

Kreisstadt Saarlouis
Stadtteil Beaumarais



**Bebauungsplan
„Felsberger Straße“**

- Satzung -

**Amt 62 - Amt für Stadtplanung, Hochbau
Denkmalpflege und Umwelt
Dipl.-Ing. Ruth Bies**

Stand: März 2023

Gliederung

1.	ZIEL UND ZWECK DER PLANAUFSTELLUNG	3
2.	VERFAHRENSVERLAUF	5
3	RECHTSGRUNDLAGEN	6
4.	INFORMATIONEN ZUM PLANGEBIET	6
4.1	Räumlicher Geltungsbereich	6
4.2	Nutzung des Plangebiets, topographische Gegebenheiten	7
4.3	Besitz- und Eigentumsverhältnisse	7
4.4	Integrierte Grünordnung	8
4.5	Artenschutzprüfung	8
4.6	Hochwasserschutz bzw. -vorsorge	9
5.	VORGABEN FÜR DIE PLANUNG	10
5.1	Vorgaben der Raumordnung	10
5.1.1	LEP-Siedlung	10
5.1.2	LEP-Umwelt	11
5.2	Flächennutzungsplan	11
6.	ERLÄUTERUNGEN ZU DEN PLANINHALTEN	12
6.1	Städtebauliche Konzeption	12
6.2	Erschließung	13
6.2.1	Verkehrerschließung	13
6.2.2	Ver- und Entsorgung	13
6.3	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)	13
6.3.1	Art der baulichen Nutzung	13
6.3.2	Maß der baulichen Nutzung	14
6.3.3	Höhe baulicher Anlagen	15
6.3.4	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche	15
6.3.5	Flächen für Nebenanlagen	16
6.3.6	Flächen für Stellplätze und Garagen	16
6.3.7	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden	17
6.3.8	Verkehrsflächen	17
6.3.9	Grünflächen	18
6.3.10	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	18
6.3.11	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	18
6.3.12	Nutzung erneuerbarer Energien	19
6.4	Örtliche Bauvorschriften nach LBO des Saarlandes (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 LBO)	19
6.4.1	Gestalterische Anforderungen	19
6.4.2	Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke / Vorgartengestaltung	20
6.4.3	Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Verrieseln von Niederschlagswasser	21
6.5	Hinweise und Empfehlungen	22
7.	ABWÄGUNG DER PLANUNG	25
7.1	Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung	25
7.2	Auswirkungen auf die Umwelt	25
7.3	Auswirkungen auf die Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge	26
7.4	Auswirkungen auf private Belange	26
7.5	Planungsalternativen	26
7.6	Entschädigungsansprüche	27
7.7	Gewichtung des Abwägungsmaterials	27
8.	STÄDTEBAULICHE DATEN UND FLÄCHENBILANZ	28

1. ZIEL UND ZWECK DER PLANAUFSTELLUNG

Das Plangebiet erstreckt sich entlang der Felsberger Straße im Stadtteil Beaumarais, die in diesem Teilstück deutlich ansteigt und einen Übergang bildet zwischen der Bebauung der Hauptstraße und der Siedlung. Erste Wohngebäude wurden bereits nach dem 2. Weltkrieg (ab dem Jahr 1949) als Erweiterung der Siedlung Beaumarais errichtet. Weitere Gebäude folgten im Zusammenhang mit der Erschließung der Fläche des gleichnamigen Bebauungsplanes (Erweiterung Siedlung Beaumarais) im Jahr 1963, dessen Geltungsbereich sich nach Süden an den Planbereich anschließt. Die Wohngebäude Hauptstraße 210 und 210a wurden beide erst im Jahr 1989 errichtet. Eine Bebauung des Grundstücks Hauptstraße 210b befindet sich derzeit in der Planung. Alle übrigen Grundstücke sind bereits bebaut.

Nach Norden, zur Felsberger Straße hin, besteht ein deutlicher Höhenunterschied. Ende der 1980er Jahre wurde der Querschnitt der Felsberger Straße verbreitert, so dass im Zuge dieser Straßenplanung die Errichtung einer neuen Stützmauer zur Hangsicherung und eine Neuvermessung der Grundstücke notwendig wurde. Integriert in diese Stützmauer befinden sich Treppenanlagen zur fußläufigen Erschließung der Wohngebäude Felsberger Straße 1 bis 19 (ungerade Hausnummern). Anfahrbar sind die Grundstücke nur von Süden über eine städtische Wegeparzelle bzw. private Parzellen, deren Nutzung durch Baulasten gesichert ist. Die Grundstücke selbst sind überwiegend eben und weisen nur ein geringes Gefälle auf. Die meisten Gebäude sind entlang der Hangkante orientiert und die dazugehörigen Garagen wurden in enger räumlicher Verbindung errichtet, so dass sich sehr lange Zufahrten ergeben. Die Grundstücksflächen entlang des Erschließungsweges sind, aufgrund der Länge der Parzellen, meist als Grünflächen gering genutzt.

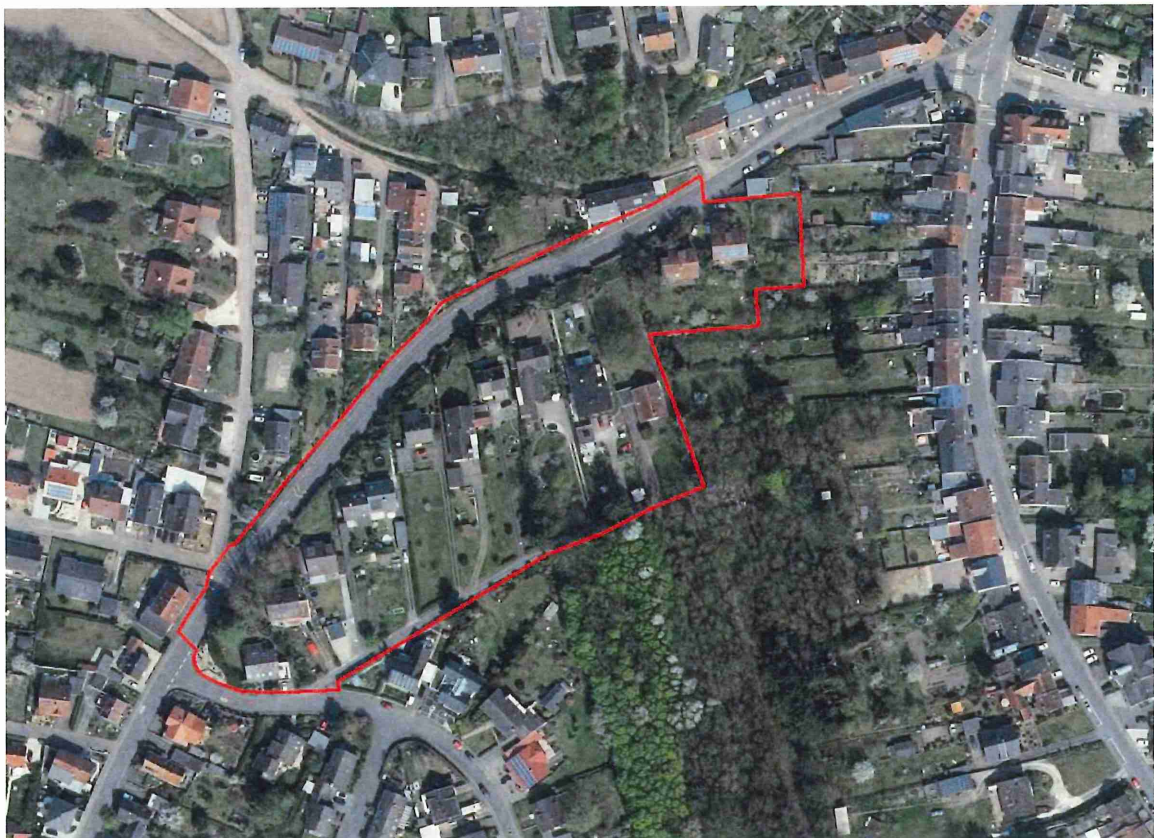


Abb. 1: Auszug aus dem Orthophoto (Quelle: LVGL, SLS-007/12)

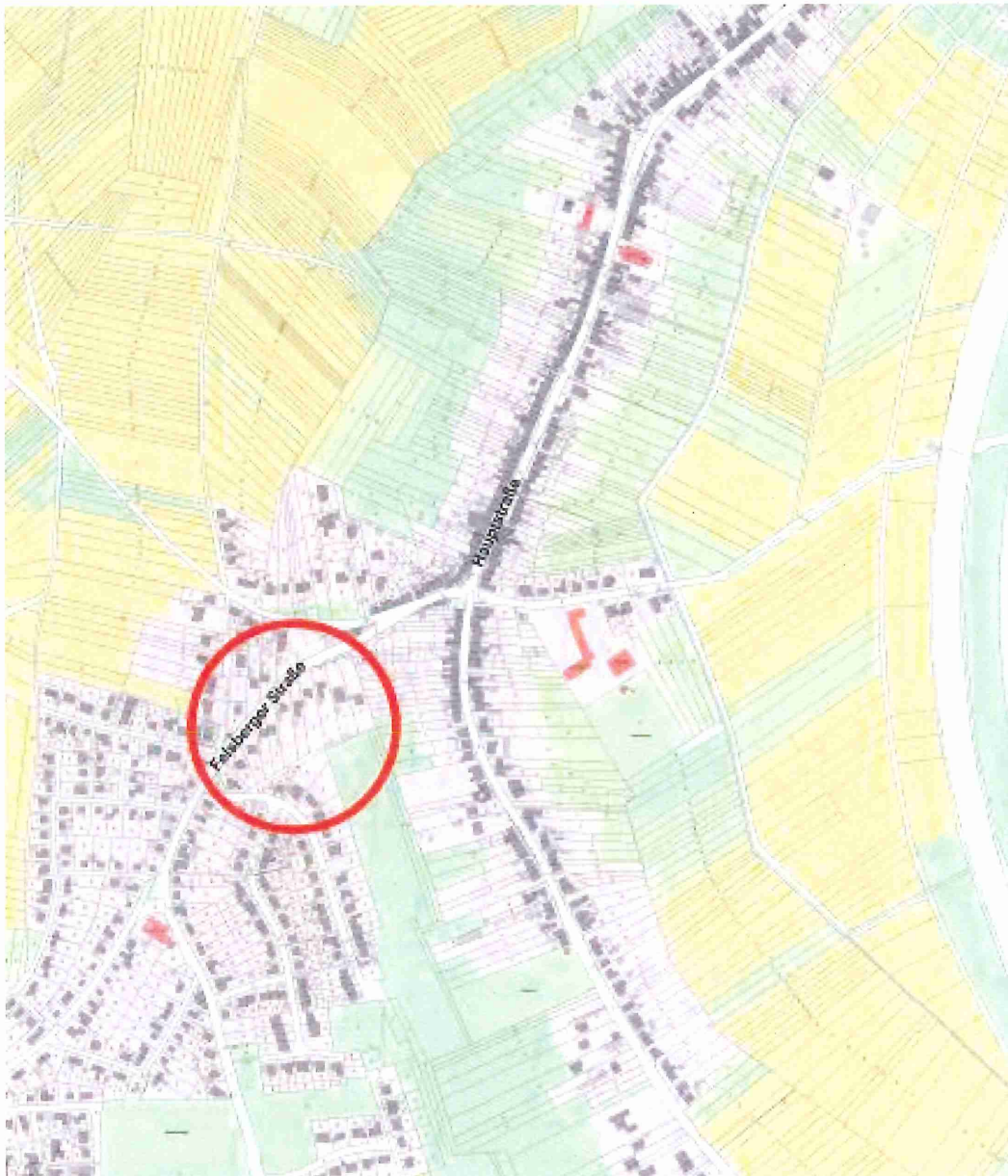


Abb. 2: Auszug aus dem aktuellen Katasterplan (Quelle: LVGL, SLS-007/06)

Die Grundstücke Hauptstraße 210, 210a und 210b sind von der Felsberger Straße aus anfahrbar bzw. erschlossen.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Steuerung der baulichen Entwicklung des Gebietes insbesondere bezüglich der baulichen Struktur der Gebäude sowie der Erhalt der kleinteiligen Bebauung. Die Festsetzungen sind jedoch so gewählt, dass für die Bestandsgebäude eine Erweiterungsmöglichkeit besteht.

Angedacht war auch eine maßvolle Nachverdichtung auf den mindergenutzten Grundstücksflächen entlang des städtischen Erschließungsweges. In einer Befragung hatten sich die Eigentümer jedoch mehrheitlich gegen eine Bebauung in 2. Reihe entschieden.

Der Bebauungsplan „Felsberger Straße“ steht allgemein 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.



Foto 1: Abzweig Tiergartenstraße / Erschließungsweg



Foto 2: Erschließungsweg (Blick nach Osten)



Foto 3: Stützmauer (von der Felsberger Str. aus)



Foto 4: Treppenanlage



Foto 5: Parzelle 8/7 (Zufahrt Grundstück Hauptstraße 210b)



Foto 6: Zufahrt zu den Grundstücken Hauptstraße 210 und 210a

2. VERFAHRENSVERLAUF

Der Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis hat in seiner öffentlichen Sitzung am 01.10.2020 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans „Felsberger Straße“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der Bebauungsplan kann als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Nach § 13a Abs. 1 BauGB darf das beschleunigte Verfahren unter folgenden Voraussetzungen durchgeführt werden:

- Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung sowie anderen Maßnahmen der Innenentwicklung.
- Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 21.525 m². Die festgesetzte Wohnbaufläche beträgt ca. 17.375 m². Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt mit ca. 6.950 m² somit deutlich unter der Grenze von 20.000 m².
- 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.

Gem. § 13a Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht und von der Angabe in der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes werden parallel in der Zeit vom 12.12.2022 bis einschließlich 03.02.2023 durchgeführt.

3 RECHTSGRUNDLAGEN

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

4. INFORMATIONEN ZUM PLANGEBIET

4.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 2,15 ha und befindet sich innerhalb der bebauten Ortslage des Saarlouiser Stadtteils Beaumarais.

Dieser umfasst in der Gemarkung Beaumarais folgende Parzellen:

Flur 10 Nr. 8/5, 8/6, 8/7, 8/9, 9/3, 9/4, 10/3, 10/4, 10/5, 11/2, 11/4, 69/1, 69/2, 69/3, 69/4, 69/5, 69/6, 69/7, 69/8, 69/10, 71/2, 72/2, 73/7, 74/2, 75/7, 287/372, 287/173, 287/373, 287/374, 287/400

Flur 17 Nr. 63/11 teilweise (Felsberger Straße)

Der Geltungsbereich wird im Norden und im Westen begrenzt durch die westliche Straßenbegrenzungslinie der Felsberger Straße, im Süden durch die Tiergartenstraße sowie die städtischen Wegparzellen und im Osten durch die westliche Parzellengrenze der Grundstücke Hauptstraße 230 bis 248. Er beinhaltet somit die Gebäude Felsberger Straße 1 bis 19 (nur ungerade Hausnummern), Tiergartenstraße 1 sowie Hauptstraße 210, 210a und 210b (vorhandene Baulücke).

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

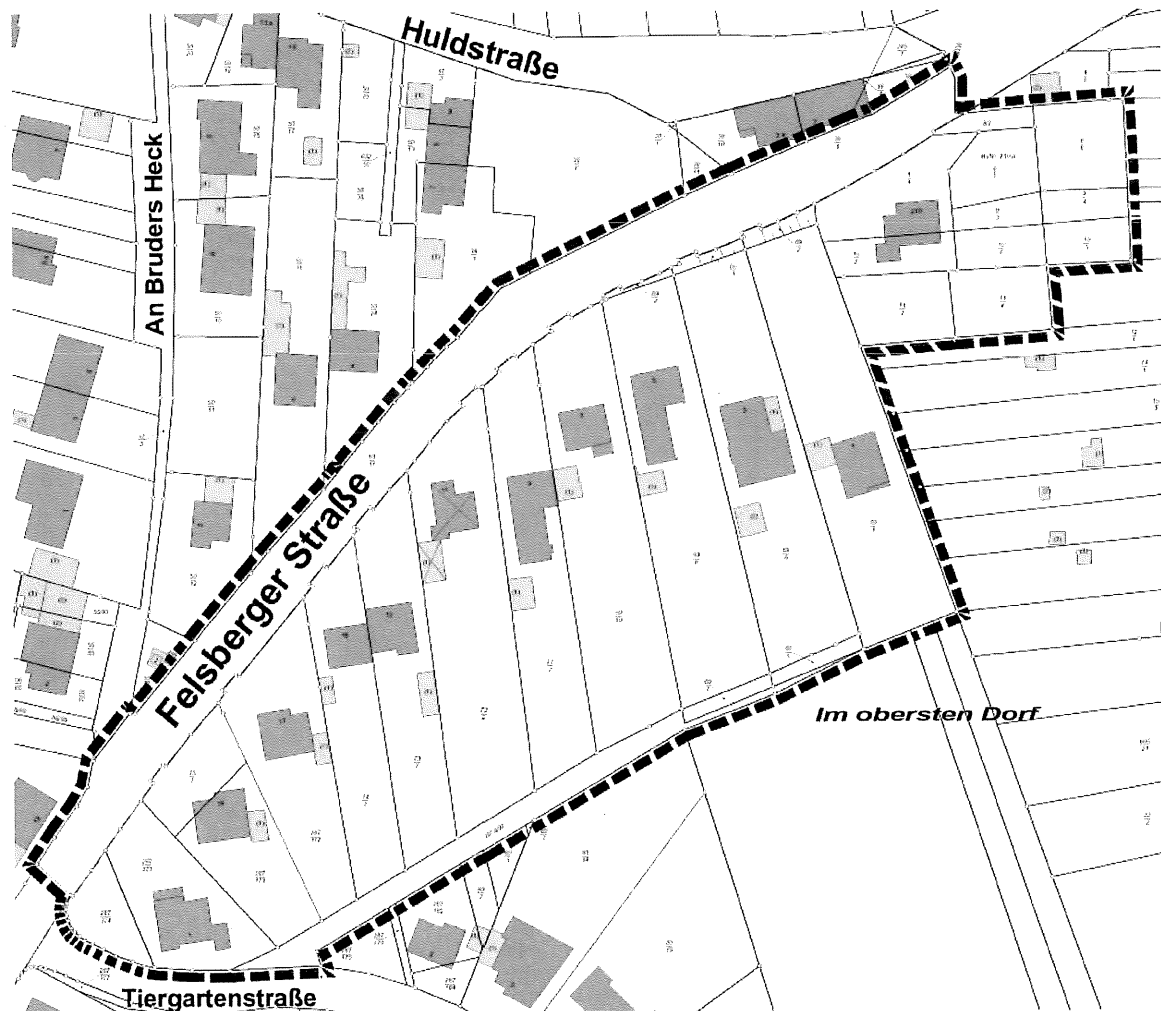


Abb. 3: Abgrenzung Geltungsbereich (Quelle: LVGL, Kontrollnummer: SLS-007/06)

4.2 Nutzung des Plangebiets, topographische Gegebenheiten

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der bebauten Ortslage des Stadtteils Beaumarais. Die Flächen sind fast vollständig mit Einfamilienhäusern bebaut. Auch die umgebende Bebauung im Bereich der Siedlung ist gekennzeichnet durch eine Wohnbebauung mit Einzel- bzw. Zweifamilienhäusern in Form von Einzel- bzw. Doppelhäusern. Diese befinden sich nördlich bzw. westlich des Plangebietes und sind gem. § 34 BauGB als unbeplanter Innenbereich einzustufen. Die Art der baulichen Nutzung entspricht einem Reinen Wohngebiet gem. § 3 BauNVO.

Nach Süden schließt sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Erweiterung der Siedlung Beaumarais“ aus dem Jahr 1963 an. Dieser setzt als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO fest. Es handelt sich um eine aufgelockerte Wohnbebauung, bestehend aus Einzel- bzw. Doppelhäusern mit einem Vollgeschoss.

Nach Osten grenzen die Gartengrundstücke der Bebauung der Hauptstraße an den Geltungsbereich.

Entlang der Felsberger Straße besteht ein deutlicher Höhenunterschied. Die Grundstücksflächen der Wohngebäude Felsberger Straße 1 bis 19 (ungerade Hausnummern) und Tiergartenstr. 1 sind jedoch weitestgehend eben. Aufgrund dieser topographischen Gegebenheiten sind die Grundstücke von der Felsberger Straße aus nur fußläufig über Treppen zu erreichen. Die Verkehrserschließung erfolgt über eine südlich angrenzende städtische Wegeparzelle bzw. private Parzellen. Die Erschließung der Wohngebäude Felsberger Str. 1 und 3 ist durch Baulasten gesichert.

Die Parzellen der Wohngebäude Hauptstr. 210 und 210a sowie die angrenzende unbebaute Fläche (Nr. 210b) liegen etwas tiefer und können von der Felsberger Straße angefahren werden. Diese Grundstücke befinden sich in einer Hanglage und fallen zur Felsberger Straße stark ab.

4.3 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst neben den privaten Grundstücken noch die städtischen Parzellen der Felsberger Straße und des Erschließungsweges.

4.4 Integrierte Grünordnung

Bei Bebauungsplänen gem. § 13a BauGB sind die Regelungen des § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren) i.V.m. den Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 anzuwenden.

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.

4.5 Artenschutzprüfung

Für die Durchführung einer artenschutzrechtlichen Prüfung innerhalb des Geltungsbereiches wurde das Büro für Ökologie und Planung, Dr. Maas in Saarlouis beauftragt. Die

Ergebnisse der Untersuchung liegen in Form eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages vom 26.05.2021 als Anlage zu dieser Begründung vor.

Als Ergebnis lässt sich festhalten, dass bei Beachtung der vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen die Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz nicht gegeben sind und das Vorhaben daher mit den Zielen des Artenschutzes vereinbar ist.

Vermeidungsmaßnahme:

Zur Vermeidung von Individuenverlusten sowie von erheblichen Störungen sind die erforderlichen Gehölzrodungen grundsätzlich gemäß der gesetzlichen Bestimmungen in der Zeit der Vegetationsruhe vom 1. Oktober bis 28. Februar durchzuführen.

Diese Maßnahme wird als Punkt 7 des Kapitels Hinweise ergänzt.

4.6 Hochwasserschutz bzw. -vorsorge

Innerhalb des Geltungsbereiches oder angrenzend sind keine Flüsse oder Bäche vorhanden.

Starkregen

Die Felsberger Straße steigt innerhalb des Geltungsbereiches stark an. Bedingt durch die Stützmauer weisen die Wohnbauflächen jedoch nur geringe Höhenunterschiede auf. Es handelt sich überwiegend um eine hochgelegene, weitestgehend ebene Fläche. Aufgrund dieser Topographie ist die Gefährdung für die Wohnbauflächen innerhalb des Geltungsbereiches geringer einzustufen.



Wassertiefe:

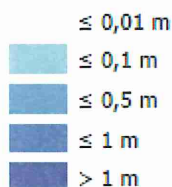


Abb. 4: Ausschnitt aus der Starkregengefahrenkarte (Entwurf) der Kreisstadt Saarlouis; IZES gGmbH 2021; Grundlagendaten: Geobasisdaten, LVGL GDZ 1/2021

5. VORGABEN FÜR DIE PLANUNG

5.1 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.

5.1.1 LEP-Siedlung

Der Landesentwicklungsplan Siedlung (LEP-Siedlung) schafft die Rahmenbedingungen für einen Anpassungsprozess der Siedlungsstruktur des Landes zugunsten einer dauerhaft umweltverträglichen Siedlungsweise. 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 Stadtteil Beaumarais in der Kernzone des Verdichtungsraumes entlang der Siedlungsachse erster Ordnung. 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.

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 „Felsberger Straße“ liegt innerhalb der bebauten Ortslage des Stadtteils Beaumarais. Der Planbereich hat eine Größe von ca. 2,15 ha. Durch die Begrenzung auf 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude können die vorhandenen Wohngebäude lediglich erweitert werden. Die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für eine Neubebauung bzw. für zusätzliche Bauflächen ist nicht vorgesehen.

Der Stadtteil Beaumarais hat aktuell eine Einwohnerzahl von 3483. Der Kreisstadt Saarlouis stehen gem. den Bestimmungen des LEP Siedlung als Mittelzentrum 3,5 Wohneinheiten/1000 Einwohner pro Jahr zu. Es ergibt sich ein jährlicher Wert von 12 Wohneinheiten (WE) für den Stadtteil Beaumarais, so dass die Schaffung von 16 zusätzlichen WE durchaus angemessen erscheint. Mit den Bebauungsplänen „Ehemaliges Orannaheim“ (2008) und „In der Muhl II“ (2009) wurden letztmalig neue Wohnbauflächen im Stadtteil Beaumarais geschaffen.

5.1.2 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.

Das Plangebiet befindet sich größtenteils innerhalb eines landesplanerisch festgelegten Vorranggebietes für Grundwasserschutz (VW). Innerhalb von VW sind gemäß LEP, Teilabschnitt „Umwelt“, Eingriffe in Deckschichten zu vermeiden und es ist durch Auflagen sicherzustellen, dass eine Beeinträchtigung der Trinkwasserversorgung nicht eintritt. Die Ziffern 56 und 57 des LEP sind entsprechend zu beachten.

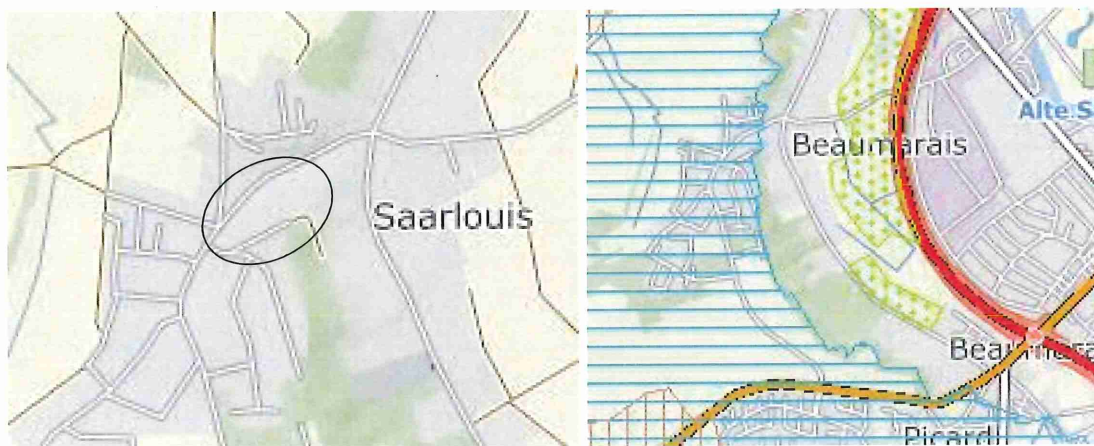


Abb. 5 und 6: Ausschnitte aus dem LEP Umwelt (unterschiedliche Maßstäbe)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt jedoch nicht innerhalb der Grenzen des geplanten Wasserschutzgebietes.

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

5.2 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.

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan der Kreisstadt Saarlouis aus dem Jahr 1987 stellt den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Felsberger Straße“ überwiegend als Wohnbaufläche dar. Die gewählte Festsetzung als Reines Wohngebiet ist somit aus der Darstellung des Flächennutzungsplanes entwickelt.

Eine Berichtigung ist im südöstlichen Randbereich erforderlich, da ein Teilbereich als „Fläche für die Forstwirtschaft“ dargestellt ist. Zusätzlich verläuft am östlichen Rand des Plangebietes die Begrenzung einer Vorrangfläche für den Bergbau. Diese Darstellungen können entfallen und werden in Wohnbaufläche berichtigt.

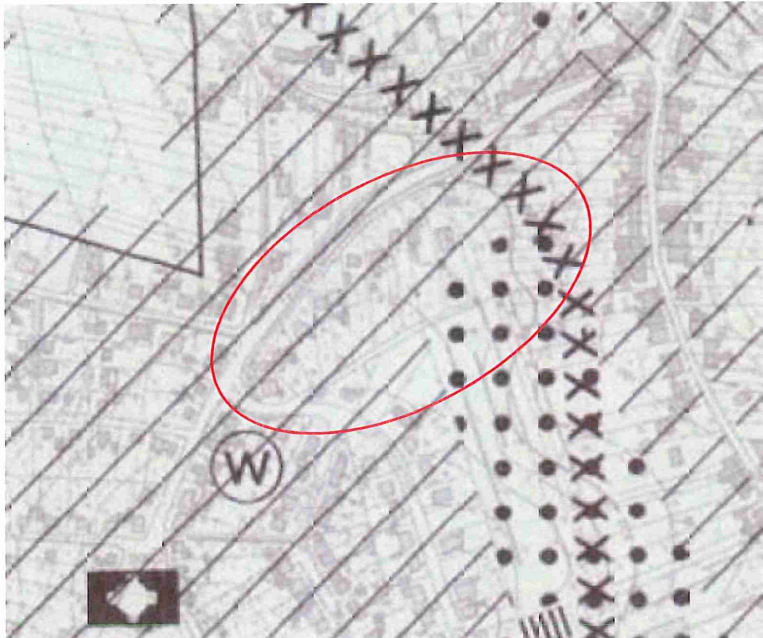


Abb. 7: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 1987

6. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN PLANINHALTEN

6.1 Städtebauliche Konzeption

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Steuerung der baulichen Entwicklung des Gebietes insbesondere bezüglich der baulichen Struktur der Gebäude sowie der Erhalt der kleinteiligen Bebauung. Diese ist gekennzeichnet durch Wohngebäude mit einem Vollgeschoss und geneigtem Dach. Die gewählten Festsetzungen orientieren sich am Bestand, lassen den Bauherren jedoch noch einen gewissen Erweiterungs- bzw. Gestaltungsspielraum.

Die bestehende Bebauung orientiert sich entlang der Felsberger Straße und ist wegen des Höhenunterschiedes nur über Treppen zu erreichen. Durch die Verbreiterung der Felsberger Straße und den Neubau der Stützmauer (Anfang der 1990er Jahre) wurde eine Neuvermessung notwendig, so dass sich diese innerhalb der städtischen Parzelle befindet und keine weitergehenden Festsetzungen/Baulasten notwendig sind.

Die zulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude wird für den Teilbereich der Felsbergerstraße und Tiergartenstraße (WR 1 und WR 2) auf max. zwei begrenzt. Für den Teilbereich der Hauptstraße (210, 210a, 210b) (WR 3) sind drei Wohnungen pro Wohngebäude zulässig, da sich durch die Hanglage auch das Kellergeschoss für eine Einliegerwohnung eignet. Die Umgebung ist durch Ein- bzw. Zweifamilienhäuser geprägt, so dass sich Neubauten in den eher dörflichen Charakter einfügen.

Um die Gebäudehöhe zu begrenzen, wird im WR 1 und WR 2 bei geneigten Dächern eine maximale Trauf- und Firsthöhe festgesetzt. Auch die Errichtung von Gebäuden mit Flachdach ist in Kombination mit einer Dachbegrünung zulässig, jedoch nur mit einem Vollgeschoss und einer Begrenzung der maximalen Gebäudehöhe.

Die notwendigen Stellplätze lassen sich problemlos auf den Grundstücken unterbringen.

6.2 Erschließung

6.2.1 Verkehrerserschließung

Die Erschließung der Baugrundstücke Felsberger Straße 1 bis 19 (ungerade Hausnummern) ist durch einen breiten städtischen Weg gegeben. Dieser ist asphaltiert und hat eine Breite von ca. 3,50 m. Im Bereich der Grundstücke Felsberger Straße 3 und 5 befinden sich Teile des Weges jedoch in Privatbesitz. Die Nutzung der Parzellen ist durch Baulasten gesichert. Zusätzlich wird im Bebauungsplan ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Eine Erschließung von der Felsberger Straße ist, aufgrund des Höhenunterschiedes, über Treppen nur fußläufig möglich.

Die Grundstücke Hauptstraße 210, 210a und das angrenzende noch freie Grundstück (Hauptstraße 210b) sind von der Felsberger Straße erschlossen. Aufgrund des Parzellenzuschnitts erfolgt zur Sicherung der Erschließung die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes.

6.2.2 Ver- und Entsorgung

Der Planbereich ist bereits erschlossen und die Versorgung mit Gas, Wasser und Strom wird durch Anschluss an die vorhandenen Ortsnetze der Stadtwerke Saarlouis gesichert. Entsprechende Festsetzungen zur Versorgung des Gebietes sind nicht erforderlich.

Entwässerungssystem

Bei den Bestandsgebäuden erfolgt die Entwässerung im Mischsystem und bei Neubauten oder Erweiterungen im modifizierten Mischsystem. Zur Niederschlagswasserbeseitigung sind die Festsetzungen unter 6.4.3 zu beachten.

6.3 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

6.3.1 Art der baulichen Nutzung

Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung wird als Art der baulichen Nutzung

Reines Wohngebiet (WR 1, WR 2 und WR 3) gemäß § 3 BauNVO

festgesetzt.

Erklärung/Begründung

Die Kreisstadt Saarlouis verfolgt mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Felsberger Straße“ das Ziel, die bestehende kleinteilige Wohnbebauung zu erhalten und zu sichern. Dieser Zielsetzung entspricht die Festsetzung eines Reinen Wohngebietes gemäß § 3 BauNVO. Die bauliche Umgebung des Plangebietes ist ebenfalls durch eine Reine bzw. Allgemeine Wohnbebauung geprägt, so dass sich der Bebauungsplan „Felsberger Straße“ nahtlos in die Umgebung einfügt.

6.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist ein die städtebauliche Entwicklung entscheidend prägendes Element, da es die Höhe und Dichte der Bebauung bestimmt. Zum Maß der baulichen Nutzung werden folgende Festsetzungen getroffen:

Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und Vollgeschosse

Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Das Maß der baulichen Nutzung wird folgendermaßen festgesetzt:

WR 1: GRZ = 0,4, GFZ = 0,4, VG = I

WR 2: GRZ = 0,25, GFZ = 0,25, VG = I

WR 3: GRZ = 0,4, GFZ = 0,4, VG = I

„Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche die Grundflächen von:

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mizurechnen.

Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch die Fläche der o.g. Anlagen um 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8.“

Erklärung/Begründung

Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter überbaute Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

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.“

Städtebauliches Ziel ist die Schaffung einer Baustruktur, die sich nahtlos in die umgebende Bebauung einfügt. Um dieses Ziel zu erreichen, wurden die Festsetzungen für das Maß der baulichen Nutzung (GRZ) in Anlehnung an die umgebende Bebauung angepasst.

Die Aufteilung in einzelne Bereiche wird durch die unterschiedlichen Grundstücksgrößen notwendig.

6.3.3 Höhe baulicher Anlagen

Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Im WR 1 und WR 2 gilt bei geneigten Dächern:

Die maximal zulässige Firsthöhe (FH_{max}) wird auf 8,00 m begrenzt.

Als Firsthöhe (FH) ist bei geneigten Dächern die Differenz zwischen der Höhenlage des Bezugspunktes und der Oberkante der Dachkonstruktion definiert.

Die maximal zulässige Traufhöhe (TH_{max}) wird auf 4,50 m begrenzt.

Als Traufhöhe (TH) gilt der senkrechte Abstand zwischen der Höhenlage des jeweiligen Bezugspunktes und der Höhenlage der Trauflinie.

Unter Trauflinie ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante der Dachhaut zu verstehen.

Im WR 1 und WR 2 gilt bei Flachdächern:

Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH_{max}) wird auf 4,00 m begrenzt.

Als Gebäudehöhe (GH) ist bei Flachdächern die Differenz zwischen der Höhenlage des Bezugspunktes und der Oberkante der Dachkonstruktion definiert.

Bezugspunkt für die Ermittlung der First-, Trauf- bzw. Gebäudehöhe ist die Höhe des natürlichen Geländes, gemessen in der Gebäudemitte, senkrecht zur Straßenachse des Erschließungsweges.

Erklärung/Begründung:

Mit den getroffenen Festsetzungen erfolgt eine weitere Höhenbegrenzung der Gebäude. Auf diese Weise soll erreicht werden, dass sich die Gebäude in die nähere Umgebung einfügen. Gerade bei Flachdachgebäuden besteht die Gefahr, dass durch Staffelgeschosse die vorgesehene Gebäudehöhe überschritten wird.

6.3.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

- **offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO**

Die Grenzabstände gemäß Landesbauordnung Saarland (LBO) sind einzuhalten.

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

- **Baugrenzen gemäß § 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 mit untergeordneten Gebäudeteilen in geringfügigem Maße überschritten werden darf.

Die Festsetzung der offenen Bauweise und der überbaubaren Grundstücksflächen gewährleistet, dass sich die Bebauung im Plangebiet in die Umgebung einfügt. 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. Auch sind Erweiterungen an Bestandsgebäuden möglich.

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

6.3.5 Flächen für Nebenanlagen

Festsetzung

Im Bereich der Gartenflächen, außerhalb der Baufenster und einem Abstand von 3,0 m zur Grundstücksgrenze, sind unterirdische Nebenanlagen (z.B. Swimmingpools) bis zu 100 m³ und oberirdische Nebenanlagen bis zu einer Grundfläche von 20 m² zulässig.

Nur Gartenhäuser, die ausschließlich der Lagerung (z.B. von Gartengeräten) dienen und eine Grundfläche von 10 m² nicht überschreiten, sind auch in den Abstandsflächen zulässig.

Erklärung/Begründung

Innerhalb des Geltungsbereiches handelt es sich um Wohngebäude auf überwiegend großen Grundstücken. Es besteht häufig der Wunsch, die vorhandene Gartenfläche zu gestalten und für Freizeit / Spielgeräte zu nutzen. Problematisch ist dabei meist der entstehende Lärm (durch die Nutzung, aber auch durch technische Geräte wie Pool-Filteranlagen), der Nachbarschaftskonflikte verursacht. Durch die getroffene Regelung soll ein Ausgleich zwischen dem Wunsch auf Nutzung der Gartenfläche und dem Ruhebedürfnis der Nachbarn geschaffen werden.

6.3.6 Flächen für Stellplätze und Garagen

Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Garagen und Carports sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, in den seitlichen Abstandsflächen sowie in den für diese Anlagen vorgesehenen Flächen zulässig.

Offene Stellplätze sind darüber hinaus im Bereich zwischen dem Erschließungsweg und der zugewandten Baugrenze 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 bzw. der Vorderkante des Carports 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, in den seitlichen Abstandsflächen bzw. in den hierfür vorgesehenen Flächen untergebracht werden.

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 RSt 2006).

6.3.7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Innerhalb des Reinen Wohngebietes wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden festgesetzt:

- in den Teilbereichen **WR 1 und WR 2** auf **2**
- im Teilbereich **WR 3** (Hauptstraße (Nr. 210, 210a, 210b)) auf **3**

Erklärung/Begründung

Im Bestand handelt es sich um eine aufgelockerte Bebauung mit Ein- bzw. Zweifamilienhäusern. Mit dieser Festsetzung soll im WR 1 und WR 2 das städtebauliche Ziel, die vorhandene Bebauung sowie eine einheitlichen Gebietsstruktur zu erhalten, erreicht werden. Zusätzlich wird mit der Beschränkung der Zahl der Wohnungen pro Gebäude auch das zusätzliche Verkehrsaufkommen innerhalb des schmalen Erschließungsweges begrenzt. Im Bereich der Hauptstraße bietet sich die Errichtung von Einliegerwohnungen an. Aus diesem Grund wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen auf 3 festgesetzt.

6.3.8 Verkehrsflächen

Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- **Öffentliche Straßenverkehrsfläche**

Die bestehende Erschließungsstraße (Felsberger Straße) wird im Bestand als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Erklärung/Begründung

Die bestehende Straße dient der Erschließung der gesamten Siedlung Beaumarais und wird durch die Festsetzung in ihrem Bestand gesichert.

- **Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung**
hier: öffentlicher Erschließungsweg

Die städtische Parzelle 287/400 wird im Bestand als öffentlicher Erschließungsweg festgesetzt.

Erklärung/Begründung

Die Parzelle dient der Verkehrserschließung der Grundstücke Felsberger Straße 1 bis 19 (ungerade Hausnummern).

6.3.9 Grünflächen

Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Öffentliche Grünfläche:

Die städtische Parzelle 287/374 im Kreuzungsbereich Felsberger Straße / Tiergartenstraße wird als öffentliches Straßenbegleitgrün festgesetzt.

Erklärung/Begründung

Die öffentliche Grünfläche wird durch die Festsetzung in ihrem Bestand gesichert.

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

Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Reduzierung der Versiegelung

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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.

Nisthilfen

Innerhalb des Geltungsbereichs ist je Wohngebäude mindestens zwei Nisthilfen für Gebäudebrüter (Vögel/Fledermäuse) anzubringen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Erklärung/Begründung

- Reduzierung der Versiegelung

Die festgesetzten Maßnahmen dienen der Minimierung der Umwelteinwirkungen im Allgemeinen und der Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG.

Mit dieser Festsetzung soll der Versiegelungsgrad auf den privaten Baugrundstücken minimiert werden. Die Vermeidung einer übermäßigen Versiegelung trägt dazu bei, dass die Auswirkungen der Neubebauung auf den Wasserhaushalt reduziert werden und ein möglichst großer Teil des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers wieder dem natürlichen Wasserhaushalt zugeführt werden kann.

- Nisthilfen

Zum Schutz potentiell vorkommender planungsrelevanter Arten (z.B. Gebäudebrüter, Fledermäuse) werden vorsorglich entsprechende, artenschutzrechtlich begründete Maßnahmen festgesetzt.

6.3.11 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

- Die private Wegeparzelle 69/7 wird mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der privaten Anlieger Felsberger Straße 1 (69/1) und 3 (69/6) belastet.
- Die private Wegeparzelle 69/5 wird mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der privaten Anlieger Felsberger Straße 1 (69/1) belastet.
- Die private Parzelle 8/7 wird mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der privaten Anlieger Hauptstraße 210a (8/5, 9/3, 10/4) belastet.

Erklärung/Begründung

Die Festsetzung dient der Sicherung der Erschließung des Grundstücks Hauptstraße 210a sowie der Erschließung der Grundstücke Felsberger Straße 1 und 3 über die an die vorhandene Wegeparzelle angrenzenden privaten Parzellen.

6.3.12 Nutzung erneuerbarer Energien

Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB

Innerhalb des Plangebietes sind auf mindestens 50 % der Dachflächen von Gebäuden Photovoltaikanlagen zu errichten. Dies gilt auch für die Dachflächen sonstiger baulicher Anlagen wie Carports, Garagen und Nebengebäude mit einer Fläche von jeweils mehr als 30 m².

Diese mindestens zu errichtende Photovoltaikfläche kann auch auf einer oder mehreren baulichen Anlagen errichtet oder an der Fassade angebracht werden.

Erklärung/Begründung

Durch die Vorgabe der verbindlichen Realisierung von Photovoltaikanlagen auf den Dach- bzw. Fassadenflächen der Gebäude wird die Energiegewinnung aus solarer Strahlungsenergie zugunsten einer nachhaltigen Entwicklung des Gebietes sichergestellt und dadurch zugleich ein Beitrag zum Klimaschutz gewährleistet.

Durch die Installation und Nutzung von Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung wird die langfristige Bezahlbarkeit der Energieversorgung in Gebäuden durch eine Stabilität der Energiepreise gesichert. Die Investitionskosten der Anlagen sind dabei kalkulierbar und die solare Strahlungsenergie ist im Gegensatz zu fossilen Brennstoffen kostenlos.

Insbesondere im Hinblick auf die stark steigenden Stromkosten und die Gewährleistung der Versorgungssicherheit ist der Eingriff in die Baufreiheit und die Eigentumsfreiheit (Art. 14 Abs. 1 GG) zumutbar und trägt zu einer sozialgerechten Bodennutzung (§ 1 Abs. 5 S. 1 BauGB) bei.

6.4 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.

6.4.1 Gestalterische Anforderungen

Festsetzung

- Dachgestaltung

Für die Dacheindeckung bei geeigneten Dächern sind rote (naturrote bis rotbraune) bis anthrazitfarbene Farbtöne zu verwenden. Mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung der Solarenergie ist die Verwendung von glasierten und spiegelnden Dachmaterialien unzulässig.

Flachdächer sind nur in Kombination mit einer Dachbegrünung (gem. der Freiflächengestaltungssatzung) zulässig.

- Einfriedungen

Offene Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.

Geschlossene Einfriedigungen sind ebenfalls bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig, jedoch nur entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen und nur bis zu einer Länge von maximal 30 m je Seite.

Erklärung/Begründung

- Dachgestaltung

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.

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.

Die Kombination von Flachdächern mit einer Dachbegrünung soll sich positiv auf das Wohnumfeld auswirken bzw. das Mikroklima verbessern.

- Einfriedungen

Eine Regelung der Höhe und Gestaltung von Einfriedungen schafft Planungssicherheit für die Anwohner und beugt Nachbarstreitigkeiten vor.

6.4.2 Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke/Vorgartengestaltung

Festsetzung

Innerhalb des Reinen Wohngebietes sind die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke als Grün- bzw. Gartenflächen anzulegen, sofern sie nicht als Verkehrsflächen benötigt werden.

Die Freiflächengestaltungssatzung der Kreisstadt Saarlouis ist zu beachten.

Dabei sind für Anpflanzungen geeignete standortgerechte Gehölze zu verwenden (vgl. die in der nachstehenden Pflanzliste beispielhaft aufgeführten Arten).

Buxus sempervirens	Buchsbaum
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster (immergrün)
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe

Ribes alpinum	Johannisbeere
Rosa canina	Heckenrose
Rubus idaeus	Himbeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Taxus baccata	Eibe (Immergrün, giftig)
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Buddleja davidii	Schmetterlingsstrauch
Hydrangea macrophylla	Bauernhortensie
Kerria japonica	Ranunkelstrauch
Philadelphus coronarius	Bauernjasmin
Ribes sanguineum	Johannisbeere
Syringa x chinensis	Flieder
Acer campestre	Feldahorn
Prunus avium	Vogelkirsche
Tilia cordata	Winterlinde (nur bei großen Grundstücken)
Aesculus hippocastanum	Roskastanie (nur bei großen Grundstücken)
Sorbus aucuparia	Vogelbeere (kleinkronig)
Birnen - Hochstamm	Bsp.: Alexander Lucas, Köstliche aus Charneu, Conference, Clapps Liebling, Frühe von Trevoux
Apfel- Hochstamm	Bsp.: Rote Sternrenette, Geheimrat Oldenburg, Roter Boskopp, Roter Berlepsch, Rambour, Prinz Albrecht von Preussen, Jakob Lebel, Goldparmäne, Ontario
Kirschen-Hochstamm	Bsp.: Hedelfinger Riesenkirsche, Schneiders Späte Knorpelkirsche

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. Die in die Textfestsetzungen des Bebauungsplans aufgenommene Pflanzliste gibt beispielhaft geeignete Pflanzenarten wieder.

6.4.3 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Verrieseln von Niederschlagswasser

Festsetzung

Neubauten müssen im modifizierten Mischsystem entwässern. Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück örtlich zu versickern. Der rechnerische Nachweis muss entsprechend DWA-Arbeitsblatt 138 für ein 5-jähriges

Regenereignis anhand der ermittelten Grundstücksflächen und den aus dem örtlichen Baugrundgutachten resultierenden Versickerungsraten erfolgen.

Sollte eine Versickerung technisch oder rechtlich nicht möglich sein, ist das anfallende Niederschlagswasser durch geeignete Maßnahmen (z.B. Retentionszisternen, etc.) auf dem Grundstück zurückzuhalten und auf 1l/s gedrosselt der vorhandenen Kanalisation zuzuführen. Der rechnerische Nachweis muss entsprechend DWA-Arbeitsblatt 117 für ein 5-jähriges Regenereignis anhand der ermittelten Grundstücksflächen und dem Drosselabfluss in Höhe von maximal 1 l/s erfolgen.

Unabhängig vom Ergebnis des rechnerischen Nachweises beträgt das zu schaffende, ständig auf dem Grundstück vorzuhaltende, **Mindestrückhaltevolumen 5 Kubikmeter**. Der entsprechende rechnerische Nachweis ist dem Abwasserwerk der Kreisstadt Saarlouis mit dem erforderlichen Entwässerungsgesuch zur Genehmigung einzureichen. Im Vorfeld hierzu sollte unbedingt eine Vorabstimmung mit dem Abwasserwerk der Kreisstadt Saarlouis erfolgen.

Die Versickerung von Niederschlagswasser stellt eine Gewässerbenutzung in Form der Einleitung ins Grundwasser dar und bedarf ggfs. der Erlaubnis durch das Landesamt für Umwelt und Arbeitsschutz in Saarbrücken.

Die erforderlichen Anlagen müssen den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen.

Erklärung/Begründung

Durch die gewählten Festsetzungen wird erreicht, dass ein Teil des auf den Grundstücken anfallenden unbelasteten Niederschlagswassers auf den Grundstücken verbleibt, genutzt und dem Wasserkreislauf wieder zugeführt wird.

Mit diesen Festsetzungen wird erreicht, dass die Vorgaben des § 49a Saarländisches Wassergesetz (SWG) berücksichtigt sind.

6.5 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.

1. Landesdenkmalamt

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.

2. Die Vegetation angrenzender Flächen soll während der Baumaßnahmen vor Beschädigungen geschützt werden. Dabei sind die in der DIN 18920 formulierten Sicherheitsvorkehrungen zu beachten.
3. 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, Lösemitteln etc. sowie die ständige Kontrolle von Baumaschinen und –fahrzeugen.
4. 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.
 5. 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.
 6. Zur Vermeidung von Individuenverlusten sowie von erheblichen Störungen sind die erforderlichen Gehölzrodungen grundsätzlich gemäß der gesetzlichen Bestimmungen in der Zeit der Vegetationsruhe vom 1. Oktober bis 28. Februar durchzuführen.
 7. Die Baumschutzsatzung und die Freiflächengestaltungssatzung der Kreisstadt Saarlouis sind zu beachten.
 8. Die geplanten Entwässerungsanlagen müssen den Anforderungen der Entwässerungssatzung und der Abwassergebührensatzung der Kreisstadt Saarlouis entsprechen.
 9. Der Anschluss an den öffentlichen Kanal muss im Bereich der Haltung und darf nicht an Schächte erfolgen. Vorhandene ungenutzte Stutzen müssen genutzt werden.
 10. Oberflächenabflüsse von Starkregenereignissen sind einem kontrollierten Abfluss zuzuführen. Für die benachbarten Grundstücke darf kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Dies ist auch während der Bauphase zu berücksichtigen.
 11. EVS-Abfallwirtschaft
Bei der weiteren Planung sind die entsprechenden Vorschriften der Abfallwirtschaftssatzung des EVS - hier die §§ 7,8,13,15 und 16 (Amtsblatt des Saarlandes Nr. 29 vom 01.01.2012, bzw. 13.07.2012 S. 736 ff) - sowie die einschlägigen berufsgenossenschaftlichen Vorschriften, hier insbesondere die DGUV Information 214-033 der BG Verkehr, zu beachten.
 12. Kampfmittelbeseitigung:
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können Munitionsgefahren nicht ausgeschlossen werden. Auch bei einem gem. der Luftbildauswertung sauberen Bereich bleibt ein Restrisiko erhalten. Sollten wider Erwarten Kampfmittel gefunden werden, so sind die zuständige Polizeidienststelle und der Kampfmittelbeseitigungsdienst unverzüglich zu verständigen. Seit 2013 werden Baugrunduntersuchungen und Grundstücksüberprüfungen (Flächendetektion/Bohrlochdetektion) nicht mehr durch den staatlichen Kampfmittelbeseitigungsdienst durchgeführt. Deshalb sollten Anfragen zu Kampfmitteln so rechtzeitig gestellt werden, dass die Beauftragung gewerblicher Firmen zur Detektion der Baufläche rechtzeitig vor Baubeginn durch den Bauherrn erfolgen kann. Die Kosten hierfür gehen zu Lasten des Bauherrn/ Auftraggebers. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst ist auch weiterhin für die Beseitigung, Entschärfung, Vernichtung aufgefundener Kampfmittel zuständig.
 13. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Truppenübungsplatz ausgehenden Emissionen wie Fluglärm, Schießlärm etc. beziehen, werden nicht anerkannt. Durch die Lage des Gebietes am Truppenübungsplatz Saarlouis können die durch die militärische Nutzung verursachten Lärm- und Abgasimmissionen zu einer

Beeinträchtigung der Wohnnutzung führen. Diese Immissionen sind jedoch nicht vermeidbar.

14. Deutsche Telekom Technik GmbH

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 Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können.

15. Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz

Sollten sich während der Durchführung späterer Baumaßnahmen dennoch Anhaltspunkte über schädliche Bodenveränderungen ergeben, hat der Eigentümer / Bauherr gem. § 2 Abs. 1 Saarländisches Bodenschutzgesetz (SBodSchG) unverzüglich die zuständige untere Bodenschutzbehörde zu informieren und die erforderlichen Maßnahmen abzusprechen.

16. Ministerium für Inneres, Bauen und Sport, Referat OBB11 – Landes- und Bauleitplanung

Das Plangebiet befindet sich größtenteils innerhalb eines landesplanerisch festgelegten Vorranggebiets für Grundwasserschutz (VW). Innerhalb von VW sind gemäß LEP, Teilabschnitt „Umwelt“, Eingriffe in Deckschichten zu vermeiden und es ist durch Auflagen sicherzustellen, dass eine Beeinträchtigung der Trinkwasserversorgung nicht eintritt. Die Ziffern 56 (Festsetzung als Wasserschutzgebiete) und 57 (Überlagerung mit anderen Vorranggebieten) des LEP sind entsprechend zu beachten.

7. ABWÄGUNG 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 gerecht gegeneinander und untereinander abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung.

Hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen sind insbesondere folgende mögliche Auswirkungen in dem Bebauungsplan beachtet:

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

Aufgabe der Bauleitplanung ist die Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Voraussetzungen für die Anwendung sind erfüllt. Innerhalb des Geltungsbereiches ist der Erhalt bzw. die Errichtung von Ein- bzw. Zweifamilienhäuser auf ausreichend großen Grundstücken vorgesehen, die den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse entsprechen. Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches sind als Reine Wohngebiete gem. § 3 BauNVO festgesetzt. Auch die umgebende Bebauung ist durch eine reine Wohnnutzung geprägt.

Vorgesehen war eine maßvolle Nachverdichtung auf den sehr großen Grundstücken durch die Schaffung der Zulässigkeit einer 2. Reihe-Bebauung entlang des städtischen Erschließungsweges. Diese Möglichkeit wurde in einer Befragung von den Eigentümern jedoch abgelehnt. In der vorliegenden Planung wurde deshalb auf die Festsetzung einer 2. Baureihe verzichtet und die Eigentümer erhalten ausreichend große Baufenster, die eine maßvolle Erweiterung der bestehenden Bebauung zulassen.

7.2 Auswirkungen auf die Umwelt

Durch die Anwendung des § 13a BauGB kann von der Durchführung einer Umweltprüfung abgesehen werden. Bei dem Plangebiet handelt es sich um bereits bebaute Grundstücke im Bereich der Siedlung Beaumarais. Derzeit sind nur zwei Baulücken vorhanden. Negative Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes und der Landschaftspflege sind nicht zu erwarten. Auch der artenschutzrechtliche Fachbeitrag vom Büro Dr. Maas, der für die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches angefertigt wurde, kommt zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben mit den Zielen des Artenschutzes vereinbar ist.

Die Flächen werden über die Felsberger Straße und einen städtischen Erschließungsweg erschlossen. Die Nutzung bereits erschlossener Flächen im Ortskern ist der von Außenbereichsflächen zu bevorzugen.

Durch die Festsetzung zum verpflichteten Bau von Photovoltaikanlagen wird ein wichtiger Beitrag zum Klimaschutz und zur Einsparung fossiler Brennstoffe geleistet.

Außerdem werden ergänzende Maßnahmen getroffen, wie die Anbringung von Nisthilfen, die Minimierung der Versiegelung sowie generell der Verweis auf die Freiflächengestaltungssatzung der Kreisstadt Saarlouis.

Die Belange des Umweltschutzes werden somit in der vorliegenden Planung berücksichtigt.

7.3 Auswirkungen auf die Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge

Das Plangebiet liegt auf einem hochgelegenen Plateau, so dass die überwiegenden Flächen innerhalb des Geltungsbereiches nur geringe Höhenunterschiede aufweisen. Zur Felsberger Straße besteht ein großer Höhenunterschied, der bis auf die Grundstücke 210, 210a und 210b durch eine Stützmauer aufgefangen wird. Aus diesem Grund besteht für das Plangebiet selbst nur eine geringe Gefahr von Überflutungen bei Starkregenereignissen.

Aufgrund der fehlenden Nähe zu Flüssen oder Bächen besteht für das Plangebiet kein Risiko eines Hochwasserereignisses.

7.4 Auswirkungen auf private Belange

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich in Privatbesitz. Durch die getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes besteht für alle Grundstückseigentümer eine Möglichkeit zur Nachverdichtung durch Anbau bzw. Erweiterung der Bestandsgebäude.

Bislang wurden die Flächen gem. 34 BauGB als unbeplanter Innenbereich eingestuft. Gegenüber dem Einfügen stellen die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes eine Einschränkung für die Grundstückseigentümer dar. Jedoch sind die Baufenster mit einer Tiefe von 25,0 m großzügig gewählt und bieten ausreichende Gestaltungsmöglichkeiten. Auch bei der Geschossigkeit bzw. der Gebäudehöhe orientieren sich die Festsetzungen am Bestand.

Durch die Festsetzung zur Nutzung erneuerbarer Energien entstehen für den Bauherrn erhöhte Kosten, die jedoch durch die steigenden Energiekosten relativiert werden. Außerdem trägt der Bau von Photovoltaikanlagen zur Versorgungssicherheit bei.

Wie bereits beschrieben, wurde eine von der Kreisstadt Saarlouis beabsichtigte Bebauung in 2. Reihe mehrheitlich von den Eigentümern in einer Befragung abgelehnt.

7.5 Planungsalternativen

Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches sind überwiegend bebaut. Der vorliegende Bebauungsplan zielt darauf ab, die bestehende kleinteilige Baustruktur zu erhalten und eine zukünftige Entwicklung entsprechend der vorhandenen städtebaulichen Eigenheiten des Plangebietes zu ermöglichen. Aus diesem Grund steht ein alternativer Standort nicht zur Verfügung.

7.6 Entschädigungsansprüche

Eine Entschädigung entsteht für bestimmte Fälle insbesondere dann, wenn durch Änderung oder Aufhebung der Festsetzung eines Bebauungsplanes die Bebaubarkeit eines Grundstückes eingeschränkt oder der Berechtigte hinsichtlich sonstiger Nutzungsmöglichkeiten beschnitten wird.

Für den vorliegenden Geltungsbereich besteht bislang kein Bebauungsplan. Die planungsrechtliche Zulässigkeit beurteilt sich daher nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Im Vergleich zum Bebauungsplan ist der Einfügerahmen nicht immer eindeutig, ob ein Vorhaben zulässig ist oder nicht.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes kann es bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung zu Einschränkungen der Grundstückseigentümer kommen, die sich jedoch außerhalb der 7-Jahres-Frist befinden und somit keine Planungsentschädigungsansprüche gem. §§ 39 ff. BauGB auslösen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll der Bestand gesichert und der Planbereich vor dem Bau unmaßstäblicher Neubauten geschützt werden. Aus diesem Grund orientieren sich die gewählten Festsetzungen am Bestand. Als Art der baulichen Nutzung wird die vorhandene reine Wohnbebauung in den Bebauungsplan übernommen. Damit wird in Zukunft eine Rechtssicherheit für Vorhaben gewährleistet.

Entschädigungen sind daher voraussichtlich nicht zu erwarten.

7.7 Gewichtung des Abwägungsmaterials

Gemäß dem im Baugesetzbuch verankerten Abwägungsgebot wurden die bei der Abwägung zu berücksichtigenden, öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen und entsprechend ihrer Bedeutung in den vorliegenden Bebauungsplan eingestellt.

Argumente für die Verwirklichung des Bebauungsplanes

- Erhalt der bestehenden aufgelockerten Bebauung und somit auch des Charakters des Gebietes
- Nachverdichtung bzw. Schaffung von Wohnraum innerhalb der festgesetzten Bauflächen
- Erhalt der bestehenden Infrastruktur und Vermeidung von zusätzlichen Kosten

Argumente gegen die Verwirklichung des Bebauungsplanes

- Bessere Ausnutzung der großen Grundstücke durch die Möglichkeit einer Bebauung in 2. Reihe

Die Interessen der privaten Eigentümer überwiegen die ursprüngliche Planungsabsicht der Kreisstadt Saarlouis nach einer höheren Nachverdichtung. Mit dem Verzicht auf eine Bebauung in 2. Reihe folgt die Kreisstadt Saarlouis dem Wunsch der Eigentümer.

Fazit

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurden die zu beachtenden Belange in ihrer Gesamtheit untereinander und gegeneinander abgewogen.

Aufgrund der genannten Argumente kommt die Stadt Saarlouis zu dem Ergebnis, dass der Umsetzung der Planung nichts entgegensteht.

8. STÄDTEBAULICHE DATEN UND FLÄCHENBILANZ

Flächenbezeichnung	m ²	%
Fläche des Geltungsbereiches	21.524,76	100,0
Wohnbaufläche		
WR 1	1.653,05	
WR 2	12.978,25	
WR 3	2.743,73	
gesamt	17.375,03	80,7
davon überbaubare Fläche für Wohngebäude	5.003,27	
Öffentliche Grünfläche	240,31	1,1
Verkehrsflächen	3.909,42	18,2
• öffentliche Straßenverkehrsfläche	3.287,56	
• öffentlicher Erschließungsweg	621,86	

Saarlouis, den 17.04.2023

Der Oberbürgermeister der Kreisstadt Saarlouis

.....
(Peter Demmer)