

Bekanntmachung der Kreisstadt Saarlouis

Bebauungsplan Wohnbebauung „In der Großgass“, im Stadtteil Roden

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 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.

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 Klimafolgenanpassung 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 Margaretestraße (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 einzustufen. Danach kann das Vorhaben, insbesondere aufgrund der noch nicht vorhandenen Erschließung, 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 Großgäß““ 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

Gegenüber der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB gibt es folgende wesentliche Änderungen:

- Verzicht auf die zweifache Zufahrt ins Neubaugebiet und Anpassung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes; keine Verkehrsanbindung an die Margaretenstraße,
- Anpassung des städtebaulichen Konzepts im östlichen Teil des Plangebietes zur Vermeidung von Doppelschließungen,
- Festsetzung einer zwingenden Zwei-Geschossigkeit im kompletten Gebiet (Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 20 BauNVO),
- Anpassung der zulässigen Hausform (Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO): südlich der öffentlichen Straßenverkehrsfläche ausschließlich Doppel- und Reihenhäuser zulässig, Nördlich der öffentlichen Straßenverkehrsfläche Einzel- und Doppelhäuser

zulässig; auf den nordöstlichen Grundstücken zudem Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern zulässig,

- Anpassung der Festsetzung bzgl. Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze (Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB),
- Erhöhung der höchstzulässigen Zahl der Wohneinheiten im kompletten Gebiet auf max. 3 bzw. im Bereich der MFH auf maximal 8 Wohneinheiten (Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB),
- Festsetzung der Versickerungsmulde inmitten des Plangebietes als Fläche für die Abwasserbeseitigung (Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB),
- Erhöhung der PV-Pflicht auf den Dachflächen auf mind. 40 % und Ergänzung der textlichen Festsetzung (Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB),
- Anpassung der festgesetzten Pflanzliste (Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB),
- Ergänzung der Festsetzung zur Niederschlagswasserbeseitigung (Festsetzung gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. mit § 85 LBO),
- Nachrichtliche Übernahme der Lage innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes inkl. zu beachtender Vorgaben gem. § 9 Abs. 6 BauGB,
- Nachrichtliche Übernahme des Gewässerrandstreifens des Ellbachs gem. § 9 Abs. 6 BauGB,
- Ergänzung der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB definierten Vermeidungsmaßnahmen,
- Aufnahme der Ergebnisse des Umweltberichts in die Bebauungsplan-Unterlagen sowie Festsetzung von Kompensationsmaßnahmen gem. § 9 Abs. 1a BauGB,
- Aufnahme von Hinweisen und sonstige redaktionelle Anpassungen.

Gemäß § 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 08.04.2024 bis einschließlich 10.05.2024** 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.

- Beschreibung des Bebauungsplanentwurfs,
- Planerische Vorgaben,
- Bestand und Bewertung des Umweltzustandes,
- Wirkungsprognose (Umweltprüfung) u.a. Wirkfaktoren, Schutzgutbezogene Auswirkungen, Artenschutzrechtliche Prüfung, Umwelthaftungsausschluss, Wechselwirkungen, Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung des Projektes/Planungsalternativen,
- Grünordnerische Maßnahmen und textliche Festsetzungen,
- Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung,
- Externe Ausgleichsmaßnahmen,
- Monitoring,
- Verfahren, Schwierigkeiten beim Zusammenstellung der Unterlagen,
- allgemein verständliche Zusammenfassung

2. Gutachterliche Stellungnahme zu den auf den Geltungsbereich des BP Wohnbebauung „In der Großgass“ ...einwirkenden Geräuschemissionen durch angrenzendes Gewerbe

- Berechnungs- und Beurteilungsgrundlagen,
- Beschreibung des Plangebietes
- Richtlinien und zulässige Geräuschemissionen,
- Durchführung der Untersuchung,
- Ermittlung der Geräuschemissionen durch die benachbarten Gewerbebetriebe,
- Berechnung der Geräuschemissionen,
- Vergleich mit den Orientierungs- und Richtwerten
- Qualität der Untersuchungen
- Zusammenfassung und Ergebnis der Untersuchung

B) Vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen

1. Landesamt für Umwelt und Arbeitsschutz, Saarbrücken:

- Natur- und Artenschutz (Hinweis auf FFH-Lebensraumtyp 6510 in Erhaltungszustand B; keine Schutzgebiete, -objekte, Biotope; Nachweis einer erwachsenen Zauneidechse im Uferbereich des Ellbachs; keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG einschlägig, da Fortpflanzungs- und Ruhestätten außerhalb des Geltungsbereiches),
- Gebiets- und anlagenbezogener Grundwasserschutz (Geltungsbereich innerhalb der Schutzzone III des geplanten Trinkwasserschutzgebietes SLS-Roden; Grundwasserspiegel weniger als 5,0 m unter GOK; Verbot von Brunnenbohrungen und Erdwärmesonden, Verbot auslaugbarer, wassergefährdender Bestandteile bei Verfüllungen)
- Bodenschutz und Geologie (Geltungsbereich derzeit nicht im Kataster für Altlasten und altlastenverdächtige Flächen erfasst)
- Gewässerentwicklung und Hochwasserschutz (Ellbach als Gewässer mit signifikantem Hochwasserrisiko, Teil des Plangebietes innerhalb des faktischen Überschwemmungsgebietes (HQ 100) sowie teilweise innerhalb des Risikogebietes, das bei extremen Hochwasserereignissen überflutet wird, Gewässerrandstreifen (5,0 m) soll naturnah bewirtschaftet werden)
- Gewässerschutz (Entwässerung im Trennsystem, anfallendes Niederschlagswasser vollständig versickern, Regenwasserkanal zur Einleitung in Ellbach, wasserrechtliche Genehmigung)
- Immissionsschutz (Hinweis auf gutachterliche Stellungnahme)

2. IHK Saarland:

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

3. Landwirtschaftskammer für das Saarland:

Hinweis: keine Beeinträchtigung landwirtschaftlicher Belange bei externer Kompensation

4. Ministerium für Inneres, Bauen und Sport, Landesplanung:

Plangebiet befindet sich innerhalb Vorranggebiet für Grundwasserschutz sowie angrenzend Vorranggebiet für Freiraumschutz

5. Ministerium für Inneres, Bauen und Sport, Städtebauförderung:

Kritisch gesehen wird das geringe Maß der baulichen Nutzung und die unzureichende Berücksichtigung von Klimaschutzbelangen gemäß der Bodenschutzklausel in § 1a Abs. 2 BauGB und der Klimaschutzklausel in § 1a Abs. 5 BauGB; Flächen- und Energieverbrauch minimieren, den PV-Anteil auf Dachflächen erhöhen

6. NABU, Landesverband Saarland e.V.:

aufgrund des Habitatpotentials neben der Zauneidechse auch ein Vorkommen von Mauereidechse und evtl. Wechselkröte möglich

Stellungnahme eines Bürgers mit weiteren 13 Unterschriften:

Zum Thema: 1. Natur (Zerstörung der Natur), 2. Umwelt- und Klimaschutz (Versiegelung des Bodens, Verstärkung der Hochwassergefahr, Veränderung des Stadt- und Landklimas, Verlust ökologischer Funktionen, Notwendigkeit im Zusammenhang mit demograph. Entwicklung)

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 von jedermann 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 26.03.2024

Der Oberbürgermeister der Kreisstadt Saarlouis
i.V.

Gerald Purucker
Beigeordneter