

**BEBAUUNGSPLAN „BAHNHOFSTRABE“ DER KREISSTADT SAARLOUIS, GEMARKUNG  
FRAULAUTERN Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB**

- **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB**
- **Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB**

**Beschlussvorlage**

**zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB und zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB.**

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden fand vom 27.03.2023 bis 05.05.2023 statt. Im Anschreiben vom 16.03.2023 wurde darauf hingewiesen, dass bei Nichtäußerung davon ausgegangen wird, dass keine Bedenken und Anregungen vorliegen.

Parallel dazu fand die Beteiligung der Öffentlichkeit statt.

Zur vorliegenden Planung haben sich Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange geäußert. Bürgerinnen und Bürger haben sich zur vorliegenden Planung ebenfalls geäußert.

Die geäußerten Anregungen werden, wie folgt beschrieben, in die Planung eingestellt.

Stand: 30.09.2024

1	<p><b>AMPRION GMBH</b>  Asset Management  Abteilung A-BB  Robert-Schumann-Str. 7  44263 Dortmund</p> <p><u>Eingang Stellungnahme am 28.03.23 per Mail:</u>  „... im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens.  Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor.  Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.“</p>	<p><u>Stellungnahme der Kreisstadt</u></p> <p><b>Kein Beschluss erforderlich</b></p>
2	<p><b>BERGAMT SAARBRÜCKEN</b>  Am Bergwerk Reden 10  66578 Schiffweiler</p> <p><u>Keine Stellungnahme abgegeben</u></p>	<p><u>Stellungnahme der Kreisstadt</u></p> <p><b>Kein Beschluss erforderlich</b></p>
3	<p><b>BUNDESAMT FÜR INFRASTRUKTUR,  UMWELTSCHUTZ UND DIENSTLEISTUNGEN  DER BUNDESWEHR</b>  Referat Infra I 3  Fontainengraben 200  53123 Bonn</p> <p><u>Eingang Stellungnahme am 23.03.23 per Mail</u>  „... vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.“</p>	<p><u>Stellungnahme der Kreisstadt</u></p> <p><b>Kein Beschluss erforderlich</b></p>
4	<p><b>BUNDESANSTALT FÜR  IMMOBILIENAUFGABEN</b>  - Anstalt des öffentlichen Rechts -  Hauptstelle Dortmund –  Sparte Portfoliomanagement-  Träger öffentlicher Belange (Saarland)  Nebenstelle Düsseldorf  Fontanestr.4  40470 Düsseldorf</p> <p><u>Keine Stellungnahme abgegeben</u></p>	<p><u>Stellungnahme der Kreisstadt</u></p> <p><b>Kein Beschluss erforderlich</b></p>
5	<p><b>BUNDESNETZAGENTUR</b>  Fehrbellinger Platz 3  10707 Berlin</p> <p><u>Keine Stellungnahme abgegeben</u></p>	<p><u>Stellungnahme der Kreisstadt</u></p> <p><b>Kein Beschluss erforderlich</b></p>

6	<p><b>BUNDESNETZAGENTUR</b> Postfach 10 04 43 66004 Saarbrücken</p> <p><u>Keine Stellungnahme abgegeben</u></p>	<p><u>Stellungnahme der Kreisstadt</u></p> <p><b>Kein Beschluss erforderlich</b></p>
7	<p><b>CREOS DEUTSCHLAND GMBH</b> Am Zunderbaum 9 66424 Homburg</p> <p><u>Eingang Stellungnahme am 22.03.23 per Mail</u> „...die Creos Deutschland GmbH betreibt ein eigenes Gashochdruckleitungsnetz sowie ein eigenes Hoch- und Mittelspannungsnetz inklusive der zugehörigen Anlagen. Folgende Unternehmen haben uns mit der Betreuung Ihrer Leitungen und Anlagen im Rahmen der Planauskunft beauftragt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nippon Gases Deutschland GmbH (Sauerstoff- und Stickstoffleitungen im Saarland)</li> <li>• Zentralkokerei Saar GmbH (ZKS-Leitung im Saarland)</li> <li>• Stadtwerke Ramstein-Miesenbach GmbH (Biogasleitung im Bereich Ramstein-Miesenbach)</li> <li>• Energis-Netzgesellschaft mbH (Gashochdruckleitungen im Bereich Sulzbach / Altenwald / Friedrichsthal)</li> <li>• Villeroy &amp; Boch AG (Gashochdruckleitungen im Bereich Mettlach)</li> </ul> <p>Zu Ihrer Anfrage teilen wir Ihnen mit, dass im angefragten Bereich <b><u>keine Anlagen der Creos Deutschland GmbH und keine der von uns betreuten Anlagen</u></b> vorhanden sind.“</p>	<p><u>Stellungnahme der Kreisstadt</u></p> <p><b>Kein Beschluss erforderlich</b></p>
8	<p><b>DEUTSCHE BAHN AG</b> DB Immobilien, Region Südwest Gutschstr. 6 76137 Karlsruhe</p> <p><u>Eingang Stellungnahme am 18.04.23 per Mail</u> „...die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Stellungnahme zur o.g. Beteiligung als Träger öffentlicher Belange. Gegen die Aufstellung des o.g. Bebauungsplans bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen/Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB Netz AG <b>keine grundsätzlichen Einwendungen</b>. Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.</p>	<p><u>Stellungnahme der Kreisstadt</u> Die Deutsche Bahn AG hat gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes keine grundsätzlichen Einwände, wenn bestimmte Bedingungen und Hinweise beachtet werden.</p> <p>Der Planbereich grenzt unmittelbar an die Bahnanlagen an, was zu umfangreichen Hinweisen führt, die aufgrund der Nähe zu beachten sind. Die Hinweise beziehen sich auf verschiedene Punkte des Eisenbahnbetriebs, die vom Betrieb ausgehenden Emissionen sowie ggf. erforderliche Schutzmaßnahmen. Sie betreffen das Bauen in Bahnnähe, die Einfriedung, die Werbeanlagen, das Anpflanzen sowie die Abstandsflächen.</p>

Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnanlagen (insbesondere Bahndamm, Kabel- und Leitungsanlagen, Signale, Oberleitungsanlagen, Gleise etc.) sind stets zu gewährleisten.

Es wird hiermit auf § 64 EBO hingewiesen, wonach es verboten ist, Bahnanlagen, Betriebseinrichtungen oder Fahrzeuge zu beschädigen oder zu verunreinigen, Schranken oder sonstige Sicherungseinrichtungen unerlaubt zu öffnen, Fahrthindernisse zu bereiten oder andere betriebsstörende oder betriebsgefährdende Handlungen vorzunehmen.

Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer **Überschwenkbegrenzung** (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.

Werden bei einem Kraneinsatz ausnahmsweise Betriebsanlagen der DB überschwenkt, so ist mit der DB Netz AG eine schriftliche **Kranvereinbarung** abzuschließen, die mindestens 4 - 8 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB Netz AG zu beantragen ist. Auf eine ggf. erforderliche Bahnerdung wird hingewiesen.

Der Antrag zur Kranaufstellung ist mit Beigabe der Konzernstellungnahme der DB zum Vorhaben bei der

#### **DB Netz AG**

**I.NA-SW-N-SBR-IE**

**Herrn Patrick Glocker**

**Leiter Arbeitsgebiet Energieanlagen u. Maschinentechnik**

**Am Hauptbahnhof 4-12**

**66111 Saarbrücken**

**Tel. 0175-2236123**

**E-Mail: [Patrick.Glocker@deutschebahn.com](mailto:Patrick.Glocker@deutschebahn.com)**

einzureichen. Generell ist auch ein maßstäblicher Lageplan (M 1:1000) mit dem vorgesehenen Schwenkradius (Baustelleneinrichtungsplan) vorzulegen.

Eine Kabel- und Leitungsermittlung im Grenzreich bzw. auf dem Baugrundstück wurde seitens der DB Netz AG durchgeführt. Es liegen uns keine Hinweise auf Kabel oder Leitungen auf Fremdgelände vor.

Der Bauherr ist angehalten, das Grundstück im Interesse der öffentlichen Sicherheit und auch im Interesse der Sicherheit der auf seinem Grundstück verkehrenden Personen und Fahrzeuge derart einzufrieden, dass ein gewolltes oder ungewolltes Betreten und Befahren von Bahngelände oder sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen verhindert wird.

Eine Bedingung von Seiten der Deutschen Bahn AG (DB) bezieht sich auf das Ableiten sowie die Versickerung des Niederschlagswassers. Das Ableiten von Niederschlagswasser darf nicht auf oder über die Anlagen der Bahn erfolgen. Einer Versickerung in Gleisnähe wird von Seiten der DB nicht zugestimmt.

Das Ableiten auf oder über die Bahnflächen war im Plangebiet nicht vorgesehen. Um die Altlastenbelange angemessen zu berücksichtigen, wird die Behandlung des Niederschlagswassers in der vorliegenden Planung geändert. Statt der gezielten Versickerung ist das Niederschlagswasser nun in den Mischwasserkanal einzuleiten. Eine Ableitung auf oder über die Bahnflächen erfolgt nicht. Versickerungsfähige Beläge sind nur erlaubt, wenn ein Sachverständiger die Unbedenklichkeit geprüft hat. Diese Bedingungen von Seiten der DB sind in der Planänderung berücksichtigt.

Die Anmerkungen der DB werden als Hinweise im Bebauungsplan aufgenommen.

#### **Beschlussvorschlag:**

Der Stadtrat beschließt, wie dargelegt, folgende Hinweise in den Bebauungsplan aufzunehmen:

#### Deutsche Bahn AG

- Vorhaben dürfen den Eisenbahnverkehr auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht stören oder gefährden.
- Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer **Überschwenkbegrenzung** (mit TÜV-Abnahme) sicherzustellen. Werden bei einem Kraneinsatz ausnahmsweise Betriebsanlagen der DB überschwenkt, so ist mit der DB Netz AG eine schriftliche **Kranvereinbarung** abzuschließen, die mindestens 4 - 8 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB Netz AG zu beantragen ist. Auf eine ggf. erforderliche Bahnerdung wird hingewiesen.
- Nach Prüfung der DB Netz AG liegen keine Hinweise auf Kabel oder Leitungen auf Fremdgelände vor.
- Das Grundstück soll von dem Bauherrn bzw. Eigentümer eingefriedet werden, um das Betreten oder Befahren von Bahngelände oder das Hineingelangen in den Gefahrenbereich zu verhindern. Die Einfriedung ist instand zu halten und ggf. zu erneuern. Eine Zuwegung

<p>Die Einfriedung ist vom Bauherrn bzw. seinen Rechtsnachfolgern laufend instand zu halten und ggf. zu erneuern. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.</p> <p>Eine Zuwegung für das Notfallmanagement muss sichergestellt sein.</p> <p>Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.</p> <p>Sollte sich nach Inbetriebnahme der Reklameeinrichtung herausstellen, dass es doch zu Beeinträchtigungen der Signalsicht kommt, ist DB seitig mit einem Widerruf der Zustimmung bzw. mit Einschränkungen oder Abänderungen zu rechnen.</p> <p>Photovoltaik- bzw. Solaranlagen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind so anzuordnen, dass jegliche Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.</p> <p>Es ist jederzeit zu gewährleisten, dass durch Bau, Bestand und Betrieb der Photovoltaikanlage keinerlei negativen Auswirkungen auf die Sicherheit des Eisenbahnbetriebs (z.B. Sichteinschränkungen der Triebfahrzeugführer durch z.B. Blendungen, Reflexionen) entstehen können und dass die Lärmemissionen des Schienenverkehrs nicht durch Reflexionseffekte erhöht werden.</p> <p>Die Deutsche Bahn AG sowie die auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen sind hinsichtlich Staubeinwirkungen durch den Eisenbahnbetrieb (z.B. Bremsabrieb) sowie durch Instandhaltungsmaßnahmen (z.B. Schleifrückstände beim Schienenschleifen) von allen Forderungen freizustellen.</p> <p>Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass aus Schäden und Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit der Anlage (Schattenwurf usw.), die auf den Bahnbetrieb zurückzuführen sind, keine Ansprüche gegenüber der DB AG sowie bei den auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen geltend gemacht werden können. Bei mit 110 kV – Bahnstromleitungen überspannten Anlagen ist die DB bei allen witterungsbedingten Ereignissen, z.B. Eisabfall von den Seilen der Hochspannungsleitung, von allen Forderungen freizustellen.</p> <p>Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche</p>	<p>für das Notfallmanagement muss sichergestellt sein.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bei der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen wie z.B. Baustellen- und Parkplatzbeleuchtung oder Reklameanlagen in der Nähe der Gleisanlagen sind Blendwirkungen der Anlagen für den Triebfahrzeugführer auszuschließen.</li> <li>• Photovoltaik- und Solaranlagen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Negative Auswirkungen auf die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes sind auszuschließen. Für Schäden und Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit der Photovoltaikanlage (Schattenwurf usw.), die auf den Bahnbetrieb zurückzuführen sind, können keine Ansprüche gegenüber der Deutsche Bahn AG und der auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnunternehmen geltend gemacht werden.</li> <li>• Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden und sind in die öffentliche Kanalisation einzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe wird nicht zugestimmt.</li> <li>• Die Abstandsflächen dürfen sich auf das Bahngelände erstrecken. Innerhalb der Abstandsfläche sind jedoch jederzeit Veränderungen der planfestgestellten Bahnanlage zu ermöglichen bzw. zulässig. Ein Baulasteintrag auf Bahngelände wird jedoch nicht übernommen.</li> <li>• Bei Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen sind die Mindestpflanzabstände der DB Richtlinie (Ril) 882 zu beachten.</li> <li>• Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen, die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. In unmittelbarer Nähe der elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlich reagierenden Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn für Schutzvorkehrungen zu sorgen.</li> <li>• Es sind 2026 Gleiserneuerungen im Bahnhof Saarlouis geplant.</li> </ul>
---	---

Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden. Die Abstandsflächen dürfen sich unter Beachtung der gesetzlichen Regelungen bei dem geplanten Bauvorhaben auf Bahngelände erstrecken.

Innerhalb der Abstandsfläche sind jedoch jederzeit Veränderungen der planfestgestellten Bahnanlage zu ermöglichen bzw. zulässig. Ein Baulasteintrag auf Bahngelände wird jedoch in diesem Fall nicht übernommen.

„Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Richtlinie (Ril) 882 zu beachten und über folgende Bestelladresse zu erwerben:

**DB Kommunikationstechnik GmbH**  
**Medien- und Kommunikationsdienste**  
**Informationslogistik,**  
**Kriegsstraße 136**  
**76133 Karlsruhe**  
**Tel. 0721 / 938-5965, Fax 0721 / 938-5509**  
[zrwd@deutschebahn.com](mailto:zrwd@deutschebahn.com)

Die gesamte Ril kann nur als Gesamtwerk bestellt werden. Der Großteil des Regelwerks beschäftigt sich mit verschiedenen Aspekten zu Bepflanzungen an Bahnstrecken.

Wir weisen auf die Verkehrssicherungspflicht (§§ 823 ff. BGB) des Grundstückseigentümers hin. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebs und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die DB AG vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.

Des Weiteren verweisen wir darauf, dass nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN VDE 0115 Teil 3, 1997-12 und DIN EN 50122-1) zwischen Oberleitungsanlagen und Ästen von Bäumen oder Sträuchern jederzeit ein Abstand von 2,50 m eingehalten werden muss.

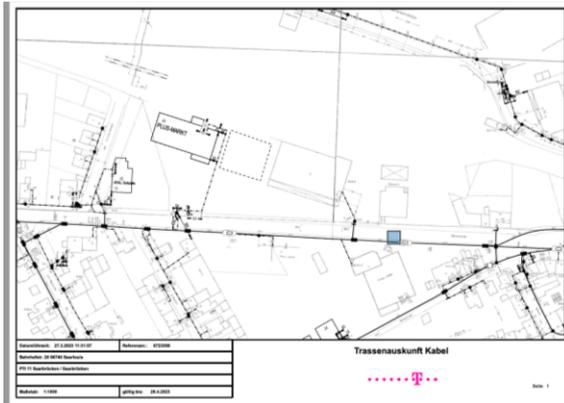
Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der **Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten** und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rech-

	<p>nen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.</p> <p>Im genannten Bereich sind 2026 Gleiserneuerungen im Bahnhof Saarlouis geplant.</p> <p>Wir bitten um Aufnahme der vorgenannten Punkte in die textlichen Festsetzungen sowie um Beteiligung im weiteren Verlauf des Verfahrens. Die späteren Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.“</p>	
9	<p><b>DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH</b> Niederlassung Südwest PTI 11 Pirmasenser Str. 65 67655 Kaiserslautern</p> <p><u>Eingang Stellungnahme am 27.03.2023</u> „... die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, wie aus beigefügtem Plan ersichtlich ist.</p> <p>Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweiggästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können.</p> <p>Bei Konkretisierung Ihrer Planungen durch einen Bebauungsplan ist eine Planauskunft und Einweisung von unserer zentralen Stelle einzufordern:</p> <p>Deutsche Telekom Technik GmbH Zentrale Planauskunft Südwest Chemnitzer Str. 2 67433 Neustadt a. d. Weinstr. E-Mail: <a href="mailto:planauskunft.suedwest@telekom.de">planauskunft.suedwest@telekom.de</a></p>	<p><u>Stellungnahme der Kreisstadt</u> Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die Leitungen befinden sich im öffentlichen Straßenraum und in den Zufahrtsbereichen der Gewerbebetriebe. Die Hinweise der Telekom sind im Rahmen der Bauausführung zu beachten und werden daher vorsorglich in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Der Stadtrat beschließt, wie dargelegt, folgende Hinweise in den Bebauungsplan aufzunehmen:</p> <p><u>Deutsche Telekom</u> Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist.</p> <p>Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweiggästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können.</p> <p>Bei Konkretisierung der Planungen ist eine Planauskunft und Einweisung von der zentralen Stelle der Deutsche Telekom Technik GmbH Zentrale Planauskunft Südwest einzuholen.</p>

Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Sollte an dem betreffenden Standort ein Anschluss an das Telekommunikationsnetz der Telekom benötigt werden, bitten wir zur Koordinierung mit der Verlegung anderer Leitungen rechtzeitig, sich mit uns in Verbindung zu setzen. Für die Bestellung eines Anschlusses setzen sie sich bitte mit unserem Bauherrnservice 0800 3301903 in Verbindung.“



10 **DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH**

Technische Planung und Rollout  
Ziegelleite 2-4  
95448 Bayreuth

Eingang Stellungnahme am 12.04.23 per Mail:

„...Die Firma Ericsson wurde von der Deutschen Telekom Technik GmbH beauftragt, in ihrem Namen, Anfragen zum Thema Trassenschutz zu bearbeiten.

Bei den von Ihnen ausgewiesenen Bedarfsflächen hat die Firma Ericsson bezüglich ihres Richtfunks keine Einwände oder spezielle Planungsvorgaben.

Diese Stellungnahme gilt für Richtfunkverbindungen des Ericsson – Netzes und für Richtfunkverbindungen des Netzes der Deutschen Telekom.

Bitte richten Sie Ihre Anfragen **ausschließlich** per Email an die: [bauleitplanung@ericsson.com](mailto:bauleitplanung@ericsson.com)“

Stellungnahme der Kreisstadt

**Kein Beschluss erforderlich**

11 **EISENBAHNBUNDESAMT**

Außenstelle Frankfurt / Saarbrücken  
Sachbereich 1  
Planfeststellung  
Untermainkai 23-25  
60329 Frankfurt

Eingang Stellungnahme am 22.03.23 per Mail

„... Ihr Schreiben ist am 20.03.2023 beim Eisenbahn-Bundesamt eingegangen und wird hier unter dem o. a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für meine Beteiligung als Träger öffentlicher Belange.

Stellungnahme der Kreisstadt

Der Hinweis auf die zu beteiligende Deutsche Bahn AG ist beachtet. Diese Beteiligung ist erfolgt und die Deutsche Bahn AG hat eine umfangreiche Stellungnahme abgegeben.

	<p>Das Plangebiet liegt an der Eisenbahnstrecke 3230 Saarbrücken Hbf – Karthaus (Main) Hbf (ca. in Höhe von Bahn-km 22,700 bis ca. Bahn-km 22,930). Ich weise darauf hin, dass die Deutsche Bahn AG als Träger öffentlicher Planungen und aufgrund der Tatsache, dass sie in der Nähe der geplanten Maßnahme Betriebsanlagen einer Eisenbahn betreibt, zu beteiligen ist (Ansprechpartner / Koordinationsstelle: Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Mitte, Karlstraße 6, 60329 Frankfurt am Main).“</p>	<p><b>Kein Beschluss erforderlich</b></p>
12	<p><b>ENERGIS-NETZGESELLSCHAFT MBH</b> Postfach 10 28 11 66028 Saarbrücken</p> <p><u>Eingang Stellungnahme am 28.03.23 per Mail</u> „... im angezeigten Geltungsbereich des Bebauungsplanes betreiben wir derzeit keine Versorgungsanlagen. Es bestehen somit keine Einwände gegen die Aufstellung des vorgenannten Bebauungsplans. Für weitere Fragen steht Ihnen Herr Iwan Lorenzen gerne zur Verfügung.“</p>	<p><u>Stellungnahme der Kreisstadt</u></p> <p><b>Kein Beschluss erforderlich</b></p>
13	<p><b>ENERGIS SERVICE ZENTRUM</b> Walter-Bloch-Str. 2 66740 Saarlouis</p> <p><u>Keine Stellungnahme abgegeben</u></p>	<p><u>Stellungnahme der Kreisstadt</u></p> <p><b>Kein Beschluss erforderlich</b></p>
14	<p><b>ENTSORGUNGSVERBAND SAAR -Abfall-</b> Postfach 10 01 22 66001 Saarbrücken</p> <p><u>Eingang Stellungnahme am 14.04.23</u> „...zu der o. g. Maßnahme werden seitens des EVS - Geschäftsbereich Abfallwirtschaft - keine Anregungen oder Bedenken geltend gemacht. Wir bitten jedoch, bei der weiteren Planung die entsprechenden Vorschriften der Abfallwirtschaftssatzung des EVS - hier die §§ 7,8,13,15 und 16 (Amtsblatt des Saarlandes Nr. 49 vom 07.12.2021, Seite 885 ff.) -sowie die einschlägigen berufsgenossenschaftlichen Vorschriften, hier insbesondere die DGUV Information 214-033 der BG Verkehr, zu beachten.“</p>	<p><u>Stellungnahme der Kreisstadt</u> Der Hinweis ist teilweise vorhanden. Der fehlende Teil wird noch ergänzt.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Der Stadtrat beschließt, wie dargelegt, den vorhandenen Hinweis in den Bebauungsplan um einen Zusatz zu ergänzen:</p> <p><u>Entsorgungsverband Saar</u> Hier: insbesondere die DGUV Information 214-033 der BG Verkehr</p>
15	<p><b>ERICSSON SERVICES GMBH</b> Contract Handling Group Prinzenallee 21 40549 Düsseldorf</p> <p><u>Eingang Stellungnahme am 12.04.23 per Mail:</u> „...Die Firma Ericsson wurde von der Deutschen Telekom Technik GmbH beauftragt, in ihrem Na-</p>	<p><u>Stellungnahme der Kreisstadt</u></p> <p><b>Kein Beschluss erforderlich</b></p>

	<p>men, Anfragen zum Thema Trassenschutz zu bearbeiten.</p> <p>Bei den von Ihnen ausgewiesenen Bedarfsflächen hat die Firma Ericsson bezüglich ihres Richtfunks keine Einwände oder spezielle Planungsvorgaben.</p> <p>Diese Stellungnahme gilt für Richtfunkverbindungen des Ericsson – Netzes und für Richtfunkverbindungen des Netzes der Deutschen Telekom.</p> <p>Bitte richten Sie Ihre Anfragen <b>ausschließlich</b> per Email an die: <a href="mailto:bauleitplanung@ericsson.com">bauleitplanung@ericsson.com</a>“</p>	
16	<p><b>EVS-SAB GMBH</b>  <b>-Abwasser-</b>  Untertürkheimer Straße 21  66117 Saarbrücken</p> <p><u>Eingang Stellungnahme am 29.03.23 per Mail</u>  „...in dem o.g. Planungsgebiet befinden sich Abwasseranlagen des EVS.</p> <p>Sie erhalten beigefügt einen Auszug aus unserer Kanaldatenbank mit den sich vor Ort befindenden Hauptsammlern nebst Bauwerken. Wir bitten um Beachtung!</p> <p>Über mögliche Leitungsverläufe anderer oder der Kommune liegen uns keine Informationen vor.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass Abweichungen in den Bestandsplänen bzw. der Lage des Hauptsammlers möglich sind.</p> <p>Bei höheren Anforderungen an die Lagegenauigkeit empfehlen wir Ihnen daher Sondierungen zur Erfassung der exakten Lage des Hauptsammlers durchzuführen.</p> <p>Wir weisen weiter darauf hin, dass sich diese Auskunft ausschließlich auf den Verlauf des Sammlers bezieht.</p> <p>Soweit weitergehende Informationen, z.B. zu Eigentums - oder Nutzungsangelegenheiten von oder an Grundstücken erforderlich sind, sind diese von den jeweils zuständigen Stellen beim EVS oder anderen betroffenen Stellen, wie z.B. Gemeinde, Grundbuchamt, Eigentümern einzuholen.</p> <p>Bei der Durchführung von Maßnahmen im Bereich von Anlagen des EVS ist zu berücksichtigen, dass Sammler und Bauwerke des EVS „Besondere Anlagen“ im Sinne der §§ 74 und 75 TKG sind und der Daseinsvorsorge dienen. An diesen Anlagen muss in unterschiedlichen Abständen gearbeitet (Reparatur, Erneuerung, Modernisierung oder Anpassung an den aktuellen Stand der Technik) werden. In räumlicher Nähe zu Anlagen des EVS vorgesehene Maßnahmen müssen daher so geplant und durchgeführt werden, dass zukünftige Arbeiten des EVS an seinen Anlagen ohne Mehrkosten für den EVS möglich sind. Kosten zur Durchführung zukünftiger Maßnahmen des EVS für erforderliche Umverlegungen sind vom jeweiligen Nutzungsberechtigten zu tragen.</p>	<p><u>Stellungnahme der Kreisstadt</u>  Der Hinweis ist bereits teilweise vorhanden. Im Bebauungsplan wird noch ein Teil ergänzt. Der Leitungsverlauf befindet sich innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b>  Der Stadtrat beschließt, wie dargelegt, die vorhandenen Hinweise im Bebauungsplan wie folgt zu ergänzen.</p> <p><u>Entsorgungsverband Saar-Abwasser</u>  Bei der Durchführung von Maßnahmen im Bereich von Anlagen des EVS ist zu berücksichtigen, dass Sammler und Bauwerke des EVS „Besondere Anlagen“ im Sinne der §§ 74 und 75 TKG sind und der Daseinsvorsorge dienen. An diesen Anlagen muss in unterschiedlichen Abständen gearbeitet (Reparatur, Erneuerung, Modernisierung oder Anpassung an den aktuellen Stand der Technik) werden. In räumlicher Nähe zu Anlagen des EVS vorgesehene Maßnahmen müssen daher so geplant und durchgeführt werden, dass zukünftige Arbeiten des EVS an seinen Anlagen ohne Mehrkosten für den EVS möglich sind. Kosten zur Durchführung zukünftiger Maßnahmen des EVS für erforderliche Umverlegungen sind vom jeweiligen Nutzungsberechtigten zu tragen.</p>

	Bei Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.“ 	
17	<b>FOG FRAULAUTERNER ORTSINTERESSENGEMEIN-SCHAFT F. HANDEL, HANDWERK U. GEWERBE E.V.</b> Guiseppe Schillaci Saarbrücker Straße 134 66740 Saarlouis  <u>Keine Stellungnahme abgegeben</u>	<u>Stellungnahme der Kreisstadt</u>  <b>Kein Beschluss erforderlich</b>
18	<b>GEMEINDE ENSDORF</b> Provinzialstr. 101a 66806 Ensdorf  <u>Eingang Stellungnahme am 30.03.23 per Post</u> „...in der oben genannten Angelegenheit bestehen seitens der Gemeinde Ensdorf keine Anregungen oder Bedenken. Die Belange der Gemeinde Ensdorf werden durch die Planung nicht berührt.“	<u>Stellungnahme der Kreisstadt</u>  <b>Kein Beschluss erforderlich</b>
19	<b>GEMEINDE SAARWELLINGEN</b> Schlossplatz 1 66793 Saarwellingen  <u>Eingang Stellungnahme am 22.03.23 per Mail</u> „...seitens der Gemeinde Saarwellingen bestehen gegen die beabsichtigte und im Betreff näher bezeichnete Bauleitplanung keine Bedenken.“	<u>Stellungnahme der Kreisstadt</u>  <b>Kein Beschluss erforderlich</b>
20	<b>HANDWERKSKAMMER DES SAARLANDES</b> Hohenzollernring 47-49 66117 Saarbrücken  <u>Keine Stellungnahme abgegeben</u>	<u>Stellungnahme der Kreisstadt</u>  <b>Kein Beschluss erforderlich</b>
21	<b>HAUS &amp; GRUND SAARLOUIS E.V.</b> Pavillonstr. 12 66740 Saarlouis  <u>Keine Stellungnahme abgegeben</u>	<u>Stellungnahme der Kreisstadt</u>  <b>Kein Beschluss erforderlich</b>

22	<p><b>IFBV INTERESSENGEMEINSCHAFT FRAULAUTERNER BÜRGER + VEREINE E.V.</b> Vorsitzender Norbert Zech An der Saar 6 66740 Saarlouis</p> <p><u>Keine Stellungnahme abgegeben</u></p>	<p><u>Stellungnahme der Kreisstadt</u></p> <p><b>Kein Beschluss erforderlich</b></p>
23	<p><b>INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER DES SAARLANDES</b> Franz-Josef-Röder-Str. 9 66119 Saarbrücken</p> <p><u>Eingang Stellungnahme am 04.05.23</u> „...gegen die Aufstellung des oben genannten Bebauungsplanes haben wir aus der Sicht der gewerblichen Wirtschaft keine Anregungen und Bedenken vorzutragen.“</p>	<p><u>Stellungnahme der Kreisstadt</u></p> <p><b>Kein Beschluss erforderlich</b></p>
24	<p><b>INEXIO GMBH</b> Am Saarlarm 1 66740 Saarlouis</p> <p><u>Eingang Stellungnahme am 20.03.23 per Mail</u> „Im angefragten Bereich befinden sich derzeit keine Leitungen unseres Unternehmens.“</p>	<p><u>Stellungnahme der Kreisstadt</u></p> <p><b>Kein Beschluss erforderlich</b></p>
25	<p><b>KREISVERKEHRSBETRIEBE SAARLOUIS</b> Oberförstereistr. 2 66740 Saarlouis</p> <p><u>Keine Stellungnahme abgegeben</u></p>	<p><u>Stellungnahme der Kreisstadt</u></p> <p><b>Kein Beschluss erforderlich</b></p>
26	<p><b>LANDESAMT FÜR UMWELT- UND ARBEITSSCHUTZ</b> Don-Bosco-Str. 1 66119 Saarbrücken</p> <p><u>Eingang Stellungnahme am 28.04.23 per Mail</u> „...zu der Aufstellung des o.g. Bebauungsplans im Stadtteil Fraulautern in der Kreisstadt Saar- louis nehmen wir aus fachtechnischer Sicht un- seres Hauses wie folgt Stellung und bitten, die aufgeführten Hinweise und Anmerkungen zu be- rücksichtigen.</p> <p><b><u>Bodenschutz und Geologie</u></b> <b>Nachsorgender Bodenschutz</b> Innerhalb des Geltungsbereichs sind im Kataster über Altlasten und altlastenverdächtige Flächen (ALKA) des Saarlandes zwei Einträge dokumen- tiert:</p> <p><b>SLS_21001 „Güterbahnhof/ Schrottplatz“ und SLS_22135 „Sägewerk, Donnevert &amp; Leroy“.</b></p>	<p><u>Stellungnahme der Kreisstadt</u></p> <p>Die Altlastenverdachtsflächen SLS_21001 „Gü- terbahnhof/ Schrottplatz“ und SLS_22135 „Säge- werk, Donnevert &amp; Leroy“ sind im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 5 BauGB in Plan und Text gekenn- zeichnet. Von Seiten des LUAs bestehen Bedenken wegen der geplanten Behandlung des Niederschlags- wassers und der Altlastensituation.</p>

<p>Die Katastereinträge wurden in Text und Plan erwähnt bzw. dokumentiert.</p> <p>Zudem liegen die Grundstücke im möglichen Einflussbereich eines noch in Erkundung befindlichen Grundwasserschadens.</p> <p>Aufgrund der Altlastensituation <b>darf entgegen der Begründung zum Bebauungsplan, Punkt 6.4.5 „Entwässerung“, keine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser erfolgen</b>, sofern deren Unschädlichkeit nicht durch einen Sachverständigen gem. § 18 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG), Sachgebiete 2 oder 5 der Verordnung über Sachverständige und Untersuchungsstellen für den Bodenschutz und die Altlastenbehandlung im Saarland (VSU) in der derzeit gültigen Fassung (s. www.resymesa.de), in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde nachgewiesen wurde.</p> <p><b>Ebenso sind die geplanten versickerungsfähigen Beläge von Straßen, Zufahrtswegen etc. lt. Punkt 6.3.1 der Begründung ohne vorherige Untersuchung durch einen wie v.g. Sachverständigen und Bestätigung der Unbedenklichkeit nicht erlaubt.</b></p> <p><b>Auch die Herstellung von Pfahlgründungen wäre hier kritisch und ohne weitere Untersuchung nicht durchführbar. Das gleiche gilt für Tiefgründungen tiefer als 5 m oder die Nutzung von Geothermie mittels Vertikalsonden.</b></p> <p>Tiefbaumaßnahmen sind verpflichtend durch einen wie v. g. Sachverständigen gem. § 18 BBodSchG zu begleiten, mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen und dokumentieren zu lassen.</p> <p>Bei Beachtung der Altlastenbelange bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung.“</p>	<p>Daher werden die Festsetzungen bezüglich der Behandlung des Niederschlagswassers im Bebauungsplan (BBP) geändert.</p> <p>Die Grundstücke liegen, wie das LUA angemerkt hat, im möglichen Einflussbereich eines noch in Erkundung befindlichen Grundwasserschadens. Durch die Änderung können weitere mögliche Beeinträchtigungen des Grundwassers vermieden werden.</p> <p>Im BBP wird keine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser festgesetzt. Die Abwasserbeseitigung erfolgt im modifizierten Mischsystem. Das Schmutz- und Regenwasser ist in den Mischwasserkanal einzuleiten.</p> <p>Versickerungsfähige Beläge sind im gesamten räumlichen Geltungsbereich aufgrund der bestehenden Altlastensituation ohne vorherige Untersuchung durch einen Sachverständigen gem. § 18 Bundesbodenschutzgesetz und Bestätigung der Unbedenklichkeit nicht erlaubt.</p> <p>Neben der Änderung der Festsetzungen werden auch Hinweise im BBP aufgenommen. Bei den vorgebrachten Hinweisen zur Gründung von Bauwerken und der Nutzung von Geothermie handelt es sich um besondere Hinweise aufgrund der Altlastensituation. Daher werden diese als ergänzende Hinweise unter der Kennzeichnung aufgenommen. Des Weiteren werden die allgemeinen Hinweise zu den Altlasten bezüglich der Versickerung des Niederschlagswassers und der Prüfung der Unbedenklichkeit durch einen Gutachter ergänzt.</p> <p>Um die Altlastenbelange im Plangebiet, wie dargelegt, sachgerecht zu berücksichtigen, werden die Festsetzungen geändert sowie die Hinweise aufgenommen. Die Berücksichtigung der Altlastenbelange führt zu einer wesentlichen Änderung der Planung.</p> <p>Der BBP ist aufgrund dieser Änderungen gem. § 4a Nr. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Der Stadtrat der Kreisstadt beschließt den Bebauungsplanentwurf wie folgt zu ändern:</p> <p>Festsetzungen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Versickerungsfähige Beläge sind im gesamten räumlichen Geltungsbereich aufgrund der bestehenden Altlastensituation ohne eine vorherige Untersuchung durch einen Sachverständigen gem. § 18 Bundesbodenschutzgesetz und Bestätigung der Unbedenklichkeit nicht erlaubt.</li> </ul>
---	---

		<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Abwasserbeseitigung im Plangebiet erfolgt im modifizierten Mischsystem. Das Schmutz- und Regenwasser ist in den bestehenden Mischwasserkanal einzuleiten.</li> </ul> <p>Kennzeichnung ergänzende Hinweise <i>Gründung von Bauwerken</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Für die Herstellung von Pfahlgründungen und Tiefgründungen tiefer als 5 m sind aufgrund der bestehenden Altlastensituation vorherige Untersuchungen durch einen Sachverständigen notwendig. Diese Tiefbaumaßnahmen sind verpflichtend durch einen Sachverständigen gem. § 18 BBodSchG zu begleiten. Diese Maßnahmen sind mit der Bodenschutzbehörde abzustimmen und zu dokumentieren.</li> </ul> <p><i>Nutzung von Geothermie</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Im Falle der Nutzung von Geothermie mittels Vertikalsonden sind vorherige Untersuchungen aufgrund der bestehenden Altlastensituation notwendig. Diese Tiefbaumaßnahmen sind verpflichtend durch einen Sachverständigen gem. § 18 BBodSchG zu begleiten. Diese Maßnahmen sind mit der Bodenschutzbehörde abzustimmen und zu dokumentieren.</li> </ul> <p>Hinweise</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Aufgrund der Altlastensituation darf keine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser erfolgen, sofern deren Unschädlichkeit nicht durch einen Sachverständigen gem. § 18 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG), Sachgebiete 2 oder 5 der Verordnung über Sachverständige und Untersuchungsstellen für den Bodenschutz und die Altlastenbehandlung im Saarland (VSU) in der derzeit gültigen Fassung (s. <a href="http://www.resymesa.de">www.resymesa.de</a>), in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde nachgewiesen wurde.</li> </ul>
27	<p><b>LANDESAMT FÜR VERMESSUNG, GEOINFORMATION UND LANDENTWICKLUNG</b> Abteilung 5 – Landentwicklung Dörrenbachstr. 2 66822 Lebach</p> <p><u>Keine Stellungnahme abgegeben</u></p>	<p><u>Stellungnahme der Kreisstadt</u></p> <p><b>Kein Beschluss erforderlich</b></p>
28	<p><b>LANDESAMT FÜR VERMESSUNG, GEOINFORMATION UND LANDENTWICKLUNG</b> Von der Heydt 22 66115 Saarbrücken</p> <p><u>Eingang Stellungnahme am 21.03.23 per Mail</u> „...aus Sicht der Flurbereinigungsbehörde spricht nichts gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes "Bahnhofstraße" in der Kreisstadt Saarlouis.“</p>	<p><u>Stellungnahme der Kreisstadt</u></p> <p><b>Kein Beschluss erforderlich</b></p>

29	<p><b>LANDESAMT FÜR VERMESSUNG, GEOINFORMATION UND LANDENTWICKLUNG</b> Zentrale Außenstelle Kaibelstr. 4-6 66740 Saarlouis</p> <p><u>Keine Stellungnahme abgegeben</u></p>	<p><u>Stellungnahme der Kreisstadt</u></p> <p><b>Kein Beschluss erforderlich</b></p>
30	<p><b>LANDESBETRIEB FÜR STRAßENBAU</b> Postfach 1221 66512 Neunkirchen</p> <p><u>Eingang Stellungnahme am 06.04.23 per Mail</u> „...gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen keine Bedenken.“</p>	<p><u>Stellungnahme der Kreisstadt</u></p> <p><b>Kein Beschluss erforderlich</b></p>
31	<p><b>LANEDEDENKMALAMT</b> Am Bergwerk Reden 11 66578 Schiffweiler</p> <p><u>Eingang Stellungnahme am 14.04.23 per Mail</u> „...zu der vorliegenden Planung nimmt das Landesdenkmalamt wie folgt Stellung. Rechtsgrundlage ist das Gesetz Nr. 1946 zur Neuordnung des saarländischen Denkmalschutzes und der saarländischen Denkmalpflege (Saarländisches Denkmalschutzgesetz – SaarlDSchG) vom 13. Juni 2018 (Amtsblatt des Saarlandes Teil I vom 5. Juli 2018, S. 358ff.). Baudenkmäler und Bodendenkmäler sind nach heutigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen. Auf die Anzeigepflicht von Bodenfunden (§ 16 Abs. 1 SDSchG) und das Veränderungsverbot (§ 16 Abs. 2 SDSchG) wird hingewiesen. Auf § 28 SDSchG (Ordnungswidrigkeiten) sei an dieser Stelle hingewiesen.“</p>	<p><u>Stellungnahme der Kreisstadt</u> Der Hinweis ist im Bebauungsplan bereits teilweise vorhanden. Der fehlende Teil wird noch ergänzt.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Der Stadtrat beschließt, wie dargelegt, die vorhandenen Hinweise im Bebauungsplan wie folgt zu ergänzen: <u>Denkmalpflege</u> Auf § 28 SDSchG (Ordnungswidrigkeiten) wird hingewiesen.</p>
32	<p><b>LANDKREIS SAARLOUIS Dezernat III – Verkehr, Sicherheit, Ordnung, Rechtsangelegenheiten</b> Kaiser-Wilhelm-Straße 4-6 66740 Saarlouis</p> <p><u>Eingang E-Mail am 03.05.23</u> „Nach Weiterleitung an die zuständigen Stellen in unserem Hause wurden keine Stellungnahmen zum genannten Thema abgegeben. Seitens des Landkreises Saarlouis wird daher Fehlanzeige gemeldet.“</p>	<p><u>Stellungnahme der Kreisstadt</u></p> <p><b>Kein Beschluss erforderlich</b></p>
33	<p><b>LANDKREIS SAARLOUIS Dezernat IV – Bauaufsicht, Wirtschaft, Umwelt</b> Kaiser-Wilhelm-Straße 4-6 66740 Saarlouis</p>	

	<p><u>Eingang E-Mail am 03.05.23</u>  „Nach Weiterleitung an die zuständigen Stellen in unserem Hause wurden keine Stellungnahmen zum genannten Thema abgegeben. Seitens des Landkreises Saarlouis wird daher Fehlanzeige gemeldet.“</p>	<p><u>Stellungnahme der Kreisstadt</u>  <b>Kein Beschluss erforderlich</b></p>
34	<p><b>LANDKREIS SAARLOUIS</b>  <b>Dezernat VI – Bildung, Immobilienmanagement</b>  Kaiser-Wilhelm-Straße 4-6  66740 Saarlouis</p> <p><u>Eingang E-Mail am 03.05.23</u>  „Nach Weiterleitung an die zuständigen Stellen in unserem Hause wurden keine Stellungnahmen zum genannten Thema abgegeben. Seitens des Landkreises Saarlouis wird daher Fehlanzeige gemeldet.“</p>	<p><u>Stellungnahme der Kreisstadt</u>  <b>Kein Beschluss erforderlich</b></p>
35	<p><b>LANDKREIS SAARLOUIS</b>  <b>Gutachterausschuss</b>  Kaiser-Friedrich-Ring 31  66740 Saarlouis</p> <p><u>Keine Stellungnahme abgegeben</u></p>	<p><u>Stellungnahme der Kreisstadt</u>  <b>Kein Beschluss erforderlich</b></p>
36	<p><b>MINISTERIUM FÜR INNERES, BAUEN UND SPORT</b>  Franz-Josef-Röder-Str. 21  66119 Saarbrücken</p> <p><u>Keine Stellungnahme abgegeben</u></p>	<p><u>Stellungnahme der Kreisstadt</u>  <b>Kein Beschluss erforderlich</b></p>
37	<p><b>MINISTERIUM FÜR INNERES, BAUEN UND SPORT</b>  <b>Referat OBB11 – Landes- und Bauleitplanung</b>  Halbergstraße 50  66121 Saarbrücken</p> <p><u>Eingang Stellungnahme am 02.05.2023 per Mail</u>  „der Planung im Sinne Ihrer o.a. Vorlage stehen landesplanerische Ziele nicht entgegen.“</p> <p>Nach Abschluss des Verfahrens wird um Überlassung eines Exemplars des als Satzung beschlossenen Bebauungsplans einschl. Begründung sowie einer Kopie der ortsüblichen Bekanntmachung gebeten.“</p>	<p><u>Stellungnahme der Kreisstadt</u>  Die landesplanerischen Ziele stehen der Planung nicht entgegen.</p> <p><b>Kein Beschluss erforderlich</b></p>

38	<p><b>MINISTERIUM FÜR INNERES, BAUEN UND SPORT</b>  <b>Referat OBB14</b>  Halbergstraße 50  66121 Saarbrücken</p> <p><u>Eingang Stellungnahme am 04.05.2023 per Mail</u>  „Zu dem Bebauungsplanentwurf wird aus städtebaulicher und förderrechtlicher Sicht wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Mit dem Bebauungsplanentwurf „Bahnhofstraße“ soll die bestehende gewerbliche Nutzung hinsichtlich der baulichen Entwicklung in der Höhe sowie die Art der baulichen Nutzung auf einer ca. 2 ha großen bebauten Fläche in zentraler Lage des Stadtteils Fraulautern gesteuert werden.</p> <p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes befindet sich im Fördergebiet der städtebaulichen Gesamtmaßnahme „Fraulautern“ des Städtebauförderungsprogrammes „Sozialer Zusammenhalt“.</p> <p>Die Entwicklungsziele des dazugehörigen integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK Fraulautern – Stand 24.05.2018) sind einzuhalten und in den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Bahnhofstraße“ zu berücksichtigen.</p> <p>Grundsätzlich bestehen städtebaulich und förderrechtlich keine Bedenken gegen den Bebauungsplanentwurf, der die bestehende gewerbliche Nutzung städtebaulich verträglich sichert und gebietsfremde Nutzungen, die zu einem Trading-Down-Effekt führen könnten, weitestgehend ausschließt.“</p>	<p><u>Stellungnahme der Kreisstadt</u>  Städtebaulich und fördertechnisch bestehen keine Bedenken gegen den BBP, der die bestehende gewerbliche Nutzung sichert und gebietsfremde Nutzung mit Trading-Down-Effekt ausschließt.</p> <p>Mit dem Bebauungsplan (BBP) können Ziele, die das ISEK „Sozialer Zusammenhalt“ Fraulautern für verschiedene Handlungsbereiche im Programmgebiet aufzeigt, aktiv umgesetzt werden.</p> <p>Das ursprüngliche Ziel im Plangebiet war die Begrenzung und Steuerung der Werbeanlagen, die als Maßnahme unter Punkt 6.2g im ISEK aufgeführt wird. Da die Stadt zwischenzeitlich eine Werbeanlagen- und Warenautomatensatzung für das gesamte Stadtgebiet erlassen hat, braucht es in dem BBP nun keine explizite Regelung hierzu. Die Satzung gilt für den gesamten Planbereich.</p> <p>Neben dem Handlungsbedarf zur Steuerung der Werbeanlagen besteht auch die städtebauliche Notwendigkeit, die Zulässigkeit der Vergnügungsstätten zu steuern, um Trading-Down-Effekte zu verhindern. Mit dem BBP „Bahnhofstraße“ kann dieses Ziel erreicht werden. Hierdurch kann die Maßnahme (Punkt 6.2h) zur Steuerung der Vergnügungsstätten aus dem Handlungsfeld Städtebau, Stadtbild und Freiraum des ISEKs umgesetzt werden.</p> <p><b>Kein Beschluss erforderlich</b></p>
39	<p><b>MINISTERIUM FÜR INNERES, BAUEN UND SPORT</b>  <b>Referat OBB24 - Liegenschaften</b>  Halbergstraße 50  66121 Saarbrücken</p> <p><u>Keine Stellungnahme abgegeben</u></p>	<p><u>Stellungnahme der Kreisstadt</u>  <b>Kein Beschluss erforderlich</b></p>
40	<p><b>MINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, INNOVATION, DIGITALES UND ENERGIE</b>  <b>Referat E/1</b>  Postfach 10 24 63  66024 Saarbrücken</p>	

#### Eingang Stellungnahme am 28.04.2023

„...zum im Betreff angeführtem Planverfahren äußern sich die Fachreferate des Ministeriums für Wirtschaft, Innovation, Digitales und Energie wie folgt:

#### **Grundsatzfragen der Energiepolitik:**

Zur Umsetzung landesweiter und bundesweiter Ziele in Bezug auf die Energiewende, der damit verbundenen Verringerung des Energiebedarfs und der ressourcenschonenden Erzeugung von Energie, wird wie folgt Stellung genommen: Die im Vorhaben gegebenen Festsetzungen zur Nutzung erneuerbarer Energien, insbesondere die Errichtung von Solarkollektoren auf mindestens 50% der Dachfläche, sind aus Sicht des Fachreferates zu sehr zu begrüßen.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass auf kommunaler Ebene weitere Möglichkeiten bestehen, eine Beeinträchtigung der Umwelt zu minimieren:

#### **Hinweis zu kommunalen Aufgaben im Bereich der Energieversorgung**

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. f BauGB). In diesem Sinne ist neben der grundsätzlich zu gewährleistenden Versorgungssicherheit innerhalb der räumlichen Verantwortung die Struktur der Energieversorgung auch im Hinblick auf die möglichen Auswirkungen auf den Klimawandel zu optimieren.

Zu den allgemeinen Grundsätzen und Zielen der Bauleitplanung im Bereich der Energieversorgung, welche im Sinne der Nachhaltigkeit auch festgesetzt werden können (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 lit. b BauGB), zählen insbesondere

- die Erhöhung der Energieeffizienz bei der Herstellung von Energie und durch Ausschöpfung der Möglichkeiten zur Energieeinsparung
- die Verbesserung bzw. Schaffung der Voraussetzungen für den Einsatz regenerativer Energien
- die bedarfsgerechte Bereitstellung von Flächen für Erzeugungsanlagen und Betriebe zur Erzeugung von Energie (Versorgungsflächen für die Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung; vgl. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
- die verbrauchernahe Energiebereitstellung bei der Planung und Errichtung neuer Standorte.

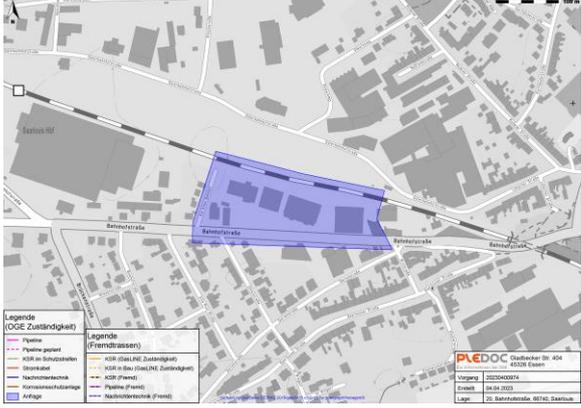
Zudem können im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB aus städtebaulichen Gründen auch Flächen für Ladeinfrastruktur elektrisch betriebener Fahrzeuge festgesetzt werden.

#### Stellungnahme der Kreisstadt

#### **Grundsatzfragen der Energiepolitik:**

Die Festsetzungen zur Nutzung erneuerbarer Energien, insbesondere die Errichtung von Solarkollektoren auf mindestens 50% der Dachfläche, sind aus Sicht des Fachreferates sehr zu begrüßen.

	<p><b>Energiewirtschaft, Montanindustrie:</b> Soweit noch nicht geschehen, wird darum gebeten, das Verfahren auch mit dem Oberbergamt des Saarlandes abzustimmen.</p>	<p><b>Energiewirtschaft, Montanindustrie:</b> Das Oberbergamt des Saarlandes wurde bereits beteiligt.</p> <p><b>Kein Beschluss erforderlich</b></p>
41	<p><b>NABU SAARLAND E.V.</b> Antoniusstr. 18 66822 Lebach/Niedersaubach</p> <p><u>Keine Stellungnahme abgegeben</u></p>	<p><u>Stellungnahme der Kreisstadt</u></p> <p><b>Kein Beschluss erforderlich</b></p>
42	<p><b>NEUER BETRIEBSHOF SAARLOUIS</b> Zeppelinstraße 66740 Saarlouis</p> <p><u>Keine Stellungnahme abgegeben</u></p>	<p><u>Stellungnahme der Kreisstadt</u></p> <p><b>Kein Beschluss erforderlich</b></p>
43	<p><b>OBERBERGAMT DES SAARLANDES</b> Am Bergwerk Reden 10 66578 Schiffweiler</p> <p><u>Eingang Stellungnahme am 27.04.23 per Mail</u> „...nach Prüfung der Angelegenheit teilen wir Ihnen mit, dass gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Bahnhofstraße“ in der Kreisstadt Saarlouis aus bergbaulicher Sicht keine Bedenken bestehen.“</p>	<p><u>Stellungnahme der Kreisstadt</u></p> <p><b>Kein Beschluss erforderlich</b></p>
44	<p><b>PLEDOC GMBH</b> Gladbecker Straße 404 45326 Essen</p> <p><u>Eingang Stellungnahme am 05.04.23 per Mail</u> „...wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme <b>nicht betroffen</b> werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen</li> <li>• Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen</li> <li>• Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg</li> <li>• Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen</li> <li>• Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen</li> <li>• Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH &amp; Co. KG (NETG), Dortmund</li> <li>• Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen</li> </ul> <p><b>Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.</b>“</p>	<p><u>Stellungnahme der Kreisstadt</u></p> <p><b>Kein Beschluss erforderlich</b></p>

		
45	<p><b>POLIZEIINSPEKTION SAARLOUIS</b>  Alte-Brauerei-Straße 3  66740 Saarlouis</p> <p><u>Keine Stellungnahme abgegeben</u></p>	<p><u>Stellungnahme der Kreisstadt</u></p> <p><b>Kein Beschluss erforderlich</b></p>
46	<p><b>STADTWERKE SAARLOUIS GMBH</b>  <b>NETZWERKE SAARLOUIS GMBH</b>  Holtzendorffer Str. 12  66740 Saarlouis</p> <p><u>Keine Stellungnahme abgegeben</u></p>	<p><u>Stellungnahme der Kreisstadt</u></p> <p><b>Kein Beschluss erforderlich</b></p>
47	<p><b>IQONY ENERGIES GMBH</b>  St. Johanner-Str. 101-105  66115 Saarbrücken</p> <p><u>Eingang Stellungnahme am 21.03.23 per Mail</u>  „...die Iqony Energies GmbH ist von den genannten Planungen nicht betroffen, insbesondere sind in dem von Ihnen gekennzeichneten Planbereich keine Medienleitungen in unserem Zuständigkeitsbereich vorhanden.  Die Verbindlichkeit dieser Auskunft hat eine Gültigkeit von einem Monat beginnend ab dem Datum der Zustellung.“</p>	<p><u>Stellungnahme der Kreisstadt</u></p> <p><b>Kein Beschluss erforderlich</b></p>
48	<p><b>TELEFÓNICA GERMANY GMBH &amp; CO. OHG</b>  Südwestpark 38  90449 Nürnberg</p> <p><u>Keine Stellungnahme abgegeben</u></p>	<p><u>Stellungnahme der Kreisstadt</u></p> <p><b>Kein Beschluss erforderlich</b></p>
49	<p><b>DER VERBAND</b>  Handel – Handwerk - Industrie - Freie Berufe  Großer Markt 17  66740 Saarlouis</p> <p><u>Keine Stellungnahme abgegeben</u></p>	<p><u>Stellungnahme der Kreisstadt</u></p> <p><b>Kein Beschluss erforderlich</b></p>

50	<p><b>VODAFONE KABEL DEUTSCHLAND GMBH</b> Zurmaiener Straße 175 54292 Trier</p> <p><u>Eingang Stellungnahme am 04.05.23 per Mail</u> „Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht. In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.</p> <p>Weiterführende Dokumente:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH</u></li> <li>• <u>Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH</u></li> <li>• <u>Zeichenerklärung Vodafone GmbH</u></li> <li>• <u>Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH</u></li> </ul>	<p><u>Stellungnahme der Kreisstadt</u> Die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH hat keine Einwände gegen die Planung. Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen des Unternehmens. Aus diesem Grund soll ein entsprechender Hinweis im Bebauungsplan aufgenommen werden.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Der Stadtrat beschließt, wie dargelegt, folgenden Hinweis im Bebauungsplan aufzunehmen:</p> <p><u>Vodafone Kabel Deutschland</u> Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Vodafone Kabel Deutschland GmbH. Die Anlagen dürfen nicht beeinträchtigt werden.</p>
51	<p><b>VSE NET GMBH</b> Nell-Breuning-Allee 6 66115 Saarbrücken</p> <p><u>Eingang Stellungnahme am 20.04.23</u> „...gegen die Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes bestehen unsererseits keine Bedenken, da sich innerhalb des Geltungsbereiches keine von uns betriebenen Versorgungsanlagen befinden. Für weitere Fragen steht Ihnen Herr Stefan Hoffmann gerne zur Verfügung.“</p>	<p><u>Stellungnahme der Kreisstadt</u></p> <p><b>Kein Beschluss erforderlich</b></p>
52	<p><b>VSE-VERTEILNETZ GMBH</b> Heinrich-Böcking-Str. 10-14 66121 Saarbrücken</p> <p><u>Eingang Stellungnahme am 19.04.23</u> „...gegen die Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes bestehen unsererseits keine Bedenken, da sich innerhalb des Geltungsbereiches keine von uns betriebenen Versorgungsanlagen befinden. Für weitere Fragen steht Ihnen Herr Stefan Hoffmann gerne zur Verfügung.“</p>	<p><u>Stellungnahme der Kreisstadt</u></p> <p><b>Kein Beschluss erforderlich</b></p>
53	<p><b>ZENTRALES PFARRBÜRO SAARLOUIS RECHTS DER SAAR FRAULAUTERN – RODEN - STEINRAUSCH</b> Donatusstraße 33 66740 Saarlouis</p> <p><u>Keine Stellungnahme abgegeben</u></p>	<p><u>Stellungnahme der Kreisstadt</u></p> <p><b>Kein Beschluss erforderlich</b></p>

STELLUNGNAHME BÜRGER	
<p>66740 Saarlouis</p> <p>Eingang Stellungnahme am 08.05.23  „...ich nehme Bezug auf das freundliche Telefonat am gestrigen Tag und übersende Ihnen unsere Stellungnahme zu dem Bebauungsplan der Innenentwicklung „Bahnhofstraße“ im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. §§ 13 Abs. 2 Ziff. 2, 3 BauGB.</p> <p>1) In formeller Hinsicht sehen wir die Divergenz zwischen der Begründung der ursprünglichen Beschlussfassung durch den Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis betreffend die Errichtung eines Bebauungsplans in dem Gebiet der Bahnhofstraße sowie dem nunmehr vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans als zumindest problematisch an. So war es das ursprüngliche Ziel des Bebauungsplanes der allgemeinen Entwicklung hin zur Errichtung von Fremd- und Wechselwerbeanlagen an Stadtausfallstraßen frühzeitig entgegenzuwirken sowie Werbung an der Stätte der Leistung zu steuern und diese auf ein stadtbildverträgliches Maß zu begrenzen. Dieses Ziel ist nun laut des neuen Entwurfs nicht mehr Gegenstand der aktuellen Bebauungsplanung, da Werbeanlagen nun durch die Werbeanlagen- und Warenautomatensatzung der Kreisstadt Saarlouis einheitlich geregelt werden. Ziel ist nunmehr die Festlegung der Art der baulichen Nutzung sowie die Regulierung des Maßes der baulichen Nutzung, wodurch eine vollkommen ausgetauschte Begründung im Vergleich zur ursprünglichen Beschlussfassung erfolgt.</p> <p>2) Im Hinblick auf die bundesweite, aber auch gerade im Saarlouiser Raum bestehende Wohnungsknappheit irritieren die Ausführungen über die nicht gewollte Nachverdichtung von Gebieten durch die Errichtung von größeren Wohngebäuden sehr. Wird dieses Gebiet der Bahnhofstraße zukünftig als Gewerbegebiet ausgewiesen, ist eine Wohnraumnutzung nicht mehr möglich - ganz im Gegensatz zu den angrenzenden Gebieten. Es würde eine allein gewerbliche Nutzung erzwungen ohne ersichtlichen Grund, denn ganz offenbar gehen mit der Wohnraumnutzung an den beiden Flanken und auf der gegenüberliegenden Straßenseite keine größeren Probleme einher. Zwar ist unsererseits zum derzeitigen Stand keine konkrete Planung der Änderung der Nutzung hin zu einer Wohnraumnutzung gegeben, jedoch möchten wir diese Option nicht ausgeschlossen wissen.</p>	<p><u>Stellungnahme der Kreisstadt</u></p> <p>Das ursprüngliche Ziel konnte inzwischen durch die Werbe- und Warenautomatensatzung vom 21.07.2022 erfasst werden. Die Kreisstadt hat infolge des anhaltenden Werbedrucks eine Satzung für die gesamte Stadt erarbeitet, da ein dringender Handlungsbedarf zur Steuerung bestand. Im Plangebiet gab es ein konkretes Vorhaben für eine Vielzahl von großformatigen Fremdwerbeanlagen. Die Werbe- und Warenautomatensatzung war zu dem Zeitpunkt noch nicht rechtskräftig und konnte nicht angewendet werden. Dies hat die Erforderlichkeit ausgelöst, die Entwicklung durch den BBP zu steuern. Da die Satzung zwischenzeitlich rechtskräftig wurde, braucht die Stadt nun im Bebauungsplan (BBP) keine eigenen Regelungen zu treffen. Neben diesem Ziel besteht im Plangebiet jedoch noch das weitere Ziel die Art der baulichen Nutzung, also das bestehende Gewerbegebiet zu sichern und gebietsfremde Nutzungen, die zu einem Trading-Down-Effekt führen können, weitgehend auszuschließen. Der bestehende Handlungsbedarf wurde in dem ISEK „Sozialer Zusammenhalt“ Fraulautern aufgezeigt und die o.g. Ziele zur Verbesserung entwickelt. Mit dem BBP kann dieses Ziel umgesetzt werden.</p> <p>Eine Nachverdichtung durch Wohnen ist im Plangebiet nicht vertretbar, da hier insbesondere Beeinträchtigungen durch die Gewerbebetriebe und Lärmkonflikte durch den Eisenbahnverkehr und die Bundesstraße B 405 bestehen. Die bestehende gewerbliche Nutzung soll als Art der baulichen Nutzung im Plangebiet gesichert werden. Daher werden gebietsfremde Nutzungen, die Trading-Down-Effekte bewirken, ausgeschlossen sowie die Nahversorgung gesichert. Aufgrund der gewerblichen Nutzung sowie der unmittelbaren Lage an der B 405 und der Bahnstrecke Saarbrücken-Trier, die eine Hauptstrecke für den Personen und Güterverkehr ist, bestehen Lärmkonflikte. Seitens der Bahn wurden wegen der Belastungen in einem Teilbereich entlang der Gleise Schallschutzwände errichtet. Eine Wohnraumnutzung ist wegen der Beeinträchtigungen im Gewerbegebiet und den Lärmkonflikten planerisch nicht vertretbar.</p>

<p>3) Auch halten wir den Bebauungsplan zur Regulierung der Höhe der baulichen Entwicklung nicht für erforderlich, da sich großformartige bauliche Strukturen, insbesondere eine bedeutend höhere Bebauung, kaum in die Umgebung einfügen würde.</p> <p>4) Wenn auch grundsätzlich die Ziele der Kreisstadt hinsichtlich des Natur- und Umweltschutzes und auch hinsichtlich einer allgemeinen Ästhetik nachvollzogen werden können, muss aus unternehmerischer Sicht eine ausgewogene Abwägung der erwünschten Maßnahmen mit den kostspieligen Investitionen erfolgen, da andernfalls angesichts enormer Baukosten in diesen Zeiten von Änderungen, An- und Umbauten, die sich infolge eines geänderten gewerblichen Bedarfs ergeben, vollständig abgesehen werden. Eine Ghettoisierung wäre die Folge, wenn weiterreichende Sanierungen und Umplanungen aufgrund der hohen Kostenfolge durch die neuen Regelungen des Bebauungsplans nicht mehr umgesetzt würden.</p> <p>5. Die Abstimmung der geforderten Maßnahmen untereinander scheint ferner nicht ausgewogen vollzogen zu sein. So wird einerseits eine Nutzung der Dachflächen mittels Photovoltaik zu mindestens 50% gefordert</p>	<p>Die Bebauung im städtebaulichen Umfeld in der Bahnhofstraße ist sehr heterogen geprägt, da sich in der Umgebung unterschiedliche großformartige Gewerbebauten sowie kleinteiligere Wohngebäude befinden. In dem Gebiet besteht bislang kein BBP. Daher beurteilt sich die planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 34 BauGB und dem Gebot des Einfügens in die Umgebung. Die Beurteilung nach § 34 BauGB ist nicht immer eindeutig. Im BBP hingegen können genaue Festlegungen getroffen werden. Um extreme Sprünge bei der möglichen zukünftigen Höhe der Bebauung zu vermeiden, sind Festsetzungen hierzu erforderlich. Ohne diese Festsetzungen im BBP ist die Steuerung der einheitlichen Höhenentwicklung nicht möglich.</p> <p>Durch die angesprochenen Ziele hinsichtlich des Natur- und Umweltschutzes sowie der Stadtgestaltung soll perspektivisch eine nachhaltige Verbesserung im bestehenden Gewerbegebiet erreicht werden. Sie dienen der Aufwertung des Gewerbegebietes. Eine Ghettoisierung soll verhindert werden.</p> <p>Die Errichtung von PV-Anlagen ist gerade angesichts der steigenden Energiepreise sinnvoll und macht die Unternehmen bei der Energieversorgung langfristig unabhängiger. Die Nutzung der Energie ist kostenlos und die Anschaffungskosten sind kalkulierbar.</p> <p>Im Plangebiet besteht ein hoher Versiegelungsgrad und die Hitzebelastung ist hoch. Die Begrünung (Fassade, Flachdach) dient der Verbesserung. Auch diese Kosten sind kalkulierbar. Die Stadt hat eine Richtlinie zur Förderung ökologischer Maßnahmen (u.a. Fassadenbegrünung) vom 14.10.2021 beschlossen, um die Erfüllung der Verpflichtung für die Eigentümer zu erleichtern. Die Stadt fördert aktiv verschiedene Maßnahmen und unterstützt die Eigentümer sogar finanziell bei der Umsetzung der ökologischen Maßnahmen. Darüber hinaus hat die Stadt mit dem Hausbaumkonzept ein Angebot für die Eigentümer geschaffen. Hier besteht eine freiwillige Möglichkeit im Rahmen des geförderten Programms einen kostenlosen Baum zur Verbesserung der Bestandsituation zu erhalten.</p> <p>Um die Altlastenbelange angemessen zu berücksichtigen, werden die Festsetzungen zur der Behandlung des Niederschlagswassers geändert. Die getroffenen Festsetzungen im BBP lassen ausreichend Spielräume für die bauliche Nutzung der Grundstücke bei Umbauen, Ergänzungen oder Neubebauungen.</p> <p>Die Festsetzungen sind abgestimmt und schließen sich nicht aus. Die PV Anlagen sind auf den Dachflächen zu errichten, dabei können diese auch auf Dachflächen sonstiger baulicher Anlagen wie Carports, Garagen und Nebenanlagen</p>
--	--

<p>und andererseits eine Dachbegrünung bei sämtlichen Flachdächern. Zumindest bei Flachdächern halten wir die Einhaltung beider Vorgaben für nicht durchführbar. Aber auch die grundsätzliche Dachnutzung von mindestens 50% zugunsten einer Photovoltaikanlage stellt unseres Erachtens eine starke Einschränkung der wirtschaftlich rentablen Nutzung dar. Dass unser Unternehmen erneuerbaren Energien positiv gegenübersteht, zeigt die bereits seit Jahren bestehende PV-Anlage auf unserem Hauptgebäude. Jedoch wurde beispielsweise bei der Planung der bestehenden Anlage die Belichtung der Halle durch Tageslicht in Form von Lichtkuppeln zum Wohl der Beschäftigten, aber auch aus Gründen der Energieeinsparung berücksichtigt.</p> <p>6. Die Begrenzung der Einfriedungshöhe auf 1,40 m stößt unsererseits auf starke Bedenken hinsichtlich der Sicherheit der Gewerbe. Trotz bestehender höherer Einfriedung nehmen wir seit etwa 2 Jahren eine drastische Zunahme von Eigentumsdelikten wahr. Wir verzeichnen mehrere Einbruchversuche und Sachbeschädigungen an dem auf der Fläche betriebenen Discounter sowie zahlreiche Fälle von Hausfriedensbruch in Form des Aufsuchens von Unterschlupfmöglichkeiten zum Übernachten pro Jahr. Bei Herabsetzen der Einfriedungshöhe auf 1,40 m wäre die Schwelle zu diesen Delikten noch geringer.</p> <p>7. Bedenken drängen sich uns auch hinsichtlich der zukünftig geforderten Auslegung von wasserdurchlässigen Belägen bei gleichzeitiger starker Beanspruchung durch die LKW-Befahrung auf.</p> <p>8. Insgesamt sind die bebauungsplanrechtlichen Festsetzungen in Form der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Reduzierung der Versiegelung, Nisthilfen) sowie der Nutzung erneuerbarer Energien, die gestalterischen Anforderungen wie die Vorgaben hinsichtlich Begrünung (Flachdach sowie Außenwände), ggf. die Vorhaltung einer Zisterne, Anlage einer Vorgartenfläche etc. aufgrund der hierdurch zu kalkulierenden Kosten derart einschränkend, dass eine rentable Nutzung der Flächen kaum noch ermöglicht wird. Wir bitten Sie dringend, unsere Bedenken im Rahmen Ihrer Planung zu berücksichtigen.</p>	<p>hergestellt werden. Auch die Fassadenflächen können genutzt werden. Es bleiben somit Spielräume für die Ausgestaltung.</p> <p>Im Gebiet sind verschiedene Dachformen möglich. Falls Flachdächer errichtet werden, sind diese zu begrünen. Die Dachbegrünung dient der Verbesserung der Hitzebelastung im Gebiet. Die Kombination von begrünem Flachdach und PV-Anlagen ist möglich. Das Anbringen der PV-Anlagen ist angesichts der steigenden Energiepreise sinnvoll und schafft bei der Energieversorgung eine gewisse Unabhängigkeit und Sicherheit. Die Nutzung der Solarenergie ist kostenlos. Die Investitionskosten in die Anschaffung sind wirtschaftlich kalkulierbar und rentabel.</p> <p>Ihr Unternehmen hat bereits, unter Berücksichtigung der für das Unternehmen erforderlichen Bedingungen für die Nutzung der Gebäude, PV-Anlagen auf dem Hauptdach realisiert. Nach den Festsetzungen sind weitere Anlagen zulässig.</p> <p>Die Bedenken bezüglich der Einfriedungshöhe werden aufgenommen. Entlang der Bahnhofstraße befinden sich einheitliche, offene Einfriedungen mit einer Höhe von ca. 1,60 m. Es erfolgt eine Anpassung der Einfriedungshöhe an die Örtlichkeit.</p> <p>Der offene Charakter des Straßenraumes und das Straßenbild in der Bahnhofstraße soll zukünftig erhalten bleiben. Es soll kein abgeschirmter Straßenraum infolge der Einfriedung durch Mauern oder geschlossene Zaunanlagen entstehen. Die bestehenden Einfriedungen der Grundstücke haben Bestandsschutz.</p> <p>Die Bedenken bezüglich der Befahrbarkeit der Beläge durch die LKWs werden gegenstandslos. Aufgrund der Altlastensituation wird die Festsetzung zur Errichtung von wasserdurchlässige Beläge geändert. Die Beläge sind nur zulässig, wenn ein Gutachter die Unbedenklichkeit geprüft hat. Eine Verpflichtung zur Herstellung dieser Beläge besteht nicht.</p> <p>Die Festsetzungen im BBP sind nicht derart einschränkend, dass eine rentable Nutzung der Grundstücke nicht mehr möglich ist. Die bestehenden Gebäude haben Bestandsschutz und für bauliche Veränderungen, Erweiterungen, Ergänzungen oder Neubebauungen verbleiben ausreichend Spielräume.</p> <p>Das Gewerbegebiet soll gesichert und perspektivisch eine nachhaltige Verbesserung erreicht werden. Hierzu werden verschiedene Festsetzungen getroffen. Durch den BBP kann die positive Entwicklung zur Behebung von Missständen sowie die Stabilisierung im Sanierungsgebiet erreicht werden.</p> <p>Das Plangebiet wird hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung als ein Gewerbegebiet festge-</p>
--	---

setzt und gebietsfremde Nutzungen, die zu einem Trading-Down-Effekt führen ausgeschlossen. Eine Wohnraumnutzung ist aufgrund der bestehenden Lärmkonflikte des Gewerbegebietes und der angrenzenden Bahnanlagen mit dem Wohnen nicht vereinbar.

Die Festsetzung zur Errichtung von PV- Anlagen ist angesichts steigender Energiepreise sinnvoll und sichert den Unternehmen langfristig eine gewisse Unabhängigkeit und Sicherheit. Die Kosten für die PV- Anlagen sind kalkulierbar und die Nutzung der Strahlungsenergie im Gegensatz zu fossiler Energie kostenlos. Durch die Begrünung kann die thermische Situation im Gebiet verbessert werden. Die Nutzung von erneuerbaren Energien sowie die Begrünung sind positive Anpassungsmaßnahmen zum Klimaschutz. Um die Altlastenbelange angemessen zu berücksichtigen, wird die Behandlung zum Umgang mit dem Niederschlagswasser geändert. Das Niederschlags- und Schmutzwasser ist in den Kanal einzuleiten. Versickerungsfähige Beläge sind nur erlaubt, wenn ein Gutachter die Unbedenklichkeit bestätigt.

Die vorgetragenen Einwände und Bedenken unter den Punkten 1- 5 führen nicht, wie zuvor bereits dargelegt, zu einer Planänderung. An den städtebaulichen Zielen und den Festlegungen im BBP wird daher weiterhin festgehalten.

Den vorgebrachten Bedenken bezüglich der Einfriedungshöhe unter Punkt 6 wird gefolgt. Hieraus ergibt sich eine Änderung der Festsetzung im BBP. Die Einfriedungshöhe wird angepasst.

Um die Altlastenbelange angemessenen zu berücksichtigen, erfolgt eine Änderung der Festsetzungen im BBP zur Behandlung von Niederschlagswasser. Hierdurch werden die Bedenken unter Punkt 7 zur Herstellung von wasserdurchlässigen Belägen und der Befahrbarkeit durch LKWs gegenstandslos.

Aus Sicht der Stadt sind die getroffenen Festsetzungen im BBP nicht derart einschränkend, dass eine rentable Nutzung kaum noch möglich ist (Punkt 8). Die Stadt fördert aktiv ökologische Maßnahmen und unterstützt die Eigentümer sogar finanziell bei der Umsetzung der ökologische Maßnahmen.

Insbesondere durch die Lage des Plangebietes im Sanierungsgebiet Fraulautern ergeben sich auch Vorteile für Investitionen für bestimmte Maßnahmen. Die Eigentümer können unter bestimmten Bedingungen einen Antrag auf erhöhte steuerliche Abschreibungen für Modernisierung- und Instandhaltungskosten stellen.

Durch die Festsetzungen im BBP sind ausreichend Möglichkeiten gegeben, das Grundstück zweckmäßig zu nutzen und zu bebauen. Es bestehen Spielräume für die Neubebauung, für Umbauten, Ergänzungen oder Änderungen. Gleich-

		<p>zeitig wird mit dem BBP dem Ziel einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entsprochen.</p> <p>Der BBP ist aufgrund dieser genannten Änderung der Planung gem. § 4a Nr. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Der Stadtrat der Kreisstadt beschließt, wie dargelegt, die vorgebrachten Einwände zurückzuweisen und den Bebauungsplanentwurf bezüglich der Einfriedungshöhe wie folgt zu ändern:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Die Höhe der offenen Einfriedung an der Bahnhofstraße wird an die örtliche Situation angepasst und mit einer maximalen Höhe von 1,60 m festgesetzt.</li></ul>
--	--	---