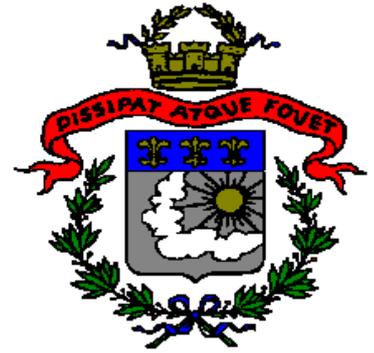


Kreisstadt Saarlouis
Stadtteil Neuforweiler



Bebauungsplan
„Fortführung der Danziger Straße“,
1. Änderung des Bebauungsplanes
„St. Avolder Straße“
-Satzung-

Amt 62 - Amt für Stadtentwicklung,
Denkmalpflege und Umwelt,
Dipl.-Ing. Ruth Bies

Stand: Januar 2010

Gliederung

| | | |
|------------|--|-----------|
| 1. | ZIEL UND ZWECK DER PLANAUFSTELLUNG | 3 |
| 2. | VERFAHRENSVERLAUF | 3 |
| 3 | RECHTSGRUNDLAGEN | 4 |
| 4. | INFORMATIONEN ZUM PLANGEBIET | 5 |
| 4.1 | Lage des Plangebiets, topographische Gegebenheiten | 5 |
| 4.2 | Räumlicher Geltungsbereich | 5 |
| 4.3 | Nutzung des Plangebiets und der Randbereiche | 6 |
| 4.4 | Besitz- und Eigentumsverhältnisse | 6 |
| 4.5 | Integrierte Grünordnung | 6 |
| 5. | VORGABEN FÜR DIE PLANUNG | 7 |
| 5.1 | Vorgaben der Raumordnung | 7 |
| 5.1.1 | LEP-Siedlung | 7 |
| 5.1.2 | LEP-Umwelt | 8 |
| 5.2 | Flächennutzungsplan | 9 |
| 6. | ERLÄUTERUNGEN ZU DEN PLANINHALTEN | 9 |
| 6.1 | Städtebauliche Konzeption | 9 |
| 6.2 | Erschließung | 10 |
| 6.2.1 | Verkehrerschießung | 10 |
| 6.2.2 | Ver- und Entsorgung | 10 |
| 6.3 | Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO) | 11 |
| 6.3.1 | Art der baulichen Nutzung – Allgemeines Wohngebiet | 11 |
| 6.3.2 | Maß der baulichen Nutzung | 12 |
| 6.3.3 | Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche | 13 |
| 6.3.4 | Flächen für Stellplätze und Garagen | 14 |
| 6.3.5 | Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden | 14 |
| 6.3.6 | Verkehrsflächen | 14 |
| 6.3.7 | Führung unterirdischer Versorgungsleitungen | 15 |
| 6.3.8 | Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | 15 |
| 6.3.9 | Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen | 15 |
| 6.4 | Örtliche Bauvorschriften nach LBO des Saarlandes (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 LBO) | 16 |
| 6.4.1 | Gestalterische Anforderungen | 16 |
| 6.4.2 | Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke | 16 |
| 6.4.3 | Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Verrieseln von Niederschlagswasser | 18 |
| 6.5 | Hinweise und Empfehlungen | 18 |
| 7. | ABWÄGUNG DER PLANUNG | 19 |
| 8. | STÄDTEBAULICHE DATEN UND FLÄCHENBILANZ | 19 |

1. ZIEL UND ZWECK DER PLANAUFSTELLUNG

Auf Grund der Attraktivität der Kreisstadt als Wohn- und Arbeitsort besteht eine stetige Nachfrage nach Wohnbauland. Daher ist die Kreisstadt Saarlouis bestrebt, geeignete Flächen für eine Wohnbebauung nutzbar zu machen. Entsprechend der Zielsetzung des LEP „Siedlung“ sind Flächen im Innenbereich, die einer Wiedernutzung oder Nachverdichtung zugeführt werden können, Flächen im Außenbereich vorzuziehen.

Im Stadtteil Neuforweiler befinden sich private Hausgärten im rückwärtigen Bereich der Anlieger der St. Avolder Straße Hausnummern 48 und 50. Die beiden Parzellen 644/184 und 182/3 haben eine Länge von etwa 150 m, so dass sie sich die rückwärtigen Gartenflächen für eine weitere bauliche Nutzung sehr gut eignen. Die Flächen grenzen unmittelbar an den Wendehammer der „Danziger Straße“ an. Das Gelände ist eben mit einem geringen Gefälle nach Süden.

Die Nutzung dieser Flächen, die sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage befinden, hat den Vorteil, dass die vorhandene Erschließung genutzt werden kann. Damit wird unnötiger Landschaftsverbrauch sowie zusätzlicher Erschließungsaufwand vermieden und zur wirtschaftlicheren Ausnutzung der bereits vorhandenen Ver- und Entsorgungssysteme beigetragen.

Die beschriebene Fläche liegt innerhalb des Bebauungsplans „St. Avolder Straße“, rechtskräftig seit dem 24.11.1983. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans umfasst weite Teile der bebauten Ortslage des Stadtteils Neuforweiler. Das Plangebiet ist in diesem Bebauungsplan als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Hausgärten festgesetzt. Auf der Grundlage dieser Festsetzungen ist eine Nutzung der beschriebenen Fläche für bauliche Zwecke (Wohnbebauung) nicht möglich. Voraussetzung für eine Bebauung der Fläche ist daher die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans „St. Avolder Straße“.

Der Bebauungsplan „Fortführung der Danziger Straße“ 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.

2. VERFAHRENSVERLAUF

Der Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 30.04.2009 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans „Fortführung der Danziger Straße“, 1. Änderung des Bebauungsplans „St. Avolder Straße“ 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 be-

schleunigen. 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

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

Bei dem zu überplanenden Gebiet handelt es sich um eine vollständig innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage von Saarlouis-Neuforweiler gelegene Fläche mit einer Größe von etwa 3763 m². Der Bebauungsplan dient der innerörtlichen Nachverdichtung. Mit dem Bebauungsplan wird eine Neuversiegelung von deutlich weniger als 20.000 m² (Gebäude, Gebäudezufahrten etc.) ermöglicht. Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird mit dem Bebauungsplan nicht begründet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) sind nicht gegeben. Damit sind die in § 13a BauGB definierten Voraussetzungen erfüllt, um den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 BauGB aufzustellen. Es sind keine Gründe gegeben, die gegen die Anwendung dieses Verfahrens sprechen.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes wurden parallel in der Zeit vom 02.06.2009 bis zum 03.07.2009 durchgeführt.

3 RECHTSGRUNDLAGEN

Dem Bebauungsplan „Fortführung der Danziger Straße“, 1. Änderung des Bebauungsplans „St. Avolder Straße“ liegt die aktuelle relevante Bau- und Umweltgesetzgebung zu Grunde. Die verwendeten gesetzlichen Grundlagen sind der Planzeichnung bzw. dem Textteil zum Bebauungsplan zu entnehmen.

4. INFORMATIONEN ZUM PLANGEBIET

4.1 Lage des Plangebiets, topographische Gegebenheiten

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 3763 m² und liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage im Zentrum des Saarlouiser Stadtteils Neuforweiler. Der Geltungsbereich umfasst Teilbereiche der Parzellen 644/184 und 182/3 und wird begrenzt durch den Wendehammer der Danziger Straße mit den angrenzenden Baugrundstücken im Westen, einem Feldweg in Richtung der Wohnbebauung „Im Blumenfeld“ im Norden, der Parzellengrenze des Flurstücks 178/2 im Osten und der Trennlinie zu den Gartenflächen der St. Avolder Straße Hausnummern 48 und 50 im Süden.

Die umgebende Bebauung wird überwiegend durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes „St. Avolder Straße“ geprägt. Die Wohnbebauung der bestehenden Danziger Straße ist als reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO in offener Bauweise ausgeführt. Die geschlossene Bebauung der St. Avolder Straße im Süden ist als gemischte Baufläche gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Nach Norden schließt sich die offene Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern des einfachen Bebauungsplans „Hinter den Gärten“ vom 18.05.1959 an.

Bei der Danziger Straße, über die das Plangebiet erschlossen wird, handelt es sich um eine Stichstraße mit Wendehammer, der auch für Müllfahrzeuge geeignet ist (Durchmesser von 18,0 m). Die Danziger Straße wird mit einer Breite von 5,50 m als verkehrsberuhigte niveaugleiche Mischfläche ins Plangebiet fortgeführt.

Das Plangebiet weist nur geringe Höhenunterschiede auf und zeigt ein leichtes Gefälle nach Süden in Richtung St. Avolder Straße hin.

4.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Parzellen Gemarkung Neuforweiler, Flur 5, Nrn. 644/184 (teilweise), 182/3 (teilweise).



Abb. 1: Abgrenzung Geltungsbereich

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

4.3 Nutzung des Plangebiets und der Randbereiche

Das Plangebiet wird derzeit als Hausgärten genutzt. Bedingt durch die Größe der Gartenfläche erfolgt die Nutzung jedoch nur extensiv, so dass es sich überwiegend um Wiesenflächen, teilweise mit Obstbäumen, handelt. Diese weisen eine relativ geringe ökologische Wertigkeit auf.

Auch die Umgebung des Plangebietes wird durch Wohnbebauung mit dazugehörigen Gärten geprägt.

4.4 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in privatem Eigentum. Die Eigentümer haben im Vorfeld der beabsichtigten Planung zugestimmt und sind an einer raschen Umsetzung des Bebauungsplanes interessiert.

4.5 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 ver-

füßbar 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.

5. VORGABEN FÜR DIE PLANUNG

5.1 Vorgaben der Raumordnung

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

5.1.1 LEP-Siedlung

Der Landesentwicklungsplan Siedlung (LEP-Siedlung) schafft die Rahmenbedingungen für einen Anpassungsprozess der Siedlungsstruktur des Landes zugunsten einer dauerhaft umweltverträglichen Siedlungsweise. Grundlage für die Festlegungen auf Gemeindeebene ist dabei die Einordnung der Kommunen nach der Lage in bestimmten Strukturräumen und innerhalb bestimmter Siedlungsachsen sowie die Einordnung in das System der ‚Zentralen Orte‘.

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

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

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

Über die Anrechenbarkeit dieser Baulücken entscheidet die Landesplanungsbehörde im Einzelfall.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Fortführung der Danziger Straße“ liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage von Saarlouis-Neuforweiler. Das Plangebiet ist vollständig von bebauten Arealen umgeben. Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und schont somit Flächen im Außenbereich.

Damit ist die Voraussetzung dafür erfüllt, dass die mit dem Bebauungsplan neu ermöglichten Wohneinheiten bei der Wohnungsbedarfsberechnung gemäß den Vorgaben des Landessentwicklungsplanes Siedlung nicht berücksichtigt werden müssen. Der Bebauungsplan „Fortführung der Danziger Straße“ schafft die planungsrechtliche Voraussetzung für den Bau von 4 Einfamilienhäusern mit je 2 Wohnungen. Es ergibt sich somit eine Höchstzahl von 8 Wohneinheiten.

Nach den Bestimmungen des Landesentwicklungsplanes-Siedlung steht der Kreisstadt Saarlouis als Mittelzentrum eine jährliche Neuausweisung von 3,5 Wohnungen pro 1000 Einwohner, also *133 Wohnungen/Jahr*, zu. Vergleicht man dem gegenüber die Bebauungspläne, die im Jahr 2008 Rechtskraft erlangt haben (BP „Kleinwies, Auf der Dellt, Änderung Nr. 5“ mit 6 WE, BP „Ehemaliges Orannaheim“ mit 24 WE) erhält man lediglich eine Gesamtzahl von 30 neu ausgewiesenen WE. Die im Verfahren befindlichen Pläne „In der Muhl II“ (28 WE) und „Donnerpark“ (etwa 60 WE), die voraussichtlich in 2009 Rechtskraft erlangen, lassen ebenfalls noch eine gewisse Neuausweisung in 2009 zu.

Aufgrund dieser geringen Zahl von neu ausgewiesenen Wohneinheiten wird kein Konflikt zu den Zielsetzungen des Landesentwicklungsplanes gesehen. Auch bei der aktuellen Überarbeitung des Baulückenkatasters der Kreisstadt Saarlouis wurden vergleichbare Werte ermittelt. Für den Zeitraum 2006 bis 2016 ergibt sich ein Kontingent von etwa 1330 Wohneinheiten. Zieht man von dieser Zahl die aktuell verfügbaren 663 Wohneinheiten in Bebauungsplänen ab, bleibt eine Zahl von 667 Wohneinheiten.

Dieses Ergebnis wird verfälscht durch die großzügig ausgewiesenen Reserveflächen des rechtskräftigen FNP von 1987. Diese Problematik wurde jedoch bereits bei der Aufstellung des neuen LEP Siedlung von der Kreisstadt Saarlouis vorgebracht und soll an dieser Stelle nicht weiter vertieft werden.

5.1.2 LEP-Umwelt

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

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

5.2 Flächennutzungsplan

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

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan der Kreisstadt Saarlouis aus dem Jahr 1987 stellt im Bereich Saarlouis-Neuforweiler für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Fortführung der Danziger Straße“ Grünfläche dar. Der wirksame Flächennutzungsplan muss deshalb auf dem Weg der Berichtigung an die Inhalte des Bebauungsplanes angepasst werden.

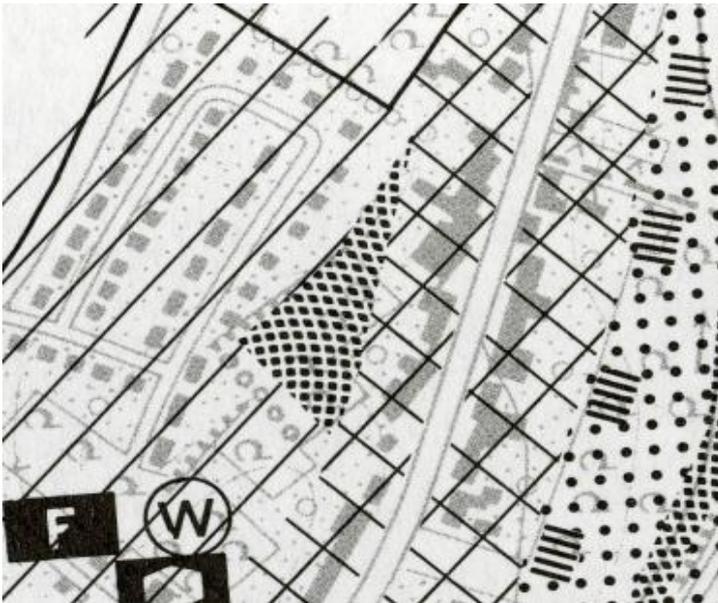


Abb.2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 1987

6. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN PLANINHALTEN

6.1 Städtebauliche Konzeption

Mit dem Bebauungsplan „Fortführung der Danziger Straße“, 1. Änderung des Bebauungsplanes „St. Avolder Straße“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau von vier freistehenden Ein- bzw. Zweifamilienhäusern geschaffen.

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

Die Wohngebäude sind vor dem Hintergrund einer minimalen verkehrlichen Erschließung mit maximal einem Vollgeschoss vorgesehen. Im Hinblick auf die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen werden, im Gegensatz zum bestehenden Bebauungsplan „St. Avolder Straße“, Festsetzungen getroffen. Dabei handelt es sich um Festsetzungen, die das Einfügen in die bestehende Bebauung fördern, jedoch genügend Spielraum für individuelle Gestaltung ermöglichen.

6.2 Erschließung

6.2.1 Verkehrserschließung

Die Baugrundstücke werden über den bestehenden Wendehammer der Danziger Straße hinaus durch eine Stichstraße mit einer Breite von 5,50 m erschlossen, die als niveaugleiche Mischfläche ausgebaut wird. Die Lage der Straße orientiert sich am Verlauf des vorhandenen Mischwasserkanals. Auf diese Weise wird die Zugänglichkeit besser gewährleistet als auf privater Grundstücksfläche.

Der angrenzende Wendehammer hat einen Durchmesser von 18,0 m und ist so auch für Müllfahrzeuge geeignet. Durch die Begrenzung der Zahl auf maximal 1 Vollgeschoss und den Ausschluss von Nutzungen soll das zusätzliche Verkehrsaufkommen möglichst niedrig gehalten werden. Auch der Bedarf an Stellplätzen für den ruhenden Verkehr kann so auf den Grundstücken gedeckt und Behinderungen durch parkende Fahrzeuge vermieden werden.

6.2.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Gas, Wasser und Strom wird durch Anschluss an die vorhandenen Ortsnetze der Stadtwerke Saarlouis gesichert.

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.

Für die Müllentsorgung wird im Eckbereich des großzügig dimensionierten Wendehammers, der sich außerhalb des Geltungsbereiches befindet, ein Mülltonnen-sammelplatz für das Plangebiet zur Verfügung gestellt.

Entwässerungssystem

Durch das Plangebiet führt ein Mischwasserkanal, der erst im Jahr 1997 neu verlegt wurde. Bei der Planung spielt er eine entscheidende Rolle, da er mit den notwendigen Schutzstreifen nicht überbaut werden darf. Aus diesem Grund wird er im Festsetzungskatalog unter Punkt 6.3.7 als unterirdische Versorgungsleitung festgesetzt. Er dient nicht nur der Entwässerung des Plangebietes, sondern auch der Umgebung, v.a. des Baugebietes „Hinter den Gärten“. Seitens der Kreisstadt liegen keine Planungen vor, die Entwässerung in diesem Teil von Neuforweiler auf ein Trennsystem umzustellen.

Eine getrennte Sammlung und Ableitung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers wäre mit einem unverhältnismäßig hohen finanziellen Aufwand verbunden. Es liegt kein geeigneter Vorfluter in erreichbarer Nähe, in den getrennt gesammeltes Niederschlagswasser abgeleitet werden könnte.

Gemäß den Vorgaben des § 49a SWG muss „Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1999 erstmals bebaut werden,..., vor Ort genutzt, versickert, verrieselt oder in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden.“ Im Bebauungsplan wird deshalb festgesetzt, dass zur Rückhaltung der Oberflächenwässer auf privaten Grundstücken pro Grundstück eine Zisterne von mindestens 5 m³ Rückhaltevolumen zu schaffen ist. Das verbleibende Nieder-

schlagswasser muss, soweit dies nach der örtlichen Situation möglich ist, auf dem Grundstück versickert werden. Auch die Grundstückseinfahrten, Stellplätze u.a. sollen versickerungsfähig ausgebildet werden (siehe Festsetzung 6.3.8). Mit dieser Festsetzung wird erreicht, dass die Vorgaben des § 49a SWG berücksichtigt sind.

6.3 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

6.3.1 Art der baulichen Nutzung

Festsetzung

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

Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO

festgesetzt.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die in § 3 Abs. 3 Nrn. 1 und 2 bezeichneten Nutzungen (Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes; Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

Erklärung/Begründung

Die Kreisstadt Saarlouis verfolgt mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Fortführung der Danziger Straße“ 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 Reinen Wohngebietes gemäß § 3 BauNVO. Die bauliche Umgebung des Plangebietes ist im Westen und Norden durch reine Wohnbebauung geprägt. Lediglich im Süd-Osten des Plangebietes befindet sich die als Mischgebiet festgesetzte Bebauung entlang der St. Avolder Straße, die sich in der Örtlichkeit jedoch überwiegend als Wohnbebauung darstellt. Das mit dem Bebauungsplan „Fortführung der Danziger Straße“ neu ausgewiesene Reine Wohngebiet fügt sich nahtlos in die Umgebung ein.

Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes; Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke wurden im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans aus dem Kreis der zulässigen Nutzungen ausgeschlossen. Auf Grund der geringen Größe des Plangebietes sowie seiner räumlichen Lage am Ende einer Stichstraße ist für diese Nutzungen kein geeigneter Standort vorhanden.

6.3.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und Vollgeschosse

Festsetzung

Die Grundflächenzahl innerhalb des Reinen Wohngebietes wird auf 0,4 festgesetzt.

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

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

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

Die Geschossflächenzahl innerhalb des Reinen Wohngebietes wird bei einem Vollgeschoss auf 0,5 festgesetzt.

Die Zahl der Vollgeschosse wird im Planungsgebiet auf maximal ein Vollgeschoss festgesetzt.

Erklärung/Begründung

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

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

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

Vollgeschosse sind nach § 2 Abs. 4 LBO:

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

- Garagengeschosse, wenn sie im Mittel mehr als 2 m über die Geländeoberfläche hinausragen.“

Städtebauliches Ziel ist die Schaffung einer Baustruktur, die sich nahtlos in die umgebende Bebauung einfügt. Um dieses Ziel zu erreichen, wurden die Festsetzungen für das Maß der baulichen Nutzung (GRZ) in Anlehnung an die Bestimmungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „St. Avolder Straße“ übernommen.

Die Begrenzung auf maximal ein Vollgeschoss wurde in Angleichung der angrenzenden Bebauung „Im Blumenfeld“ gewählt.

6.3.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche Festsetzung

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

Die Grenzabstände gemäß Landesbauordnung Saarland (LBO) sind einzuhalten. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestimmt durch die Festsetzung von:

- **Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO**

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

Erklärung/Begründung

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

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

Die Festsetzung der offenen Bauweise und der überbaubaren Grundstücksflächen gewährleistet, dass sich die Bebauung im Plangebiet in die Umgebung einfügt. Dazu werden die erforderlichen „Baufenster“ in der Planzeichnung dargestellt. Die gewählte Größe der Baufenster lässt den Bauherren ausreichend Spielraum für die individuelle, bedarfsgerechte Gebäudestellung auf den jeweiligen Grundstücken. Dadurch wird sichergestellt, dass sich die Gebäude im vorderen Grundstücksteil konzentrieren und der rückwärtige Grundstücksteil von jeglicher Bebauung frei bleibt und zusammenhängende private Freiflächen gebildet werden.

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

6.3.4 Flächen für Stellplätze und Garagen

Festsetzung

Garagen und Carports sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den hierfür vorgesehenen Flächen zulässig.

Stellplätze sind darüber hinaus im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der der Straße zugewandten Baugrenze zulässig.

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

Erklärung/Begründung

Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind Wohngebäude in offener Bauweise vorgesehen. Die Flächen für Garagen und Carports können bei diesen Hausformen problemlos innerhalb der überbaubaren Baufläche bzw. in den hierfür vorgesehenen Flächen untergebracht werden.

Mit der Festsetzung bezüglich der Stellplätze soll einerseits sichergestellt werden, dass diese auch zwischen Gebäude und Straße angeordnet werden können. Garagen und Carports sind so anzuordnen, dass keine überlangen, oftmals versiegelten Zufahrten notwendig werden. In den rückwärtigen Grundstücksbereichen kann so ein zusammenhängendes Grünvolumen entstehen.

Die Festsetzung, dass Garagen und Carports in Garagen- bzw. Carportbreite einen Abstand zur Verkehrsfläche von mindestens 5,00 m einhalten müssen, erfolgt, um zu gewährleisten, dass Mindestsichtfelder insbesondere beim Ausfahren aus der Garage freigehalten werden und somit die Sicherheit im Straßenraum nicht beeinträchtigt wird (Mindestsichtfelder nach RAST 2006).

6.3.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden

Festsetzung

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

Erklärung/Begründung

Mit dieser Festsetzung soll das städtebauliche Ziel einer einheitlichen Gebietsstruktur erreicht werden. Geplant ist ein mäßig verdichteter, mit einer hohen Aufenthaltsqualität versehener Bereich, der die umliegende Bestandsbebauung sinn- und maßvoll ergänzt. Siehe auch die Erläuterungen unter Punkt 6.2 Verkehrserschließung.

6.3.6 Verkehrsflächen

Festsetzung

Die Verkehrserschließung wird als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ (verkehrsberuhigter Bereich) festgesetzt.

Erklärung/Begründung

Die neu geplante Erschließungsstraße wird über den bestehenden Wendehammer hinaus als Stichstraße in das Plangebiet fortgeführt. Sie wird als niveaugleiche Mischfläche mit einer Breite von 5,50 m ausgebaut.

6.3.7 Führung unterirdischer Versorgungsleitungen

Festsetzung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB wird ein Mischwasserkanal mit den entsprechenden Schutzabständen als unterirdische Hauptabwasserleitung festgesetzt.

Erklärung/Begründung

Durch das Plangebiet führt von Nordwesten nach Südosten ein Mischwasserkanal, parallel zur Parzellengrenze Nr. 182/3. Dieser Kanal mit dem entsprechenden Schutzstreifen von mindestens 2,00 m (von der Mitte des Kanals betrachtet zu beiden Seiten) wird im Bebauungsplan festgesetzt und darf nicht überbaut werden.

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

Festsetzung

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

Erklärung/Begründung

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

6.3.9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Festsetzung

Für die im zeichnerischen Teil mit „lr“ bezeichneten Flächen wird ein Leitungsrecht zur Führung der vorhandenen Abwasserleitung zugunsten des Entsorgungsträgers festgesetzt.

Erklärung/Begründung

Diese Festsetzung verfolgt das Ziel, die vorhandene unterirdische Abwasserleitung zu sichern und dem Entsorgungsträger freien Zugang zu gewährleisten. Bei Bau, Wartung und Reparatur müssen die Flächen, unter oder über denen sich die Leitungen befinden, betreten und zum Teil auch befahren werden.

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

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

6.4.1 Gestalterische Anforderungen

Festsetzung

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

Für die Dacheindeckung sind rote (naturrote bis rotbraune) bis anthrazitfarbene Farbtöne zu verwenden. Mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung der Solarenergie ist die Verwendung von unbeschichteten Metallblechen wie Zink, Kupfer, Blei sowie von glasierten und spiegelnden Dachmaterialien unzulässig.

Erklärung/Begründung

Die getroffenen gestalterischen Regelungen sollen sicherstellen, dass sich die geplanten Wohngebäude gestalterisch in den vorhandenen Baubestand einpassen und sich an den Gestaltungsmerkmalen des bestehenden städtebaulichen Raumes orientieren.

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

Im Hinblick auf die Dacheindeckung soll nicht eine individuelle Farbe vorgegeben werden, sondern ein bestimmtes Spektrum von Farbtönen. Die Regelung zur Dachfarbe ermöglicht das heute im Allgemeinen gebräuchliche und in der baulichen Umgebung des Plangebietes vorherrschende Spektrum in den Farbskalen von rot bis anthrazit bzw. bei Metalleindeckungen die jeweils materialtypischen Farben.

6.4.2 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 (vgl. die in der nachstehenden Pflanzliste beispielhaft aufgeführten Arten).

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

Erklärung/Begründung

Die unbebauten Flächen sind, soweit sie nicht der Erschließung der Grundstücke dienen, als Vegetationsflächen zu gestalten, um im Sinne des Bodenschutzes den Anteil der versiegelten Grundstücksflächen möglichst gering zu halten und damit auch positive Effekte für das Mikroklima erzielen zu können. Darüber hin-

aus haben die als Grün- und Gartenflächen anzulegenden, unbebauten Bereiche eine positive Wirkung auf die Gestaltung des Baugebietes und damit einhergehend auf das Ortsbild und die Wohnumfeldqualität.

Für Anpflanzungen sollen geeignete standortgerechte Gehölze verwendet werden, da diese eine wesentlich höhere ökologische Wertigkeit besitzen und einen wichtigen Beitrag zum Arten- und Biotopschutz leisten. Die in die Textfestsetzungen des Bebauungsplans aufgenommene Pflanzliste gibt beispielhaft geeignete Pflanzenarten wieder.

6.4.3 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Verrieseln von Niederschlagswasser

Festsetzung

Zur Rückhaltung der Oberflächenwässer auf privaten Grundstücken ist pro Baugrundstück eine Zisterne von mindestens 5 m³ Rückhaltevolumen zu schaffen.

Erklärung/Begründung

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

6.5 Hinweise und Empfehlungen

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

1. Auf die Verpflichtung zur Einhaltung der Vorschriften des Saarländischen Denkmalschutzgesetzes, insbesondere die Anzeigepflicht bei Bodenfunden gemäß § 12 SDschG wird hingewiesen.
2. Die Vegetation angrenzender Flächen soll während der Baumaßnahmen vor Beschädigungen geschützt werden. Dabei sind die in der DIN 18920 formulierten Sicherheitsvorkehrungen zu beachten.
3. Es sind Vorkehrungen zum Schutz vor chemischen Verunreinigungen während der Bauphase zu treffen. Dazu gehören z.B. das Vorhalten von Entsorgungseinrichtungen auf der Baustelle, der sachgerechte Umgang mit Treib- und Schmierstoffen, Farben, Lösemitteln etc. sowie die ständige Kontrolle von Baumaschinen und –fahrzeugen.
4. Der bei den zu erwartenden Baumaßnahmen anfallende Oberboden ist abzuschieben, fachgerecht zu lagern und bei der Gestaltung der Grünflächen wieder zu verwenden. Während der Bauausführung soll nach DIN 18915 vorgegangen werden.
5. Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung 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. ABWÄGUNG DER PLANUNG

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB von besonderer Bedeutung. Danach muss die Kreisstadt Saarlouis als Planungsträger bei der Aufstellung des Bebauungsplanes die öffentlichen und privaten Belange gerecht gegeneinander und untereinander abwägen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um extensiv genutzte Gartenfläche innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage des Stadtteils Neuforweiler. Negative Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes und der Landschaftspflege sind nicht zu erwarten. Die Fläche grenzt unmittelbar an die vorhandene Erschließung und kann dadurch mit geringem Aufwand in das Plangebiet fortgeführt werden.

Einer zusätzlichen Versiegelung durch die geplante Wohnbebauung steht eine bessere Ausnutzung vorhandener Ver- und Entsorgungssysteme gegenüber. Auf diese Weise wird der vorhandene Siedlungskörper stabilisiert und Flächen im Außenbereich geschont.

Die Planung steht somit nicht nur im Einklang mit der Zielsetzung des LEP-Siedlung, sondern ist auch vor dem Hintergrund einer rückläufigen Bevölkerungsentwicklung sinnvoll, da die Kosten sowie die Auslastung der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen eine immer größere Rolle spielen werden.

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

8. STÄDTEBAULICHE DATEN UND FLÄCHENBILANZ

| Flächenbezeichnung: | m² | % |
|--|----------------------|------------|
| Fläche des Geltungsbereiches | 3763 | 100 |
| Wohnbaufläche gesamt | 3498 | 93 |
| <i>Davon überbaubare Baufläche für Wohngehäude</i> | 771 | |
| <i>Davon Fläche für Stellplätze und Garagen</i> | 108 | |
| Verkehrsfläche | 265 | 7 |

Saarlouis, den

Der Oberbürgermeister

.....