

Aufstellung des Bebauungsplans „Medardusstraße“

- Satzung -

Aufstellung des Bebauungsplans „Medardusstraße“

Bearbeitet im Auftrag der
Kreisstadt Saarlouis
in Zusammenarbeit mit
GBS
Gemeinnützige Bau + Siedlungs GmbH Saarlouis
Kaiser-Wilhelm-Straße 16
66740 Saarlouis

Verfahrensbetreuung:

ARGUSconcept GmbH – Das Stadtplanungsteam der incopa

Am Homburg 3
66123 Saarbrücken
Tel.: 0681 – 38 916 – 0
Fax: 0681 – 38 916 – 50
E-Mail: info@argusconcept.com
Internet: www.argusconcept.com

Projektleitung:

Dipl. – Ing. Wolfgang Becker

Projektbearbeitung:

Dipl. – Ing. Wolfgang Becker

Fachgutachten:

Bodengutachten
Erdbaulaboratorium Saar
Steigerstraße 51
66292 Riegelsberg

Stand: 20.11.2007



Das Stadtplanungsteam der



<u>Inhaltsverzeichnis</u>	<u>Seite</u>
<u>1 ANLASS, ZIELE UND ZWECK DER PLANAUFSTELLUNG</u>	<u>5</u>
<u>2 VERFAHRENSVERLAUF</u>	<u>6</u>
<u>3 RECHTSGRUNDLAGEN</u>	<u>7</u>
<u>4 INFORMATIONEN ZUM PLANGEBIET</u>	<u>7</u>
4.1 Lage des Plangebiets, topographische Gegebenheiten	7
4.2 Räumlicher Geltungsbereich	7
4.3 Nutzung des Plangebiets und der Randbereiche	8
4.4 Natur- und Nutzungsgüter	9
4.4.1 Naturraum und Relief	9
4.4.2 Geologie und Böden	9
4.4.3 Klima und Lufthygiene	9
4.4.4 Oberflächengewässer / Grundwasser	9
4.4.5 Arten und Biotope	10
4.4.6 Landschaftsbild	12
4.4.7 Landwirtschaft / Forstwirtschaft	12
4.5 Restriktionen für die Flächennutzung	12
4.5.1 Baugrundverhältnisse	12
4.6 Besitz- und Eigentumsverhältnisse	13
<u>5 FACHBEITRÄGE UND GUTACHTEN</u>	<u>13</u>
5.1 Topographische Geländeaufnahme	13
5.2 Integrierte Grünordnung	13
5.3 Baugrundgutachten	14
<u>6 VORGABEN FÜR DIE PLANUNG</u>	<u>14</u>
6.1 Vorgaben der Raumordnung	14
6.1.1 LEP-Siedlung	14
6.1.2 LEP-Umwelt	15
6.2 Flächennutzungsplan	15
<u>7 ERLÄUTERUNGEN ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN / BEGRÜNDUNG DER PLANINHALTE</u>	<u>16</u>
7.1 Städtebauliche Konzeption / Beschreibung des Planungsvorhabens	16
7.1.1 Nutzungskonzept	16
7.1.2 Verkehrskonzept	16
7.1.3 Bebauungs- und Gestaltungskonzept	18
7.1.4 Freiraumkonzept	19
7.2 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)	19
7.2.1 Art der baulichen Nutzung – Allgemeines Wohngebiet	19
7.2.2 Maß der baulichen Nutzung	20
7.2.3 Höhe baulicher Anlagen	21
7.2.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche	22
7.2.5 Stellung der baulichen Anlagen - Firstrichtung	23
7.2.6 Flächen für Stellplätze und Garagen	24
7.2.7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden	24
7.2.8 Verkehrsflächen	25

7.2.9	Ver- und Entsorgung	25
7.2.10	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	26
7.2.11	Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	27
7.2.12	Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	27
7.3	Örtliche Bauvorschriften nach LBO des Saarlandes (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 LBO)	28
7.3.1	Gestalterische Anforderungen	28
7.3.2	Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke	29
7.3.3	Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Verrieseln von Niederschlagswasser	29
7.4	Hinweise und Empfehlungen	29
8	<u>ABWÄGUNG/ AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</u>	30
8.1	Gewichtung des Abwägungsmaterials	34
9	<u>PLANVERWIRKLICHUNG UND DURCHFÜHRUNG DES BEBAUUNGSPLANES</u>	36
10	<u>STÄDTEBAULICHE DATEN UND FLÄCHENBILANZ</u>	36
11	<u>KOSTEN</u>	36

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Abgrenzung Geltungsbereich	8
Abb. 2: Foto „Wiesenbrache“	11
Abb. 3: Foto „Hainbuchen im Nordosten“	11
Abb. 4: Foto „Ehemalige Gärten im Norden“	11
Abb. 5: Bebauungsvorschlag	18
Abb. 6: Schematische Darstellung zur Ermittlung der Firsthöhen	21
Abb. 7: Schemaschnitt AA	22
Abb. 8: Biotoptypenplan	39

1 ANLASS, ZIELE UND ZWECK DER PLANAUFSTELLUNG

In der Kreisstadt Saarlouis besteht auf Grund der hohen Attraktivität der Kreisstadt als Wohn- und Arbeitsort eine stetige Nachfrage nach Wohnbauland. Diese Nachfrage kann derzeit mangels verfügbarer erschlossener Flächen nicht gedeckt werden. Daher ist die Kreisstadt Saarlouis bestrebt, geeignete Flächen für eine Wohnbebauung nutzbar zu machen.

Das mit dem Bebauungsplan „Medardusstraße“ überplante, ca. 1,0 ha umfassende Gelände bildet eine größere Wiesenfläche und eignet sich für eine Erschließung als Wohnbauland in besonderer Weise. Die gesamte Fläche liegt vollständig innerhalb der bebauten Ortslage von Saarlouis-Neuforweiler, die Erschließung ist über die St. Avolder Straße im Nordwesten, die Wadgasser Straße im Südwesten und die Medardusstraße im Südosten problemlos möglich.

Um das Gelände baulich nutzen und dabei eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten zu können, ist die Schaffung eines planungsrechtlichen Rahmens notwendig. Aus diesem Grund ist die Aufstellung des Bebauungsplans „Medardusstraße“ erforderlich.

Der Bebauungsplan steht unter dem Oberziel des § 1 Abs. 5 BauGB, wonach die Bauleitpläne eine nachhaltige Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten sollen. Er soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Mit den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie den Örtlichen Bauvorschriften kann die städtebauliche Ordnung innerhalb des geplanten Wohngebietes sowie die Einpassung desselben in die vorhandene Siedlungsstruktur gewährleistet werden. Die neu geplante Erschließungsstraße wird, ihrer vorgesehenen Funktion entsprechend, nur in einer Breite von 4,75 m ausgebaut. Das Maß der baulichen Nutzung wird so weit eingeschränkt, dass ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden gewährleistet werden kann. Zudem ergibt sich mit der Nutzung des nunmehr überplanten, innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage gelegenen Areals der große Vorteil, dass keine im Außenbereich gelegenen Flächen in Anspruch genommen werden müssen. Damit wird unnötiger Landschaftsverbrauch sowie erhöhter Erschließungsaufwand vermieden und zur wirtschaftlicheren Ausnutzung der bereits vorhandenen Ver- und Entsorgungssysteme beigetragen.

Der Kreisstadt Saarlouis ist an einer unmittelbaren Umsetzung der mit dem Bebauungsplan verfolgten Planungsabsichten gelegen, um schnellstmöglich auf den bestehenden Baulandbedarf reagieren zu können. Daher wurde die GBS, Gemeinnützige Bau + Siedlungs GmbH, Saarlouis als Erschließungsträger eingeschaltet. Die GBS wird unmittelbar nach Inkrafttreten des Bebauungsplans die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen umsetzen.

2 VERFAHRENSVERLAUF

Der Rat der Kreisstadt Saarlouis hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 05.07.2007 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans „Medardusstraße“ gemäß § 2 Abs.1 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB beschlossen.

Zum 1. Januar 2007 ist eine Novelle des BauGB in Kraft getreten. Ziel der Gesetzesnovelle war es unter anderem, die Verfahren für die Aufstellung von Bebauungsplänen, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, wesentlich zu beschleunigen. Im § 13a BauGB, der neu ins Gesetz aufgenommen wurde, wird das so genannte „beschleunigte Verfahren“ geregelt. In diesem „beschleunigten Verfahren“ können Bebauungspläne aufgestellt werden, „wenn in ihnen eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs.2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird

1. von insgesamt weniger als 20.000 m²
2. 20.000 m² bis weniger als 70.000 m², wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs.4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären

Bei dem zu überplanenden Gebiet handelt es sich um eine vollständig innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage von Saarlouis-Neuforweiler gelegene Fläche mit einer Größe von etwa 1,0 ha. Der Bebauungsplan dient der innerörtlichen Nachverdichtung. Mit dem Bebauungsplan wird eine Neuversiegelung von deutlich weniger als 20.000 m² (Gebäude, Gebäudezufahrten etc.) ermöglicht. Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird mit dem Bebauungsplan nicht begründet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) sind nicht gegeben.

Damit sind die in § 13a BauGB definierten Voraussetzungen erfüllt, um den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs.2 BauGB aufzustellen. Es sind keine Gründe gegeben, die gegen die Anwendung dieses Verfahrens sprechen.

Der Rat der Kreisstadt Saarlouis hat daher beschlossen, den Bebauungsplan „Medardusstraße“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 BauGB aufzustellen. Damit wird erreicht, dass zumindest ein Teil des in Saarlouis bestehenden Bedarfes an Wohnbauland zügig gedeckt werden kann.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 25.07.2007 von der Planungsabsicht informiert und um Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich zum 07.09.2007 gebeten. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung erfolgte in der Zeit vom 06.08.2007 bis einschließlich zum 07.09.2007.

In seiner öffentlichen Sitzung am 2007 hat der Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis die zum Bebauungsplanentwurf eingegangenen Anregungen beraten und darüber beschlossen. In der gleichen Sitzung wurde der Bebauungsplan „Medardusstraße“ als Satzung beschlossen.

3 RECHTSGRUNDLAGEN

Dem Bebauungsplan „Medardusstraße“ liegt die aktuelle relevante Bau- und Umweltgesetzgebung zu Grunde. Die verwendeten gesetzlichen Grundlagen sind der entsprechenden Rubrik auf der Planzeichnung bzw. dem Textteil zum Bebauungsplan zu entnehmen.

4 INFORMATIONEN ZUM PLANGEBIET

4.1 Lage des Plangebiets, topographische Gegebenheiten

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 1,0 ha und liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage im Südosten des Saarlouiser Stadtteils Neuforweiler. Die an die Wadgasser Straße und die Medardusstraße angrenzenden Flächen werden unmittelbar von den beiden Straßen aus erschlossen, der rückwärtige Bereich des Plangebietes soll über eine 4,75 m breite Erschließungsstraße an die Wadgasser Straße und die Medardusstraße angebunden werden.

Im Westen, Süden und Osten des Plangebietes befinden sich in offener Bauweise errichtete Wohngebäude. Im Nordwesten verläuft die St. Avolder Straße. Die Bebauung entlang der St. Avolder Straße bildet weitgehend geschlossene Hauszeilen. Sie ist zwar stark durch die Wohnfunktion geprägt, hier finden sich aber auch Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, Gastronomie und Einzelhandel. Die Bebauung entlang der St. Avolder Straße weist auf Grund der gegebenen Nutzungsmischung den Charakter eines Mischgebietes auf.

Die Geländehöhen liegen zwischen 217,0 m ü. NN im Nordwesten an der St. Avolder Straße und 208 m ü. NN im Südosten des Plangebietes. Das Plangebiet weist damit eine von Nordwesten nach Südosten abfallende Hangneigung auf. Entlang der Medardusstraße verläuft eine kleine Senke, die aufgefüllt werden muss, um niveaugleich an die Straße anschließen zu können.

4.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 254/9, 254/7, 257/4, 257/7, 254/10 und 254/11, jeweils Flur 05, Gemarkung Neuforweiler.

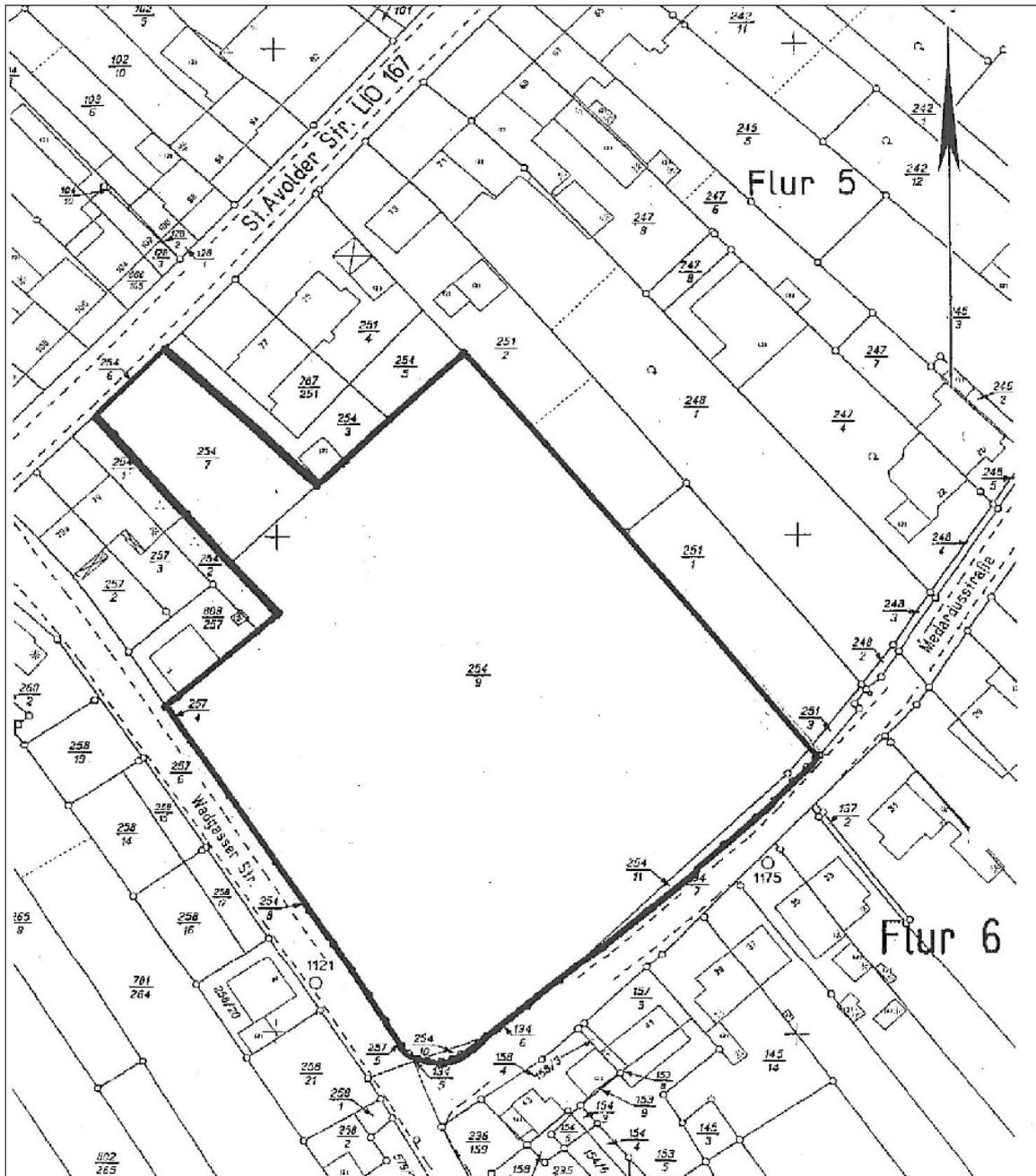


Abb. 1: Abgrenzung Geltungsbereich

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches ergeben sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:500.

4.3 Nutzung des Plangebiets und der Randbereiche

Das Planungsgebiet wird zum weitaus größten Teil von einer Wiesenbrache eingenommen. Es wird daher überwiegend extensiv landwirtschaftlich genutzt. Im nordöstlichen Randbereich befindet sich ein durch Hainbuchen gebildeter Gehölzstreifen, der im Norden in eine ehemalige Gartenfläche übergeht. Hier dominieren Zier- und Nadelgehölze. Die kleine Böschung im Südosten entlang der Medardusstraße sowie im Südwesten entlang der Wadgasser Straße wird von einer Baumreihe (überwiegend Spitzahorn) mit eingestreuten Sträuchern (v.a. Ziergehölze) gesäumt.

Die Umgebung des Plangebiets ist aufgrund dessen Innerortslage bereits vollständig durch überwiegend zu Wohnzwecken genutzte Gebäude geprägt. Im Südwesten bzw. Südosten schließen sich die bisher nur einseitig bebauten Straßen „Wadgasser Straße“ und „Medardusstraße“ an. Im Nordwesten begrenzen die Randbebauung der St. Avolder Straße bzw. die St. Avolder Straße den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans.

4.4 Natur- und Nutzungsgüter

4.4.1 Naturraum und Relief

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Naturraumes „Sand“ (197.31), der zur übergeordneten Einheit „Mittleres Saartal“ (197) gehört. Der Naturraum präsentiert sich als klimatisch begünstigte, hügelig-flachwellige Ackerebene, welche im Lee der scharf aufragenden, bewaldeten Landstufe des Saar-Nied-Gaues im Westen liegt und im Osten mit waldbedeckter Kante zum Saarlouis-Dillinger Saartal abfällt.

Das Plangebiet fällt relativ kontinuierlich von Nordwesten (ca. 217 m ü.NN) nach Südosten hin ab (208 m ü.NN). Von der Medardusstraße sowie einem Teil der Wadgasser Straße wird das Plangebiet durch eine kleine, gehölzbestandene Böschung abgetrennt.

4.4.2 Geologie und Böden

Der geologische Untergrund des Plangebietes wird von den Ablagerungen des mittleren Buntsandsteins aufgebaut. Dieser besteht aus Sandsteinen unterschiedlicher Körnigkeit, in die Gerölle eingestreut oder gar Konglomeratbänke eingeschaltet sind.

Leitböden über den o.g. Gesteinen sind Kolluvisole. Diese bestehen aus umgelagertem Bodenmaterial, hier aus vorwiegend sandigen Abschwemmmassen. Als Bodenart tritt lehmiger bis schluffiger Sand, teilweise mit schwachem bis mittlerem Kiesanteil, auf.

Eine örtliche Versickerung ist gemäß Baugrundgutachten aufgrund der grenzwertigen bzw. unzureichenden Versickerungsraten des Untergrundes und der Lage im Hanggebiet kaum realisierbar.

4.4.3 Klima und Lufthygiene

Das Plangebiet ist Bestandteil eines unbelasteten Dorfklimatops mit einer lockeren Bebauung und hohem Grünflächenanteil. Die gehölzarme Fläche fungiert derzeit als Kaltluftentstehungsgebiet. Die entstehende Kaltluft fließt gemäß dem Relief nach Südosten zur Medardusstraße hin ab. Aufgrund der Kleinflächigkeit der innerörtlichen Grünfläche sowie der unbelasteten klimaökologischen Situation im Umfeld besitzt das Plangebiet dennoch keine nennenswerte klimaökologische Bedeutung.

4.4.4 Oberflächengewässer / Grundwasser

Im Plangebiet selbst verlaufen keine Oberflächengewässer. Das nächstbefindliche Oberflächengewässer ist der Weiherbach, der ca. 350 m nordöstlich des Plangebietes entspringt.

Der im Plangebiet anstehende mittlere Buntsandstein besitzt ein hohes Wasserleitvermögen. Aufgrund seiner Porosität und Klüftigkeit erfüllt er die Funktion des Hauptgrundwasserleiters des Saarlandes. Das Plangebiet ist somit für die Grundwasserneubildung von Bedeutung. Eine Festlegung oder Planung als Wasserschutzgebiet besteht jedoch nicht.

Nach Aussage des Baugrundgutachtens muss aufgrund der Lage in einem Hanggelände bzw. einer Geländemulde generell bereits ab der Geländeoberkante mit punktuell auftretenden Sicker- und Schichtwasserhorizonten (Hangwasser) gerechnet werden. Im Tiefpunkt der Mulde wie auch über wassersperrenden Lehmschichten können sich zudem Stauwasserhorizonte ausbilden.

4.4.5 Arten und Biotope

Potenziell natürliche Vegetation

Als potenziell natürliche Vegetation wird die Vegetation bezeichnet, die sich ohne die Einwirkung des Menschen unter regulären Klimabedingungen auf einem Standort einstellt, und die sich im Gleichgewicht mit den aktuellen Geoökofaktoren ihrer Lebensumwelt befindet. Die potenziell natürliche Vegetation ist Ausdruck des biotischen Potenzials einer Landschaft.

Im Plangebiet sind als potenziell natürliche Vegetation saure Buchenwälder zu erwarten.

Biotoptypen

Die Kartierung der Biotoptypen (vgl. Bestandskarte im Anhang) erfolgte im Februar bzw. Mai 2007 im Rahmen von Bestandsaufnahmen im Plangebiet. Die festgestellten Pflanzenarten sind in der nachstehenden Artenliste, getrennt nach Biotoptypen, aufgeführt.

Wiesenbrache

Das Plangebiet wird größtenteils von einer Wiesenbrache eingenommen, die mit Ausnahme einzelner Brombeerausläufer noch keinen Gehölzjungwuchs aufweist. Lediglich im Norden, innerhalb der Baulücke entlang der St. Avolder Straße, steht ein einzelner Kirschbaum sowie ein halb abgestorbener Apfelbaum (vgl. Bestandsplan Biotoptypen).

Bestandsbildende Arten der Wiesenbrache ist das Rote Straußgras (*Agrostis tenuis*), welches von den relativ mageren Sandböden des Plangebiets profitiert, sowie der Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*). Die Wiesenbrache ist insgesamt sehr arten- und kräuterarm ausgebildet. Typische Arten sind z.B. das Wiesen-Labkraut (*Galium mollugo*) und der Wiesen-Sauerampfer (*Rumex acetosa*). Vereinzelt, insbesondere in Hangfußlage im Süden des Gebietes, treten verstärkt Nährstoffzeiger wie die Große Brennnessel (*Urtica dioica*) und das Klebkraut (*Galium aparine*) in den Vordergrund. Entlang der hier verlaufenden Böschungsunterkante sind diese Arten kleinflächig sogar bestandsbildend.



Abb. 2: Wiesenbrache

Gehölzbrache mit gelegentlicher Freizeitnutzung

Die Wiesenbrache wird im Nordosten sowie im Nordwesten von einer lückigen Gehölzbrache gesäumt, die vermutlich aus einer ehemaligen Gartennutzung hervorgeht. Die Flächen werden jetzt offensichtlich nur noch sporadisch zur privaten Freizeitnutzung herangezogen.

Im Nordosten befinden sich randlich größere Hainbuchen, die zu den benachbarten Grün- und Gartenflächen überleiten. Die Hainbuchen stehen dabei lückig in einer Reihe. Der Unterwuchs wird, soweit überhaupt vorhanden, von Grasarten der angrenzenden Grünflächen dominiert. Von einer gelegentlichen Freizeitnutzung des Gehölzstreifens zeugt u.a. ein kleines Baumhaus, welches hier errichtet wurde.

Im Norden geht der Hainbuchenbestand in eine lückige Gartenbrache über. Auch hier ist ein recht hoher Gehölzbesatz vorhanden, wobei hier aber Nadel- bzw. Ziergehölze wie Fichte (*Picea abies*) und Lebensbaum (*Thuja spec.*) dominieren. Der Unterwuchs wird auch hier von typischen Saum- und Wiesenarten gebildet. Das Vorkommen z.B. der Großblütigen Königskerze (*Verbascum densiflorum*) zeugt von der ehemaligen Gartennutzung. Der Gehölzbestand im Bereich der Fußwegetrasse besteht durchweg aus Zier- und Nadelgehölzen, die hier einen sehr dichten Bestand ausbilden.



Abb. 3: Hainbuchen im Nordosten



Abb. 4: Ehemalige Gärten im Norden

Böschung mit Einzelbäumen

Entlang der Medardusstraße sowie entlang des südlichen Abschnitts der Wadgasser Straße befindet sich eine kleine Böschung, auf deren Oberkante, teilweise lückig, Bäume und Sträucher angepflanzt wurden. Entlang der Medardusstraße handelt es sich

überwiegend um eine Baumreihe aus Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*) mit eingestreuten Sträuchern. Unter den Sträuchern dominieren Ziergehölze wie Kolkwitzie (*Kolkwitzia amabilis*), Zier-Weißdorn (*Crataegus spec.*) und Flieder (*Syringa vulgaris*), aber auch einheimische Arten wie Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*) und Hasel (*Corylus avellana*) sind hier anzutreffen.

Die Lücken zwischen den Gehölzen sowie die eigentliche Böschung werden überwiegend von Arten der angrenzenden Wiesenbrache dominiert. Im Unterwuchs der Bäume und Sträucher treten weiterhin schattenverträglichere Arten wie Knoblauchsrauke (*Alliaria petiolata*) und Echte Nelkenwurz (*Geum urbanum*) hinzu.

Vollversiegelte Fläche

Der nördlichste Zipfel des im Norden geplanten Fußweges quert den Bürgersteig entlang der St. Avolder Straße, der mit einer Asphaltdecke vollversiegelt ist.

4.4.6 Landschaftsbild

Unter Landschaftsbild versteht man die äußeren, sinnlich wahrnehmbaren Erscheinungsformen von Natur und Landschaft. Dabei ist es generell so, dass eine Landschaft als umso wertvoller empfunden wird, je schöner und abwechslungsreicher sie sich gestaltet.

Das Plangebiet stellt eine innerörtliche Grünfläche dar, welche durch die umliegenden Straßen, Gebäude und Gärten bereits vollständig in den Siedlungskörper eingebunden ist. Innerhalb des eigentlichen Plangebiets beschränken sich landschaftsbildprägende Strukturen auf den südöstlichen, nordöstlichen und östlichen Randbereich. Insbesondere die Baumreihe entlang der Medardusstraße stellt eine Bereicherung des Landschaftsbildes dar.

Im Hinblick auf Erholungsaspekte erfüllt das Plangebiet keine besonderen Funktionen. Lediglich in den Randbereichen im Norden und Nordosten tritt gelegentliche Freizeitnutzung (durch die benachbarten Anwohner) auf.

4.4.7 Landwirtschaft / Forstwirtschaft

Das Plangebiet wird überwiegend extensiv landwirtschaftlich genutzt (Grünlandnutzung). Eine forstwirtschaftliche Nutzung findet im Plangebiet hingegen nicht statt.

4.5 Restriktionen für die Flächennutzung

4.5.1 Baugrundverhältnisse

Im Auftrag des von der Kreisstadt Saarlouis eingeschalteten Erschließungsträgers wurde vom Erdbaulabor Saar, Riegelsberg, ein Bodengutachten erstellt, um zum einen die Tragfähigkeit des Bodens und zum anderen die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes zu ermitteln. Im Wesentlichen kommt das Gutachten zu folgenden Ergebnissen, die im Rahmen der späteren Erschließung zu beachten sind:

„Aufgrund wechselnder natürlicher Sedimentation im Hanggebiet muss auf den oberen 1 m bis 3 m mit unterschiedlichen Baugrundverhältnissen gerechnet werden. Die in den oberen Bodenzonen festgestellten gemischtkörnigen überwiegend bindigen Böden sind sehr wasserempfindlich, so dass der Aufwand für die Erschließung u.a. auch von den Witterungsbedingungen während der Bauphase beeinflusst wird. Es wird deshalb grundsätzlich empfohlen, die Erschließungsmaßnahme möglichst in der trockenen Sommerperiode auszuführen.“

Für den Kanalbau sind bei Verlegetiefen von größer als 2,7 m unter Gelände gut tragfähige Untergrundverhältnisse zu erwarten.

Für den Straßenbau muss aufgrund der geringen Tragfähigkeit im Erdplanum mit Zusatzmaßnahmen (Bodenaustausch / Bodenverbesserung) gerechnet werden.“

An dieser Stelle wird auch auf die detaillierten Ausführungen des Bodengutachtens verwiesen, das dieser Begründung als Anlage beigefügt ist.

4.6 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im Eigentum der GBS, Gemeinnützige Bau + Siedlungs GmbH, Saarlouis. Damit ist sichergestellt, dass die gesamte überplante Fläche in der Verfügungsgewalt des Erschließungsträgers steht und das Areal ohne Verzögerungen an Bauwillige verkauft werden kann. Die Entstehung von Baulücken, die zu Spekulationszwecken oder aus anderen Gründen von den Eigentümern zurückbehalten werden und damit dem Markt nicht zur Verfügung stehen, ist damit ausgeschlossen.

5 FACHBEITRÄGE UND GUTACHTEN

5.1 Topographische Geländeaufnahme

Der Planung liegt eine aktuelle topographische Geländeaufnahme zu Grunde, anhand derer insbesondere die Einpassung der baulichen Anlagen in die bestehende Topographie überprüft werden kann.

5.2 Integrierte Grünordnung

Gemäß den Regelungen des § 13a BauGB gelten für das beschleunigte Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen sinngemäß die Vorschriften des § 13 BauGB.

Nach § 13 Abs.3 Satz 1 BauGB wird im vereinfachten Verfahren „... von der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs.2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs.5 Satz 3 und § 10 Abs.4 abgesehen.“

Darüber hinaus bestimmt § 13a Abs.2 Nr.4 BauGB, dass im beschleunigten Verfahren „... in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr.1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs.3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“ gelten.

Dennoch gilt selbstverständlich auch für Bauleitpläne, die im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, weiterhin die Verpflichtung, dass die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sachgerecht bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind.

Um sicherzustellen, dass keine ökologisch überdurchschnittlich wertvollen Flächen für die Wohnbebauung in Anspruch genommen werden, wurde im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes eine ökologische Bestandsaufnahme und Bewertung des Plangebietes erarbeitet, deren Ergebnisse in dieser Begründung dargelegt sind.

5.3 Baugrundgutachten

Zur Klärung der Baugrundverhältnisse wie auch der Versickerungsfähigkeit des Bodens wurde im Auftrag der GBS Saarlouis vom Erdbaulabor Saar (ELS), Riegelsberg, ein Bodengutachten erarbeitet, dessen wesentliche Ergebnisse in dieser Begründung zum Bebauungsplan wiedergegeben werden.

6 VORGABEN FÜR DIE PLANUNG

6.1 Vorgaben der Raumordnung

Die Ziele der Raumordnung, denen nach § 1 Abs. 4 BauGB die Bauleitpläne anzupassen sind, werden im Saarland in den Landesentwicklungsplänen „Siedlung“ und „Umwelt“ festgelegt.

6.1.1 LEP-Siedlung

Der Landesentwicklungsplan Siedlung (LEP-Siedlung) schafft die Rahmenbedingungen für einen Anpassungsprozess der Siedlungsstruktur des Landes zugunsten einer dauerhaft umweltverträglichen Siedlungsweise. Die wichtigsten Elemente des LEP-Siedlung sind:

- die Festlegung von Zielen für die Wohnsiedlungstätigkeit,
- die Festlegung von Wohneinheiten-Zielmengen,
- die Festlegung von Zielen für die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen.

Grundlage für die Festlegungen auf Gemeindeebene ist dabei die Einordnung der Kommunen nach der Lage in bestimmten Strukturräumen und innerhalb bestimmter Siedlungsachsen sowie die Einordnung in das System der ‚Zentralen Orte‘.

Nach dem wirksamen LEP-Siedlung vom 04.07.2006 (veröffentlicht im Amtsblatt des Saarlandes vom 14.07.2006) liegt die gesamte Kreisstadt Saarlouis und damit auch der Kreisstadtteil Neuforweiler in der Kernzone des Verdichtungsraumes. Die Kreisstadt Saarlouis fungiert als Mittelzentrum zur Versorgung der eigenen Kreisstadtteile sowie der Gemeinden Bous, Ensdorf, Saarwellingen, Schwalbach, Wallerfangen und Überherrn, die innerhalb des mittelzentralen Verflechtungsbereichs liegen.

Darüber hinaus liegt die Kreisstadt Saarlouis im Bereich einer Siedlungsachse 1. Ordnung (Trier) – Merzig – Dillingen – Saarlouis – Völklingen – Saarbrücken – (Straßburg)

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

Gemäß den Bestimmungen des LEP Siedlung soll sich der Schwerpunkt der Wohnsiedlungstätigkeit in den jeweiligen zentralen Orten einer Gemeinde liegen. Für nicht zentrale Gemeindeteile ist die Wohnsiedlungstätigkeit am Eigenentwicklungsbedarf auszurichten. Weiterhin soll die Inanspruchnahme erschlossener Bauflächen Vorrang vor der Ausweisung und Erschließung neuer Wohnbauflächen haben.

Vorhandene Wohnbaulandreserven in Baulücken im Sinne des LEP Siedlung sind auf den örtlichen Wohnungsbedarf anzurechnen. Dabei bleiben bei der Wohnungsbedarfsrechnung Baulücken außer Ansatz, die in Bebauungsplänen liegen, welche sich im Ortskern befinden und die der Nachverdichtung dienen. Über die Anrechenbarkeit dieser Baulücken entscheidet die Landesplanungsbehörde im Einzelfall.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Medardusstraße“ liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage von Saarlouis-Neuforweiler. Das Plangebiet ist vollständig von bebauten Arealen umgeben. Im Nordosten des Plangebietes verläuft die St. Avolder Straße, entlang der sich der Stadtteil Neuforweiler ursprünglich als Straßendorf entwickelt hat. Neuforweiler verfügt nicht wie viele andere Orte über ein punktförmiges Ortszentrum, in dem sich auf relativ wenig Raum die zentrumstypischen Einrichtungen wie Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungsbetriebe, Verwaltung usw. konzentrieren. In Neuforweiler verteilen sich diese Einrichtungen über eine relativ lange Strecke entlang der St. Avolder Straße. Hier kann man eher von einem linienförmigen Zentrum sprechen. Das geplante Baugebiet „Medardusstraße“ liegt innerhalb dieses Abschnittes der St. Avolder Straße, der als Zentrum des Ortes angesehen werden kann. Damit ist die Voraussetzung dafür erfüllt, dass die mit dem Bebauungsplan neu ermöglichten Wohneinheiten bei der Wohnungsbedarfsberechnung gemäß den Vorgaben des Landessentwicklungsplanes Siedlung nicht berücksichtigt werden müssen. Aus diesem Grund wird hier auf die Erstellung einer Wohnungsbedarfsberechnung für Saarlouis-Neuforweiler verzichtet.

6.1.2 LEP-Umwelt

Nach dem Landesentwicklungsplan Teilabschnitt „Umwelt, Vorsorge für Flächennutzung, Umweltschutz und Infrastruktur“ (LEP-Umwelt) vom 13. Juli 2004 liegt das Plangebiet innerhalb eines Siedlungsbereichs, der als „Siedlungsfläche, überwiegend Wohnen“ gekennzeichnet ist.

Darüber hinaus enthält der LEP-Umwelt keine weitergehenden, das Plangebiet betreffenden Festlegungen.

6.2 Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs. 2 BauGB ist ein Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln bzw. müssen - unter entsprechender Anwendung des § 8 Abs. 2 bis 4 BauGB - beide Planungen miteinander in Einklang gebracht werden.

Mit der zum 01.01.2007 in Kraft getretenen Novelle des Baugesetzbuches gilt diese Vorschrift nicht mehr für Bebauungspläne, die im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Im beschleunigten Verfahren „kann ein Bebauungsplan,

der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.“

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan der Kreisstadt Saarlouis aus dem Jahr 1987 stellt im Bereich Saarlouis-Neuforweiler für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Medardusstraße“ gemischte Baufläche dar. Dies entspricht nicht der Art der baulichen Nutzung, die im Bebauungsplan für das Baugebiet festgesetzt wird (Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO). Aus diesem Grund ist der Flächennutzungsplan für die Fläche, die mit dem Bebauungsplan überplant wird, gemäß den Regelungen des § 13a BauGB anzupassen. Diese Anpassung des Flächennutzungsplans wird von der Kreisstadt Saarlouis vorgenommen, so bald der Bebauungsplan „Medardusstraße“ rechtskräftig ist.

7 ERLÄUTERUNGEN ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN / BEGRÜNDUNG DER PLANINHALTE

7.1 Städtebauliche Konzeption / Beschreibung des Planungsvorhabens

Der dargestellte Bebauungsvorschlag zeigt die vorgesehene bauliche Nutzung des gesamten, von Wadgasser Straße und Medardusstraße eingefassten Areals, das einer Bebauung zugeführt werden soll.

Ziel der Kreisstadt Saarlouis ist es, im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Medardusstraße“ eine Wohnbebauung zu entwickeln, die sich hinsichtlich der Bauweise sowie des Maßes der baulichen Nutzung in die bereits bestehende bauliche Umgebung einfügt.

Der nachstehend wiedergegebene Bebauungsvorschlag zeigt beispielhaft, wie eine bauliche Nutzung des Plangebietes aussehen könnte.

7.1.1 Nutzungskonzept

Mit dem Bebauungsplan wird die Errichtung von etwa 17 neuen Wohngebäuden planungsrechtlich ermöglicht, die in Form von Einzel- oder Doppelhäusern realisiert werden können. Dabei dürfen pro Wohngebäude maximal zwei Wohnungen geschaffen werden.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes soll eine Nutzung gefördert werden, die sich in Art und Maß an der in der Umgebung bereits vorhandenen Struktur orientiert.

7.1.2 Verkehrskonzept

Die Anbindung des Plangebietes an das vorhandene Straßennetz erfolgt im Südwesten an die „Wadgasser Straße“ und im Südosten an die „Medardusstraße“, die bezüglich ihres Querschnitts und ihrer Leistungsfähigkeit geeignet sind, den zusätzlich anfallenden relativ geringen Anliegerverkehr zu den Grundstücken aufzunehmen.

Für die innere Verkehrserschließung des Gebietes wird eine Erschließungsstraße in das Gebiet hineingeführt, die sowohl in die „Wadgasser Straße“ als auch in die „Medardusstraße“ einmündet. Diese interne Erschließungsstraße soll in einer Breite von 4,75 m ausgebaut werden und nur im Einrichtungsverkehr befahrbar sein. Auf Grund der geringen Anzahl an Wohnhäusern, die über diese Straße erschlossen werden, ist ein breiterer Straßenquerschnitt und eine Befahrbarkeit in beide Richtungen nicht erforderlich. Die Straßenbreite wurde so bemessen, dass im Straßenraum öffentlich nutzbare Parkplätze in Längsaufstellung angelegt werden können. Die Befahrbarkeit mit dreiachsigen Müllfahrzeugen bzw. Rettungsfahrzeugen ist gegeben. Die Fahrbahn soll in Asphalt, die Parkplatzflächen mit Betonpflaster ausgeführt werden.

Von der neu geplanten internen Erschließungsstraße aus führt ein 1,5 m breiter Fußweg zur St. Avolder Straße, so dass die Anwohner fußläufig auf kürzestem Weg die Haupterschließungsstraße von Neuforweiler erreichen können.

Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet wird durch die im Verlauf der „St. Avolder Straße“ in einer Entfernung von ca. 300 m vorhandenen Bushaltestellen, die vom Plangebiet aus fußläufig gut erreichbar sind, an das vorhandene Busliniennetz angebunden. Von dort bestehen regelmäßige und tägliche Verbindungen in die Innenstadt und alle Stadtteile sowie die Gemeinden in der Umgebung.

7.1.3 Bebauungs- und Gestaltungskonzept

Die Gestaltungskonzeption sieht innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans eine Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern in Einzel- und Doppelhausbauweise vor. Die Größen der zu bildenden Baugrundstücke sind nicht festgelegt. Bedingt durch die Festsetzung großer zusammenhängender überbaubarer Flächen besteht die Möglichkeit, die neuen Grundstücke entsprechend den Wünschen der zukünftigen Bauherren zuzuschneiden. Erfahrungsgemäß werden jedoch Grundstücksgrößen zwischen etwa 450 m² und 550 m² für Einzelhausbebauung sowie 350 m² und 450 m² bei einer Doppelhausbebauung am häufigsten nachgefragt.

Die Wohngebäude sind in Anlehnung an die umgebende Bestandsbebauung mit maximal zwei Vollgeschossen vorgesehen. Im Hinblick auf die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen sind für Hauptgebäude ausschließlich geneigte Dächer vorgesehen, so dass sich die geplante Bebauung gestalterisch in den vorhandenen Gebäudebestand einfügt.



Abb. 5: Bebauungsvorschlag (ohne Maßstab)

Norden

7.1.4 Freiraumkonzept

Der Freiraum innerhalb des Vorhabengebietes setzt sich zusammen aus den privaten, nicht überbaubaren Freiflächen, die gärtnerisch anzulegen und zu pflegen sind.

7.2 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

7.2.1 Art der baulichen Nutzung – Allgemeines Wohngebiet

Festsetzung

Das Planungsgebiet wird im Bebauungsplan gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** festgesetzt.

Zulässige Arten von Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässige Arten von Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Nicht zulässige Arten von Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO:

- Schank- und Speisewirtschaften

Nicht zulässige Arten von Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO:

- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Erklärung/Begründung

Die Kreisstadt Saarlouis verfolgt mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Medardusstraße“ das Ziel, den in der Kreisstadt bestehenden Bedarf an Wohnbauland durch die Bereitstellung entsprechend geeigneter Flächen zumindest zu einem Teil decken zu können. Dieser Zielsetzung entspricht die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO. Die bauliche Umgebung des Plangebietes ist sehr stark durch Wohnbebauung geprägt. Lediglich entlang der St. Avolder Straße, die nördlich des Plangebietes verläuft, befinden sich Geschäfte, Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, Gaststätten usw. Dennoch ist auch die Bebauung entlang der St. Avolder Straße sehr stark durch die Wohnfunktion geprägt. Somit fügt sich das mit dem Bebauungsplan neu ausgewiesene Allgemeine Wohngebiet nahtlos in die Umgebung ein.

Schank- und Speisewirtschaften, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen wurden im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans aus dem Kreis der zulässigen Nutzungen ausgeschlossen. Auf Grund der geringen Größe des Plangebietes sowie seiner räumlichen Lage ist in-

nerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans für diese Nutzungen kein geeigneter Standort vorhanden.

7.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist ein die städtebauliche Entwicklung entscheidend prägendes Element. So bestimmen Höhe, Dichte und Art der Bebauung das äußere Erscheinungsbild, haben aber auch Auswirkungen auf den Flächenverbrauch. Die Nutzungsschablone enthält die Werte über das Maß der baulichen Nutzung und gilt für die zusammenhängend dargestellten überbaubaren Flächen. Zum Maß der baulichen Nutzung werden folgende Festsetzungen getroffen:

Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und Vollgeschosse

Festsetzung

Die Grundflächenzahl innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes wird auf 0,4 festgesetzt. Gemäß § 19 Abs. 4 BauGB ist eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch die Grundflächen von

- Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

um 50% (und somit bis zu einer maximalen Gesamtversiegelung von 0,6) zulässig.

Die Geschossflächenzahl innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes wird auf 0,8 festgesetzt.

Die Zahl der Vollgeschosse wird im gesamten Planungsgebiet auf maximal 2 Vollgeschosse festgesetzt.

Erklärung/Begründung

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter überbaute Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf und dient daher der Einhaltung der Mindestfreifläche auf den Baugrundstücken.

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die Geschossfläche ist hierbei nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Balkone, Loggien, Terrassen sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, unberücksichtigt.

Gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO gelten als Vollgeschosse die Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

Vollgeschosse sind nach § 2 Abs. 4 LBO:

- Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben und im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen.

- Ein Geschoss im Dachraum und ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss), wenn es diese Höhe über mindestens drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses hat.
- Garagengeschosse, wenn sie im Mittel mehr als 2 m über die Geländeoberfläche hinausragen.

Die städtebauliche Zielvorstellung der Kreisstadt ist ein Wohngebiet, das in Anlehnung an die umliegende Bestandsbebauung durch eine mäßig verdichtete Bebauung charakterisiert sein wird. Die Kreisstadt plant eine Bebauung mit freistehenden Gebäuden, die der aktuellen Wohnbaulandnachfrage Rechnung trägt.

Im vorliegenden Fall wird die Festsetzung einer relativen Grundflächenzahl gewählt. Sie dient der Einhaltung einer Mindestfreifläche auf den jeweiligen Baugrundstücken. Mit der Ergänzung um eine Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten GRZ um max. 50 % soll die Grundstücksnutzung für die in § 19 Abs. 4 BauGB genannten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird) flexibler gestaltet werden können.

Die max. zulässigen Grund- und Geschossflächenzahlen lassen ausreichend Spielraum auf den Baugrundstücken für eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern bei einer für diesen Bereich angestrebten und sinnvollen Dichte der Bebauung.

Die Begrenzung auf maximal zwei Vollgeschosse ermöglicht eine an der umliegenden Bebauung orientierte Höhenentwicklung der geplanten Wohngebäude.

7.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Festsetzung

Firsthöhe: Die maximal zulässige Firsthöhe wird in Metern über NN auf 221,0 / 222,5 / 223,5 / 224,5 / 227,5 m über NN festgesetzt und durch einen entsprechenden Eintrag in der Planzeichnung definiert.

Als Firsthöhe wird bei Satteldächern der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel bzw. bei Zeltdächern, Tonnendächern, Pultdächern oder anderen weniger üblichen Dachformen der höchste Punkt der Dachfläche definiert.

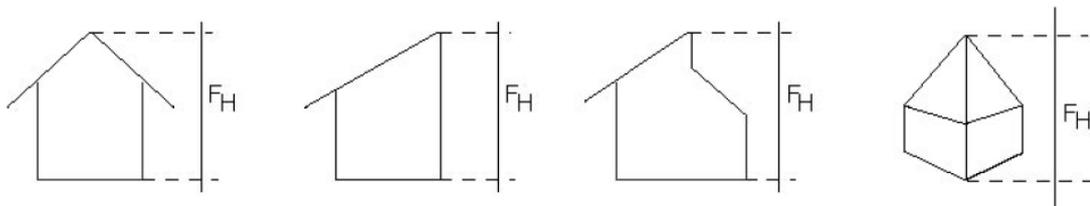


Abb. 6: Schematische Darstellung zur Ermittlung der Firsthöhen

Die vorstehenden Skizzen veranschaulichen beispielhaft, wie die Firsthöhe bei Gebäuden mit unterschiedlichen Dachformen zu ermitteln ist.

Erklärung/Begründung

Für das Plangebiet existiert eine aktuelle topographische Geländeaufnahme, der an jeder Stelle des zu überplanenden Geländes die Geländehöhen in Metern über NN entnommen werden können. Im derzeitigen frühen Planungsstadium ist die Erschließungsplanung noch nicht so weit gediehen, dass beispielsweise die Höhe des fertigen Fahrbahnbelages als Bezugshöhe für die Ermittlung der zulässigen Firsthöhe herangezogen werden könnte. Daher hat sich die Kreisstadt dafür entschieden, die maximal zulässige Firsthöhe der Gebäude in Metern über NN festzusetzen. Bei den vorhandenen Bestandsdaten für das Plangebiet ist so jederzeit und an jeder Stelle des Plangebietes eine schnelle und sichere Kontrolle der maximal zulässigen Firsthöhe gegeben. Die nachstehende Skizze gibt in Form eines Geländeprofils die im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans festgesetzten Firsthöhen wieder.

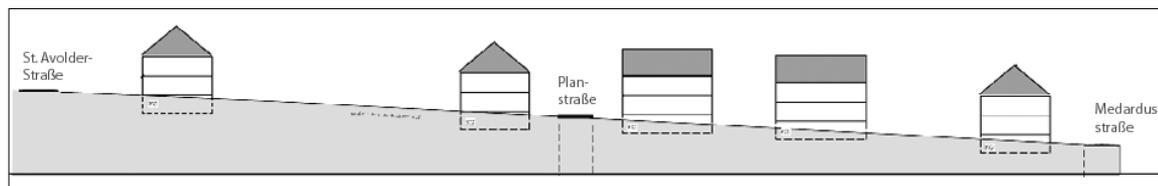


Abb. 7: Schemaschnitt St. Avolder-Straße – Medardusstraße (Schnitt A-A siehe Planzeichnung)

Die Firsthöhe wurde für die Wohngebäude mit 11,5 m angenommen. Diese Festlegung erlaubt die Errichtung von zweigeschossigen Gebäuden mit geneigten Dächern, die ggf. noch ausgebaut werden können, sofern sie nach dem Ausbau nicht als Vollgeschoss im Sinne der LBO anzusehen sind.

Die Firsthöhe wird als Höchstgrenze festgesetzt, um die Höhenentwicklung der Gebäude eindeutig steuern zu können. Sie wurde zusätzlich zu den maximal zulässigen zwei Vollgeschossen in die Festsetzungen aufgenommen, da einmal die Höhe eines Vollgeschosses höhenmäßig nicht genau definiert ist und darüber hinaus zusammen mit nicht als Vollgeschoss zu rechnendem Keller- und Dachgeschoss Gebäudehöhen möglich wären, die mit der angestrebten städtebaulichen Gestalt nicht verträglich wären.

7.2.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Festsetzung

Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO wird die offene Bauweise (o) festgesetzt: Die Grenzabstände gemäß Landesbauordnung Saarland (LBO) sind einzuhalten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestimmt durch die Festsetzung von:

- Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß (bis maximal 0,5 m) kann gestattet werden.

Erklärung/Begründung

Die Bauweise legt fest, in welcher Art und Weise die Gebäude auf den Grundstücken in Beziehung zu den seitlichen Grundstücksgrenzen angeordnet werden. Bei der offenen

Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand gemäß der LBO angeordnet.

Die Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO umschreibt die überbaubare Fläche, wobei die Baugrenze durch das Gebäude nicht bzw. allenfalls in geringfügigem Maße überschritten werden darf.

Die Festsetzung der offenen Bauweise und der überbaubaren Grundstücksflächen soll eine an der erarbeiteten städtebaulichen Konzeption orientierte Bebauung ermöglichen. Dazu werden die erforderlichen „Baufenster“ in der Planzeichnung dargestellt. Die gewählte Größe der Baufenster lässt den Bauherren ausreichend Spielraum für die individuelle, bedarfsgerechte Gebäudestellung auf den jeweiligen Grundstücken. Dabei wird sichergestellt, dass gemäß der städtebaulichen Konzeption die Gebäudemassen im vorderen Grundstücksteil konzentriert werden, so dass somit in den verbleibenden Grundstücksteilen ein zusammenhängendes Grünvolumen in Form von privaten Freiflächen / Gärten entsteht, das neben stadtgestalterischen Aufgaben auch siedlungsökologische Funktionen übernehmen kann.

Die überbaubaren Flächen werden durch die Festlegung von Baugrenzen bestimmt. Für die Festsetzung von Baulinien besteht innerhalb des Plangebietes keine städtebauliche Notwendigkeit.

Die Tiefe der Baufenster wurde mit 13 m festgelegt. Damit soll erreicht werden, dass im rückwärtigen Bereich der neu zu errichtenden Wohngebäude ein ausreichend großer Freiraum verbleibt, der als Grün- und Gartenfläche genutzt werden kann.

Im Zusammenhang damit wurde bestimmt, dass untergeordnete Gebäudeteile (z.B. ein Vordach über dem Gebäudeeingang) die festgesetzten Baugrenzen in geringfügigem Ausmaß bis maximal 0,5 m überschreiten kann. Mit dieser Festsetzung wird ermöglicht, den Hauptbaukörper möglichst nahe an die Straße stellen zu können, um im rückwärtigen Bereich des Bauwerkes einen möglichst großen Freibereich zu erhalten, ohne dabei auf untergeordnete Bauteile allzu viel Rücksicht nehmen zu müssen.

7.2.5 Stellung der baulichen Anlagen - Firstrichtung

Festsetzung

Die Hauptgebäude sind entsprechend der in der Planzeichnung festgesetzten Hauptfirstrichtung auszurichten.

Erklärung/ Begründung

Die Stellung der baulichen Anlagen hat einen erheblichen Einfluss auf die Stadtgestalt bzw. die Raumwirkung. Daher erfolgt eine entsprechende Festsetzung in Umsetzung des städtebaulichen Entwurfs.

7.2.6 Flächen für Stellplätze und Garagen

Festsetzung

Garagen und Carports sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze sind innerhalb der Grundstücksflächen bis zu einer Tiefe von 17 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie aus, auf den Baugrundstücken zulässig.

Zusätzlich wird festgesetzt, dass bei den Zu- und Abfahrten der Garagen und Carports in Garagen- bzw. Carportbreite ein mindestens 5,00 m tiefer Stauraum vom Garagentor bis zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten ist.

Erklärung/Begründung

Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind Wohngebäude in offener Bauweise vorgesehen. Die Flächen für Garagen und Carports können bei diesen Hausformen problemlos innerhalb der überbaubaren Baufläche untergebracht werden. Mit der Festsetzung bezüglich der Stellplätze soll einerseits sichergestellt werden, dass diese auch zwischen Gebäude und Straße angeordnet werden können. Andererseits wird mit der Festsetzung, dass Stellplätze maximal bis zu einer Tiefe von 17 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie aus, auf den Grundstücken untergebracht werden dürfen, eine übermäßige Versiegelung durch die Anlage langer befestigter Zufahrten vermieden. Da Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind, werden auch hierfür keine überlangen, oftmals versiegelten Zufahrten notwendig. In den rückwärtigen Grundstücksbereichen kann so ein zusammenhängendes Grünvolumen entstehen.

Die Festsetzung, dass Garagen und Carports in Garagen- bzw. Carportbreite einen Abstand zur Verkehrsfläche von mindestens 5,00 m einhalten müssen, erfolgt, um zu gewährleisten, dass Mindestsichtfelder insbesondere beim Ausfahren aus der Garage freigehalten werden und somit die Sicherheit im Straßenraum nicht beeinträchtigt wird (Mindestsichtfelder nach EAE 85/95).

7.2.7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden

Festsetzung

Die maximal zulässige Anzahl von Wohnungen je Wohngebäude wird auf 2 festgesetzt.

Erklärung/Begründung

Mit dieser Festsetzung soll das städtebauliche Ziel einer einheitlichen Gebietsstruktur erreicht werden. Geplant ist ein mäßig verdichteter, mit einer hohen Aufenthaltsqualität versehener Bereich, der die umliegende Bestandsbebauung sinn- und maßvoll ergänzt. Eine höhere Wohnungsdichte würde insbesondere im Hinblick auf die Unterbringung des ruhenden Verkehrs unweigerlich zu Problemen führen. Erfahrungsgemäß werden viele Fahrzeuge nicht auf dem Grundstück sondern im öffentlichen Straßenraum abgestellt. Dies würde jedoch zu erheblichen Problemen für den fließenden Verkehr in der

neu geplanten Erschließungsstraße und evtl. auch in der Wadgasser Straße und Medardusstraße führen, was nicht hingenommen werden kann. Außerdem wird mit der Beschränkung der Zahl der Wohnungen pro Gebäude auch das zusätzliche Verkehrsaufkommen, das in den angrenzenden Straßen aufgenommen werden muss, begrenzt.

7.2.8 Verkehrsflächen

Festsetzung

Die interne Verkehrserschließung des geplanten Wohngebietes wird als Straßenverkehrsfläche mit einer Breite von 4,75 m festgesetzt.

Von der internen Erschließungsstraße aus wird ein 1,5 m breiter Fußweg (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) zur St. Avolder Straße festgesetzt.

Erklärung/Begründung

Die neu geplante Erschließungsstraße soll in einer Breite von 4,75 m im Mischprinzip (Fahrzeug- und Fußgängerverkehr ohne bauliche Trennung, niveaugleich, ohne durch Bordstein abgesetzten Gehweg) ausgebaut werden. Zudem ist die Anordnung von etwa neun öffentlich nutzbaren Parkplätzen im Straßenraum vorgesehen. Die Straße wird nur im Einrichtungsverkehr befahrbar sein.

Die neue Erschließungsstraße erhält nur die Funktion einer Anliegerstraße. Bei den geringen zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsmengen ist ein großzügigerer Ausbau der Erschließungsstraße nicht erforderlich. Straße und Kurvenradien sind so dimensioniert, dass ein Befahren mit dreiachsigen Müllfahrzeugen bzw. größeren Rettungsfahrzeugen (Feuerwehr) problemlos möglich ist.

Der zur St. Avolder Straße führende Fußweg wurde vorgesehen, um eine möglichst direkte fußläufige Anbindung des Plangebietes an die St. Avolder Straße zu erhalten.

7.2.9 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Gas, Wasser und Strom wird durch Anschluss an die vorhandenen Ortsnetze der Stadtwerke Saarlouis gesichert. Absprachen zwischen Versorgungsträger und Erschließungsträger bezüglich der Versorgung wurden bereits getroffen.

Eine Anbindung des Gebietes an das Netz der Deutschen Telekom sowie der Kabel Deutschland GmbH ist möglich. Entsprechende Festsetzungen zur Versorgung des Gebietes sind nicht erforderlich.

Die Ver- und Entsorgung wird im Straßenquerschnitt mit Anbindung an die Wadgasser Straße bzw. die Medardusstraße sowie innerhalb des festgesetzten Fußweges realisiert.

Versorgungsflächen

Am südöstlichen Rand des Plangebietes ist eine etwa 30 m² umfassende Fläche als Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt. Hier ist die Errichtung einer Druckerhöhungsanlage für die Trinkwasserversorgung vorgesehen.

Entwässerungssystem

Für die Oberflächenentwässerung sind die Vorgaben des Saarländischen Wassergesetzes vom 30. Juli 2004 zu berücksichtigen. Gemäß § 49a SWG soll das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1999 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, von den Eigentümern der Grundstücke oder den zur Nutzung der Grundstücke dinglich Berechtigten [...] vor Ort genutzt, versickert, verrieselt oder in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden, wenn dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist und nicht aufgrund der kommunalen Abwassersatzung der Gemeinde vorbehalten ist. Die erforderlichen Anlagen müssen den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen.

Im gegebenen Fall ist vorgesehen, das Plangebiet im Mischsystem zu entwässern. Die gesamte bauliche Umgebung des Plangebietes wird bereits heute im Mischsystem entwässert. Seitens der Kreisstadt liegen keine Planungen vor, die Entwässerung in diesem Teil von Neuforweiler auf ein Trennsystem umzustellen.

Eine getrennte Sammlung und Ableitung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers wäre mit einem unverhältnismäßig hohen finanziellen Aufwand verbunden. Der im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans geplante Mischkanal kann unmittelbar an den in der Medardusstraße vorhandenen Mischwasserkanal angeschlossen werden.

Die nächstgelegene Stelle, an der ein Regenwasserkanal in einen vorhandenen offenen, heute allerdings auch nur zeitweise Wasser führenden Graben, einzuleiten wäre, liegt etwa 350 m vom Plangebiet entfernt. Bis an diese Stelle müsste ein separater Regenwasserkanal durch die Medardusstraße verlegt werden. Die Kosten hierfür wären um ein Vielfaches höher als die Kosten für den Anschluss des im Plangebiet neu zu verlegenden Mischwasserkanals an den in der Medardusstraße vorhandenen Kanal.

Hinzu kommt noch das Problem, dass der Graben, in den das Niederschlagswasser eingeleitet werden könnte durch ein Naturschutzgebiet verläuft. Hier wäre zusätzlich zu prüfen, ob die Einleitung von Niederschlagswasser dem Schutzzweck des Naturschutzgebietes nicht zuwiderlaufen würde.

Eine Versickerung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers ist wegen der Untergrundverhältnisse (vgl. Ausführungen zum Inhalt des Bodengutachtens) nicht möglich. Daher wird nur im Bebauungsplan festgesetzt, dass zur Rückhaltung der Oberflächenwässer auf privaten Grundstücken pro Grundstück eine Zisterne von mindestens 5 m³ Rückhaltevolumen zu schaffen ist. Mit dieser Festsetzung wird erreicht, dass ein gewisser Anteil des Niederschlagswassers auf den Grundstücken verbleibt, als Brauchwasser genutzt und somit also nur mit zeitlicher Verzögerung der Kanalisation zugeführt wird.

7.2.10 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Festsetzung

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Grundstückszufahrten, Stellplätze und Fußwege so zu befestigen, dass das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser zumindest teilweise versickern kann. Eine vollständige Versiegelung dieser Flächen ist untersagt.

Erklärung/Begründung

Mit der Festsetzung, dass Grundstückszufahrten, Stellplätze und Fußwege auf den Baugrundstücken so auszuführen sind, dass das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser zumindest teilweise versickern kann, soll der Versiegelungsgrad auf den privaten Baugrundstücken minimiert werden.

Auch wenn gemäß § 13a BauGB in Bebauungsplänen, die im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, die mit der Verwirklichung der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft als zulässig gelten und nicht ausgeglichen werden müssen, sind dennoch die umweltrelevanten Belange in der Planung sachgerecht und so weit wie möglich zu berücksichtigen.

Die Vermeidung einer übermäßigen Versiegelung im Plangebiet trägt dazu bei, die Auswirkungen der Neubebauung auf den Wasserhaushalt zu mindern, indem dafür Sorge getragen wird, dass ein möglichst großer Teil des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zugeführt werden kann. Außerdem werden die Auswirkungen auf das Mikroklima durch eine Verminderung des Versiegelungsgrades minimiert. Deshalb wurde die o.g. Festsetzung in den Bebauungsplan mit aufgenommen.

7.2.11 Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Festsetzung

Die in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh- und Leitungsrecht zugunsten des Anwesens St. Avolder-Straße 75 zu belasten.

Erklärung/Begründung

Die Anwesen St. Avolder Straße 75 und 77 werden derzeit über einen Kanal entsorgt, dessen Trasse über das Plangebiet des Bebauungsplans zur Medardusstraße hin verläuft. Da im Zuge der Erschließung des Baugebiets dieser Kanal nicht mehr genutzt werden kann, soll ein Anschluss an den innerhalb des Fußwegs geplanten Kanal ermöglicht werden. Das Anwesen St. Avolder Straße 77 grenzt an den Fußweg an, und kann von daher direkt angeschlossen werden. Um auch dem Anwesen St. Avolder Straße 75 einen Anschluss zu ermöglichen, wird ein entsprechendes Geh- und Leitungsrecht in einer Breite von 2 m entlang der hinteren Grundstücksgrenzen der beiden Anwesen auf dem Gelände des neuen Baugebiets bis zum Fußweg hin festgesetzt.

7.2.12 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Festsetzung

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Einzelbäume werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zum Erhalt festgesetzt.

Erklärung/Begründung

Die entlang der Medardusstraße bestehenden Einzelbäume (Spitz-Ahorn) sollen auch in Zukunft als ortsbildwirksame Grünelemente erhalten bleiben. Lediglich durch die Anbindung der neuen Haupterschließungsstraße an die Medardusstraße muss voraussichtlich

ein Einzelbaum gefällt werden. Dieser wird daher nicht in die Festsetzung zur Erhaltung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB aufgenommen.

7.3 Örtliche Bauvorschriften nach LBO des Saarlandes (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 LBO)

Die getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen stellen einen angemessenen Kompromiss zwischen den wirtschaftlichen Bedürfnissen an die Grundstücksnutzung einerseits sowie dem öffentlichen Interesse an einer orts- und landschaftsbildverträglichen Integration des Wohngebietes in die vorhandene Struktur dar. Dabei wurden nur diejenigen Festsetzungen getroffen, die aus städtebaulichen Gründen mindestens erforderlich sind.

7.3.1 Gestalterische Anforderungen

Festsetzung

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bei Hauptgebäuden nur geneigte Dächer mit einer Neigung zwischen 20° und 45° zulässig. Nebengebäude, Garagen und untergeordnete Gebäudeteile können auch mit flacher geneigten Dächern oder Flachdächern versehen werden.

Für die Dacheindeckung sind rote (naturrote bis rotbraune) bis anthrazitfarbene Farbtöne zu verwenden. Metalleindeckungen sind auch in den jeweils materialtypischen Farben zulässig.

Erklärung/Begründung

Die getroffenen gestalterischen Regelungen sollen sicherstellen, dass sich die geplanten Wohngebäude gestalterisch in den vorhandenen Baubestand einpassen und sich an den Gestaltungsmerkmalen des bestehenden städtebaulichen Raumes orientieren. Damit soll gewährleistet werden, dass mit der im Plangebiet möglichen Neubebauung keine negativen Auswirkungen auf das vorhandene Ortsbild verbunden sind.

Besondere gestalterische Bedeutung kommt in allen Baugebieten der Dachlandschaft zu, die im heutigen Baugeschehen und in Nachbarschaft zu Altquartieren häufig mangelhaft ist.

Für die Hauptgebäude innerhalb des Baugebietes wird festgesetzt, dass diese nur mit geneigten Dächern zulässig sind. Im Umfeld des Plangebietes sind unterschiedliche Dachformen vorhanden, so dass städtebaulich keine besondere Notwendigkeit besteht, allein einer Dachform Priorität zu verleihen. Als Dachform werden daher der vorhandenen Struktur entsprechend ausschließlich geneigte Dächer zugelassen. Die Festsetzung impliziert den Ausschluss von Flachdächern bzw. flach geneigten Dächern bei Hauptgebäuden (Dachneigung < 20°).

Da Garagen und Nebenanlagen im Vergleich zu den Hauptgebäuden weniger stark in Erscheinung treten und da sie im Umfeld des Plangebietes schon in unterschiedlicher Art vorhanden sind, ist es geboten, für Garagen und Nebenanlagen die Dachform freizustellen.

Im Hinblick auf die Dacheindeckung soll nicht eine individuelle Farbe vorgegeben werden, sondern ein bestimmtes Spektrum von Farbtönen. Die Regelung zur Dachfarbe ermöglicht das heute im Allgemeinen gebräuchliche und in der baulichen Umgebung des

Plangebietes vorherrschende Spektrum in den Farbskalen von rot bis anthrazit bzw. bei Metalleindeckungen die jeweils materialtypischen Farben.

7.3.2 Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke

Festsetzung

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grün- bzw. Gartenflächen anzulegen, sofern sie nicht als Verkehrsflächen benötigt werden. Dabei sind für Anpflanzungen geeignete standortgerechte Gehölze zu verwenden.

Erklärung/Begründung

Die unbebauten Flächen sind, soweit sie nicht der Erschließung der Grundstücke dienen, als Vegetationsflächen zu gestalten, um im Sinne des Bodenschutzes den Anteil der versiegelten Grundstücksflächen möglichst gering zu halten und damit auch positive Effekte für das Mikroklima erzielen zu können. Darüber hinaus haben die als Grün- und Gartenflächen anzulegenden, unbebauten Bereiche eine positive Wirkung auf die Gestaltung des Baugebietes und damit einhergehend auf das Ortsbild und die Wohnumfeldqualität.

Für Anpflanzungen sollen geeignete standortgerechte Gehölze verwendet werden, da diese eine wesentlich höhere ökologische Wertigkeit besitzen und einen wichtigen Beitrag zum Arten- und Biotopschutz leisten.

7.3.3 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Verrieseln von Niederschlagswasser

Zur Entlastung der Abwasseranlagen und zur Schonung des Wasserhaushaltes und damit zur Rückhaltung der Oberflächenwässer ist pro Grundstück eine Zisterne in einer Auslegung des Fassungsvermögens von mindestens 5 m³ zu errichten.

7.4 Hinweise und Empfehlungen

Den eigentlichen Textfestsetzungen wurden folgende Hinweise und Empfehlungen angefügt, die zwar keinen verbindlichen Festsetzungscharakter besitzen, aber dennoch auf Sachverhalte aufmerksam machen, die von den Bauherren bei der Umsetzung der Planungsabsichten beachtet werden sollten.

- Die Vorschriften des Saarländischen Denkmalschutzgesetzes, insbesondere die Anzeigepflicht bei Bodenfunden, sind zu beachten und einzuhalten.
- Dränwässer dürfen nicht in die Schmutzwasserkanalisation eingeleitet werden. Hausdrainagen dürfen nicht im Grundwasser bzw. im Bereich von Hangquellen liegen. Bei anstehendem Grund- bzw. Hangwasser wird die Ausbildung der Keller als „weiße Wanne“ empfohlen.
- Für den Straßenaufbau muss aufgrund der geringen Tragfähigkeit im Erdplanum mit Zusatzmaßnahmen (Bodenaustausch / Bodenverbesserung) gerechnet werden.
- Die Vegetation angrenzender Flächen soll während der Baumaßnahmen vor Beschädigungen geschützt werden. Dabei sind die in der DIN 18920 formulierten Sicherheitsvorkehrungen zu beachten.
- Es sind Vorkehrungen zum Schutz vor chemischen Verunreinigungen während der Bauphase zu treffen. Dazu gehören z.B. das Vorhalten von Entsorgungseinrichtungen auf

der Baustelle, der sachgerechte Umgang mit Treib- und Schmierstoffen, Farben, Löse-
mitteln etc. sowie die ständige Kontrolle von Baumaschinen und –fahrzeugen.

- Der bei den zu erwartenden Baumaßnahmen anfallende Oberboden ist abzuschleppen, fachgerecht zu lagern und bei der Gestaltung der Grünflächen wieder zu verwenden. Während der Bauausführung soll nach DIN 18915 vorgegangen werden.
- Auf jedem zukünftigen Baugrundstück sollte mindestens ein standortgerechter Laubbaum gepflanzt werden.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können Munitionsgefahren nicht ausgeschlossen werden. Eine vorsorgliche Überprüfung durch den Kampfmittelräumdienst wird empfohlen. Die Anforderung des Kampfmittelräumdienstes sollte frühzeitig vor Beginn der Erdarbeiten erfolgen.
- Bei Erd- und Bauarbeiten ist darauf zu achten, dass vorhandene Ver- und Entsorgungsanlagen nicht beeinträchtigt werden. Eine rechtzeitige Abstimmung mit den Versorgungsträgern und Einweisung der am Bau beteiligten Firmen wird empfohlen.
- Es wird empfohlen bei Erdarbeiten auf Anzeichen ehemaligen Bergbaus zu achten und dies gegebenenfalls dem Oberbergamt mitzuteilen.

8 ABWÄGUNG/ AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB von besonderer Bedeutung. Danach muss die Kreisstadt Saarlouis als Planungsträger bei der Aufstellung des Bebauungsplanes die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung. Hier setzt die Kreisstadt ihr städtebauliches Konzept um und entscheidet sich für die Berücksichtigung bestimmter Interessen und die Zurückstellung der dieser Lösung entgegenstehenden Belange.

Die Durchführung der Abwägung impliziert eine mehrstufige Vorgehensweise, die aus folgenden vier Arbeitsschritten besteht:

- Sammlung des Abwägungsmaterials (siehe „Auswirkungen der Planung“)
- Gewichtung der Belange (siehe „Gewichtung des Abwägungsmaterials“)
- Ausgleich der betroffenen Belange (siehe „Fazit“)
- Abwägungsergebnis (siehe „Fazit“).

Hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung bzw. der natürlichen Lebensgrundlagen (im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB) sind insbesondere folgende mögliche Auswirkungen beachtet und in den Bebauungsplan eingestellt:

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

Die Bauleitplanung soll dafür sorgen, dass die Bevölkerung bei der Wahrung ihrer Grundbedürfnisse gesunde Bedingungen vorfindet. Hierbei ist vor allem von Bedeutung, dass Baugebiete einander so zugeordnet werden, dass gegenseitige Beeinträchtigungen vermieden werden. Diesem Grundsatz entspricht die vorliegende Planung des Baugebietes. Die gesamte Fläche liegt vollständig innerhalb der bebauten Ortslage von Saarlouis-Neuforweiler. Die angrenzenden Wadgasser Straße und die Medardusstraße haben Wohngebietscharakter, die St. Avolder Straße eher den Charakter eines Mischgebietes, wobei aber auch hier die Wohnbebauung dominiert.

Somit wird die Wohnqualität des Plangebiets durch die umliegenden Nutzungen nicht beeinträchtigt.

Auch ist nicht zu erwarten, dass von der St. Avolder Straße, trotz der Einstufung als überörtliche Straße, so starke Beeinträchtigungen des Plangebietes durch Verkehrslärm ausgehen, dass gesunde Wohnverhältnisse im Plangebiet nicht mehr gegeben sind. Hinzu kommt, dass die bereits heute vorhandene Bebauung eine abschirmende Wirkung zur St. Avolder Straße übernimmt.

Im umgekehrten Fall gehen von dem geplanten allgemeinen Wohngebiet auch keine negativen Auswirkungen auf die angrenzenden Nutzungen aus. Es sind keine Nutzungen zulässig, die mit Beeinträchtigungen der umliegenden Gebiete verbunden sind. Entsprechende Nutzungen, wie Schank- und Speisewirtschaften, Gartenbaubetriebe oder sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Tankstellen sind innerhalb des Bebauungsplanes nicht zulässig.

Die geringe vorgesehene Straßenbreite bietet darüber hinaus ein höchstmögliches Maß an Wohnqualität und Sicherheit für die Anwohner, da die Fahrgeschwindigkeiten der Autos reduziert werden.

Der zusätzlich entstehende Verkehr bleibt bei der geringen Zahl neuer Baugrundstücke und der gleichzeitigen Begrenzung der maximal zulässigen Zahl der Wohnungen auf zwei pro Gebäude auf den Anliegerverkehr beschränkt, so dass auch hier keine Auswirkungen zu erwarten sind.

Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen Kosten sparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung

Eine der wichtigsten städtebaulichen Aufgaben der Kreisstadt Saarlouis ist die Schaffung der Voraussetzungen zur Versorgung der Bevölkerung mit Grundstücken für den Wohnungsbau. Das Angebot sollte dabei vielfältig sein und den unterschiedlichen Bevölkerungskreisen Rechnung tragen.

Mit der Schaffung von einigen wenigen Wohngrundstücken wird das Ziel einer Deckung des allgemeinen Wohnbedarfs im Rahmen der Eigenentwicklung von Neuforweiler verfolgt und dem Bedürfnis der Bevölkerung nach Eigentumsbildung Rechnung getragen, ohne die Folgen des demographischen Wandels außer acht zu lassen.

Die möglichen unterschiedlichen Grundstücksgrößen werden verschiedenen Ansprüchen und Anforderungen der Bevölkerung gerecht und erlauben somit den Grunderwerb durch verschiedenste Bevölkerungsschichten. Durch die angemessene Ausrichtung des Wohngebietes und die Nähe zur St. Avolder Straße mit ihren Geschäften und Dienstleistungsbetrieben sollen gerade auch junge Familien angesprochen werden. Letztendlich können so einseitige Bevölkerungsstrukturen im Planungsgebiet vermieden werden.

Auch die Erschließungsmaßnahmen können in einem ausgewogenen Kostenverhältnis erfolgen, so dass auch ein kostensparendes Bauen möglich wird. Da eine innerhalb der bereits bebauten Ortslage gelegene Fläche einer baulichen Nutzung zugeführt wird, ergibt sich zum einen eine wesentliche Verbesserung der wirtschaftlichen Nutzung in der Umgebung bereits vorhandener Ver- und Entsorgungssysteme, über die die Ver- und Entsorgung des Plangebietes erfolgen wird. Zum anderen werden im Vergleich zur Nutzung einer im Außenbereich gelegenen Fläche in erheblichem Umfang Kosten einge-

spart, da keine aufwendigen Leitungs- und Straßenzuführungen zum Plangebiet gebaut werden müssen.

Auswirkungen auf die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile

Eine wesentliche Aufgabe der Bebauungsplanung ist es, eine orts- und landschaftsbildverträgliche Baustruktur zu erwirken. Mit der Schließung einer etwa 1,0 ha umfassenden innerörtlichen Fläche in einer an die Umgebung angepassten Bebauung wird genau zur Erreichung dieses Zieles beigetragen.

Zur Gestaltung des Ortsbildes sind die Festsetzungen im Planungsgebiet hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung an der bestehenden Bebauung orientiert, um die städtebauliche und gestalterische Einpassung herzustellen. So wirkt zum Beispiel die Festsetzung von maximalen Firsthöhen sowie die Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten pro Grundstück dem Entstehen überdimensionierter, im Vergleich zur Umgebung unmaßstäblicher Baukörper entgegen.

Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Auswirkungen auf die Umwelt

Flächenbilanz

Das Plangebiet ist aktuell noch nahezu vollständig unversiegelt. Lediglich der nördliche Zipfel des im Norden geplanten Fußweges quert den Bürgersteig an der St. Avolder Straße, so dass hier ca. 25 m² versiegelte Fläche auftreten.

Nach Realisierung der Planung können dagegen ca. 63 % der Gesamtfläche versiegelt sein. Dies spricht einer maximalen Versiegelung von ca. 6.521 m² mit Gebäuden, Grundstückszufahrten, Straßenflächen, Fußwegen etc.

Boden

Der Boden erfüllt im Naturhaushalt wichtige Funktionen, wie z.B. als mechanischer Filter, physiko-chemischer Puffer (durch Bindung von Schadstoffen) und Stoffumsetzer durch biologische Prozesse für eindringende Schadstoffe. Weiterhin stellt der Boden Pflanzen Wurzelraum, Nährstoffe und Bodenwasser zur Verfügung und ist Lebensgrundlage für bestimmte pflanzliche und tierische Organismen.

Diese Funktionen werden durch Versiegelung herabgesetzt bzw. unterbunden. Durch die Realisierung der Planung können theoretisch bis zu 63 % des Plangebiets versiegelt werden, was einer maximalen Neuversiegelung von ca. 6.496 m² entspricht.

Um einen weitgehend schonenden Umgang mit dem Naturgut Boden zu erreichen wird die zulässige Versiegelung über die Beschränkung der zulässigen Grundflächenzahl minimiert. So wird im Plangebiet eine GRZ von 0,4 festgesetzt, wobei allerdings gemäß § 19 BauNVO eine Überschreitung von max. 50 von Hundert möglich ist. Weiterhin wird eine vollständige Versiegelung der Grundstückszufahrten, Stellplätze und Wege untersagt.

Wasser

Durch die Versiegelung wird neben dem Boden insbesondere das Naturgut Wasser in Mitleidenschaft gezogen. So kommt es mit zunehmender Versiegelung zur Verringerung der Versickerungsflächen, wodurch es auch zur Reduktion der Grundwasserneubildung kommt. Gleichzeitig kommt es zu einer Erhöhung des Oberflächenabflusses, was u.U. die Kanalisation überlasten kann.

Um die Auswirkungen auf das Naturgut Wasser zu reduzieren, muss daher primär der Versiegelungsgrad des Bodens auf das absolut notwendige Maß beschränkt werden (s.o.). Auch hierdurch kann eine Entlastung des Schutzgutes Wasser erreicht werden. Es wird festgesetzt, dass zur Rückhaltung der Oberflächenwässer auf privaten Grundstücken eine Zisterne von mindestens 5 m³ Rückhaltevolumen zu schaffen ist. Durch diese Maßnahme wird erreicht, dass ein gewisser Anteil des Niederschlagswassers auf den Grundstücken verbleibt und als Brauchwasser genutzt wird bzw. mit zeitlicher Verzögerung der Kanalisation zugeführt wird.

Es ist vorgesehen, die Entwässerung im Plangebiet im Mischsystem zu realisieren, da die im Ort bereits vorhandene Kanalisation im Mischsystem ausgeführt wurde und seitens der Stadt keine Planungen bestehen, auf ein Trennsystem umzustellen.

Oberflächengewässer werden durch die Planung nicht berührt.

Klima / Lufthygiene

Durch die geplante Bebauung gehen Flächen für die Kaltluftproduktion verloren. Die klimaökologische Bedeutung des Plangebiets ist allerdings nur gering. Klimaökologische Auswirkungen über das Plangebiet hinaus sind nicht zu erwarten. Durch die Neuversiegelung von Flächen muss jedoch mit kleinklimatischen Veränderungen im Plangebiet selbst gerechnet werden. So kommt es durch die Versiegelung zur Verringerung der Luftfeuchtigkeit und der durchschnittlichen Windgeschwindigkeit sowie zur Erhöhung der Temperaturmaxima in den bodennahen Luftschichten durch Speicherung der eingestrahelten Sonnenenergie.

Diesem sog. „Hitzeinseleffekt“ wirken jedoch die verbleibenden Grünflächen entgegen, die im Falle der vorliegenden Planung mindestens 40 % der Grundstücksflächen einnehmen. Die Grün- und Gartenflächen werden erfahrungsgemäß mit zahlreichen Gehölzen begrünt. Gehölze besitzen dabei eine ausgleichende Wirkung und wirken dem Hitzeinseleffekt entgegen. So kommt es durch die Transpiration der Gehölze zum Verdunsten von Wasser, wodurch auch Verdunstungskälte frei wird. Hierdurch wird sowohl der Temperaturhaushalt im Plangebiet ausgeglichen wie auch der Verringerung der Luftfeuchtigkeit entgegengewirkt. Gleichzeitig erfüllt das Blätterwerk der Gehölze auch eine Filterwirkung und trägt so zu einer Verbesserung der lokalklimatischen Verhältnisse und der Lufthygiene bei.

Auch hinsichtlich der lufthygienischen Situation ist keine Verschlechterung zu erwarten. Durch die wenigen Baustellen kommt es lediglich zu einer geringfügigen Erhöhung des Anwohnerverkehrs, was ohne nennenswerte Auswirkungen bleibt.

Arten / Biotope

Im Zuge der Realisierung der geplanten Bebauung gehen Flächen verloren, die für den Arten- und Biotopschutz von durchschnittlicher bis geringer Bedeutung sind. So wird das

Plangebiet großteils von einer recht strukturarmen Wiesenbrache mit durchschnittlicher Artenzusammensetzung eingenommen. Auch die gehölzreiche Gartenbrache im Norden des Gebietes erfüllt aufgrund ihrer Artenzusammensetzung (überwiegen nicht standortgerechter Nadelgehölze) nur eine geringe bis durchschnittliche ökologische Bedeutung. Die Hainbuchen im nordöstlichen Randbereich besitzen hingegen eine höhere Wertigkeit. Da die Bäume im Grenzbereich zu den benachbarten Gärten stehen, ist zu bezweifeln, dass diese der Baumaßnahme tatsächlich zum Opfer fallen. Die vorhandenen Einzelbäume entlang der Medardusstraße (Spitzahorn) können großteils zum Erhalt festgesetzt werden, wodurch der ökologische Eingriff minimiert wird.

Der Verlust von Lebensraum im Plangebiet kann im Rahmen der privaten Freiflächen bzw. durch die dort erfolgenden Pflanzmaßnahmen teilweise ausgeglichen werden. Ein vollständiger ökologischer Ausgleich ist im vorliegenden Planungsfall nicht erforderlich, da gemäß den Regelungen des § 13a Abs.2 Nr.4 BauGB „...Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs.3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.“

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Nach dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte – „Novelle 2007“ handelt es sich bei der vorliegenden Planung um einen nicht ausgleichspflichtigen Eingriff, da die überbaubare Grundfläche eine Fläche von 20.000 qm nicht überschreitet (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Für den Eingriff in die bestehenden Freiflächen im Südosten der Ortslage Neuforweiler ist daher kein Ausgleich erforderlich.

Auswirkungen auf die Belange des Personenverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des ÖPNV und des nicht motorisierten Verkehrs, unter Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung

Negative Auswirkungen auf das Verkehrsnetz, den Verkehrsfluss und die Immissionssituation sind durch das geplante Neubaugebiet nicht zu befürchten, da der zusätzlich entstehende Verkehr aufgrund der wenigen Wohneinheiten relativ gering bleiben wird. Durch die geplanten zwei Anschlusspunkte in einer Einbahnregelung wird eine größtmögliche Verteilung der Verkehrsströme erreicht. Eine problemlose Anbindung an das überörtliche Straßennetz besteht.

Die Erschließungsstraße innerhalb des Planungsgebietes entspricht hinsichtlich ihres Aufbaus und der Dimensionierung den Anforderungen der EAE, so dass auch hier negative Auswirkungen auf das Verkehrsnetz und den Verkehrsfluss vermieden werden.

Die nächstgelegenen Bushaltestellen befinden sich in der St. Avolder Straße in einer Entfernung von ca. 300 m und sind fußläufig gut erreichbar.

Auswirkungen auf die Belange der Versorgung und Abwasserbeseitigung

Belange der Ver- und Entsorgung werden durch die Planung nicht beeinträchtigt, da an das Ortsnetz angeschlossen werden kann.

8.1 Gewichtung des Abwägungsmaterials

Gemäß dem im Baugesetzbuch verankerten Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 6 und 7 BauGB) wurden die bei der Abwägung zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten

Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewägt und entsprechend ihrer Bedeutung in den vorliegenden Bebauungsplan eingestellt. Für die Abwägung wurden insbesondere folgende Aspekte beachtet:

Argumente für die Verwirklichung des Bebauungsplanes

- Der Bebauungsplan schafft Wohnbauland zur Deckung des allgemeinen Bedarfs und stärkt damit den Stadtteil Neuforweiler sowie die Gesamtstadt Saarlouis.
- Geringer Erschließungsaufwand aufgrund der vorhandenen Anschlusspunkte an das örtliche Verkehrsnetz sowie das Ver- und Entsorgungsnetz
- Geringe Neuversiegelung durch Nutzung innerörtlichen Flächenpotentials und damit verbunden der Möglichkeit zur Nutzung bereits vorhandener Erschließungsanlagen
- Durch die Beschränkung der zulässigen Zahl der Wohnungen pro Gebäude wird sich das zusätzliche Verkehrsaufkommen in engen Grenzen halten. Somit werden durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen keine unzumutbaren Beeinträchtigungen für die Umgebung ausgehen.
- Das Gelände befindet sich im Eigentum der GBS, so dass keine umfangreichen bodenordnerischen Maßnahmen erforderlich sind
- Durch die Einschaltung der GBS als Erschließungsträger ist eine zeitnahe Umsetzung der Erschließungsmaßnahmen sowie Vermarktung der Baugrundstücke garantiert. Es werden keine Baulücken entstehen, die von den Eigentümern über längere Zeiträume hinweg zu Spekulationszwecken zurückbehalten werden.
- Aufgrund der Nähe zum Ortszentrum, der attraktiven Lage und nicht zuletzt wegen der Übereinstimmung mit den Zielvorgaben des Landesentwicklungsplanes Siedlung stellt das Plangebiet für die bauliche Entwicklung von Neuforweiler einen sehr geeigneten Standort dar

Argumente gegen die Verwirklichung des Bebauungsplanes

- Es sind keine Argumente gegen die Verwirklichung des Bebauungsplanes bekannt.

Fazit

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von den beteiligten Stellen keine Anregungen vorgebracht, welche die Planung in Frage stellen. Lediglich der Hinweis, dass bei Erdarbeiten auf Anzeichen alten Bergbaues geachtet und dies gegebenenfalls dem Oberbergamt mitgeteilt werden soll, wurde auf Grund der Stellungnahme des Oberbergamtes noch ergänzt.

Während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes wurden nur von einer Privatperson Anregungen zum Bebauungsplanentwurf vorgebracht.

Zunächst wurde die Erforderlichkeit der Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB in Zweifel gezogen. Diese ist jedoch, wie auch in Kapitel 1 dieser Begründung dargelegt, eindeutig gegeben.

Weiterhin wurde bezweifelt, dass die Kreisstadt Saarlouis mit der GBS als einer GmbH, an der die Kreisstadt die Mehrheitsanteile besitzt, einen Erschließungsvertrag abschließen darf. Hierzu hat die Verwaltung eine umfangreiche Recherche und rechtliche Bewertung des Sachverhaltes erarbeitet, die in den politischen Gremien der Kreisstadt ausführlich diskutiert wurde. Der Stadtrat hat sich der eindeutigen Auffassung der Verwaltung angeschlossen, dass dies rechtlich zulässig ist.

Auch die Bedenken hinsichtlich der Frage, ob die GBS von ihrem Gesellschaftszweck

her als Erschließungsträger fungieren darf, weil sie in ihrem Namen den Begriff „gemeinnützig“ führt, konnten schlüssig ausgeräumt werden. Die Gemeinnützigkeit wurde im Jahr 1990 ersatzlos gestrichen, der Name der Firma durfte jedoch unverändert bleiben, weil die GBS schon seit mehr als 60 Jahren unter diesem Namen am Markt tätig ist.

Die weiteren Anregungen betrafen allgemeine, insbesondere wohnungsbaupolitische Fragen, die mit dem Bebauungsplan nichts zu tun haben und insofern auch im Rahmen der Abwägung nicht zu behandeln waren.

Die Kreisstadt Saarlouis hat die zu beachtenden Belange in ihrer Gesamtheit gegeneinander und untereinander abgewägt. Da die Argumente für die Realisierung eindeutig überwiegen, kommt die Kreisstadt Saarlouis zu dem Ergebnis, den Bebauungsplan zu realisieren.

9 PLANVERWIRKLICHUNG UND DURCHFÜHRUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Die Durchführung des Bebauungsplans erfordert keine größeren zusätzlichen Maßnahmen außerhalb des Plangebietes. Grundsätzlich können die in der Planzeichnung vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen als Anhalt bei der Neuparzellierung der Bauflächen dienen.

10 STÄDTEBAULICHE DATEN UND FLÄCHENBILANZ

Flächenbezeichnung:	m²	%
Fläche des Geltungsbereiches	ca. 10.350	100,0
Wohnbaufläche gesamt	ca. 9.575	92,5
<i>Davon überbaubare Baufläche</i>	<i>ca. 3.830</i>	<i>37,0</i>
<i>Davon private, nicht überbaubare Freiflächen</i>	<i>ca. 5.745</i>	<i>55,5</i>
Fläche für Versorgungsanlagen	ca. 35	0,35
Fläche für Fußweg	ca. 105	1,02
Straßenverkehrsfläche	ca. 635	6,13

11 KOSTEN

Der Kreisstadt Saarlouis entstehen im Zusammenhang mit der Durchführung des Bebauungsplans keine Kosten. Alle im Zusammenhang mit dem Vorhaben entstehenden Kosten werden vom Erschließungsträger GBS übernommen. Die Übernahme der Kosten wird in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

Saarlouis, den

.....

Der Oberbürgermeister

Anlagen

Liste der festgestellten Pflanzenarten (Bestandsaufnahme 6. Februar bzw. 21. Mai 2007)

Wiesenbrache

Agrostis tenuis	Rotes Straußgras
Arrhenatherum elatius	Glatthafer
Bromus sterilis	Taube Trespe
Cirsium arvensis	Acker-Kratzdistel
Dactylis glomerata	Wiesen-Knäuelgras
Galium aparine	Klebkraut
Galium mollugo	Wiesen-Labkraut
Geranium molle	Weicher Storchenschnabel
Malus domestica	Kulturapfel
Poa pratensis	Wiesen-Rispengras
Prunus avium	Vogelkirsche
Ranunculus acris	Scharfer Hahnenfuß
Rubus fruticosus	Brombeere
Rumex acetosa	Wiesen-Sauerampfer
Rumex obtusifolius	Stumpfbältriger Ampfer
Urtica dioica	Große Brennnessel
Vicia sepium	Zaun-Wicke
Vicia tetrasperma	Viersamige Wicke

Gehölzbrache

Agrostis tenuis	Rotes Straußgras
Carpinus betulus	Hainbuche
Dactylis glomerata	Wiesen-Knäuelgras
Galium aparine	Klebkraut
Hedera helix	Efeu
Picea abies	Fichte
Pinus sylvestris	Wald-Kiefer
Poa pratensis	Wiesen-Rispengras
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus laurocerasus	Kirschlorbeer
Rubus fruticosus	Brombeere
Rubus idaeus	Himbeere

Taxus baccata	Eibe
Thuja spec.	Lebensbaum
Urtica dioica	Brennnessel
Verbascum densiflorum	Großblütige Königskerze

Böschung mit Einzelbäumen

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Alliaria petiolata	Knoblauchsrauke
Arrhenatherum elatius	Glatthafer
Bromus sterilis	Taube Trespe
Chelidonium majus	Schöllkraut
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus spec.	Zier-Weißdorn
Dactylis glomerata	Wiesen-Knäuelgras
Galium aparine	Klebkraut
Geum urbanum	Echte Nelkenwurz
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Potentilla reptans	Kriechendes Fingerkraut
Prunus domestica	Zwetschge
Rubus fruticosus	Brombeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Syringa vulgaris	Flieder
Urtica dioica	Große Brennnessel

Biotoptypenplan



Abb. 8: Biotoptypenplan

BIOTOPTYPEN



EINJÄHRIGE WIESENBRACHE



GEHÖLZBRACHE
(mit gelegentlicher Freizeitnutzung)



BÖSCHUNG MIT EINZELBÄUMEN

Bodengutachten (Baugrund, Versickerungsfähigkeit)