisthilfen: Innerhalb des Mischgebietes (MI 1) ist je Gebäude mind. eine Nisthilfe und im Bereich des Mischgebietes (MI 2), des Gewerbegebietes (GE) sowie der sonstigen

Sondergebiete (SO 1 und SO 2) sind je Gebäude mind. zwei Nisthilfen für Gebäudebrüter (Vögel / Fledermäuse) zu installieren, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Reduzierung der Versiegelung: Im Bereich des Mischgebietes (MI) ist der Anteil befestigter Flächen auf ein Mindestmaß zu beschränken: Kfz-Stellplätze sind einschließlich ihrer Zu- und Abfahrten ausschließlich in wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Splittfugenpflaster oder offenporiges Wabenfugenpflaster) und versickerungsfähigem Unterbau auszuführen. Ausnahmen können aus Gründen der Barrierefreiheit zugelassen werden.

Schutz des Bodens und des Grundwassers: Zum Schutz vor Schadstoffeinträgen sind bei Bauarbeiten im Wasserschutzgebiet austretende Schmier- oder Treibstoffe sofort aufzunehmen und sachgerecht zu entsorgen. Bei Einsatz von Baumaschinen mit Hydraulikleitungen ist ein Havarie Container vorzuhalten, um bei Platzen von Hydraulikschläuchen zeitnah vor Ort das Ausmaß des Schadens begrenzen zu können. Allgemein ist auf einen verantwortungsvollen Umgang mit wassergefährdenden Stoffen zu achten.

Überprüfung auf realen Besatz: Bei größeren Bauarbeiten an bestehenden Gebäuden (insb. Abriss, Dach- oder Fassaden-erneuerung) sind die Belange des Artenschutzes zu prüfen. Vor Abriss ist durch einen faunistischen Gutachter zu prüfen, ob das Gebäude von geschützten Arten besiedelt wird. Ggf. sind durch den Gutachter geeignete Zeiträume für die Arbeiten festzulegen.

Sollte ein Besatz von Gebäuden mit planungsrelevanten Arten festgestellt werden, sind ggfs. CEF-Maßnahmen (Ausbringung von Nisthilfen / Ersatzquartieren) notwendig. Das weitere Vorgehen ist hierbei mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.

Begründung

Die festgesetzten Maßnahmen dienen der Minimierung der Umweltwirkungen im Allgemeinen und der Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG.

Zum Schutz potenziell vorkommender planungsrelevanter Arten (u. a. Gebäudebrüter, Fledermäuse, Insekten) innerhalb des Plangebietes werden daher vorsorglich ent-

sprechende, artenschutzrechtlich begründete Maßnahmen festgesetzt.

Die Festsetzung versickerungsfähiger Beläge dient der Reduzierung des Versiegelungsgrads und der Minimierung des Oberflächenabflusses.

Maßnahmen für erneuerbare Energien

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23B BauGB

Festsetzung

Innerhalb des Plangebietes sind auf jeweils mindestens 50 % der Dachflächen von Neubauten Photovoltaikanlagen zu errichten. Dies gilt auch für die Dachflächen sonstiger baulicher Anlagen wie Carports, Garagen und Nebengebäude mit einer Fläche von jeweils mehr als 30 m².

Die mindestens zu errichtende Fläche von Photovoltaikanlagen kann auch auf nur einer oder mehreren baulichen Anlagen errichtet werden, wenn sichergestellt ist, dass insgesamt eine Fläche errichtet wird, die 50 % der Dachflächen auf dem Baugrundstück entspricht.

Begründung

Durch die Vorgabe der verbindlichen Realisierung von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Gebäude wird die Energiegewinnung aus solarer Strahlungsenergie zugunsten einer nachhaltigen Entwicklung des Gebietes sichergestellt und dadurch zugleich ein Beitrag zum Klimaschutz gewährleistet.

Aufgrund der stetig gesunkenen Preise für PV-Technik, den geringen Wartungsaufwendungen für PV-Anlagen und den gesetzlichen Rahmenbedingungen (z.B. EEG) ist nach ihrer Amortisation die Eigenversorgung mit Photovoltaik deutlich kostengünstiger als Netzstrom vom Stromanbieter. Die verbindliche Festsetzung der Errichtung von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der neu zu errichtenden Gebäude innerhalb des Plangebietes ist somit wirtschaftlich zumutbar.

Durch die Installation und Nutzung von Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung wird die langfristige Bezahlbarkeit der Energieversorgung in Gebäuden durch eine Stabilität der Energiepreise gesichert. Die Investitionskosten der Anlagen sind dabei kalkulierbar und solare Strahlungsenergie

regeneriert sich im Gegensatz zu fossilen Brennstoffen

Eine anteilige Eigenversorgung entlastet die Übertragungsnetze, reduziert Abhängigkeiten von fossilen Brennstoff-Lieferketten und leistet einen Beitrag zu den nationalen Klimaschutzzielen gem. Klimaschutzgesetz.

Der Eingriff in die Baufreiheit und die Eigentumsfreiheit (Art. 14 Abs. 1 GG) ist daher zumutbar und trägt überdies zu einer sozialgerechten Bodennutzung (§ 1 Abs. 5 S. 1 BauGB) bei.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 A i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Festsetzung

Innerhalb des Plangebietes sind Stellplatzanlagen bei Neuerrichtung durch die Pflanzung von Laubbaumhochstämmen nach den Vorgaben der Freiflächengestaltungssatzung zu begrünen. Die Baumpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Ausfälle sind durch gleichartige Bäume zu ersetzen.

Zudem sind alle nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die nicht für Zufahrten, Stellplätze und Nebenanlagen benötigt werden, gärtnerisch anzulegen und zu begrünen. Die Freiflächengestaltungssatzung der Kreisstadt Saarlouis ist zu beachten.

Für Anpflanzungen sollen geeignete standortgerechte Gehölze der angefügten Pflanzliste verwendet werden, da diese eine wesentlich höhere ökologische Wertigkeit besitzen und einen wichtigen Beitrag zum Arten- und Biotopschutz leisten.

Pflanzliste:

Für die Hochstämmen können folgende Arten verwendet werden:

- Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*),
- Feldahorn (*Acer campestre*),
- Spitzahorn (*Acer platanoides*),
- Großlaubige Mehlbeere (*Sorbus aria*),
- Vogelkirsche (*Prunus avium*),
- Silberlinde (*Tilia tomentosa*),
- Winterlinde / Amerikanische Stadtlinde (*Tilia cordata*),
- hochstämmige Obstbäume.

Geeignete Sorten von hochstämmigen Obstbäumen sind ausführlich in der Broschüre „Obstsorten für den Streuobstbau in Rheinland-Pfalz“ (2018) (https://www.streuobst-verbundet.de/wp-content/uploads/2021/10/Streuobst_Sortenliste_RLP_2018.pdf) in der Liste mit empfehlenswerten Apfel- und Birnensorten des Verbandes der Gartenbauvereine Saarland (www.gartenbauvereine.de/saarland_rheinland-pfalz/index.php/streuobst-sorten) und in der Broschüre „Apfelsorten im Saarland“ des für Umwelt zuständigen Ministeriums des Saarlandes beschrieben.

Mindestqualität der Hochstämme: 3-mal verpflanzt, mindestens 14-16 cm Stammumfang (StU) gemessen in 1 m Höhe.

Bei gebietsheimischen Gehölzarten sind ausschließlich Gehölze mit der regionalen Herkunft „Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben“ (Region 4) nach dem „Leitfaden zur Verwendung gebiets-eigener Gehölze“ (BMU, Januar 2012) zu verwenden. Eventuelle Ausfälle bei der Bepflanzung sind durch Neuanpflanzungen zu ersetzen.

Bei Saatgutmischungen ist darauf zu achten, dass es sich um zertifiziertes Regio-Saatgut aus dem Ursprungsgebiet „Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland“ (UG 9) handelt.

Ab einer Dachfläche von 50 m² müssen Flachdächer flächig und dauerhaft begrünt werden. Garagen mit Flachdächern sind unabhängig ihrer Größe in jedem Fall zu begrünen. Die Substratschicht muss eine Mindesthöhe von 8 cm aufweisen. Die begrünte Fläche muss mind. 75 % der Gesamtdachfläche betragen. Dachstellplätze, notwendige technische Anlagen, Lichtschächte und nutzbare Freibereiche auf den Dächern sowie Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie, wenn diese flach auf dem Dach aufliegen, werden bei der Berechnung der Gesamtdachfläche nicht angerechnet.

Im Bereich des Gewerbegebietes (GE) sowie des sonstigen Sondergebietes (SO) sind bei Neubauten zudem die Fassaden zu begrünen.

Begründung

Aufgrund der zentralen Lage des Plangebietes inmitten des bebauten Siedlungskörpers von Roden und Fraulautern ist die hochwertige und qualitätsvolle

Ausgestaltung der Freiräume von besonderer Bedeutung.

Mit den getroffenen grünordnerischen Festsetzungen wird die Entwicklung ökologisch hochwertiger Pflanzungen mit Mehrwert für das Landschafts- und Stadtbild erzielt und der Eingriff in die Natur und Landschaft reduziert.

Ab einer Dachfläche von 50 m² müssen Flachdächer flächig und dauerhaft begrünt werden. Garagen mit Flachdächern sind unabhängig ihrer Größe in jedem Fall zu begrünen. Zudem sind im Bereich des Gewerbegebietes (GE) sowie des sonstigen Sondergebietes (SO) bei Neubauten zudem die Fassaden zu begrünen.

Die Freiflächengestaltungssatzung der Kreisstadt Saarlouis ist zudem zu beachten.

Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25B BauGB

Festsetzung

Siehe Plan.

Naturraumtypische und standortgerechte Gehölze sind, sofern es der Gesundheitszustand erlaubt und die Verkehrssicherheit gewährleistet ist, zu erhalten und in die Planung zu integrieren. Die Baumschutzsatzung der Kreisstadt Saarlouis ist zu beachten.

Begründung

Die Festsetzung zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dient dem Erhalt der naturraumtypischen und gebietsprägenden Gehölze im Plangebiet.

Bäume mit einem Stammumfang von 60 und mehr cm sind dabei grundsätzlich durch die Baumschutzsatzung der Kreisstadt Saarlouis geschützt.

Festsetzungen aufgrund landesrechtlicher Vorschriften (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. SWG und LBO)

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 85 LBO)

Für Bebauungspläne können gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 Abs. 4 der saarländischen Landesbauordnung (LBO) gestalterische Festsetzungen getroffen werden.

Festsetzung

- Unzulässig sind Fassadenverkleidungen sowie Dacheindeckungen aus glänzenden / reflektierenden Materialien.
- Offene Einfriedungen bis 2,0 m Höhe sind entlang der Straßen allgemein zulässig.
- Werbeanlagen:
 - Wechselbild sowie blinkende und sich dauerhaft bewegende Leuchtkästen sind innerhalb des Plangebietes grundsätzlich unzulässig.
 - Ebenso sind Werbeanlagen als digitale Werbetafeln - mit Ausnahme von kommunalen Informationstafeln - innerhalb des Plangebietes unzulässig.
 - Im Bereich des Mischgebietes (MI 1) sind Werbeanlagen als Plakatwände generell unzulässig.
 - Im Bereich des Mischgebietes (MI 2), des Gewerbegebietes (GE) sowie der sonstigen Sondergebiete (SO 1 und SO 2) ist je Gebäude maximal 1 Plakatwand zulässig. Die Plakatwand darf eine maximale Größe von 6,00 m² aufweisen und muss fest mit der Fassade des Gebäudes verbunden sein. Eine Beleuchtung der Plakatwand ist zulässig, die Beleuchtung darf dabei jedoch nur aus der Plakatwand selbst erfolgen.

Begründung

Um gestalterische Mindestanforderungen planungsrechtlich zu sichern, werden örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese Festsetzungen vermeiden gestalterische Negativwirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild.

Die getroffenen minimalen Einschränkungen bei der Dach- und Fassadengestaltung

sollen Auswüchse (z.B. glänzende Materialien) verhindern.

Als Einfriedung wird allgemein eine Anlage an oder auf der Grundstücksgrenze bezeichnet, die das Grundstück nach außen hin abgrenzt und gegen Einwirkungen schützt (z. B. Zaun, Mauer). Die Festsetzung bzgl. der Gestaltung der Einfriedungen dient der Sicherung eines harmonischen Gesamteindrucks in dem Gebiet und verhindert eine überdimensionierte Höhenentwicklung.

Werbeanlagen werden nicht generell ausgeschlossen. Das Aufstellen von Werbeanlagen wird lediglich nach Art und Ausgestaltung beschränkt. Dies vermeidet eine dominierende Wirkung von Werbeanlagen. Hinsichtlich der getroffenen Regelungsintensität wird dabei zwischen dem überwiegend wohnbaulich genutzten Bereich (MI 1) sowie dem überwiegend gewerblich geprägten Bereich (MI 2, GE, SO 1 und SO 2) unterschieden.

Die Werbeanlagen- und Warenautomatensatzung der Kreisstadt Saarlouis ist zu beachten.

Niederschlagswasserbeseitigung

Festsetzung

- Neubauvorhaben und Erweiterungsbauten müssen im modifizierten Mischsystem entwässern.
- Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ist vollständig auf dem Grundstück zu versickern.
- Der rechnerische Nachweis muss entsprechend DWA-Arbeitsblatt 138 für ein 5-jähriges Regenereignis anhand der ermittelten, abflusswirksamen Grundstücksflächen und den aus dem örtlichen Baugrundgutachten resultierenden Versickerungsraten erfolgen.
- Sollte eine Versickerung technisch oder rechtlich nicht möglich sein, ist das anfallende Niederschlagswasser durch geeignete Maßnahmen (z. B. Dachbegrünung, Retentionszisternen, etc.) auf dem Grundstück zurückzuhalten und im Regelfall auf maximal 1l/s gedrosselt der vorhandenen Kanalisation zuzuführen. Der rechnerische Nachweis muss entsprechend DWA-Arbeitsblatt 117 für ein 5-jähriges Regenereignis anhand der ermittelten Grundstücksflächen und dem Drosselabfluss in Höhe von maximal 1 l/s und einer Drosselabflussspende von minimal 2l/(sxha) erfolgen. Unabhängig vom Ergebnis des rechneri-

schen Nachweises beträgt das zu schaffende, ständig auf dem Grundstück vorzuhaltende, Mindestrückhaltevolumen 5 Kubikmeter. Die erforderlichen Anlagen müssen den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen.

- Der entsprechende rechnerische Nachweis ist dem Abwasserwerk der Kreisstadt Saarlouis mit dem erforderlichen Entwässerungsgesuch zur Genehmigung einzureichen.
- Die geplanten Grundstücksoberflächen (Zufahrten, Stellplätze, Wege, etc.) müssen versickerungsfähig hergestellt werden und dürfen nicht auf öffentliche Wege und Straßen entwässern.
- Im Bereich der Altlastenverdachtsflächen entscheidet das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz über die Zulässigkeit der Versickerung.

Begründung

Oberflächenabflüsse von Starkregenereignissen sind einem kontrollierten Abfluss zuzuführen. Für die benachbarten Grundstücke darf kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Dies ist auch während der Bauphase zu berücksichtigen.

Neu versiegelte oder überplante Grundstücksnebenflächen (Zufahrten, Stellplätze, Wege, etc.) müssen versickerungsfähig hergestellt werden und dürfen nicht auf öffentliche Wege und Straßen entwässern.

Sämtliches, auf dem Grundstück anfallendes, Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück örtlich zu versickern. Der rechnerische Nachweis muss entsprechend DWA-Arbeitsblatt 138 für ein 5-jähriges Regenereignis anhand der ermittelten Grundstücksflächen und den aus dem örtlichen Baugrundgutachten resultierenden Versickerungsraten erfolgen.

Bei Altlasten oder altlastenverdächtigen Flächen muss bezüglich der Versickerung des Niederschlagswassers vorab die Unbedenklichkeit geklärt werden. Die Freigabe erteilt das LUA.

Sollte eine Versickerung technisch oder rechtlich nicht möglich sein, ist das anfallende Niederschlagswasser durch geeignete Maßnahmen (z.B. Dachbegrünung, Retentionszisternen, etc.) auf dem Grundstück zurückzuhalten und im Regelfall auf 1l/s gedrosselt der vorhandenen Kanalisation zuzuführen. Der rechnerische Nachweis muss

entsprechend DWA-Arbeitsblatt 117 für ein 5-jähriges Regenereignis anhand der ermittelten Grundstücksflächen und dem Drosselabfluss in Höhe von maximal 1 l/s und einer Drosselabflussspende von minimal 2 l/(sxha) erfolgen. Unabhängig vom Ergebnis des rechnerischen Nachweises beträgt das zu schaffende, ständig auf dem Grundstück vorzuhaltende, Mindestrückhaltevolumen 5 Kubikmeter.

Die erforderlichen Anlagen müssen den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen.

Der entsprechende rechnerische Nachweis hierzu ist dem Abwasserwerk der Kreisstadt Saarlouis vorzulegen.

Die Versickerung von Niederschlagswasser stellt eine Gewässerbenutzung in Form der Einleitung ins Grundwasser dar und bedarf ggfs. der Erlaubnis durch das Landesamt für Umwelt und Arbeitsschutz (LUA) in Saarbrücken.

Kennzeichnungen gem. § 9 Abs. 5 BauGB

Altlastverdachtsflächen

Inhalte

Für das Plangebiet weist das Kataster für Altlasten und altlastverdächtige Flächen folgende Einträge auf:

- SLS_1909 „Thermometer- u. med. Glasinstrumente Finkler, Herstellung und Verarbeitung von Glas“ (Status Kontaminationsverdacht / KV),
- SLS_4535 „Bauunternehmen Schneider & Co. GmbH, Siloanlagen Landwirtschaft“ (Status KV),
- SLS_4385 „Saarlouiser Glockengießerei GmbH, Metallgießerei“ (Status KV),
- SLS_4540 „Gaswerk Saarlouis“ (Status KV),
- SLS_4397 „Saarl. Tapetenfabrik“ (Standort wurde gelöscht und archiviert)

Erläuterung

Das Kataster für Altlasten und altlastverdächtige Flächen weist für das Plangebiet mehrere Einträge auf.

Diese werden als Kennzeichnung gem. § 9
Abs. 5 BauGB in den Bebauungsplan aufge-
nommen.

Auswirkungen des Bebauungsplans, Abwägung

Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB von besonderer Bedeutung. Danach muss die Kommune als Planungsträgerin bei der Aufstellung eines Bebauungsplans die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung. Hier setzt die Kommune 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
- Gewichtung der Belange
- Ausgleich der betroffenen Belange
- Abwägungsergebnis

Auswirkungen der Planung auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung sowie die natürlichen Lebensgrundlagen

Hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung bzw. der natürlichen Lebensgrundlagen (im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB) sind insbesondere folgende mögliche Auswirkungen beachtet und in den Bebauungsplan eingestellt:

Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Dieser Planungsgrundsatz präzisiert die wesentlichen Grundbereiche menschlichen Daseins. Er enthält die aus den allgemeinen Planungsgrundsätzen entwickelte Forderung für Bauleitpläne, dass die Bevölkerung bei der Wahrung der Grundbedürfnisse gesunde und sichere Lebensbedingungen vorfindet.

Das bedeutet, dass Wohn- und Arbeitsstätten so entwickelt werden sollen, dass Beeinträchtigungen vom Plangebiet auf die Umgebung und von der Umgebung auf das

Plangebiet vermieden werden. Dies kann erreicht werden, indem unvereinbare Nutzungen voneinander getrennt werden.

Die Festsetzungen wurden so gewählt, dass künftige Vorhaben hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksfläche der bestehenden Gebäudetypologie entsprechen. Somit wird der Charakter des Gebietes erhalten. Zusätzlich werden durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen jegliche Nutzungen ausgeschlossen, die innergebietslich oder im direkten Umfeld zu Störungen und damit Beeinträchtigungen führen können.

Die derzeit im Geltungsbereich vorhandenen Nutzungen sind auch in Zukunft zulässig, es kommt zu keiner gravierenden Änderung der vorhandenen Situation. Mit einem erheblichen zusätzlichen Verkehrsaufkommen ist ebenfalls nicht zu rechnen.

Der Bebauungsplan dient lediglich zur Aktualisierung der Planungsgrundlagen und der Anpassung an die aktuelle BauNVO und das Einzelhandels- und Zentrenkonzept. Eine wesentliche Änderung gegenüber dem Status quo erfolgt nicht.

Auflagen zum Lärmschutz können dann einzelfallbezogen im Baugenehmigungsverfahren erfolgen (z. B. Einhausung Anlieferung / Einhausung techn. Aufbauten).

Es kommt somit zu keinen nachteiligen Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die vorgesehene Planung.

Auswirkungen auf die Erhaltung, Gestaltung und Erneuerung des Stadt- und Landschaftsbildes

Das Stadt- und Landschaftsbild wird durch die Planung nicht negativ beeinflusst.

Mit dem Bebauungsplan und seinen Festsetzungen wird die bestehende Baustruktur im Geltungsbereich vielmehr entsprechend ihrer Nutzungsstruktur festgesetzt und somit im Bestand gesichert.

Hierzu sind insbesondere Festsetzungen hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der

überbaubaren Grundstücksflächen und örtlichen Bauvorschriften getroffen worden.

Für das Gebiet existiert zwar bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan aus dem Jahr 1966. Seit 1977 gibt es jedoch eine neue Fassung der BauNVO, zudem wurde zwischenzeitlich ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Kreisstadt Saarlouis erstellt.

Ziel des Bebauungsplanes ist daher in erster Linie die Aktualisierung der Planungsgrundlagen und die Anpassung an die aktuelle BauNVO und das Einzelhandels- und Zentrenkonzept. Eine wesentliche Änderung gegenüber dem Status quo erfolgt nicht.

Nachteilige Auswirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild sind somit nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf die Belange der Wirtschaft / des Gewerbes

Durch den Bebauungsplan wird der bestehende Zulässigkeitsmaßstab im Plangebiet nicht wesentlich verändert. Die derzeit im Geltungsbereich vorhandenen gewerblichen Nutzungen sind auch in Zukunft weitgehend zulässig, es kommt zu keiner gravierenden Änderung der vorhandenen Situation.

Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan erfolgt lediglich in drei Teilbereichen eine Änderung der Gebietsart. Die Festsetzung des Sondergebietes (ursprünglich als Misch- und Gewerbegebiet ausgewiesen) ist dabei der Novellierung der BauNVO geschuldet. Zudem wird im westlichen Teilbereich sowie im Bereich angrenzend an den „Ölwerkweg“ eine ursprüngliche gewerbliche Fläche nun als Mischgebiet festgesetzt. Damit wird in den jeweiligen Bereichen der Bestandssituation Rechnung getragen.

Hinsichtlich des Nahversorgungsstandortes „Am Kirchenbach“ schaffen die getroffenen Festsetzungen vielmehr die Voraussetzungen zur planungsrechtlichen Zulässigkeit und Realisierung des geplanten Neubaus des Lebensmittel-Discounters sowie die planungsrechtliche Sicherung des bestehenden Lebensmittel-Vollsortimenters.

Der Nahversorgungsstandort wird damit langfristig gesichert.

Es sind somit keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die Belange der Wirtschaft / des Gewerbes zu erwarten.

Die gesetzliche Sieben-Jahres-Frist für eine Entschädigung für planerische Eingriffe in alle potenziell zulässigen Nutzungen ist bereits abgelaufen.

Auswirkungen auf die Belange von Grund und Boden

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich in erster Linie um eine Bestands-Festschreibung sowie um die pot. Nachverdichtung von Flächen (Baulücken) im infrastrukturell erschlossenen Innenbereich.

Die Priorisierung der Innenentwicklung und die Wiedernutzbarmachung von brachliegenden Flächen sind zentrale Aspekte der Bodenschutzklausel (vgl. § 1 Abs. 5 S. 3 BauGB und § 1a Abs. 2 S. 1 BauGB). Durch die vorgesehene Innenentwicklung wird perspektivisch die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich verhindert (sparsamer Umgang mit Grund und Boden gem. § 1a Abs. 2 BauGB). Dies ist ein wichtiger Beitrag zur Reduzierung des Flächenverbrauchs und zur Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen.

Darüber hinaus trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zur Begrenzung der Versiegelung, um einen schonenden Umgang mit Grund und Boden zu gewährleisten und die ökologischen Bodenfunktionen zu erhalten, soweit wie es mit der Planung vereinbar ist.

Auswirkungen auf umweltschützende Belange

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein bereits größtenteils bebautes und erschlossenes Gebiet in zentraler Lage der Stadtteile Roden und Fraulautern.

Der Geltungsbereich weist durch die bestehenden Nutzungen auf der Fläche selbst sowie in der unmittelbaren Umgebung (gewerbliche Nutzungen, Bahnlinie) mit den entsprechenden Überbauungen und Versiegelungen, Bewegungsunruhen sowie Lärmemissionen und den daraus resultierenden Störungen bereits eine starke Vorbelastung auf.

Aufgrund dieses hohen Störgrades sowie der Biotop- und Habitatausstattung sind keine abwägungs- oder artenschutzrechtlich relevanten Tier- und Pflanzenarten, insbe-

sondere keine Fortpflanzungsräume streng geschützter Vogelarten, zu erwarten.

Vom Planvorhaben sind keine Schutzgebiete, insbesondere keine Schutzgebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung betroffen, die dem Planvorhaben entgegenstehen könnten.

Insofern kann davon ausgegangen werden, dass umweltschützende Belange durch die Planung nicht negativ beeinträchtigt werden.

Bezüglich der Einbringung ökologischer Qualitäten in das Plangebiet (u. a. Dach- und Fassadenbegrünung; Anbringung von Nisthilfen) wird auf die Begründung der getroffenen Festsetzungen verwiesen.

Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs und auf die Belange der Ver- und Entsorgung

Negative Auswirkungen auf den Verkehr sind durch die Planung nicht zu befürchten.

Durch das Planvorhaben entsteht kein erhebliches zusätzliches Verkehrsaufkommen, auch der Anschluss an das örtliche und überörtliche Straßennetz besteht bereits.

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden durch die Planung ebenfalls nicht beeinträchtigt.

Das Gebiet ist bereits vollständig an das örtliche System der Ver- und Entsorgung angeschlossen.

Aufgrund der Belastungssituation der Kanalisation erfolgt die Abwasserbeseitigung im Plangebiet im modifizierten Mischsystem.

Das Schmutzwasser ist in den bestehenden Mischwasserkanal einzuleiten. Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ist vollständig auf dem Grundstück örtlich zu versickern. Sollte eine Versickerung technisch oder rechtlich nicht möglich sein, ist das anfallende Niederschlagswasser durch geeignete Maßnahmen (z. B. Dachbegrünung, Retentionszisternen, etc.) auf dem Grundstück zurückzuhalten und gedrosselt der vorhandenen Kanalisation zuzuführen (Mischwasserkanal). Dies dient der Entlastung des städtischen Entsorgungssystems und des Wasserkreislaufs.

Sollte ein neu herzustellender Kanalananschluss erforderlich werden, muss dieser mit dem Amt für Tiefbauwesen (Abteilung Abwasserwerk) der Kreisstadt Saarlouis abgestimmt werden.

Für die Bereiche Ritschstraße und „Am Kirchenbach“ zwischen Ritschstraße und Rodener Straße muss ein neuer Kanalananschluss zusätzlich mit dem Entsorgungsverband Saar (EVS) abgestimmt werden.

Auswirkungen auf Belange des Klimas

Wesentlich negative Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes können weitgehend ausgeschlossen werden. Das Gebiet ist schon heute bereits überwiegend bebaut bzw. versiegelt und vollständig erschlossen.

Eine weitere Bebauung und damit größere Neuversiegelung ist ausschließlich im westlichen Bereich des Plangebietes - im Bereich der Straße „Am Kirchenbach“ denkbar. Die Baufenster im restlichen Plangebiet lassen dem gegenüber in erster Linie geringfügige Erweiterungen der bestehenden Bausubstanz zu.

Im Bereich des Gewerbegebietes finden sich im Bestand zwar ebenfalls größere, unbebaute Flächen. Hierbei handelt es sich jedoch größtenteils um Stellplatz- und Lagerflächen bestehender Gewerbebetriebe. Diese Flächen sind fast vollständig versiegelt.

Innerhalb des Plangebietes ist die Nutzung von Solarenergie auf den Dachflächen verbindlich vor geschrieben. Zudem sind Stellplatzflächen, Flachdächer und flachgeneigte Dächer sowie Fassaden von Gewerbebauten bei Neuerrichtung zu begrünen. Damit wird ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet.

Darüber hinaus ist die Freiflächengestaltungssatzung zu beachten.

Auswirkungen auf die Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden

In Anbetracht der klimatischen Veränderungen wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass die Oberflächenabflüsse aufgrund von Starkregenereignissen einem kontrollierten Abfluss zugeführt werden. Den umliegenden Anliegern darf kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Hierfür sind bei der Oberflächenplanung vorsorglich entsprechende Maßnahmen vorzusehen. Besondere Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen sind während der Baudurchführung und bis hin zur endgültigen Begrünung und Grundstücksgestaltung durch die Grundstücks-

eigentümer zu bedenken. Der Grad der Gefährdung durch Starkregenereignisse ist im Zuge der Bauausführung anhand weiterer Daten näher zu untersuchen. Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen.

Seit Ende letzten Jahres widmet sich die Kreisstadt Saarlouis zudem der Anpassung an den Klimawandel proaktiv im Rahmen des durch das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit geförderten Projektes STARK - Strategien und Anpassungsmaßnahmen zu den Folgen des Klimawandels in der Kreisstadt Saarlouis.

Insofern kann davon ausgegangen werden, dass die Belange des Hochwasserschutzes durch die Planung nicht negativ beeinträchtigt werden.

Auswirkungen auf private Belange

Die Nutzbarkeit und der Wert der Grundstücke, auch der Grundstücke im Umfeld, werden nicht in einer Art und Weise eingeschränkt, die den Eigentümern des Plangebiets und der angrenzenden Grundstücke unzumutbar ist.

Der Bebauungsplan dient der Aktualisierung der Planungsgrundlagen und der Anpassung an die aktuelle BauNVO und das Einzelhandels- und Zentrenkonzept. Eine wesentliche Änderung gegenüber dem Status quo erfolgt nicht.

Durch die Planung ergeben sich demnach für die Grundstückseigentümer keine erheblichen negativen Folgen.

Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan erfolgt zwar in drei Teilbereichen eine Änderung der Gebietsart. Die Festsetzung des Sondergebietes (ursprünglich als Misch- und Gewerbegebiet ausgewiesen) ist dabei jedoch der Novellierung der BauNVO geschuldet. Der Nahversorgungsstandort „Am Kirchenbach“ wird dadurch langfristig gesichert. Zudem wird im westlichen Teilbereich sowie im Bereich angrenzend an den „Ölwerkweg“ eine ursprüngliche gewerbliche Fläche nun als Mischgebiet festgesetzt. Damit wird in den jeweiligen Bereichen jedoch der Bestandssituation Rechnung getragen.

Es sind auch keine nachteiligen Auswirkungen auf die angrenzende Nachbarschaft zu erwarten (alle bauplanungs- und bauord-

nungsrechtlichen Vorgaben werden eingehalten). Zum einen wird der festgesetzten Nutzungsart der Umgebung entsprochen. Zum anderen wurden entsprechende Festsetzungen getroffen, um das harmonische Einfügen in den Bestand zu sichern.

Auswirkungen auf alle sonstigen Belange

Alle sonstigen bei der Aufstellung von Bauleitplänen laut § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigenden Belange werden nach jetzigem Kenntnisstand durch die Planung nicht berührt.

Gewichtung des Abwägungsmaterials

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

Argumente für die Verabschiedung des Bebauungsplans

- Aktualisierung des bestehenden Planungsrechts und Anpassung an die aktuelle BauNVO und das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Kreisstadt Saarlouis sowie an die Vorgaben des Landesentwicklungsplans
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Neubau des Lidl-Marktes - langfristige Sicherung des Nahversorgungsstandortes „Am Kirchenbach“
- Keine negativen Auswirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild
- Keine negativen Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- Keine negativen Auswirkungen auf umweltschützende Belange
- Keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs und der Ver- und Entsorgung
- Keine negativen Auswirkungen auf die Belange der Wirtschaft - Sicherung der bestehenden gewerblichen Nutzungen
- Bei Beachtung der Empfehlungen keine Auswirkungen auf den Hochwasserschutz

- wesentliche Beeinträchtigung privater Belange liegen nicht vor

Argumente gegen den Bebauungsplan

Es sind keine Argumente bekannt, die gegen die Aufstellung des Bebauungsplans sprechen.

Fazit

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans wurden die zu beachtenden Belange in ihrer Gesamtheit untereinander und gegeneinander abgewogen. Aufgrund der genannten Argumente, die für die Planung sprechen, kommt die Kreisstadt Saarlouis zu dem Ergebnis, dass der Umsetzung der Planung nichts entgegensteht.