



## Aufstellung des Bebauungsplans „DonnerPark“

- Satzung -

# Aufstellung des Bebauungsplans „DonnerPark“

Bearbeitet im Auftrag der  
Kreisstadt Saarlouis  
in Zusammenarbeit mit  
IVCenter GmbH  
66740 Saarlouis

## **Verfahrensbetreuung:**

**ARGUSconcept GmbH – Das Stadtplanungsteam der incopa**

Am Homburg 3  
66123 Saarbrücken  
Tel.: 0681 – 38 916 – 0  
Fax: 0681 – 38 916 – 50  
E-Mail: [info@argusconcept.com](mailto:info@argusconcept.com)  
Internet: [www.argusconcept.com](http://www.argusconcept.com)

## **Projektleitung:**

Dipl. – Ing. Wolfgang Becker

## **Projektbearbeitung:**

Dipl. – Ing. Wolfgang Becker

Dipl. – Ing. Matthias Zimmer

**Stand: 03.04.2009**



Das Stadtplanungsteam der



<u>Inhaltsverzeichnis</u>	<u>Seite</u>
<u>1 ANLASS, ZIELE UND ZWECK DER PLANAUFSTELLUNG</u>	<u>5</u>
<u>2 VERFAHRENSVERLAUF</u>	<u>6</u>
<u>3 RECHTSGRUNDLAGEN</u>	<u>7</u>
<u>4 INFORMATIONEN ZUM PLANGEBIET</u>	<u>7</u>
4.1 Lage des Plangebiets, topographische Gegebenheiten	7
4.2 Räumlicher Geltungsbereich	7
4.3 Nutzung des Plangebiets und der Randbereiche	7
4.4 ökologische Bestandsaufnahme / Biotoptypen	7
4.5 Besitz- und Eigentumsverhältnisse	11
<u>5 FACHBEITRÄGE UND GUTACHTEN</u>	<u>11</u>
5.1 Topographische Geländeaufnahme	11
5.2 Integrierte Grünordnung	11
5.3 Schalltechnische Beurteilung	11
5.4 Altlasten	12
<u>6 VORGABEN FÜR DIE PLANUNG</u>	<u>12</u>
6.1 Vorgaben der Raumordnung	12
6.1.1 LEP-Siedlung	12
6.1.2 LEP-Umwelt	16
6.2 Flächennutzungsplan	16
<u>7 ERLÄUTERUNGEN ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN / BEGRÜNDUNG DER PLANINHALTE</u>	<u>17</u>
7.1 Städtebauliche Konzeption / Beschreibung des Planungsvorhabens	17
7.1.1 Nutzungskonzept	18
7.1.2 Verkehrskonzept	18
7.1.3 Freiraumkonzept	18
7.2 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)	19
7.2.1 Art der baulichen Nutzung – Allgemeines Wohngebiet	19
7.2.2 Maß der baulichen Nutzung	19
7.2.3 Höhe baulicher Anlagen	21
7.2.4 Bauweise	21
7.2.5 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	22
7.2.6 Bauliche Nebenanlagen	23
7.2.7 Flächen für Stellplätze und Garagen	23
7.2.8 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden	24
7.2.9 Verkehrsflächen	24
7.2.10 Grünflächen	25
7.2.11 Ver- und Entsorgung / Flächen für Versorgungsanlagen	25
7.2.12 Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)	26
7.2.13 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	26
7.2.14 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	27

7.2.15	Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Verminderung oder Meidung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen	28
7.3	Örtliche Bauvorschriften nach LBO des Saarlandes (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 LBO)	29
7.3.1	Gestalterische Anforderungen	29
7.3.2	Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke	29
7.3.3	Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Verrieseln von Niederschlagswasser	30
7.4	Hinweise und Empfehlungen	30
<u>8</u>	<u>ABWÄGUNG/ AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</u>	<u>31</u>
8.1	Gewichtung des Abwägungsmaterials	35
<u>9</u>	<u>PLANVERWIRKLICHUNG UND DURCHFÜHRUNG DES BEBAUUNGSPLANES</u>	<u>36</u>
<u>10</u>	<u>STÄDTEBAULICHE DATEN UND FLÄCHENBILANZ</u>	<u>36</u>
<u>11</u>	<u>KOSTEN</u>	<u>36</u>

## 1 ANLASS, ZIELE UND ZWECK DER PLANAUFSTELLUNG

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

Das mit dem Bebauungsplan „DonnerPark“ überplante, ca. 1,2 ha umfassende Gelände bildet eine größere innerörtliche Brachfläche. Hier war früher die Donner – Brauerei ansässig, die jedoch schon seit längerer Zeit nicht mehr besteht. Lediglich einige wenige Gebäude an der Neue – Brauerei – Straße bzw. der Wallerfanger Straße zeugen noch von der früheren gewerblichen Nutzung des Areals. Heute ist der größte Teil der Fläche voll versiegelt (Asphalt) oder teilversiegelt (Schotter, Schotterrasen) und wird als Parkplatz genutzt.

Das Gelände eignet sich für eine Erschließung als Wohnbauland in besonderer Weise. Die gesamte nahezu ebene Fläche liegt sehr zentrumsnah vollständig innerhalb der bebauten Ortslage von Saarlouis. Die Erschließung ist über die Neue – Brauerei – Straße, die das Plangebiet im Südosten begrenzt, problemlos möglich.

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

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

Mit den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie den Örtlichen Bauvorschriften kann die städtebauliche Ordnung innerhalb des geplanten Wohngebietes sowie die Einpassung desselben in die vorhandene Siedlungsstruktur gewährleistet werden. Die im Gebiet neu geplante Erschließungsstraße wird, ihrer vorgesehenen Funktion entsprechend, nur in einer Breite von 4,50 m ausgebaut. Das Maß der baulichen Nutzung wird so weit eingeschränkt, dass ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden gewährleistet werden kann. Zudem ergibt sich mit der Nutzung des nunmehr überplanten, innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage gelegenen Areals der große Vorteil, dass eine innerörtliche Brachfläche einer sinnvollen Wiedernutzung zugeführt wird. Damit müssen keine im Außenbereich gelegenen Flächen in Anspruch genommen werden; unnötiger Landschaftsverbrauch sowie erhöhter Erschließungsaufwand wird vermieden und es wird zur wirtschaftlicheren Ausnutzung der bereits vorhandenen Ver- und Entsorgungssysteme beigetragen.

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

## 2 VERFAHRENSVERLAUF

Der Rat der Kreisstadt Saarlouis hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 19.12.2008 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans „DonnerPark“ gemäß § 2 Abs.1 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB beschlossen.

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

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

Bei dem zu überplanenden Gebiet handelt es sich um eine vollständig innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage von Saarlouis gelegene Fläche mit einer Größe von etwa 1,2 ha. Der Bebauungsplan dient der innerörtlichen Nachverdichtung. Mit dem Bebauungsplan wird eine Neuversiegelung von deutlich weniger als 20.000 m<sup>2</sup> (Gebäude, Gebäudezufahrten etc.) ermöglicht. Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird mit dem Bebauungsplan nicht begründet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) sind nicht gegeben.

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

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

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 22.01.2009 von der Planungsabsicht informiert und um Abgabe einer Stellungnahme bis gebeten. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung erfolgte in der Zeit vom 26.01.2009 bis einschließlich zum 27.02.2009.

Da sich aus diesen Beteiligungen keine grundsätzlichen Bedenken ergaben, kann der Bebauungsplan als Satzung beschlossen werden.

### 3 RECHTSGRUNDLAGEN

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

### 4 INFORMATIONEN ZUM PLANGEBIET

#### 4.1 Lage des Plangebiets, topographische Gegebenheiten

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 1,2 ha und liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage in der Stadt Saarlouis. Das Plangebiet wird im Südosten durch die Neue – Brauerei – Straße und im Südwesten durch die Wallerfanger Straße begrenzt. Nach Nordosten schließt sich Wohnbebauung (Stadtvillen und Mehrfamilienhäuser) an. Im Norden befindet sich, durch eine dicht mit Gehölzen bewachsene Grünfläche getrennt, ein Krankenhaus. Nach Nordwesten grenzt Wohnbebauung in Form von Reihenhäusern an das Plangebiet an. Im Westen und Osten befinden sich, durch die Wallerfanger Straße und die Neue – Brauerei – Straße vom Plangebiet getrennt, Wohngebiete, die durch eine weitgehend zweigeschossige, in offener Bauweise errichtete Gebäude geprägt sind.

Das Plangebiet ist nahezu eben. Es weist Niveauunterschiede von weniger als 1 m auf.

#### 4.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Flurstück 1/319, Flur 3, Gemarkung Saarlouis.

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

#### 4.3 Nutzung des Plangebiets und der Randbereiche

Das Planungsgebiet war ursprünglich durch eine Brauerei gewerblich genutzt. Heute bestehen nur noch einige wenige Gebäude entlang der Wallerfanger Straße und der Neue – Brauerei – Straße, die früher zum Brauereikomplex gehörten. Das gesamte Areal bildet heute eine Brachfläche, die zu einem großen Teil von voll versiegelten oder teilversiegelten Flächen eingenommen wird. Lediglich in den Randbereichen des Plangebietes bestehen Gehölze bzw. Grünflächen. Insgesamt ist das gesamte Gelände sehr stark anthropogen überformt und weist eine nur geringe ökologische Wertigkeit auf.

Die Umgebung des Plangebiets ist vollständig durch überwiegend zu Wohnzwecken genutzte Gebäude geprägt. Im Südwesten bzw. Südosten schließen sich die sehr stark befahrene Wallerfanger Straße sowie die Neue – Brauerei – Straße unmittelbar an das Plangebiet an.

#### 4.4 ökologische Bestandsaufnahme / Biotoptypen

Das Plangebiet ist im Bestand weitgehend versiegelt. Es überwiegen Vollversiegelungen durch Asphaltflächen, Betonflächen und Gebäude vor teilversiegelten Flächen aus Schotter, die stellenweise auch eine schütterere Vegetationsdecke aus Schotterrassen aufweisen. Dicht bewachsene Vegetationsbestände existieren lediglich in den Randbe-

reichen des Plangebietes. Dort kommen sowohl ruderale Gras- und Staudenfluren als auch Gebüsche aus Bäumen und Sträuchern vor, die durch Sukzession auf Ruderalflächen entstanden sind. Die ruderalen Gehölzbestände wachsen in den Randbereichen zum Teil auch auf brach gefallenen Schotterflächen. Entlang der Neuen-Brauerei-Straße besteht ein schmaler heckenartiger Gehölzbestand aus angepflanzten Ziergehölzen.

Das Plangebiet besitzt aus naturschutzfachlicher Sicht aufgrund des hohen Versiegelungsgrades und der starken anthropogenen Überprägung der wenigen Vegetationsstandorte insgesamt betrachtet nur eine geringe Bedeutung. Dabei haben die im Gebiet überwiegenden versiegelten Flächen gar keine (voll versiegelte Flächen) oder lediglich eine sehr geringe ökologische Wertigkeit (teilversiegelte Flächen). Die nur in den Randbereichen des Plangebietes vorkommenden ruderalen Gras- und Staudenfluren, ruderalen Gehölzbestände sowie die Ziergehölzbestände tragen nur eine geringe bis mittlere ökologische Wertigkeit. Somit steht aus naturschutzfachlicher Sicht einer Bebauung des Plangebietes nichts entgegen.

Die im Plangebiet im Bestand vorkommenden Biotoptypen bzw. Flächennutzungen sind im Zuge einer Geländebegehung Ende August 2008 erfasst worden. Nachfolgend werden alle im Geltungsbereich und den angrenzenden Randflächen aufgenommenen Flächennutzungen und Biotoptypen im Einzelnen vorgestellt und erläutert. Die unterschiedenen Biotopeinheiten werden des Weiteren in einem Bestandsplan dargestellt. Die Differenzierung der Einheiten orientiert sich an dem Leitfaden Eingriffsbewertung von 2001 des saarländischen Ministeriums für Umwelt. Dementsprechend werden auch die Nummerncodes für die Erfassungseinheiten aus diesem Leitfaden entnommen. Die Namen der Biotopeinheiten aus dem Leitfaden Eingriffsbewertung sind teilweise mit Beschreibungen der örtlichen Verhältnisse ergänzt.

### **Sonstiger Forst, ruderaler Vorwald (1.5)**

Diese Erfassungseinheit kommt nicht innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans vor, sie grenzt jedoch im Nordwesten unmittelbar an diesen an. Im jungen ca. 8 bis 10 m hohen Waldbestand, der sich im Übergang von einem Vorwald zu einem dichten Stangenholzbestand befindet, dominiert die Hängebirke (*Betula pendula*). Dazu gesellen sich Zitterpappel (*Populus tremula*), Grauweide (*Alnus incarna*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Spitzahorn (*Acer platanooides*), Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Hundsrose (*Rosa canina*) und Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*). Der Boden wird von einem Teppich aus Efeu (*Hedera helix*) gebildet der an diversen Stellen durch Fußpfade unterbrochen wird. Der Vorwaldstandort ist offensichtlich eutrophiert und besitzt dementsprechend einen ruderalen Charakter. Das Vorkommen der nicht einheimischen und wohl angepflanzten Grauerle ist ein Kennzeichen für die Wiederbewaldung eines wohl ehemals andersartig genutzten innerstädtischen Standortes.



### **Sonstiges Gebüsch, ruderales Gebüsch aus Sträuchern und Bäumen (1.8.3)**

Ruderales, das heißt durch anthropogene Eutrophierung beeinflusste Gebüsche kommen an verschiedenen Stellen in den Randbereichen des Geltungsbereiches des Bebauungsplans vor. Ihre Gestalt unterscheidet sich je nach Lage und Alter. So sind sie im westlichen Plangebiet flächig ausgebildet und setzen sich aus einer nur durchschnittlich ca. 2 m hohen Strauchschicht zusammen, in die einzelne zum Teil bis ca. 15 m hohe Bäume (Hängebirken) eingestreut sind. Entlang der Südostgrenze des Plangebietes besteht ein aufgelockerter bis ca. 10 m hoher Gebüschbestand mit dem Charakter einer breiten Strauch-Baum-Hecke. Im unmittelbaren Umfeld des hohen Gebäudes an der Ostgrenze des Plangebietes existieren einige kleinflächige Gebüsche. Ein schmaler heckenartiger Gebüschbestand kommt entlang der Nordwestgrenze des Plangebietes vor. Er ist der dort befindlichen Begrenzungsmauer vorgelagert. Die ruderalen Gebüsche sind offensichtlich hauptsächlich spontan durch Sukzession auf Brachflächen entstanden. Typisch für innerstädtische Brachflächen ist auch das Auftreten von wärmeliebenden Neophyten wie Schmetterlingsflieder (*Buddleia davidii*). Vorkommen von Grauerlen (*Alnus incana*) und Feldulmen (*Ulmus minor*) gehen wohl auf Anpflanzungen zurück. Die weiteren Arten der ruderalen Gebüsche sind: Hängebirke (*Betula pendula*), Zitterpappel (*Populus tremula*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Hundsrose (*Rosa canina*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Artengruppe Brombeere (*Rubus fruticosus* agg.), Salweide (*Salix caprea*), Sanddorn (*Hippophae rhamnoides*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Waldrebe (*Clematis vitalba*), Kanadische Hybrid-Pappel (*Populus x canadensis*), Essigbaum (*Rhus typhina*).

### **Baumreihe, Allee, Roskastanienallee (2.12)**

Außerhalb, jedoch unmittelbar angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplans existiert entlang der Wallerfanger Straße eine Allee aus Roskastanien (*Aesculus hippocastanum*) mit Stammdurchmessern zwischen 60 und 80 cm, gemessen in Brusthöhe. Die Kronen der Bäume ragen zum Teil in das Plangebiet hinein.

### **Voll versiegelte Fläche, Asphalt, Beton, Gebäude (3.1)**

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird von voll versiegelten Flächen eingenommen. Dazu gehören neben den bestehenden Gebäuden in den südlichen und östlichen Randbereichen des Gebietes auch Asphalt- und Betonflächen, die zurzeit als Parkplatzflächen genutzt werden.

### **Teilversiegelte Fläche, Schotterdecke (3.2)**

Große teilversiegelte Flächen, die aus einer Schotterdecke bestehen, existieren im nordöstlichen und zentral-nördlichen Plangebiet sowie vor allem in der Südhälfte des Gebietes. Die Flächen werden derzeit überwiegend als PKW-Parkplätze genutzt.

### **Bankette, Schotterrassen (3.3.1)**

Die große Schotterfläche im südlichen Plangebiet weist in ihrem Zentrum stellenweise einen schütterten Bewuchs mit trittresistenten Rasenpflanzen auf. Zu den vorkommenden Arten zählen z. B. Breitwegerich (*Plantago major*), Kleiner Wegerich (*Plantago in-*

*termedia*), Artengruppe Vogelknöterich (*Polygonum aviculare* agg.), Einjähriges Rispengras (*Poa annua*), Persischer Ehrenpreis (*Veronica persica*), Weißklee (*Trifolium repens*), Hasenklee (*Trifolium arvense*) und Sumpf-Ruhrkraut (*Gnaphalium uliginosum*).

### **Garten, Hausgarten mit Rasen und Ziergehölzen (3.4)**

Im Westen grenzen die Gärten einer Reihenhaussiedlung an das Plangebiet. Die Gartenflächen sind durch eine Betonmauer vom Geltungsbereich des Bebauungsplans getrennt. Sie setzen sich im Wesentlichen aus Rasenflächen für die Freizeitnutzung und Ziergehölzbeständen zusammen. Zu den Gartenflächen gehören auch kleine Gartenhäuser aus Holz.

### **Zierrasen, Intensivrasen (3.5.1)**

Die schmalen Baumscheiben der Rosskastanienallee am Südwestrand des Untersuchungsgebietes sind mit Zierrasen bewachsen und werden auch als solche intensiv gepflegt.

### **Ziergehölz (3.5.2)**

An der Südspitze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes existiert ein kleiner sowie an der Westgrenze des Plangebietes ein sehr schmaler, dichter, heckenartiger Ziergehölzbestand. Dieser bis zu ca. 8 m hohe Bestand liegt in einem weniger als 2 m breiten Pflanzstreifen zwischen dem Bürgersteig der Neuen-Brauerei-Straße und der aus einer Blechwand bestehenden Abgrenzung des Plangebietes. Im Bereich des Ziergehölzstreifens ist die Blechwand zum Plangebietsinneren versetzt, weshalb die Ziergehölze noch dem Plangebiet zuzurechnen sind. Die Ziergehölzbestände setzen sich zusammen aus Flieder (*Syringa spec.*), Rose (*Rosa spec.*), Zwergmispel (*Cotoneaster spec.*), Hartriegel (*Cornus spec.*), Feuerdorn (*Pyracantha spec.*), Schneebeere (*Symphoricarpos albus*), Chinesischer Wacholder (*Juniperus chinensis*), Stechpalme (*Ilex aquilifolium*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Feldulme (*Ulmus minor*), Rosskastanie (*Aesculus hippocastanum*) und Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*).

### **Ruderalfläche, ruderale Rasen und Staudenfluren (3.6)**

Am Rand von Schotterflächen sowie der Gebüschstrukturen im südwestlichen und östlichen Plangebiet existieren stark ruderal beeinflusste Grassäume und Staudenfluren, die als Erfassungseinheit Ruderalfläche zusammengefasst werden. Zu den vorkommenden Arten in den Ruderalflächen gehören Rotes Straußgras (*Agrostis capillaris*), Knäuelgras (*Dactylis glomerata*), Wolliges Honiggras (*Holcus lanatus*), Wilde Möhre (*Daucus carota*), Artengruppe Löwenzahn (*Taraxacum officinalis* agg.), Große Königskerze (*Verbascum densiflorum*), Gewöhnliches Leinkraut (*Linaria vulgaris*), Gewöhnliches Johanniskraut (*Hypericum perforatum*), Kanadische Goldrute (*Solidago canadensis*), Einjähriges Berufskraut (*Erigeron annuus*), Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*), Gewöhnliches Ferkelkraut (*Hypochoeris radicata*), Gewöhnlicher Natternkopf (*Echium vulgare*), Großer Knorpellattich (*Chondrilla juncea*), Gewöhnlicher Hornklee (*Lotus corniculatus*), Hopfenklee (*Medicago lupulina*), Weißer Steinklee (*Melilotus alba*), Hasenklee (*Trifolium arvense*), Schwedenklee (*Trifolium hybridus*), Rotklee (*Trifolium pratense*) und Weißklee (*Trifolium repens*).

## 4.5 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

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

# 5 FACHBEITRÄGE UND GUTACHTEN

## 5.1 Topographische Geländeaufnahme

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

## 5.2 Integrierte Grünordnung

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

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

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

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

Um sicherzustellen, dass keine ökologisch überdurchschnittlich wertvollen Flächen für die Wohnbebauung in Anspruch genommen werden, wurde im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes eine ökologische Bestandsaufnahme und Bewertung des Plangebietes erarbeitet, deren Ergebnisse in dieser Begründung dargelegt sind (vgl. Kapitel 4.4).

## 5.3 Schalltechnische Beurteilung

Die geplante neue Wohnbebauung soll unmittelbar an der Wallerfanger Straße bzw. der Neue-Brauerei-Straße errichtet werden. Insbesondere die Wallerfanger Straße weist mit ca. 17.000 KFZ/d eine sehr hohe Verkehrsbelastung auf und stellt damit eine Lärmquelle dar, die bei der Planung unbedingt zu berücksichtigen ist. Aus diesem Grund wurde von der SGS-TÜV Sulzbach eine schalltechnische Beurteilung des Vorhabens vorgenommen (Gutachten vom 18.11.2008, AZ.: 6030 8A 0308), deren wesentliche Ergebnisse in dieser Begründung dokumentiert sind. Der vollständige Text des Gutachtens ist dieser

Begründung als Anlage beigefügt. Aufgrund einer Änderung der dem Gutachten zugrunde liegenden Annahmen (Reduzierung der 3 m hohen Mauer um einen Meter in einem Teilabschnitt) wurde das Gutachten überarbeitet und dem oben genannten als Nachtrag beigefügt. In dem Gutachten werden Schalldämmmaße genannt, die als passiver Schallschutz für die Außenbauteile der entsprechenden Fassadenseiten eingehalten werden müssen.

#### **5.4 Altlasten**

Das Gelände des Plangebiets ist im Kataster über Altlasten und altlastenverdächtige Flächen als Altstandort (Kennziffer: SLS\_4425) erfasst. Aufgrund der bisherigen Nutzung sind aber erhebliche Bodenverunreinigungen nicht zu erwarten. Zur Überprüfung möglicher Bodenverunreinigungen ist vor Beginn der Erschließungsarbeiten eine historische Recherche durchzuführen. Die Ergebnisse und eventuell erforderlich werdende weitere Maßnahmen sind mit dem Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz abzustimmen.

## **6 VORGABEN FÜR DIE PLANUNG**

### **6.1 Vorgaben der Raumordnung**

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

#### **6.1.1 LEP-Siedlung**

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

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

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

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

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

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

Gemäß den Bestimmungen des LEP-Siedlung soll 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.

### **Baulückenbilanz**

Nach den Vorgaben des Landesentwicklungsplanes-Siedlung steht der Kreisstadt Saarlouis als Mittelzentrum eine jährliche Neuausweisung von 3,5 Wohnungen pro 1000 Einwohner, bei einer Einwohnerzahl von ca. 38.000 also 133 Wohnungen/Jahr, zu. Für den Zeitraum 2006 bis 2016 (Geltungsdauer LEP-Siedlung) ergibt sich ein Kontingent von etwa 1330 Wohneinheiten.

Vorhandene Wohnbaulandreserven in Baulücken im Sinne des LEP-Siedlung (innerhalb von Bebauungsplänen) 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.

Mit Stand Oktober 2008 sind in den einzelnen rechtskräftigen Bebauungsplänen der Stadt Saarlouis folgende Baulücken vorhanden, die entsprechend ihrer Lage und den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen in Wohneinheiten umgerechnet werden:

<b>SLS-Innenstadt</b>		
<b>B-Plan</b>	<b>Lücken</b>	<b>WE</b>
7 Gartenreihen, Teilplan 1	45	87
7 Gartenreihen, Teilplan 2	2	4
7 Gartenreihen, Teilplan 2, 1. Änderung	4	8
	51	99

<b>Roden</b>		
<b>B-Plan</b>	<b>Lücken</b>	<b>WE</b>
1 Treppenstraße	10	13
6 Oberhöllen	4	8
21 Roden Nord, 1. Änderung	53	65
53 Eilbachtal Naherholung	1	2
	68	88

<b>Steinrausch</b>		
<b>B-Plan</b>	<b>Lücken</b>	<b>WE</b>
10 Steinrausch I	14	14
10 Steinrausch II, 2. Änderung	15	24
10 Steinrausch II, Marie Curie	5	5
10 Steinrausch II, Stadtteilzentrum	3	3
10 Steinrausch II, 10. Änderung	1	1
	38	47

<b>Fraulautern</b>		
<b>B-Plan</b>	<b>Lücken</b>	<b>WE</b>
20 Stollenbergweg	1	1
26 In den Helden	17	31
Vorhabenbez. BP "An der Saarlouiser Str."	5	10
30 Schubertstraße	7	7
	30	49

<b>Lisdorf</b>		
<b>B-Plan</b>	<b>Lücken</b>	<b>WE</b>
3 Holzmühle	10	15
3 Holzmühle, 2. Änderung	2	4
7 Gartenreihen, Teilplan 1	14	21
7 Gartenreihen, Teilplan 2, 1. Änderung	7	14
7 Gartenreihen, Teilplan 2, 2. Änderung	37	68
	70	122

<b>Neuforweiler</b>		
<b>B-Plan</b>	<b>Lücken</b>	<b>WE</b>
47 Kribet	3	3
B-Plan "Medardustr."	17	34
50a St. Avolder Straße	31	50
	<u>51</u>	<u>87</u>

<b>Picard</b>		
<b>B-Plan</b>	<b>Lücken</b>	<b>WE</b>
4 Metzter Wiesen	6	9
18 Am Taffingsweg	1	1
38 Auf der Delt, 1. Änderung	56	86
38 Auf der Delt, 3. Änderung	2	4
38 Auf der Delt, 4. Änderung	2	4
62 Regenbogen, 1. Änderung	30	30
78 Neue Welt	17	17
	<u>114</u>	<u>151</u>

<b>Beaumarais</b>		
<b>B-Plan</b>	<b>Lücken</b>	<b>WE</b>
2 Erweiterung Siedlung Beaumarais	1	2
25 Primsstraße	3	3
45 Südlicher Ortsrand	3	4
45c Südlicher Ortsrand, An den Friedenslinden	1	1
64 Am Rech	7	10
	<u>15</u>	<u>20</u>

<b>Gesamt</b>	<b>437</b>	<b>663</b>
---------------	------------	------------

Zieht man die ermittelten noch zur Verfügung stehenden 663 Wohnungen von dem oben errechneten Kontingent von 1330 Wohneinheiten bis zum Jahr 2016 ab, verbleibt ein Bedarf von 667 Wohneinheiten für die nächsten 8 Jahre.

Ein besonderes Problem ergibt sich in der Stadt Saarlouis mit den im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan von 1987 dargestellten geplanten Wohnbauflächen, die nach LEP Siedlung ebenfalls als Reserveflächen den ermittelten Wohnungsbedarf anzurechnen wären. Nach den Darstellungen des Flächennutzungsplans ergeben sich folgende Zahlen:

	geplante Wohnbaufläche	Fläche (ha)	Wohneinheiten
Roden	südlich der Borrgaß bis zur Rodener Schanze	8	240
	Großgass	2	60
Fraulautern	Brückenstraße	2	60
Lisdorf	Holzmühle II	17,5	525
Neuforweiler	nordwestlich Deutscher Weg	17	510
Beaumarais	Auf der Heed	31	930
	Ronnhoed	31,5	945
<b>Insgesamt</b>		<b>109</b>	<b>3270</b>

Der Flächennutzungsplan der Kreisstadt Saarlouis ist derzeit in Bearbeitung. Danach ist es klar, dass die derzeit dargestellten geplanten Wohnbauflächen in diesem Umfang nicht weiter verfolgt werden. Eine Einbeziehung dieser Zahlen würde daher die Wohneinheitenbedarfsbilanz verfälschen. Diese Problematik wurde jedoch bereits bei der Aufstellung des neuen LEP-Siedlung von der Kreisstadt Saarlouis bei der Landesplanung vorgebracht und soll an dieser Stelle nicht weiter vertieft werden.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan „DonnerPark“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung von etwa 60 neuen Wohneinheiten geschaffen. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage von Saarlouis und ist zur Innenstadt und damit zum „Ortskern“ zu zählen. Das Stadtzentrum von Saarlouis ist weniger als 5 min zu Fuß bequem zu erreichen. Das Plangebiet ist vollständig von bebauten Arealen umgeben, die Erschließung ist öffentlich rechtlich gesichert. Eine Bebauung des derzeit brachliegenden Areals dient somit der Nachverdichtung. Damit sind die Voraussetzungen erfüllt, dass die mit dem Bebauungsplan neu ermöglichten Wohneinheiten als Baulücken bei der Wohnungsbedarfsberechnung gemäß den Vorgaben des Landessentwicklungsplanes Siedlung nicht berücksichtigt werden müssen.

Der Bebauungsplan steht von daher in Einklang mit den landesplanerischen Vorgaben zur Wohnsiedlungsentwicklung.

### **6.1.2 LEP-Umwelt**

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

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

## **6.2 Flächennutzungsplan**

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

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB „kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.“

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



Diese Anpassung des Flächennutzungsplans wird von der Kreisstadt Saarlouis vorgenommen, so bald der Bebauungsplan „DonnerPark“ rechtskräftig ist.

## **7 ERLÄUTERUNGEN ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN / BEGRÜNDUNG DER PLANINHALTE**

### **7.1 Städtebauliche Konzeption / Beschreibung des Planungsvorhabens**

In der Anlage ist dieser Begründung ein Lageplan beigelegt, der die vorgesehene Bauungs- und Erschließungsstruktur im Plangebiet wiedergibt.

Entlang der Neue-Brauerei-Straße ist die Errichtung von vier Mehrfamilienhäusern vorgesehen, die mindestens 3, maximal 4 Vollgeschosse aufweisen dürfen und zwingend mit einem Flachdach zu versehen sind. Die erforderlichen Stellplätze für diese Mehrfamilienhausbebauung werden vollständig in einer Tiefgarage untergebracht, die unter den vier Mehrfamilienhäusern angeordnet wird. Zu- und Abfahrt zur Tiefgarage erfolgen im Norden des Plangebietes von der gebietsintern neu geplanten Erschließungsstraße aus. Zur Straße hin werden die Mehrfamilienhäuser durch eine zwischen den Baukörpern angeordnete Pergola zusammengefasst.

Der übrige Teil des Planbereiches soll mit maximal zweigeschossigen Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut werden, die alle über die gebietsintern neu geplante Erschließungsstraße erschlossen werden. Eine Anbindung an die stark befahrene Wallerfanger Straße ist wegen der dort gegebenen hohen Verkehrsbelastung aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht möglich. In der Anlage zur Begründung sind Pläne beigelegt, aus denen die vorgesehene Gebäudetypologie für die Wohngebäude ersichtlich ist.

Insgesamt soll das neue Baugebiet ein in sich geschlossenes Erscheinungsbild erhalten. Dies bedingt zum einen, dass die Gebäude bezüglich ihrer Kubatur aufeinander abgestimmt werden. Zum anderen trägt hierzu auch ein einheitliches Begrünungskonzept bei, das sowohl die öffentlichen als auch die privaten Grünflächen umfasst. Die privaten Baugrundstücke sollen mit Hecken eingefasst werden, die eine Wuchshöhe von mindestens zwei Metern erreichen. Hinzu kommt die Anpflanzung von Bäumen entlang der gebietsinternen Erschließungsstraße.

In der Mitte des Plangebietes wird eine öffentliche Grünfläche angeordnet, die als Kinderspielplatz und Aufenthaltsbereich genutzt werden soll.

Nach Nordwesten und Südwesten wird das Gelände durch eine zwei bzw. drei Meter hohe Mauer eingefasst. Diese Mauer besteht bereits heute, wird jedoch im Zuge der Umsetzung der Planungsabsicht erneuert, da sie sich in einem schlechten baulichen Zustand befindet. Zur Wallerfanger Straße hin erfüllt diese Mauer die Funktion einer Schallschutzwand und schirmt die hinterliegende neue Wohnbebauung vom Verkehrslärm der Wallerfanger Straße ab. Zur Wallerfanger Straße hin wird die Mauer so ausgebildet, dass keine Verschlechterung der Lärmsituation für die westlich der Wallerfanger Straße gelegene Wohnbebauung durch Schallreflexion entsteht.

Der dargestellte Bauungsvorschlag zeigt die vorgesehene bauliche Nutzung des gesamten, von Wallerfanger Straße und Neue-Brauerei-Straße eingefassten Areals, das einer Bauung zugeführt werden soll.

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

### **7.1.1 Nutzungskonzept**

Mit dem Bebauungsplan wird die Errichtung von etwa 13 neuen Ein- bzw. Zweifamilienhäusern sowie von 4 Mehrfamilienhäusern planungsrechtlich ermöglicht. Mit Ausnahme der Mehrfamilienhäuser dürfen pro Wohngebäude maximal zwei Wohnungen geschaffen werden.

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

### **7.1.2 Verkehrskonzept**

Die Anbindung des Plangebietes an das vorhandene Straßennetz erfolgt im Nordosten an die Neue-Brauerei-Straße. Bis zur Zu-/Abfahrt der Tiefgarage ist die neu geplante Erschließungsstraße in beide Richtungen befahrbar, ab der Tiefgaragenzufahrt nur noch als Einbahnstraße. Diese führt in einer Form einer Schleife durch das Plangebiet und mündet im Südosten etwa 30 m von der Einmündung Neue-Brauerei-Straße/ Wallerfanger Straße in die Neue-Brauerei-Straße. Die Einbahnstraße wird in einer Breite von 4,5 m ausgebaut. Die Kurvenbereiche innerhalb des Plangebietes sind so ausgebildet, dass dreiachsige LKW (z.B. Müllfahrzeuge) die Straße problemlos befahren können.

Im Nordosten des Plangebietes sind 5 - 6 öffentlich nutzbare Stellplätze vorgesehen.

#### Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet wird durch die im Verlauf der Wallerfanger Straße in einer Entfernung von maximal 300 m vorhandenen Bushaltestellen, die vom Plangebiet aus fußläufig gut erreichbar sind, an das vorhandene Busliniennetz angebunden. Von dort bestehen mit der Linie 410 regelmäßige und tägliche Verbindungen sowohl in die Innenstadt (ZOB) als auch in die Nachbargemeinden Wallerfangen und Dillingen. Bzgl. der Haltestelle „Alte Brauereistraße“ stadtauswärts wurde der Geltungsbereich in diesem Bereich so angepasst, dass ein Ausbau der derzeit nur 1 m breiten Busbucht auf eine Breite von 2,5 m mit einer Aufstellfläche von 2,5 m Breite möglich wird. Damit kann die ÖPNV-Attraktivität weiter verbessert werden.

### **7.1.3 Freiraumkonzept**

Der Freiraum innerhalb des Vorhabengebietes setzt sich zusammen aus den privaten, nicht überbaubaren Freiflächen, die gärtnerisch anzulegen und zu pflegen sind, sowie der im Zentrum des Plangebietes gelegenen öffentlichen Grünfläche (Kinderspielplatz, Aufenthaltsbereich). Hinzu kommt eine kleinere öffentliche Grünfläche im Einmündungsbereich Wallerfanger Straße / Neue-Brauerei-Straße.

Ein wesentlicher Bestandteil der Konzeption ist eine einheitliche Ausführung der Grundstückseinfriedigungen als Hecken sowie die Pflanzung von Bäumen (ein Baum pro Grundstück) entlang der Erschließungsstraße.

## 7.2 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

### 7.2.1 Art der baulichen Nutzung – Allgemeines Wohngebiet

#### Festsetzung

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

#### Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

festgesetzt.

Gemäß § 1 Abs.5 BauNVO wird festgesetzt, dass die in § 4 Abs.2 Nr.2 BauNVO bezeichnete Nutzungsart (Schank- und Speisewirtschaften) nicht zulässig ist.

Gemäß § 1 Abs.6 BauNVO wird festgesetzt, dass die in § 4 Abs.3 Nrn.2, 3, 4 und 5 BauNVO bezeichneten Ausnahmen (Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

#### Erklärung/Begründung

Die Kreisstadt Saarlouis verfolgt mit der Aufstellung des Bebauungsplans „DonnerPark“ das Ziel, den in der Kreisstadt bestehenden Bedarf an Wohnbauland durch die Bereitstellung entsprechend geeigneter Flächen zumindest zu einem Teil decken zu können. Dieser Zielsetzung entspricht die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO. Die bauliche Umgebung des Plangebietes ist sehr stark durch Wohnbebauung geprägt. Somit fügt sich das mit dem Bebauungsplan neu ausgewiesene Allgemeine Wohngebiet nahtlos in die Umgebung ein.

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

### 7.2.2 Maß der baulichen Nutzung

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

#### **Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und Vollgeschosse**

#### Festsetzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird innerhalb des Bebauungsplans bestimmt durch die Festsetzung

der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse (§§ 16, 20 BauNVO)

der Geschossflächenzahl (§§ 17, 20 BauNVO)

der Grundflächenzahl (§§ 16, 19 BauNVO)

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind 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,

nicht mitzurechnen.

Die Festsetzungen sind dem jeweiligen Eintrag in den Nutzungsschablonen zu entnehmen.

### **Erklärung/Begründung**

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

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

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

Vollgeschosse sind nach § 2 Abs. 4 LBO:

- Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben und im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen.
- Ein Geschoss im Dachraum und ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss), wenn es diese Höhe über mindestens drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses hat.
- Garagengeschosse, wenn sie im Mittel mehr als 2 m über die Geländeoberfläche hinausragen.

Die städtebauliche Zielvorstellung der Kreisstadt ist ein Wohngebiet, das in Anlehnung an die umliegende Bestandsbebauung durch eine mäßig verdichtete Bebauung charakterisiert sein wird. Die Kreisstadt plant zum einen eine Bebauung mit freistehenden Gebäuden, die der aktuellen diesbezüglichen Wohnbaulandnachfrage Rechnung trägt. Zum anderen ist der Bau von vier Mehrfamilienhäusern vorgesehen, die ebenfalls einem entsprechenden Bedarf in der Kreisstadt Rechnung trägt. So ergibt sich eine ausgewogene Mischung unterschiedlicher Bau- bzw. Wohnformen.

Im vorliegenden Fall wird die Festsetzung einer relativen Grundflächenzahl gewählt. Sie dient der Einhaltung einer Mindestfreifläche auf den jeweiligen Baugrundstücken.

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

Die Begrenzung auf maximal zwei Vollgeschosse bei den Einzelhäusern bzw. maximal vier Vollgeschosse bei den Mehrfamilienhäusern ermöglicht eine an der umliegenden Bebauung orientierte Höhenentwicklung der geplanten Wohngebäude.

### **7.2.3 Höhe baulicher Anlagen**

#### **Festsetzung**

Die maximal zulässige Firsthöhe wird in Metern festgesetzt (siehe die Eintragungen in den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung). Bezugshöhe für die Ermittlung der Firsthöhe ist die Oberfläche des Belages an der Straßenachse der Straße, von der aus das Grundstück erschlossen wird, senkrecht gemessen zur Straßenachse.

In der parallel zur Neue-Brauerei-Straße festgesetzten und in der Planzeichnung als „Bereich für Pergola“ bezeichneten überbaubaren Fläche darf die Pergola eine Höhe von 4,5 m nicht überschreiten. Müllboxen und Fahrradabstellboxen dürfen eine Höhe von 2,5 m nicht überschreiten. Bezugshöhe für die Ermittlung der Höhe der Pergola bzw. von Müll- und Fahrradabstellboxen ist die Oberkante des Fahrbahnbelages der Neue-Brauerei-Straße, gemessen senkrecht zur Straßenachse in der Mitte der Straße.

#### **Erklärung/Begründung**

Die Firsthöhe wird als Höchstgrenze (8 m für die Einzelhäuser und 12,5 m für die Mehrfamilienhäuser) festgesetzt, um die Höhenentwicklung der Gebäude eindeutig steuern zu können. Sie wurde zusätzlich zu den maximal zulässigen Vollgeschossen in die Festsetzungen aufgenommen, da einmal die Höhe eines Vollgeschosses höhenmäßig nicht genau definiert ist und darüber hinaus zusammen mit nicht als Vollgeschoss zu rechnendem Keller- und Dachgeschoss Gebäudehöhen möglich wären, die mit der angestrebten städtebaulichen Gestalt nicht verträglich wären.

### **7.2.4 Bauweise**

#### **Festsetzung**

Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird in Teilen der als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Fläche eine abweichende Bauweise festgesetzt (siehe Eintragungen in den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung). In diesen Teilen des Allgemeinen Wohngebietes ist es zulässig, innerhalb der als überbaubar festgesetzten Flächen an die rückwärtigen und eine oder beide seitlichen Grundstücksgrenzen zu bauen.

#### **Erklärung/Begründung**

Die Bauweise legt fest, in welcher Art und Weise die Gebäude auf den Grundstücken in Beziehung zu den seitlichen Grundstücksgrenzen angeordnet werden. Im gegebenen Fall wurde für die Bereiche, in denen eine Einzelhausbebauung vorgesehen ist, eine von der in der BauNVO definierten offenen und geschlossenen Bauweise abweichende Bauweise festgesetzt. Dies ist erforderlich, um die Bebauungskonzeption (vgl. Lageplan in der Anlage) umsetzen zu können. Diese Bebauungskonzeption sieht vor, dass die Einzelhäuser mit eingeschossigen Gebäudeteilen sowohl an die rückwärtige als auch an

die seitlichen Grundstücksgrenzen gebaut werden dürfen. Dies wäre sowohl in der offenen als auch in der geschlossenen Bauweise gemäß BauNVO nicht zulässig.

## **7.2.5 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

### **Festsetzung**

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

- **Baulinien (§ 23 Abs.2 BauNVO)**  
Ein Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß (bis max. 0,3 m) kann gestattet werden.  
  
Sofern auf die in der Planzeichnung festgesetzten Baulinien keine Gebäude oder Gebäudeteile errichtet werden, ist auf den Baulinien eine geschlossene Mauerwerkswand in einer Höhe von 3,0 m bzw. 2,0 m (siehe Planzeichnung) zu errichten.
- **Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)**  
Ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß (bis maximal 0,5 m) kann gestattet werden.

### **Erklärung/Begründung**

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden entlang der Nordwest- und der Südwestgrenze des Plangebietes sowie innerhalb der für die Einzelhausbebauung vorgesehenen Plangebietsteile Baulinien festgesetzt. Dies ist erforderlich, um zum einen die an den genannten Plangebietsgrenzen vorgesehene Mauer auf der Grundstücksgrenze errichten zu können. Zum anderen wird damit erreicht, dass im Sinne der vorgestellten Baukonzeption auf die Grenze gebaut werden kann. Die Bereiche, in denen zweigeschossige Gebäude gebaut werden können, sind durch Baugrenzen festgelegt.

Die sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplans ergebende Lage der Abstandsflächen auf den Nachbargrundstücken für den Bereich der gemeinsamen Grenze zwischen Plangebiet und DRK-Krankenhaus wird durch Eintragung einer Baulast öffentlich-rechtlich gesichert. Da dies für den Bereich des angrenzenden Grundstücks im Eigentum der Bundesrepublik Deutschland 36/23 nicht möglich ist, wurden die Baufelder in diesem Bereich, in denen eine eingeschossige Bebauung zulässig ist, um 3 m von dieser Grenze abgerückt. Auf dieser Grenze verbleibt die Festsetzung einer Baulinie, die durch entsprechende Beschriftung und Abgrenzung in der Planzeichnung nur noch für die Errichtung einer Mauer gilt, die in einer Höhe von 2 m zu errichten ist. Damit kann diese Mauer in Einklang mit den Regelungen der Landesbauordnung auch ohne Nachbarezustimmung errichtet werden.

Die Bestimmung der überbaubaren Flächen für die Mehrfamilienhäuser erfolgt ebenfalls über die Festsetzung von Baugrenzen. Auch die Bereiche, innerhalb derer zwischen den Mehrfamilienhäusern die Pergola gebaut werden soll, sind durch Baugrenzen festgelegt.

Zusätzlich wurde der Bereich, in dem die angesprochene Tiefgarage realisiert werden soll, ebenfalls durch Baugrenzen festgesetzt. Die Zu-/Abfahrtsrampe der Tiefgarage wird

an einer Grundstücksgrenze errichtet. Daher wurde hier zum Nachbargrundstück hin eine Baulinie festgesetzt.

Die einzelnen Baufenster wurden in ihrer Größe so gewählt, dass für die privaten Bauherren noch Spielraum für eine architektonische Gestaltung verbleibt, andererseits aber auch gewährleistet ist, dass die vorgesehene Bebauungskonzeption in ihren Grundzügen nicht verändert werden kann. Dies ist notwendig, um das von der Kreisstadt angestrebte hochwertige gestalterische Erscheinungsbild innerhalb des Plangebietes zu erreichen.

Es wurde bestimmt, dass untergeordnete Gebäudeteile (z.B. ein Vordach über dem Gebäudeeingang) die festgesetzten Baugrenzen in geringfügigem Ausmaß bis maximal 0,5 m überschreiten kann. Mit dieser Festsetzung wird ermöglicht, die Baufenster möglichst optimal mit den Hauptbaukörpern ausnutzen zu können, ohne dabei auf untergeordnete Bauteile allzu viel Rücksicht nehmen zu müssen.

### **7.2.6 Bauliche Nebenanlagen**

#### **Festsetzung**

Bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind, mit Ausnahme von Nebenanlagen zur Nutzung regenerativer Energien, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

#### **Erklärung/ Begründung**

Mit der Beschränkung der Zulässigkeit baulicher Nebenanlagen auf die überbaubaren Flächen soll einer übermäßigen Versiegelung im Plangebiet entgegengewirkt werden. Zudem dient diese Festsetzung unterstützend dazu, dass von der Kreisstadt vorgesehene Gestaltungskonzept für das Baugebiet einzuhalten.

### **7.2.7 Flächen für Stellplätze und Garagen**

#### **Festsetzung**

Garagen, Carports und Stellplätze sind innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen, auf denen Gebäude mit maximal einem Vollgeschoss errichtet werden dürfen, zulässig.

Stellplätze sind auch in dem Bereich zwischen überbaubarer Fläche und Straßenbegrenzungslinie zulässig.

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

#### **Erklärung/Begründung**

Innerhalb des Bebauungsplangebietes können Garagen und Carports in den für die Einzelhausbebauung vorgesehenen Bereichen problemlos innerhalb der überbaubaren Baufläche untergebracht werden. Mit der Festsetzung bezüglich der Stellplätze soll sichergestellt werden, dass diese auch zwischen Gebäude und Straße angeordnet werden können.

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

### **7.2.8 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden**

#### **Festsetzung**

In den Teilen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans, in denen eine abweichende Bauweise festgesetzt ist, wird die maximal zulässige Anzahl von Wohnungen je Wohngebäude auf 2 festgesetzt.

#### **Erklärung/Begründung**

Mit dieser Festsetzung soll das städtebauliche Ziel einer einheitlichen Gebietsstruktur erreicht werden. Geplant ist ein mäßig verdichteter, mit einer hohen Aufenthaltsqualität versehener Bereich, der die umliegende Bestandsbebauung sinn- und maßvoll ergänzt. Eine höhere Wohnungsdichte würde insbesondere im Hinblick auf die Unterbringung des ruhenden Verkehrs unweigerlich zu Problemen führen. Erfahrungsgemäß werden viele Fahrzeuge nicht auf dem Grundstück sondern im öffentlichen Straßenraum abgestellt. Dies würde jedoch zu erheblichen Problemen für den fließenden Verkehr in der neu geplanten Erschließungsstraße führen, was nicht hingenommen werden kann. Außerdem wird mit der Beschränkung der Zahl der Wohnungen pro Gebäude auch das zusätzliche Verkehrsaufkommen, das in den angrenzenden Straßen aufgenommen werden muss, begrenzt.

### **7.2.9 Verkehrsflächen**

#### **Festsetzung**

Die interne Verkehrserschließung des geplanten Wohngebietes wird als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Zusätzlich ist im Norden des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: öffentlich nutzbare Parkplätze, festgesetzt.

#### **Erklärung/Begründung**

Die neu geplante Erschließungsstraße soll in einer Breite von 4,5 m im Mischprinzip (Fahrzeug- und Fußgängerverkehr ohne bauliche Trennung, niveaugleich, ohne durch Bordstein abgesetzten Gehweg) ausgebaut werden. Zudem ist die Anordnung von 5 - 6 öffentlich nutzbaren Parkplätzen im Norden des Plangebietes vorgesehen. Die Straße wird zum größten Teil nur im Einrichtungsverkehr befahrbar sein. Ausgenommen hiervon ist der Abschnitt zwischen Neue-Brauerei-Straße und Tiefgaragenzufahrt.

Die neue Erschließungsstraße erhält nur die Funktion einer Anliegerstraße. Bei den geringen zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsmengen ist ein großzügigerer Ausbau der Erschließungsstraße nicht erforderlich. Straße und Kurvenradien sind so dimensioniert,



dass ein Befahren mit dreiachsigen Müllfahrzeugen bzw. größeren Rettungsfahrzeugen (Feuerwehr) problemlos möglich ist.

### **7.2.10 Grünflächen**

#### **Festsetzung**

Die in der Planzeichnung festgesetzte Grünfläche wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz festgesetzt.

#### **Erklärung/Begründung**

Im neu geplanten Wohngebiet können etwa 60 neue Wohnungen entstehen. Für ein Wohngebiet dieser Größenordnung ist es erforderlich, einen Kinderspielplatz auszuweisen. Dieser Kinderspielplatz wird in der Mitte des Plangebietes angelegt. Die entsprechende Fläche ist als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz in der Planzeichnung festgesetzt.

### **7.2.11 Ver- und Entsorgung / Flächen für Versorgungsanlagen**

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

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

Die Ver- und Entsorgung wird im Straßenquerschnitt mit Anbindung an die Neue-Brauerei-Straße bzw. die Wallerfanger Straße realisiert.

Etwa in der Mitte des Plangebietes ist eine ca. 50 m<sup>2</sup> große Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt. Hier wird vom Versorgungsträger ein Pavillon errichtet, in welchem modellhaft die vorgesehene Energiegewinnung durch Erdwärme und Wärmepumpen demonstriert werden kann. Die Zuwegung erfolgt oberirdisch über die öffentliche Grünfläche bzw. unterirdisch über die Zufahrt zur geplanten Tiefgarage.

#### **Entwässerungssystem**

Da die Grundstücke bereits bebaut waren, ist der § 49 a Saarländisches Wassergesetz (SWG) nicht direkt anzuwenden.

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

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

Die nächstgelegene Stelle, an der ein Regenwasserkanal in einen vorhandenen offenen Vorfluter (Saaraltarm) einzuleiten wäre, liegt Luftlinie etwa 500 m vom Plangebiet entfernt. Bis an diese Stelle müsste ein separater Regenwasserkanal durch die bebaute Innenortslage von Saarlouis verlegt werden. Die Kosten hierfür wären um ein Vielfaches höher als die Kosten für den Anschluss des im Plangebiet neu zu verlegenden Mischwasserkanals an den in der Neue-Brauerei-Straße vorhandenen Kanal.

Eine Versickerung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers ist wegen der Untergrundverhältnisse nicht möglich. Daher wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass zur Rückhaltung der Oberflächenwässer auf privaten Grundstücken pro Grundstück eine Zisterne von mindestens 5 m<sup>3</sup> Rückhaltevolumen zu schaffen ist. Mit dieser Festsetzung wird erreicht, dass ein gewisser Anteil des Niederschlagswassers auf den Grundstücken verbleibt, als Brauchwasser genutzt und somit also nur mit zeitlicher Verzögerung der Kanalisation zugeführt wird. Weitere Versickerungsmöglichkeiten sind auf den einzelnen Grundstücken zu überprüfen.

**7.2.12 Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastende Flächen**  
(§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)

**Festsetzung**

Die in der Planzeichnung entsprechend festgesetzte Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Stadtwerke Saarlouis zu belasten.

**Erklärung/Begründung**

In der Planzeichnung des Bebauungsplans ist die vorgesehene Zufahrt zur Tiefgarage auch als Fläche festgesetzt, für die ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Stadtwerke Saarlouis bestimmt wird.

Dies ist erforderlich, damit die Fläche für Versorgungsanlagen, die sich innerhalb der zentral gelegenen öffentlichen Grünfläche befindet, auch über die Tiefgaragenzufahrt vom Versorgungsträger erreicht werden kann, falls dies aus wartungstechnischen Gründen erforderlich werden sollte.

**7.2.13 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
**Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

**Festsetzung**

Auf den in der Planzeichnung des Bebauungsplans entsprechend festgesetzten Flächen sind immergrüne Hecken anzupflanzen. Für die Anpflanzung sind Pflanzenarten auszuwählen, die eine Wuchshöhe von mindestens 2,0 m erreichen. Bei Anpflanzung müssen die Heckenpflanzen mindestens eine Wuchshöhe von 1,0 m aufweisen.

An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten sind Laubbäume als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 22 bis 24 cm anzupflanzen.

Die angepflanzten Hecken und Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten, ausfallende Gehölze sind umgehend durch gleichartige Gehölze zu ersetzen. Für die Nachpflanzungen gelten die gleichen Mindestgrößen wie oben angegeben.

#### **Erklärung/Begründung**

Mit den festgesetzten Pflanzmaßnahmen und Bindungen für die Erhaltung von Bepflanzungen werden mehrere Zwecke verfolgt:

Die Bepflanzungen tragen zur Verbesserung des Kleinklimas im Plangebiet bei, da sie unter anderem Staub binden und durch die Wasserverdunstung über die Blätter zur Absenkung der Umgebungstemperatur beitragen.

Die Bepflanzungen bilden einen wichtigen Bestandteil des Gestaltungskonzeptes für das gesamte Baugebiet. Eine einheitliche Bepflanzung ist mitentscheidend für einen ruhigen, in sich geschlossenen Gestalteindruck innerhalb des Plangebietes.

Mit den Bepflanzungen entlang der Grundstücksgrenzen wird der Straßenraum eindeutig markiert. Zudem sorgen die vorgeschriebenen Hecken für einen Sichtschutz und schirmen die privaten Freiflächen vom öffentlichen Straßenraum ab.

Um die genannten Ziele zu erreichen ist es notwendig, im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen zu treffen. Andernfalls werden Grundstückseinfriedigungen je nach Gutdünken der Grundstückseigentümer in unterschiedlichster Ausführung (Material, Höhe) hergestellt und der gestalterische Eindruck des Baugebietes erheblich beeinträchtigt.

### **7.2.14 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

#### **Festsetzung**

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

Das durch Versiegelung und Überbauung dem örtlichen Wasserkreislauf entnommenen Regenwasser ist in diesen zurückzuführen (Regenwasserrückführung).

#### **Erklärung/Begründung**

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

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

Die Vermeidung einer übermäßigen Versiegelung im Plangebiet trägt dazu bei, die Auswirkungen der Neubebauung auf den Wasserhaushalt zu mindern, indem dafür Sorge

getragen wird, dass ein möglichst großer Teil des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zugeführt werden kann. Außerdem werden die Auswirkungen auf das Mikroklima durch eine Verminderung des Versiegelungsgrades minimiert. Deshalb wurde die o.g. Festsetzung in den Bebauungsplan mit aufgenommen.

### **7.2.15 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Verminderung oder Meidung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen**

#### **Festsetzung**

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans sind für die Festlegung der Schalldämmung der Außenbauteile der einzelnen Gebäude die Festlegungen im Gutachten der SGS-TÜV GmbH, Sulzbach, AZ.: 6030 8A 0308 vom 18.11.2008 zu beachten.

#### **Erklärung/Begründung**

Die geplante Wohnbebauung wird unmittelbar neben der Wallerfanger Straße und der Neue-Brauerei-Straße verwirklicht. Insbesondere die sehr stark befahrene Wallerfanger Straße stellt wegen der sehr hohen Verkehrsbelastung eine Lärmquelle dar, die bei der Planung unbedingt zu berücksichtigen sind.

Daher wurde von der SGS-TÜV GmbH, Sulzbach, eine schalltechnische Beurteilung der Situation vorgenommen – Gutachten vom 18.11.2008, AZ.: 6030 8A 0308. Der vollständige Text dieses Gutachtens ist dieser Begründung als Anlage beigefügt.

Als wesentliche Ergebnisse dieser Untersuchungen bleibt festzuhalten, dass trotz der Tatsache, dass zur Wallerfanger Straße hin eine 3 m hohe und an der nordwestlichen Grenze des Plangebietes eine 3 m bzw. 2 m hohe, durchgehende Mauer errichtet wird, je nach Lage der Gebäude und Höhe unterschiedlich starke Überschreitungen der zulässigen Richtwerte an den neu geplanten Gebäuden sowohl Tags als auch Nachts zu verzeichnen sind. Daher ist es unumgänglich, dass an den neu entstehenden Gebäuden aus schalltechnischer Sicht besondere Anforderungen an die Schalldämmung der Außenwände bzw. der einzelnen Komponenten, aus denen sie bestehen (Fenster, Türen, Mauerwerk etc.) gestellt werden.

Dabei sind jedoch praktisch für jedes Gebäude andere Anforderungen zu stellen, da die Beeinträchtigungen je nach Lage des Hauses im Plangebiet und je nach Höhe sehr unterschiedlich ausfallen.

Würden im Bebauungsplan für jedes einzelne Baufenster in Anlehnung an die Ergebnisse des Gutachtens gesonderte Schall-Dämm-Maße für die Außenwände festgesetzt, würde der Plan wegen der zahlreichen verschiedenen Festsetzungen sehr überfrachtet und unleserlich. Daher wurde in die Textfestsetzungen die allgemein gehaltene Formulierung aufgenommen, dass die Ergebnisse des Gutachtens der SGS-TÜV GmbH zu beachten sind.

Das Gutachten ist zum einen als Anlage Bestandteil dieser Begründung. Zum anderen wird es beim Grundstücksverkauf jedem Grundstückskäufer übergeben, so dass jeder Bauherr alle für sein jeweiliges Grundstück relevanten Informationen erhält und seine Planungen entsprechend ausrichten kann.

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

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

#### **7.3.1 Gestalterische Anforderungen**

##### **Festsetzung**

In den Teilen des in der Planzeichnung festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes, in denen eine III bis IV-geschossige Bauweise zulässig ist, sind die Gebäude mit Flachdächern zu versehen.

Die Fassaden der Gebäude sind als Putzfassaden in rauhem Putz auszubilden.

Die an der nordwestlichen bzw. südwestlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans zu errichtende Mauer darf keine Öffnungen aufweisen.

##### **Erklärung/Begründung**

Aus stadtgestalterischer Sicht ist es für die Kreisstadt Saarlouis sehr wünschenswert, dass insbesondere die unmittelbar an der Neue-Brauerei-Straße entstehenden neuen Gebäude ein einheitliches Gestaltungsbild aufweisen. Diesbezüglich kommt der Dachlandschaft der Gebäude eine entscheidende Bedeutung zu. Daher hat sich die Kreisstadt Saarlouis dafür entschieden, für die neu ermöglichten Mehrfamilienhäuser die Eindeckung mit einem Flachdach verbindlich vorzuschreiben.

Ebenso sind für die eingeschossigen Bereiche der mit Einzelhäusern zu bebauenden Areale Flachdächer zwingend vorgeschrieben.

Die Fassaden der Gebäude sind einheitlich aus rauem Putz herzustellen. Auch dies trägt zu einem in sich geschlossenen gestalterischen Eindruck des neuen Quartiers bei.

#### **7.3.2 Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke**

##### **Festsetzung**

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

##### **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. In die Textfestsetzungen wurde eine Pflanzliste mit aufgenommen, die beispielhaft geeignete Pflanzenarten auflistet. Diese Liste ist nicht abschließend, sondern soll lediglich zur Orientierung dienen und kann jederzeit durch geeignete Arten ergänzt werden.

### **7.3.3 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Verrieseln von Niederschlagswasser**

#### **Festsetzung**

Zur Rückhaltung der Oberflächenwässer auf privaten Grundstücken ist pro Grundstück eine Zisterne von mindestens 5 m<sup>3</sup> Rückhaltevolumen zu schaffen.

#### **Erklärung/Begründung**

Mit dieser Festsetzung soll erreicht werden, dass zumindest ein Teil des auf den Baugrundstücken anfallenden Niederschlagswassers auf den Grundstücken gesammelt, ggf. als Brauchwasser verwendet und somit dem Wasserkreislauf unmittelbar wieder zugeführt bzw. nur mit einer bewissen Verzögerung der Kanalisation zugeleitet wird.

## **7.4 Hinweise und Empfehlungen**

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

1. Die Vorschriften des Saarländischen Denkmalschutzgesetzes, insbesondere die Anzeigepflicht bei Bodenfunden, sind zu beachten und einzuhalten.
2. Dränwässer dürfen nicht in die Schmutzwasserkanalisation eingeleitet werden. Hausdrainagen dürfen nicht im Grundwasser liegen. Bei anstehendem Grundwasser wird die Ausbildung der Keller als „weiße Wanne“ empfohlen.
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. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können Munitionsgefahren nicht ausgeschlossen werden. Eine vorsorgliche Überprüfung durch den Kampfmittelräumdienst wird empfohlen. Die Anforderung des Kampfmittelräumdienstes sollte frühzeitig vor Beginn der Erdarbeiten erfolgen.
6. 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.
7. Das Gelände des Plangebiets ist im Kataster über Altlasten und altlastenverdächtige Flächen als Altstandort (Kennziffer: SLS\_4425) erfasst. Aufgrund der bisherigen Nutzung sind aber erhebliche Bodenverunreinigungen nicht zu erwarten. Zur Überprüfung möglicher Bodenverunreinigungen ist vor Beginn der Erschließungsarbeiten eine historische Recherche durchzuführen. Die Ergebnisse und eventuell erforderlich werdende weitere Maßnahmen sind mit dem Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz abzustimmen.

## 8 ABWÄGUNG/ AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

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

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

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

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

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

Die Bauleitplanung soll dafür sorgen, dass die Bevölkerung bei der Wahrung ihrer Grundbedürfnisse gesunde Bedingungen vorfindet. Hierbei ist vor allem von Bedeutung, dass Baugebiete einander so zugeordnet werden, dass gegenseitige Beeinträchtigungen vermieden werden. Diesem Grundsatz entspricht die vorliegende Planung des Baugebietes. Die gesamte Fläche liegt vollständig innerhalb der bebauten Ortslage von Saarlouis. Das Gelände wird weitgehend von Wohnbebauung umgeben.

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

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

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

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

Die Verkehrslärmbelastung wurde durch ein entsprechendes Gutachten der SGS-TÜV GmbH ermittelt, die Ergebnisse dieses Gutachtens fanden Eingang in die Planung.

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

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

Mit der Schaffung der neuen Wohngrundstücke wird das Ziel zumindest einer teilweisen Deckung des allgemeinen Wohnbedarfs in Saarlouis verfolgt und dem Bedürfnis der Bevölkerung nach Eigentumsbildung Rechnung getragen, ohne die Folgen des demographischen Wandels außer acht zu lassen.

Die möglichen unterschiedlichen Grundstücksgrößen, wie auch das Angebot an Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern, werden verschiedenen Ansprüchen und Anforderungen der Bevölkerung gerecht und erlauben somit den Eigentumserwerb durch verschiedenste Bevölkerungsschichten.

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



### ***Auswirkungen auf die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und den Umbau vorhandener Ortsteile***

Eine wesentliche Aufgabe der Bebauungsplanung ist es, eine orts- und landschaftsbildverträgliche Baustruktur zu erwirken. Mit der Bebauung einer etwa 1,2 ha umfassenden innerörtlichen Fläche, die bisher eine Gewerbebrache darstellt, in einer an die Umgebung angepassten Bebauung wird genau zur Erreichung dieses Zieles beigetragen.

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

### **Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

#### ***Auswirkungen auf die Umwelt***

##### Flächenbilanz

Das Plangebiet ist aktuell bereits weitgehend versiegelt und weist eine geringe ökologische Bedeutung auf. Nach Abschluss der Baumaßnahmen wird der Anteil der versiegelten Flächen gegenüber dem heutigen Bestand abnehmen.

##### Boden

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

Diese Funktionen sind bereits heute durch die weitgehende Versiegelung herabgesetzt bzw. unterbunden. Mit der Realisierung der Planung wird der Versiegelungsgrad leicht abnehmen und somit diesbezüglich eine leichte Verbesserung erreicht.

Um einen weitgehend schonenden Umgang mit dem Naturgut Boden zu erreichen, wird die zulässige Versiegelung über die Beschränkung der zulässigen Grundflächenzahl minimiert. So wird im Plangebiet eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Weiterhin wird eine vollständige Versiegelung der Grundstückszufahrten, Stellplätze und Wege untersagt.

##### Wasser

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

Die Auswirkungen auf das Naturgut Wasser werden mit Umsetzung der Planung gegenüber dem heutigen Bestand gemildert, da sich der Versiegelungsgrad im Plangebiet mit Umsetzung der Planungsabsichten leicht verringert. Es wird festgesetzt, dass zur Rück-

haltung der Oberflächenwässer auf privaten Grundstücken eine Zisterne von mindestens 5 m<sup>3</sup> Rückhaltevolumen zu schaffen ist. Durch diese Maßnahme wird erreicht, dass ein gewisser Anteil des Niederschlagswassers auf den Grundstücken verbleibt und als Brauchwasser genutzt wird bzw. mit zeitlicher Verzögerung der Kanalisation zugeführt wird.

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

Oberflächengewässer werden durch die Planung nicht berührt.

#### Klima / Lufthygiene

Klimaökologische Auswirkungen sind durch die Realisierung der Planungsabsichten nicht zu erwarten. Bereits heute handelt es sich bei dem Plangebiet um eine sehr stark anthropogen beeinflusste Fläche, die keine besondere Bedeutung für das Siedlungsklima oder die Lufthygiene hat. Nach Abschluss der Bau- und Pflanzmaßnahmen, wie sie im Konzept der Kreisstadt Saarlouis vorgesehen sind, ist gegenüber dem heutigen Bestand eine Verbesserung der Situation zu erwarten, da sich der Anteil der versiegelten Flächen im Plangebiet leicht verringert und die nicht bebauten Flächen als Grün- und Gartenflächen anzulegen und zu unterhalten sind.

#### Arten / Biotope

Für die geplante Bebauung werden Flächen in Anspruch genommen, die für den Arten- und Biotopschutz keine besondere Bedeutung aufweisen. So wird das Plangebiet größtenteils von voll oder teilversiegelten Flächen eingenommen und weist nur in seinen Randbereichen Vegetationsbestände auf.

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

#### **Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

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

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

Negative Auswirkungen auf das Verkehrsnetz, den Verkehrsfluss und die Immissionssituation sind durch das geplante Neubaugebiet nicht zu befürchten, da der zusätzlich entstehende Verkehr aufgrund der wenigen Wohneinheiten relativ gering bleiben wird.

Durch die geplanten zwei Anschlusspunkte in einer Einbahnregelung wird eine größtmögliche Verteilung der Verkehrsströme erreicht. Eine problemlose Anbindung an das überörtliche Straßennetz besteht.

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

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

### ***Auswirkungen auf die Belange der Versorgung und Abwasserbeseitigung***

Die Ver- und Entsorgung des Baugebiets ist durch den möglichen Anschluss an bestehende Anlagen bzw. durch die Einrichtung einer eigenen zentralen Nahwärmeversorgung grundsätzlich gesichert.

Der Entsorgungsverband Saar (EVS) – Abwasser – weist darauf hin, dass im Gehwegbereich der Wallerfanger Straße und damit nahe am Plangebiet, aber außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ein EVS-Hauptsammler liegt. Die im Bebauungsplan vorgesehene Bebauung wird dadurch nicht direkt beeinträchtigt. Eventuell mögliche indirekte Auswirkungen auf den Hauptsammler sind aber im Zuge von Baumaßnahmen im Plangebiet im Rahmen der Bebauungsplanumsetzung zu beachten.

Weiterhin liegt ein 35 kV-Kabel der VSE im Gehwegbereich der Wallerfanger Straße und damit ebenfalls nahe am Plangebiet, aber außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Auch hier gilt, dass die Bebauung dadurch nicht direkt beeinträchtigt wird, es sollten aber eventuell mögliche indirekte Auswirkungen auf den Hauptsammler im Zuge von Baumaßnahmen im Plangebiet beachtet werden.

Das Tiefbauamt der Kreisstadt Saarlouis weist darauf hin, dass über die Entwässerungsanlagen, einschließlich der Hausanschlussleitungen, nach Fertigstellung der Baumaßnahme ein Bestandsplan und ein Nachweis über die Dichtheitsprüfung dem Amt für Tiefbauwesen und Vermessung, Abtlg. Abwasser, zuzustellen ist.

## **8.1 Gewichtung des Abwägungsmaterials**

Gemäß dem im Baugesetzbuch verankerten Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 6 und 7 BauGB) wurden die bei der Abwägung zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewägt und entsprechend ihrer Bedeutung in den vorliegenden Bebauungsplan eingestellt. Für die Abwägung wurden insbesondere folgende Aspekte beachtet:

### ***Argumente für die Verwirklichung des Bebauungsplanes***

- Der Bebauungsplan schafft Wohnbauland zur Deckung des allgemeinen Bedarfs und stärkt damit den Stadtteil Saarlouis sowie die Gesamtstadt Saarlouis.
- Geringer Erschließungsaufwand aufgrund der vorhandenen Anschlusspunkte an das örtliche Verkehrsnetz sowie das Ver- und Entsorgungsnetz.
- Im Endeffekt keine Neuversiegelung durch Nutzung innerörtlichen Flächenpotentials, das bereits heute weitgehend versiegelt ist, und damit verbunden der Möglichkeit zur Nutzung bereits vorhandener Erschließungsanlagen.

- Durch die Beschränkung der zulässigen Zahl der Wohnungen pro Einzelgebäude wird sich das zusätzliche Verkehrsaufkommen in überschaubaren Grenzen halten. Somit werden durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen keine unzumutbaren Beeinträchtigungen für die Umgebung ausgehen.
- Das Gelände befindet sich im Eigentum der IVCenter GmbH, so dass keine umfangreichen bodenordnerischen Maßnahmen erforderlich sind.
- Durch die Einschaltung der IVCenter GmbH als Erschließungsträger ist eine zeitnahe Umsetzung der Erschließungsmaßnahmen sowie Vermarktung der Baugrundstücke garantiert. Es werden keine Baulücken entstehen, die von den Eigentümern über längere Zeiträume hinweg zu Spekulationszwecken zurückbehalten werden.
- Aufgrund der Nähe zum Stadtzentrum, der attraktiven Lage und nicht zuletzt wegen der Übereinstimmung mit den Zielvorgaben des Landesentwicklungsplanes Siedlung stellt das Plangebiet für die bauliche Entwicklung von Saarlouis einen sehr geeigneten Standort dar.

### **Argumente gegen die Verwirklichung des Bebauungsplanes**

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

### **Fazit**

In Gegenüberstellung der verschiedenen Belange kommt die Kreisstadt Saarlouis zu dem Ergebnis den Bebauungsplan zur Verwirklichung der damit verbundenen Bebauung zu beschließen.

## **9 PLANVERWIRKLICHUNG UND DURCHFÜHRUNG DES BEBAUUNGSPLANES**

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

## **10 STÄDTEBAULICHE DATEN UND FLÄCHENBILANZ**

<b>Flächenbezeichnung:</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>%</b>
<b>Fläche des Geltungsbereiches</b>	<b>ca. 12.067</b>	<b>100,0</b>
<b>Wohnbaufläche gesamt</b>	<b>ca. 9.961</b>	<b>82,55</b>
<i>Davon überbaubare Baufläche</i>	<i>ca. 3.984</i>	<i>33,02</i>
<i>Davon private, nicht überbaubare Freiflächen</i>	<i>ca. 5.977</i>	<i>49,53</i>
<b>Öffentliche Grünflächen</b>	<b>ca. 777</b>	<b>6,44</b>
<b>Öffentliche Verkehrsflächen</b>	<b>ca. 1.329</b>	<b>11,01</b>

## **11 KOSTEN**

Der Kreisstadt Saarlouis entstehen im Zusammenhang mit der Durchführung des Bebauungsplans keine Kosten. Alle im Zusammenhang mit dem Vorhaben entstehenden

Kosten werden vom Erschließungsträger IVCenter GmbH, Saarlouis, übernommen. Die Übernahme der Kosten wird in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

Saarlouis, den .....

.....

Der Oberbürgermeister

**Anlagen:**

Biotoptypenbestandsplan

Lageplan mit Darstellung des städtebaulichen Konzeptes

Pläne mit Darstellung der Haustypologien für die neu geplanten Wohngebäude

Schalltechnische Beurteilung der SGS-TÜV, Sulzbach vom 18.11.2008

Nachtrag zum schalltechnischen Gutachten SGS-TÜV, vom 03.04.2009



## Biotoptypenplan



## Legende

Grenze Geltungsbereich Bebauungsplan

## Biotoptypen

- 1.5 sonstiger Forst (ruderaler Vorwald)
- 1.8.3 sonstiges Gebüsch (ruderaler Gebüsch aus Sträuchern und Bäumen)
- 2.12 Baumreihe, Allee (Roskastanien-Allee)
- 3.1 vollversiegelte Fläche
- 3.2 teilversiegelte Fläche
- 3.3.1 Bankette, Schotterrassen
- 3.4 Garten (Hausgarten mit Rasen und Ziergehölzen)
- 3.5.1 Zierrasen, Intensivrasen
- 3.5.2 Ziergehölz
- 3.6 Ruderalfläche (ruderaler Rasen und Staudenflur)



Planverfasser  
**H&V**  
 Hermann & Valentiny et Associés  
 Architectes S.A.R.L.  
 19, rue des Prés  
 L-5441 Rierschen  
 Fon: +352 2360701  
 Fax: +352 23664543  
 www.hvp.lu

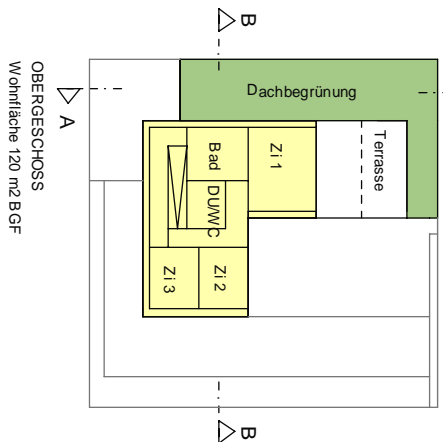
Projekt  
  
 Planinhalt

**ENTWURF**  
 Wohnbebauung "DonnerPark" Saarlouis  
**Lageplan**

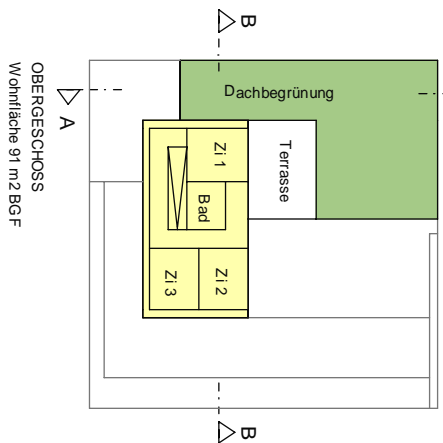
Plannr.	DPA3-02
gez.	mv
Datum	19.11.08
Maßstab	1/500



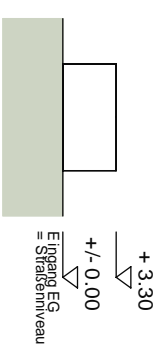
VARIANTE 1



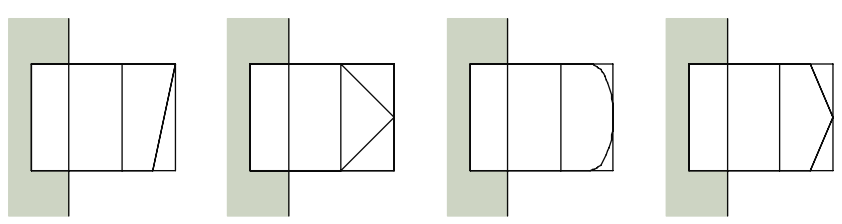
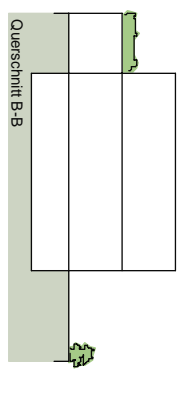
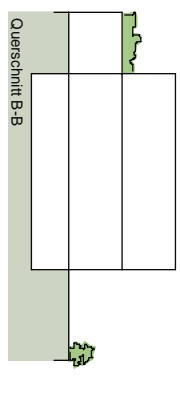
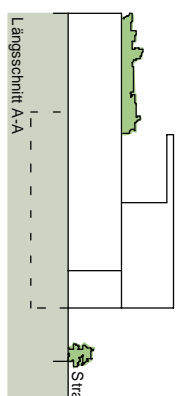
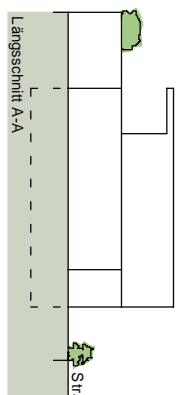
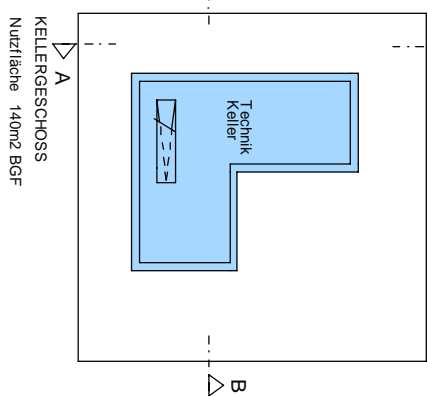
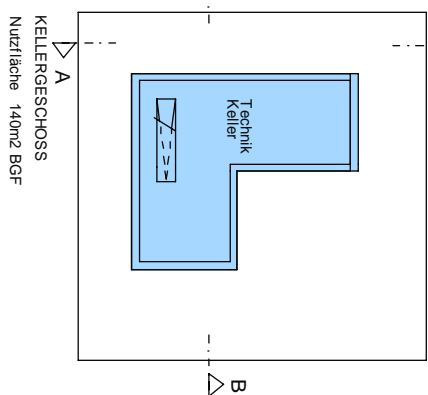
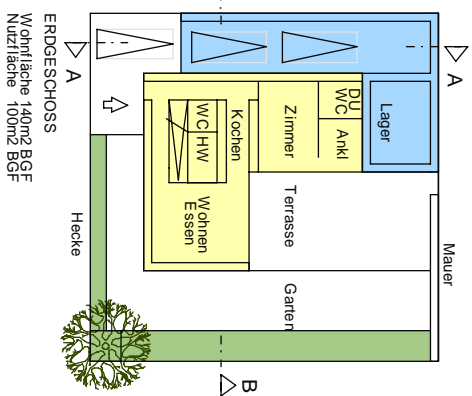
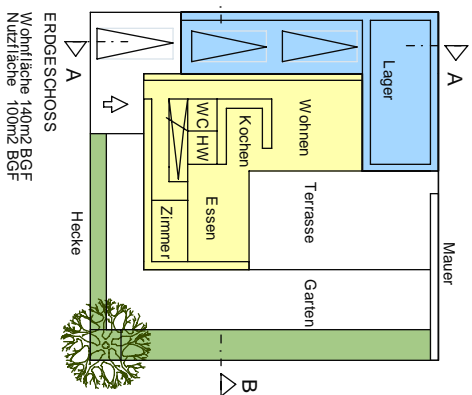
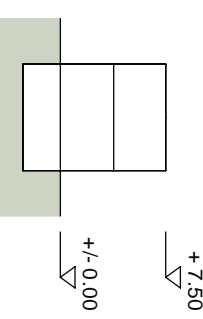
VARIANTE 2



DACHFORMEN  
NEBENGEBAUDE  
Flachdach,  
Begrünt  
h max 3.30



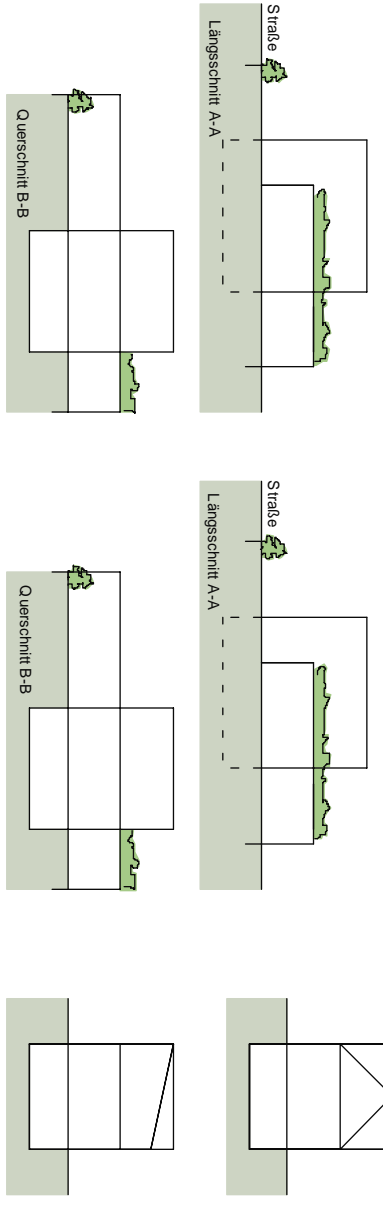
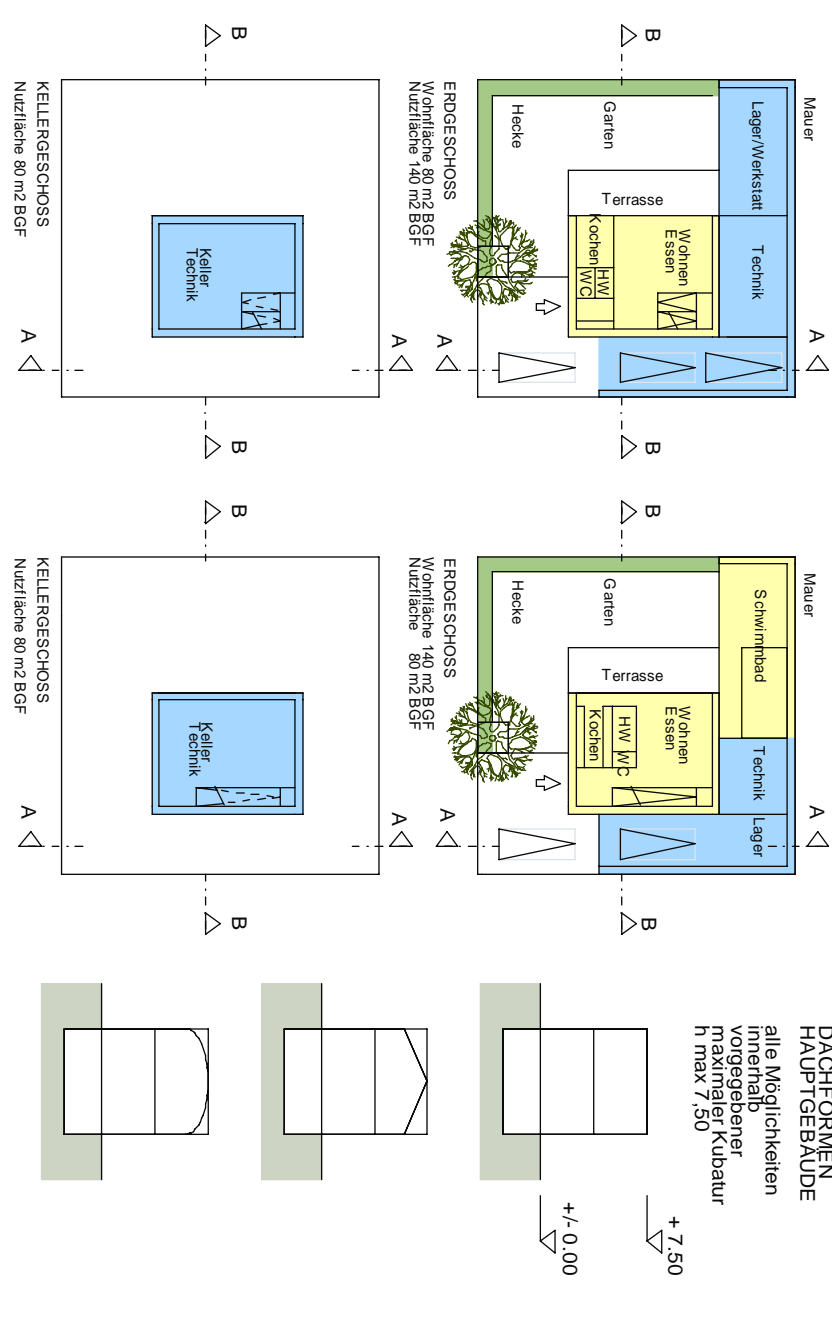
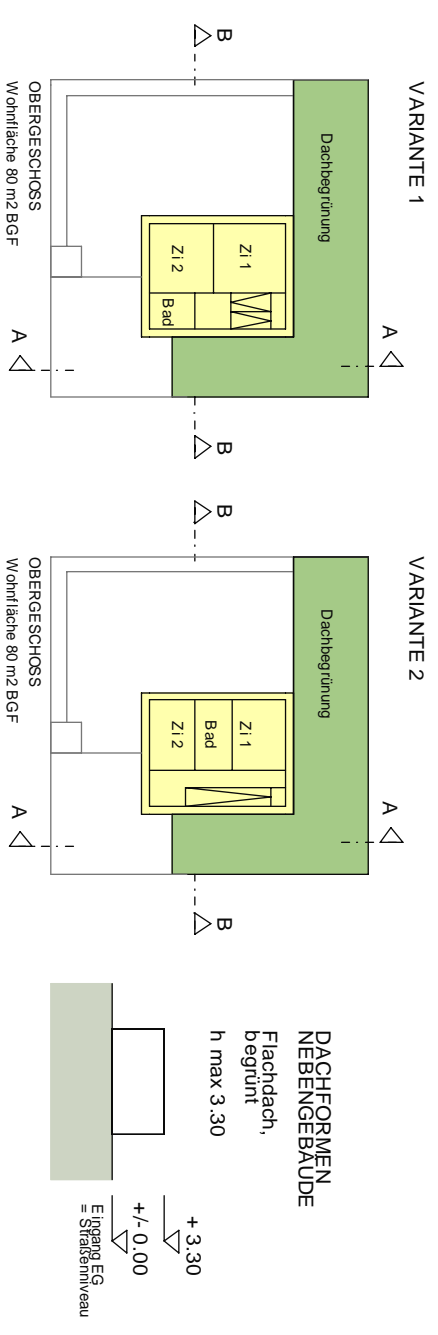
DACHFORMEN  
HAUPTGEBAUDE  
alle Möglichkeiten  
innerhalb  
vorgegebener  
maximaler Kubatur  
h max 7.50



ENTWURF  
Wohnbebauung "DonnerPark" Saarlouis  
Typologie Häuser - Typ A

Planverfasser  
**H&V**  
Hermann & Valentiny et Associés  
Architectes S.A.R.L.  
19, rue des Prés,  
L-5441 Remerschen  
T: +352 2360701  
F: +352 23664543  
www.hvp.lu

Plannr.	DPA3-08
gez.	mv
Datum	19.11.08
Maßstab	1/500



**ENTWURF**  
Wohnbebauung "DonnerPark" Saarlouis

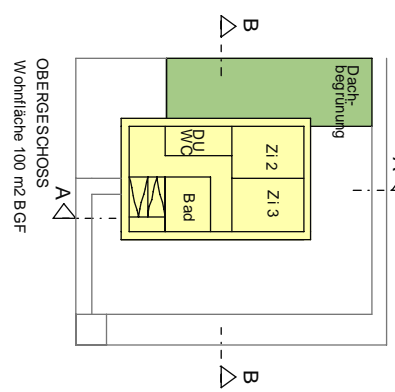
Typologie Häuser - Typ B

Plannr.	DPA3-09
gez.	mv
Datum	19.11.08
Maßstab	1/500

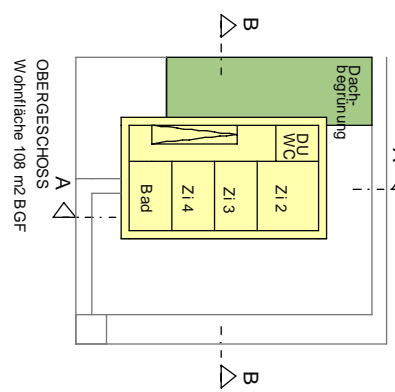
Projekt

Planinhalt

VARIANTE 1



VARIANTE 2



**DACHFORMEN  
NEBENGEBAUDE**

Flachdach,  
bebrünt

h max 3.30

+ 3.30

+/- 0.00

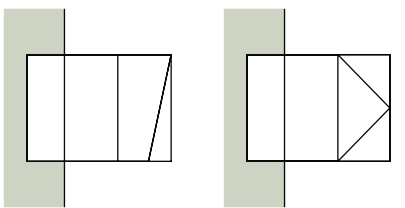
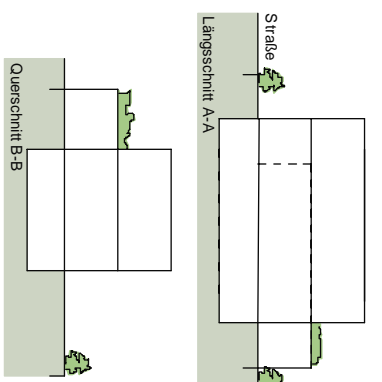
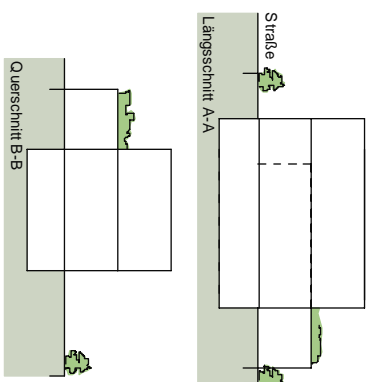
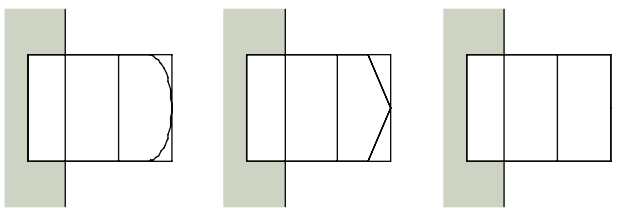
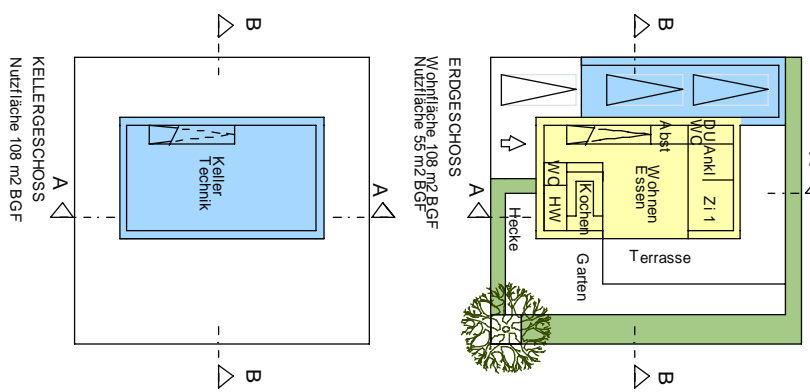
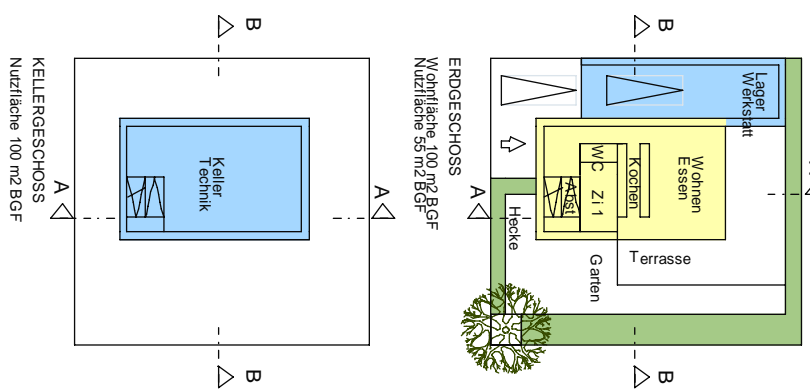
Eingang EG  
= Straßenniveau

**DACHFORMEN  
HAUPTGEBAUDE**

alle Möglichkeiten  
innerhalb  
vorgegebener  
maximaler Kubatur  
h max 7.50

+ 7.50

+/- 0.00



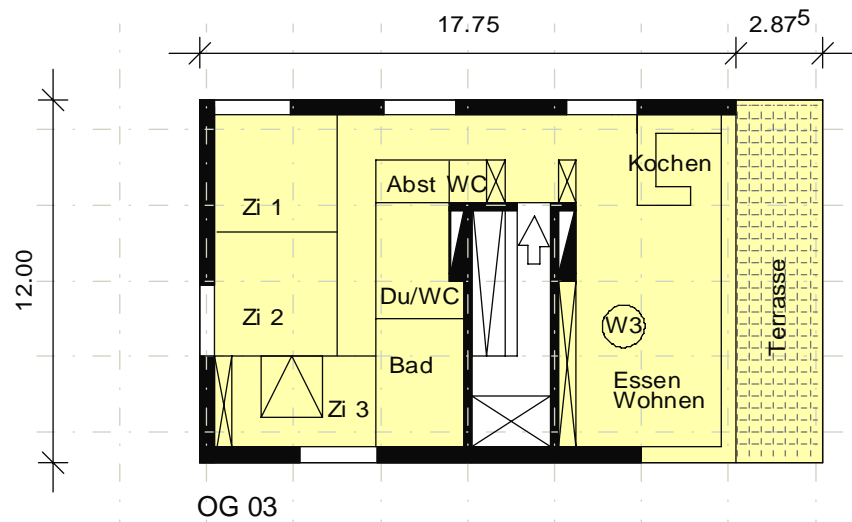
**ENTWURF**  
Wohnbebauung "DonnerPark" Saarlouis

Typologie Häuser - Typ C

Plannr.	DPA3-10
gez.	mv
Datum	19.11.08
Maßstab	1/500

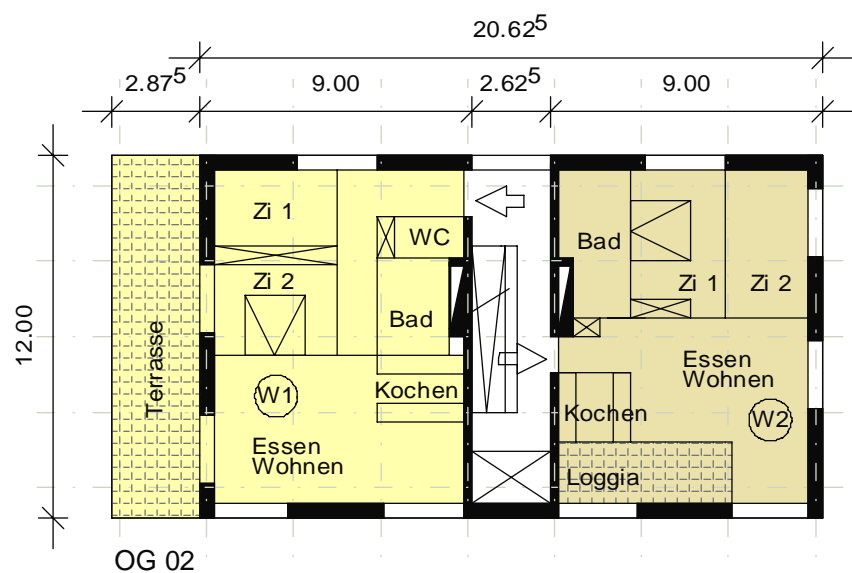
Planverfasser  
**H&V**  
Hermann & Valentiny et Associes  
Architectes S.A.R.L.  
19, rue des Pres  
L-3441 Remerschen  
T: +352 23664543  
F: +352 23664543  
www.hvp.lu

Projekt  
  
Planinhalt



OG 03  
Penthouse W3

Wohnfläche	156.08 m2 NGF
Dachterrasse	31.00 m2 NGF



OG 02  
Geschosswohnungen W1, W2

W1	
Wohnfläche	89.50 m2 NGF
Dachterrasse	31.00 m2 NGF
W2	
Wohnfläche	78.00 m2 NGF
Loggia	11.50 m2 NGF

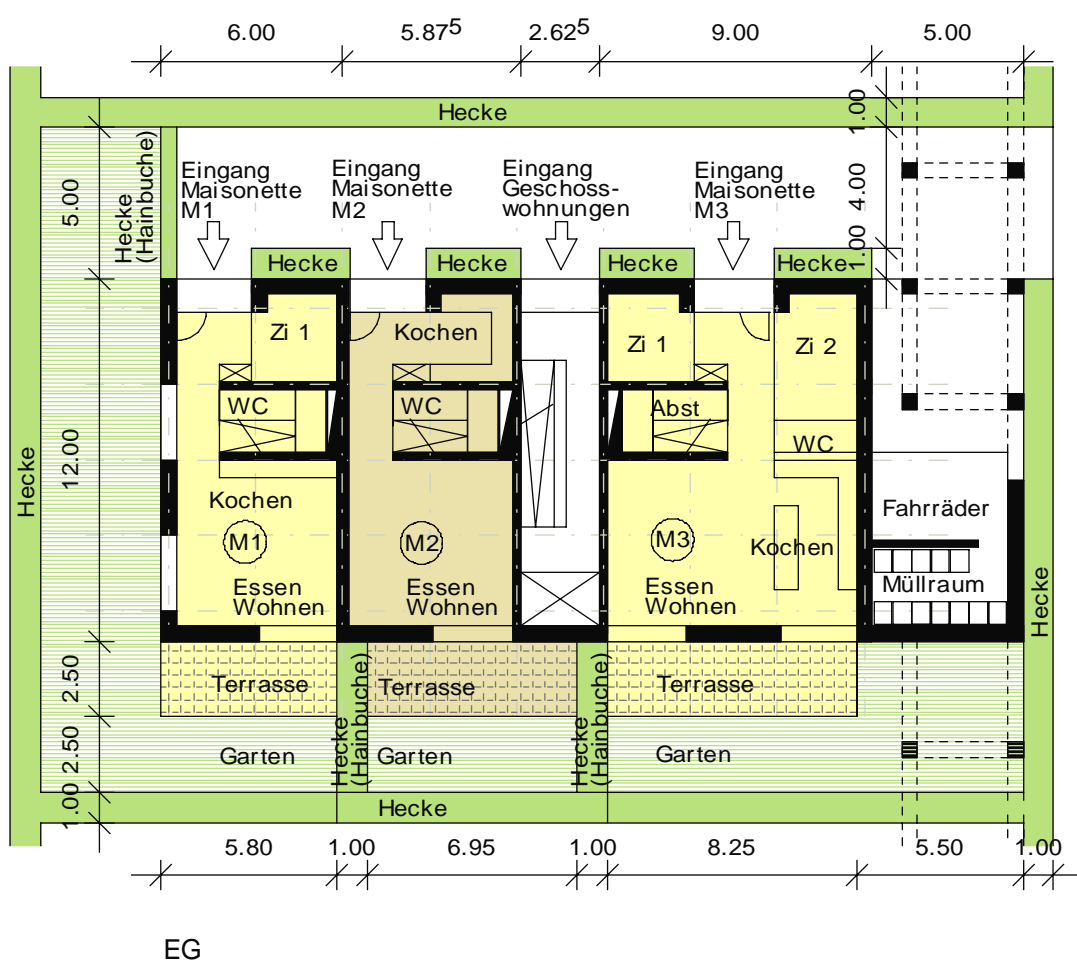


OG 01  
EG  
Maisonetten M1, M2, M3

M1	
Wohnfläche OG01	48.34 m2 NGF
Wohnfläche EG	53.89 m2 NGF
Wohnfläche EG+OG gesamt	102.23 m2 NGF
Terrasse EG	14.50m2 NGF

M2	
Wohnfläche OG01	48.66 m2 NGF
Wohnfläche EG	54.91 m2 NGF
Wohnfläche EG+OG gesamt	103.57 m2 NGF
Terrasse EG	17.37 m2 NGF

M3	
Wohnfläche OG01	79.74 m2 NGF
Wohnfläche EG	85.64 m2 NGF
Wohnfläche EG+OG gesamt	165.38 m2 NGF
Terrasse OG01	23.60 m2 NGF
Terrasse EG	20.62 m2 NGF
Terrasse/Loggia gesamt	44.22 m2 NGF



Basis für die Berechnung der NGF dieses Vorentwurfs ist die Bruttogeschossfläche abzüglich der Außenwände, Tragwände und Installationsschächte. Nicht in Abzug gebracht wurden nicht tragende Trennwände sowie ggf. weitere statisch notwendige tragende Trennwände.

DACHFORM  
 Flachdach  
 extensiv begrünt  
 h max 12.50

