

WOHNGEBIET "AM KIRCHENBACH"



▲
WOHNEN
▲
IM STADTTEIL
▲
RODEN

BEGRÜNDUNG ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN WOHNGEBIET "AM KIRCHENBACH" IM STADTTEIL RODEN DER KREISSTADT SAARLOUIS

BEARBEITET IM AUFTRAG
DER BAUHERRENGEMEINSCHAFT "SAARLOUIS AM KIRCHENBACH 49"
IN ZUSAMMENARBEIT MIT DER KREISSTADT SAARLOUIS

STAND: 07. NOVEMBER 2001
(SATZUNG)

WOHNGEBIET "AM KIRCHENBACH"

WOHNEN • IM STADTEIL • RODEN

▲ VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN WOHNGEBIET "AM KIRCHENBACH" IM STADTEIL RODEN DER KREISSTADT SAARLOUIS

▲ BEARBEITET IM AUFTRAG
DER BAUHERRENGEMEINSCHAFT "SAARLOUIS AM
KIRCHENBACH 49"



▲ AN DER ERSTELLUNG DES
VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES
WAREN BETEILIGT:

PROJKTBEARBEITUNG:
DIPL. -GEOGR. MATTHIAS ALTHERR
DIPL. -ING. SYLVIA ENDLER

PLANDESIGN:
UTE SCHWINDLING

▲ 07. NOVEMBER 2001
(SATZUNG)

▲ VERANTWORTLICHER PROJEKTLEITER:



DIPL.-ING. HUGO KERN
RAUM- UND UMWELTPLANER
BERATENDER INGENIEUR
GESCHÄFTSFÜHRENDE GESELLSCHAFT

INHALT

▲ VORBEMERKUNGEN UND VERFAHREN

Vorbemerkungen	1
Lage im Raum	1
Ziele der Planung und Standortwahl	2
Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	2
Gesetzliche Grundlagen/ Verfahrensvermerke	3

▲ BESTAND • RAHMENSETZENDE PLANUNGSPARAMETER • ÜBERGEORDNETE VORGABEN

Nutzung des Plangebietes und der Randbereiche	3
Topographie des Plangebietes	3
Natur- und Nutzungsgüter	4
Restriktionen für die Flächennutzung	6
Vorgaben der übergeordneten Planungen	7

▲ BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

Baugebiete und Nutzungen	7
Verkehr	12
Ver- und Entsorgung	12
Grün- und Landschaftsplanung	13
Gestaltung	15
Hinweise	16
Bodenordnung und Grundbesitz / Kosten und Wirtschaftlichkeit	17

▲ AUSWIRKUNGEN • ABWÄGUNG

Abwägung	17
Auswirkungen der Planung auf die städte- bauliche Ordnung und Entwicklung sowie die natürlichen Lebensgrundlagen	17
Gewichtung des Abwägungsmaterials	21

▲ ANLAGEN

Gesamtartenliste der festgestellten Pflanzenarten	
Flächenbilanztafel Bestand/Neuplanung	
Bestandsplan Biotoptypen	

VORBEMERKUNGEN

Die Bauherrengemeinschaft "Saarlouis Am Kirchenbach 49" beabsichtigt die Erschließung eines Wohngebietes im Stadtteil Roden der Kreisstadt Saarlouis.

Die Zulässigkeit des Vorhabens soll durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt werden, der im Gegensatz zum "normalen" Bebauungsplan auf ein konkretes Vorhaben abgestimmt ist. Dieser wird aus folgenden städtebaurechtlichen Gründen für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich:

- das Vorhaben liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes und kann daher nicht nach § 30 BauGB beurteilt werden,
- das Vorhaben könnte lediglich im Bereich der entlang der Straße "Am Kirchenbach" geplanten Wohnbebauung nach § 34 BauGB beurteilt werden. Da die Planung jedoch auch eine Bebauung in den rückwärtig gelegenen Bereichen vorsieht, ist eine Beurteilung nach § 34 BauGB nicht möglich.

▲ VORAUSSETZUNGEN FÜR DEN VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

Zur Schaffung von Baurecht durch einen Vorhaben- und Erschließungsplan sind folgende Voraussetzungen erforderlich:

- Der Vorhabenträger hat den Vorhaben- und Erschließungsplan zu erarbeiten und mit der Stadt abzustimmen.
- Im Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger auf der Grundlage dieses Planes zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist und zur ganzen oder teilweisen Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten. Der Durchführungsvertrag ist vor Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zwischen Vorhabenträger und Stadt abzuschließen.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird gemäß § 12 Abs. 3 Satz 1 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Der Durchführungsvertrag und die darin enthaltenen Verpflichtungen des Vorhabenträgers hingegen bleiben rechtlich gegenüber dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan selbstständig.

Das Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beginnt mit

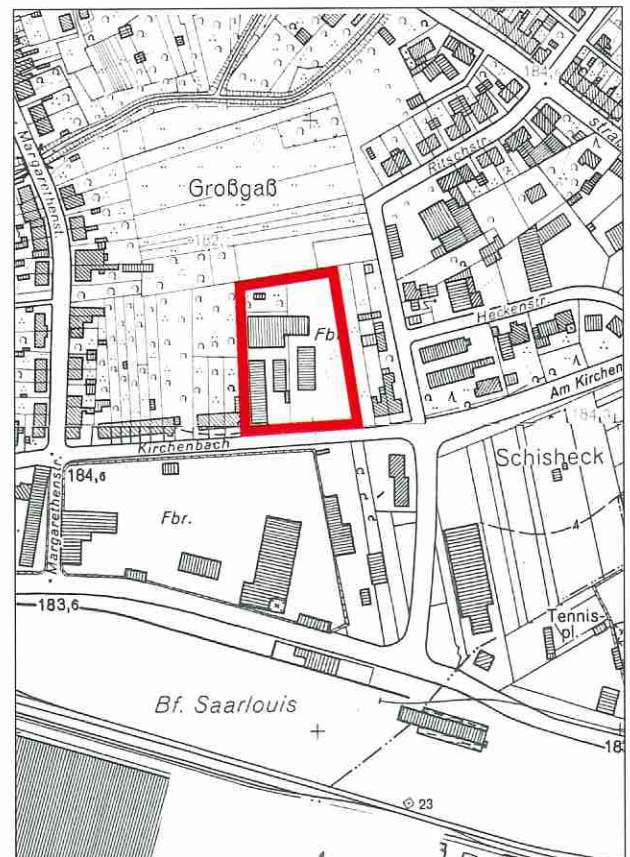
dem Antrag des Vorhabenträgers auf Einleitung des Bebauungsplanverfahrens. Über die Einleitung des Verfahrens für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan hat die Stadt gem. § 12 Abs. 2 BauGB nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden.

Mit der Erstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes bzw. vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde die ARGUS PLAN, Ingenieurgesellschaft für angewandte Raum-, Grün-, Umwelt- und Stadtplanung, Rathausstraße 12, 66557 Illingen, beauftragt.

LAGE IM RAUM

Das ca. 0,77 ha große Plangebiet befindet sich im Stadtteil Roden, etwa 500 m nordöstlich des Hauptbahnhofs von Saarlouis. Es hat eine fast rechteckige Form mit (im Mittel) 104 bzw. 74 m Seitenlänge. Es umfasst die Flurstücke 545/3 - 545/22 sowie das Flurstück 545/23 in Flur 09 der Gemarkung Roden.

Die genauen Grenzen gehen aus der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hervor.



LAGE IM RAUM

ZIELE DER PLANUNG UND STANDORTWAHL

▲ GRÜNDE FÜR DIE PLANUNG

Ziel der Planung ist die Erschließung und Bebauung einer innerstädtischen Freifläche mit Wohngebäuden.

Der Vorhabenträger, die Bauherrngemeinschaft "Saarlouis Am Kirchenbach 49", beabsichtigt ein Wohnungsangebot aus 20 Einfamilienhäusern in Form von freistehenden Gebäuden und Doppelhäusern zu schaffen.

Weitere Ziele der Planung sind:

1. Schließung der Baulücke zwischen den Gebäuden 'Am Kirchenbach' 47 und 59.
2. Flächenneuordnung im rückwärtigen Bereich der Wohngrundstücke im Sinne einer Schaffung ausreichend großer Grün- und Gartenflächen bei gleichzeitiger vollständiger Ausnutzung der für eine Siedlungsentwicklung und Bebauung nutzbaren Räume.

VORGABEN DES LEP SIEDLUNG

Der Landesentwicklungsplan Siedlung sieht für die Stadt Saarlouis bis zum Jahr 2005 einen maximalen Wohneinheitenbedarf von 1.390 WE vor.

Die Zahl der anrechenbaren Baulücken im Stadtgebiet von Saarlouis beläuft sich auf 563 (STAND AUGUST 2000).

▲ GRÜNDE FÜR DIE STANDORTWAHL

SINNvolle ABRUNDUNG DER ORTSLAGE/ INNENENTWICKLUNG

Das Plangebiet wird nahezu vollständig von bebauten Flächen begrenzt (siehe Kapitel 'Nutzung des Plangebietes und der Randbereiche'), so dass man durchaus von einer innerörtlichen Freifläche sprechen kann.

Mit der Aufstellung des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird dem städtebaulichen Leitbild der Innen- vor Außenentwicklung Rechnung getragen. Eine Zersiedlung der Fläche wird weitestgehend vermieden.

OPTIMALE LAGE DES PLANGEBIETES IM RAUM/ GÜNSTIGE ERREICHBARKEIT

Das Plangebiet liegt im bebauten Zusammenhang des Stadtteils Roden in geringer Entfernung zum Hauptbahnhof von Saarlouis. Der Standort zeichnet sich durch seine Nähe zu Sportmöglichkeiten sowie zum Zentrum des Stadtteils Roden aus, welches fußläufig in wenigen Minuten erreicht werden kann. Durch die Nähe zu Sportmöglichkeiten, der guten Anbindung durch den ÖPNV (Buslinie 7, 7a) ins Stadtzentrum von Saarlouis sowie der Nähe zum Stadtteilzentrum von Roden ist das Plangebiet für eine Wohnnutzung hervorragend geeignet. Der im Norden des Plangebietes liegende Ellbach mit seinen Naherholungseinrichtungen wirkt sich ebenfalls positiv auf die Lagegunst des Standortes aus.

ÖKOLOGISCHE VORBELASTUNG

Teile des Plangebietes wurden ehemals vom Technischen Hilfswerk genutzt. Diese Fläche ist bereits versiegelt. Somit handelt es sich bei der Erschließung des Gebietes in Teilbereichen um die Revitalisierung brachgefallener Flächen, die aus ökologischer Sicht nur noch geringe Wertigkeit besitzen.

ÜBEREINSTIMMUNG MIT DEN VORGABEN DER LANDESPLANUNG

Die Kreisstadt Saarlouis, zu dessen Nahbereich der Stadtteil Roden gehört, bildet im Netz der zentralen Orte ein Mittelzentrum. Nach den raumordnerischen und landesplanerischen Zielsetzungen ist der Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung auf die zentralen Orte zu richten. Das geplante Vorhaben entspricht somit diesen landesplanerischen Vorgaben.

ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Kreisstadt Saarlouis ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Die gemischten Bauflächen dienen zur Unterbringung von Wohnen und von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Gewerbebetriebe sowie Wohnnutzung sind

in der Umgebung des Plangebietes bereits vorhanden. Die vorliegende Planung ist demnach für den Bereich an der Straße "Am Kirchenbach" aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Für den rückwärtigen Bereich, für den "Allgemeines Wohngebiet" als Gebietsart festgesetzt ist, ist der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Nach § 8 a Abs. 3 BauGB wird mit der Aufstellung des Bebauungsplanes auch der Flächennutzungsplan für diesen Bereich geändert (Parallelverfahren).

In der Begründung werden gemäß § 9 Abs. 8 BauGB die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dargelegt.

GESETZLICHE GRUNDLAGEN/ VERFAHRENSVERMERKE

Alle für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Wohngebiet "Am Kirchenbach" relevanten Rechtsgrundlagen sowie die Abfolge der nach Baugesetzbuch vorgeschriebenen Verfahrensschritte des Bauleitplanverfahrens können dem Textteil (Teil B) zur Planzeichnung entnommen werden.

NUTZUNG DES PLANGEBIETES UND DER RANDBEREICHE

▲ NUTZUNG DES PLANGEBIETES

Ein großer Teil des Plangebietes wird von einer Baugrube im Süden eingenommen. Daran schließt sich in nördlicher Richtung das ehemalige Gebäude des Technischen Hilfswerkes (THW) an, vor dem eine versiegelte Fläche liegt. Im Norden des Gebietes befindet sich aufgeschüttete Erde mit Pioniervegetation. Das übrige Gebiet wird von Brachflächen, Trittrasen und Brombeergebüsch eingenommen.

▲ UMGEBUNGSNUTZUNG

Das Baugebiet grenzt im Norden an einen attraktiven Grünbereich mit zahlreichen Bäumen und Sträuchern rund um den Ellbach. In Richtung Westen und Osten (hier durch einen schmalen Streifen mit privaten Gärten getrennt) schließt sich entlang der Straße "Am Kirchenbach" Wohnbebauung an. Die angren-

zenden Wohngebäude sind zweigeschossig und weisen Dachneigungen (Satteldach) von ca. 45° auf. Sie sind ungefähr 5 m von der Straße zurückgesetzt und besitzen teilweise Vorgärten.

Im Süden (auf der anderen Seite der Straße 'Am Kirchenbach') befindet sich ein Schrotthandel. Der Betrieb wird zur Straße hin durch einen ca. 3 m hohen Wellblech- bzw. Betonplattenzaun begrenzt.



PLANGEBIET

TOPOGRAPHIE DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet stellt sich mit Ausnahme der Baugrube im Süden als fast ebene Fläche dar. Aus diesem Grund ist nicht von erschließungsbedingten Schwierigkeiten auszugehen.

NATUR- UND NUTZUNGSGÜTER

▲ NATURRAUM

SAARLOUIS- DILLINGER SAARTAL

Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturraums "Saarlouis-Dillinger Saartal" (197.300). Es handelt sich dabei um einen klimatisch begünstigten und stark ausgeweiteten Abschnitt des Saartales, dessen breite, überflutete Talauve v.a. von Dauergrünland, Ackerland und Intensivkulturen sowie von Verkehrsbauten und Industrieanlagen eingenommen wird.

Das Gefälle der durchschnittlich 2-3 km breiten, nahezu ebenen Talsohle ist gering. Die Saar mäandriert in der von Auelehm erfüllten Talauve und wird von flachen, sandigen Uferwällen begleitet. Durch künstliche Begradigung und Uferbebauung wurden die Mäander jedoch meist abgeschnürt und verlandet.

▲ GEOLOGIE / UNTERGRUND

PLEISTOZÄNE TERRASSENABLAGERUNGEN

Das Plangebiet liegt auf der Niederterrasse der Saar. Es handelt sich hierbei um Reste ehemaliger Talböden, die im Pleistozän abgelagert wurden. Die fluviatilen Sedimente sind um mehrere Meter mächtig und setzen sich aus sandigen Kiesablagerungen mit eingeschalteten Sand- und Lehmlinsen zusammen. Die häufigsten Komponenten sind Quarz- und Quarzitzerolle, seltener sind eckige oder scheibenförmige Gesteinsfragmente. Sie stammen überwiegend aus dem Karbon und der Permotrias.

▲ BODEN

BRAUNERDE/PARABRAUNERDE

Auf dem geologischen Untergrund, wie er im Plangebiet vorliegt, bilden sich überwiegend Braunerden aus. Die Bodenarten reichen von schluffig-lehmigem Sand über sandig-schluffigen Lehm bis zu lehmigem Schluff. Im Falle der Überdeckung mit Lösslehm herrschen die feinkörnigeren Bodenarten vor. Bei längerer Entwicklungsdauer können sich aus den Braunerden durch Tonverlagerungsprozesse Parabraunerden entwickeln.

Die Böden weisen eine große Entwicklungstiefe und eine hohe bis sehr hohe Durchlässigkeit und damit auch Versickerungsfähigkeit auf. Im Falle der Überdeckung

mit Lösslehm ist die Durchlässigkeit nur als mittel einzustufen.

▲ WASSER

KEINE OBERFLÄCHENGEWÄSSER

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Das nächstgelegene Oberflächengewässer ist der etwa 200 m nördlich verlaufende Ellbach, ein kleiner Zufluss der Saar.

GRUNDWASSER

Die Fähigkeit des Untergrundes Grundwasser zu speichern und zu leiten hängt in hohem Maße mit den geologischen Gegebenheiten zusammen. Im Plangebiet besteht der geologische Untergrund aus Terrassenschottern über Mittlerem Buntsandstein. Der Mittlere Buntsandstein gilt aufgrund seines hohen Kluft- und Porenraumes als Hauptgrundwasserleiter des Saarlandes. Die quartären Terrassenablagerungen weisen ebenfalls eine hohe Wasserleitfähigkeit auf. Durch Überdeckung mit pleistozänen Lehmen kann jedoch stellenweise eine Versickerung des Niederschlagswassers behindert werden.

Der Untergrund im Plangebiet erfüllt grundsätzlich eine bedeutende Funktion zur Grundwasserneubildung. Das Gebiet liegt in einem geplanten Wasserschutzgebiet (Zone III).

▲ KLIMA/ LUFTHYGIENE

Es handelt sich bei dem Plangebiet um eine relativ ebene, innerstädtische Fläche, die entsprechend dem Umweltbericht der Stadt Saarlouis ein Freiflächenklima mit mäßigen Lufttemperaturänderungen und schwacher Luftbewegung aufweist. Die Bedeutung zum klimakologischen Ausgleich der bebauten Flächen ist aufgrund der geringen Lufttemperaturänderungen und der schwachen Luftbewegung als gering einzustufen.

▲ PFLANZEN UND TIERE

POTENTIELL NATÜRLICHE VEGETATION

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

Im Plangebiet sind Auwälder sowie feuchte Eichen-Hainbuchenwälder als potentielle natürliche Vegetation zu erwarten.

BIOTOPTYPEN

Die Kartierung der Biotoptypen erfolgte im April 2000 im Rahmen von Bestandsaufnahmen im Plangebiet. Die festgestellten Pflanzenarten sind in einer Gesamtartenliste im Anhang aufgeführt.

Vorab sollte angemerkt werden, dass es sich bei dem Plangebiet um ein stark anthropogen beeinflusstes Gebiet handelt. Davon zeugt zum einen die aufgehobene Baugrube unmittelbar an der Straße "Am Kirchenbach" und zum anderen das leerstehende Gebäude, das sich etwa im Zentrum der Fläche befindet. Zudem wird der ruderales Charakter des Gebietes durch zahlreiche Müll- und Schrottablagerungen verstärkt.

Ruderales Wiese

Sowohl im Norden und Osten als auch direkt an der Straße "Am Kirchenbach" befinden sich kleinräumige Wiesenflächen und -streifen, die offensichtlich seit geraumer Zeit nicht mehr genutzt werden. So konnten sich neben ruderalen Stauden wie z.B. *Artemisia vulgaris* (Gewöhnlicher Beifuß) und *Solidago canadensis* (Kanadische Goldrute) auch Bäume und Sträucher ausbreiten. Diese Baum- und Strauchenelemente befinden sich zum Teil noch im Jugendstadium, weisen allerdings schon eine beträchtliche Wuchshöhe auf. Es handelt sich auch hier um ruderales Elemente z.B. *Sarothamnus scoparius* (Besenginster) oder um klassische Pioniergehölze wie *Betula pendula* (Birke).

Es sind allerdings auch typische Vertreter des Wirtschaftsgrünlandes anzutreffen, z.B. *Dactylis glomerata* (Wiesen-Knäuelgras) und *Arrhenatherum elatius* (Glatthafer).

Unbefestigter Weg mit Trittrasengesellschaft

Durch die ruderales Wiese im Osten zieht sich ein unbefestigter Weg, welcher die ehemalige Zufahrt zu dem Gebäude im Zentrum der Fläche darstellt. Bei den vorgefundenen Pflanzen handelt es sich überwiegend um Elemente der Trittrasengesellschaften, z.B. *Plantago major* (Großer Wegerich) und *Trifolium repens* (Weiß-Klee).

Vegetation der Baugrube

Wie bereits erwähnt, schließt sich unmittelbar an den ruderalen Wiesenstreifen im Süden die Baugrube an.

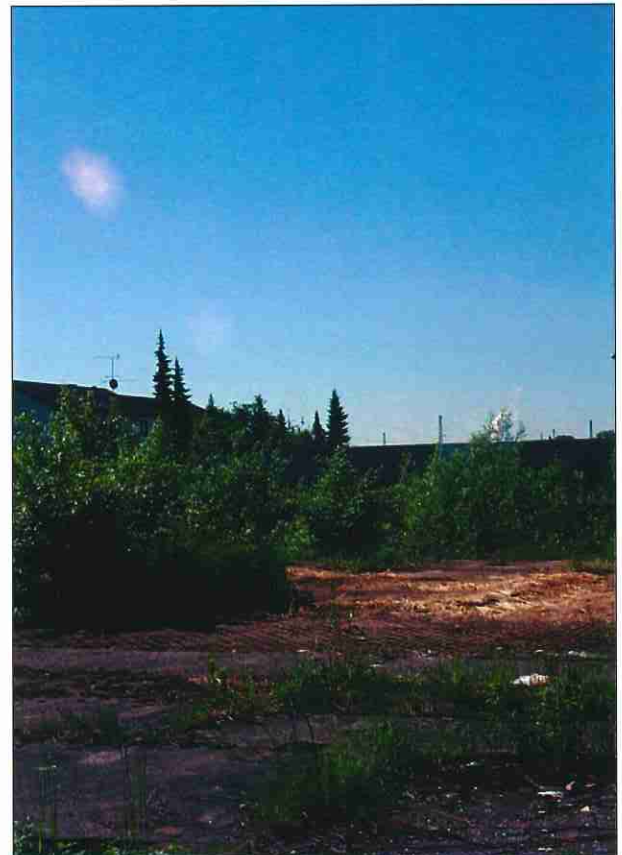
Diese scheint ebenfalls seit längerer Zeit nicht mehr verändert worden zu sein. Hier konnten sich bereits junge Hänge-Birken (*Betula pendula*) ansiedeln. An vernässten Stellen tritt *Phragmites australis* (Schilf) und *Juncus effusus* (Flatter-Binse) auf.

Im Westen der Baugrube befindet sich eine große Erdaufschüttung, auf der sich noch keine Vegetation ansiedeln konnte.

Gehölzstreifen

Die Baugrube ist von einem schmalen Gehölzsaum umgeben, der sich langsam in Richtung Zentrum der Baugrube auszubreiten scheint. Man findet hier hauptsächlich schnellwüchsige Pioniergehölze, wie *Betula pendula* (Hänge-Birke) und *Salix caprea* (Sal-Weide).

Ein weiterer Gehölzstreifen befindet sich etwa im Zentrum des Plangebietes, bis hin zur nordöstlichen Ecke des verfallenen Gebäudes. Es scheint sich hier um eine ehemalige Grundstücksgrenze zu handeln, was aus einigen Zaunresten geschlossen werden kann. Hier findet man auch einige Arten, die scheinbar aus den umliegenden Gärten ausgewildert sind, z.B. *Prunus avium* (Vogelkirsche) und *Mahonia aquifolium* (Gewöhnliche Mahonie).



BEFESTIGTER WEG ZUM EHEMALIGEN GEBÄUDE

Aufgeschüttete Erde

Hinter der oben erwähnten ehemaligen Grundstücksgrenze wird offenbar der Bauaushub aus der Grube gelagert. Hier hat sich stellenweise bereits eine dichte Vegetationsdecke entwickelt. Zum Zeitpunkt der Geländebegehung fiel besonders das häufige Vorkommen von *Equisetum arvense* (Acker-Schachtelhalm) ins Auge. Häufig vertreten waren außerdem ruderale Stauden, z.B. *Dipsacus silvestris* (Wilde Karde) und *Artemisia vulgaris* (Gewöhnlicher Beifuß), sowie Baumschösslinge, wie *Prunus avium* (Kirsche) und *Betula pendula* (Hänge-Birke).

Brombeergebüsch

Auf der Rückseite des verfallenen Gebäudes hat sich ein dichtes Brombeergebüsch ausgebildet. Es handelt sich dabei fast um einen Reinbestand, der lediglich vereinzelt von *Pyracantha coccinea* (Europäischer Feuerdorn) und *Urtica dioica* (Große Brennnessel) durchsetzt wird.

Teilversiegelte Fläche

Die Gebäuderuine wird von einem mit Verbundsteinen versiegelten Hof umgeben. Man findet in den Ritzen der Steine eine spärliche Vegetation, die zum größten Teil von *Trifolium repens* (Weiß-Klee) und *Capsella bursa-pastoris* (Hirtentäschel) gebildet wird.

ANGRENZENDE BIOTOPTYPEN

Das Plangebiet grenzt im Süden an die Straße "Am Kirchenbach", dahinter beginnt das Gelände eines Schrotthandels. Die Parzellen, die sich im Osten anschließen werden als Privatgärten genutzt. Im Westen schließt sich ebenfalls Wohnbebauung an. Nur im Norden grenzt das Gebiet an Wiesenflächen.

▲ LANDWIRTSCHAFT / FORSTWIRTSCHAFT

Im Plangebiet findet derzeit keine land- oder forstwirtschaftliche Nutzung statt.

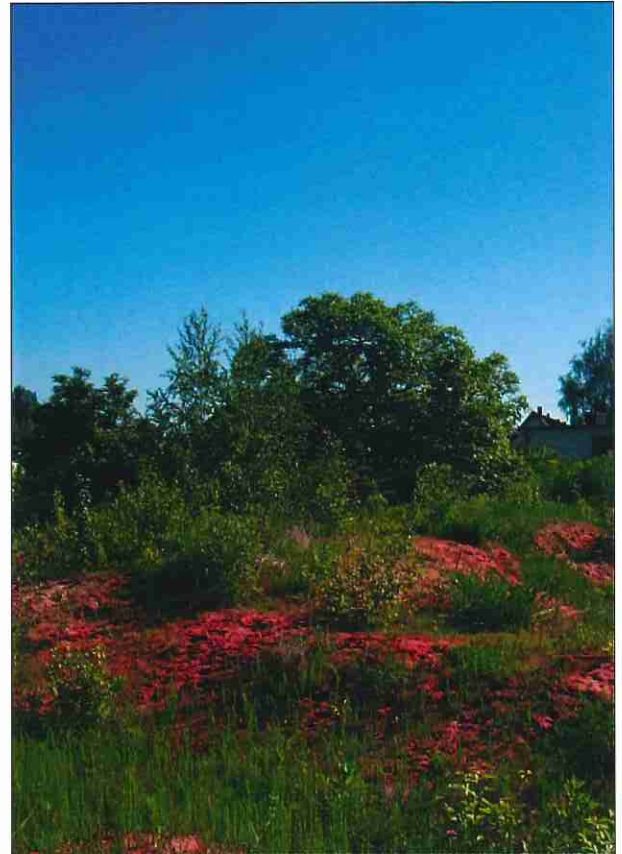
▲ LANDSCHAFTSBILD

Das Plangebiet liegt innerhalb der Siedlungslage von Saarlouis, so dass das Landschaftsbild hier bereits durch Bebauung vollständig verändert wurde. Man spricht daher besser vom Stadtbild als vom Landschaftsbild. Aufgrund der anthropogenen Beeinflussung der Fläche mit ehemaligen Gebäuden und ausgehobenen Baugruben leistet die Fläche trotz

ihres Grünflächencharakters keinen positiven Beitrag zur Verbesserung des Stadtbildes.

ERHOLUNGSNUTZUNG

Dem Plangebiet kommt zur Zeit keine Erholungseignung zu.



AUFGESCHÜTTETE ERDE MIT PIONIERVERGETATION

RESTRIKTIONEN FÜR DIE FLÄCHENNUTZUNG

Die Bebaubarkeit bzw. sonstige Nutzbarkeit des Plangebietes für bauliche Zwecke kann bereichsweise durch Restriktionen bestimmt werden.

Die daraus resultierenden Vorgaben sowie sonstigen Nutzungsbeschränkungen sind bei der Ausweisung von Bauflächen zu berücksichtigen und planungsrechtlich zu sichern.

▲ ALTLASTENPROBLEMATIK

Im Jahre 1993 wurde durch das Ingenieurbüro WPW eine Altlastenuntersuchung durchgeführt.

Im nördlichen Teil des Planungsgebietes wurden mit Schwermetallen belastete Auffüllungen (0,5m Mächtigkeit) festgestellt. Zur Sanierung, d.h. Beseitigung des Gefährdungspotentials, kommen die Gutachter zu dem Ergebnis, die Auffüllungen auszuheben und durch unbelastetes Material zu ersetzen. Die Aushubmassen sind auf einer Bauschuttdeponie abzulagern.

VORGABEN DER ÜBERGEORDNETEN PLANUNGEN

▲ RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen.

▲ LEPL SIEDLUNG

(IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 9. OKTOBER 1997; AMTSBLATT DES SAARLANDES 1316)

Gemäß LEPL Siedlung liegt die Kreisstadt Saarlouis im Ordnungsraum (Kernzone des Verdichtungsraums) und übernimmt im Netz der zentralen Orte die Funktion eines Mittelzentrums an einer Siedlungsachse 1. Ordnung.

Demnach gelten auch für den Stadtteil Roden folgende wesentliche siedlungsstrukturelle Zielsetzungen:

- die weitere Verdichtung von Wohn- und Arbeitsstätten,
- die flächensparende Nutzung des vorhandenen Flächenpotentials unter Vermeidung negativer Verdichtungsfolgen sowie
- die Konzentration der Siedlungsentwicklung auf die Siedlungsachsen.

Als Siedlungsdichteziel für die Stadtteile der Mittelzentren des Verdichtungsraumes gibt der LEPL Siedlung 20 WE/ha an. Mit 20 WE auf 0,77 ha Fläche wird folglich den Zielvorgaben des LEPL Siedlung entsprochen.

▲ LEP UMWELT

(ENTWURF VOM 31. MÄRZ 1998)

VORRANGGEBIET FÜR GRUNDWASSERSCHUTZ

Das gesamte Plangebiet liegt in einem Vorranggebiet für Grundwasserschutz. Beeinträchtigungen des Grundwassers sind demnach zu vermeiden, zumal das Plangebiet in einem geplanten Wasserschutzgebiet (Zone III) liegt.

Die Planung sieht keine Nutzung vor, die nachteilige Auswirkungen auf die Grundwassernutzung haben könnte. Die Planung entspricht somit den Zielen des LEP Umwelt.

BAUGEBIETE UND NUTZUNGEN

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt innerhalb des Geltungsbereiches folgende Nutzungen fest:

- an der Straße "Am Kirchenbach" ein Mischgebiet
- im rückwärtigen Bereich des Plangebietes ein Allgemeines Wohngebiet

ALLGEMEINES WOHNGBIET (WA)

Gem. § 4 Abs. 1 BauNVO dienen Allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen.

Zulässige Arten von Nutzungen

Folgende Arten von Nutzungen sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässige Arten von Nutzungen

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

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Nicht zulässige Arten von Nutzungen bzw. baulichen Anlagen

Als nicht zulässige Arten von Nutzungen werden gem. § 1 Abs. 5 BauNVO:

- *Anlagen für sportliche Zwecke,*

und gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

- *Anlagen für Verwaltungen,*
- *Gartenbaubetriebe sowie*
- *Tankstellen*

nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Erklärung/ Begründung

Bei Allgemeinen Wohngebieten steht der Wohncharakter im Vordergrund, d.h. die vorherrschende Schwerpunktnutzung Wohnen kann - im Unterschied zum Reinen Wohnen - durch andere, das Wohnen nicht störende Nutzungen, insbesondere aus dem Bereich der gebietsbezogenen Versorgungsinfrastruktur, ergänzt werden. Die Tendenz hin zur vermehrten Funktionsmischung im Sinne einer verbrauchernahen Versorgung wird seitens der Landesplanung (VGL. LEP SIEDLUNG: SIEDLUNGSSTRUKTUR DER KURZEN WEGE) vom Grundsatz her begrüßt.

Durch die oben stehende Liste der zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wird die angestrebte Nutzungsform der überwiegenden Wohnnutzung gesichert. Es werden aber auch Nutzungen zugelassen, die die Wohnnutzung und die angrenzenden Nutzungen sinnvoll ergänzen können. Dazu gehören nicht störende Handwerksbetriebe, Schank- und Speisegaststätten, Läden zur Versorgung des Gebietes und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie ausnahmsweise sonstige nicht störende Gewerbebetriebe. Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind ebenfalls ausnahmsweise zulässig, um Pensionen oder die Einrichtung von Fremdenzimmern zu ermöglichen. Dabei wird die Ansiedlung unerwünschter größerer Gebäudekomplexe durch die Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung vermieden.

Sportliche Anlagen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Verwaltungsgebäude werden ausgeschlossen, weil empfindliche Störungen der Wohnruhe und Wohnqualität, die durch den Besucher- und Kundenverkehr und die hiermit zusammenhängenden Lärmemissionen hervorgerufen werden, nicht ausgeschlossen werden können. Bei Anlagen für sportliche Zwecke kommt noch der durch Spielgeräusche oder Rufe verursachte Geräuschpegel, der durch die sport-

liche Betätigung ausgelöst wird, hinzu. Tankstellen werden ausgeschlossen, da der hierdurch verursachte Kundenverkehr zu unzumutbaren Störungen der Wohnruhe führen würde.

Ein weiterer Grund für die Unzulässigkeit ist der große Flächenbedarf, den Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen in Anspruch nehmen. Bei Realisierung entsprechender Nutzungen würden die zur Deckung des Wohneinheitenbedarfs notwendigen Baustellen entfallen, was letztlich auch eine negative Verfälschung der Wohneinheitenbilanz zur Folge hätte.

Auch aus gestalterischer Sicht ist eine Integration der Anlagen in ein von Wohnnutzung geprägtes Gebiet nicht wünschenswert.

MISCHGEBIET (MI)

Gem. § 6 Abs. 1 BauNVO dienen Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässige Arten von Nutzungen

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässige Arten von Nutzungen bzw. bauliche Anlagen

Als nicht zulässige Nutzungen werden:

1. gem. § 1 Abs. 5 BauNVO Gartenbaubetriebe, sonstige Gewerbebetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, ausgeschlossen.
2. gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Abs. 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebietes nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Erklärungen / Begründung

Ein Mischgebiet ist ein Baugebiet, dessen Zweckbestimmung in der gleichartigen und gleichwertigen Unterbringung von Wohnen und das Wohnen nicht wesentlich störendem Gewerbe liegt. Die einem Mischgebiet zugedachte besondere Eigenart besteht

gerade in diesem in quantitativer und qualitativer Hinsicht gleichwertigem Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe.

Genau dieses Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe ist bereits heute entlang der Straße "Am Kirchenbach" vorhanden. Die hier vorhandenen Nutzungen sollen dabei im Rahmen der Planung durch weitere Gebäude mit entsprechenden Nutzungen ergänzt werden.

Der Ausschluss der o.g. Nutzungen, insbesondere der Tankstellen, sonstiger Gewerbetriebe und Gartenbaubetriebe aus dem Mischgebiet erfolgt aus den bereits unter dem Punkt "Allgemeines Wohngebiet" beschriebenen stadtgestalterischen und immissionsschutzrechtlichen Gründen. So ist der Ausschluss der Vergnügungsstätten (z.B. Nachtlokale jeder Art, Diskotheken, Spiel- und Automatenhallen) in der die Vergnügungsstätten typisierenden meist erheblichen Lärmbelästigung der Funktion Wohnen, insbesondere auch zu Nachtstunden, begründet.

Aufgrund dieser Festsetzungen kommt es zu einer Abstufung der Gebietstypen nach dem Immissionsgrad. Im Anschluss an die Gewerbeflächen südlich der Straße "Am Kirchenbach" werden nördlich dieser Straße Mischgebiet und daran angrenzend Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. So wird die Nutzung Richtung Norden immer störepfindlicher. Dies entspricht den Vorgaben des § 50 BImSchG.

▲ 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 Werte über das Maß der baulichen Nutzung werden in einem gleichbleibenden System in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen. Hierzu dient die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan verwendete Nutzungsschablone, die folgende planungsrechtlichen Festsetzungen enthält.

BAUGEBIET WA/MI 2 WO	VOLLGESCHOSSE II
GRZ 0,4	TH 6,0 m max.
BAUWEISE ○	

NUTZUNGSSCHABLONE (BEISPIEL)

Die Nutzungsschablone gilt für die zusammenhängend dargestellten überbaubaren Flächen.

Zum Maß der baulichen Nutzung werden unter Berücksichtigung der Eigenart des festgesetzten Gebietes folgende Festsetzungen getroffen:

GRUNDFLÄCHENZAHL, ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE

§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 16 ABS. 2 UND 3 BAUNVO,
§ 17 ABS. 1 BAUNVO UND § 19 BAUNVO

Festsetzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 1 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet sowie im Mischgebiet auf 0,4 festgesetzt.

Erklärungen / Begründung

Nach § 19 Abs. 1 BauNVO gibt die Grundflächenzahl an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

Gem. § 19 Abs. 4 sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von

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

mitzurechnen.

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M.
§ 16 ABS. 2 NR. 3 UND ABS. 3 NR. 2 BAUNVO UND
§ 20 ABS. 1 BAUNVO, § 2 ABS. 4 LBO

Festsetzung

Im Planungsgebiet sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

HÖHE BAULICHER ANLAGEN, TRAUFHÖHE

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m.
§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 3 Nr. 2 BauNVO und § 18 BauNVO

Festsetzung

Die maximal zulässige Traufhöhe im Plangebiet beträgt 6,00 m.

Als Traufhöhe wird das Abstandsmaß zwischen Oberkante fertiger Straßenbelag und dem Schnittpunkt der Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut bestimmt. Die festgesetzte max. Traufhöhe beträgt 6,00 m ab OK Straßenbelag, gemessen an der straßenseitigen Gebäudemitte.

Erklärung / Begründung zur Zahl der Vollgeschosse und zur Höhe der baulichen Anlagen

Durch die Begrenzung der Anzahl der Vollgeschosse sowie der Festlegung der max. Traufhöhe wird das Erscheinungsbild der Baukörper im Plangebiet bis zu einem gewissen Grad vorgegeben, ohne dass die Baufreiheit und der Spielraum zur individuellen Grundrißgestaltung zu sehr eingeschränkt wird.

Die Zulässigkeit von maximal zwei Vollgeschossen schafft eine Anpassung an die angrenzende Wohnbebauung an der Straße "Am Kirchenbach".

Die zusätzliche Festsetzung der Traufhöhe, d.h. die Beschränkung der Höhe nach oben, trägt dafür Sorge, dass keine unmaßstäblich hohen Baukörper entstehen und der Zusammenhang zu der umgebenden Bau- und Siedlungsstruktur gewahrt bleibt.

Zur eindeutigen Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen wird der untere und obere Bezugspunkt klar definiert.

BAUWEISE

§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 22 BAUNVO

FESTSETZUNG

Im Allgemeinen Wohngebiet sowie im Mischgebiet wird eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

ERKLÄRUNGEN / BEGRÜNDUNG

Die Bauweise bestimmt, in welcher Art die Gebäude auf den Grundstücken in Beziehung zu den seitlichen Grundstücksgrenzen stehen. Eine offene Bauweise liegt vor, wenn die Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand errichtet werden und die Länge nicht mehr als 50 m beträgt.

Die Baustruktur orientiert sich an der bestehenden Baustruktur der Umgebung und an den topographischen und landschaftlichen Gegebenheiten. Die lockere offene Bauweise trägt zu einer besseren Einbindung in die bestehende Bebauung bei.

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN

§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 23 BAUNVO

FESTSETZUNG

Gemäß § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien bestimmt. Die Gebäude sind innerhalb der im Plan durch Baugrenzen festgesetzten Standorte bzw. zwingend auf der Baulinie zu errichten.

ERKLÄRUNGEN / BEGRÜNDUNG

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche werden die bebaubaren Bereiche des Grundstücks definiert und damit die Verteilung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück geregelt. Die Baugrenze gem. § 23 Abs. 3 BauNVO umschreibt die überbaubare Fläche, wobei lediglich Gebäudeteile in geringfügigem Ausmaß sowie Terrassen und Freisitze die Baugrenze überschreiten dürfen.

Die Baugrenzen wurden entsprechend der Grundideen des städtebaulichen Entwurfes in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen. Dabei wurden die Abmessungen so gewählt, dass den Bauherren für die spätere Realisierung ausreichend Spielraum verbleibt, gleichzeitig aber auch eine umweltgerechte, sparsame und wirtschaftliche Grundstücksausnutzung erreicht wird.

Die Baulinie schreibt zwingend vor, dass auf dieser Linie gebaut werden muss. Ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

▲ **STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN - FIRSTRICHTUNG**

§ 9 ABS. 1 NR. 2 UND ABS. 4 BAUGB I.V.M. § 83 ABS. 4 LBO

FESTSETZUNG

Die Stellung der baulichen Anlagen wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung der Hauptfirstrichtung definiert.

ERKLÄRUNGEN / BEGRÜNDUNG

Die Stellung der Gebäude hat einen erheblichen Einfluss auf die Stadtgestalt bzw. die Raumwirkung. Durch die festgesetzten Hauptfirstrichtungen sollen je nach Örtlichkeit Räume geschaffen, einheitliche Straßenräume gebildet oder Akzente gesetzt werden.

▲ **FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN**

§ 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB I.V.M. § 12 BAUNVO

FESTSETZUNG

Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass Garagen und Stellplätze innerhalb der überbaubaren Flächen sowie im Bereich der festgesetzten Flächen für Garagen zulässig sind.

Offene Stellplätze sind auch in den Gebäudevorfächern zulässig.

Zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garage ist ein Stauraum von 5,00 m einzuhalten.

ERKLÄRUNG/ BEGRÜNDUNG

Die Festsetzung des Mindeststauraums zwischen Garage und Straße erfolgt aus Gründen der Verkehrssicherheit.

▲ **HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN**

§ 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB

FESTSETZUNG

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, dass im WA die höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude auf maximal zwei beschränkt ist.

ERKLÄRUNG/ BEGRÜNDUNG

Durch diese Festsetzung wird lenkend in die städtebauliche Dichte eingegriffen sowie ein einheitliches Erscheinungsbild im Plangebiet selbst und in Bezug auf die ortstypische Baustruktur sichergestellt.

Großvolumige, massige Mehrfamilienhäuser mit appartementartigen Wohnungen, die im Widerspruch zu der umgebenden Gebietseigenart stehen, werden somit vermieden.

Außerdem entsteht so kein unverhältnismäßig hohes Verkehrsaufkommen, das zum einen die Wohnruhe im Gebiet stören und zum anderen ein zu großes Flächenpotential für Stellplätze bedingen würde.

▲ **FLÄCHEN, DEREN BÖDEN ERHEBLICH MIT UMWELTGEFÄHRDENDEN STOFFEN BELASTET SIND**

§ 9 ABS. 5 NR. 3 BAUGB

Innerhalb der gekennzeichneten Altlasten-Fläche werden die herangezogenen Prüfwerte für Chrom (gesamt) gemäß Bundes-Bodenschutz-Verordnung für Wohngebiete überstiegen. Ein Austausch der betroffenen Auffüllungen gegen geeignetes Material ist notwendig. Der Aushub der verunreinigten Massen ist von fachtechnischem Personal zu überwachen, eine Freimessung der Aushubsohle und der Grubenwände soll die vollständige Entfernung der schwermetallbelasteten Massen gewährleisten.

In Abstimmung mit dem LfU ist eine Sanierungsbeschreibung zu erbringen, in der folgende Punkte enthalten sein müssen:

- Darstellung des Bodenaustausches im Bereich der erhöhten Schwermetallbelastung (Kubaturen, Entsorgungsweg, Termin- und Zeitplan)
- Hinweise zu den entsprechenden Geländemodellierungsmaßnahmen unter Angabe der zu verwendeten Erdmassen/ bzw. Recyclingstoffen
- Vorschläge für begleitende Kontrollen
- Vorschläge für die Erfolgskontrollen
- Vorschläge für das Beweissicherungsverfahren und Dokumentation

Für Erdarbeiten im Bereich des Altstandortes sind folgende Auflagen erforderlich und in der Sanierungsbeschreibung zu berücksichtigen:

- Die Erdbaumaßnahmen sind durch einen geeigneten Gutachter fachtechnisch zu begleiten.
- Für Erdmassen, die zur Geländemodellierung verwendet werden, sind die Z1.1 Werte für Boden des LAGA-Regelwerkes - Anforderung an die stoffliche

Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen - einzuhalten.

- Erdmassen aus dem Bereich erhöhter Schwermetallbelastung sind in Absprache mit dem LfU (Sachbereich 4.2) einer geordneten Entsorgung zuzuführen. Die abfallrechtlich vorgeschriebenen Nachweisverfahren sind zu beachten.
- Die Sicherungsmaßnahme ist in einem Abschlussbericht zu dokumentieren. Darin sind auch Angaben über die zu entsorgenden Massen darzulegen.
- Der Abschlussbericht ist dem LfU spätestens drei Monate nach Beendigung der Abbruchmaßnahme vorzulegen.

ERKLÄRUNG/BEGRÜNDUNG

Der im Plan gekennzeichnete Bereich wurde ehemals von einer Metallwarenfabrik, einer Leichtmetallgießerei bzw. dem Technischen Hilfswerk genutzt. Eine 1990 durchgeführte und 1993 und 2001 ergänzte Untersuchung durch das Ingenieurbüro WPW Geoconsult ergab, dass punktuell erhöhte Schwermetallgehalte in den Auffüllungen anzutreffen sind. Um im Hinblick auf die vorgesehene empfindliche Nutzung gesunde Wohnverhältnisse zu sichern, ist daher eine Sanierung des Altstandortes notwendig. Durch die Sanierungsbeschreibung wird eine ordnungsgemäße Vorgehensweise gesichert.

VERKEHR

▲ INNER- UND ÜBERÖRTLICHE VERKEHRSVERBINDUNG

Die äußere Haupteinschließung erfolgt von Süden über die Straße "Am Kirchenbach". Diese führt über die Güterbahnhofstraße auf die Bahnhofsallee und weiter zur B 405. Die B 405 führt zur AS Saarlouis zur Bundesautobahn 620 in Richtung Völklingen bzw. Autobahndreieck Saarlouis.

▲ ÖPNV-ANBINDUNG

Bushaltestellen der Linie 7 und 7a (Richtung Zentrum Saarlouis) befinden sich in fußläufiger Entfernung zum Plangebiet auf der Mühlenstraße.

▲ INNERE ERSCHLIESSUNG

FESTSETZUNGEN

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

Die internen Erschließungsstraßen werden als "Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung" (Verkehrsberuhigte Bereiche gem. StVO 325 und 326, Zone 7) festgesetzt.

Der Ausbau der internen Erschließungsstraßen (verkehrsberuhigte Bereiche) erfolgt als niveaugleiche Mischfläche. Die jeweilige Ausbaubreite ist der Vermaßung in der Planzeichnung zu entnehmen.

Im Straßenraum der internen Erschließungsstraßen sind Flächen für den ruhenden Verkehr zulässig, jedoch sind Grundstückszufahrten sowie die freie Durchfahrt für die Müllentsorgung freizuhalten.

Erklärung / Begründung

Durch die Festsetzungen der neu herzustellenden Straßen als verkehrsberuhigte niveaugleiche Mischfläche wird dem Straßenraum seine ursprüngliche Bedeutung als bevorzugter Kommunikations- und Aufenthaltsraum zurückgegeben. Durch das Stichstraßensystem wird unnötiger Durchgangsverkehr vermieden.

Die Straßenbreiten sind in Abhängigkeit von der an den Straßen gelegenen Grundstücken und damit auch in Abhängigkeit von der zu erwartenden Verkehrsmenge und möglichen Begegnungsfällen angelegt.

VER- UND ENTSORGUNG

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Elektrizität und Gas ist sicherzustellen und mit den entsprechenden Versorgungsträgern abzuklären. Ebenso ist eine schadlose und umweltschonende Beseitigung der anfallenden Abwässer zu gewährleisten. Nebenanlagen, die der Versorgung der Wohngebäude mit Wasser, Elektrizität, Gas und Wärme sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind überall im Plangebiet zulässig.

▲ WASSERVERSORGUNG

Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über das vorhandene Ortsnetz. Träger der

Wasserversorgung sind in der Stadt Saarlouis die Stadtwerke. Die Wasserversorgung des Plangebietes, d.h. die Versorgung mit Trink- und Löschwasser kann aus dem vorhandenen Ortsnetz erfolgen, da im Bereich der Straße "Am Kirchenbach" geeignete Anschlusspunkte zur Verfügung stehen.

▲ **STROMVERSORGUNG**

Die Stromversorgung des geplanten Wohngebietes kann durch die Versorgungseinrichtungen der Stadtwerke erfolgen.

Festsetzungen

Die Leitungstrasse für das Niederspannungskabel der Stadtwerke Saarlouis wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB "Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen" festgesetzt.

Entlang der Leitungstrasse wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB ein Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers festgesetzt.

▲ **GASVERSORGUNG**

Eine Versorgung des Plangebietes mit Gas ist möglich, da eine Gasversorgungsleitung der Stadtwerke in der Straße "Am Kirchenbach" verläuft, an die ein Anschluss erfolgen kann.

▲ **ABWASSER, ENTWÄSSERUNG**

Das gesamte Planungsgebiet wird über Mischkanalisation in die Straße "Am Kirchenbach" bzw. den dort vorhandenen Schmutzwasserkanal entwässert.

Der technische und wirtschaftliche Aufwand zur Errichtung eines Trennsystems würde zum angestrebten Erfolg außer Verhältnis stehen, da die Institutionen für die Abwasserentsorgung nach den Vorgaben des § 49a Abs. 1 und Abs. 2 SWG (modifiziertes Trennsystem) aufgrund der großen Entfernung zum nächsten Vorfluter mehr als das doppelte (ca. 2,8-fach höher) der Investitionen für ein entsprechendes Mischsystem betragen würde. Dies wurde in dem vom Ingenieurbüro Görden-Trampert erstellten Gebietsentwässerungskonzept mit Kostenbetrachtung berechnet und dem Landesamt für Umweltschutz zur Zustimmung vorgelegt.

UNTERSUCHUNG ZUR VERSICKERUNGSFÄHIGKEIT

Im Januar 2001 wurde durch WPW Geoconsult ein Gutachten zur Untersuchung der Versickerungsfähigkeit für das Planungsgebiet erarbeitet, so dass nun Aussagen zur Versickerung von Niederschlagswasser getroffen werden können.

Die Gutachter kamen dabei zu dem Ergebnis, dass die untersuchten Böden für eine Versickerung unterschiedlich geeignet sind. Während die stark durchlässigen, feinkornarmen Sande und Kiese nach DIN 18130 für eine Versickerung gut geeignet sind, liegen die durchlässigen, feinkornreichen Sande an der unteren Grenze des gemäß ATV-Arbeitsblatt A 138 für Versickerung in Frage kommenden Bereiches.

Zur Versickerung nicht geeignet sind die Bereiche mit aufgefüllten Schichten. In diesen Bereichen sind Versickerungstrichter auszuheben.

Der für die Versickerung geeignete Boden wird in der Regel erst in Tiefen von 0,5 m bzw. 1,2 m unter Gelände erreicht.

FESTSETZUNG

Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB

Die im Gebiet anfallenden Abwässer sind dem Mischkanalsystem zuzuleiten.

▲ **HAUSMÜLLENTSORGUNG**

Die Hausmüllentsorgung im Plangebiet ist gesichert. Eine Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge besteht in dem geplanten zentralen Platzbereich, der einen maximalen Durchmesser von ca. 18 m aufweist. Die Anlieger des geplanten Wohnweges im Norden des Plangebietes müssen ihre Müllgefäße an den Abholtagen an der internen Haupterschließung (Platz) bereitstellen.

GRÜN- UND LANDSCHAFTSPLANUNG

Maßgebliches Ziel des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist, wie erwähnt, die Schaffung von Wohnraum zur Deckung eines allgemeinen Wohnbedarfs der Bevölkerung.

Wesentliche Aufgabe jeder Bauleitplanung ist aber auch gem. § 1 Abs. 5 BauGB, die Belange von Umwelt- und Naturschutz, Ökologie und Landschaftspflege ausreichend zu berücksichtigen.

Da es sich bei dem Plangebiet teilweise um eine bereits versiegelte Fläche handelt, hat deren Umwidmung zu einer Baufläche für Wohnbauzwecke nur eine geringfügige Beeinträchtigung des ökologischen Potentials zur Folge.

Die Umwidmung der z.Zt. verwilderten Flächen in Bauflächen hat allerdings auch eine Beeinträchtigung des ökologischen Potentials im Plangebiet, wie z.B. durch Bodenversiegelung und Verringerung der Grundwasserneubildung, Reduzierung von Aktionsräumen und Veränderung der Landschafts- und Bodenstruktur zur Folge, so dass Maßnahmen zum Ausgleich der geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft unerlässlich sind.

Im Plangebiet sind hierzu folgende grünordnerische Maßnahmen vorgesehen:

▲ PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

§ 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB

FESTSETZUNG

Alle Anpflanzungen auf den privaten Grünflächen haben nach den Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB zu erfolgen.

ERKLÄRUNGEN / BEGRÜNDUNG

Die privaten Grünflächen dienen zur Durch- und Eingrünung des Plangebietes. Neben gestalterischen Aspekten übernehmen diese Pflanzungen auch eine Vielzahl von ökologischen Funktionen. So bieten sie zahlreichen Tier- und Pflanzenarten Schutz vor Hitze, Kälte, Wind und Freßfeinden. Sie stellen einen idealen Nahrungsraum für zahlreiche Insekten- und Vogelarten sowie Wohnraum für viele Tierarten dar.

Weitere positive Effekte der Gehölzanpflanzungen bestehen in der Verbesserung der kleinklimatischen Situation durch Abmilderung von Temperaturspitzen, die Erhöhung der Luftfeuchtigkeit, den Schutz vor direkter Sonneneinstrahlung, Windberuhigung etc.

▲ MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

§ 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB IN ANWENDUNG DES § 8 BNATSCHG

FESTSETZUNGEN

Stellplätze und deren Zufahrten auf den privaten Grundstücksflächen sind aus Gründen der Grundwassererneuerung wasserdurchlässig zu befestigen.

ERKLÄRUNGEN / BEGRÜNDUNG

Jede Baumaßnahme ist mit einer Bodenversiegelung verbunden, die zu ökologischen Problemen, wie Verschärfung der Hochwassergefahr, Verhinderung der Grundwasserneubildung, Überlastung der Kläranlagen und des Kanalnetzes usw. führen kann.

Diesen Auswirkungen wird durch die Minimierung der Flächenversiegelung z.B. auf Stellplätzen, Zufahrten sowie sonstigen Wegen und Zugängen entgegengewirkt. Durch die Speicherung und Nutzung von unverschmutztem Niederschlagswasser wird das Wasser zurückgehalten und damit einer Überlastung der Kanalisation vorgebeugt. Daneben wird dem sparsamen Verbrauch von Trinkwasser Rechnung getragen.

Diese Maßnahmen haben grundsätzlich positive Wirkungen für den Boden, den Wasserhaushalt und das Klima sowie die Pflanzen- und Tierwelt.

▲ FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

§ 9 ABS. 1 NR. 25 A BAUGB

FESTSETZUNGEN

Alle nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die nicht für Zufahrten, Umfahrten, Stellplätze oder Nebenanlagen benötigt werden, sind intensiv zu begrünen. Hierzu sind folgende Anpflanzungen vorzunehmen:

- Die mit P gekennzeichneten Flächen sind mit Feldgehölzen aus der Pflanzliste einzugrünen. Die Gehölze sind in einem Raster von 1,5 m x 1,5 m zu pflanzen. Im Abstand von 10 m ist jeweils ein Hochstamm der Pflanzliste in die Anpflanzung zu integrieren.
- Die nicht für die Anpflanzung von Gehölzen benötigten Teile der privaten Grünflächen sind mit einer Regelsaatgutmischung RSM 7.2.1 (Standard mit Kräutern) einzusäen.

- Alle geschlossenen Fassadenflächen > 30 qm sind mit Kletterpflanzen einzugrünen. Dazu ist im Abstand von 2 m je ein Klettergehölz gem. Pflanzliste anzupflanzen.
- Flachdächer von Garagen sind extensiv zu begrünen.
- Im Bereich des Wendehammers ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB ein standortgerechter Laubbaumhochstamm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

▲ ANPFLANZEN VON EINHEIMISCHEN, STANDORTGERECHTEN ARTEN, MINDESTVORRAUSSETZUNGEN FÜR PFLANZQUALITÄTEN

§ 9 ABS. 1 NR. 25 A UND B BAUGB

FESTSETZUNG

Für alle festgesetzten Anpflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind nur einheimische Bäume und Sträucher sowie einheimische Obstbaumhochstämme zu verwenden. Eine Auswahl geeigneter standortgerechter Gehölze stellt die im Folgenden aufgeführte Liste beispielhaft dar:

Pflanzliste Bäume und Sträucher (Beispiele):

Feldahorn	Sommerlinde
Bergahorn	Stieleiche
Bergulme	Schlehe
Hängebirke	Schwarzer Holunder
Hainbuche	Salweide
Traubeneiche	Hasel
Vogelkirsche	Weißdorn
Eberesche	Hundsrose
einh. Obstbaumsorten	

Pflanzqualität: verpflanzte Sträucher: 60 - 100 cm
H., 2xv, Stammumfang 10 - 12 cm

Erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Bindung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB.

ERKLÄRUNG/BEGRÜNDUNG

Die Ein- und Durchgrünung des Plangebietes durch verschiedene Gehölzstrukturen ist eine der wichtigsten grünordnerischen Maßnahmen zur Gestaltung des Ortsbildes, für den Ausgleich des Naturhaushaltes und als Ergänzung der Nutzungsmöglichkeiten.

So wird durch die Grünfestsetzungen eine den landschaftlichen Erfordernissen entsprechende Eingrünung

und eine das Plangebiet gliedernde Grün- und Freiflächenstruktur erreicht.

Allen Gehölzstrukturen, die im oder am Rand des Plangebietes geschaffen werden sollen, sind folgende ökologischen Funktionen gemeinsam:

- Ausfilterung von Luftschadstoffen
- Verbesserung des Mikroklimas durch Beschattung und Transpirationskühlung
- biologische Bereicherung durch Gewährung von Deckung und Nahrung für die Tierwelt
- Durch die linearen Strukturen der Gehölzpflanzungen wird die Biotopvernetzung gefördert.

Für die Pflanzmaßnahmen sind einheimische Gehölze zu verwenden, weil sie aufgrund der engen Wechselwirkungen mit der einheimischen Tierwelt Vorteile gegenüber fremdländischen Gehölzarten besitzen. Standortgerechte, einheimische Baum- und Straucharten sind in der Regel auch wüchsiger und weniger anfällig gegenüber Schädlingen und Krankheiten als Exoten.

Die Vorgabe der Pflanzqualität soll die schnellstmögliche Wirksamkeit der Pflanzmaßnahmen gewährleisten.

GESTALTUNG

§ 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. § 93 ABS. 5 LBO

▲ FESTSETZUNGEN

DACHFORM, DACHNEIGUNG

- Zulässig sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung 22 - 45°.
- Flachdächer sind nur bei Garagen zulässig.
- Anlagen für Photovoltaik und Brauchwassererwärmung auf den Dächern sind zulässig.
- Doppelhäuser und Hausgruppen müssen in ihrer äußeren Erscheinung eine Einheit bilden. Die Farbe der Dacheindeckung sowie die Dachneigung sind einheitlich zu wählen.

GARAGEN

Garagen sind in Material und Gestaltung dem Hauptgebäude anzupassen.

ERKLÄRUNG / BEGRÜNDUNG

Für das Plangebiet werden diese gestalterische Festsetzungen getroffen, um eine hochwertige Gestaltung, auch unter ökologischen Aspekten, des Wohngebietes und des Mischgebietes zu erreichen. Desweiteren kann hierdurch zur Gewährleistung einer einheitlichen und typischen Gestaltung des Ortsbildes eine Anpassung an die ortsbildtypische Bebauung bzw. eine harmonische Angleichung der Gebäude untereinander gewährleistet werden.

Die Kleinspeicher für Niederschlagswasser müssen ausreichend dimensioniert sein, um die anfallenden Mengen an Niederschlagswasser möglichst aufnehmen zu können.



ANGRENZENDE WOHNBEBAUUNG

HINWEISE

▲ SCHUTZ DES MUTTERBODENS

§202 BAUGB

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbaren Zustand zu erhalten und vor

Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Hierbei sind die Bestimmungen der DIN 18320 zu beachten.

▲ BAUMPFLANZUNGEN

Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist bei den Baumpflanzungen zu beachten.

Bei der Ausführung der Erdarbeiten oder Baumaßnahmen müssen die Richtlinien der DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" beachtet werden.

Bei der Durchführung von Pflanzarbeiten sind die Bestimmungen des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" vom März 1989 zu beachten.

▲ DEZENTRALE REGENWASSERRÜCKHALTUNG

Es wird empfohlen, dass bei Neubauvorhaben jeder einzelne Nutzer das Regenwasser vor Ort in dezentrale Anlagen sammelt und nutzt. Weiterhin wird die Installation von Wasserspareinrichtungen empfohlen, die der Reduzierung des Trinkwasserverbrauchs dient.

▲ EINHALTUNG GRENZABSTÄNDE

(GEMÄSS SAARLÄNDISCHEN NACHBARRECHTSGESETZ VOM 28.02.1973)

Bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang von Grundstücksgrenzen sind die Grenzabstände gemäß dem Saarländischen Nachbarrechtsgesetz zu beachten.

▲ GEPLANTE WASSERSCHUTZZONE

Das Plangebiet liegt in einem geplanten Wasserschutzgebiet (Zone III). Gem. § 37 des Saarländischen Wassergesetzes ist bei der zuständigen Wasserbehörde eine Ausnahmegenehmigung von den Verboten der Wasserschutzgebietsverordnung einzuholen.

▲ MUNITIONSGEFAHREN

Innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind Munitionsgefahren nicht auszuschließen. Vorsorgliches Absuchen durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst wird empfohlen.

Die Anforderung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes sollte frühzeitig vor Beginn der Erdarbeiten erfolgen.“

▲ **BODENFUNDE**

Bei Bodenfunden besteht Anzeigepflicht gemäß § 16 (1 und 2) Saarländisches Denkmalschutzgesetz.

BODENORDNUNG UND GRUNDBESITZ / KOSTEN UND WIRTSCHAFTLICHKEIT

Alle Grundstücke im Plangebiet sind bereits im Eigentum des Vorhabenträgers. Es kann somit von einer zügigen Realisierung ausgegangen werden, zumal sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag mit der Stadt verpflichtet, das Vorhaben in einer bestimmten, in diesem Vertrag festzulegenden Frist zu realisieren. Alle Kosten werden vom Vorhabenträger übernommen.

ABWÄGUNG

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 6 BauGB von besonderer Bedeutung. Danach muss die Stadt Saarlouis als Planungsträger bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung. Hier setzt die Gemeinde 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").

AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG AUF DIE STÄDTEBAULICHE ORDNUNG UND ENTWICKLUNG SOWIE DIE NATÜRLICHEN LEBENS-GRUNDLAGEN

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

▲ **AUF DIE ALLGEMEINEN ANFORDERUNGEN AN GESUNDE WOHN- UND ARBEITS-VERHÄLTNISSE UND DIE SICHERHEIT DER WOHN- UND ARBEITSBEVÖLKERUNG**

Ein grundlegendes Ziel der Bauleitplanung liegt darin, der Bevölkerung bei der Wahrung ihrer Grundbedürfnisse gesunde und sichere Bedingungen zu bieten. Aufgabe muss es deshalb sein, das Wohnumfeld so zu gestalten, dass gegenseitige Beeinträchtigungen von vornherein ausgeschlossen werden.

Das Plangebiet ist unter dem Aspekt einer größtmöglichen Verträglichkeit mit angrenzenden Nutzungen so konzipiert, dass gegenseitige Beeinträchtigungen vermieden werden können. Das Verkehrsaufkommen in der Straße 'Am Kirchenbach' ist nicht so hoch, als dass es zu unzumutbaren Beeinträchtigungen führen würde. Aufgrund der gewerblichen Nutzung südlich des Plangebietes wurde eine Stufung des Plangebietes mit einer Mischgebietsfläche entlang der Straße "Am Kirchenbach" vorgenommen. Hierdurch wird den immissionsschutzrechtlichen Belangen Rechnung getragen.

Im umgekehrten Fall gehen von dem geplanten Mischgebiet und Allgemeinen Wohngebiet (auch) keine Auswirkungen auf die angrenzenden Nutzungen aus. Es sind keine Nutzungen zulässig, die mit Beeinträchtigungen der umliegenden Gebiete verbunden sind.

Bei der relativ geringen Zahl an neu entstehenden Baugrundstücken wird das zusätzlich entstehende Verkehrsaufkommen dementsprechend sehr gering bleiben, so dass auch hiervon keine unzumutbaren Beeinträchtigungen der angrenzenden Nutzungen zu erwarten sind, zumal die Zahl der Wohneinheiten, die in direkter Proportionalität zur entstehenden

Verkehrsmenge steht, im Allgemeinen Wohngebiet per Festsetzung auf maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude begrenzt wurde.

Die Festsetzung der Erschließungsstraßen als verkehrsberuhigte Bereiche bietet darüber hinaus ein höchstmögliches Maß an Wohnqualität und Sicherheit für die Anwohner. Die Ausgestaltung als niveaugleiche Mischflächen ermöglicht vielfältige Nutzungsmöglichkeiten des Straßenraums zur Kommunikation und Begegnung der Bewohner.

▲ **AUF DIE BELANGE DER WOHNBEDÜRFNISSE DER BEVÖLKERUNG BEI VERMEIDUNG EINSEITIGER BEVÖLKERUNGSSTRUKTUREN, DIE EIGENTUMSBILDUNG WEITER KREISE DER BEVÖLKERUNG UND DIE BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG**

Eine der wichtigsten städtebaulichen Aufgaben der Stadt ist die Schaffung der Voraussetzungen zur Versorgung der Bevölkerung mit Grundstücken für den Wohnungsbau. Das Angebot sollte dabei vielfältig sein und an die unterschiedlichen Wünsche und Bedürfnisse aller Bevölkerungskreise angepasst sein.

Mit der Schaffung von ca. 20 Wohneinheiten wird den Bedürfnissen der ortsansässigen Bevölkerung, insbesondere ortsansässiger Bevölkerung nach Eigentumsbildung Rechnung getragen. Bereitgestellt wird Bauland für zweigeschossige Einzel- und Doppelhäuser. Es wird durch die Planung eine Aufteilung in unterschiedliche Grundstücksgrößen ermöglicht, wobei die durchschnittliche Grundstücksgröße ca. 350 qm beträgt. Aufgrund unterschiedlicher Grundstücksgrößen und Bauformen haben Personen aus unterschiedlichen sozialen Bevölkerungsgruppen die Möglichkeit, Bauland zu erwerben.

▲ **AUF DIE ERHALTUNG, ERNEUERUNG UND FORTENTWICKLUNG VORHANDENER ORTS-TEILE SOWIE DIE GESTALTUNG UND ERNEUERUNG DES ORTS- UND LANDSCHAFTSBILDES**

Art und Maß der baulichen Nutzung sind an der bereits bestehenden Bebauung orientiert und gewährleisten somit eine gute Eingliederung des geplanten Neubaugebietes in die umgebende Bebauung.

Die Anordnung der Wohngebäude in gestalterisch aufeinander abgestimmten Formen, die umfangreichen gestalterischen und raumgliedernden Maßnahmen stellen die Schaffung eines ansehnlichen und abwechslungsreich gestalteten Neubaugebietes sicher.

Mit der Umsetzung der Planung geht außerdem kein Verlust von landschaftsprägenden Elementen einher. Durch die vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen kann eine Integration des Plangebietes in die umgebenden Nutzungsstrukturen gewährleistet werden.

▲ **UMWELTSCHÜTZENDE BELANGE IN DER ABWÄGUNG** (GEM. § 1A BAUGB)

AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG AUF DIE UMWELT (GEM. § 1A ABS. 2 NR. 1 UND 3 BAUGB)

Flächenbilanz

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine ehemaliges Werksgelände, das demnach stark anthropogen überformt ist. Zur Zeit sind etwa 14 % der Fläche versiegelt bzw. teilversiegelt.

Durch das geplante Bauvorhaben wird sich der Anteil an versiegelten Flächen im Plangebiet auf ca. 38% erhöhen. Weitere 14 % ergeben sich aus den teilversiegelten Flächen. Daraus ergeben sich Konsequenzen für die einzelnen Naturgüter.

Boden

Der Boden erfüllt im Naturhaushalt unterschiedliche Funktionen. Zum einen dient er als Lebensraum für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten. Desweiteren ermöglicht er das Versickern von Niederschlagswasser und sorgt somit für eine Regeneration des Grundwassers. Zusätzlich zu diesen Funktionen fungiert der Bodenkörper auch als Schadstofffilter, indem er Schadstoffe biologisch oder chemisch binden kann, und somit aus den natürlichen Kreisläufen entfernt.

Der Bodenkörper im Plangebiet wurde bereits stark durch Abgrabung, Aufschüttung und Versiegelung überformt, so dass die natürlichen Bodenfunktionen bereits deutlich eingeschränkt wurden. Dennoch werden durch die zunehmende Versiegelung im Zuge des geplanten Bauvorhabens die Bodenfunktionen noch stärker eingeschränkt.

Durch die Festsetzung von Baugrenzen bzw. durch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 wird die Versiegelung des Bodens auf das Mindestmaß beschränkt. Daneben trägt die wasserdurchlässige Befestigung von Stellplätzen zu einer Minderung des Versiegelungsgrades bei.

Wasser

Neben den bereits erwähnten Auswirkungen auf das Naturgut Boden führt die Planung aber auch zu Beeinträchtigungen des Naturgutes Wasser. Hier sind insbesondere das veränderte Abflussverhalten nach Niederschlägen und die negative Beeinflussung der Grundwasserneubildung zu nennen.

Durch die Versiegelung des Bodens kommt es zu einer Erhöhung des Oberflächenabflusses. Aufgrund der niedrigeren Infiltrationsrate des Bodens kann dadurch der Grundwasserspiegel langfristig abgesenkt werden. Desweiteren kann der erhöhte Oberflächenabfluss zur Überlastung von Vorfluter und Kanalisation führen.

Während der Baumaßnahmen ist ein erhöhter Schadstoffeintrag durch Baustellenfahrzeuge nicht auszuschließen.

Zur Minderung der Auswirkungen auf den Wasserhaushalt sollen in erster Linie die Reduktion der Versiegelung auf das absolut notwendige Maß beitragen, was durch die Festlegung von Baugrenzen sowie Baulinien und einer Grundflächenzahl von 0,4 gewährleistet wird. Um den Oberflächenabfluss zu verringern, müssen alle Stellplätze und Zufahrten auf den privaten Grundstücken wasserdurchlässig befestigt werden.

Daneben wird eine dezentrale Regenwasserrückhaltung angestrebt. Das Regenwasser soll in Zisternen gesammelt und genutzt werden. Hierdurch wird nicht nur eine Überlastung der Kanalisation verhindert, sondern auch die Grundwasserneubildung in einem gewissen Maße aufrechterhalten.

Klima und Lufthygiene

Durch die geplante Bebauung sind auch Auswirkungen auf das lokale Klima zu erwarten. So ist mit einer Erniedrigung der Luftfeuchte, Verringerung der durchschnittlichen Windgeschwindigkeit und Erhöhung der Temperaturmaxima in den bodennahen Luftschichten zu rechnen. Grund hierfür ist der Verlust der Vegetationsdecke und von Gehölzen, wodurch die Kühlwirkung durch Transpiration verringert wird.

Weiterreichende Auswirkungen sind aufgrund der geringen Bedeutung der Fläche zum klimaökologischen Ausgleich nicht zu erwarten.

Die zu erwartenden Veränderungen des lokalen Klimas können durch die grünordnerischen Maßnahmen im Plangebiet weitgehend ausgeglichen werden. Neben der Eingrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sorgen die Gehölzpflanzungen auf den privaten Grünflächen für eine Verbesserung

der klimaökologischen Situation. Durch Transpiration und Schattenwirkung gleichen sie die Temperaturverhältnisse aus und filtern gleichzeitig Stäube und Schadstoffe aus der Luft.

Pflanzen und Tiere

Aufgrund der starken anthropogenen Überformung des Plangebietes und dem starken ruderalen Charakter der Fläche ist die Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz bereits eingeschränkt. Daneben stellt die isolierte Lage innerhalb der Stadtbebauung einen "wertmindernden" Faktor dar. Dennoch bieten solche ruderalen Standorte bestimmten Tier- und Pflanzenarten Lebensraum. Diese gehen durch die geplante Bebauung überwiegend verloren.

Durch grünordnerische Maßnahmen im Plangebiet kann der Verlust an Lebensraum teilweise ausgeglichen werden. So bieten die auf den privaten Grünflächen anzupflanzenden, einheimischen Gehölze einen wichtigen Ersatzlebensraum. Daneben können die einzugrünenden, nicht überbaubaren Grundstücksflächen in einem gewissen Maße Lebensraumfunktion übernehmen.

NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

(GEM. § 1A ABS. 2 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 8A BNATSCHG)

Die Regelung der Zulässigkeit von Eingriffen in Natur und Landschaft durch bauliche oder sonstige Maßnahmen wird als naturschutzrechtliche Eingriffsregelung bezeichnet. Hierzu ist eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung durchzuführen.

Das Plangebiet wird zur Zeit überwiegend von Biotoptypen geringer Wertigkeit eingenommen. Hierzu zählen versiegelte Flächen, durch Erdaufschüttungen oder -abgrabungen veränderte Flächen sowie die ruderalisierten Wiesenbereiche. Es handelt sich um stark anthropogen beeinflusste Biotoptypen mit kurzem Entwicklungszeitraum. Lediglich die gehölzgeprägten Biotope, wie das Brombeergebüsch und die schmalen Gehölzstreifen, können als Biotoptypen mittlerer Wertigkeit eingestuft werden, Biotoptypen hoher bis sehr hoher Wertigkeit fehlen dagegen vollständig.

Das Planungsgebiet stellt das ehemalige Betriebsgelände des Technischen Hilfswerkes dar. Teile des Planungsgebietes werden von den ursprünglichen Betriebsgebäuden und den Stellplatzflächen eingenommen, während der restliche Teil schon vor Jahren anthropogen durch Erdbewegungen (Abgrabungen und Aufschüttungen) überformt wurde. Aufgrund des jahrelangen Brachliegens der Flächen hat sich eine Pioniervegetation mit Gehölzaufwuchs auf der Fläche

eingestellt, der eine gewisse Bedeutung für den Naturschutz und Landschaftspflege zukommt.

Aufgrund der isolierten Lage der im Planungsgebiet vorhandenen Lebensräume innerhalb des Stadtgebietes von Saarlouis, d.h. der fehlenden Nähe zu gleichartigen Lebensräumen, kann eine gewisse Insellage der Fläche attestiert werden, wodurch ein Faunen- und Florenaustausch mit gleichartigen Lebensraumtypen, dies gilt zumindest für die als aus ökologischer Sicht als höherwertig anzusehenden Biotoptypen im Gebiet, nicht gewährleistet werden kann.

Stellt man die im Planungsgebiet vorzufindenden Biotope mit einer höheren ökologischen Wertigkeit den geplanten Flächen zum Anpflanzen von einheimischen, standortgerechten Gehölzen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan gegenüber, dann kommt man zu folgendem Ergebnis. Als ökologisch höherwertig einzustufen sind im Bestand das Brombeergebüsch und der schmale Gehölzstreifen. Beide umfassen zusammen eine Fläche von rund 590 qm.

Der Ausgleich für die Inanspruchnahme dieser Biotoptypen kann mit der Anpflanzung standortgerechter Gehölze auf einer Fläche von ca. 1570 qm erreicht werden.

Der Verlust für die mit Pioniervegetation bestandenen Erdaufschüttungen bzw. die ruderalisierte Wiese kann durch die Anlage strukturreicher Gärten auf den privaten Grundstücken, aber auch durch weitere getroffene Festsetzungen im Bebauungsplan wie z.B. die Fassadenbegrünung und die extensive Dachbegrünung von Garagen mit Flachdächern kompensieren. Als weiterer Kompensationsfaktor kann zusätzlich auch die Versickerung der anfallenden Niederschlagswässer im Planungsgebiet herangezogen werden.

Die kleinflächig und inselartig im Bereich der ehemaligen Baugrube vorkommenden Schilf- und Pioniergehölzbestände besitzen aufgrund der geringen Größe und der isolierten Lage aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege nur eine untergeordnete Bedeutung bzw. stellen ein Übergangsstadium in der sich auf der Fläche vollziehenden natürlichen Sukzessionsabfolge dar.

Insgesamt können die mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft durch die im verbindlichen Bauleitplan getroffenen grünordnerischen und landschaftspflegerischen Massnahmen kompensiert werden.

▲ AUF DIE BELANGE DES VERKEHRS EINSCHLIESSLICH DES ÖFFENTLICHEN PERSONENNAHVERKEHRS

Die Belange des Verkehrs werden im Rahmen des Bebauungsplanes ausreichend berücksichtigt.

Die Anbindung an das inner- und überörtliche Verkehrsnetz ist gewährleistet.

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 geringen Wohneinheitenzahl relativ gering bleiben wird. Die Straße "Am Kirchenbach" als auch die Verkehrsflächen des Plangebietes sind so dimensioniert, dass sie den entstehenden Verkehr problemlos aufnehmen können.

Die Erschließungsstraßen innerhalb des Plangebietes sind als verkehrsberuhigter Bereich ausgebildet und entspricht - bei gleichzeitig sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden - hinsichtlich seines Aufbaus den Anforderungen an seine Funktion (GEM. EAE), so dass auch hier negative Auswirkungen auf das Verkehrsnetz und den Verkehrsfluss vermieden werden.

Die ÖPNV-Anbindung ist durch fußläufig gut erreichbare Bushaltestellen gesichert.

▲ AUF DIE BELANGE DER VERSORGUNG, INSBESONDERE MIT ENERGIE UND WASSER

Belange der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, werden durch die Erschließung des Plangebietes nicht beeinträchtigt, insbesondere da ausreichende Kapazitäten im Ortsnetz vorhanden sind.

▲ AUF DIE BELANGE DER ABFALLENTSORGUNG UND DER ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE DIE SICHERUNG VON ROHSTOFFVORKOMMEN

Belange der Abwasserbeseitigung werden nach derzeitigem Kenntnisstand durch die Erschließung des Plangebietes nicht beeinträchtigt. Da die Abwassermengen sich durch die dezentrale Regenwasserrückhaltung (Zisternen zur Brauchwassernutzung) reduzieren, reichen die Kapazitäten des Abwassernetzes, an das der Anschluss erfolgt, aus.

Belange der Abfallentsorgung werden durch die Belange nicht berührt, ebensowenig Belange der Sicherung von Rohstoffvorkommen.

▲ **AUF DIE BELANGE DER LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT**

Forst- oder landwirtschaftliche Belange werden durch die Realisierung des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht berührt.

▲ **AUF ALLE SONSTIGEN BELANGE**

Alle sonstigen bei der Aufstellung von Bauleitplänen laut § 1 Abs. 5 BauGB zu berücksichtigenden Belange werden nach jetzigem Kenntnisstand durch die Planung nicht berührt.

GEWICHTUNG DES ABWÄGUNGSMATERIALS

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

▲ **ARGUMENTE FÜR DIE VERWIRKLICHUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES**

Folgende Argumente sprechen für eine bauliche Entwicklung im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes:

- Im Stadtteil Roden kann ein Teil des Wohnraumbedarfs befriedigt werden.
- Durch die Ausweisung von Wohnflächen auf einem Gebiet im Innenbereich wird die Ausdehnung des Siedlungskörpers in die Außenbereiche und somit die Zersiedlung der Landschaft reduziert und zusätzlicher Verkehr vermieden.
- Die äußere Erschließung des Plangebietes ist bereits vorhanden. Es muss somit lediglich die interne

verkehrliche Erschließung des Plangebietes neu geplant und organisiert werden.

- Bei der Erschließung des Gebietes handelt es sich in Teilbereichen um eine Revitalisierung vorbelasteter Flächen, die aus ökologischer Sicht nur noch geringe Wertigkeit besitzen.

▲ **ARGUMENTE GEGEN DIE VERWIRKLICHUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES**

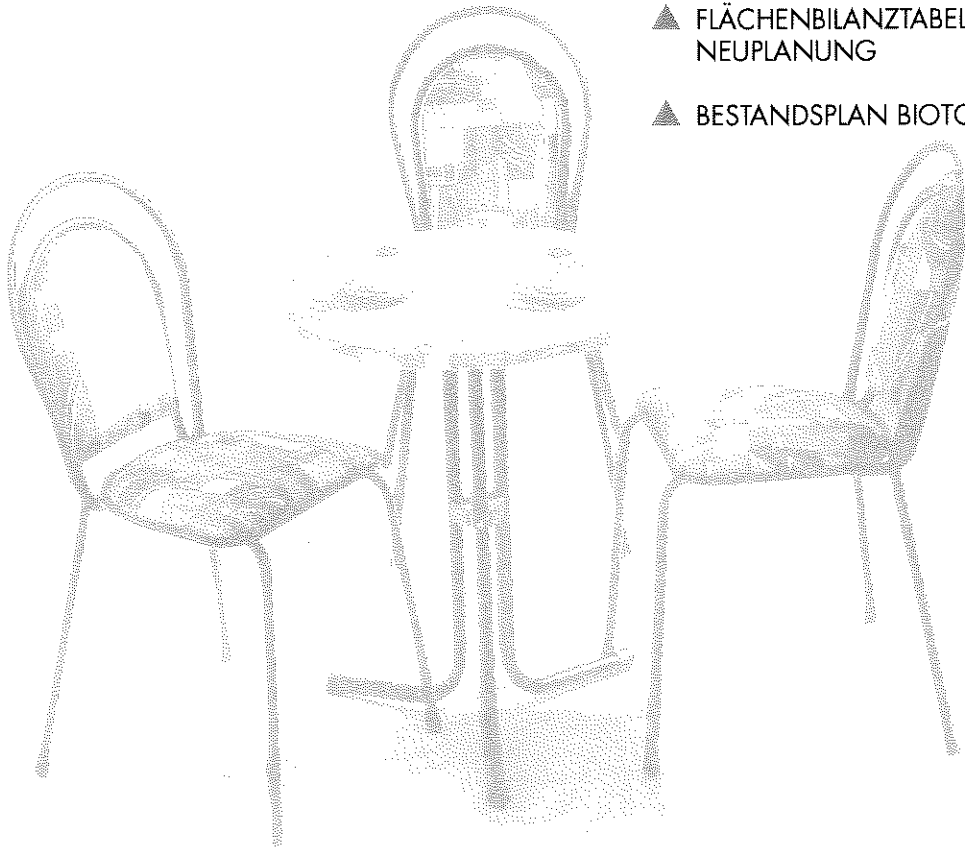
Zur Zeit sind keine Argumente bekannt, die gegen die Verwirklichung des Bebauungsplanes sprechen.

▲ **FAZIT**

Im Rahmen des Bebauungsplanung hat die Stadt Saarlouis die bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu beachtenden Belange in ihrer Gesamtheit abgewägt. Aufgrund des Überwiegens der Argumente, die für eine Bebauung des Plangebietes sprechen, kommt die Stadt Saarlouis zu dem Ergebnis, das Vorhaben zu realisieren.

ANLAGEN

- ▲ GESAMTARTENLISTE DER FESTGESTELLTEN PFLANZENARTEN
- ▲ FLÄCHENBILANZTABELLE BESTAND/NEUPLANUNG
- ▲ BESTANDSPLAN BIOTOPTYPEN



BESTANDSAUFNAHME GESAMTARTENLISTE

(STAND: APRIL 2000)

Achillea millefolium	-	Gewöhnliche Schafgarbe
Arrhenatherum elatius	-	Glatthafer
Artemisia vulgaris	-	Gewöhnlicher Beifuß
Betula pendula	-	Hänge-Birke
Cardamine pratensis	-	Wiesen- Schaumkraut
Capsella bursa- pastoris	-	Hirtentäschel
Crataegus monogyna	-	Eingrifflicher Weißdorn
Dactylis glomerata	-	Wiesen- Knäuelgras
Daucus carota	-	Wilde Möhre
Dipsacus sylvestris	-	Wilde Karde
Equisetum arvense	-	Acker- Schachtelhalm
Galium mollugo	-	Wiesen- Labkraut
Geranium robertianum	-	Ruprechts-Storchenschnabel
Hedera helix	-	Efeu
Heracleum sphondyleum	-	Wiesen- Bärenklau
Juncus effusus	-	Flatter- Binse
Lunaria annua	-	Garten-Silberblatt
Luzula campestris	-	Feld- Hainsimse
Mahonia aquifolium	-	Gewöhnliche Mahonie
Oenothera biennis	-	Gewöhnliche Nachtkerze
Phragmites australis	-	Schilf
Plantago major	-	Großer Wegerich
Plantago media	-	Mittlerer Wegerich
Prunus avium	-	Vogel- Kirsche
Pyracantha coccinea	-	Europäischer Feuerdorn
Ranunculus repens	-	Kriechender Hahnenfuß
Rhus spec.	-	Essigbaum
Rosa canina	-	Hunds-Rose
Rubus fruticosus	-	Brombeere
Rubus idaeus	-	Himbeere
Rumex acetosa	-	Wiesen- Sauerampfer
Salix spec.	-	Weide
Sarothamnus scoparius	-	Besenginster
Solidago canadensis	-	Kanadische Goldrute
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Taraxacum officinale	-	Gemeiner Löwenzahn
Trifolium pratense	-	Rot- Klee
Trifolium repens	-	Weiß- Klee
Urtica dioica	-	Große Brennnessel
Valerianella locusta	-	Echter Feldsalat
Vicia sepium	-	Vogel-Wicke

FLÄCHENBILANZTABELLE

BESTAND/ NEUPLANUNG

BIOOPTYPEN - FLÄCHENBILANZ BESTAND	FLÄCHE / QM
Teilversiegelte/Versiegelte Fläche	
- ehemaliges Gebäude mit Hoffläche	1.070
Gras- und Staudenfluren	
- unbefestigter Feldweg mit Trittrasengesellschaft	560
- Erdaufschüttung mit Pioniervegetation	1.600
- Baugrube (mit Schilf und Pioniergehölzen)	2.390
- ruderalisierte Wiese	1.670
Gehölzstrukturen	
- Brombeergebüsch	120
- Gehölzstreifen	470
SUMME	7880

BIOOPTYPEN - FLÄCHENBILANZ NEUPLANUNG	FLÄCHE / QM
Versiegelte Fläche	
- überbaubare Grundstücksfläche	2.284
- Verkehrsfläche	703
Teilversiegelte Fläche	
- Fläche für Stellplätze, Zufahrten etc. (wasserdurchlässige Befestigung)	1.141
Grünflächen	
- nicht überbaubare Grundstücksfläche	2.284
- private Grünflächen (Anpflanzung Feldgehölze)	1.468
SUMME	7880

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "AM KIRCHENBACH"

KREISSTADT SAARLOUIS - STADTTEIL RODEN

BESTANDSPLAN BIOTOPTYPEN



LEGENDE

--- GRENZE GELTUNGSBEREICH VORHABENBEZ. BEBAUUNGSPLAN

BIOTOPTYPEN

1	ERDAUFSCHÜTTUNG mit Pionierv egetation
2	BAUGRUBE
3	UNBEFESTIGTER WEG mit Tritrasenvegetation
4	RUDERALISIERT E WIESE
5	BROMBERGEBÜSCH
6	VERSIEGELTE FLÄCHE (ehem. Gebäude mit Hof)
7	GEHÖLZSTREIFEN