

Bekanntmachung der Kreisstadt Saarlouis

Bebauungsplan Wohnbebauung „In der Großgass“, im Stadtteil Roden

Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB

Der Rat der Kreisstadt Saarlouis hat in seiner öffentlichen Sitzung am 04.02.2021 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans „Wohnbebauung „In der Großgass““ in der Kreisstadt Saarlouis, Stadtteil Roden beschlossen.

In der Sitzung am 14.03.2024 hat der Rat der Kreisstadt Saarlouis die Abwägung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange und die geänderten Entwürfe des Bebauungsplans mit Begründung und Umweltbericht gebilligt. Weiterhin wurde die Verkleinerung des Geltungsbereiches, die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen.

Der Rat der Kreisstadt Saarlouis hat in seiner Sitzung am 30.10.2025 die Abwägung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange und die geänderten Entwürfe des Bebauungsplanes mit Begründung, Umweltbericht und gutachterlicher Stellungnahme zu den einwirkenden Geräuschimmissionen durch angrenzendes Gewerbe gebilligt. Weiterhin wurde die erneute förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen.

Diese Beschlüsse werden hiermit gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Neubekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), unter Berücksichtigung der aktuell gültigen Änderungen, öffentlich bekannt gemacht.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgt die Kreisstadt folgende Ziele:

Das Gebiet der „Großgass“ im Stadtteil Roden stellt eine der letzten größeren Flächenreserven für Wohnnutzung in stadtzentraler Lage dar. Der konkrete Planungsanlass für den Bebauungsplan ist die Absicht der Kreisstadt Saarlouis, diese Flächenreserven zu nutzen, um eine bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung fortzuführen und eine sinnvolle Nachverdichtung im Stadtteil Roden umzusetzen. Auf diese Weise wird auch der anhaltenden Nachfrage nach neuen Wohnbauflächen nachgekommen.

Das Gebiet der „Großgass“ soll dabei zu einem beispielgebenden Vorzeigequartier der Kreisstadt Saarlouis entwickelt werden, in dem besonderer Wert auf ökologische Qualität gelegt wird.

Spätestens seit Sommer 2021 sind zudem der Umgang mit den Themen Starkregen und Niederschlagswasserbeseitigung sowie Maßnahmen zur Klimafolgeanpassung im Allgemeinen wichtiger denn je, sodass auch diese Aufgaben bei der Entwicklung des Gebietes besonders zu berücksichtigen sind.

Das Gebiet der „Großgass“ liegt darüber hinaus innerhalb der Grenzen des Städtebauförderprogramms „Sozialer Zusammenhalt“ (bis 2020 „Soziale Stadt“). Das Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) „Soziale Stadt Saarlouis Roden“ aus dem Jahr 2019 (1. Fortschreibung) enthält die „Nachverdichtung Wohnbebauung Großgass“ als Maßnahme.

Das geplante Wohngebiet liegt zwischen der Margaretenstraße (im Westen) und der Ritschstraße (im Osten). Die Erschließung des Gebietes soll ausschließlich über die Ritschstraße erfolgen.

Im Rahmen des Vorhabens sollen Wohnbaugrundstücke für die Errichtung von ca. 30 Wohngebäuden entstehen, wobei sowohl die Realisierung von Einfamilien- und Doppelhäusern als auch von Reihenhäusern geplant ist. Weiterhin sieht der Bebauungsplan die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern vor.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes sind entlang der Ellbachaue zudem öffentliche Grünflächen inkl. eines Fuß- und Radweges sowie eine Spielplatzfläche vorgesehen. Diese Flächen sollen insbesondere als Aufenthalts- und Treffpunkt für die Bewohner der „Großgass“ und der umgebenden Bebauung dienen und so den sozialen Zusammenhalt in dem Gebiet stärken.

Für den Verlauf des Ellbachs mit seinen Uferbereichen wurde 1978 der Bebauungsplan „Erholungsgebiet Ellbachtal“ aufgestellt. Einzelne Flächen in den Randbereichen des Plangebietes sind nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen. Der überwiegende Anteil ist jedoch gem. § 35 BauGB als Außenbereich im Innenbereich

einzuordnen. Danach kann das Vorhaben, insbesondere aufgrund der noch nicht vorhandenen Erreichbarkeit, nicht realisiert werden.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Planung bedarf es daher der Aufstellung eines neuen Bebauungsplans, der den rechtskräftigen Bebauungsplan „Erholungsgebiet Ellbachtal“ aus dem Jahr 1978 in seinem Geltungsbereich ersetzt und die bisherigen Flächen nach § 34 BauGB und § 35 BauGB überplant.

Der Flächennutzungsplan der Kreisstadt Saarlouis sieht für das Gebiet größtenteils eine Wohnbaufläche (Planung) sowie für die nördlichen Bereiche entlang des Ellbaches Grünflächen vor. Das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB ist somit vollständig erfüllt.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Wohnbebauung „In der Großgass““ sind dem beigefügten Lageplan zu entnehmen. Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von ca. 2,4 ha.



Lageplan mit Geltungsbereich, Quelle: Landesamt für Vermessung, Geoinformation und Landentwicklung, Kontrollnummer SLS-007/06, Bearbeitung: Kreisstadt Saarlouis

Aufgrund der im Rahmen der Beteiligung der Behörden (v.a. die Stellungnahme des LUA zum Hochwasserrisikogebiet) und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit eingegangenen Stellungnahmen wurde der Bebauungsplan nochmals überarbeitet und ergänzt. Auswirkungen auf die Modifizierung der Planung hatte auch das Pfingsthochwasser 2024.

Gegenüber dem ausgelegten Entwurf (Stand: 20.02.2024) ergeben sich folgende wesentliche Änderungen:

- Anpassung der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen im nordwestlichen Bereich des Plangebietes aus Gründen des Hochwasserschutzes – Ausweisung von öffentlichen Grünflächen /Spielplatz statt nord-westliches Wohngebiet WR 1

- Ausweisung der Fläche im Osten (Ecke Ritschstraße / Neue Haupterschließungsstraße) aus Gründen der Bodenordnung (Reduzierung Flächenabzug) als Bauland (WA) – Fläche war bislang als Grünfläche dargestellt
- Anpassung der Mischverkehrsfläche im Westen --> Versetzung nach Osten, damit die Grundstücksgrößen (westliche Seite / östliche Seite) aneinander angeglichen sind
- Anpassung der textlichen Festsetzung bzgl. der Begrünung von Fassaden - zwingende Fassadenbegrünung der Hauptbaukörper nur für den Bereich WR 1 und WR 3 --> galt vorher auch für den Bereich des WA
- An die Stelle der Stichstraße im nordwestlichen Bereich tritt ein Fußweg und zwei kleinere Flächen für Entsorgungsanlagen mit dem Ziel, das anfallende Niederschlagswasser des westlichen Teils des Plangebiets in Richtung Ellbach zu leiten.
- Anpassung der Festsetzung bzgl. der Niederschlagswasserbeseitigung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB sowie Ergänzung der diesbezüglich enthaltenen Hinweise im Bebauungsplan
- Änderung der Festsetzung der Haupterschließungsstraße des Plangebietes als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Mischverkehrsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB (vorher: öffentliche Straßenverkehrsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Anpassung des Umweltberichts (inklusive des ökologischen Defizits) sowie des Schallgutachtens an die aktualisierte Planung. Aufgrund des verringerten Bilanzdefizits zudem Anpassung der externen Kompensationsmaßnahme ‚Ausgleichsfläche 1‘ nach § 9 Abs. 1a BauGB.

Hinsichtlich der beteiligten Träger öffentlicher Belange haben darüber hinaus lediglich die Amprion GmbH sowie die Creos Deutschland GmbH und die Nippon Gases Deutschland GmbH (Leitungen im Bereich der Ausgleichsfläche 3) sowie das Landesdenkmalamt relevante Anmerkungen / Hinweise zum Planvorhaben vorgebracht, die in den Bebauungsplan übernommen wurden.

Darüber hinaus erfolgten weitere redaktionelle Änderungen an den Planunterlagen.

Da die Änderungen nur Teilbereiche des Plangebietes betreffen, wird die Dauer der Veröffentlichungsfrist und die Frist der Stellungnahmen der Behörden angemessen auf drei Wochen verkürzt. Die geänderten Teile werden, zur besseren Lesbarkeit, farbig hervorgehoben.

Gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. S. 3634), unter Berücksichtigung der aktuell gültigen Änderungen, wird hiermit öffentlich bekannt gemacht, dass der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Textteil (Teil B), der Begründung, dem Umweltbericht sowie dem schalltechnischen Gutachten, in der Zeit **vom 17.11.2025 bis einschließlich 05.12.2025** auf der Internetseite der Kreisstadt Saarlouis (www.saarlouis.de) unter **<https://www.saarlouis.de/beteiligungsverfahren>** veröffentlicht und zur Ansicht und zum Herunterladen bereitgehalten wird. Der Inhalt der Bekanntmachung ist ebenfalls im Internet eingestellt.

Folgende umweltbezogene Informationen sind verfügbar:

A) Fachgutachten / gutachterliche Stellungnahmen

1. Umweltbericht gemäß § 2a BauGB, darin u. a.

- Einklang mit den raumordnerisch und landesplanerisch vorgegebenen Entwicklungszielen; erhöhte Schutzanforderungen im Hinblick auf das geplante Wasserschutzgebiet und die Ausweitung als Vorranggebiet für Grundwasserschutz
- ca. 0,3 ha großer Bereich auf der größeren zentralen Koppel weist das Kennarteninventar des FFH-Lebensraum 6510 auf; Entwicklung einer adäquaten Ersatzfläche im gleichen Naturraum erforderlich
- essentielle Bedeutung der Flächen für den Bruterfolg relevanter Arten oder eine populationsrelevante Wirkung nicht erkennbar; Quartiere von Fledermäusen können ausgeschlossen werden
- Zauneidechse als einzige Reptilienart durch das Vorhaben direkt betroffen und planungsrelevant; Festsetzung entsprechender Maßnahmen
- Böden nur geringer Funktionserfüllungsgrad; Vorbelastung durch die intensive Nutzung
- teilweise Lage innerhalb der HQ 100-Kulisse als faktisches Überschwemmungsgebiet; aus Gründen des Hochwasserschutzes Bereich von allen Nutzungen freizuhalten, die den schadlosen Hochwasserabfluss oder die dafür erforderliche Wasserrückhaltung behindern; Festsetzung

- als öffentliche Grünfläche und Festsetzung einer Fläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in diesem Bereich zur Verbesserung der Habitatbedingungen für die Zauneidechse
- Erbringung des Bilanzdefizits im Sinne der Eingriffsregelung auf drei stadteigenen Grundstücken, gleichzeitig erforderliche Neuentwicklung einer mageren Flachlandmähwiese (FFH-LRT 6510)
2. **Gutachterliche Stellungnahme** zu den auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wohnbebauung „In der Großgass“ im Stadtteil Roden der Kreisstadt Saarlouis einwirkenden Geräuschimmissionen durch angrenzendes Gewerbe; SGS-TÜV Saar GmbH; Stand: 08.09.2025), darin u.a.
 - Ermittlung und Beurteilung der Geräuschimmissionen durch die benachbarten Gewerbebetriebe
 - Einhaltung der Orientierungs- bzw. Immissionsrichtwerte von den ermittelten Beurteilungsspeisen an allen betrachteten Immissionsorten sowie der zulässigen Spitzenpegel

B) Vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen

1. Amprion GmbH

- Lage der externen Ausgleichsmaßnahme 3 innerhalb des Schutzstreifens (Breite: 90 m) der Höchstspannungsfreileitung; Bedingungen für die Kompensationsmaßnahme

2. Creos Deutschland GmbH / Nippon Gases Deutschland GmbH:

- Ausgleichsfläche 3 tangiert Leitungen; Auflagen und Hinweise für die Kompensationsmaßnahme

3. IHK Saarland:

- Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme (heranrückende Wohnbebauung an einen Gewerbebetrieb)
- Entwicklungspotenziale für das Gewerbegebiet berücksichtigen (bei einer Erweiterung der gewerblichen Nutzung)

4. Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz:

- Natur- und Artenschutz (keine geschützten Teile von Natur und Landschaft im Sinne der §§ 23 - 30 und 32 BNatSchG betroffen; Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie nicht tangiert, Planfläche nicht im ABSPI erfasst; Einhaltung der Inhalte des Umweltberichtes, der Durchführung der Vergrämungsmaßnahmen entsprechend der Aktivitätszeiten der Reptilien und der Rodungsfesten; Absuchen der Gebäude vor Beginn der Abrissarbeiten von qualifiziertem Personal auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten relevanter Tierarten; Befürwortung der Festsetzung zum Anbringen von Nisthilfen; Empfehlung bei Gebäuden mit potenziellen Quartierstrukturen für Fledermäuse eine Woche vor Abbruch Durchführung einer erneuten Kontrolle mittels Teleskopkamera; Durchführung einer ökologischen Baubegleitung; Empfehlung der dinglichen Sicherung der Kompensationsfläche)
- Gebiets- und anlagenbezogener Grundwasserschutz / Gewässerschutz (Vorlage eines Nachweises nach DWA-M 152 „Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser“ bei einer Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers; Anpassung der Ausführungen bzgl. der Nichtgenehmigungsfähigkeit von Erdwärmesonden etc.)
- Gewässerentwicklung und Hochwasserschutz (teilweise Lage innerhalb des faktischen Überschwemmungsgebietes und innerhalb des Risikogebiets gemäß § 78 b) WHG des Ellbaches; Berücksichtigung des 5 m-Gewässerrandstreifens des Ellbaches)
- Immissionsschutz (Hinweis auf gutachterliche Stellungnahme; ansonsten keine besonderen Auflagen oder Hinweise)

5. Landesdenkmalamt:

- Bodendenkmäler im Plangebiet von recht großer Wahrscheinlichkeit (sämtliche Erdarbeiten in der Planungsfläche genehmigungspflichtig)

6. Landesplanung:

- Kompensationsmaßnahmen stehen landesplanerischen Zielsetzungen nicht entgegen
- Forderung einer (ausreichenden) Darstellung der Lage innerhalb eines landesplanerisch festgesetzten Vorranggebiets für Grundwasserschutz (VW)

Die oben genannten Unterlagen können während des oben genannten Zeitraums zusätzlich im Rathaus der Kreisstadt, Großer Markt 1, 66740 Saarlouis, im Flur des 2. OG, vor Zimmer Nr. 2.38, während der folgenden Öffnungszeiten eingesehen werden:

- Montag 08:00 - 16:30 Uhr
- Dienstag 08:00 - 16:30 Uhr
- Mittwoch 08:00 - 12:30 Uhr
- Donnerstag 08:00 - 17:00 Uhr
- Freitag 08:00 - 12:00 Uhr

Auskünfte zur Planung werden in den Zimmern 2.36 und 2.39 erteilt. Eine telefonische Terminabsprache unter der Telefonnummer 06831/ 443-336 (vormittags) oder 06831/ 443-326 ist zweckmäßig.

Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen sind zusätzlich über das zentrale Internetportal des Landes (<https://www.uvp-verbund.de/kartendienste>) elektronisch abrufbar.

Während der zuvor genannten Frist können ausschließlich zu den geänderten Planinhalten von jedem Stellungnahmen elektronisch per Mail an die E-Mail-Adresse **bauleitplanung@saarlouis.de**, bei Bedarf auch schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden. Nicht fristgerecht vorgebrachte Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben, sofern die Kommunen deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplans nicht von Bedeutung ist.

Die Öffentlichkeit ist aufgerufen von ihrem Recht Gebrauch zu machen.

Informationen über die Verarbeitung personenbezogener Daten und über Ihre Rechte nach der Datenschutz-Grundverordnung sowie über Ihre Ansprechpartner für Fragen zum Datenschutz entnehmen Sie bitte den „Informationen zur Datenschutz-Grundverordnung“ der Kreisstadt Saarlouis. Diese Informationen erhalten Sie bei der Stadtverwaltung in für Sie geeigneter Form.

Saarlouis, den 10.11.2025

Der Oberbürgermeister der Kreisstadt Saarlouis
i.V.

(Carsten Quirin)
Bürgermeister