



Kreisstadt Saarlouis

Bebauungsplan „Lohestraße“ gemäß § 13a BauGB

Begründung **SATZUNG**

ISU
Immissionsschutz, Städtebau, Umweltplanung
Hermine-Albers-Straße 3
54634 Bitburg

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

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



INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass und Ziele der Planung	3
2	Verfahren.....	3
2.1	Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB.....	3
2.2	Verfahrensverlauf.....	3
3	Das Plangebiet / Planungskonzeption.....	4
3.1	Lage und Geltungsbereich / Topografie	4
3.2	Nutzung und Bebauung / Nutzungskonzeption	5
3.3	Verkehrliche Erschließung	6
3.4	Freiraumkonzept.....	7
3.5	Ver- und Entsorgung.....	7
3.6	Planungsalternativen	7
4	Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen	7
4.1	Landesentwicklungsplan (LEP) Siedlung	7
4.2	Landesentwicklungsplan (LEP) Umwelt	9
4.3	Flächennutzungsplan.....	9
5	Berücksichtigung der Umweltbelange	10
5.1	Natur und Landschaft.....	10
5.2	Immissionsschutz.....	13
5.3	Hochwasserschutz.....	15
5.4	Radon.....	16
6	Begründung der Planfestsetzungen / Planinhalte	17
6.1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB i.V.m. BauNVO).....	17
6.2	Örtliche Bauvorschriften.....	24
7	Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 BauGB.....	26
8	Hinweise und Empfehlungen	26
9	Abwägung / Auswirkungen der Planung.....	27
9.1	Abwägung.....	27
9.2	Gewichtung des Abwägungsmaterials	29
9.3	Fazit.....	29
10	Planverwirklichung und Durchführung des Bebauungsplanes	29
11	Kostenschätzung / Flächenbilanz.....	29

1 Anlass und Ziele der Planung

Der Bereich der Lohestraße der Kreisstadt Saarlouis ist durch eine kleinstrukturierte Bebauung gekennzeichnet sowie öffentlichen Grünflächen, unter anderem entlang des Ellbaches, welcher nördlich entlang der Lohestraße fließt.

Dieser Charakter der Bebauung soll gemäß dem Willen der Kreisstadt Saarlouis auch zukünftig in diesem Bereich erhalten bleiben und die Möglichkeit geschaffen werden, die vorhandenen Baulücken auf städtebaulich verträgliche Art und Weise zu schließen.

Neben der allgemeinen Tendenz der Errichtung von größeren Wohngebäuden ist des Weiteren die Tendenz zur Errichtung von großformatigen (Wechsel-)Werbeanlagen an allen Stadtausfallstraßen zu beobachten. Die Stadt Saarlouis möchte mit dem vorliegenden Bebauungsplan beide Aspekte im Bereich der Lohestraße einheitlich regeln.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen sogenannten „unbeplanten Innenbereich“ gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt (- Details siehe Kapitel 2.1).

Bei Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist eine Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) entbehrlich, da diese ohne förmliches Verfahren erfolgen kann. Eine gesamte Überarbeitung des rechtskräftigen FNP erfolgt seitens des Büros AS+P Albert Speer + Partner GmbH, Frankfurt am Main. Die dazugehörigen Details sind in Kapitel 4.3 aufgeführt.

2 Verfahren

2.1 Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

Die Voraussetzungen zur Durchführung eines beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplans „Lohestraße“ sind aufgrund der folgenden Bedingungen erfüllt:

- Es handelt sich im vorliegenden Fall um eine Maßnahme der Innentwicklung, die der Nachverdichtung dient.
- Die in § 13a Abs. 1 BauGB genannte Obergrenze von 20.000 m² Grundfläche wird deutlich unterschritten.
- Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist nicht begründet und die Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB (Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundes-Naturschutzgesetzes, BNatSchG) werden nicht berührt.
- Es gibt keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen gemäß § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind.
- Des Weiteren liegt die Pflicht zur Hinzurechnung von Grundflächen aus anderen Bebauungsplänen (weder sachlicher, räumlicher noch zeitlicher Zusammenhang; sogenanntes „Kumulationsverbot“) nicht vor.

Somit ist die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB gewährleistet.

2.2 Verfahrensverlauf

Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis hat am 07.11.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans „Lohestraße“ gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist vom Stadtrat in der Sitzung vom 16.12.2021 gebilligt und die Durchführung der öffentlichen Auslegung beschlossen worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 24.01.2022 bis 04.03.2022 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der Beteiligung wurden am 15.01.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange / Behörden

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Behörden sowie Nachbargemeinden gem. § 4 Abs. 2 BauGB hat mit Schreiben vom 24.01.2022 mit Frist bis 04.03.2022 stattgefunden.

Satzungsbeschluss

Der Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis hat nach Abwägung der fristgerecht vorgebrachten Anregungen gem. § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 21.07.2022 den Bebauungsplan „Lohestraße“, gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

3 Das Plangebiet / Planungskonzeption

3.1 Lage und Geltungsbereich / Topografie

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Rand des Stadtteils Roden der Kreisstadt Saarlouis. Es grenzt im Norden und Süden an bestehende (prioritär) Wohnbebauung an. Im Osten führt die Bahnstrecke vorbei. Westlich des Plangebietes mündet in unmittelbarer Nähe der Ellbach, welcher von Osten nach Westen durch das Plangebiet fließt, in die Saar (Gewässer I. Ordnung).

Der räumliche Geltungsbereich mit einer Größe von rund 33.820 m² umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Roden:

- 1030/22, 1073/8, 1073/10, 1073/30, 1073/34, 1073/35, 1073/36, 1073/37, 1073/38, 1073/39, 1073/40, 1073/40, 1073/42, 1073/44, 1074/2, 1076/6, 1077/21, 1109/3, 1109/4, 1109/5, 1109/6, 1109/7, 1109/8, 1109/9, 1109/10, 1109/11, 1109/12, 1109/13, 1109/15, 1135/3, 1135/4, 1135/5, 1135/7, 1138/2, 1138/4, 1140/2, 1142/1, 1142/3, 1142/4, 1142/5, 1142/6, 1144/2, 1144/3, 1144/4, 1166/7, 1166/10, 1222/1, 1222/2, 1222/4, 1222/6, 1223/5, 1223/12, 1223/13, 1223/14, 1223/15, 1223/21, 1224/1, 1225/3, 1229/1, 1229/2, 1230/1, 1264/3, 1264/9, 1510/5, 1516/6, 1516/7, 1516/9, 1516/12, 1516/16, 1516/22, 1524/6, 1524/7, 1524/8, 1524/9, 1524/10, 1524/12, 1526/1, 1526/4, 1526/6, 1526/8, 1537/3, 1529/3, 1540/3, 1543/4, 1545/3, 1545/5, 1545/7, 1547/2, 1548/11, 1548/14, 1548/15 und 1617/3
- sowie Teilbereiche der Flurstücke 628/16, 1073/9, 1222/11, 1264/10 und 1516/23.

Im Plangebiet befinden sich derzeit überwiegend Wohngebäude. In den ausgewiesenen Mischgebieten sind zudem verschiedene Gewerbebetriebe, wie beispielsweise Restaurants oder ein Reifenhändler. Des Weiteren sind verschiedene öffentliche Verkehrsflächen, unter anderem mit besonderer Zweckbestimmung und öffentliche Grünflächen (Straßenbegleitgrün und Uferbegleitgrün) sowie eine Wasserfläche (Verlauf des Ellbachs) vorhanden.

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

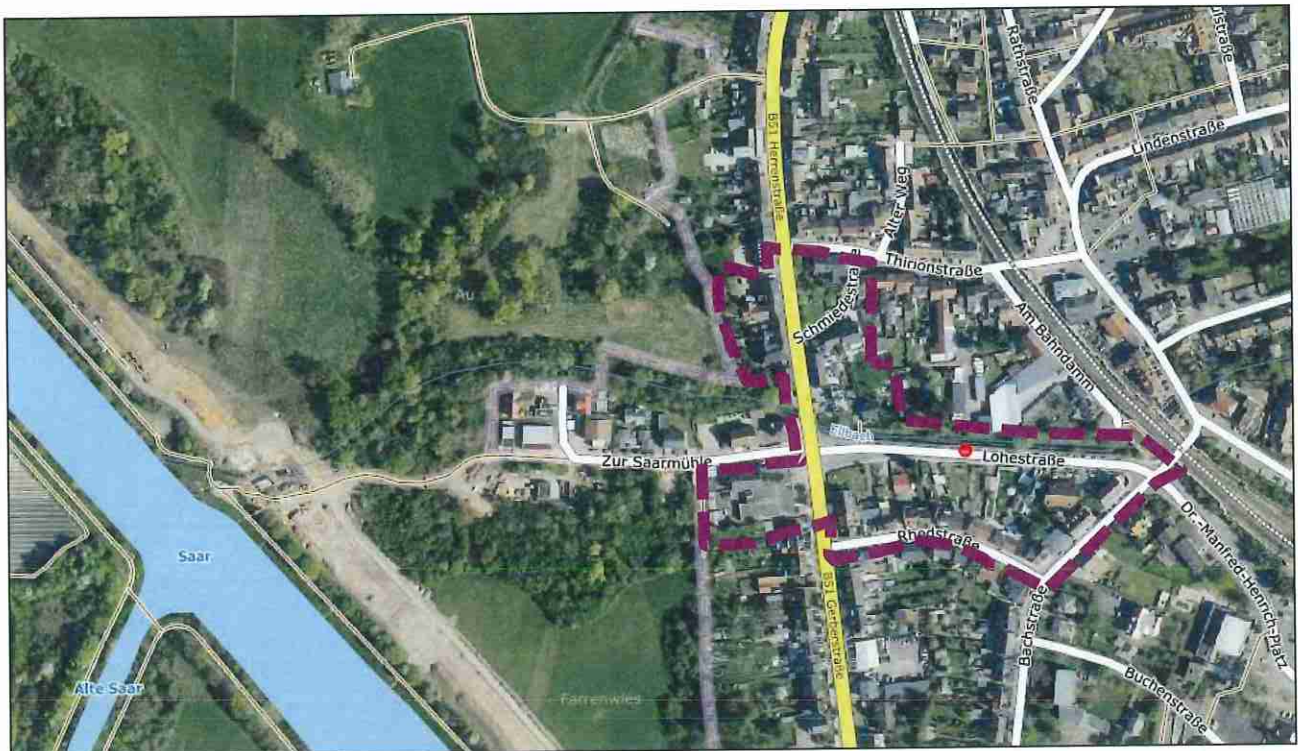


Abbildung 1: Luftbild mit grober Abgrenzung des Plangebietes
(Quelle: <https://geoportal.saarland.de/search/>, Stand 10.2021, ohne Maßstab)

3.2 Nutzung und Bebauung / Nutzungskonzeption

Es ist vorgesehen, das Plangebiet teilweise als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie teilweise als „Mischgebiet“ (MI) gemäß § 6 BauNVO auszuweisen. Das schon bebaute Plangebiet ist mit den angrenzenden Wohngebieten über verschiedene Verkehrswege räumlich verbunden.

Baulich bestehen die Lohestraße sowie die angrenzenden Bereiche der Herrenstraße und Schmiedestraße im Nordosten sowie der Rhedstraße und Bachstraße im Süden bzw. Südosten überwiegend aus einer ein- bis zweigeschossigen Bebauung mit freistehenden Gebäuden, Doppelhäusern und Reihenhäusern. Die Gebäude sind ausschließlich mit traufständig ausgebildetem Satteldach errichtet. Flachdächer befinden sich im aktuellen Bestand teilweise im westlichen Mischgebiet.

Insbesondere in der Herrenstraße sind in der Vergangenheit in verschiedenen Bereichen diverse großformatige Werbeanlagen (Monofußanlagen für Fremdwerbung und Werbeanlagen an der Stätte der Leistung) errichtet worden. Die Aufstellung konnte aufgrund fehlender Grundlagen kaum reguliert werden.

Die Kreisstadt Saarlouis beabsichtigt durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Lohestraße“ sowohl die Aufstellung der Werbeanlagen zu regeln als auch die vorhandene Bauweise festzuschreiben. Die noch bestehenden Baulücken sollen gebiets- und stadtbildverträglich geschlossen werden können. Durch die Festsetzung von Baugrenzen werden den meisten bestehenden Wohngebäuden ein angemessener Erweiterungsspielraum zur Gartenseite gewährt.

Ziel der Kreisstadt Saarlouis ist es, das Plangebiet einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Sinne einer innerörtlichen Sicherung der (Nach-)Verdichtung zuzuführen. Die Aufstellung von Werbeanlagen soll zudem geregelt werden, um die Zulassung weiterer Werbeanlagen zu beschränken. Insgesamt soll der vorhandene Charakter des Plangebietes auch in Zukunft gewahrt werden.



Abbildung 2: Kataster mit Abgrenzung des Plangebietes
(Quelle: Landesamt für Vermessung, Geoinformation und Landentwicklung, Kontrollnummer SLS-007/06, Stand 10.2020, ohne Maßstab)

3.3 Verkehrliche Erschließung

3.3.1 Äußere Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt unverändert aus nördlicher Richtung über die Herrenstraße (Bundesstraße B51), aus östlicher Richtung über die Straße „Am Bahndamm“ sowie aus südlicher Richtung über die Gerberstraße. Die Lohestraße selbst führt in westlicher Richtung in die Straße „Zur Saarmühle“, welche auf „Feld und Flur“ an der Saar endet. Eine Änderung der vorhandenen Verkehrswege ist nicht geplant.

In unmittelbarer Nähe des Plangebiets befindet sich in östlicher Richtung der Hauptbahnhof, welcher an der Saarstrecke zwischen Trier und Saarbrücken liegt. In nördlicher Richtung führt die B51 weiter über die Autobahnauffahrt „10 Dillingen Süd“ auf die Autobahn A8, welche über das „9 Dreieck Saarlouis“ auf die A620 führt. Die Autobahn A620 führt in Richtung Süden weiter nach Saarbrücken (Landeshauptstadt des Saarlands) und nördlich (als A8) in Richtung Dillingen / Saar und Merzig.

3.3.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung erfolgt über die schon vorhandene Lohestraße, welche von Osten nach Westen das gesamte Plangebiet durchquert. Die vorhandene und zukünftige Bebauung im Süden entlang der Lohestraße wird auch von dieser erschlossen, gleiches gilt analog für die vorhandene

Bebauung entlang der Rhedstraße im Süden, der Bachstraße im Südosten, sowie der Herrenstraße und Schmiedestraße im Nordwesten.

3.4 Freiraumkonzept

Das Plangebiet ist überwiegend mit Wohngebäuden bebaut. Im Westen und Norden der Lohestraße sind Flächen vorhanden, welche aufgrund der zudem vorhandenen Gewerbebetriebe als Mischgebiete ausgewiesen werden. Die vorhandenen Gewerbetreibenden sind nicht störend für die angrenzende Wohnbebauung, sodass auch weitere Wohnbebauung ermöglicht werden kann. Der Eillbach wird nördlich und südlich von Uferbegleitgrün (öffentliche Grünfläche) gesäumt, im Osten des Plangebietes befindet sich zudem eine weitere Grünfläche, welche als Straßenverkehrsgrün ausgewiesen ist.

In westlicher Richtung schließt das Plangebiet an Felder und Wiesen im Verlauf der angrenzenden Straße „Zur Saarmühle“, sowie an das Ufer der Saar an. Östlich schließt die Lohestraße in die Straße „Am Bahndamm“ an.

3.5 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes (Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung, Energieversorgung, Telekommunikation, Abfallentsorgung etc.) kann über die bestehenden Netze sichergestellt werden. Die Notwendigkeit zusätzlicher Trafostationen oder sonstiger Infrastruktureinrichtungen ist derzeit nicht erkennbar.

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

3.6 Planungsalternativen

Die Kreisstadt Saarlouis möchte mit dem vorliegenden Bebauungsplan „Lohestraße“ den vorhandenen Charakter der prioritär vorherrschenden Wohnbebauung sichern, vorhandene Baulücken schließen sowie die Ansiedlung weiterer, nicht störender Gewerbebetriebe in den ausgewiesenen Mischgebieten ermöglichen. Des Weiteren soll die Aufstellung von Werbeanlagen in verschiedenster Form einheitlich gesteuert werden können, sodass auch hier eine stadtbildverträgliche Gestaltung reguliert werden kann.

Alternativ zur vorliegenden Planung kann lediglich der Verzicht auf die Aufstellung des Bebauungsplans untersucht werden. Damit wäre die Möglichkeit gegeben, dass weitere Bauvorhaben sowie weitere Werbeanlagen den bisherigen Charakter des Gebietes auf Dauer nicht wahren. Zudem kann mit der Aufstellung des Bebauungsplans die rechtlich einheitliche Grundlage geschaffen werden, die vorhandenen Baulücken zu schließen.

4 Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen

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

4.1 Landesentwicklungsplan (LEP) Siedlung

Entsprechend des 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 Roden in der **Kernzone des Verdichtungsraumes**. Die Kreisstadt Saarlouis fungiert als **Mittelzentrum** zur Versorgung der eigenen Kreisstadtteile sowie der Gemeinden Bous, Ensdorf,

Saarwellingen, Schwalbach, Wallerfangen und Überherrn, die innerhalb des mittelzentralen Verflechtungsbereichs liegen.

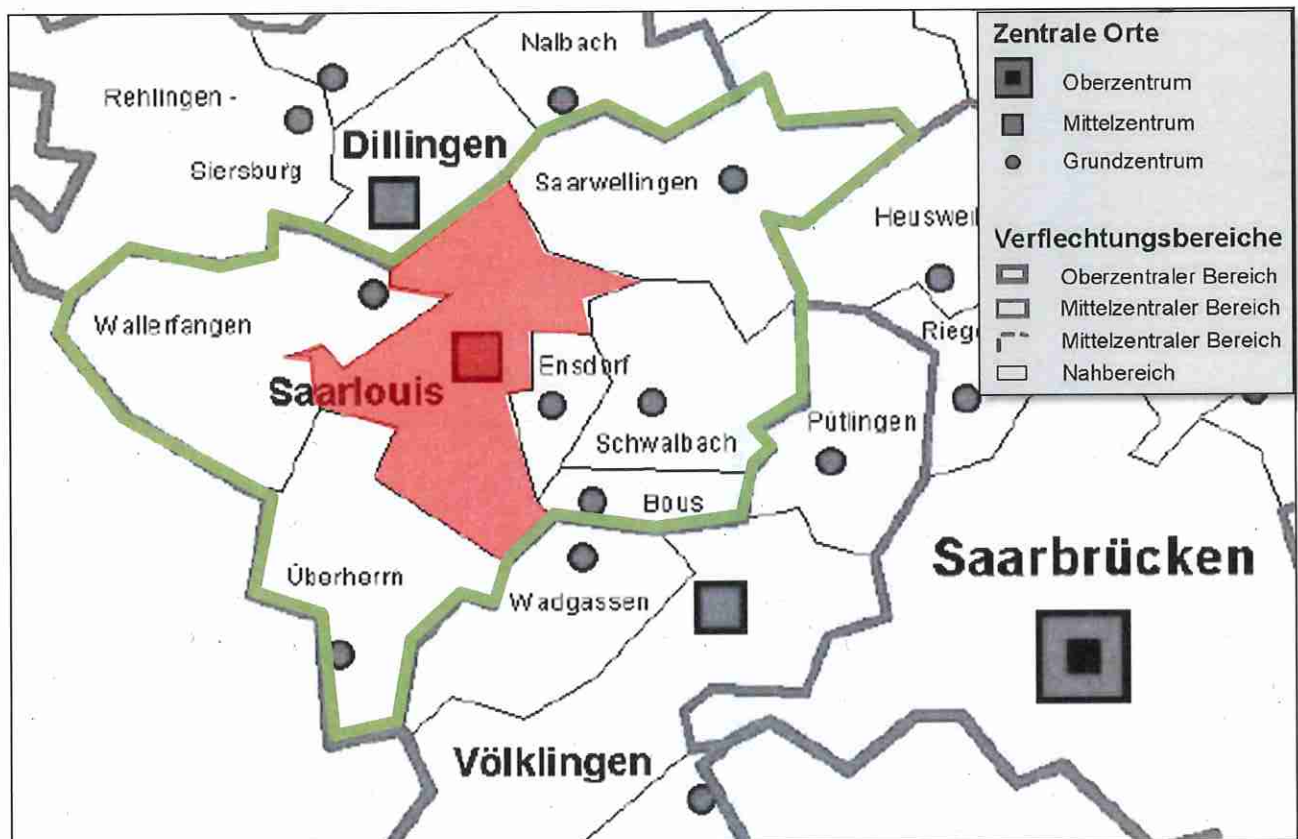
Darüber hinaus liegt die Kreisstadt Saarlouis im Bereich einer **Siedlungsachse 1. Ordnung** (Trier - Merzig - Dillingen - Saarlouis - Völklingen - Saarbrücken - (Straßburg)) innerhalb der sich zur Verbesserung der Erreichbarkeitsverhältnisse die Siedlungsentwicklung konzentrieren soll.

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

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

Gemäß LEP Siedlung soll demnach in einem Mittelzentrum der gehobene Bedarf in Form vielseitiger Einkaufsmöglichkeiten für den gesamten Mittelbereich abgedeckt werden. Dazu gehört indirekt eine geordnete Regelung der benötigten Werbeanlagen der vorhandenen Betriebe sowie auch die Bereitstellung von Wohnbauflächen.

Die Grundsätze und Zielsetzungen des Landesentwicklungsplans ‚Siedlung‘ werden mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes beachtet.



Legende: ■ Mittelbereich Saarlouis ■ Nahbereich Saarlouis

Abbildung 3: Nah- und Mittelbereich der Stadt Saarlouis

(Quelle: LEP, Teilbereich „Siedlung“, Stand 07.2006, eigene Darstellung, ohne Maßstab)

4.2 Landesentwicklungsplan (LEP) Umwelt

Der Landesentwicklungsplan Teilabschnitt „Umwelt, Vorsorge für Flächennutzung, Umweltschutz und Infrastruktur“ (LEP-Umwelt) vom 13. Juli 2004 enthält für das Plangebiet keine weitergehenden, der Planung entgegenstehenden Festlegungen. Der größte Anteil im Plangebiet wird zukünftig als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, weitere Teile als Mischgebiete (MI 1 und MI 2).

Somit werden auch die allgemeinen Grundsätze und Zielsetzungen des Landesentwicklungsplans ‚Umwelt‘ mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes beachtet.

4.3 Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan (FNP) der Kreisstadt Saarlouis zeichnet nicht das gesamte Plangebiet als Wohnbauflächen (W) bzw. Gemischte Bauflächen (M) aus (siehe Abbildung 4).

Da der vorliegende Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird, kann die Korrektur des FNP ohne förmliches Verfahren erfolgen. Im Zuge der allgemeinen Gesamtüberarbeitung seitens des Büros AS+P Albert Speer + Partner GmbH, Frankfurt am Main, können diese Korrekturen ebenfalls erfolgen.

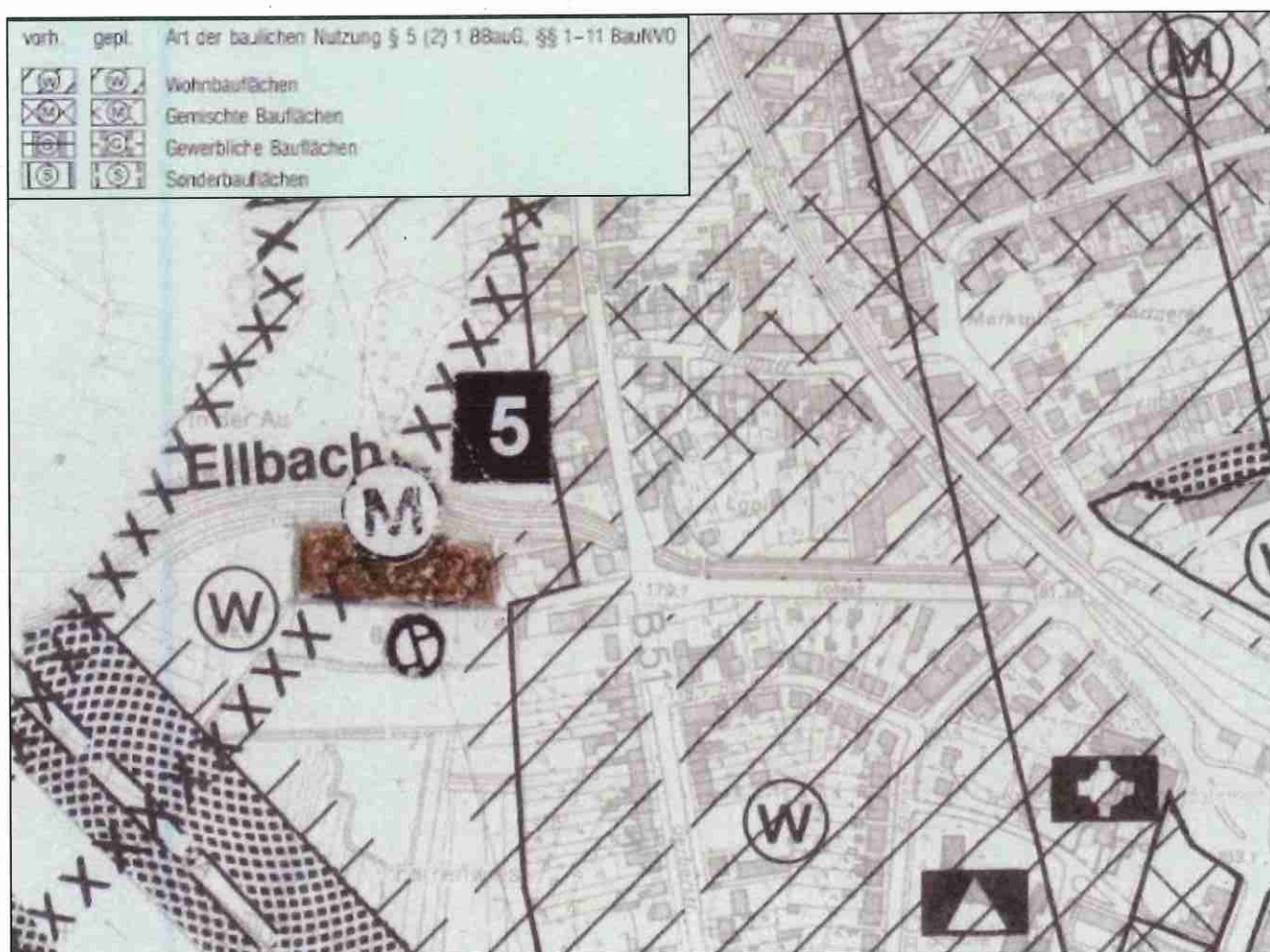


Abbildung 4: Darstellung des Plangebiets im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Kreisstadt Saarlouis (Quelle: Kreisstadt Saarlouis, eigene Darstellung, ohne Maßstab)

5 Berücksichtigung der Umweltbelange

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

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

Auch wenn im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB keine vollständige Umweltprüfung mit Dokumentation in einem gesonderten Umweltbericht erforderlich ist, ist es dennoch geboten, sich mit den maßgeblichen Umweltbelangen auseinanderzusetzen. Daher werden nachfolgend die Umweltthemen behandelt, die im Planaufstellungsverfahren eine Rolle spielen.

5.1 Natur und Landschaft

Nach Prüfung des einschlägigen Kartenmaterials des Geoportal Saarland¹ ist festzustellen das folgende etwaige Schutzgebiete und -objekte im Bereich des Ellbachs nicht betroffen sind:

- Natura 2000
- Kern und Biotopverbundflächen
- Biotopkataster
- Wasserschutzgebiete
- Naturdenkmäler
- Biosphärenreservate
- Vogelschutzgebiete
- FFH - Gebiete
- Naturpark
- Landschaftsschutzgebiete
- Naturschutzgebiete.

Im Plangebiet befinden sich bereits eine Vielzahl von Wohn- und Gewerbegebäuden, somit gilt dieser als anthropogen vorbelastet. Das Ziel des vorliegenden Bebauungsplans der Kreisstadt Saarlouis ist es, neben der Regelung von Werbeanlagen, auch eine Schließung der noch vorhandenen Baulücken gebietstypisch zu ermöglichen. Der Bebauungsplan wird somit nicht zu einer Verschlechterung der vorhandenen Natur beitragen.

Durch die textlichen Festsetzungen werden weitergehende Anforderungen an die Gestaltung der Grundstücke (beispielsweise Verbot von Schotter(vor)gärten) sowie das Anpflanzen von Bäumen oder auch eine extensive Dachbegrünung definiert, sodass eine landschaftsgärtnerische Gestaltung vorgeschrieben ist. Die vorhandene ökologische Funktion des Plangebiets bleibt somit gewahrt bzw. kann sogar durch die definierten Maßnahmen verbessert werden.

Der "besondere" Artenschutz - und der "strenge" Artenschutz sind im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und in der Bundesartenschutzverordnung vom 16.2.2005 geregelt. Hierbei ist in den Begriffsbestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (vgl. § 7 BNatSchG) bereits festgelegt,

¹ Landesamt für Vermessung, Geoinformation und Landentwicklung (2021): GeoPortal Saarland

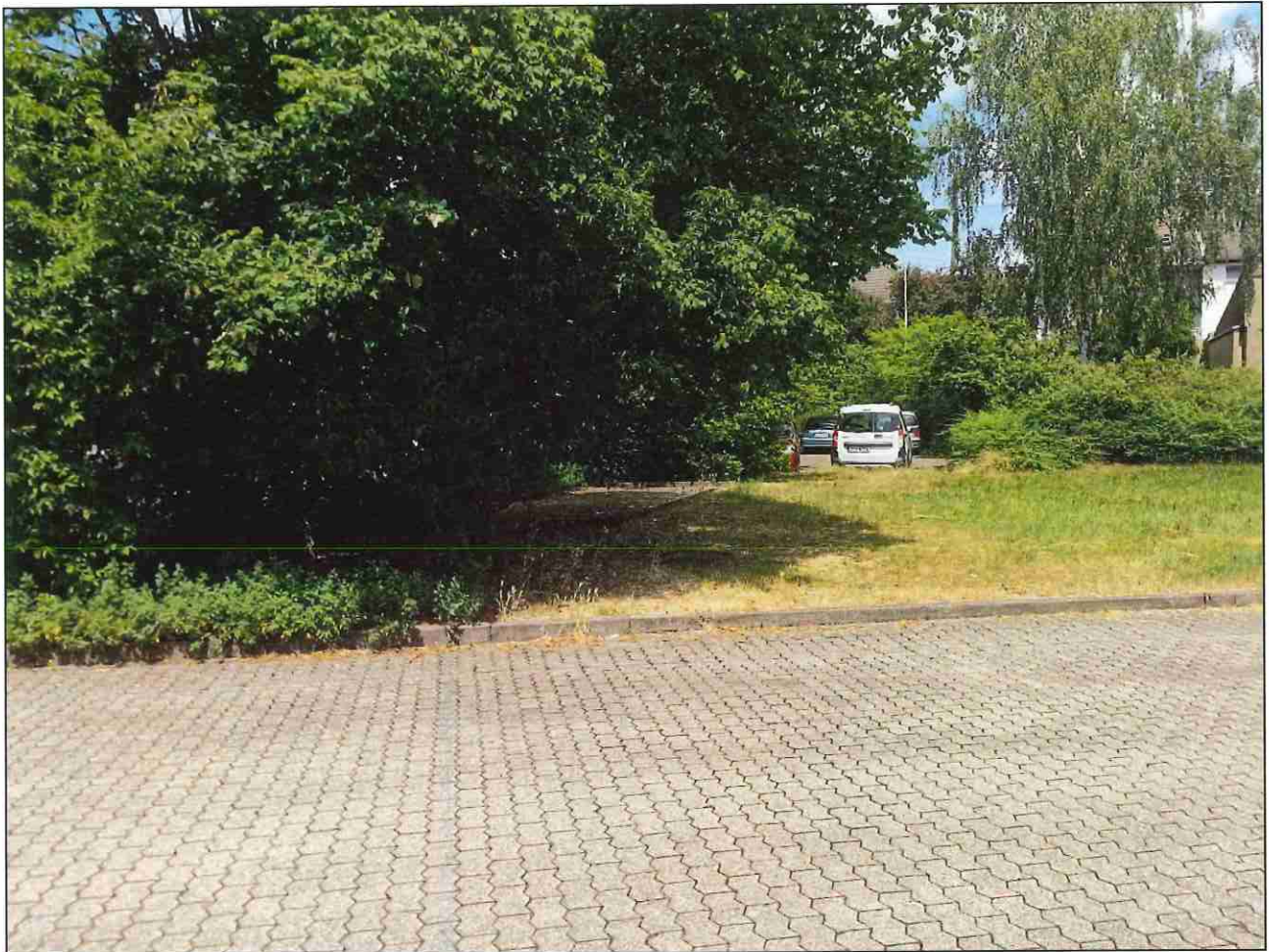


Abbildung 5: Bepflanzung im Norden des Plangebiets (östlich der Herrenstraße)
(Quelle: Ortsbegehung vom 21.06.2021, ISU Bitburg)

welche Tiere oder Pflanzen zu einer "besonders geschützten Art" gehören und was unter einer "streng geschützten Art" zu verstehen ist. Für besonders geschützte und streng geschützte Arten gelten bestimmte Verbotstatbestände (vgl. § 44 BNatSchG), wie etwa Zugriffsverbote. Dazu zählt z.B. ein Tötungsverbot, ein Entnahmeverbot, Verletzungsverbote usw. Für die streng geschützten Arten gelten darüber hinaus - im Rahmen der Zugriffsverbote - auch Störungsverbote.

Im Rahmen eines Ortsbesuchs am 21. Juni 2021 wurden keine geschützten oder gar streng geschützten Arten festgestellt. Allgemein bekannt ist allerdings, dass entlang der Bahnlinie Saarbrücken-Trier und auch innerhalb der Ortslage von Roden Vorkommen der streng geschützten Mauereidechse (*Podarcis muralis*) bestehen. Die Eidechsen leben in größerer Anzahl im Umfeld des Hauptbahnhofs Saarlouis und nutzen den Schotterkörper der Bahnstrecke sowohl als Lebensstätte, als auch als Wanderkorridor. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Lohestraße“ grenzt an seinem östlichen Rand lediglich an das Eidechsenhabitat an. Mit dauerhaften Vorkommen der Mauereidechse innerhalb des Geltungsbereichs ist aufgrund der vorkommenden Biotoptypen nicht zu rechnen. Außerdem liegen am Ostrand des Geltungsbereichs keine Flächen, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans bebaut oder einer sonstigen (negativen) Veränderung unterworfen werden. Dort finden sich Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Straßenbegleitgrün“ und „Uferbegleitgrün“, der Ellbach sowie überwiegend asphaltierte Straßenflächen, die allesamt weder als Eidechsenhabitat geeignet noch durch den Bebauungsplan verändert werden. Somit lässt sich keine erhebliche Betroffenheit der Mauereidechse und ihrer Lebensstätten durch die Planaufstellung erkennen.



Abbildung 6: Bepflanzung im Osten des Plangebiets
(Quelle: Ortsbegehung vom 21.06.2021, ISU Bitburg)

Erhebliche Störungen oder gar weitergehende Zugriffsverbote anderer geschützter oder streng geschützter Arten, während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten, die sich negativ auf den lokalen Erhaltungszustand entsprechender Arten auswirken, ihn verschlechtern können und die nach dem BNatSchG zu unterlassen sind, können vorliegend ausgeschlossen werden, da weder entsprechende Arten noch mögliche Aufenthaltsstätten nachzuweisen waren.

Des Weiteren trifft der vorliegende Bebauungsplan für die vorhandenen Grünflächen die entsprechenden Festsetzungen, um diese auch zukünftig zu erhalten (vgl. Planzeichnung).

Die Bäume im Norden werden dabei ebenso zum Erhalt festgesetzt (siehe Abbildung 5) wie auch die öffentliche Grünfläche im Osten des Plangebiets (siehe Abbildung 6), als auch das Uferbegleitgrün entlang des Ellbachs (siehe Abbildung 7).



Abbildung 7: Uferbegleitgrün des Ellbachs
(Quelle: Ortsbegehung vom 21.06.2021, ISU Bitburg)

5.2 Immissionsschutz

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Roden der Kreisstadt Saarlouis und besteht bereits aus etablierten Gebäuden, welche für Wohn- und verschiedene Gewerbebezüge genutzt werden.

Durch eine etwaige Schließung der vorhandenen Baulücken, welche mit dem vorliegenden Bebauungsplan ermöglicht werden soll, werden keine relevanten erhöhten Immissionen durch Lärm oder Geruch erwartet. Neue Gebäude, An- und Umbauten werden so gestaltet, dass sie sich in das Gebiet einfügen und der vorhandene Charakter gewahrt wird.

Die folgenden Ausschnitte aus dem 3. Lärmaktionsplan der Kreisstadt Saarlouis zeigen, dass keine aktiven Lärmschutzmaßnahmen im Bereich der Lohestraße erforderlich sind. Dieser Lärmaktionsplan wurde im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens zum Weiterbau der Bundesstraße B 51, welche unmittelbar in westlicher Richtung vom Plangebiet verläuft, aufgestellt. Auf entsprechende Festsetzungen kann somit verzichtet werden.

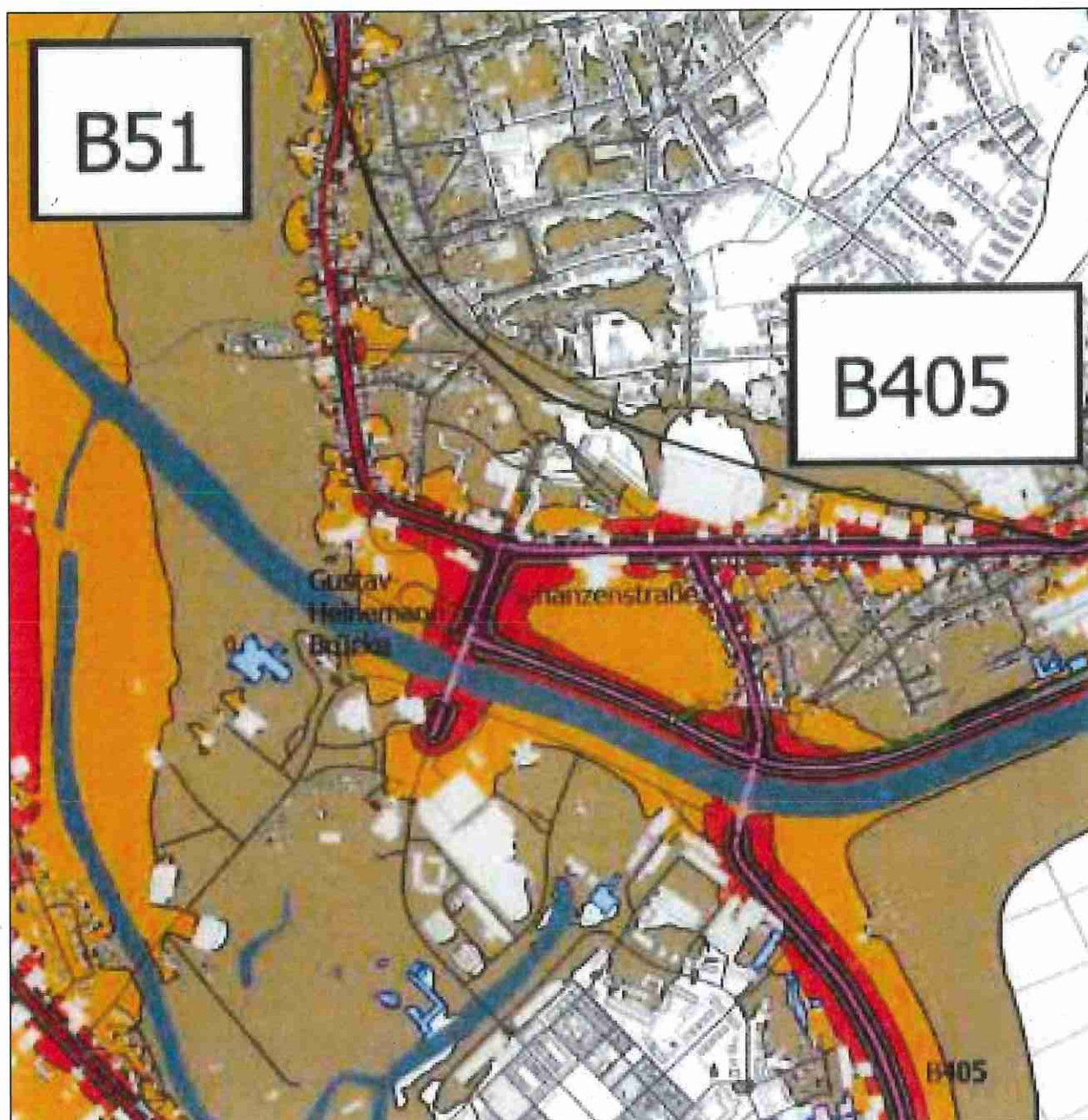


Abbildung 8: Ausschnitt aus dem 3. Lärmaktionsplan, Lärmkartierung tags
(Quelle: Bebauungsplan der Kreisstadt Saarouis „Gerberstraße / Rodener Schanze“, Stand 05.2021, eigene Darstellung, ohne Maßstab)

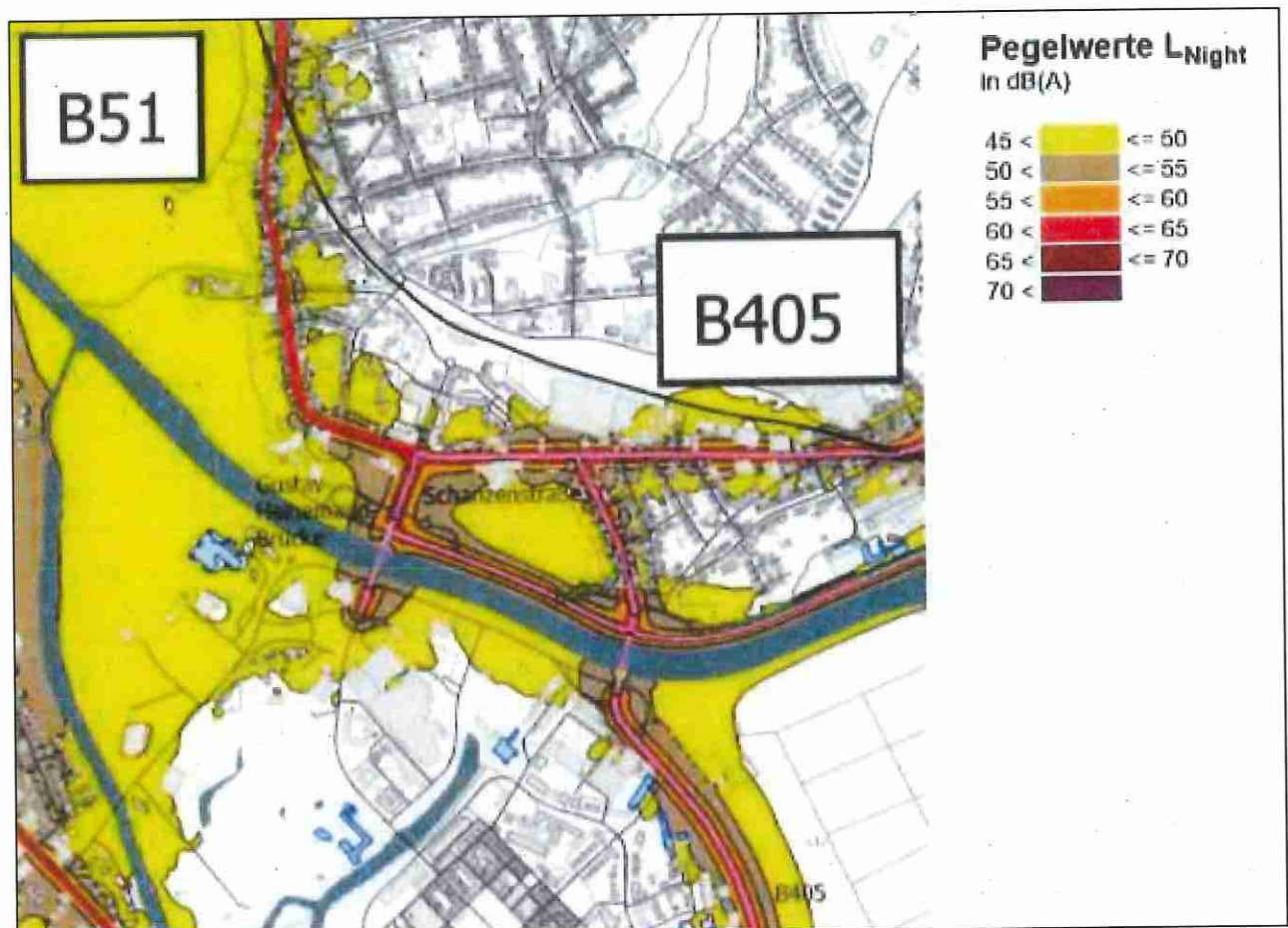


Abbildung 9: Ausschnitt aus dem 3. Lärmaktionsplan, Lärmkartierung nachts
(Quelle: Bebauungsplan der Kreisstadt Saarlouis „Gerberstraße / Rodener Schanze“, Stand 05.2021, eigene Darstellung, ohne Maßstab)

5.3 Hochwasserschutz

Bei einem 100-jährigen Hochwasserereignis ist der Ellbach selbst als gewisse Gefahrenquelle zu erkennen, jedoch sind seitens der Kreisstadt Saarlouis entsprechende Hochwasserschutzanlagen etabliert worden, sodass man hier von einem eher selten eintretendem Gefahrenpotential ausgehen sollte (siehe Abbildung 10). Demensprechend sind alle augenscheinlich relevanten Bereiche des Plangebietes als „geschütztes Gebiet“ dargestellt.

Bei extremen Hochwasserereignissen, die diejenigen eines 100-jährigen Hochwassers übersteigen, sind jedoch stärkere Überschwemmungen auch hier nicht komplett auszuschließen.

Es wird empfohlen, die Gebäude und Nebenanlagen sowie technische Anlagen in einer hochwassersicheren Bauweise auszuführen, was jedoch objektspezifisch im Zuge des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens geprüft werden muss.

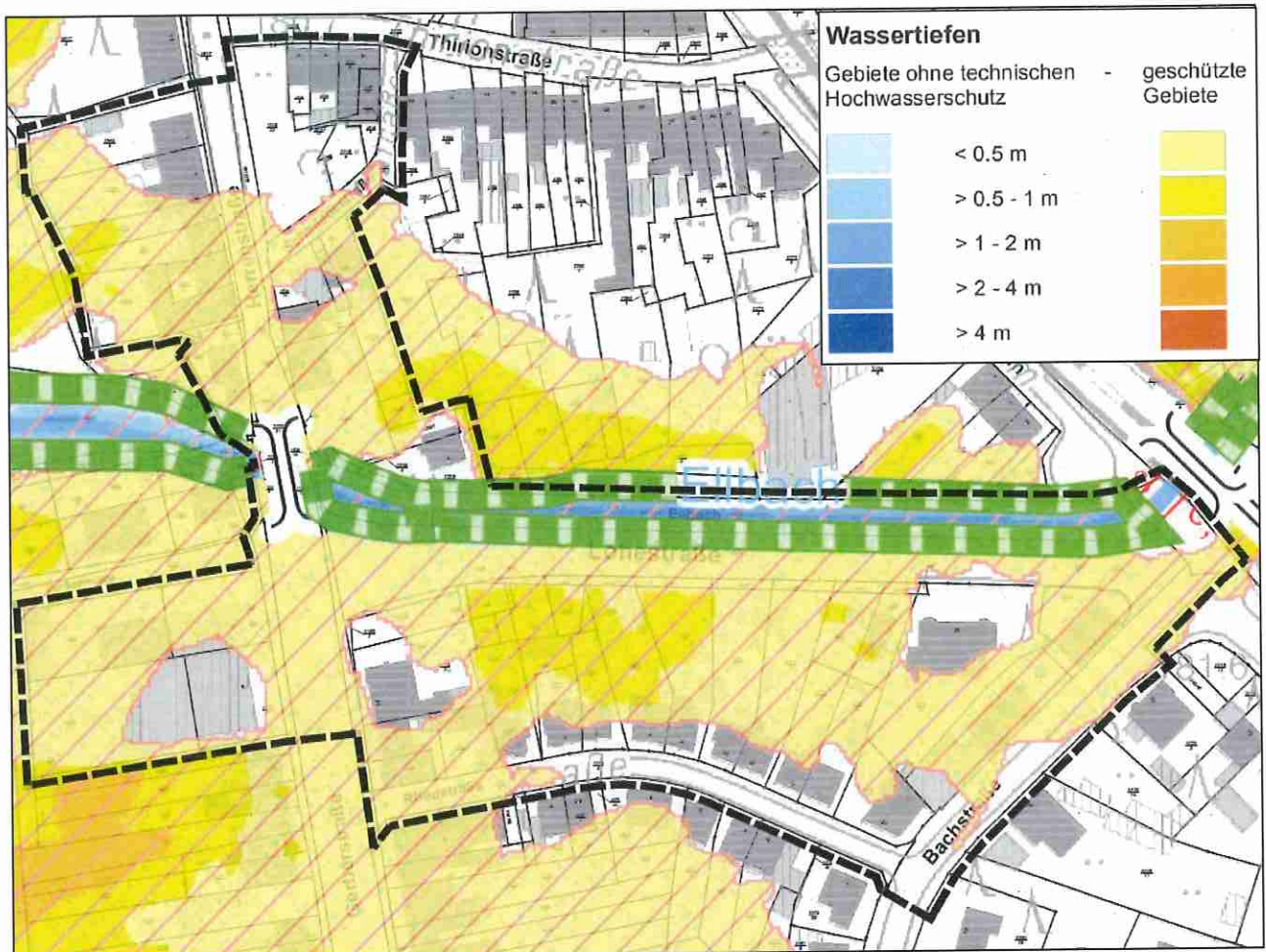


Abbildung 10: Hochwassergefahrenkarte Eillbach - HQ100 für das Plangebiet
 (Quelle: <https://geoportal.saarland.de/search/>, Stand 10.2021, eigene Darstellung, ohne Maßstab)

5.4 Radon

Radon ist ein radioaktives Edelgas, welches in bodennahen Gesteinsschichten auftritt und je nach Eigenart des Bodenaufbaus an der Bodenoberfläche in unterschiedlichen Konzentrationen vorkommen kann.

Laut GEOPORTAL des Bundesamtes für Strahlenschutz (BfS)² ist das Radonpotential für das Plangebiet mit einem Wert von 7,5 als gering einzustufen (siehe Abbildung 11). Dies ist als erste Einschätzung zu verstehen.

Folgende Erläuterung ist beim Bundesamt für Strahlenschutz ergänzend zu finden: „Wie stark Radon aus dem Boden entweichen und potenziell in Innenräume von Häusern gelangen kann, wird als "Radon-Potenzial" bezeichnet. Seine Höhe hängt davon ab, wie viel Radon im Boden konzentriert ist und wie (gas-)durchlässig der Boden ist. Die Karte "Radon-Potenzial" berücksichtigt daher neben dem Radon-Vorkommen im Boden auch die Durchlässigkeit des Bodens. Die Karte zeigt die regional zu erwartende Situation in einem groben Raster. Aussagen zu einzelnen Gebäuden oder Grundstücken können daraus nicht abgeleitet werden, da die für die Prognose verwendeten Parameter lokal stark variieren können. Die Prognose bildet den aktuellen Stand der Erkenntnisse ab. Sie unterliegt einer permanenten Validierung und Weiterentwicklung, basierend auf neuen Daten und neuen Verfahren. Prognosen sind immer mit Unsicherheiten verbunden. In Regionen, in denen

² Bundesamt für Strahlenschutz (2021): GEOPORTAL, <https://www.imis.bfs.de/geoportal/>, Aufruf 10.2021

keine oder nur wenige Messwerte vorliegen, kann es zu deutlichen Abweichungen zwischen der Prognose und der wirklichen Situation kommen. In den schraffierten Flächen widersprechen die Ergebnisse der Prognose offensichtlich den lokalen Erfahrungswerten. Hier bedarf es einer gesonderten Validierung.“

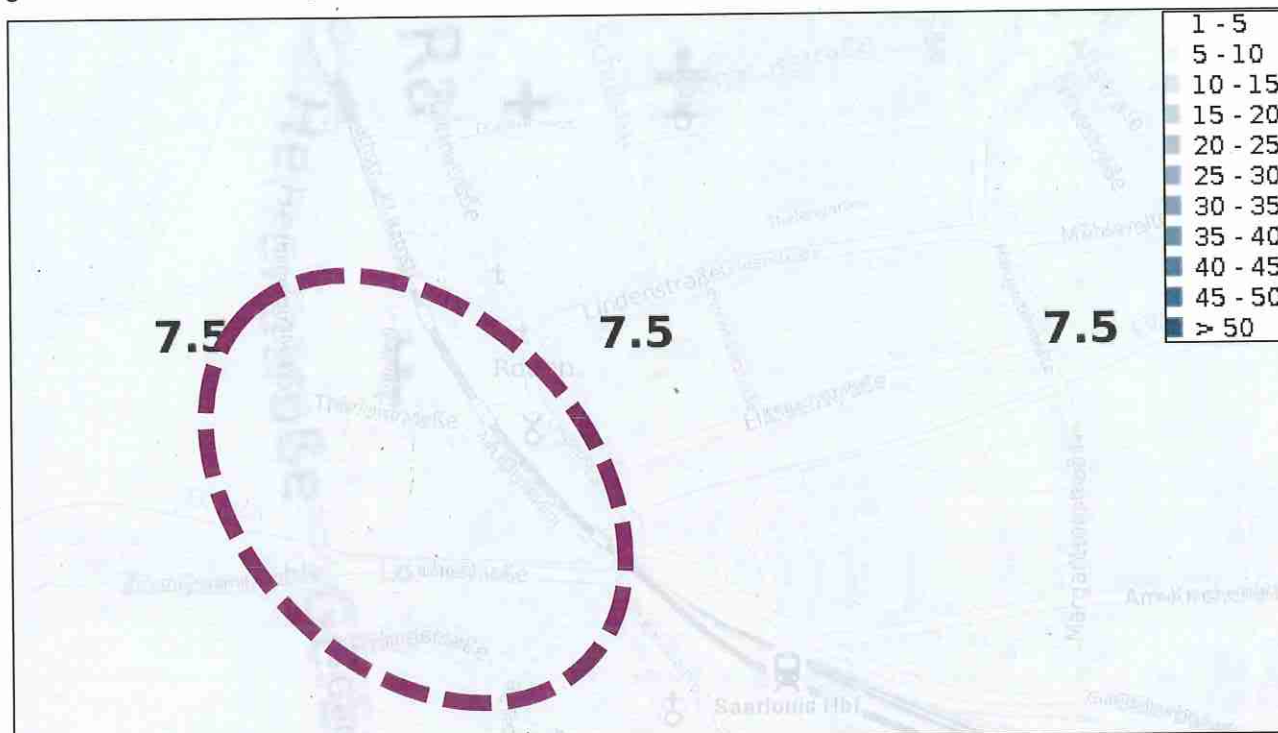


Abbildung 11: Radonpotential für das Plangebiet
(Quelle: Bundesamt für Strahlenschutz, Stand 10.2021, eigene Darstellung, ohne Maßstab)

Da Aussagen zu einzelnen Gebäuden oder Grundstücken nicht abgeleitet werden können, ist abzuwägen, ob für konkrete Bauvorhaben (- je nach Vorhaben -) lokale Untersuchungen für sinnvoll erachtet werden. Eine Begutachtung im Vorfeld der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist jedoch nicht zielführend, da es auf Grund von Bodenverwerfungen in kleinsten Bereichen zu höchst unterschiedlichen Ergebnissen kommen kann.

Insofern sind, falls notwendig, entsprechende weitergehende Untersuchungen im Rahmen der jeweiligen konkreten Baugenehmigungsverfahren durchzuführen.

6 Begründung der Planfestsetzungen / Planinhalte

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

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

(siehe Kapitel 1.1 der Textlichen Festsetzungen)

Als Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes südlich der Lohestraße sowie nordöstlich und -westlich ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO festgesetzt.

Allgemein zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden³, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, sowie
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden. Diese Festsetzung ist im Einklang mit § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO.

Aufgrund der Größe und des vorhandenen städtebaulichen Charakters des Plangebietes, sind Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen (ausgenommen sind sogenannte „Elektrotankstellen“), welche gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO als ausnahmsweise zulässig gelten, vorliegend unzulässig. Entsprechende Nutzungen haben regelmäßig einen großen Flächenverbrauch und verursachen meist auch Emissionen, die die Wohnruhe beeinträchtigen können. Sie würden sich daher negativ auf den Gebietscharakter auswirken.

Durch diese Festsetzungen wird der schon vorherrschende Gebietscharakter als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) weiterhin gewahrt und grenzt sich von einer Festsetzung als „Reines Wohngebiet“ (WR) deutlich ab.

Des Weiteren wird südwestlich der Herrenstraße sowie im Zwischenraum der Schmiedestraße zur Lohestraße bzw. zum Ellbach östlich entlang der Herrenstraße als Art der baulichen Nutzung ein „Mischgebiet“ (MI) gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO festgesetzt.

Allgemein zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe (siehe unten), Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Aufgrund der Größe und des vorhandenen städtebaulichen Charakters des Plangebietes, sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen (ausgenommen sind sogenannte „Elektrotankstellen“), Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind sowie Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 außerhalb der in Absatz 2 Nummer 8 bezeichneten Teile des Gebiets und auch Leistungsstätten, in denen sexuelle Tätigkeiten gewerblich ausgeübt oder angeboten werden und eigenständige Anlagen für Fremdwerbung unzulässig.

Wie zuvor für das Allgemeine Wohngebiet erläutert, besitzen diese Nutzungen regelmäßig einen großen Flächenverbrauch und verursachen meist auch Emissionen, die die Wohnruhe beeinträchtigen können. Sie würden sich daher insgesamt negativ auf den Gebietscharakter auswirken. Darüber hinaus soll ein sogenannter „Trading-Down-Effekt“ für die Fläche, auch zum Schutz der benachbarten Wohnbebauung, vermieden werden.

³ Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind ausschließlich Einzelhandelseinrichtungen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten und einer Verkaufsfläche von < 210 m² zulässig.

Im Hinblick auf Einzelhandelsbetriebe sind solche mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der sogenannten „Saarlouiser Liste“ im Einzelhandelskonzept der Kreisstadt Saarlouis und einer Verkaufsfläche < 600 m² sowie mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten und einer Verkaufsfläche < 210 m² und Betriebe des Lebensmittelhandwerks im Mischgebiet zulässig.

Aufgrund der zuvor genannten Festsetzungen sowie der Festsetzungen im Hinblick auf das Höchstmaß an der Zahl der Vollgeschosse, die Höhe der baulichen Anlagen sowie der höchstzulässigen Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden werden im Plangebiet die Allgemeinen Wohngebiete in die Teilbereiche WA 1 und WA 2 sowie die Mischgebiete in die Teilbereiche MI 1 und MI 2 gegliedert.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

(siehe Kapitel 1.2 der Textlichen Festsetzungen)

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) über die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs.1 BauNVO, die Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 Abs.1 BauNVO und die Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 18 Abs.1 BauNVO festgesetzt.

Die Festsetzungen orientieren sich am baulichen Bestand der Umgebung und stellen sicher, dass sich auch eine künftige Bebauung in das Bild des Stadtteils Roden einfügt und der Gebietscharakter der Lohestraße und deren Umgebung bestehen bleibt.

Nur wenige Gebäude entsprechen nicht den zukünftigen Festsetzungen. Diese genießen Bestandsschutz und sind bei wesentlichen Umbaumaßnahmen des jeweiligen Gebäudes an die vorliegenden Textlichen Festsetzungen anzupassen.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die GRZ gibt an wie viel Quadratmeter überbaute Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. In den Allgemeinen Wohngebieten (WA1 und WA2) des Plangebiets ist die zulässige Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen in Form der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO durch Eintrag in die Nutzungsschablone mit 0,4 als Höchstmaß festgesetzt.

In allen Mischgebieten (MI 1 und MI 2) des Plangebiets ist die zulässige Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen in Form der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO durch Eintrag in die Nutzungsschablone mit 0,6 als Höchstmaß festgesetzt.

Diese Festsetzung ermöglicht eine wirtschaftlich sinnvolle Ausnutzung der Fläche mit Rücksicht auf die jeweilig festgesetzte Gebietsart.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, einschließlich der an Gebäude angrenzenden Terrassen, bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundfläche von 0,8. Weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden, wenn die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde.

Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplans unterschiedlich festgesetzt.

Im Bereich WA 1 und MI 1 wird eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen als Höchstmaß definiert, um den vorhandenen Charakter auch bei Neu- und Umbauten zu wahren.

Im Bereich WA 2 ist eine dreigeschossige Bebauung festgesetzt. Dies orientiert sich an der aktuellen Bebauung in diesem Bereich und ermöglicht auch weiterhin einen entsprechenden Freiraum im südöstlichen Bereich der Lohestraße und entlang der Bachstraße.

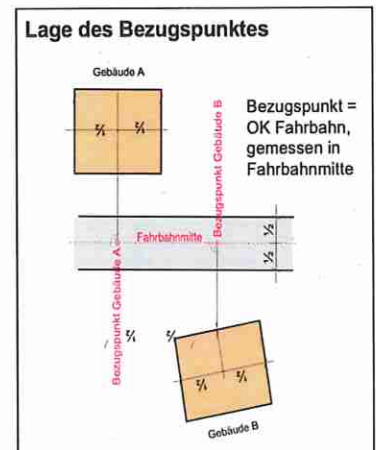
Im Bereich MI 2 wird hingegen eine eingeschossige Bebauung festgesetzt, um eine Abstufung ins äußere Umfeld der Kreisstadt in Richtung des Saarufers zu etablieren und den jetzigen Bestand zu erhalten. Eine eingeschossige Bauweise, welche zukünftig auch in dem Mischgebiet realisierbar sein könnte, wird heutzutage auch von älteren und mobilitätseingeschränkten Menschen öfters nachgefragt, wenn sie ihr Gebäude barrierefrei errichten wollen.

6.1.3 Höhe der baulichen Anlagen

Trauf- und Firsthöhe

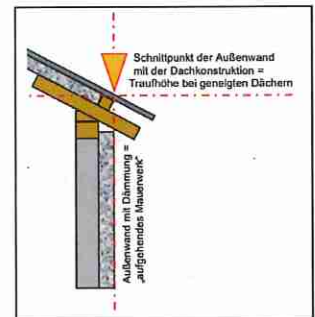
Zur Bestimmung der Höhe der baulichen Anlagen werden die Trauf- und die Firsthöhe der Gebäude, differenziert für die verschiedenen Teilbereiche des Geltungsbereichs, als Höchstmaße unterschiedlich festgesetzt. Es gelten folgende Begriffsdefinitionen:

- Für die Bestimmung der Trauf- und der Firsthöhe ist der untere Bezugspunkt die Höhe der angrenzenden, erschließenden Verkehrsfläche an ihrem höchsten Punkt, gemessen im rechten Winkel zur Straßenachse (Fahrbahnmitte) in Gebäudemitte.



- Die Traufhöhe (TH) wird definiert als die Differenz zwischen der Höhenlage des jeweiligen Bezugspunkts und der Höhenlage der Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante der Dachhaut.

Bei Gebäuden mit geneigtem Dach gilt der Schnittpunkt der Wand mit der äußeren Dachhaut als oberer Bezugspunkt (vgl. Skizze, rechts).



Bei Gebäuden mit Flachdach gilt die gedachte Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante der Dachhaut (höchster Punkt des Gebäudes) als Traufhöhe, unabhängig davon, ob es sich beim obersten Geschoss um ein Vollgeschoss oder ein Geschoss handelt, das kein Vollgeschoss ist (sogenanntes „Staffelgeschoss“).

- Die Firsthöhe (FH) wird definiert als das senkrecht auf der Wand gemessene Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt (s.o.) und der Oberkante der Dachkonstruktion.

Bei Flachdächern gilt die Oberkante der Dachhaut (höchster Punkt des Gebäudes) als Firsthöhe (FH). Per Definition sind damit bei Flachdächern First- und Traufhöhe identisch.

Die Höchstmaße der Trauf- und Firsthöhen im Plangebiet betragen

- WA 1:
 maximale Traufhöhe (TH_{max}): 7,50 m maximale Firsthöhe (FH_{max}) 12,00 m
- WA 2:
 maximale Traufhöhe (TH_{max}): 9,00 m maximale Firsthöhe (FH_{max}) 12,00 m

- MI 1:
maximale Traufhöhe (TH_{max}): 7,50 m maximale Firsthöhe (FH_{max}) 12,00 m
- MI 2:
maximale Traufhöhe (TH_{max}): 4,50 m

Durch technische Aufbauten wie Schornsteine und Kamine, Lüftungsanlagen, Aufzugsschächte, Antennen o.ä. kann die zulässige Gebäudehöhe ausnahmsweise um höchstens 25 % überschritten werden. Technische Aufbauten dürfen dabei in der Summe ihrer Grundflächen höchstens 10 % der Grundfläche des Gebäudes ausmachen.

Mit den Festsetzungen soll Rücksicht sowohl auf existierende Bebauung im Plangebiet sowie auch die umliegende Nachbarbebauung genommen werden. Mit der Festlegung der maximalen Gebäudehöhen soll eine möglichst einheitliche Höhenentwicklung garantiert werden, welche dennoch genügend Spielraum zur Umsetzung individueller Bauformen zulässt.

6.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

(siehe Kapitel 1.3 der Textlichen Festsetzungen)

Im Zuge der Planung wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen definiert. Innerhalb der so abgegrenzten Baufenster können die Hauptbaukörper mit einem gewissen gestalterischen Spielraum errichtet werden, ohne dass die städtebauliche Struktur des Plangebietes verloren geht. Der genaue Verlauf der Baugrenzen ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Hauptbaukörper können nur innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Baugrenzen sowie in den dafür vorgesehenen Flächen (siehe Planzeichnung) errichtet werden. Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO, die dem Nutzungszweck der im Geltungsbereich gelegenen Grundstücke dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in einer Größe von maximal 50 m³ umbauten Raums pro Grundstück zulässig. Unterirdisch ist die Größe dieser Nebenanlagen begrenzt auf 80 m³.

Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, können im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zugelassen werden. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.

Generell sind jegliche Formen der Nebenanlagen nicht zulässig im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der jeweiligen vorderen Baugrenze.

Die Baugrenzen sind generell so bemessen, dass die gewünschte bauliche Verdichtung erreicht wird. Die Baufelder sind ausreichend dimensioniert, um eine im Hinblick auf Belichtung und Besonnung und somit auch energetisch sinnvolle Ausrichtung der Baukörper zu ermöglichen.

6.1.5 Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(siehe Kapitel 1.4 der Textlichen Festsetzungen)

Um den bisherigen Gebietscharakter zu wahren und im Einklang mit den zuvor beschriebenen Festsetzungen zu sein, sind in den Bereichen WA 1, MI 1 und MI 2 maximal 3 Wohneinheiten pro Gebäude zulässig.

Momentan ist ein Gebäude im Bereich WA 1 vorhanden, welches 5 Wohneinheiten impliziert. Dies genießt auch weiterhin den üblichen Bestandsschutz. Im Falle einer neuen Bauplanung an dieser Stelle muss diese den vorliegenden Festsetzungen entsprechen.

Im Bereich WA 2 wird hingegen von einer expliziten Festsetzung diesbezüglich abgesehen. Dies ist der Orientierung am Bestand geschuldet, u.a. den vorhandenen größeren Gebäudekomplex der Lohestraße Nummer 20. Das WA 2 ist ein verhältnismäßig kleiner Teilbereich des gesamten Plangebiets, in welchem die Kreisstadt Saarlouis den Anwohnern auch zukünftig einen etwas größeren Spielraum diesbezüglich erhalten lassen möchte.

Mit diesen Festsetzungen soll der bestmögliche Kompromiss zwischen den verschiedenen Möglichkeiten der Wohnbauformen und der vorhandenen Bebauung, dessen Gebietscharakter auch zukünftig erhalten bleiben soll, gewährleistet werden.

6.1.6 Flächen für Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen

(siehe Kapitel 1.5 der Textlichen Festsetzungen)

Um die Flächenversiegelung im Plangebiet möglichst gering und die Gartenzonen durch Bebauung freizuhalten, sind überdachte Stellplätze und Garagen lediglich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den seitlichen Abstandsflächen zulässig, sowie in den gekennzeichneten Flächen in der Planzeichnung.

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

Der Hauptnutzung untergeordnete Nebenanlagen, wie Gartenhäuser, sind ausdrücklich zugelassen - mit Ausnahme des Bereichs zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze. Die Größe dieser Nebenanlagen wird begrenzt auf 50 m³ oberirdisch und 80 m³ unterirdisch.

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

6.1.7 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

(siehe Kapitel 1.6 der Textlichen Festsetzungen)

Die Lohestraße, welche das Plangebiet von Osten nach Westen komplett durchquert, besitzt eine Gesamtbreite von rund 13 m (inklusive Parkbuchten entlang des Ellbaches). Dies reicht aus, um auch weiterhin einen reibungslosen Verkehrsablauf innerhalb des Baugebietes zu gewährleisten.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind im Osten des Plangebietes mit „Fußgängerbereich“, im Norden als „Bushaltestelle“ sowie als „überführender Verkehrsweg, Brücke“ im Westen über den Ellbach ausgewiesen.

Somit wird garantiert, dass die bisher vorhandenen Verkehrsflächen unverändert bestehen bleiben.

6.1.8 Grünflächen

(siehe Kapitel 1.7 der Textlichen Festsetzungen)

Im Osten des Plangebiets ist eine öffentliche Grünfläche vorhanden, welche aus einer Rasenfläche besteht. Des Weiteren sind öffentliche Grünflächen nördlich und südlich des Ellbaches festgesetzt (Zweckbestimmung: Uferbegleitgrün).

Somit bleiben auch die schon vorhandenen Grünflächen unverändert bestehen und werden zum Erhalt und zur weiteren Pflege im vorliegenden Bebauungsplan aufgenommen.

6.1.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (siehe Kapitel 1.8 der Textlichen Festsetzungen)

Nordöstlich der Herrenstraße werden die vorhandenen Bäume gemäß Planzeichnung zum Erhalt festgesetzt. Diese großkronigen Bäume gehören zum charaktertypischen Bild des dort festgesetzten Teilbereich WA 1 und umgrenzen sowohl die dort vorhandene Bushaltestelle als auch die Fläche für Nebenanlagen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (momentan als Stellplatzfläche genutzt).

Bereits im Jahr 2018 wurden in der Lohestraße im Rahmen einer integrierten Straßen- und Verkehrsplanung fünf Straßenbäume gepflanzt. Unter Abwägung aller maßgebenden Belange ist damit die größtmögliche Anzahl an Bäumen gepflanzt worden, so dass in diesem Bereich keine weiteren Baumpflanzungen mehr möglich sind. Wie zuvor beschrieben und in der Planzeichnung ersichtlich, werden diese Bäume als zu erhaltende Einzelbäume dargestellt, wodurch ihnen ein erhöhter Schutzstatus zukommt.

Im Zuge von Neubauvorhaben am Südrand der Lohestraße gelten bezüglich der Grundstücksbegrünung die Bestimmungen der neuen Freiflächengestaltungssatzung der Kreisstadt Saarlouis. Das heißt, dass unter anderem pro volle 400 m² Grundstücksfläche ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen ist. Auf eine darüberhinausgehende Festsetzung von Baumpflanzungen wurde vorliegend aufgrund der begrenzten Platzverhältnisse und der dichten Bebauung verzichtet.

6.1.10 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und Sonstigen Bepflanzungen (siehe Kapitel 1.9 der Textlichen Festsetzungen)

Mit den folgenden Festsetzungen soll der etablierte gebietstypische Charakter der Lohestraße und deren Umgebung, bewahrt bleiben. Auch im Hinblick auf etwaige Wetterereignisse werden die folgenden Festsetzungen getroffen:

Grundstücksbegrünung

Aufgrund der sehr geringen Platzverhältnisse im Plangebiet, welche auf der starken Verdichtung sowie der im Jahr 2018 durchgeführten Baumbepflanzung basiert, stehen ausschließlich die bereits vorhandenen Grünflächen für weitere Bepflanzungen zur Verfügung.

Extensive Dachbegrünung

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

Verbot von Schotter(vor)gärten

Insbesondere der Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze, außerhalb von Einfahrten bzw. offenen Stellplätzen, ist als (Vor)Garten gärtnerisch anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Eine überwiegende Überdeckung mit Kies oder Schotter bzw. eine Gestaltung als Steingarten mit einzelnen (Solitär-)Pflanzen ist somit nicht zulässig. Der Grünflächenanteil muss mindestens 80 % betragen.

Zeitliche Umsetzung und Erhaltung

Alle Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen auf den privaten Grundstücksflächen sind spätestens ein Jahr nach Vorhabenbau zu einem fachgerechten Zeitpunkt umzusetzen. Es sollen bevorzugt

einheimische Pflanzarten gewählt werden. Alle festgesetzten Neupflanzungen sind dauerhaft fachgerecht zu unterhalten.

6.2 Örtliche Bauvorschriften

(siehe Kapitel 2 der Textlichen Festsetzungen)

Ziel der Festsetzungen ist es, auch in Zukunft in positiver Weise auf die Gestaltung der baulichen Anlagen und der Gesamterscheinung des Plangebietes Einfluss zu nehmen. Es soll, unter Offenhaltung eines angemessenen Gestaltungsspielraums, weiterhin eine aus städtebaulicher Sicht harmonische und kompatible Architektursprache innerhalb des Plangebietes entstehen und die Gesamteinbindung in die bauliche Umgebung sichergestellt werden. Daher gelten die Vorschriften sowohl für Neubauten als auch für Umbauten, Erweiterungen und Instandsetzungsarbeiten für bauliche Anlagen.

Geneigte Dächer sind im Plangebiet als ortstypisch und als bisher etabliert anzusehen. Um eine einheitliche, ruhige und das Ortsbild nicht störende Dachlandschaft zu erreichen sind daher im gesamten Plangebiet geneigte Dächer in Form von Sattel- und Walmdächern zulässig. Im Mischgebiet MI 2 werden hingegen nur Flachdächer als zulässig erklärt, um die gewünschte Abstufung aus dem Plangebiet gen Westen zu realisieren. Dies harmonisiert mit den weiteren Festsetzungen im Bereich MI 2.

Die getroffenen Regelungen im Hinblick auf die Dachgestaltung sollen sicherstellen, dass sich weitere Bauvorhaben in den vorhandenen Bestand anpassen und sich an den Gestaltungsmerkmalen des bestehenden städtebaulichen Raumes orientieren. Damit wird gewährleistet, dass mit zukünftigen Neu- und Umbauten keine negativen Auswirkungen auf das vorhandene Bild verbunden sind.

Werbeschilder und -anlagen dürfen, um das Erscheinungsbild des Plangebiets nicht negativ zu beeinflussen, nur an der Stätte der Leistung und mit einer Gesamtgröße von maximal 2,5 m² je Gewerbeeinheit errichtet werden. Fremdwerbung ist somit komplett ausgeschlossen. Unzulässig sind generell Wechselwerbeanlagen sowie eine grelle, blinkende oder sonstig störende Beleuchtung, da diese die Anwohner sowie die Nachbarschaft des Plangebiets negativ beeinflussen würde.

Aus städtebaulichen Erwägungen dürfen Werbeanlagen am Gebäude befestigt oder als freistehende Pylone errichtet werden. Dabei dürfen Pylonen eine Höhe von 2,5 m und eine Breite von 1,0 m nicht überschreiten. Die Werbeanlagen am Gebäude sind nur im Bereich des Erdgeschosses zulässig, es sei denn die gewerbliche Nutzung befindet sich ausschließlich im Obergeschoss. Des Weiteren sind diese in Gestaltung, Größe und Farbe auf die vorhandene Fassadengestaltung abzustimmen.

Schaufenster, sonstige Fenster oder Glastüren dürfen bis zu einer maximalen Größe von 30 % der Glasfläche beklebt oder beschriftet werden.

Bei einer Betriebsaufgabe sind alle Werbeanlagen zu entfernen.

Diese ausführlichen Festsetzungen im Hinblick der Werbeanlagen resultiert daraus, dass das Plangebiet den Eingangsbereich von Roden aus Richtung der Autobahn A 8 in Höhe vom Saarlouiser Dreieck und Dillingen Süd bildet. Der Bereich Herrenstraße, Lohestraße und Bachstraße bilden eine der wichtigsten Verkehrsverbindungen in Richtung des Hauptbahnhof Saarlouis und des Zentrums des Stadtteil Rodens. Diese Bereiche sind somit stark befahrene Durchgangsstraßen, wodurch der Geltungsbereich eine besondere Bedeutung für die Errichtung von Werbeanlagen für Fremd- und Eigenwerbung hat. Aufgrund der Werbewirksamkeit in diesen belebten Bereichen existiert hier ein großer Druck zur Errichtung solcher Anlagen. Die Errichtung von Werbeanlagen ist als sehr stadtbildprägend zu bewerten. Daher ist eine Beschränkung und Regulierung von Werbeanlagen umso wichtiger, um eine angemessene städtebauliche Gestaltung des

Bebauungsplangebiets zu erreichen. Zusätzlich wird durch die getroffenen Regelungen den Bestandsnutzungen (dem Wohnen und der eher gewerblich geprägten Mischnutzung) entlang der Hauptverkehrsstraße Rechnung getragen. Der Kreisstadt Saarlouis ist es ein Anliegen, die Werbeanlagen im Plangebiet aufgrund dieser Situation zu steuern und zu begrenzen, um somit eine gestalterisch ansprechende Stadteingangs- und Durchgangssituation zu bewahren bzw. langfristig sicherzustellen.

Die Häufung von Werbeanlagen stellt insbesondere aufgrund des großen Verkehrsaufkommens (ca. 10.000 Kfz/Tag) im Plangebiet auch eine Gefahr für den Verkehr dar.

Aus den oben genannten Gründen ist die Steuerung von Werbeanlagen bzw. der Ausschluss von Werbeanlagen, welche nicht an der Stätte der Leistung angebracht werden, im Plangebiet notwendig.

Ebenfalls gilt es zu vermeiden, dass aufgrund der Häufung von Werbeanlagen eine Planung zukünftig nicht mehr möglich ist. Mit der Reduzierung der Fremdwerbeanlagen wird der Bereich zukünftig weniger überladen sein und somit kann ein angemessenes Straßen- und Ortsbild erreicht werden. Die gestalterische Qualität des Eingangs- und Durchfahrtsbereiches von Roden zur Innenstadt kann so insgesamt gehoben und langfristig gesichert werden. Gleichzeitig wird die Sicherheit des Verkehrs gefördert.

An anderer Stelle im Stadtgebiet der Kreisstadt Saarlouis sind ausreichend Flächen für die o.g. Nutzungen vorhanden.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen, sofern sie nicht als Betriebsfläche oder Stellplatz sowie als Platz- oder Wegefläche benötigt werden und keine sonstigen Festsetzungen entgegenstehen.

Private bewegliche Müllbehälter sind so auf den Grundstücken unterzubringen, dass sie vom öffentlichen Straßenraum sowie von Platzflächen, öffentlichen Fußwegen oder Stellplätzen aus nicht eingesehen werden können. Sie sind in Gebäude bzw. in andere Anlagen gestalterisch zu integrieren oder blickdicht anzupflanzen. Diese Festsetzung soll verhindern, dass die Müllbehälter „wild“ aufgestellt werden und das Erscheinungsbild des Plangebietes negativ beeinflussen.

Neubauvorhaben und Erweiterungsbauten müssen im modifizierten Mischsystem entwässern. Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ist vollständig auf dem Grundstück örtlich zu versickern. Das Schmutzwasser ist in den bestehenden Mischwasserkanal einzuleiten. Der rechnerische Nachweis muss entsprechend DWA-Arbeitsblatt 138 für ein 5-jähriges Regenereignis anhand der ermittelten, abflusswirksamen Grundstücksflächen und den aus dem örtlichen Baugrundgutachten resultierenden Versickerungsraten erfolgen.

Sollte eine Versickerung technisch nicht möglich sein, ist das anfallende Niederschlagswasser durch geeignete Maßnahmen (z.B. Dachbegrünung, Retentionszisternen, etc.) auf dem Grundstück zurückzuhalten und im Regelfall auf maximal 1 L/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 und einer Drosselabflussspende von minimal 2 L/(sxha) erfolgen. Unabhängig vom Ergebnis des rechnerischen Nachweises beträgt das zu schaffende, ständig auf dem Grundstück vorzuhaltende, Mindestrückhaltevolumen 5 Kubikmeter. Die erforderlichen Anlagen müssen den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen.

Der entsprechende rechnerische Nachweis ist dem Abwasserwerk der Kreisstadt Saarlouis mit dem erforderlichen Entwässerungsgesuch zur Genehmigung einzureichen.

Die geplanten Grundstücksoberflächen (Zufahrten, Stellplätze, Wege, etc.) müssen versickerungsfähig hergestellt werden.

Die gestalterischen Festsetzungen tragen insgesamt der gebietsprägenden Rolle der Dachlandschaft sowie der Werbeanlagengestaltung Rechnung. Hierdurch wird weiterhin ein möglichst einheitliches harmonisches Straßen- und Ortsbild gewährleistet.

Grünordnerische Festsetzungen tragen wesentlich zum Erscheinungsbild eines Wohngebietes und somit auch zur Lebensqualität der Menschen bei. Daher wurden in den Bebauungsplan entsprechende Regelungen zur Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen aufgenommen.

Die Intention, ein einheitliches und den einheitlichen Charakter zu bewahren, zeigt sich auch in den Festsetzungen im Hinblick auf die Einfriedungen im Vorgartenbereich. Insbesondere die geringere Höhe der geschlossenen und somit blickdichten Einfriedungen soll vermeiden, dass eine „Einmauerung“ von einzelnen Grundstücken erfolgen kann, welches das Erscheinungsbild stören würde. Mit diesen Festsetzungen ist es möglich, das Grundstück gegen unbefugtes Betreten zu sichern und den privaten Freiraum angemessen abzuschirmen.

Die getroffenen Festsetzungen, auch im Hinblick auf die Entwässerung des Plangebiets, dienen zudem dem Schutz des Bodens und der Bodenfunktionen, was sich positiv auf den Oberflächenabfluss des Niederschlagswassers auswirkt. Es handelt sich daher um Maßnahmen des allgemeinen Umweltschutzes und insbesondere des Boden- und Grundwasserschutzes. Hierdurch wird auch dazu beigetragen, die Folgen von Starkregenereignissen zu minimieren.

7 Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 BauGB

(siehe Kapitel 3 der Textlichen Festsetzungen)

Die folgenden bekannten Flächen auf Altlastenverdacht gemäß dem Geoportal Saarland⁴ sind in der Planzeichnung des vorliegenden Bebauungsplans zu finden:

- Altstandort „Busbetrieb Bauer“ (SLS_4406)
- Altstandort „Totaltankstelle“ (SLS_4407)
- Altstandort „Kfz-Aufbereitung“ (SLS_22421)
- Altstandort „Teermischanlage Backes, Dampfziegelei Diete, Altablagerung“ (SLS_4525), Status orientieren untersucht, Auffüllung teilsaniert (1998), der Standort wird tangiert

Eine weiterführende Bearbeitung hat diesbezüglich noch nicht stattgefunden, für den Altstandort der „Dampfziegelei Diete“ ist Schriftverkehr bzgl. der vorliegenden Problematik vorhanden.

Gemäß Planzeichenverordnung (PlanZV) sind diese Flächen mit Planzeichen-Nummer 15.12 (Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind) gekennzeichnet. Diese Kennzeichnung ist im Einvernehmen mit § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB. Detailliertere Untersuchungen sind im Rahmen der Bauleitplanung nicht erforderlich.

8 Hinweise und Empfehlungen

(siehe Kapitel 4 der Textlichen Festsetzungen)

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

⁴ Landesamt für Vermessung, Geoinformation und Landentwicklung (2021): GeoPortal Saarland

9 Abwägung / Auswirkungen der Planung

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gemäß § 1 Abs. 7 BauGB von besonderer Bedeutung. Danach muss die Kreisstadt Saarlouis als Planungsträger auch bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Lohestraße“ die öffentlichen und privaten Belange gerecht gegeneinander und untereinander abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung.

9.1 Abwägung

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

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

Aufgabe der Bauleitplanung ist die Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Die vorliegende Planung sieht vor, dass sich die zukünftige bauliche Entwicklung des Geltungsbereiches bezüglich der Art und des Maßes, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche in die Umgebung einfügt. Bei dem Plangebiet wurden sowohl Bereiche für Mischgebiete als auch Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. In den Mischgebieten wurden zum Schutz der Wohnbevölkerung Nutzungen ausgeschlossen, die zu einer Beeinträchtigung dieser Gruppe führen könnten. Trotzdem besteht durch die Festsetzung der Mischgebiete unter anderem die Möglichkeit der Entwicklung des Einzelhandels, welcher der Arbeitsbevölkerung zugutekommt.

Da es sich bei dieser Planung um eine Planung im Bestand handelt, entstehen durch die schon vorhandenen Betriebe in den ausgewiesenen Mischgebieten keine weiteren Lärmemissionen und folglich wird die Wohnnutzung hierdurch nicht beeinträchtigt.

9.1.2 Auswirkungen auf die Umwelt

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Voraussetzungen für die Anwendung sind gegeben, da es sich u.a. um eine andere Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Von der Durchführung einer Umweltprüfung kann abgesehen werden. Durch die Planung werden südlich der Lohestraße Bauflächen zur Verfügung gestellt. Durch die getroffenen Festsetzungen kann dieser Bereich nur insoweit bebaut werden, wie dies ohnehin durch § 34 BauGB zulässig wäre. Die zulässige GRZ in diesem Bereich liegt bei 0,4 und begrenzt somit die Bodenversiegelung auf ein verträgliches Maß. Durch die Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen, wird zudem gesichert, dass genügend Belichtung und Belüftung im Plangebiet vorhanden ist.

Darüber hinaus wurden im nördlichen Bereich Bäume zum Erhalt festgesetzt, die durch die getroffene Festsetzung auch künftig erhalten bleiben. Im Bereich des Ellbachs wurde zudem eine öffentliche Grünfläche festgelegt mit den Zweckbestimmungen Uferbegleitgrün und Straßenbegleitgrün.

Die Belange des Umweltschutzes werden in der vorliegenden Planung berücksichtigt.

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

Im Plangebiet befinden sich zurzeit einige Gewerbe, unter anderem eine Autowerkstatt und eine Kaminausstellung. Im Bebauungsplan wurde dementsprechend im nordöstlichen und im westlichen Planungsgebiet ein Mischgebiet festgesetzt. Zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung und der geringen Größe des Planungsgebietes ist dieses für die ausgeschlossenen Nutzungen nicht geeignet. Im Mischgebiet wurden entsprechend dem Einzelhandelskonzept der Stadt Saarlouis festgesetzt, dass in beschränktem Umfang Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten zulässig sind. Im Allgemeinen Wohngebiet

sind lediglich Anlagen der Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig. Hier wird wieder verwiesen auf die geringe Größe des Planungsgebietes sowie andere Bereiche des Stadtgebietes, die für die ausgeschlossenen Nutzungen geeignet sind. Im Allgemeinen Wohngebiet sind ebenfalls in beschränktem Umfang Einzelhandelseinrichtungen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten zulässig. Durch diese Festsetzungen besteht die Möglichkeit der Entwicklung im Planungsgebiet, so wie es mit den vorhandenen Nutzungen im Einklang ist. Die Belange der Wirtschaft werden somit nicht negativ beeinträchtigt.

9.1.4 Auswirkungen auf die Gestaltung des Stadtbildes

Der Bebauungsplan überplant ein bereits bebautes Gebiet. Er beinhaltet u.a. Vorschriften zur Gebäudehöhe, der Gestaltung von Werbeanlagen, Einfriedungen und Dachformen, welche sich am Bestand orientieren. Nur wenige Grundstücke sind unbebaut. Durch die genannten Festsetzungen ist jedoch gesichert, dass sich das zukünftige Vorhaben in den baulichen Bestand des Plangebietes einfügt. Negative Auswirkungen auf das Stadtbild sind daher nicht zu erwarten.

9.1.5 Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs und auf die Belange der Ver- und Entsorgung

Da es sich bei der vorliegenden Bauleitplanung um eine Planung im Bestand handelt sind keine zusätzlichen Anforderungen an die Ver- und Entsorgung, sowie auf das Verkehrsaufkommen zu erwarten. Die noch unbebauten Grundstücke sind in Anlehnung an den Bestand reguliert, somit ist von keinen zukünftigen erheblichen Belastungen der Ver- und Entsorgungsanlagen sowie des Verkehrs auszugehen.

9.1.6 Auswirkungen auf private Belange

Die Grundstückseigentümer der Flächen im Plangebiet werden durch die vorliegende Planung nicht negativ berührt. Die unbebauten Grundstücksabschnitte, welche nachverdichtet werden können, sind in privatem Besitz. So obliegt es den Eigentümern, ob Sie diese Grundstücksbereiche bebauen, beziehungsweise verkaufen wollen.

Durch die festgesetzten Baugrenzen wurde sichergestellt, dass der Versiegelungsgrad in einem angemessenen Rahmen bleibt, die Nutzbarkeit der Grundstücke werden jedoch nicht in der Art und Weise eingeschränkt, dass es für die einzelnen Eigentümer unzumutbar wäre.

Insgesamt erlauben vor allem großzügige Baufenster und die verschiedenen Möglichkeiten zur Errichtung von Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen den Privaten, unter Berücksichtigung nachbarschaftlicher Belange, größtmöglichen Spielraum bei der Gestaltung ihrer Anwesen.

Mit den getroffenen Festsetzungen insbesondere bezüglich der überbaubaren Flächen und der Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen wird den Bauwilligen größtmöglicher Freiraum bei der Anordnung und Gestaltung ihrer Gebäude sowie auch hinsichtlich der erforderlichen Erschließung belassen.

Da es sich größtenteils um eine Bestandsplanung handelt sind auch keine neuen Lärmemissionen zu erwarten.

9.1.7 Auswirkungen auf sonstige Belange

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

9.2 Gewichtung des Abwägungsmaterials

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

Argumente für die Verwirklichung des Bebauungsplanes

- Möglichkeit der baulichen Nachverdichtung
- Schutz der bestehenden kleinteiligen Baustruktur
- Förderung und Entwicklung des Einzelhandels und Gewerbes
- Sicherung öffentlicher Grünflächen und erhaltenswerten Baumbeständen

Argumente gegen die Verwirklichung des Bebauungsplanes

Ein mögliches Argument, welches gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes vorgebracht werden könnte, ist die Tatsache, dass die privaten Belange beeinträchtigt werden.

Wie bereits aufgeführt, wird der Private gegenüber einer Genehmigung nach § 34 BauGB zukünftig in seinem Handlungsspielraum eingeschränkt. Durch die Zielsetzung der Kreisstadt Saarlouis, eine kleinstrukturierte Bebauung, sowie die öffentlichen Grünflächen zu erhalten und darüber hinaus Werbeanlagen einheitlich zu regeln, sind die Festsetzungen erforderlich und gerechtfertigt.

Sonstige Argumente, die gegen eine Verwirklichung des Bebauungsplanes sprechen, sind derzeit nicht bekannt.

9.3 Fazit

Die zu beachtenden Belange wurden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens in ihrer Gesamtheit untereinander und gegeneinander abgewogen. Aufgrund der genannten Argumente kommt die Kreisstadt Saarlouis zu dem Schluss, dass der Umsetzung der Bauleitplanung nichts entgegensteht.

10 Planverwirklichung und Durchführung des Bebauungsplanes

Die Planaufstellung dient der planungsrechtlichen Sicherung der bestehenden „Allgemeinen Wohngebiete“ sowie der „Mischgebiete“. Eine Schließung der vorhandenen Baulücken ist zeitnah zu erwarten.

11 Kostenschätzung / Flächenbilanz

Die Kosten für den Bebauungsplan gehen zu Lasten der Kreisstadt Saarlouis.

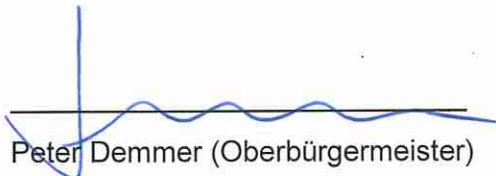
Flächenbilanz

Tabelle 1: Flächenbilanz (Quelle: eigene Darstellung)

Bezeichnung		Größe in m ²	Anteil in %
Geltungsbereich		33.824	100
Baugebietstypen	Allgemeines Wohngebiet WA 1	~ 12.750	~ 38
	Allgemeines Wohngebiet WA 2	~ 3.161	~ 9
	Mischgebiet MI 1	~ 4.335	~ 13
	Mischgebiet MI 2	~ 1.203	~ 4
Verkehrsfläche	Verkehrsflächen gesamt, davon	~ 9.739	~ 29
	<i>Öffentliche Straßenverkehrsfläche</i>	~ 9.615	~ 28,5
	<i>Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung</i>	~ 123	~ 0,5
Grünfläche	Öffentliche Grünflächen	~ 1.886	~ 7

Diese Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplans „Lohestraße“ der Kreisstadt Saarlouis.

Saarlouis, den 22.07.2022


Peter Demmer (Oberbürgermeister)