



Kreisstadt Saarlouis

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

Zusammenfassende Erklärung
Gemäß § 10 Abs. 4 BauGB
Juni 2017

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

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

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



INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass und Ziele der Planung.....	3
2	Verfahrensverlauf	3
3	Berücksichtigung der Umweltbelange	4
4	Abwägung/ Auswirkungen der Planung	6
5	Planungsalternativen.....	11
6	Fazit.....	12

1 Anlass und Ziele der Planung

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

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

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

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

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

2 Verfahrensverlauf

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

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

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

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

In gleicher Sitzung wurde der Vorentwurf des Bebauungsplans gebilligt, auf dessen Grundlage die frühzeitige Beteiligung der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit durchgeführt werden soll, welche ebenfalls in der Sitzung am 18.02.2016 beschlossen wurde.

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

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

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

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

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

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

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

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

3 Berücksichtigung der Umweltbelange

Für die Belange des Umweltschutzes erfolgte für das Bauleitplanverfahren eine förmliche Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB), die im Umweltbericht zusammengestellt wurden und im Folgenden zusammengefasst werden.

Im Plangebiet sind keine FFH-/Vogelschutzgebiete (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) betroffen, es umfasst ebenfalls keine geschützten Teile von Natur und Landschaft (§§ 22 ff BNatSchG). Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiete sowie Gewässer (Still- und Fließgewässer) sind örtlich nicht betroffen.

Auch gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG sind von der Planung nicht betroffen. Allerdings sind der „Rote Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands“ (RIECKEN 2006) nach heimische Einzelbäume, Baumreihen und Baumgruppen deutschlandweit als gefährdet einzuordnen.

In diesem Zusammenhang ist auch die von der Kreisstadt Saarlouis erlassene **Baumschutzsatzung**¹ für die örtlichen Bäume zu beachten. Die Baumschutzsatzung ist im Freiflächengestaltungsplan von Hepp + Zenner, Saarbrücken berücksichtigt und im Bebauungsplan integriert.

Generell kann aufgrund des bereits vorhandenen Bebauungszustandes, der großflächigen Versiegelung und der langjährigen Nutzung des Plangebietes, von einer zu meist sehr geringen Wertigkeit bezüglich des Arten- und Biotopschutzes ausgegangen werden. Jedoch könnten, insbesondere die älteren im nördlichen Teil des Plangebiets befindlichen, Gebäude, trotz derzeitiger Nutzung, potentiell Unterkünfte für Fledermäuse oder gebäudebrütende Vögel bieten. Hierzu gibt es derzeit allerdings keine faktischen Hinweise.

Von hoher Wertigkeit sind die Bestandsbäume und Baumgruppen, z.B. im Bereich der Kreuzung „Ludwig-Karl-Balzer-Allee“ und „Pavillonstraße“ im westlichen Gebiet, sowie ältere Baumreihen entlang der „Ludwig-Karl-Balzer-Allee“. Diese sind z.B. grundsätzlich von Bedeutung für Vögel als mögliche Ansitz- und Singwarte, Nistplatz, Deckung, Schutz, Orientierungshilfe oder Nahrungshabitat.

Aus kulturhistorischer Sicht sind die unter **Denkmalschutz** stehenden Relikte einer Mauer, sowie das alte „Laboratorium“, das älteste Festungsbauwerk der Stadt Saarlouis aus preußischer Zeit, von Bedeutung.

Aufgrund der Lärmimmission durch den angrenzenden Verkehr und der innerstädtischen Lage kann jedoch, trotz der vorhandenen Gehölzstrukturen und kulturhistorischen Elementen, von einer sehr geringen landschafts- und naturbezogenen Erholung ausgegangen werden.

Aus der ehemaligen Nutzung des Areals durch die Firmen Astra -Werke GmbH und Jyldis Gebr. Sternheimer GmbH ergibt sich für große Teile des Gebiets eine **Altlastenverdachtsfläche** (SLS_4414 „Druckerei Math & Söhne“ bzw. SLS_4534 „Zigarettenfabrik Jyldis“). Beprobungen des ehemaligen Betriebsgeländes der Astra-Werke im Plangebiet wurden 2006 durchgeführt und umfassend im Gutachten zur Altlastengefährdungsabschätzung (ELS, 29.09.2006) bewertet. Demnach geht in der zusammenfassenden Beurteilung ein nur sehr geringes Gefährdungspotenzial von der Betriebsfläche aus. Allerdings liegen auf dem ehemaligen Firmengelände punktuelle oberflächen-nahe Kontaminationen der Betonböden durch Mineralölkohlenwasserstoff (MKW), sowie tiefere Verunreinigungen der darunterliegenden Erdschichten durch MKW und Kupfer vor. Die betroffenen Gebäude sind zum Teil heute noch erhalten.

Der Freiflächengestaltungsplan² stellt die bereits erfolgten und geplanten Ersatzmaßnahmen dar (**Grünordnerische Maßnahmen**). Die Neupflanzung dient der Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft. Als Pflanzqualität sind dreimal verpflanzte Hochstämme der Arten Säulenahorn und Säulenhainbuche mit einem Mindeststammumfang von 30 bis 35 cm bzw. 20 bis 25 cm festgelegt worden. Die entsprechenden Bäume sind zu pflanzen und zu erhalten. Die im Rahmen der Verkehrssicherheit notwendigen Maßnahmen (z.B. Rückschnitt) sind nur in Abstimmung mit der Kreisstadt und auf Grundlage der geltenden Baumschutzsatzung gestattet. Des Weiteren sind Hecken-einfriedungen entlang privater Grundstücksflächen vorgesehen. In Ergänzung zu den Ersatzpflanzungen in Form von Bäumen und Hecken sind die im Plan gekennzeichneten Dachflächen dauerhaft, flächig, extensiv zu begrünen und zu pflegen. Dies dient der Minimierung negativer Auswirkungen auf den Wasserhaushalt.

Zur Wahrung **immissionsschutzrechtlicher** Belange werden Einschränkungen für die geplanten Gewerbegebiete vorgenommen. Demnach werden im Gewerbegebiet entlang der „Sternheimer Straße“ und der „Ludwig-Balzer-Allee“ Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten

¹ Vgl. Satzung zum Schutz von Bäumen in der Kreisstadt Saarlouis, in Kraft getreten am 01.01.2001.

² Vgl. Bürp Hepp + Zenner, Saarbrücken, Stand: 22.03.2016.

ausgeschlossen. Hierdurch wird gewährleistet, dass in dem Gebiet kein zusätzlicher Verkehr aufkommt. Das direkt an das Mischgebiet angrenzende Gewerbegebiet ist im Hinblick auf die gewerbliche Nutzung weiter differenziert worden und ein eingeschränktes Gewerbegebiet wurde ausgewiesen. In diesem Bereich sind nicht-erheblich belästigende Betriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig. Mit den planerischen Einschränkungen für die gewerbliche Nutzung der Gebiete, sind somit in der Bauleitplanung adäquate Maßnahmen zur Vermeidung von Immissionen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) verankert. Ein signifikanter Anstieg weiterer Immissionen, wie Gerüche, Erschütterungen, Schadstoffe, Lichtimmissionen oder Strahlung sind nach dem derzeitigen Plan ebenfalls nicht zu erwarten. Des Weiteren können Bodensanierungsarbeiten im Rahmen potentieller Neubebauung der alten verbliebenen Gebäude (Astra Werke) eine Gefährdung für die menschliche Gesundheit durch Altlastenkontaminationen herabsetzen.

Der Bebauungsplan weist ein Sondergebiet zum Bau eines **Parkhauses** im nördlichen Teil des Gebietes aus. Dieses grenzt unmittelbar an eine Sporthalle auf dem Gelände des Technisch-gewerblichen und sozialpflegerischen Berufsbildungszentrum Saarlouis an. Hier bestehen Bedenken, dass der „Schulbetrieb stark beeinträchtigt bzw. gestört wird“³. Zunächst kann festgestellt werden, dass durch den Bebauungsplan an sich keine unmittelbare Gefährdung ausgeht, da dieser lediglich die Möglichkeit zur Errichtung eines Parkhauses begründet. Darüber hinaus wirkt ein potentielles Parkhaus einer Verschlechterung des Verkehrszustandes (z.B. durch parkplatzsuchende Autofahrer) und einer daraus resultierenden erhöhten Luftbelastung durch schädliche Abgase im gesamten Plangebiet entgegen. Somit dürften die Vorteile einer (potentiellen) Parkplatzeinrichtung den dadurch entstehenden Nachteilen überwiegen.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass durch die aktuelle Planung „umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt“ und „umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter“ nicht negativ zu bewerten sind. Um dennoch mögliche langfristige Auswirkungen der Bauleitplanung auf die Umwelt rechtzeitig zu erkennen, sollten Überwachungsmaßnahmen zur regelmäßigen Überwachung der Naturschutz-Eingriffsregelung, zur Überwachung möglicher Fledermaus und/oder gebäudebrütender Vogelarten, zur Überwachung von Altlastenkontaminationen der Böden und zur Überwachung sonstiger, insbesondere nicht vorhersehbarer nachteiliger Umweltauswirkungen erfolgen.

4 Abwägung/ Auswirkungen der Planung

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB von besonderer Bedeutung. Danach muss die Kreisstadt Saarlouis als Planungsträger bei der Änderung des Bebauungsplanes die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung. Hier setzt die Stadt ihr städtebauliches Konzept um und entscheidet sich für die Berücksichtigung bestimmter Interessen und die Zurückstellung der dieser Lösung entgegenstehenden Belange. Um eine abgewogene Entscheidung herbeizuführen, hat die Kreisstadt Saarlouis im Rahmen der frühzeitigen sowie der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange im Sinne des § 3 Abs. 1 und 2 BauGB sowie des § 4 Abs. 1 und 2 BauGB alle notwendigen Stellungnahmen eingeholt und entsprechend der Planungsabsicht ausgewertet und eine abwägende Entscheidung getroffen.

³

Schreiben vom Technisch-gewerblichen und sozialpflegerischen Berufsbildungszentrum Saarlouis vom 29.04.2016

4.1 Berücksichtigung der Belange, die im Rahmen einer frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB vorgebracht wurden

Im Rahmen der frühzeitigen öffentlichen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde nur eine Stellungnahme abgegeben.

Diese erfolgte von RA Prof. Dr. Kröninger im Auftrag der Firma Inexio nach Fristablauf (Schreiben vom 28.07.2016). Die anwaltliche Vertretung weist darauf hin, dass die im Bebauungsplan vorgesehenen Baufenster, in denen eine Wohnnutzung nicht explizit ausgeschlossen wird, teilweise so nah an die bestehenden Gebäude der Fa. inexio heranreichen, dass möglicherweise künftig Lärmkonflikte entstehen. Den Bedenken wird gefolgt. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter werden ausgeschlossen. Zudem wird durch die Änderungen der Gebietsart GE (Gewerbegebiet) in GEe (eingeschränktes Gewerbegebiet) sowie MI (Mischgebiet in GEe nochmals eine Differenzierung der zulässigen, ausnahmsweise zulässigen und nicht zulässigen Nutzungen vorgenommen. Insbesondere werden damit auch störende Gewerbebetriebe, die sich ggf. negativ auf die Firma inexio oder die sonstige Nachbarschaft auswirken könnten, ausgeschlossen.

Des Weiteren wird seitens der Fa. inexio in der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse eine Beschränkung der künftigen baulichen Nutzbarkeit gesehen. Den Anregungen wird gefolgt. Die textlichen Festsetzungen werden dahingehend angepasst, dass die Festsetzung der Vollgeschosse entfällt und lediglich die Höhenbegrenzung als maximale Höhe innerhalb der jeweiligen Baugebiete verankert bleibt.

Es wird ebenfalls angeregt eine abweichende Bauweise festzusetzen, damit auch Gebäudelängen über 50,0 m zulässig sind. Der Bebauungsplanentwurf enthält keine Festsetzung der Bauweise. Die Festlegung auf eine abweichende Bauweise ist nicht notwendig. Der Anregung wird nicht gefolgt, da sich keine Beschränkungen für die Fa. inexio ergeben.

Die ursprünglich getroffene Festsetzung, dass Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind, wird derart angepasst, dass nicht überdachte Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche generell zulässig sind. Diese Festsetzung hätte die Nutzungsmöglichkeit des Grundstücks eingeschränkt, da derzeit entlang der Ludwig-Karl-Balzer-Allee und der Sternheimer Straße die notwendigen Stellplätze angelegt sind.

Technische Aufbauten werden im Bebauungsplan beschränkt und dürfen die zulässige Gebäudehöhe um max. 25% überschreiten und in ihrer Grundfläche max. 10% der Gebäudegrundfläche ausmachen. Bestehende Anlagen genießen Bestandsschutz.

Mögliche Einschränkungen, die sich im Zuge des Parkhauses ergeben könnten, werden im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens geprüft. Sofern notwendig werden entsprechende Auflagen in der Baugenehmigung formuliert.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB haben folgende Träger öffentlicher Belange bzw. Behörden keine Stellungnahme abgegeben bzw. in ihren Stellungnahmen keine Bedenken und Anregungen vorgetragen:

Stadtwerke Saarlouis GmbH, Tiefbauamt Saarlouis, Oberbergamt des Saarlandes, Creos Deutschland GmbH, Praxair Deutschland GmbH, Ministerium für Wirtschaft, Arbeit, Energie und Verkehr, Stadt Dillingen Saar, Gemeinde Ens Dorf, Industrie- und Handelskammer Saarbrücken, Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Bergamt Saarbrücken, Energie-Netzgesellschaft mbH.

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange haben Bedenken und Anregungen vorgebracht:

Grundsätzlich bestehen von Seiten der Bundesnetzagentur keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans. Es wurde aber darauf hingewiesen, dass im Rahmen der weiteren Planung die in der Anlage zur Stellungnahme genannten Richtfunkbetreiber informiert werden sollten, um so

Störungen des Betriebs von Richtfunkstrecken zu vermeiden. Die aufgeführten Richtfunkbetreiber wurden über die Planung informiert und gebeten zu prüfen, ob sie von der Planung betroffen sind. Der Hinweis auf die Informationen auf der Internetseite der Bundesnetzagentur wurde in die Hinweise zu den textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Die STEAG New Energies GmbH weist darauf hin, dass Fernwärmeversorgungsleitungen vorhanden sind. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Änderungen der Planung werden nicht erforderlich.

Von der Deutschen Telekom befinden sich Telekommunikationsanlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Ein entsprechender Hinweis wurde zu den textlichen Festsetzungen hinzugefügt, dass vor Beginn der Bauausführung eine Abstimmung mit der Deutschen Telekom zu erfolgen hat.

Der Landkreis Saarlouis regt in seiner Stellungnahme das Anlegen eines Fußweges vom Choisyring zur Sternheimerstraße an. Im Bebauungsplan wird die Breite der öffentlichen Verkehrsfläche um 2,0 m vergrößert, um eine entsprechende Fußwegeverbindung planungsrechtlich abzusichern. Darüber hinaus wird auf die prekäre Stellplatzsituation im Bereich der Schulen hingewiesen. Für alle Planungen innerhalb des Baugebietes wurde Stellplatznachweise erbracht. Dies ist auch für alle künftigen Bauvorhaben notwendig. Durch die mögliche Realisierung eines Parkhauses im hierfür festgesetzten Sondergebiet können weitere Stellplätze zur Verfügung gestellt werden.

Das technisch-gewerbliche und sozialpflegerische Berufsbildungszentrum Saarlouis äußert Bedenken bezüglich der Realisierung eines Parkhauses im hierfür festgesetzten Sondergebiet. Demnach kann das Parkhaus zu dicht an die Grundstücksgrenze zur Kreissporthalle errichtet werden. Die laut Landesbauordnung (§7 Abs. 5 LBO) einzuhaltende Abstandsfläche von 3,0 m wird eingehalten. Da das „Sondergebiet Parkhaus“ der Herstellung einer ausreichenden Zahl von Stellplätzen dient, wie sie von anderer Stelle gefordert wird, um einer Verschlechterung der Parkplatzsituation entgegenzuwirken, kommt die Stadt Saarlouis in der Abwägung zu dem Ergebnis, dass die durch zwei verringerten, aber dem Mindestmaß der LBO entsprechenden Abstandsflächen möglicherweise eintretenden Nachteile geringer zu gewichten sind, als die Vorteile, die durch die Realisierung des Parkhauses entstehen. Der Bebauungsplan begründet lediglich die Möglichkeit, ein entsprechendes Gebäude gemäß seinen Festsetzungen zu planen und zu realisieren. Ob und inwieweit tatsächlich negative Auswirkungen (bspw. Ansammlung von Abgasen zwischen den Gebäuden, Schädlingsbefall u.Ä.) hieraus resultieren können, ist im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen. Nötigenfalls sind entsprechende Auflagen zu formulieren.

Darüber hinaus äußern sich die Vertreter der Schule besorgt über weitere mögliche Beeinträchtigungen des potenziellen Parkhauses, z.B. Vermehrung von Ratten, Verdunklung oder Erhöhung Verkehrslärm. Diese sind im Rahmen der Bauleitplanung jedoch nicht zu steuern. Sofern sich im Zuge der konkreten Gebäudeplanung die Notwendigkeit dazu ergibt, sind ggf. weitergehende Nachweise und Gutachten vorzulegen, wie bspw. im Hinblick auf eine ebenfalls nur vermutete unzumutbare Erhöhung des Verkehrslärms oder möglicher verkehrlicher Probleme. Zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung wird keine Erforderlichkeit gesehen weitere Gutachten vorzulegen.

Unmittelbar an den Planbereich angrenzend befinden sich Fernmeldekabel, die von der Fa. Verteilnetz GmbH betrieben werden. Der Hinweis wird in die Hinweise zu den textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Das Landespolizeipräsidium Saarbrücken weist darauf hin, dass auf Grund fehlender Informationen keine Aussagen zu möglichen Kampfmittelbelastungen gemacht werden können. Der Hinweis wird in die Hinweise zu den textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz wird eine Fristverlängerung gewährt, damit diese die für ihre Stellungnahme notwendigen Gutachten einholen kann. In der abschließenden Stellungnahme vom 15.07.2016 verweist das LUA auf die fehlende Dokumentation der Altlastensanierung

und fordert den Verbleib der Altstandorte im Kataster. Aus diesem Grund werden die Altstandorte im Bebauungsplan übernommen.

Der Entsorgungsverband Saar (EVS) weist in seiner Stellungnahme lediglich darauf hin, dass sich keine Abwasseranlagen (Sammler) des EVS im Plangebiet befinden.

Der NABU Saarland e.V. hat vorgebracht, dass sich ökologische Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Stadtgebietes anbieten, da es sich um einen innerstädtischen Verdichtungsraum handelt. Diese Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Die Kreisstadt Saarlouis weist in ihrer Stellungnahme auf die artenschutzrechtlichen Belange des § 44 BNatSchG und eine mögliche Betroffenheit in Bezug auf den möglichen Abriss von Gebäuden (Fledermäuse, gebäudebrütende Vögel) als auch auf geplante Neubaumaßnahmen hin. Die Belange des Artenschutzes sind unabhängig von der Bauleitplanung immer zu beachten. Sie gelten aufgrund der Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes unmittelbar und für jedermann. Hieraus ergibt sich auch die Verpflichtung, bei Baumaßnahmen entsprechende Prüfungen vorzunehmen.

Das Ministerium für Inneres und Sport hat darauf hingewiesen, dass es sich bei der bestehenden Nutzung weniger um ein Mischgebiet als um ein Wohngebiet handelt. Nach Ansicht der Kreisstadt Saarlouis handelt es sich im vorliegenden Fall jedoch mit der Ausweisung eines Mischgebietes nicht um einen sogenannten „Etikettenschwindel“, da bereits heute im Plangebiet verschiedene Nutzungen, wie bspw. ein großer behördlicher Bürokomplex und ein Fitness-Studio vorhanden sind und im weiteren Verlauf der Bebauung durchaus weitere, ähnliche Einrichtungen, die in einem allgemeinen Wohngebiet nicht zu realisieren wären, hinzu kommen können.

Das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz regt weitere Untersuchung zum Lärmimmissionsschutz an. Im Zuge des weiteren Verfahrens wird geklärt, ob schalltechnische Untersuchungen durchzuführen sind. Das Landesamt regt weiterhin an, vor dem Hintergrund des bestehenden Wohnanteils, 'eingeschränkte Gewerbegebiete' auszuweisen. Entsprechende Einschränkungen (GEe statt GE) werden auf Teilflächen im Geltungsbereich umgesetzt, um Lärmkonflikte zu vermeiden. Insoweit wurde den Anregungen gefolgt. Weitere Gutachten zu Altlastenverdachtsflächen werden zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung nicht als notwendig erachtet.

4.2 Berücksichtigung der Belange, die im Rahmen der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB vorgebracht wurden

Im Rahmen der öffentlichen Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde keine Stellungnahme abgegeben.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB haben folgende Träger öffentlicher Belange bzw. Behörden keine Stellungnahme abgegeben bzw. in ihren Stellungnahmen keine Bedenken und Anregungen vorgetragen:

Praxair Deutschland GmbH, energis Netzgesellschaft mbH, Gemeinde Saarwellingen, Oberbergamt des Saarlandes, Stadtwerke Saarlouis, Gemeinde Ensdorf, Stadt Dillingen, Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Ministerium für Bildung und Kultur Saarbrücken, Ministerium für Sozialen, Gesundheit, Frauen und Familie Saarbrücken, Landesamt für Vermessung, Geoinformation und Landentwicklung Saarlouis, Landesamt für Vermessung, Geoinformation und Landentwicklung Saarbrücken, Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz Saarbrücken, Landesbetrieb für Straßenbau Neunkirchen, Landespolizeipräsidium, Industrie- und Handelskammer, Kabel Deutschland Vertrieb und Service, Creos Deutschland GmbH, Entsorgungsverband Saar, Westnetz GmbH, Bergamt Saarbrücken, Polizeiinspektion Saarlouis, Landkreis Saarlouis – Untere Straßenverkehrsbehörde, Landkreis Saarlouis – Amt für öffentliche Sicherheit und Ordnung, Landkreis Saarlouis – Gesundheitsamt,

Landkreis Saarlouis – Gutachterausschuss, Landkreis Saarlouis – Amt für Schulen, Kultur und Sport, NABU Saarland e.V., Neuer Betriebshof Saarlouis, Gemeinnützige Bau- und Siedlungs-GmbH.

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange haben Bedenken und Anregungen vorgebracht:

Die Telekom Deutschland GmbH verweist in ihrer Stellungnahme auf Telekommunikationslinien innerhalb des Planbereichs. Die auf dem Plan ersichtlichen Leitungswege befinden sich innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen. Die Anmerkungen sind bereits unter Punkt 9 in die Hinweise zu den textlichen Festsetzungen übernommen.

Die Verteilnetz GmbH verweist auf ein in der Nähe des Plangebiets verlaufendes Fernmeldekabel, dass allerdings nicht von der Planung betroffen ist.

Die STEAG New Energies verweist auf ihre Stellungnahme im Zuge der frühzeitigen Beteiligung. Der entsprechende Hinweis auf das Fernmeldekabel erfolgt bereits unter Punkt 10 der Hinweise zu den textlichen Festsetzungen.

Auch die Hinweise der Bundesnetzagentur, bezüglich im Koordinationsbereich tätigen Richtfunknetzbetreiber, sind bereits in die Hinweise zu den textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Der Landkreis Saarlouis regt an, die ursprüngliche Festsetzung eines Mischgebietes „MI1“ einem „GEe“ vorzuziehen. Es wird darüber hinaus darauf verwiesen, dass Bordelle und bordellartige Nutzungen allgemein in Gewerbegebieten zulässig sind. Die Kreisstadt Saarlouis verfolgt mit der Ausweisung der eingeschränkten Gewerbegebiete im Planbereich das Ziel, einen nutzungsverträglichen Übergang zwischen den vorhandenen gemischten Nutzungen und den vorhandenen und geplanten gewerblichen Nutzungen zu schaffen. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit waren entsprechende Bedenken eingegangen, auf welche die Stadt mit der Ausweisung des eingeschränkten Gewerbegebietes eingegangen ist. Als eingeschränktes Gewerbegebiet ist ein Gebiet zu verstehen, in dem Gewerbebetriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören⁴. Mit der Ausweisung eines Mischgebietes – wie vom Verfasser der Stellungnahme vorgeschlagen – wären an der Stelle auch schutzwürdige Wohnnutzungen zulässig, wodurch wiederum immissions-schutzrechtliche Konflikte mit den angrenzenden Gewerbegebieten zu erwarten wären. Zur redaktionellen Klarstellung des Planungswillens der Stadt werden die textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung im GEe derart präzisiert, dass klar wird, dass Bordelle oder bordellartige Betriebe im GEe nicht zulässig sind, denn diese zählen zu den „sonstigen Gewerbebetrieben“. Sie würden das Wohnen wesentlich stören und sind daher im Plangebiet unzulässig.

Zur Klarstellung der Regelung von Abstandsflächen werden die Textfestsetzungen redaktionell wie folgt ergänzt: „Bei der Ermittlung der Abstandsflächen sind die Bestimmungen des § 7 LBO zu beachten.“

Des Weiteren geht der Landkreis Saarlouis in seiner Stellungnahme auf die verkehrliche Situation im Bereich Choisyring – Sternheimerstraße ein und regt eine Verbreiterung der Verkehrsfläche an. Der Bebauungsplan sieht bereits eine breitere Verkehrsfläche als die derzeit vorhandene Straßenfläche im Zufahrtbereich des Choisyriings vor. Die Kreisstadt Saarlouis behält sich vor, die Straße zu einem späteren Zeitpunkt zu verbreitern und einen einseitigen Gehweg anzulegen.

Das Ministerium für Inneres und Sport merkt in seiner Stellungnahme an, dass es sich bei der als Mischgebiet festzusetzenden Fläche überwiegend um ein Wohngebiet handelt. Die Kreisstadt Saarlouis hält an der Ausweisung eines Mischgebietes an dieser Stelle fest, da bereits heute im ausgewiesenen Mischgebiet verschiedene gewerbliche Nutzungen, wie bspw. das Atelier Mike Mathes, die ASPRO GmbH, CIPRO GmbH, InTime Service GmbH, Red Nugget (communications for manu-

⁴ Vgl. Fickert/Fieseler, BauNVO Kommentar, § 8 BauNVO, Rn 3.4 [Stand 2014].

facturers), geh voran (Praxis für Pädagogik), DiT-Studio (Studio für Bewegung), Katholische Erwachsenenbildung Saar Hochwald, Saarbrücker Zeitung, W+St (Wirtschaftsprüfer und Steuerberater), Katholische Familienbildungsstätte (Pavillonstraße 3-5), ein Lungenfacharzt (Pavillonstraße 37) das Institut für aktuelle Kunst (Choisyring 10), ein Kosmetikstudio, eine Hautarztpraxis, das Zentrum für Künstlernachlässe (Karl-Ludwig-Balzer-Allee 12-18) angesiedelt und weitere noch freie Gewerbeeinheiten vorhanden sind. Es ist zu erwarten, dass im weiteren Verlauf der Bebauung zusätzliche Einrichtungen, die in einem allgemeinen Wohngebiet nicht zu realisieren wären, hinzukommen. Die in den Mischgebieten festgesetzten, teilweise sehr großzügigen überbaubaren Grundstücksflächen lassen daher sehr wohl eine gemischte Bebauung zu.

Darüber hinaus verweist das Ministerium auf den § 50 BImSchG, der zusammenfassend besagt, dass Gemeinden verpflichtet sind, schädliche Umwelteinwirkungen auf Wohngebiet zu vermeiden. Diesem Grundsatz trägt die vorhandene Planung mit den differenzierten Nutzungsfestsetzungen Rechnung.

Aufgrund des Hinweises zu den Ausführungen von Tiefgarage im Bereich der Wohnbebauung wird die Begründung dahingehend korrigiert, dass eine Festsetzung der Einfahrtsbereiche bzw. Einfahrtsbreite zu den Tiefgaragen nicht notwendig ist und Ausführungen hierzu in der Begründung entfallen.

Das Ministerium für Wirtschaft, Arbeit, Energie und Verkehr verweist in seiner Stellungnahme lediglich auf die Beteiligung des Oberbergamtes des Saarlandes sowie den Landesbetrieb für Straßenbau. Die genannten Behörden werden im Rahmen der Offenlage ebenfalls beteiligt.

Die Ausführungen und Hinweise des Landesamts für Umwelt und Arbeitsschutz bezüglich des Naturschutzes, der Entwässerung sowie des Hochwasserschutzes werden zur Kenntnis genommen.

Zusätzlich verweist das Landesamt darauf, dass Bodenuntersuchungen zu Altlastenverdacht auf Ebene der Bauleitplanung zu erfolgen haben und nicht erst im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens. Mit der Altlastensituation hat sich der Planungsträger zu Beginn des Bauleitplanverfahrens in ausreichender Tiefe auseinandergesetzt. Die Kennzeichnung der möglichen / bestätigten Kontaminationsbereiche erfolgt, wie in der Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt- und Arbeitsschutz vom 15.07.2016 empfohlen. Bei bisherigen Baumaßnahmen wurden keine weiteren Gefährdungspotenziale entdeckt. Aufgrund der weitgehend fortgeschrittenen Bebauung hält die Kreisstadt Saarlouis daran fest, zum jetzigen Zeitpunkt keine weitergehenden Bodenuntersuchungen zu veranlassen, sondern diese auf die jeweiligen Bauvorhaben bezogen durchzuführen.

5 Planungsalternativen

Die Planungskonzeption ist erforderlich um die städtebauliche Entwicklung dieses Areals zukünftig zielgerichtet zu steuern. Bis dato war eine Bewertung baulicher Vorhaben hier nach § 34 BauGB möglich. Durch die zielgerichtete Planung wird neben einer städtebaulichen Aufwertung des gesamten Areals auch eine Verbesserung der Stellplatzsituation sowie der Gestaltung des öffentlichen Raumes einhergehen können. Durch die Ausweisung des Gewerbegebietes findet hier eine sinnvolle Überplanung des Bestandes statt, welche gleichzeitig ausreichend Raum für weitere Entwicklungen ermöglicht.

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

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

6 Fazit

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

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

Bei der Planung werden alle maßgeblichen Belange berücksichtigt. Die Umsetzung der beschriebenen Nutzung wird zeitnah erfolgen.

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

Saarlouis, den 26. 10. 2017

ik. M. von

Oberbürgermeister

