

Stadt Saarlouis

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Globus Bau- und Gartenfachmarkt - Satzungsfassung



Zeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)**
 - SO** Sondergebiet (§ 11 BauNVO) hier: Bau- und Gartenfachmarkt
 - GE** Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und § 23 BauNVO)**
 - Baugrenze** hier: Fernmeldekabel (unterirdisch) Mit Abweichung der Lage ist zu rechnen mit Schutzstreifen 2,00 m hier: Fernwärmeversorgungsleitung (unterirdisch) Gültigkeit nur nach Einweisung
- Verkehrsrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
 - öffentliche Straßenverkehrsflächen**
 - private Straßenverkehrsflächen**
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
 - P1** Erhalt randlicher Gehölzbestände
 - P2** Erhalt des Vegetationsbestandes
- Sonstige Planzeichen**
 - St** Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 - OG** Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)**
 - GE** Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
 - GE** Bereich für Werbeflyer
 - GRZ** Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind
- Nutzungsschablone**
 - GE** 10,00 m
 - GRZ** 0,8
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)**
 - Bereich für Werbeflyer**
 - Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind**
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)**
 - Bereich für Werbeflyer**
 - Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind**
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)**
 - Bereich für Werbeflyer**
 - Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind**

I. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes v. 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).
- Gesetz über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 – PlanZ 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) sowie die Anlage zur PlanZ 90, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509 (Nr. 39)).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundesbodenschutzgesetz – BBodSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert am 24.02.2012 (BGBl. I S. 212).
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 76 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154).
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 02.07.2013 (BGBl. I S. 1943).
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25.07.2013 (BGBl. I S. 2749).
- Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert am 24.02.2012 (BGBl. I S. 212).
- Landesbauplanung des Saarlandes (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.02.2004 (Amtsblatt S. 822), zuletzt geändert am 11.12.2012 (Amtsbl. S. 1554).
- Gesetz über die Natur und Heimat im Saarland und im Saarland des Naturschutzgesetz – SNG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.04.2006 (Amtsbl. S. 726), zuletzt geändert am 28.10.2008 (Amtsbl. S. 3).
- Saarländisches Wassergesetz (SWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsbl. S. 1994) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18. November 2010 (Amtsbl. I S. 2588).
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Saarland (SaarUVPG) vom 30.10.2002 (Amtsbl. S. 2494), zuletzt geändert am 28.10.2008 (Amtsbl. S. 3).
- Kommunales Selbstverwaltungsgesetz (KSVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.06.1987 (Amtsbl. S. 682), zuletzt geändert am 11.02.2009 (Amtsbl. S. 1215).
- Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.05.2004 (Amtsbl. S. 1498), zuletzt geändert am 17.06.2009 (Amtsbl. S. 1374).
- Saarländisches Landesplanungsgesetz (SLPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.11.2010 (Amtsbl. S. 2598).
- Saarländisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Saarländisches Bodenschutzgesetz – SBodSchG) vom 20.03.2002 (Amtsblatt S. 990), zuletzt geändert am 21.11.2007 (Amtsbl. S. 2393).

II. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Gem. § 12 Abs. 3 a BauGB wird unter Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

1. Art der baulichen Nutzung - Sondergebiet "Bau- und Gartenfachmarkt" (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 3 BauNVO)

- Das Baugebiet mit der Zweckbestimmung "SO - Bau- und Gartenfachmarkt" wird als sonderliches Sondergebiet (SO) festgesetzt (§ 11 Abs. 3 BauNVO). Es dient der Unterbringung eines Bau- und Gartenfachmarktes.
- Zulässig ist unter Beachtung der Festsetzungen 1.3 - 1.6: Ein Bau- und Gartenfachmarkt mit bis zu 19.000 m² ungewichteter Verkaufsfläche sowie darin ergänzend oder untergeordnet folgende Nutzungen:
 - Nebenräume
 - Büroflächen
 - Technikräume
 - Ausstellungsflächen
 - Lagerflächen
 - Shops in der Vorkassenzonen im Rahmen der zulässigen Gesamtverkaufsfläche
 - Gastronomische Betriebe
- An zentrenrelevanten Randsortimenten sind 10 % (entspricht 1.900 m²) der unter Pkt. 1.2 genannten, maximal zulässigen Verkaufsfläche zulässig.
- Die Verkaufsfläche der unter Pkt. 1.3 genannten zentrenrelevanten Randsortimente sind für die nachfolgenden Randsortimentengruppen auf die in der folgenden Tabelle dargestellten maximalen Verkaufsflächenanteile beschränkt:

	25,0 % von 1.900 m ²
- Heimtextilien / Teppiche:	10,0 % von 1.900 m ²
- Schreibwaren, Papier, Bastiarbeits:	20,0 % von 1.900 m ²
- Hausrat, Glas, Porzellan, Bilder, Kunsthandwerk:	22,5 % von 1.900 m ²
- Zoartikel / Tiernahrung:	22,5 % von 1.900 m ²
- Lampen / Leuchten:	22,5 % von 1.900 m ²
- Ausnahmsweise können zugelassen werden:
 - Gewerbebetriebe ohne Verkaufsflächen
 - Büro- und Verwaltungsgebäude
- Bei der Ermittlung der Verkaufsflächengröße ist die gesamte dem Kunden zugängliche Fläche des Betriebes einschließlich Flure, Treppen, Kassenzonen, Ausstellungsflächen (einschließlich Schaufenster) mit Ausnahme der Kundensozialräume (Toiletten u.ä.) zu berücksichtigen.

2. Art der baulichen Nutzung - Gewerbegebiet (§ 9 Abs. Nr. 1 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO)

- Das Baugebiet mit der Bezeichnung "GE" wird als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt (§ 8 BauNVO).
- Zulässig sind:
 - Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, d. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 - Kantinen
- Ausnahmsweise können zugelassen werden:
 - Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind.
- Nicht zulässig sind:
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (gem. § 1 Abs. 5 BauNVO),
 - Vergnügungsbetriebe (gem. § 1 Abs. 5 BauNVO),
 - Anlagen für sportliche Zwecke.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16-21a BauNVO)

- Im Geltungsbereich ist die zulässige Höhe der baulichen Anlagen durch die maximale Höhe der baulichen Anlagen (GlnHax) gemäß Planinhalts in den Nutzungs-schablonen festgesetzt.
- Die Höhe der baulichen Anlagen (GlnHax) wird definiert als Schnittpunkt zwischen auf-gelagerter Wand und Dachhaut bezogen auf die Oberkante der Fahrbahn der nächstgelegenen Erschließungsstraße im Endausbaustadium (Mittelwert entlang der Grundstücksgrenze).
- Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen können um bis zu 2,50 m durch untergeordnete Bauteile wie beispielsweise Photovoltaikanlagen, Fahrstuhlschächte, Treppenhäuser oder Lüftungsanlagen überschritten werden.
- Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen können bis zu einer Höhe von 17,00 m durch Werbeanlagen an Gebäuden überschritten werden.

4. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)

- Für den Geltungsbereich wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise, wobei Gebäudelängen über 50 m zu-lässig sind.
- Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung durch Bau-grenzen festgesetzt.

5. Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB i. V. m. §§ 12 und Nr. 14 BauNVO)

- Untergeordnete Nebenanlagen sind im gesamten Geltungsbereich zulässig (§ 14 Abs. 1 BauNVO).
- Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der in der Planzeichnung hierfür festgesetzten Flächen zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Die Straßenverkehrsflächen sind in der Planzeichnung durch Straßenbegrenzungs-linien von den übrigen Flächen abgegrenzt.

7. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB

- Dachbegrünung (DG) Auf 100 % der Dachflächen des Hauptbaukörpers des Baumarktes mit einer Nei-gung von 0° bis 10° ist eine extensive Dachbegrünung aufzubringen und zu erhal-ten. Davon ausgenommen sind Vordächer sowie Dächer von Außenlägern und Umfahrungen sowie Glasdächer. Auf Dachflächen, die baulich genutzt werden, (z.B. Terrassen, Sonnenkollektoren, Lichtbänder und Rauchabzüge) ist die Begrü-nung nicht erforderlich. In Kombination mit einer Dachbegrünung ist auch Photo-voltalanlagen zulässig.
- Begrünung von Stellplätzen (SF) Stellplatzanlagen für mehr als 6 Kraftfahrzeuge sind mit Bäumen zu begrünen und zu gliedern. Hierzu ist je langengänge 6 Pkw-Stellplätze mindestens ein einheimi-scher Baum mit einem Stammumfang von 18-20 cm zu pflanzen.
- Bepflanzung der nach der festgesetzten GRZ nicht überbaubaren Flächen bzw. der bei vorhandener Bepflanzung nicht überbaubaren Flächen. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Gewerbegebiet GE und Sondergebiet SO sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

8. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

- Erhalt randlicher Gehölzbestände (P1) Die Gehölzbestände der im Plan festgesetzten Fläche P 1 sind zu erhalten. Ein-grriffe, die diese Bestände gefährden, sind unzulässig.
- Erhalt der Vegetationsbestände (P2) Die randlichen Gehölzbestände sind zu erhalten. Eingriffe, die diesen Bestand ge-fährden, sind unzulässig. Die Wieserbrachenflächen sind bedingt der natürlichen Sukzession zu überlassen und von Verbuschung freizuhalten. Die Straßenrandbereiche sind als Landschaftsräume anzulegen und zu erhalten.

III. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

9. Werbeanlagen (§ 85 Abs. 1 Nr. 1, Nr. 2 LBO)

- In den Baugebieten GE und SO des Bebauungsplanes ist die Errichtung eines Werbeflyers nur im gemäß Planzeichnung definierten Bereich mit einer maximalen Höhe von bis zu 14,00 m zulässig.
- In den Baugebieten GE und SO des Bebauungsplanes sind Werbeanlagen, mit Ausnahme des unter Pkt. 9.1 festgesetzten Werbeflyers nur am Ort der Leistung zulässig.
- In den Baugebieten GE und SO des Bebauungsplanes sind freistehende Werbe-anlagen zulässig.
- In den Baugebieten GE und SO des Bebauungsplanes dürfen freistehende Werbe-anlagen, die unter Pkt. 3.1 definierte Höhe der baulichen Anlagen nicht überschrei-ten, zulässig sein.
- Hier von ausgenommen sind:
 - der unter Pkt. 9.1 festgesetzte Werbeflyer,
 - die Werbung im Einfahrtsbereich der Waschstraße,
 - Werbeanlagen an Gebäuden, deren festgesetzte Höhe baulicher Anlagen bis zu einer Höhe von 17,00 m überschreiten.
- Fremdwerbungen sind unzulässig.
- Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 85 Abs. 1 Nr. 1, Nr. 2 LBO)

- Fassadengestaltung Stark reflektierende Materialien - außer Glas - sowie Fliesen und andere kera-mische Beläge sind zur Fassadengestaltung unzulässig.

IV. Kennzeichnungen

- Bodenbelastungen** Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB in der Planzeichnung gekennzeichnet. Auf Grund der vorhandenen Auffüllungen im gesamten Geltungsbereich kann das Auffüllen weiterer Bodenbelastungen auch außerhalb des gekennzeichneten Be-reiches nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Alle Eingriffe in den Boden, der Rückbau von Oberflächenversiegelungen und Sa-nierungsmaßnahmen sind durch einen Fachgutachter zu überwachen, zu bewerten und zu dokumentieren. Bei entsprechenden Auffälligkeiten sind ein Sachverständiger und/oder die untere Bo-denschutzbehörde hinzu zu ziehen.
- Bodenabschub soll unter Beachtung von Ziffer 11 innerhalb des Plangebietes ver-bracht werden, soweit dies technisch möglich ist. Bodenabschub, der nicht innerhalb des Plan-gebietes verbracht werden kann, ist nach § 4 KVVaBtG in der derzeit gültigen Fas-sung vorrangig stofflich zu vermeiden. Ein Einbringen von Bodenabschub in die gem. § 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25a festgesetzten Grundstücksbereiche ist unzulässig.
- Bisher sind keine archäologischen Fundstellen/Grabungsschutzbereiche im Geltungs-bereich verzeichnet, dennoch können Funde nicht grundsätzlich ausgeschlossen wer-den. Erschließungsmaßnahmen / Erdarbeiten sind dem Landesamt für Denkmalpflege rechtzeitig durch die Baufirmen anzuzeigen. Diese sind durch den Auftraggeber hierzu zu verpflichten. Die auftretenden Bauverfahren sind auf die maßgeblichen Bestim-mungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes hinzuweisen (Anzeigepflicht und befristete Veränderungsverbot bei Bodenfunden gem. § 12 SdschG). Danach ist jeder zu-tage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden und gegen Verlust zu sichern; die Fundstelle ist soweit als möglich unverändert zu belassen. Klein-denkmäler, wie z.B. Grenzsteine, dürfen nicht berührt oder von ihrem historischen Standort entfernt werden.

V. Hinweise ohne Festsetzungscharakter

- Bei Erdarbeiten ist besonderes Augenmerk auf mögliche Untergrundverunreinigungen zu richten. Hinweise auf eventuelle Untergrundverunreinigungen können z. B. anzu-ferndige Auffüllungen mit Fremdbestandteilen oder Verfärbungen und Gerüche sein. Bei entsprechenden Auffälligkeiten sind ein Sachverständiger und/oder die untere Bo-denschutzbehörde hinzu zu ziehen.
- Bodenabschub soll unter Beachtung von Ziffer 11 innerhalb des Plangebietes ver-bracht werden, soweit dies technisch möglich ist. Bodenabschub, der nicht innerhalb des Plan-gebietes verbracht werden kann, ist nach § 4 KVVaBtG in der derzeit gültigen Fas-sung vorrangig stofflich zu vermeiden. Ein Einbringen von Bodenabschub in die gem. § 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25a festgesetzten Grundstücksbereiche ist unzulässig.
- Bisher sind keine archäologischen Fundstellen/Grabungsschutzbereiche im Geltungs-bereich verzeichnet, dennoch können Funde nicht grundsätzlich ausgeschlossen wer-den. Erschließungsmaßnahmen / Erdarbeiten sind dem Landesamt für Denkmalpflege rechtzeitig durch die Baufirmen anzuzeigen. Diese sind durch den Auftraggeber hierzu zu verpflichten. Die auftretenden Bauverfahren sind auf die maßgeblichen Bestim-mungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes hinzuweisen (Anzeigepflicht und befristete Veränderungsverbot bei Bodenfunden gem. § 12 SdschG). Danach ist jeder zu-tage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden und gegen Verlust zu sichern; die Fundstelle ist soweit als möglich unverändert zu belassen. Klein-denkmäler, wie z.B. Grenzsteine, dürfen nicht berührt oder von ihrem historischen Standort entfernt werden.

- Im Geltungsbereich können Munitionsgefährden durch Kriegseingriffe (Bomben-trichter, Kampfmittel etc.) grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Ein vorrö-gliches Absuchen durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst vor dem Beginn von Bau- oder Erschließungsmaßnahmen wird empfohlen. Die Anforderung des Kampfmittelbe-seitigungsdienstes hat ggf. frühzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu erfolgen.
- Baumaterialien in der Nähe der Einrichtungen der Versorgungsinfrastruktur sind mit den jeweiligen Trägern rechtzeitig vor Baubeginn abzustimmen. Die Gas- und Wasser-leitungen dürfen nicht überbaut werden und müssen zugänglich sein.
- Versickerung: Die Versiegelung sollte minimiert werden. Eine Möglichkeit einer ver-besserten Versickerung von unbelastetem Oberflächenwasser liegt in der Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien für Zufahrten und Wege auf den Baugrund-stücken (z.B. Rasengittersteine, wasserbedingende Vegetation, Pflasterflächen mit weiten, versickerungsfähigen Fugen, wasserdurchlässiges Pflaster und Schotter-rasen).
- Niederschlagswasserbehandlung: Die Niederschlagswasserbehandlung hat gemäß den Vorgaben des DWA-Merkblattes M 153 "Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser" zu erfolgen.
- Alle unverschnitzten Niederschlagswasser der Parkplatz- und Stellflächen sind unter Beachtung von Ziffer 11 getrennt vom Schmutzwasser den Versickerungsmulden zu zuführen. Niederschlagswasser, das nicht versickert werden kann, ist in die Saar ab-zuleiten.
- Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich anteilig im räumlichen Be-reich des mit Verordnung vom 18.10.2007 vorläufig festgesetzten Überschwemmungs-gebietes (ÜSG) der Saar. Im nordöstlichen Bereich liegen Teile der Flurstücke 334, 311/32, 51/5, 30/1, 570/172, 170) innerhalb dieses vorläufig festgesetzten ÜSG. Vor dem Hintergrund der Abstimmungen zwischen der Stadt Saarlouis und dem Landes-amt für Umweltschutz und Arbeitsschutz ist davon auszugehen, dass die in Rede ste-henden Flächen zukünftig nicht mehr als Überschwemmungsgebiet (ÜSG) ausgewie-sen werden.
- Naturschutzrechtlicher Ausgleich und externe Ausgleichsmaßnahmen Zum naturschutzrechtlichen Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe im Geltungs-bereich sind, über die bereits im Geltungsbereich getroffenen Festsetzungen hin-zu, folgende externen Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen entsprechend den Festlegungen im Umweltbericht / Grünordnungsplan durchzuführen. Hierzu werden im Durchführungsvertrag Vereinbarungen zur Umsetzung und Sicherung der durchzuführenden planerischen Ausgleichsmaßnahmen getroffen:

- Renaturierung eines Teilstücks des Mühlen-bzw. Weiherbachs:** Durch die Anlage von Schlingen bzw. durch leichte Auslenkungen des bestehen-den Gewässerbettes ist dem Mühlenbach im Planungsraum eine annähernd natür-liche Laufform zurückzugeben. Die Schaffung von Feucht- bzw. Nassbereichen hat durch das Anlegen von Mulden sowie die Verfüllung bestehender Geländesenken zu erfolgen und stellt eine Verbesserung für den Arten- und Biotopschutz dar. Die Umsetzung der vorgenannten Ziele erfolgt durch Einsatz in-genieurbiologischer Bauweisen und unter Berücksichtigung des Hochwasser-schutzes.

Im Rahmen der naturnahen Umgestaltung der beiden Teilbereiche des Mühlen-bachs sind die folgenden Einzelmaßnahmen vorzusehen:

- befestigte Uferbereiche (Steinsatz) aufbrechen,
- natürliche Uferbefestigungen entfernen,
- ingenieurbiologische Sicherung von Gewässersohle und Uferböschung, wo notwendig, entsprechend den auftretenden Schlepsspannungen,
- Anlage großer Gewässeraufweitungen,
- Neuintensivierung von Gewässerschlingen,
- naturnaher Gestaltung der Uferböschung,
- Reaktivierung der Retentionsmöglichkeiten von Gewässern und Aue,
- Entfernung von Müll, Unrat und Ausschutt aus Gewässern und Uferbe-reich,
- Neupflanzung bzw. Ergänzungspflanzungen mit standortgerechten heimischen Gehölzen.

Lage der Maßnahme: Im Verlauf des Mühlen- bzw. Weiherbach zwischen A 620 und L 271 / Provinzialstraße

- Baum- und Strauchpflanzungen im Stadtgebiet:** Auf städtischen Grünflächen ist die Entwicklung von größeren und kleineren Gehölzen sowie die Pflanzung von Alleebäumen innerhalb städtisch geprägter Räume in Saarlouis vorzusehen. Es sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 20-25 cm zu pflanzen.

Lage der Maßnahme: Stadtteil Roden und Frauulatern

Die Maßnahme wird vollumfänglich vom Ökoko der Stadt Saarlouis abge-bucht.

- Rückbau eines Tennisplatzes und Entwicklung einer Landschaftswiese in Neuforweiler:** Im Bereich des Sportplatzes in Neuforweiler sind der Rückbau der Tennisflächen und die Entwicklung einer offenen, extensiv gepflegten Landschaftswiese vorzusehen.

Lage der Maßnahme: Gemarkung Neuforweiler, Flur 8, Fl.St. 103/3 (tlw.)

Die Maßnahme wird vollumfänglich vom Ökoko der Stadt Saarlouis abge-bucht.

- Flächenaufwertung von intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen an der deutsch-französischen Grenze in der Gemarkung Badersdorf:**

Auf derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzten Bereich ist eine Extensivierung vorzusehen. Gem. dem im ABSP formulierten Entwicklungsvorgaben ist für den Dorfbach ein Gehölzsaum aus standorttypischen Arten vorgesehen und für die umliegenden Flächen eine extensive Grünlandnutzung. Die Ackerfläche wird analog des im Landschaftsprogramm des Saarlandes aufgeführten Entwicklungs-vorgabes in Dauergrünland umgewandelt. Die Maßnahmen und Entwicklungsziele entsprechen damit exakt den in der Landesplanung festgelegten Entwicklungs-vorgaben bzw. -vorschlägen.

Im Einzelnen sind folgende Maßnahmen vorzusehen:

- Einstellen der Intensivbeweidung und/oder der Düngung auf allen Flä-chen
- Entwicklung von extensiv bewirtschafteten mesophilen bis mageren Grün-ländern auf diesen Flächen: Aushagerungsphase mit 2-3-schürigem Mahdgut über 2 Jahre mit Abtransport des Mahdgutes, ggf. mechani-sche Bekämpfung konkurrenzstarker Arten durch 2-3-maliges Aufgru-ben; anschließend Flächenvorbereitung und Heumulchsaat; weitere Nutzung über 2-maliges Mahd mit Abtransport des Mahdgutes
- Umwandlung des intensiv genutzten Ackers in Extensivgrünland: 1-2-jäh-rige Aushagerungsphase mit zehnfachen Feldfrüchten (z.B. Hafer, Winter-gerste); anschließend Flächenvorbereitung und Heumulchsaat, Mahd 2x/m mit Abtransport des Mahdgutes
- Entfernen nicht standorttypischer Gehölze im Gewässerumfeld (Zierlan-ternen, Hybridappeln)
- Ergänzung der lückigen gewässerbegleitenden Gehölzsaum durch An-pflanzung von Weidenstecklingen; alternativ bzw. alternierend: Ent-wicklung eines krautigen Gewässersaumes durch Ausgrenzung eines 10-m breiten Streifens beiderseits des Gewässers von der Nutzung
- Wiederaufnahme einer extensiven Wiesennutzung auf dem Nordteil von Flurstück 102/1: Mahd 2x/m mit Abtransport des Mahdgutes

Lage der Maßnahme: Badersdorf 3 102/1, Badersdorf 3 143/2 (Teillfläche), Badersdorf 3 304/2, Badersdorf 3 315/3, Badersdorf 3 336/1, Badersdorf 3 367/1, Badersdorf 3 380/1 (Teillfläche), Badersdorf 3 817/3/2.

Die Durchführung der vorgenannten externen Maßnahmen ist durch vertragliche Vereinbarung nach § 11 BauGB geregelt (§ 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis hat in seiner Sitzung am 14.03.2013 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Globus Bau- und Gartenfachmarkt gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Behörden

Der Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis hat in seiner Sitzung am 14.03.2013 die frühzeitige Beteiligung der Bürger beschlossen und durch Veröffentlichung im Wochenblatt am 03.04.2013 ortsüblich bekannt gemacht. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung ist in Form einer Informationsveranstaltung am 10.04.2013 durchgeführt worden. Die Behörden sowie die Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 22.03.2013 frühzeitig benachrichtigt, zum Scoopingtermin am 10.04.2013 eingeladen und um die Abgabe einer Stellungnahme auf-gefordert worden. Der Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis hat in seiner öffentlichen Sitzung am 13.12.2013 die abgegebenen Stellungnah-men aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Be-hörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft.

3. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Globus Bau- und Gartenfachmarkt (Planzeichnung mit Begründung und Umweltbericht) ist vom Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis in der Sitzung vom 13.12.2013 gebilligt und die Durchführung der Offenlage beschlossen worden. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Globus Bau- und Gartenfachmarkt (Planzeichnung mit Begründung) wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats, und zwar in der Zeit vom 26.03.2014 bis einschließlich 02.05.2014 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte im Wochenblatt am 18.03.2014 mit den Angaben bezüglich Ort und Dauer der Auslegung sowie dem Hinweis, dass Stellungnahmen vor-gebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben sowie ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Ein-wendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rah-men der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

4. Beteiligung der Behörden

Die betroffenen Behörden sowie die Nachbargemeinden wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 24.03.2014 beteiligt.

5. Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Absatz 3 BauGB

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Globus Bau- und Gartenfachmarkt (Planzeichnung mit Begründung und Umweltbericht) ist vom Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis in der Sitzung vom 23.07.2014 gebilligt und die Durchführung der erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen worden. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Globus Bau- und Gartenfachmarkt (Planzeichnung mit Begründung und Umweltbericht) wurde gem. § 4a Abs. 3 BauGB im Zeitraum vom 07.08.2014 bis 22.08.2014 öffentlich ausgelegt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte im Wochenblatt am 30.07.2014 mit den Angaben bezüglich Ort und Dauer der verkürzten erneuten Auslegung sowie dem Hinweis, dass Stellungnahmen vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben sowie ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Ein-wendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rah-men der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

6. Erneute Beteiligung der Behörden gemäß § 4a Absatz 3 BauGB

Die betroffenen Behörden sowie die betroffenen Nachbargemeinden wurden gem. § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 01.08.2014 erneut beteiligt.

7. Satzungsbeschluss

Der Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Globus Bau- und Gartenfachmarkt nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen am 25.09.2014 zur Satzung beschlossen.

Saarlouis, den 09. Dez. 2014

Der Oberbürgermeister der Kreisstadt Saarlouis

Brandt

8. Ausfertigung

Durch die Unterschrift wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans mit dem Bebauungsplan des Satzungsbeschlusses vom 25.09.2014 übereinstimmt.

Saarlouis, den 06. Jan. 2015

Der Oberbürgermeister der Kreisstadt Saarlouis

Brandt

9. Bekanntmachung

Am 14.01.15 ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan Globus Bau- und Gartenfachmarkt durch Veröffentlichung im Saarlöser Wochenblatt ortsüblich bekannt gemacht worden, mit dem Hinweis, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan Globus Bau- und Gartenfachmarkt im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereit liegt.

Mit der Bekanntmachung tritt der vorhabenbezogene Bebauungsplan Globus Bau- und Gartenfachmarkt gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Saarlouis, den 20. Jan. 2015

Der Oberbürgermeister der Kreisstadt Saarlouis

Brandt

10. Zu diesem Bebauungsplan gehören

die Planzeichnung im Maßstab 1 : 1.000 mit Verfahrenseileiste und

Legende

der Vorhaben- und Erschließungsplan (Plan 1-7)

die Begründung mit Umweltbericht

die Zusammenfassende Erklärung

Auftraggeber:					
Stadt Saarlouis					
Projekt: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Globus Bau- und Gartenfachmarkt					
Plan: Satzungsfassung					
Bearbeitet	Name	Datum	Maßstab	1: 1.000	Plan-Nr.:
Gezeichnet	Br	04.12.14	Blattgröße	1360/954	S
Gezeichnet	St	04.12.14	Blattgröße	1360/954	
Gezeichnet	St	04.12.14	Blattgröße	1360/954	