



Kreisstadt Saarlouis

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Erweiterung Fa. Riske Ingredients GmbH, Saarlouis-Roden“ als Änderung Nr. 8 des Bebauungsplanes Industriegebiet Saarlouis-Roden

gemäß § 12 BauGB
beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Begründung
Stand: 23. April 2025

Entwurf

ISU

Ingenieurgesellschaft für Städtebau und Umweltplanung mbH
Hermine-Albers-Straße 3
54634 Bitburg

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

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



Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Ziele der Planung.....	3
2	Verfahren	3
2.1	Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB	3
2.2	Verfahrensverlauf.....	4
3	Das Plangebiet / Planungskonzeption	5
3.1	Lage und Geltungsbereich / Topografie	5
3.2	Nutzung und Bebauung / Nutzungskonzeption.....	5
3.3	Verkehrliche Erschließung	7
3.4	Ver- und Entsorgung.....	7
3.5	Klimaschutz.....	7
3.6	Planungsalternativen.....	9
4	Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen.....	10
4.1	Landesentwicklungsplan, Teilbereich Siedlung (LEP-Siedlung)	10
4.2	Landesentwicklungsplan, Teilbereich Umwelt (LEP-Umwelt)	11
4.3	Flächennutzungsplan	13
4.4	Bestehendes Baurecht.....	14
5	Berücksichtigung der Umweltbelange.....	15
6	Begründung der Planfestsetzungen / Planinhalte	18
6.1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB i.V.m. BauNVO)	18
6.2	Örtliche Bauvorschriften gemäß § 85 Landesbauordnung des Saarlandes (LBO)	22
7	Hinweise und Empfehlungen	22
8	Abwägung / Auswirkungen der Planung	22
8.1	Mögliche Auswirkungen des Bebauungsplans	22
8.2	Ergebnisse der formellen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB	23
9	Planverwirklichung und Durchführung des Bebauungsplanes.....	24
10	Kostenschätzung / Flächenbilanz	24

1 Anlass und Ziele der Planung

In der Kreisstadt Saarlouis beabsichtigt die Grundstückseigentümerin, die Firma Krauth GmbH & Co. KG, eine Erweiterung des Firmengeländes der dort ansässigen Firma Riske Ingredients GmbH, Carl-Zeiss-Str. 31, 66740 Saarlouis, vorzunehmen.

Hier sollen zusätzliche Produktions- und Lagergebäude errichtet werden. Außerdem ist geplant, das sogenannte „Technikum“ zu erweitern und Sozialräume zu errichten.

Als Voraussetzung für die Erweiterung hat die Firma Riske bereits vor einigen Jahren die damals städtischen Parzellen 3/126 und 3/128 (Flur 12, Gemarkung Roden) von der Kreisstadt Saarlouis übernommen. Das bestehende Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wurde in den Kaufverträgen aufrechterhalten, um auch künftig die Pflege der rückwärtigen städtischen Parzellen, hier insbesondere Gehölzflächen, zu gewährleisten. Jedoch wird die Breite von bislang 20,00 m bzw. 25,00 m auf 4,00 m bzw. 5,00 m reduziert.

Im Zusammenhang mit den Baumaßnahmen soll auch die Stellplatzsituation neu geordnet werden. Die geplante Nutzungskonzeption ist Kapitel 3.3 der vorliegenden städtebaulichen Begründung zu entnehmen.

Für den betreffenden Bereich existiert ein Bebauungsplan („Bebauungsplan Industriegebiet Saarlouis-Roden Änderung Nr. 5 zur Änderung Nr. 2 des Bebauungsplanes Industriegebiet Saarlouis-Roden“), der jedoch für die Realisierung des Bauvorhabens geändert werden muss. In Absprache mit dem Stadtplanungsamt der Kreisstadt Saarlouis soll zur Beschleunigung des Verfahrens nun ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan auf der Grundlage eines Vorhaben- und Erschließungsplanes gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt werden. Dies soll im „beschleunigten Verfahren“ nach § 13a BauGB erfolgen. Die betreffenden Grundstücksflächen liegen an der Carl-Zeiss-Straße und befinden sich im Besitz des Vorhabenträgers.

2 Verfahren

2.1 Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

Für die Aufstellung findet das seit 01.01.2007 mögliche beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB Anwendung.

Die folgenden Voraussetzungen zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB zur Aufstellung des *vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Erweiterung Fa. Riske Ingredients GmbH, Saarlouis-Roden“ als Änderung Nr. 8 des Bebauungsplanes Industriegebiet Saarlouis-Roden* sind erfüllt:

- Es handelt sich im vorliegenden Fall um eine Maßnahme der Innenentwicklung, die der Nachverdichtung dient.
- Ein UVP-pflichtiges Verfahren wird nicht begründet und die gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (FFH-, Vogelschutz-gebiete) werden nicht berührt.
- Es gibt keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen gemäß § 50 Satz 1 des Bundesimmissionschutzgesetzes (BlmSchG) zu beachten sind.
- Die überbaubare Fläche des Plangebiets liegt mit einer GRZ von 0,8 bei 7.480 m² und damit unter der Obergrenze von 20.000 m².

- Des Weiteren liegt die Pflicht zur Hinzurechnung von Grundflächen aus anderen Bebauungsplänen (weder sachlicher, räumlicher noch zeitlicher Zusammenhang; sogenanntes „Kumulationsverbot“) nicht vor

Insgesamt ist somit die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB gewährleistet. Daher hat der Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis beschlossen, von den Verfahrens erleichterungen des § 13a BauGB Gebrauch zu machen.

2.2 Verfahrensverlauf

Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis hat in seiner Sitzung am _____.____ die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Erweiterung Fa. Riske Ingredients GmbH, Saarlouis-Roden“ als Änderung Nr. 8 des Bebauungsplanes Industriegebiet Saarlouis-Roden gemäß § 2 Abs. 1 Bau gesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

Der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes ist am _____.____ durch Veröffentlichung im „Wochenspiegel Saarlouis“ Nr. __ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist vom Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis in der Sitzung vom _____.____ gebilligt und die Durchführung der Offenlage beschlossen worden.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Planzeichnung und Begründung) wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____.____ bis _____.____ zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am _____.____ im „Wochenspielgel Saarlouis“ Nr. __ mit den Angaben bezüglich Ort und Dauer der Auslegung sowie dem Hinweis, dass Stellungnahmen vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange / Behörden

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Behörden sowie Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB hat mit Schreiben vom _____.____ mit Frist bis _____.____ stattgefunden.

Satzungsbeschluss

Die fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange hat der Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis in seiner Sitzung am _____.____ geprüft. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben, mitgeteilt.

Nach Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen hat der Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis in seiner Sitzung am _____.____ den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Erweiterung Fa. Riske Ingredients GmbH, Saarlouis-Roden“ als Änderung Nr. 8 des Bebauungsplanes Industriegebiet Saarlouis-Roden (Planzeichnung und Begründung) gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

3 Das Plangebiet / Planungskonzeption

3.1 Lage und Geltungsbereich / Topografie

Das Plangebiet befindet sich in der Kreisstadt Saarlouis, Stadtteil Roden. Es ist Bestandteil des Industriegebiets „Saarlouis-Roden“ und somit von Industriefläche umgeben. Südöstlich grenzt eine Gehölzfläche (Sukzessionsfläche) an das Gebiet an.

Der räumliche Geltungsbereich mit einer Größe von 9.350 m² umfasst die Flurstücke 3/126, 3/127 und 3/128 der Gemarkung Roden, Flur 12.

Im Plangebiet befinden sich überwiegend Gewerbebetriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.

Die genaue Abgrenzung des Plangebiets ergibt sich aus der Planzeichnung zum Bebauungsplan, Maßstab 1:500.

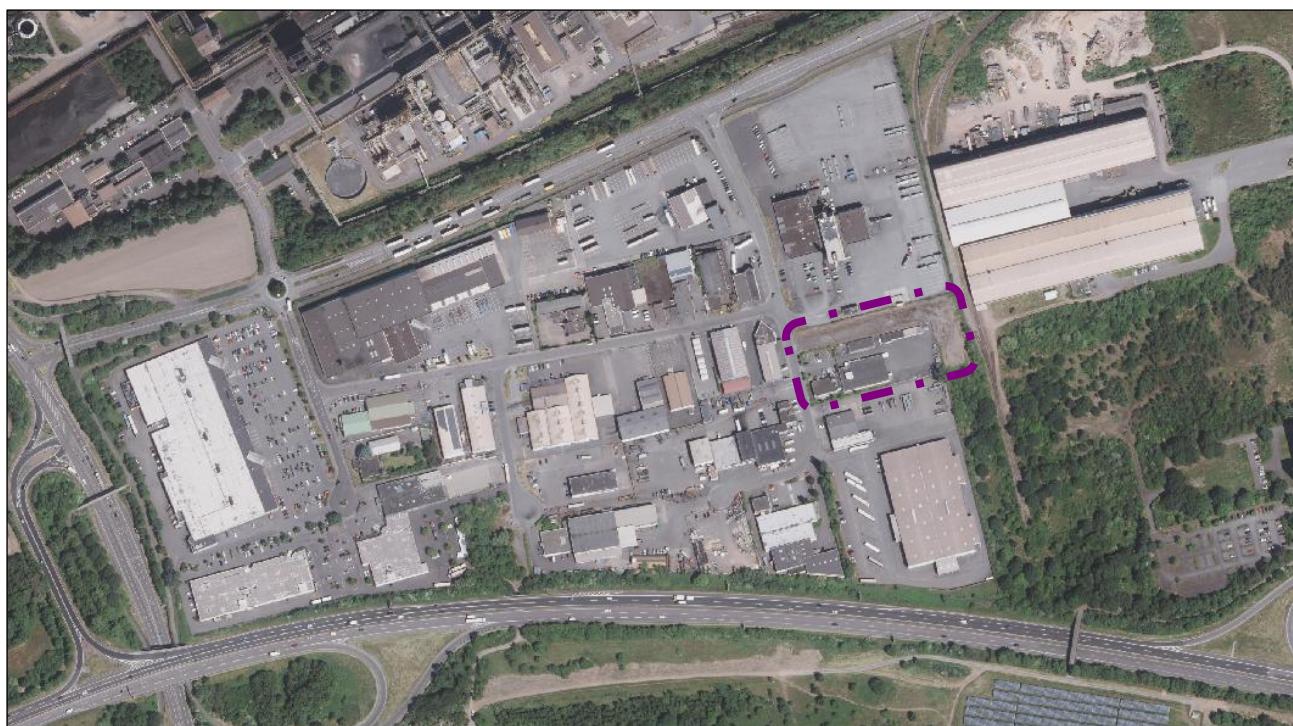


Abbildung 1: Luftbild mit Lage des Plangebiets – nicht parzellenscharf

(Quelle: © GeoBasis DE / LVGL-SL (2021) | Zugriff: 08/2024 | eigene Darstellung | ohne Maßstab)

3.2 Nutzung und Bebauung / Nutzungskonzeption

Es ist vorgesehen, das Plangebiet weiterhin als „Industriegebiet“ (GI) gemäß § 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO) auszuweisen.

Seit Mai 2018 ist die Firma Riske Ingredients GmbH in Saarlouis Teil der Herbstreith & Fox Unternehmensgruppe (H & F Group). Kernkompetenz der Unternehmensgruppe ist die Herstellung von hochwertigen Pektin-Varianten und das umfangreiche Sortiment an multifunktionellen Ballaststoffen aus Früchten und Gemüsen für die Lebensmittel und Non-Food Industrie.

Weltweit steht die Herbstreith & Fox Unternehmensgruppe für ausgereifte Produktsortimente mit hohen Funktionalitäten, exzellenter Qualität und innovativen Anwendungskonzepten.

Die Firma Riske beschäftigt sich mit der Herstellung und dem Vertrieb von Lebensmitteln, Lebensmittelgrund- und Zusatzstoffen sowie Rohstoffen für die Lebensmittel-, insbesondere für die Fleisch- und Wurstverarbeitende sowie die Feinkostindustrie. Die Entwicklung von maßgeschneiderten Lebensmitteln sowie funktionellen Mischungen gehört zur Kernkompetenz des Unternehmens.

Seit der Übernahme durch die H & F Group im Jahr 2018 wurde kontinuierlich an der Verbesserung der Prozesse gearbeitet und dadurch mehrere Zertifizierungen nach relevanten Standards erlangt. Dies war die organisatorische Voraussetzung, um mit den innovativen Produkten weiter zu wachsen und um auch Pektine der Herbstreith & Fox Unternehmensgruppe am Standort Saarlouis konfektionieren zu können.

In diesem Zuge wird die Firma Riske kurz- bis mittelfristig die Misch- und Abfüllkapazitäten erweitern, um die Produktionsmengen steigern zu können.

Um auch in Zukunft weiteren Fortschritt zu erzielen, muss der Produktions- und Lagerbereich erweitert und der Bereich Forschung- und Entwicklung ausgebaut werden.

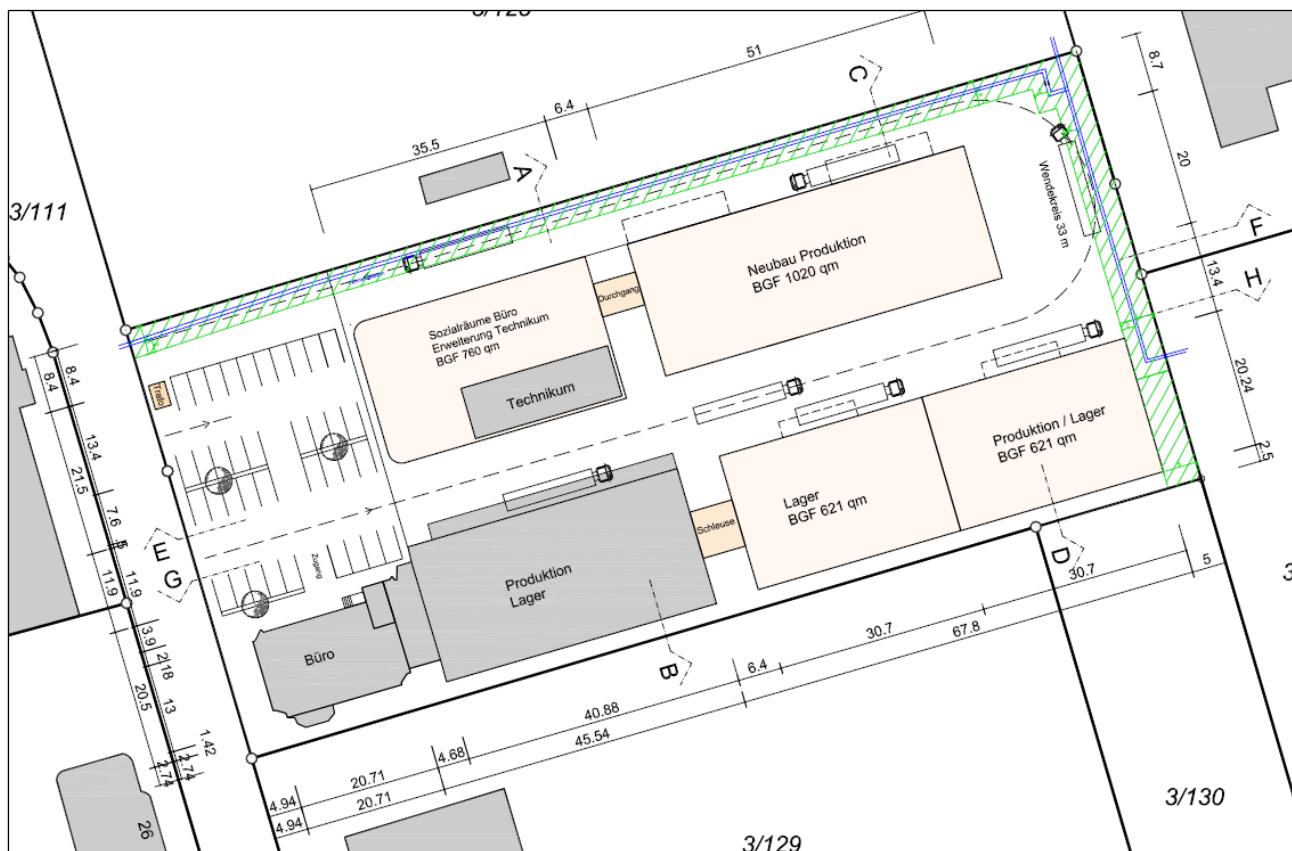


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan – Lageplan mit Fernheizleitung
(Quelle: Architekturbüro Kunrath, Neuenbürg | Stand: 08/2024)

Hierzu muss der zugrunde liegende Bebauungsplan „*Industriegebiet Saarlouis-Roden Änderung Nr. 5 zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 des Bebauungsplanes Industriegebiet Saarlouis-Roden*“ der Kreisstadt Saarlouis aus dem Jahr 1979 angepasst werden. Grund hierfür sind zum einen die seinerzeit festgesetzten Baufenster als auch die festgesetzte maximale Höhe der baulichen Anlagen, die mit dem vorliegenden Bauvorhaben nicht vereinbar sind.

Die Kreisstadt Saarlouis beabsichtigt daher die Aufstellung des

Vorhabenbezogenen Bebauungsplans

„Erweiterung Fa. Riske Ingredients GmbH, Saarlouis-Roden“ als Änderung Nr. 8 des Bebauungsplanes Industriegebiet Saarlouis-Roden

gemäß § 12 BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

Ziel ist es, im Sinne einer sinnvollen städtebaulichen Entwicklung Baurecht zu schaffen, um der Firma Riske Ingredients GmbH die nötigen Erweiterungs- und Ausbaumöglichkeiten einzuräumen.

3.3 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt unverändert über die „Carl-Zeiss-Straße“, die in die – das Industriegebiet erschließende – „Henry-Ford-Straße“ abzweigt. Die „Henry-Ford-Straße“ geht in die Bundesstraße B 51 über, die das Plangebiet im Süden über die Bundesautobahn A 8 überregional anbindet (Auffahrt 10 Dillingen-Süd).

Eine Änderung der vorhandenen Verkehrsführungen ist nicht geplant.

3.4 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes (Wasserver- und Schmutzwasserentsorgung, Energieversorgung, Telekommunikation, Abfallentsorgung etc.) kann derzeit über die bestehenden Netze sichergestellt werden.

Aufgrund der Kapazitätserweiterungen in der Produktion ist die Notwendigkeit zusätzlicher Trafostationen oder sonstiger Infrastruktureinrichtungen künftig gegebenenfalls gegeben. Dies ist auf Baugenehmigungsebene zu klären.

Die Versorgung des Gebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie die zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen können gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO im Übrigen als Ausnahme zugelassen werden, auch wenn für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

3.5 Klimaschutz

In Folge des Klimawandels erwartet die Stadt Saarlouis eine Zunahme von Hitze- und Starkregenereignissen. Um sich vor solchen Extremwetterereignissen besser schützen zu können, wurden für das gesamte Saarlouiser Stadtgebiet im Rahmen des Projektes STARK (2021-2023) Anpassungsstrategien für extreme Hitze- und Starkregenereignisse entwickelt.

Mit Beschluss vom 18.04.2024 bilden die Starkregen- und Hitzegefahrenkarten der Kreisstadt Saarlouis eine wichtige Planungsgrundlage, die bei zukünftigen städtebaulichen Entwicklungen zu berücksichtigen sind.

3.5.1 Starkregengefahrenkarte

Die im Zuge des Projektes STARK erstellte Starkregenkarte für die Kreisstadt Saarlouis stellt für unterschiedliche Starkregenereignisse die maximalen Überflutungstiefen, Fließgeschwindigkeiten und Fließrichtungen dar.

Für das Plangebiet ergibt sich folgende Situation:

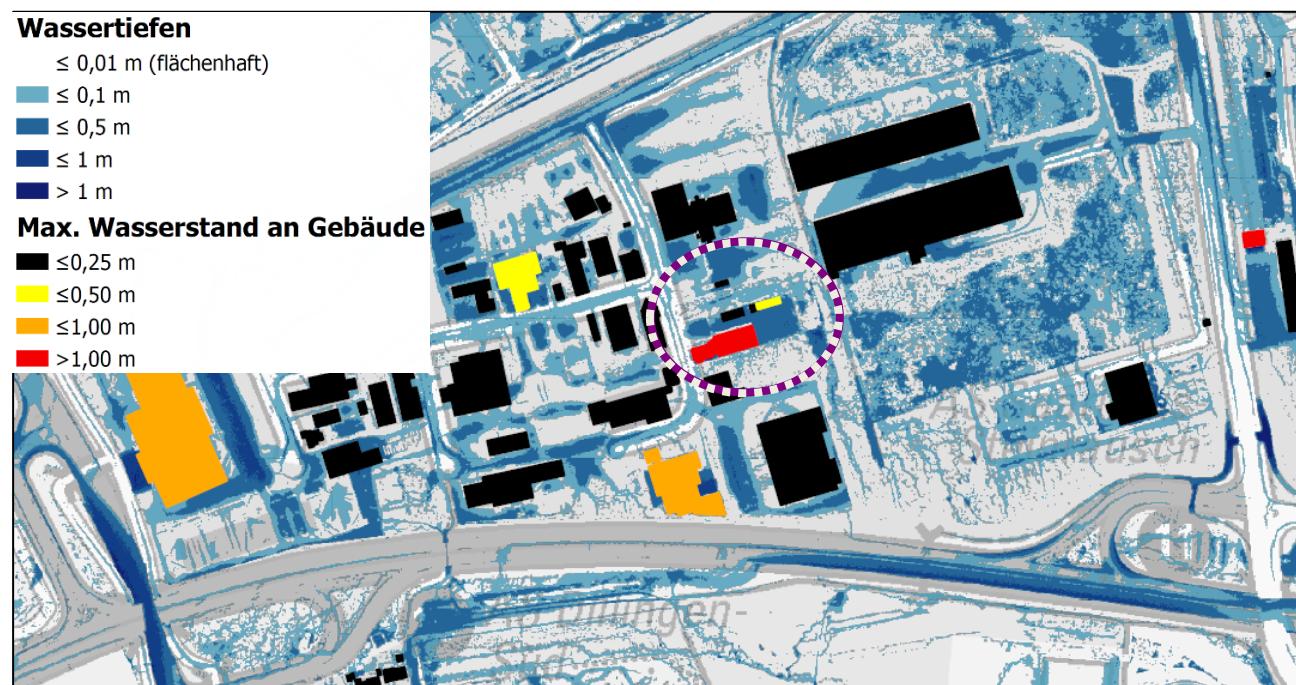


Abbildung 3: Ausschnitt aus der Starkregengefahrenkarte der Kreisstadt Saarlouis mit Kennzeichnung des Plangebiets (lila-weiß-gestrichelt) – nicht parzellenscharf

(Quelle: Kreisstadt Saarlouis | <https://www.saarlouis.de/rathaus/stadtentwicklung/klima/stark/> | Zugriff: 12/2024 | eigene Darstellung | ohne Maßstab)

Aufgrund der Topographie sammelt sich in den Freiflächen innerhalb des Plangebiets Regenwasser mit einer Einstauung von ca. 0,5 m. An dem vorhandenen Gebäude wird ein Wasserstand von über 1,00 m prognostiziert.

Die mögliche Betroffenheit und Vorbeugemaßnahmen zur Vermeidung von Schäden und zur Minimierung von Risiken müssen im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens mit dem Tiefbauamt abgestimmt werden.

3.5.2 Hitzegefahrenkarte

Im Rahmen des Projektes STARK wurde darüber hinaus eine Hitzegefahrenkarte für die Kreisstadt Saarlouis erarbeitet. Diese wurde auf Grundlage einer Thermografie-Befliegung im Juli 2022 unter Berücksichtigung eines Klimagutachtens aus dem Jahr 2020 erstellt.

Die Karte stellt die Hitzebelastung, abgestuft in verschiedenen Kategorien dar. Zudem sind in der Karte Entlastungsflächen dargestellt, die an Hitzetagen aufgesucht werden können, um sich zu schützen.

Der Ausschnitt aus der Hitzegefahrenkarte für den Stadtteil Roden zeigt folgende Situation:

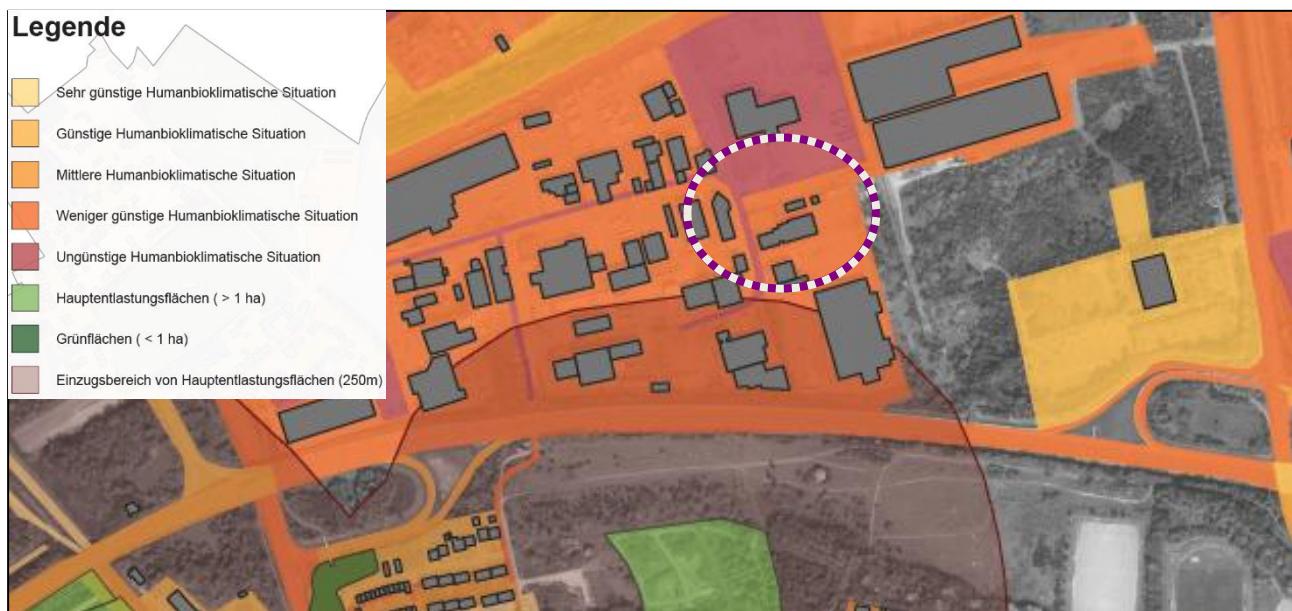


Abbildung 4: Ausschnitt aus der Hitzegefahrenkarte der Kreisstadt Saarlouis mit Kennzeichnung des Plangebiets (lila-weiß-gestrichelt) – nicht parzellenscharf

(Quelle: Kreisstadt Saarlouis | <https://www.saarlouis.de/rathaus/stadtentwicklung/klima/stark/> | Zugriff: 12/2024 | eigene Darstellung | ohne Maßstab)

Aufgrund der Lage im Industriegebiet, in dem keine / kaum Grünflächen zur Klimaregulierung vorhanden sind, ergibt sich auch für das Plangebiet eine „weniger günstige humanbioklimatische Situation“. Auch das Umfeld ist durch eine weniger günstige bis ungünstige humanbioklimatische Situation geprägt.

Dies bedeutet eine hohe Betroffenheit im Plangebiet und den bestehenden Handlungsbedarf. Der Grünanteil und die bioklimatischen Bedingungen sind nicht ausreichend, wodurch Anpassungsmaßnahmen für die Hitzeprävention zu definieren sind.

Im Industriegebiet ist dies aber durchaus schwerer umsetzbar als z.B. in einem Allgemeinen Wohngebiet oder einem Mischgebiet. Durch Festsetzungen zur extensiven Dachbegrünung wird der thermischen Belastung entgegengewirkt.

3.6 Planungsalternativen

Um am Markt wettbewerbsfähig zu agieren, ist eine Erweiterung und ein Ausbau des Standortes der Firma Riske notwendig.

Die Kreisstadt Saarlouis möchte mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Erweiterung Fa. Riske Ingredients GmbH, Saarlouis-Roden“ als Änderung Nr. 8 des Bebauungsplanes Industriegebiet Saarlouis-Roden dem Gewerbebetrieb diese Möglichkeit bieten. Ein ehemals vorhandener – mit minderwertigen Grünstrukturen bewachsener – Erdhügel auf der vormals städtischen Parzelle 3/128 wurde nach entsprechenden Bodenanalysen fachgerecht abgetragen. Auf der Fläche wurde eine 2 bis 3 cm dicke Splitt Schicht Körnung 2/5 mm aufgebracht und anschließend gewalzt.

Es handelt sich daher um die gebietsverträgliche Schließung einer vorhandenen Baulücke, die sich nach heutigen Gegebenheiten als versiegelt darstellt.

Alternativ zur vorliegenden Planung kann lediglich auf die Aufstellung des Bebauungsplans verzichtet werden. Der aktuelle Bebauungsplan weist jedoch Festsetzungen auf, wodurch die derzeitige Planung nicht umsetzbar ist (siehe Kapitel 4.4). Somit wäre die Erweiterung des Gewerbestandortes nicht realisierbar, was die Firma Riske Ingredients GmbH langfristig in ihrer Wettbewerbsfähigkeit einschränken würde. Dies ist weder im Sinne der Firma Riske Ingredients GmbH noch im Sinne der Kreisstadt Saarlouis.

Unter Berücksichtigung aller Belange überwiegen daher die Vorteile zur Aufstellung des Bebauungsplans.

4 Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen

Nachfolgend werden die wesentlichen Ziele und Darstellungen der maßgeblichen übergeordneten Planungen wiedergegeben.

4.1 Landesentwicklungsplan, Teilbereich Siedlung (LEP-Siedlung)

Entsprechend des wirksamen Landesentwicklungsplans (LEP), Teilabschnitt Siedlung vom 04. Juli 2006 (veröffentlicht im Amtsblatt des Saarlandes – Herausgegeben vom Chef der Staatskanzlei – vom 14. Juli 2006) liegt die gesamte Kreisstadt Saarlouis und damit auch der Kreisstadtteil Roden in der **Kernzone des Verdichtungsraumes**. Die Kreisstadt Saarlouis fungiert als **Mittelzentrum** zur Versorgung der eigenen Kreisstadtteile sowie der Gemeinden Bous, Ensdorf, Saarwellingen, Schwalbach, Wallerfangen und Überherrn, die innerhalb des mittelzentralen Verflechtungsbereichs liegen.

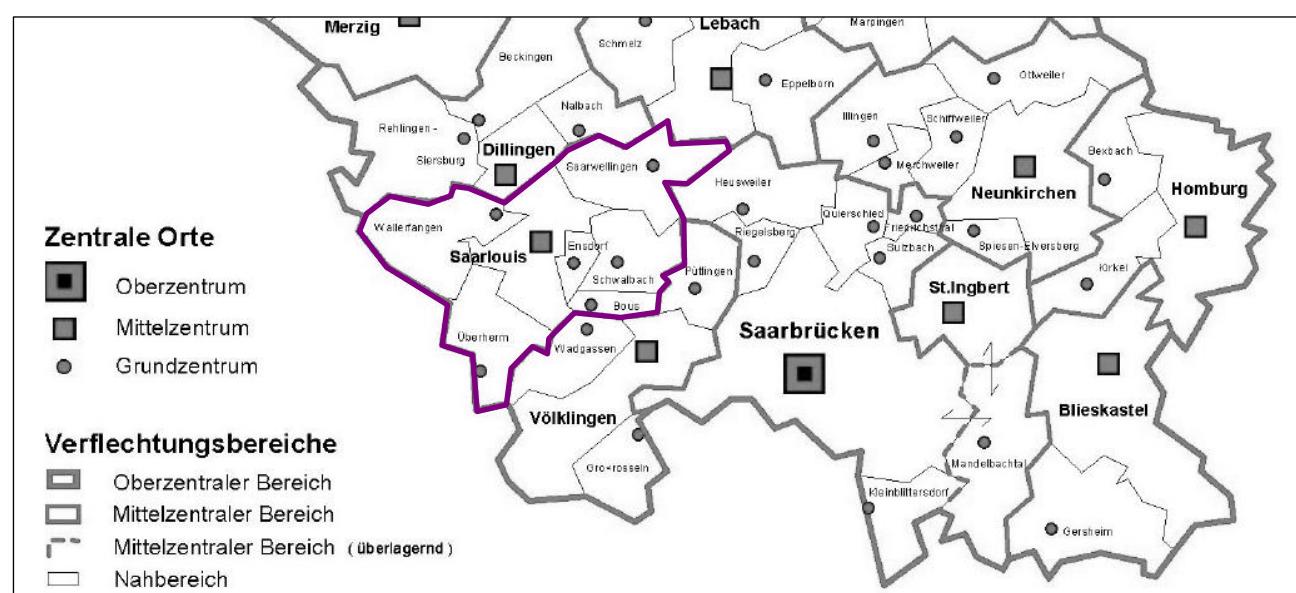


Abbildung 5: Zentralörtliche Gliederung gemäß LEP-Siedlung

(Quelle: LEP, Teilbereich „Siedlung“, S. 999, Stand: 07/2006 | eigene Darstellung | ohne Maßstab)

Darüber hinaus liegt die Kreisstadt Saarlouis im Bereich einer **Siedlungsachse 1. Ordnung**

(Trier) – Merzig – Dillingen – Saarlouis – Völklingen – Saarbrücken – (Straßburg)

innerhalb der sich zur Verbesserung der Erreichbarkeitsverhältnisse die Siedlungsentwicklung konzentrieren soll.

Grundsätzlich schafft der Landesentwicklungsplan Siedlung (LEP-Siedlung) die Rahmenbedingungen für einen Anpassungsprozess der Siedlungsstruktur des Landes zugunsten einer dauerhaft umweltverträglichen Siedlungsweise. Wesentliche Inhalte sind:

- die Festlegung von zentralen Orten unterschiedlicher Stufen,
- die Festlegung von raumordnerischen Siedlungsachsen,
- die Festlegung von Raumkategorien,
- die Festlegung von Zielen und Grundsätzen für die Wohnsiedlungstätigkeit,
- die Festlegung von Zielgrößen für den Wohnungsbedarf,
- die Festlegung von Zielen und Grundsätzen für die Ansiedlung, Erweiterung und Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen.

Das LEP-Siedlung definiert für die Ansiedlung von Gewerbe- und Industriegebieten folgendes Ziel:

Z 17 Bei der Siedlungsentwicklung (Wohnen, Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen sowie Einrichtungen für Freizeit und Sport) sind vorrangig die im Siedlungsbestand vorhandenen Potenziale an Brach- und Konversionsflächen, Baulücken und Baulandreserven sowie das Erneuerungspotenzial des Siedlungsbestandes zu nutzen.

Die vorliegende Planung entspricht somit den allgemeinen Grundsätzen und Zielsetzungen des Landesentwicklungsplans Teilabschnitt „Siedlung“ vom 04. Juli 2006.

4.2 Landesentwicklungsplan, Teilbereich Umwelt (LEP-Umwelt)

Der Landesentwicklungsplan Teilabschnitt „Umwelt (Vorsorge für Flächennutzung, Umweltschutz und Infrastruktur)“ (LEP-Umwelt) vom 13. Juli 2004 weist für das Plangebiet ein „*Vorranggebiet für Grundwasserschutz (VW)*“ sowie ein „*Vorranggebiet für Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen*“ aus.



Abbildung 6: Auszug aus dem LEP-Umwelt, Teil B: zeichnerische Festlegungen mit Kennzeichnung des Plangebiets (schwarz-weiß-gestrichelt) – nicht parzellenscharf
(Quelle: LEP, Teilbereich „Umwelt“, Stand: 07/2004 | eigene Darstellung | ohne Maßstab)

Das LEP-Umwelt definiert für Vorranggebiete für Grundwasserschutz folgende Ziele:

Z 56 [...]. In VW ist das Grundwasser im Interesse der öffentlichen Wasserversorgung vor nachteiligen Einwirkungen zu schützen. Eingriffe in Deckschichten sind zu vermeiden. Soweit nachteilige Einwirkungen durch unabewisbare Bau- und Infrastrukturmaßnahmen zu befürchten sind, für die keine vertretbaren Standortalternativen bestehen, ist durch Auflagen sicherzustellen, dass eine Beeinträchtigung der Trinkwasserversorgung nicht eintritt. Die Förderung von Grundwasser ist unter Berücksichtigung einer nachhaltigen Nutzung auf das notwendige Maß zu beschränken, d.h. die Entnahme des Wassers soll an der Regenerationsfähigkeit ausgerichtet werden.

Der Nutzwasserbedarf der gewerblichen Wirtschaft und der Landwirtschaft soll daher nach Möglichkeit aus Oberflächenwasser und nicht aus dem Grundwasser gedeckt werden. [...]. Seitens der Wirtschaft sind vermehrt Anstrengungen zu unternehmen, Brauchwasser wieder aufzuarbeiten und dem Wirtschaftskreislauf zuzuführen.

Z 57 Vorranggebiete für Grundwasserschutz sind räumliche Maßnahmenschwerpunkte für die Erschließung und Sicherung von Grundwasser, die geeignet sind, übergeordnete, landesplanerische Zielsetzungen (z.B. hinsichtlich der Siedlungsstruktur) zu erreichen und zu stützen.

Überlagerung mit anderen Vorranggebieten:

In Vorranggebieten für Grundwasserschutz (VW) können Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen in VG sowie Forschung und Entwicklung in VF, die Nutzung der Windenergie in VE, der Hochwasserschutz in VH, die Landwirtschaft in VL sowie der Naturschutz in VN und der Freiraumschutz in VFS betrieben werden, soweit sie auf die Erfordernisse des Grundwasserschutzes ausgerichtet werden. Gleiches trifft für die Entnahme von Rohstoffen in Standortbereichen für Gewinnung von Rohstoffen zu.

Für das Vorranggebiet für Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen werden folgende Ziele seitens des LEP-Umwelt definiert:

- Z 70** Die Vorranggebiete für Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen (VG) dienen der Sicherung und Schaffung von Dienstleistungs- und Produktionsstätten und den damit verbundenen Arbeitsplätzen. In VG sind Betriebe des industriell-produzierenden Sektors, des gewerblichen Bereiches sowie des wirtschaftsorientierten Dienstleistungsgewerbes zulässig. Daher sind in VG in größtmöglichem Umfang gewerbliche Bauflächen, Industrie- oder Gewerbegebiete bzw. Dienstleistungs-, Technologieparks oder Gründerzentren auszuweisen. [...]
- Z 72** Die Belegung der Vorranggebiete für Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen soll mit Betrieben des produzierenden Gewerbes sowie des wirtschaftsbezogenen Dienstleistungsgewerbes einschließlich von Forschungs- und Entwicklungszentren erfolgen. Sofern Betriebe des Dienstleistungssektors nicht in den Innenstädten bzw. Ortskernen (Kerngebieten bzw. allgemeine Zentren) angesiedelt werden können, können diese auch in Vorranggebieten für Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen (VG) untergebracht werden, wenn dies mit der Landesplanungsbehörde abgestimmt ist.

Überlagerung mit anderen Vorranggebieten:

Überlagern sich Vorranggebiete für Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen (VG) mit Vorranggebieten für Grundwasserschutz (VW), sind bauliche Planungen und Maßnahmen innerhalb der Wasserschutzzone I unzulässig. In den Wasserschutzzonen II und III sind Erschließungs- und Ansiedlungsmaßnahmen auf die Erfordernisse des Grundwasserschutzes auszurichten.

Die vorliegende Planung entspricht somit den allgemeinen Grundsätzen und Zielsetzungen des Landesentwicklungsplans Teilabschnitt „Umwelt“ vom 13. Juli 2004.

4.3 Flächennutzungsplan

Gemäß dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne grundsätzlich aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. D.h., der FNP beinhaltet als übergeordnete Planungsebene die planerischen Vorgaben, die durch den Bebauungsplan konkretisiert werden.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Kreisstadt Saarlouis aus dem Jahr 2023 stellt das gesamte Plangebiet als „gewerbliche Baufläche“ (G) dar.



Abbildung 7: Auszug aus dem rechtskräftigen FNP der Kreisstadt Saarlouis mit Kennzeichnung des Plangebiet (lila-weiß-gestrichelt) – nicht parzellenscharf

(Quelle: Kreisstadt Saarlouis, Stand: 11/2023 | Zugriff: 08/2024 | eigene Darstellung | ohne Maßstab)

Damit entspricht die geplante Gebietsausweisung als „Industriegebiet“ sowie die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Erweiterung Fa. Riske Ingredients GmbH, Saarlouis-Roden“ als Änderung Nr. 8 des Bebauungsplanes Industriegebiet Saarlouis-Roden den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplans der Kreisstadt Saarlouis.

4.4 Bestehendes Baurecht

Das Baurecht im Plangebiet richtet sich derzeit nach dem Bebauungsplan „Industriegebiet Saarlouis-Roden Änderung Nr. 5 zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 des Bebauungsplanes Industriegebiet Saarlouis-Roden“ in der Kreisstadt Saarlouis vom Februar 1979.

Der Bebauungsplan weist ebenfalls ein „Industriegebiet“ (GI) aus. Aufgrund weitergehender Festsetzungen, die seinerzeit getroffen wurden, wie etwa die Baugrenze, die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die maximale Höhe der baulichen Anlagen ist eine Bebauung gemäß der aktuellen Nutzungskonzeption (Ausbau und Erweiterung) nicht möglich.



Abbildung 8: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Industriegebiet Saarlouis-Roden Änderung Nr. 5 zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 des Bebauungsplanes Industriegebiet Saarlouis-Roden“

(Quelle: Kreisstadt Saarlouis, Stand: 02/1979 | eigene Darstellung | ohne Maßstab)

Das bereits 1979 vorhandene Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (damals auf städtischen Parzellen) wurde auch bei der Grundstücksübertragung beibehalten und wird in der vorliegenden Planung berücksichtigt (Gemarkung Roden, Flur 12, Flurstücke 3/126 und 3/128).

Es handelt sich um:

- **Betretungs- und Befahrungsrecht** zu Gunsten der Kreisstadt Saarlouis, um die o.g. Parzellen betreten und befahren zu dürfen, um auf die städtische Parzelle 3/130 zu gelangen
- **Fernwärmeleitungsrecht** zu Gunsten der Fernwärme-Verbund Saar GmbH in Völklingen, um die o.g. Parzellen für den Bau, den Betrieb und die Unterhaltung einer Fernwärmeleitung nebst Zubehör jederzeit in Anspruch zu nehmen und zu betreten

Weitere Details des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts sind Bestandteile des Kaufvertrags.

5 Berücksichtigung der Umweltbelange

Da der vorliegende Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird, sind hier die Regelungen des § 13 Abs. 2 BauGB sowie § 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB entsprechend anzuwenden. Somit wird gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB von der Durchführung einer Umweltprüfung abgesehen.

Im beschleunigten Verfahren gelten auf der Rechtsgrundlage des § 13a Abs. 2 Nr. 4 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Auch wenn im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB keine vollständige Umweltprüfung mit Dokumentation in einem gesonderten Umweltbericht erforderlich ist, ist es dennoch geboten, sich mit den maßgeblichen Umweltbelangen auseinanderzusetzen.

Das Plangebiet befindet sich weder in einem Schutzgebiet der Fauna-Flora-Habitat (FFH) Richtlinie, noch in einem Vogelschutzgebiet. Demnach werden durch den Bebauungsplan keine Belange von NATURA 2000 (§ 7 Abs. 1 Nr. 8 BNatSchG) berührt. Auch andere geschützte Gebietskategorien sind vorliegend nicht betroffen.

Angrenzend an den Geltungsbereich befindet sich bereits gewerbliche Bebauung. Somit sind sowohl der Geltungsbereich selbst als auch dessen Umgebung anthropogen geprägt.

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind durch die Änderung des Bebauungsplans nicht zu erwarten, insbesondere da die möglichen Auswirkungen des Vorhabens voraussichtlich unerheblich sind und keine maßgeblichen Schutzgebiete / -objekte, insbesondere NATURA 2000-Gebiete, betroffen sind. Auch bezüglich des Landschaftsbildes sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

Folgende naturschutz- oder wasserschutzrechtliche Gebiete und -objekte sind örtlich nicht betroffen bzw. ausgewiesen (Schutzgebietskataster des Saarlandes¹):

- Naturschutzgebiete (§ 23 BNatSchG)
- Nationalparke / Nationale Naturmonumente (§ 24 BNatSchG)
- Biosphärenreservate (§ 25 BNatSchG)
- Landschaftsschutzgebiete (§ 26 BNatSchG)
- Naturparke (§ 27 BNatSchG)
- Naturdenkmäler (§ 28 BNatSchG)
- geschützte Landschaftsbestandteile (§ 29 BNatSchG)
- gesetzlich geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG)
- gesetzlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet
- Wasserschutzgebiete (§ 51 WHG)
- Heilquellschutzgebiete (§ 53 Abs. 4 WHG)
- Hochwasserentstehungsgebiet

In rund 900 m Entfernung befindet sich in südöstlicher Richtung ein Landschaftsschutzgebiet mit Naturschutzgebiet in rund 1,5 km Entfernung.

Da das Plangebiet weder Teil des Naturschutzgebietes ist noch Biotope vorhanden sind, welche für die Erhaltungsziele des Naturschutzgebietes von Relevanz sind, sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

1

Ministerium für Umwelt und Verbraucherschutz (Schutzgebietskataster des Saarlandes),
https://geoportal.saarland.de/mapbender/frames/index.php?lang=de&gui_id=Geoportal-SL-2020&WMC=2988, Stand: 08/2024

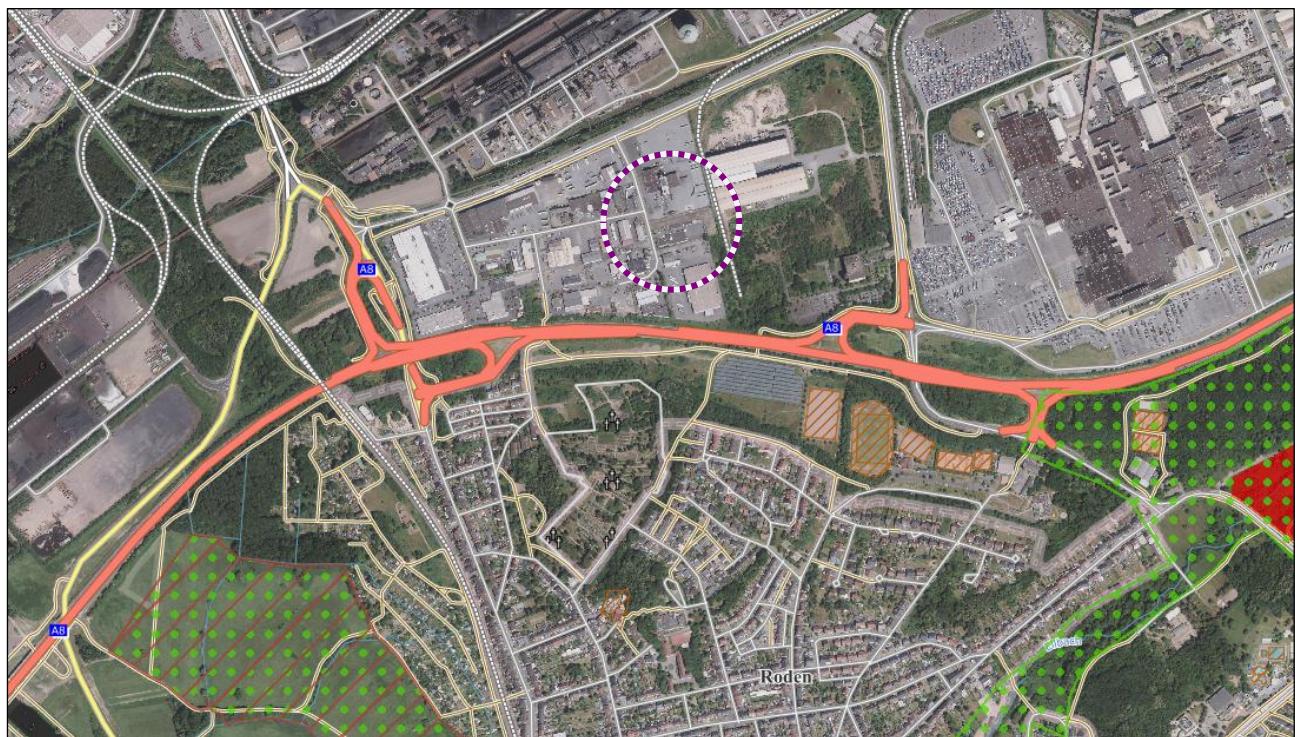


Abbildung 9: Auszug aus dem „Schutzgebietskataster des Saarlandes“ mit Kennzeichnung des Plangebiets (lila-weiß-gestrichelt) – nicht parzellenscharf

(Quelle: Ministerium für Umwelt und Verbraucherschutz

https://geoportal.saarland.de/mapbender/frames/index.php?lang=de&gui_id=Geoportal-SL-2020&WMC=2988 | Zugriff: 08/2024 | eigene Darstellung | ohne Maßstab)

Der „besondere Artenschutz“ und der „strenge Artenschutz“ sind im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und in der Bundesartenschutzverordnung vom 16.2.2005 geregelt. Hierbei ist in den Begriffsbestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (vgl. § 7 BNatSchG) bereits festgelegt, welche Tiere oder Pflanzen zu einer „besonders geschützten Art“ gehören und was unter einer „streng geschützten Art“ zu verstehen ist. Für besonders geschützte und streng geschützte Arten gelten bestimmte Verbotstatbestände (vgl. § 44 BNatSchG), wie etwa Zugriffsverbote. Dazu zählt z.B. ein Tötungsverbot, ein Entnahmeverbot, Verletzungsverbote usw. Für die streng geschützten Arten gelten darüber hinaus – im Rahmen der Zugriffsverbote – auch Störungsverbote.

Somit sind erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Erweiterung Fa. Riske Ingredients GmbH, Saarlouis-Roden“ als Änderung Nr. 8 des Bebauungsplanes Industriegebiet Saarlouis-Roden nicht zu erwarten – insbesondere da die möglichen Auswirkungen des Vorhabens voraussichtlich unerheblich sind und keine maßgeblichen Schutzgebiete / -objekte, insbesondere NATURA 2000-Gebiete, beeinträchtigt werden.

6 Begründung der Planfestsetzungen / Planinhalte

6.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB i.V.m. BauNVO)

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

(siehe Kapitel 1.1 der Textlichen Festsetzungen)

Als Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein „Industriegebiet“ (GI) gemäß § 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.V.m. § 1 Abs. 4, 5, 6 und 9 BauNVO als Nutzungsart festgesetzt.

Die Zulässigkeit richtet sich nach dem Vorhaben- und Erschließungsplan, der Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist.

Zulässig sind hierbei:

- Ein Gewerbebetrieb gemäß des Vorhaben- und Erschließungsplans, einschließlich Lagerhäusern und Lagerplätzen
- Büro- und Verwaltungsgebäude, einschließlich Gebäude für Forschung und Entwicklung sowie dazugehörige Sozial- und Aufenthaltsräume.

Außer den zuvor genannten Anlagen sind gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans auch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck der im GI-Gebiet gelegenen Grundstücke selbst dienen oder die seiner Eigenart nicht widersprechen.

Außerdem sind Nebenanlagen, die der öffentlichen Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen dienen, allgemein zulässig.

Die der Versorgung des GI-Gebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen können ausnahmsweise zugelassen werden, auch soweit für sie im Vorhaben- und Erschließungsplan oder im vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.

Baulich untergeordnete Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an oder auf Dach- und Außenwandflächen oder Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen innerhalb von Gebäuden gelten auch dann als Anlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO, wenn die erzeugte Energie vollständig oder überwiegend in das öffentliche Netz eingespeist wird. Mit den Detailfestsetzungen wird die vorlaufend beschriebene Nutzungskonzeption ermöglicht.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

(siehe Kapitel 1.2 der Textlichen Festsetzungen)

Über das Maß der baulichen Nutzung wird die städtebauliche Entwicklung eines Gebietes entscheidend geprägt. So bestimmen Höhe, Dichte und Art der Bebauung das äußere Erscheinungsbild und haben daneben auch Auswirkungen auf den Flächenverbrauch.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO sowie die Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO festgelegt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viel Quadratmeter überbaute Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Aufgrund der Lage im Gewerbegebiet ist die Fläche bereits heute weitestgehend versiegelt. Daher wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt.

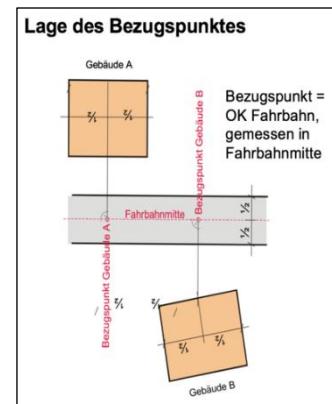
Höhe der baulichen Anlagen

Ergänzt wird das Maß der baulichen Nutzung um die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe gemäß § 18 BauNVO.

Im gesamten Plangebiet wird eine maximale Gebäudehöhe von 22,00 m festgesetzt.

Die Gebäudehöhe (GH) wird bei Flachdächern definiert als die Differenz zwischen der Höhenlage des Bezugspunkts (siehe unten) und der Oberkante der Attika. Bei geneigten Dächern als die Differenz zwischen der Höhenlage des Bezugspunkts und der Oberkante der Dachkonstruktion.

Für die Bestimmung der Gebäudehöhe ist der untere Bezugspunkt die Höhe der angrenzenden, erschließenden Verkehrsfläche an ihrem höchsten Punkt, gemessen im rechten Winkel zur Straßenachse (Fahrbaahnmitte) in Gebäudemitte (siehe Darstellung rechts).



Durch technische Aufbauten wie Schornsteine und Kamine, Lüftungsanlagen, Aufzugsschächte, Antennen o.ä. kann die zulässige Gebäudehöhe ausnahmsweise um höchstens 20 % überschritten werden. Technische Aufbauten dürfen dabei in der Summe ihrer Grundflächen höchstens 10 % der Grundfläche des Gebäudes ausmachen. Größere Gebäudegrundflächen dürfen nur im Zuge der Errichtung von Anlagen zur Solarenergienutzung (Solarthermisch, Photovoltaik oder kombinierte Anlagen) genutzt werden.

Durch Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie ist eine Überschreitung der Gebäudehöhe um bis zu 1,50 m ohne Beschränkung der Grundfläche zulässig.

Mit den Festsetzungen soll sich das Vorhaben in die Umgebungsstruktur einfügen. Mit der Festlegung der maximalen Gebäudehöhen soll eine möglichst einheitliche Höhenentwicklung garantiert werden, welche dennoch genügend Spielraum zur Umsetzung der Planungskonzeption zulässt.

6.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen

(siehe Kapitel 1.3 der Textlichen Festsetzungen)

Im Zuge der Planung wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen definiert. Hauptbaukörper können nur innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Baugrenzen errichtet werden. Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO, die dem Nutzungszweck der im Geltungsbereich gelegenen Grundstücke dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die in der Planzeichnung blau dargestellten Baugrenzen dürfen von Gebäuden oder Gebäudeteilen nicht überschritten werden (vgl. § 23 Abs. 2 BauNVO). Die Gebäude können aber von den Baugrenzen zurückbleiben.

Das Baufenster orientiert sich an dem geplanten Vorhaben. Dadurch erfolgt eine gezielte Lenkung des Bauvorhabens. In Abstimmung mit der Kreisstadt Saarlouis wurde die Abstandsfläche zwischen Grundstücksgrenze und südlicher Baugrenze auf 2,50 m reduziert.

6.1.4 Flächen für Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen

(siehe Kapitel 1.4 der Textlichen Festsetzungen)

Überdachte Stellplätze und Garagen sind lediglich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nicht überdachte Stellplätze und Zufahrten sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Garagen und überdachte Stellplätze sollen mit ihrer Vorderkante einen Mindestabstand von 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten, um angemessene Sichtverhältnisse beim Zurücksetzen in den öffentlichen Verkehrsraum zu gewährleisten.

Der Hauptnutzung untergeordnete Nebenanlagen, wie Unterstände, sind ausdrücklich zugelassen - mit Ausnahme des Bereichs zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze.

Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, können im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zugelassen werden. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien. Damit ist es entbehrlich, deren Standorte bereits jetzt verbindlich festzulegen. Dies stellt eine ausreichende Flexibilität bei der späteren Ausführungsplanung sicher.

6.1.5 Geh-, Fahr und Leistungsrecht

(siehe Kapitel 1.5 der Textlichen Festsetzungen)

Gemäß Eintrag in die Planzeichnung werden im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Flächen mit einem Geh-, Fahr- und Leistungsrecht festgesetzt.

Das Geh- und Fahrrecht auf den Parzelle 3/126 und 3/128 ist zu Gunsten der Kreisstadt Saarlouis eingetragen und dient der Erreichbarkeit und Pflege der dahinterliegenden städtischen Parzelle.

Das Leitungsrecht auf den Parzellen 3/126 und 3/128 ist zu Gunsten des Fernwärme-Verbunds Saar GmbH in Völklingen eingetragen und dient dem Betrieb und der Unterhaltung einer Fernwärmeleitung nebst Zubehör.

6.1.6 Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen

(siehe Kapitel 1.6 der Textlichen Festsetzungen)

Für das gesamte Plangebiet werden spezifische Festsetzungen im Hinblick auf Anlagen zur Solarenergienutzung etabliert. Flachdächer müssen mit mindestens 50 % solcher Anlagen (Solarthermische-Anlagen (ST-Anlagen), Photovoltaik-Anlagen (PV-Anlagen) oder kombinierte solarthermische-photovoltaische Anlagen (PVT-Anlagen)) ausgestattet werden.

Damit wird im Hinblick auf die bauliche Erweiterung eine angemessene Umsetzung im Sinne der Energie- und Wärmewende festgesetzt. Die Nutzung erneuerbarer Energien wird somit im vorliegenden Bebauungsplan berücksichtigt.

Um auf den Flachdächern die Dachbegrünung zu ermöglichen, sind die Anlagen zur Nutzung der Solarenergie entsprechend aufzuständern.

Die Festsetzung der Mindestfläche von 50 % berücksichtigt, dass nicht alle Teile eines Daches technisch und / oder wirtschaftlich genutzt werden können und ist zudem grundrechtsschonend gestaltet.

Die Pflicht zur Errichtung solcher Anlagen wird somit mit Beachtung des Abwägungsgebotes unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und Prüfung der Verhältnismäßigkeit des Eingriffs in die Eigentumsfreiheit im vorliegenden Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB festgesetzt.

6.1.7 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(siehe Kapitel 1.7 der Textlichen Festsetzungen)

Mit der Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sollen trotz der hohen Versiegelung des Gebietes die naturschutzfachlichen Belange berücksichtigt werden.

Im gesamten Plangebiet sind die Baumschutzsatzung (vom 30. März 1995) sowie die Freiflächen-gestaltungssatzung (vom 14. Oktober 2021) der Kreisstadt Saarlouis zu berücksichtigen.

Folgende Festsetzung wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Erweiterung Fa. Riske Ingredients GmbH, Saarlouis-Roden“ als Änderung Nr. 8 des Bebauungsplanes Industriegebiet Saarlouis-Roden explizit aufgenommen:

Extensive Dachbegrünung

Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit bis zu 15° Neigung sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Substratschicht muss eine Gesamtstärke von mindestens 8 cm aufweisen. Die Dachbegrünung soll auf mindestens 75 % der Dachfläche erfolgen. Ausgenommen von der Dachbegrünung sind Dachterrassen und Flächen für betrieblich erforderliche technische Bauteile, wie z.B. Aufzugschächte, Lüftungseinrichtungen, Lichtkuppeln o.Ä., die einer Begrünung entgegenstehen. Die Dachflächen sind mit einheimischen, standortgerechten (insektenfreundlichen) Gräsern und Kräutern oder standortgerechten Sedumarten zu bepflanzen.

6.2 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 85 Landesbauordnung des Saarlandes (LBO)

Auf die Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften gemäß Landesbauordnung für das Saarland (LBO) wird vorliegend überwiegend verzichtet.

Für die **Art, Höhe und Gestaltung von Einfriedungen** wurde aus Gründen der Lebensmittelsicherheit eine Festsetzung aufgenommen.

Ebenso wurden nach Vorabstimmung mit den Abwasserwerken Bestimmungen zur **Niederschlags-abwasserbeseitigung** aufgenommen, um eine schadlose Gebietsentwässerung zu gewährleisten.

Weitere Regelungen zur Realisierung des durch diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan ermöglichten Vorhabens sind dem Vorhaben- & Erschließungsplan zu entnehmen, der Bestandteil des *vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Erweiterung Fa. Riske Ingredients GmbH, Saarlouis-Roden“ als Änderung Nr. 8 des Bebauungsplanes Industriegebiet Saarlouis-Roden* in der Kreisstadt Saarlouis ist.

7 Hinweise und Empfehlungen

(siehe Kapitel 4 der Textlichen Festsetzungen)

In den Bebauungsplan wurden zahlreiche Hinweise aufgenommen, die sich auf geltende technische Regelwerke und allgemeine Hinweise von Fachbehörden beziehen, für die jedoch keine Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen werden können, weil es an einer Rechtsgrundlage hierfür fehlt. Sie geben den potenziellen Bauherren und Architekten Hilfestellung bei der Vorbereitung der Planung.

8 Abwägung / Auswirkungen der Planung

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gemäß § 1 Abs. 7 BauGB von besonderer Bedeutung. Danach muss die Kreisstadt Saarlouis als Planungsträger auch bei der Aufstellung des *vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Erweiterung Fa. Riske Ingredients GmbH, Saarlouis-Roden“ als Änderung Nr. 8 des Bebauungsplanes Industriegebiet Saarlouis-Roden* die öffentlichen und privaten Belange gerecht gegeneinander und untereinander abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung.

Bei der Ausarbeitung des vorliegenden Bebauungsplans wurden alle bekannten und zugänglichen Grundlageninformationen zusammengetragen, geprüft und bewertet, um den Plan möglichst umfassend an die örtlichen Gegebenheiten anpassen zu können. Alle sich ergebenden öffentlichen und privaten Belange, die bei der Planaufstellung relevant und bislang bekannt waren, wurden gegeneinander und untereinander gewichtet und abgewogen.

8.1 Mögliche Auswirkungen des Bebauungsplans

Hinsichtlich einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sind insbesondere folgende mögliche Auswirkungen in dem *vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Erweiterung Fa. Riske Ingredients GmbH, Saarlouis-Roden“ als Änderung Nr. 8 des Bebauungsplanes Industriegebiet Saarlouis-Roden* beachtet:

8.1.1 Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung

Aufgabe der Bauleitplanung ist die Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Die vorliegende Planung sieht vor einen Gewerbebetrieb im Industriegebiet Saarlouis-Roden Erweiterungsmöglichkeiten einzuräumen. Da hier kein Wohnen stattfindet, werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht negativ beeinträchtigt.

8.1.2 Auswirkungen auf die Umwelt

Das Plangebiet befindet sich in einem vollständig entwickelten Industriegebiet, welches eindeutig durch Versiegelung und gewerbliche Nutzung geprägt ist.

Grünstrukturen werden im Plangebiet nicht tangiert. Das Landschafts- sowie das Naturschutzgebiet liegt in einer Entfernung von 1 bis 1,5 km. Dass die Planung naturschutzrechtliche Beeinträchtigungen hervorruft, ist daher nicht zu erwarten.

8.1.3 Auswirkungen auf die Belange der Wirtschaft sowie die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

Der Bebauungsplan wird aufgrund des Erweiterungsbedarfs eines Gewerbebetriebs geändert. Somit trägt die Planung den Belangen der Wirtschaft sowie der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen Rechnung.

8.1.4 Auswirkungen auf sonstige Belange

Alle sonstigen nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen Belange werden nach jetzigem Kenntnisstand von der vorliegenden Planung nicht tangiert.

8.2 Ergebnisse der formellen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie der Beteiligung Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB vom ____ bis zum ____ gingen im Wesentlichen folgende Stellungnahmen ein:

...

Wird nach der Offenlage ergänzt.

Mit den vorgebrachten Anregungen hat sich der Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis in seiner Sitzung am ____ eingehend beschäftigt und entsprechend dem Ergebnis eine Abwägungsentscheidung zu jedem Punkt getroffen. Auf die Kommentierung zu den eingegangenen Anregungen, die Bestandteil der Verfahrensakte ist, wird ausdrücklich hingewiesen.

Der Bebauungsplan ist in seiner Gesamtheit das Ergebnis einer gerechten Interessensabwägung.

Die Auswirkungen der Planung sind nach dem Ergebnis der Interessenabwägung geringfügig und rufen keine wesentlichen Beeinträchtigungen für die schutzwürdige Umgebung hervor.

Der Bebauungsplan wird damit das Ergebnis einer gerechten Interessensabwägung nach dem Grundsatz des § 1 Abs. 7 BauGB.

9 Planverwirklichung und Durchführung des Bebauungsplanes

Die Planaufstellung dient der planungsrechtlichen Sicherung eines bereits bestehenden Industriegebiets (GI). Mit den weiteren Detailplanungen und der Baureifmachung soll nach Rechtskraft des Bebauungsplans begonnen werden. Eine Schließung der vorhandenen Baulücke ist zeitnah zu erwarten.

10 Kostenschätzung / Flächenbilanz

Die Kosten für die Änderung des Bebauungsplans gehen zu Lasten des Vorhabenträgers. Die Folgekosten für die Umsetzung der Baumaßnahmen gemäß des Vorhaben- und Erschließungsplans werden ebenfalls vom Vorhabenträger getragen und laufen im Rahmen der Bauausführung.

Bezeichnung		Größe in m ²	Anteil in %
Geltungsbereich	Insgesamt	9.350	100
Art der baulichen Nutzung	Industriegebiet (GI) gemäß § 9 BauNVO	9.350	100

(Eigene Darstellung)

Diese Begründung ist Bestandteil des

**Vorhabenbezogenen Bebauungsplans
„Erweiterung Fa. Riske Ingredients GmbH, Saarlouis-Roden“
als Änderung Nr. 8 des Bebauungsplanes Industriegebiet Saarlouis-Roden**

in der Kreisstadt Saarlouis.

Saarlouis, den _____

Der Oberbürgermeister der Kreisstadt Saarlouis
