

# Zusammenfassende Erklärung

Kreisstadt Saarlouis  
Stadtteil Roden

---



## Bebauungsplan „An der Rodener Schanze“

---

Amt für Stadtentwicklung, Denkmalpflege  
und Umwelt  
der  
Kreisstadt Saarlouis

Stand: März 2007

## **Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB**

Gemäß § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, anderweitigen Planungsalternativen gewählt wurde.

### **Ziel der Bebauungsplanaufstellung**

Das Ziel des Bebauungsplanes „An der Rodener Schanze“ ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen um das unbebaute Wiesengelände süd-/südöstlich der Straße „Rodener Schanze“ als Gewerbefläche zu erschließen.

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

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

### **Berücksichtigung der Umweltbelange**

Um die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bebauungsplanes angemessen berücksichtigen zu können, wurde das Planungsbüro Bernd Ney mit der Bearbeitung aller Umwelt bezogenen Belange beauftragt. Für einen Teilbereich der Fläche wurde ein Bodengutachten vom Erdbaulaboratorium Saar erstellt.

Negative Auswirkungen auf die Schutzgüter Fauna, Flora, Boden, Wasser, Luft, Klima und deren Wirkungsgefüge sowie Auswirkungen auf die Landschaft und die bio-

logische Vielfalt sollen so weit wie möglich vermieden und bei Nichtvermeidbarkeit auf ein verträgliches Maß reduziert und ausgeglichen werden.

Das Plangebiet besteht überwiegend aus einer ökologisch mittelwertigen Mähwiese, die sich auf einer Aufschüttungsfläche in der ehemaligen Saaraue entwickelt hat. Ein etwa 4,50 m breiter Betonweg durchquert die Wiesenfläche. Gehölze kommen nur randlich auf kleinen Teilflächen vor.

Das Bebauungsplangebiet lag bisher nicht im Geltungsbereich eines rechtsgültigen Bebauungsplans. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans sollen etwa 45 % der Plangebietsfläche als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen werden und knapp 35 % als Ausgleichsfläche mit einer Zuordnung zu einer Eingriffsfläche bzw. ein kleiner Teil als Grünfläche. Rund 20 % der Fläche sind Ausgleichsflächen ohne Zuordnung und spezielle Festsetzungen. Aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,8 dürfen bis zu 80 % der Gewerbegebietsfläche bebaut und damit versiegelt werden.

Die wichtigste grünordnerische Festsetzung ist die Ausweisung von gebietsinternen Ausgleichsflächen. Durch eine ökologische Aufwertung gering- oder mittelwertiger Flächen werden die negativen Wirkungen der Bebauung und Versiegelung kompensiert. Die Aufwertung der Ausgleichsflächen erfolgt in erster Linie durch eine Bepflanzung mit einheimischen standortgerechten Gehölzen. Weitere Festsetzungen betreffen die Verwendung wasserdurchlässiger Bodenbeläge auf den PKW-Stellplätzen sowie die Begrünung der Stellplätze und der Bauflächen.

Das Plangebiet hat für die Schutzgüter Mensch, Tier, Luft und Klima eine nur geringe Bedeutung, für die Schutzgüter Pflanze, Boden, Wasser und Landschaft lediglich eine mäßige Bedeutung. Die Schutzgüter Kultur- und Sachgüter kommen im Bebauungsplangebiet nicht vor. Wegen der insgesamt geringen Bedeutung des Plangebietes für die Schutzgüter gibt es auch nur eingeschränkte Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern.

Der im Baugesetzbuch verankerte Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der Förderung der Innenentwicklung wird durch die Inanspruchnahme

me von städtischen Flächen, die überdies bereits durch Aufschüttungen und angrenzenden Straßenverkehr beeinträchtigt sind, berücksichtigt. Eine Ansiedlung von Gewerbe im Außenbereich und ein damit verbundener Flächenverbrauch mit der Gefahr der Zersiedelung werden dadurch vermieden.

Die grundsätzlich geforderte Vermeidung und der Ausgleich von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes werden durch die grünordnerischen Festsetzungen erzielt, die unter anderem die ökologische Aufwertung von Ausgleichsflächen vorsehen. Die grünordnerischen Festsetzungen leisten auch einen Beitrag zum Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen und zur Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt.

Erhebliche nachteilige Umweltwirkungen erfolgen insbesondere infolge der Versiegelung von bis zu 7.690 m<sup>2</sup> Fläche. Sie wirkt sich vor allem negativ auf Böden, Grundwasserbildung, Lebensraum von Pflanzen und Tieren sowie Klima und Landschaftsbild aus. Die nachteiligen Umweltwirkungen werden so weit wie möglich durch die Standortwahl und durch die grünordnerischen Festsetzungen vermieden, minimiert oder ausgeglichen.

Neben den negativen Umweltauswirkungen profitiert besonders das Schutzgut Mensch von der Aufstellung des Bebauungsplans. Die Schaffung und der Erhalt von Arbeitskräften sowie ein Beitrag zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen sind die wichtigsten positiven Wirkungen. Außerdem werden neue Sachgüter geschaffen, die ein Schutzgut darstellen. Die natürlichen Schutzgüter Pflanze, Tier, Boden, Wasserhaushalt und Klima werden positiv durch die Bepflanzung der Ausgleichsflächen mit Gehölzen beeinflusst.

### **Verfahrensablauf**

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

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

Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung – gebeten.

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

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

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

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

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

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

## **Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden umweltrelevanten Stellungnahmen abgegeben, die zu einer Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfes führten.

Bedenken bezüglich der Versickerung des Niederschlagswassers, die bereits während des Scopingtermins von der Unteren Wasserbehörde des Landkreises und dem Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz geäußert wurden, konnten auch durch das Bodengutachten nicht ausgeräumt werden. In ihren Stellungnahmen wiederholten beide Behörden ihre Auffassung, dass eine Versickerung problematisch ist, da es sich beim Plangebiet um eine durch den Saarausbau aufgefüllte Fläche handelt, deren Bodenbeschaffenheit sich häufig ändert und deshalb nicht eindeutig geklärt ist. Aus diesem Grund wird folgende Beschlussfassung vorgeschlagen: Im Bebauungsplanentwurf wird auf die Festsetzung der Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers verzichtet und die Entwässerung erfolgt über das Kanalnetz.

Die Anregung der Unteren Wasserbehörde des Landkreises, dass die Begrünung von Dachflächen im Bebauungsplan festgesetzt werden sollte, wird dahingehend berücksichtigt, dass sie als Empfehlung in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen wird.

Aus der Stellungnahme des Ministeriums für Umwelt, Abt. C – Bauleitplanung geht hervor, dass vom Grundsatz her keine Bedenken bestehen. Es wird darauf hingewiesen, dass die zur Kompensation benötigten externen Ausgleichsflächen nach Lage, Art und Umfang genauer beschrieben werden müssen. Diese Anregung wird aufgegriffen und führt zu einer Änderung des Bebauungsplanentwurfes. Der Geltungsbereich wird, um die sich nach Westen anschließenden Ausgleichsflächen, erweitert. Auch die dort durchzuführenden Maßnahmen werden im Folgenden detailliert beschrieben. Bisher war weder die Gestaltung noch die damit verbundene Wertigkeit der Fläche A1, die sich in Besitz der Firma F.T.B. Krevet befindet, bekannt. Diese Fragen sind im weiteren Verfahren zu klären. Auch durch den Wegfall der geplanten Versickerung des Niederschlagswassers ergeben sich Veränderungen im Bezug auf den notwendigen Ausgleich.

Vom Ministerium wird weiterhin die Festsetzung eines „eingeschränkten“ Gewerbegebietes beanstandet. Obwohl diese Formulierung auch in der einschlägigen Kommentierung zum Baugesetzbuch benutzt wird, entfällt im weiteren Verfahren das Wort „eingeschränkt“ und wird durch eine Gliederung des Gewerbegebietes auf der Grundlage des § 1 Abs. 4 ff. BauNVO ersetzt.

In verschiedenen Stellungnahmen sind Hinweise enthalten, die sich auf die Koordination der Erschließungsmaßnahmen beziehen. Diese werden unter dem Begriff „Hinweise“ in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen, führen jedoch nicht zu einer Änderung. Die Abstimmung zwischen den Erschließungsträgern fällt in den Aufgabenbereich des Tiefbauamtes.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden keine weiteren umweltrelevanten Stellungnahmen abgegeben.

Sowohl bei der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer Bürgerversammlung im Theater am Ring am 11.10.2006 als auch bei der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, die in der Zeit vom 15.01.2007 bis einschließlich 16.02.2007 stattfand, wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

### **Abwägung anderweitiger Planungsmöglichkeiten**

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

Der Bebauungsplan trägt zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich bei. Damit wird dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ entsprochen. Eine Bebauung ist städtebaulich sinnvoll und ökologisch vertretbar, da die Fläche durch die umgebende Bebauung und die starke Immissionsbelastung bereits stark anthropogen überformt ist. Andere Nutzungsalternativen, wie z.B. Wohnnutzung, sind wegen der beschriebenen Immissionsbelastung

nur unter aufwändigen Lärmschutzmaßnahmen möglich und deshalb auszuschließen.

### **Rechtskraft des Bebauungsplanes**

Der Bebauungsplan „An der Rodener Schanze“ wurde vom Rat der Kreisstadt Saarlouis in seiner Sitzung am 29.03.2007 als Satzung beschlossen.

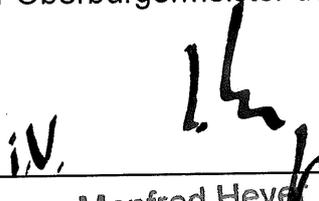
In gleicher Sitzung hat der Stadtrat die Verwaltung beauftragt, den Satzungsbeschluss nach Genehmigung der Flächennutzungsplan-Teiländerung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Kreisstadt Saarlouis ortsüblich bekannt zu machen und den Bebauungsplan damit in Kraft zu setzen.

Die Flächennutzungsplan-Teiländerung wurde am 09.05.2007 vom Ministerium für Umwelt, Abteilung C, genehmigt und am 30.05.2007 im Wochenspiegel der Kreisstadt Saarlouis ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan „An der Rodener Schanze“ wurde in gleicher Veröffentlichung am 30.05.2007 ortsüblich bekannt gemacht und ist damit in Kraft getreten.

Saarlouis, den 11.04.2007

Der Oberbürgermeister der Kreisstadt Saarlouis

  
\_\_\_\_\_  
Manfred Heyer  
(Der Beigeordnete der  
Kreisstadt Saarlouis)