



**Aufstellung des vorhabenbezogenen
Bebauungsplans
„An der Saarlouiser Straße“**

- Satzung -

Aufstellung des vb. Bebauungsplans „An der Saarlouiser Straße“

Bearbeitet im Auftrag von

 - IV Center GmbH

Kleiner Markt 3

66740 Saarlouis

Verfahrensbetreuung:

ARGUSconcept GmbH – Das Stadtplanungsteam der incopa

Am Homburg 3

66123 Saarbrücken

Tel.: 0681 – 38 916 – 0

Fax: 0681 – 38 916 – 50

E-Mail: info@argusconcept.com

Internet: www.argusconcept.com

Projektleitung:

Dipl. – Ing. Wolfgang Becker

Projektbearbeitung:

Dipl. – Ing. Katja Heinz

Fachgutachten:

Grünordnerischer Fachbeitrag:

Büro für Landschaftsgestaltung

Margit Sänger

Rhönweg 5

66113 Saarbrücken

Bodengutachten

Büro für angewandte Geowissenschaften

Dr. L. Tilly-Balz

Emmersweilerstr. 30

66352 Großrosseln

Entwässerungskonzeption

Ingenieurbüro Zimmer IBZ GmbH

Beratende Ingenieure

Trierer Straße 225

66663 Merzig

Schalltechnisches Gutachten

SGS-TÜV Saarland GmbH

Am TÜV 1

66280 Sulzbach

Stand: 01.03.2006

| <u>Inhaltsverzeichnis</u> | | <u>Seite</u> |
|---------------------------|---|--------------|
| <u>1</u> | <u>ANLASS, ZIELE UND ZWECK DER PLANAUFSTELLUNG</u> | <u>7</u> |
| <u>2</u> | <u>VERFAHRENSVERLAUF</u> | <u>9</u> |
| <u>3</u> | <u>RECHTSGRUNDLAGEN</u> | <u>10</u> |
| <u>4</u> | <u>INFORMATIONEN ZUM PLANGEBIET</u> | <u>10</u> |
| 4.1 | Lage des Plangebiets, topographische Gegebenheiten | 10 |
| 4.2 | Räumlicher Geltungsbereich | 11 |
| 4.3 | Derzeitige Situation und vorhandene Nutzungen | 11 |
| 4.4 | Untergrundverhältnisse, Baugrundverhältnisse | 12 |
| 4.5 | Alllasten und Alllastenverdachtsflächen | 13 |
| 4.6 | Besitz- und Eigentumsverhältnisse | 14 |
| <u>5</u> | <u>VORGABEN FÜR DIE PLANUNG</u> | <u>15</u> |
| 5.1 | Vorgaben der Raumordnung | 15 |
| 5.1.1 | LEP-Siedlung | 15 |
| 5.1.2 | LEP-Umwelt | 16 |
| 5.2 | Flächennutzungsplan | 17 |
| 5.3 | Landschaftsplan | 18 |
| 5.4 | Nachbarschaftliches Abstimmungsgebot | 19 |
| 5.5 | Fachbeiträge und Gutachten | 19 |
| <u>6</u> | <u>ERLÄUTERUNGEN ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN /BEGRÜNDUNG DER PLANINHALTE</u> | <u>21</u> |
| 6.1 | Städtebauliche Konzeption / Beschreibung des Vorhabens | 21 |
| 6.1.1 | Nutzungskonzept | 22 |
| 6.1.2 | Verkehrskonzept | 22 |
| 6.1.3 | Bebauungs- und Gestaltungskonzept | 23 |
| 6.1.4 | Freiraumkonzept | 23 |
| 6.1.5 | Schallschutzkonzept | 24 |

| | | |
|----------|--|-----------|
| 6.2 | Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO) | 27 |
| 6.2.1 | Art der baulichen Nutzung | 27 |
| 6.2.2 | Maß der baulichen Nutzung | 28 |
| 6.2.3 | Höhe baulicher Anlagen | 29 |
| 6.2.4 | Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche | 29 |
| 6.2.5 | Flächen für Stellplätze und Garagen | 30 |
| 6.2.6 | Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden | 31 |
| 6.2.7 | Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind | 31 |
| 6.2.8 | Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung | 31 |
| 6.2.9 | Ver- und Entsorgung | 32 |
| 6.2.10 | Führung unterirdischer Leitungen | 34 |
| 6.2.11 | Flächen für die Abfallentsorgung | 34 |
| 6.2.12 | Grünflächen | 35 |
| 6.2.13 | Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | 36 |
| 6.2.14 | Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen | 37 |
| 6.2.15 | Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen | 38 |
| 6.2.16 | Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen | 39 |
| 6.2.17 | Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen | 40 |
| 6.3 | Örtliche Bauvorschriften nach LBO des Saarlandes (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 LBO) | 40 |
| 6.3.1 | Gestalterische Anforderungen | 40 |
| 6.3.2 | Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke | 41 |
| 6.3.3 | Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Verrieseln von Niederschlagswasser | 42 |
| 6.4 | Hinweise und Empfehlungen | 42 |
| 7 | UMWELTBERICHT | 42 |
| 7.1 | Einleitung | 42 |
| 7.1.1 | Angaben zum Standort | 42 |
| 7.1.2 | Art des Vorhabens / Umweltrelevante Festsetzungen | 43 |
| 7.1.3 | Bedarf an Grund und Boden | 44 |
| 7.1.4 | Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Scoping) | 44 |
| 7.1.5 | Festgelegte Ziele des Umweltschutzes gemäß Fachgesetzen und Fachplänen | 46 |
| 7.2 | Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile | 46 |

| | | |
|-----------|---|-----------|
| 7.2.1 | Abgrenzung des Untersuchungsraumes | 46 |
| 7.2.2 | Naturraum und Relief | 46 |
| 7.2.3 | Geologie und Böden | 46 |
| 7.2.4 | Klima und Lufthygiene | 47 |
| 7.2.5 | Oberflächengewässer / Grundwasser | 48 |
| 7.2.6 | Arten und Biotope | 48 |
| 7.2.7 | Landschaftsbild | 53 |
| 7.2.8 | Fauna | 53 |
| 7.3 | Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) | 53 |
| 7.4 | Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen | 54 |
| 7.4.1 | Auswirkungen auf Naturgüter | 54 |
| 7.4.2 | Auswirkungen auf Menschen | 55 |
| 7.4.3 | Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter | 59 |
| 7.5 | Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen | 59 |
| 7.5.1 | Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen | 59 |
| 7.5.2 | Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung | 61 |
| 7.6 | Prüfung von Planungsalternativen | 66 |
| 7.7 | Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen | 66 |
| 7.8 | Zusammenfassung | 66 |
| 8 | <u>SONSTIGE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG (AUßERHALB UMWELTBEREICH)</u> | 68 |
| 9 | <u>PLANVERWIRKLICHUNG UND DURCHFÜHRUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES</u> | 68 |
| 10 | <u>STÄDTEBAULICHE DATEN UND FLÄCHENBILANZ</u> | 70 |
| 11 | <u>KOSTEN</u> | 70 |
| A | <u>ANLAGEN</u> | 71 |
| | Bodengutachten (Baugrund, Altlasten) | 71 |
| | Entwässerungskonzeption | 71 |
| | Gutachterliche Stellungnahme | 71 |

Abbildungsverzeichnis

| | |
|--|----|
| Abb. 1: Abgrenzung Geltungsbereich | 11 |
| Abb. 2: Ausschnitt LEP-Umwelt vom 13. Juli 2004 | 16 |
| Abb. 3: Ausschnitt aus dem derzeit wirksamen Flächennutzungsplan (Stand: 1987) | 17 |
| Abb. 4: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan (Stand Sommer 2003)..... | 19 |
| Abb. 5: Vorhaben- und Erschließungsplan (ohne Maßstab) | 21 |
| Abb. 6: Bestandsplan Biotoptypen (ohne Maßstab)..... | 49 |

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „An der Saarlouiser Straße“ gemäß § 2a BauGB

1 ANLASS, ZIELE UND ZWECK DER PLANAUFSTELLUNG

Die IV-Center GmbH, ein Tochterunternehmen der Kreissparkasse Saarlouis, hat ein ehemals gewerblich genutztes Gelände der Stuhlfabrik Mathieu in Saarlouis-Fraulautern erworben und beabsichtigt, die gewerblich genutzten Gebäude abzubauen und das Areal als Wohnbauland zu erschließen.

Da sich im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auch Grundstücke der Erbengemeinschaft Wirth befinden, wurde seitens der IV-Center GmbH, Kleiner Markt 3, Saarlouis, und der Erbengemeinschaft Wirth, vertreten durch Herrn Hans Wirth, Harspergerflur 10, Saarlouis-Fraulautern, mit Datum vom 13.06.2005, gemeinsam die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gem. § 12 BauGB beantragt. Die Antragsteller, die IV-Center GmbH und die Erbengemeinschaft, werden nachfolgend als „Vorhabenträger“ bezeichnet.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „An der Saarlouiser Straße“ bildet die Rechtsgrundlage für die Durchführung aller Maßnahmen, die für die künftige Nutzung von Grund und Boden innerhalb des Plangebietes erforderlich sind. Mit der Planaufstellung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von 19 Wohnhäusern geschaffen werden.

Die bisherige gewerbliche Nutzung des Gebietes wurde aufgegeben, die Fläche wird bereits seit längerer Zeit nicht mehr genutzt, der Bestand an Anlagen und Bauwerken ist durch Verfall gekennzeichnet. Insgesamt kann zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme (März 2005) von einem desolaten Zustand gesprochen werden. Da die Fläche des zu beplanenden Gebietes sich jedoch in einer attraktiven Innerortslage im Stadtteil Fraulautern befindet und über eine gute Infrastruktur besitzt, verfügt sie über ein entsprechend hohes Potenzial im Rahmen der Innenentwicklung des Stadtteils. Durch Gebäudeabbruch im Zuge von Ordnungsmaßnahmen und Freilegung des Geländes soll dieser innerstädtische Bereich einer neuen Nutzung im Rahmen des Wohnungsbaus zugeführt werden. Die städtebauliche Konzeption sieht eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern in offener Bauweise vor. Die Standortwahl ist städtebaulich sinnvoll, weil das Areal bereits bebaut war und inmitten bereits vorhandener Bebauung liegt.

Das mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „An der Saarlouiser Straße“ vorrangig verfolgte Ziel ist demnach die Wiedernutzbarmachung bzw. Revitalisierung (Flächenrecycling) dieser ca. 1,45 ha großen innergebietlichen Fläche. Dies impliziert die Entwicklung und Umsetzung der geplanten höherwertigen Folgenutzung „Wohnen“ im Einklang mit den städtebaulichen Rahmenbedingungen und Zielvorstellungen. Im Sinne einer nachhaltigen Flächennutzung kann die Nutzungs- bzw. Siedlungsdichte optimiert werden.

Die Revitalisierung dieser ehemaligen Gewerbebrache bietet die Chance zur Weiterentwicklung bzw. Neuordnung dieses städtischen Quartiers. Sie wirkt sich unmittelbar auf die Attraktivität aus, wobei gleichzeitig das mit der aufgegeben gewerblichen Nutzung bestehende Gefahrenpotenzial beseitigt wird. Es werden keine freien Landschaftsbereiche in Anspruch genommen, der Naturhaushalt also geschont. Den gesetzlichen Anforderungen an einen haushälterischen bzw. sparsamen Umgang mit der Ressource Boden kann auf diese Weise in besonderem Maße Rechnung getragen werden.

Mit der Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes kann insgesamt eine maßvolle Verdichtung und sinnvolle Ergänzung der umliegenden Wohnbebauung an der „Saarlouiser Straße“ im Stadtteil Fraulautern erreicht werden. Auf der Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll Wohnbauland bereitgestellt und somit dem Wohnbedarf und den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung entsprochen werden. Das zugrunde liegende Konzept zielt auf die Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung.

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

Mit den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie den Örtlichen Bauvorschriften kann die städtebauliche Ordnung innerhalb des geplanten Wohngebietes sowie die Einpassung desselben in die vorhandene Siedlungsstruktur und die umgebende Landschaft gewährleistet werden. Dem entsprechend wird die Verkehrerschließung der jeweiligen Straßenfunktion Rechnung tragend ausgebaut und das Maß der baulichen Nutzung so weit eingeschränkt, dass ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden gewährleistet werden kann.

Negative Auswirkungen auf die Schutzgüter Fauna, Flora, Boden, Wasser, Luft, Klima und deren Wirkungsgefüge sowie Auswirkungen auf die Landschaft und die biologische Vielfalt sollen so weit wie möglich vermieden und bei Nichtvermeidbarkeit auf ein verträgliches Maß reduziert und ausgeglichen werden.

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan berücksichtigt diese rechtlichen Vorgaben. Mit der vorliegenden Planung und der damit einhergehenden flächendeckenden Sanierung des Geländes sind nach ersten Einschätzungen weniger negative als viel mehr positive Umweltauswirkungen zu erwarten. Zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch die Kombination einer aktiven Lärmschutzmaßnahme (Wall mit aufgesetzter Wand) mit ergänzenden passiven Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt.

2 VERFAHRENSVERLAUF

Der Rat der Kreisstadt Saarlouis hat in seiner Sitzung vom 14.07.2005 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „An der Saarlouiser Straße“ gemäß § 2 Abs.1 und § 12 Abs.2 BauGB beschlossen.

In gleicher Sitzung wurde die Aufstellung der Flächennutzungsplan-Teiländerung im Bereich „An der Saarlouiser Straße“ beschlossen.

Beide Planungen wurden im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt werden.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 21.07.2005 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig von der Planung unterrichtet und um Abgabe einer Stellungnahme – insbesondere auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung - gebeten.

Zusätzlich fand im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung am 17.08.2005 im Rathaus der Kreisstadt Saarlouis ein Scoping-Termin statt.

Die frühzeitige Information der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung gemäß § 3 Abs.1 BauGB fand am 13.09.2005 im Rahmen einer Bürgerversammlung statt.

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen wurden in der öffentlichen Sitzung vom 16.12.2005 vom Rat der Kreisstadt Saarlouis abgewägt.

Nach Annahme des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durch den Stadtrat wurde diese mit der Begründung vom 12.01.2006 bis einschließlich 13.02.2006 öffentlich ausgelegt. Parallel hierzu erfolgte die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Planverfahren.

Die im Rahmen der Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen wurden in der öffentlichen Sitzung vom 23.03.2006 vom Rat der Kreisstadt Saarlouis abgewägt.

In gleicher Sitzung wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Der Stadtrat hat die Verwaltung beauftragt, den Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „An der Saarlouiser Straße“ nach Bekanntmachung der Flächennutzungsplan-Teiländerung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Kreisstadt Saarlouis ortsüblich bekannt zu machen und den vorhabenbezogenen Bebauungsplan damit in Kraft zu setzen.

Die Flächennutzungsplan-Teiländerung wurde amvom Ministerium für Umwelt, Abteilung C, genehmigt und am im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Kreisstadt Saarlouis ortsüblich bekannt gemacht.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „An der Saarlouiser Straße“ wurde am im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Kreisstadt Saarlouis ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

3 RECHTSGRUNDLAGEN

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

4 INFORMATIONEN ZUM PLANGEBIET

4.1 Lage des Plangebiets, topographische Gegebenheiten

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 1,45 ha und liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage im Westen des Saarlouiser Stadtteils Fraulautern. Das Plangebiet soll ausgehend von der „Saarlouiser Straße“ in südlicher bzw. südöstlicher Richtung erschlossen werden.

Im nördlichen bzw. östlichen Anschluss an das Plangebiet befindet sich die Bebauung an der „Saarlouiser Straße“ mit rückwärtigen Nutz- und Ziergärten, die auf Grund ihrer Nutzungsstruktur den Charakter eines Mischgebietes mit einem hohen Anteil an Wohnnutzung aufweist. Ca. 200 m östlich des Plangebietes, im Bereich an der „Klosterstraße“, befinden sich das Fraulauterner Eisenwerk sowie die Klosterschule.

Unmittelbar westlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich, direkt an der „Saarlouiser Straße“ gelegen, die Neuapostolische Kirche sowie im Anschluss daran die zur Kirche gehörenden, rückwärtigen Freiflächen. Entlang der südöstlichen Grenze des Plangebietes verläuft ein Entwässerungsgraben. Der Fraulauterner Bach wurde Mitte der 70er Jahre von der Einmündung in die Saar bis zur Kreuzung mit der Hülzweiler Straße ausgebaut (verrohrt) und mündet heute rund 500 m oberhalb in die Saar. In der Funktion eines Entwässerungsgrabens leitet er das aus dem umliegenden Einzugsgebiet anfallende Niederschlagswasser sowie das Niederschlagswasser von Dachflächen aus dem Bereich Nedschroef Fraulautern ab.

Unmittelbar südlich des Plangebietes verläuft – parallel zur Saar - die Bundesstraße 51.

Die eingetragenen Geländehöhen liegen zwischen 181 m ü. NN im Nordwesten und 179 m ü. NN im Südosten des Plangebietes. Das Plangebiet weist eine, von Nordwesten nach Südosten leicht abfallende Hangneigung auf. Die Geländehöhen resultieren in einigen Bereichen aus künstlichen Aufschüttungen. Die angrenzende Wiese entlang des Entwässerungsgrabens weist wahrscheinlich die natürliche Geländehöhe auf. Sie liegt ca. 179,5 m ü. NN. Die Bachsohle befindet sich auf etwa 177,5 m ü. NN. Im Süden des Plangebietes verläuft ein Erdwall in einer Breite von durchschnittlich 25 m und einer Höhe von ca. 3 bis 4 m vom Plangebiet aus gesehen und ca. 2 m über der Fahrbahnoberkante der B 51neu.

4.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst vollständig die Parzellen 880/3, 880/4, 884/1, 884/2, 1246, 1685/1247, 1686/1247, 1687/1247, 1243, 1248/2, 1257/1, 1254/2, 1260/3, 1261/1 sowie Teile von 1165/2 und Teile von 1262/11 (Straßenparzelle B51), Flur 7, Gemarkung Fraulautern.

Neben der vom Vorhabenträger erworbenen, ca. 1,25 ha großen ehemaligen Gewerbefläche wird zudem eine Teilfläche des entlang der B 51neu vorhandenen Erdwalls mit einer Fläche von rund 0,2 ha in den Plangeltungsbereich einbezogen. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst somit eine Gesamtfläche von ca. 1,45 ha.



Abb. 1: Abgrenzung Geltungsbereich

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

4.3 Derzeitige Situation und vorhandene Nutzungen

Bei der Fläche des Plangebietes handelt es sich um brach gefallenes, ehemals gewerblich genutztes Gelände, das saniert und einer neuen Nutzung zugeführt werden soll.

Zweidrittel des Plangebietes (nördlicher Teil) weisen einen auf die früheren Nutzungen zurückzuführenden hohen Versiegelungsgrad auf. Hier prägen ursprünglich gewerblich genutzte Gebäude- und Gebäudeteile (Hallen) das Erscheinungsbild. Darüber hinaus befinden sich innerhalb des Plangebietes zahlreiche vollversiegelte Nutz- und Bewegungsflächen (z.B. Beton, Asphalt) bzw. teilbefestigte Bewegungs-, Abstell- und Lagerflächen (Schotter). Teilweise sind diese auch im südlichen Teil des Plangebietes vorhanden, der zum Großteil jedoch durch von Aufschüttungen und Schuttablagerungen durchsetzte Ruderalstrukturen geprägt ist.

Der vorhandene Erdwall liegt auf der Straßenparzelle der B 51neu und befindet sich somit im Eigentum des Bundes. Der Wall wurde in Abstimmung mit dem Ministerium für Umwelt (MfU) aus den im Zuge der B 51neu anfallenden Bodenmassen aufgeschüttet.

Nach Auskunft des Landesbetriebes für Straßenbau, Neunkirchen, handelt es sich hierbei nicht um eine planfestgestellte Anlage der privilegierten Fachplanung. Somit hat die Kreisstadt Saarlouis die Planungshoheit über diesen Bereich.

4.4 Untergrundverhältnisse, Baugrundverhältnisse

Der Untersuchungsraum liegt am östlichen Rand des Saarlouis-Dillinger-Saartals (197.300), einer naturräumlichen Untereinheit des Mittleren Saartals (197). Unmittelbar östlich des Plangebietes beginnt die Untereinheit Grieß (197.32).

Das Saartal ist im wenig widerstandsfähigen Hauptbuntsandstein ausgeräumt, der die Geländekanten und Steilböschungen aufbaut.

Der Planungsraum zählt geologisch zum Bereich „Lehm, Hangschutt, Terrassen“ aus dem Känozoikum. Die unmittelbare Umgebung der Saar wird aufgebaut von den „Talfüllungen der Flüsse“.

Die Böden im Planungsraum sind durch Aufschüttungen, Überbauung, Ablagerungen, u.a. stark verändert worden und deshalb als Kulturböden (Kultusole) zu bezeichnen.

Gemäß dem vorliegenden Bodengutachten ist das Vorhabengebiet aus bautechnischer Sicht als eher unproblematisch einzustufen. Bei Unterkellerung stehen in den relevanten Tiefen entweder Sande oder die Schluff-/Tonlage an. Für diese Lagen ist von mitteldichter bzw. von weicher bis steifer Konsistenz auszugehen. Bei Ausführung der Gebäude ohne Unterkellerung erfolgt die Gründung auf dem Bodenaufbau, der im Rahmen der Geländemodellierung und der Entfernung der bestehenden Bauschuttauffüllungen erforderlich wird.

Zu beachten sind laut vorliegendem Gutachten die auf Basis der Geländeansprache festgestellten unterschiedlichen Bereiche, in Abhängigkeit davon, ob der Buntsandstein oder die Alluvione des Fraulauterner Baches oberflächennah angetroffen werden.

Gemäß den Bodenuntersuchungen ist davon auszugehen, dass innerhalb des Vorhabengebietes die Verwitterungszone des Buntsandsteins in geringer Tiefe (ca. 0,80 m) angetroffen wird.

Im nördlichen Teil des Vorhabengebietes bis etwa zur geplanten Wendeanlage ist der Sand dominierend.

Die Gebäude im Bereich der geplanten Hauptzufahrt gründen im Wesentlichen auf oder oberhalb der Sande. Die Gebäude in den beiden Stichstraßen gründen bereits im Einflussgebiet der Alluvionen, wobei im Bereich der Pkw-Wendeanlage der nördlicheren Stichstraße sowie im Übergangsbereich vom Hauptzufahrtsweg zur südlicheren Stichstraße die Übergänge durch die Gebäude erfasst werden dürften. Sofern in diesem Teil des geplanten Baugebietes eine Unterkellerung / Entfernung der Auffüllungen um 1,50 m unterschritten werden sollten, wird von Seiten des Bodengutachters vor den Baumaßnahmen - aufgrund des unterschiedlichen Setzungsverhaltens der anstehenden Bodenarten - zusätzliche Sondierungsbohrungen empfohlen.

Sowohl für die Straßenbettung als auch die Kanalbettung können laut Bodengutachten Standardausführungen gewählt werden.

Eine Versickerungsfähigkeit des Untergrundes wurde im Rahmen der Bodenuntersuchungen nicht bestätigt. Darüber hinaus stellt das Gutachten fest, dass im Rahmen der Baumaßnahmen nicht mit dem Antreffen von Grundwasser zu rechnen ist.

An dieser Stelle wird auf die detaillierten Ausführungen des Bodengutachtens verwiesen.

4.5 Altlasten und Altlastenverdachtsflächen

Die Belastungssituation innerhalb des Vorhabengebietes resultiert aus den zahlreichen Vornutzungen, vor allem aber auch aus der Verfüllung des Geländes mit Boden und Bauschutt.

Für den Planbereich waren ursprünglich zwei Altstandorte im Kataster über Altlasten und altlastenverdächtige Flächen („Ehem. Bauunternehmen Hanus“, Az.: 4-115-03-20989 und „Ehem. Schuhfabrik Mathieu“) verzeichnet, wovon der letztere Standort (Mathieu) wegen Nichtbestätigung des Altlastenverdachts aus dem Kataster gelöscht wurde.

Zu dem Standort "Ehem. Bauunternehmen Hanus" hat das Büro für angewandte Geowissenschaften eine geo- und umwelttechnische Bodenuntersuchung vorgenommen. Die Aufschlüsse (Baggerschürfe) belegen Auffüllungen in Teilbereichen des Untersuchungsgebietes, die sich aus Bauschutt, Kiesen, Sand und Ziegeln zusammensetzen. In dem Schurf S 02 wurden zudem Teerrückstände vorgefunden, die zwischenzeitlich ausgehoben und saniert sind. In den übrigen Schürfen hat das Ergebnis der chemischen Analysen keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen ergeben. Im Vergleich mit den Prüfwerten "Boden - Mensch" der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung werden keine Nutzungseinschränkungen aufgezeigt.

Die Untersuchungsergebnisse des in Auftrag gegebenen Bodengutachtens zeigen gewisse Vorbelastungen durch die Schwermetalle Blei, Cadmium, Kupfer, Quecksilber und Zink sowie vereinzelt durch PAK. Die leichten Erhöhungen – so die Ausführungen des Bewertungsergebnisses – konzentrieren sich auf Bereiche oder Lagen, die entweder einen höheren Anteil an Bauschutt oder Bauabfällen beinhalten, oder fast ausschließlich aus so genannten industriellen Abfallprodukten wie Schlacken und Aschen bestehen. (Die Verortung dieser Bereiche / Lagen bzw. der Baggerschürfe ist dem Bodengutachten zu entnehmen.). Die übrigen Bereiche enthalten laut Gutachten weniger Fremdstoffe und können überwiegend als Bauschutt der Einbauklasse Z 1.1 bis 1.2 eingestuft werden.

Anhand der ermittelten Werte wird deutlich, dass die insgesamt geringen Belastungen vor allem durch Schwermetalle verursacht sind (vgl. hierzu Bodengutachten des Büros für angewandte Geowissenschaften, S. 10).

Die Aufschlüsse (Baggerschürfe) belegen Auffüllungen in Teilbereichen des Untersuchungsgebietes, die sich aus Bauschutt, Kiesen, Sand und Ziegeln zusammensetzen. In dem Schurf S 02 wurden zudem Teerrückstände vorgefunden, die zwischenzeitlich ausgehoben und saniert sind. In den übrigen Schürfen hat das Ergebnis der chemischen Analysen keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen ergeben. Im Vergleich mit den Prüfwerten "Boden - Mensch" der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung werden keine Nutzungseinschränkungen aufgezeigt.

Im Bodengutachten sind neben der Bewertung des Baugrundes und der Ermittlung der Vorbelastung des Geländes auch die daraus abgeleiteten Maßnahmen aufgeführt, die geeignet sind, um das Vorhabengebiet für die gefahrlose Nutzung als Baufläche vorzubereiten und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten zu können. Auf die Ausführungen des Bodengutachtens wird verwiesen.

Der Aushub und die Aufarbeitung der auf dem Gelände noch vorhandenen Verfüllungen werden gutachterlich begleitet und dokumentiert. Die Berichte werden sowohl der Unteren Bodenschutzbehörde als auch dem Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz vorgelegt.

4.6 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Die S-IV-Center GmbH Saarlouis ist Eigentümerin der innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegenden Grundstücke Fl.-Nrn. 880/3, 880/4, 1165/2, 884/1, 884/2, 1246, 1685/1247, 1686/1247, 1687/1247, 1243, 1248/2, 1257/1, 1254/2, 1165/2, Flur 2, Saarlouiser Straße.

Da in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auch zwei Grundstücke der Erbengemeinschaft Wirth (Parzellen Nrn. 1260/3 sowie 1261/1, Flur 7, Gemarkung Fraulautern) einbezogen wurden, haben die IV-Center GmbH, Kleiner Markt 3, Saarlouis, und die Erbengemeinschaft Wirth, vertreten durch Herrn Hans Wirth, Harspergerflur 10, Saarlouis-Fraulautern, mit Datum vom 13.06.2005, gemeinsam die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gem. § 12 BauGB beantragt.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, das Vorhaben, d.h. die Bau- und Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer noch zu bestimmenden Frist zu verwirklichen. Diesbezüglich detaillierte vertragliche Regelungen werden im zu schließenden Durchführungsvertrag getroffen, der Voraussetzung für die Bebauungsplansatzung ist.

Da der vorhandene Lärmschutzwall Bestandteil des dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden Schallschutzkonzeptes ist, wird zum Schutz der geplanten Wohngebäude vor Verkehrslärm die Einbeziehung dieser Fläche (gemäß § 12 Abs. 4 BauGB) in den Geltungsbereich für eine geordnete städtebauliche Entwicklung erforderlich. Der Lärmschutzwall liegt auf der Straßenparzelle der B 51neu und liegt somit im Eigentum des Bundes. Der Wall wurde in Abstimmung mit dem Ministerium für Umwelt (MfU) aus den im Zuge der B 51neu anfallenden Bodenmassen von Seiten der Kreisstadt Saarlouis aufgeschüttet. Nach Auskunft des Landesbetriebes für Straßenbau, Neunkirchen, handelt es sich hierbei nicht um eine planfestgestellte Anlage der privilegierten Fachplanung. Somit hat die Kreisstadt Saarlouis die Planungshoheit über den besagten Bereich der Wallanlage.

Da sich die Wallanlage im Eigentum des Bundes befindet, haben bereits parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zwischen dem Vorhabenträger und dem Landesbetrieb für Straßenbau Abstimmungsgespräche stattgefunden, die die Erhöhung des vorhandenen Walls um eine aufgesetzte Lärmschutzwand betreffen.

Vor Abschluss des Durchführungsvertrages sollen diesbezüglich zwischen dem Vorhabenträger, der Kreisstadt Saarlouis sowie dem Landesbetrieb für Straßenbau, Neunkirchen, zumindest eigenständige vertragliche Vereinbarungen getroffen werden, die u.a.

folgenden Regelungstatbestand erfüllen sollen: Dem Vorhabenträger soll vertraglich die Verfügungsbefugnis über den im Bebauungsplan gekennzeichneten Bereich der Wallanlage übertragen werden für die Dauer, die für die Errichtung der Lärmschutzwand erforderlich ist. Darüber hinaus soll eine Erklärung des Vorhabenträgers aufgenommen werden, in der er sich verpflichtet, die auf den vorhandenen Wall aufgesetzte Lärmschutzwand zu realisieren sowie die Kosten dieser Maßnahme vollständig zu tragen. Ebenso soll die längerfristige Erhaltung bzw. Wartung der Lärmschutzwand Regelungstatbestand dieser vertraglichen Vereinbarungen sein.

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. Die wichtigsten Elemente des LEP-Siedlung sind:

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

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

Nach dem derzeit wirksamen LEP-Siedlung vom 09.10.1997 mit Gültigkeit bis Ende Dezember 2005 liegt der Stadtteil Fraulautern in der Kernzone des Verdichtungsraumes. Die Kreisstadt Saarlouis fungiert als Mittelzentrum zur Versorgung der eigenen Stadtteile sowie der Gemeinden Bous, Ensdorf, Saarwellingen, Schwalbach, Wallerfangen und Überherrn, die innerhalb des mittelzentralen Verflechtungsbereichs liegen.

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

Der im LEP-Siedlung genannte Zielwert für den Wohneinheitenbedarf der Kreisstadt Saarlouis wird für den Zeitraum vom 01.01.1995 bis zum 31.12.2005 mit minimal 1.180 WE und maximal 1.390 Wohneinheiten angegeben. Dabei werden für die Kreisstadt als

Zentralem Ort (Innenstadt) minimal 180 und maximal 250 Wohneinheiten, für den Nahbereich, d.h. für alle übrigen Stadtteile z.B. Fraulautern, Lisdorf, Roden, etc., minimal 1.000 und maximal 1.140 Wohneinheiten festgelegt.

Gemäß Kapitel V, Bevölkerungsentwicklung und Wohnsiedlungstätigkeit Ziffer 2.1.7 sowie Kapitel VI, Bauleitplanung Ziffer 1. des LEP „Siedlung“ sind von diesem Maximalwert die in der Stadt vorhandenen Wohneinheiten in anrechenbare Baulücken sowie die Wohneinheiten in Baufertigstellungen (hälftige Anrechnung der vom Statistischen Landesamt festgestellten Baufertigstellungen aus den Jahren 1995 bis 2004) zu subtrahieren.

Nach Angaben des Ministeriums für Umwelt, Abteilung C, vorliegenden Unterlagen mit Stand März 2005 geht hervor, dass die Kreisstadt Saarlouis die ihr bis zum Zieljahr des LEP „Siedlung“ 2005 zugestandenen Wohneinheiten bereits um ca. 57 überschritten hat. Mit der Realisierung des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erhöht sich diese Überschreitung auf rund 90 Wohneinheiten. Auf Grund der sowohl landesplanerischen als auch der städtebaulichen Eignung der Fläche für eine Wohnbebauung sowie im Hinblick auf die zeitliche Überschneidung der Bauleitplanung mit dem landesplanerischen Zielhorizont 2005 kann die Überschreitung – nach Aussagen des Ministeriums für Umwelt, Abteilung C im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB – ausnahmsweise akzeptiert werden. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass alle über das der Kreisstadt Saarlouis zugestandene Wohneinheitenkontingent hinausgehenden Wohneinheiten auf die für den Zeitraum nach 2005 festzulegenden Wohneinheiten angerechnet 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 Gewerbe“ gekennzeichnet ist. Die im Westen und Osten unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Siedlungsbereiche sind im LEP Umwelt als „Siedlungsfläche überwiegend Wohnen“ dargestellt.

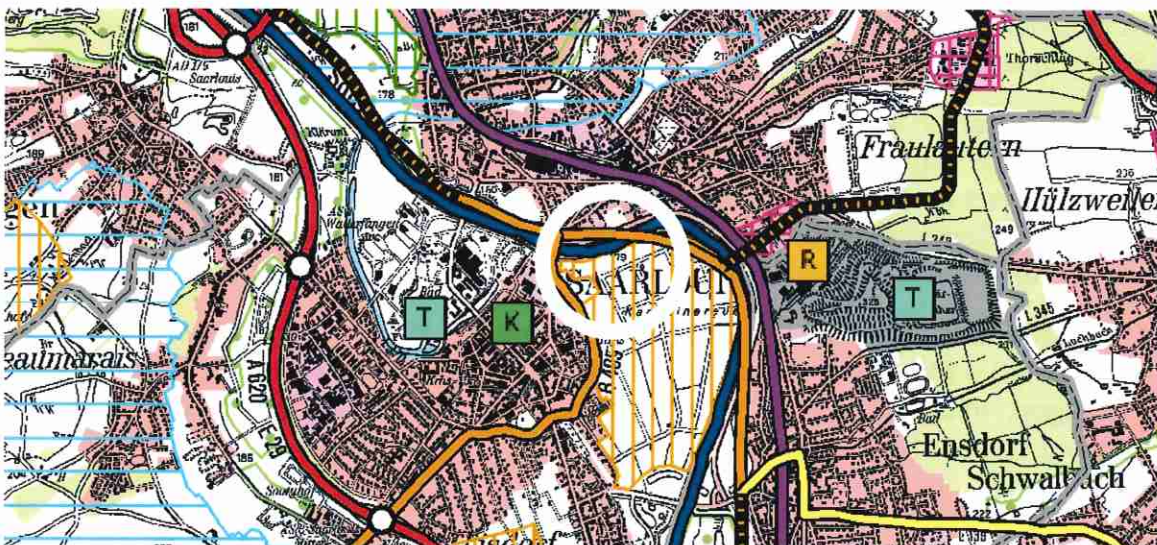


Abb. 2: Ausschnitt LEP-Umwelt vom 13. Juli 2004

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-Fraulautern für den Geltungsbereich des Vorhabengebietes „Gewerbliche Baufläche“ und „Fläche für die Landwirtschaft“ sowie „Überörtliche Hauptverkehrsstraße (geplant)“ dar. Die bauliche Umgebung entlang der „Saarlouiser Straße“ ist als „gemischte Bauflächen“ dargestellt.

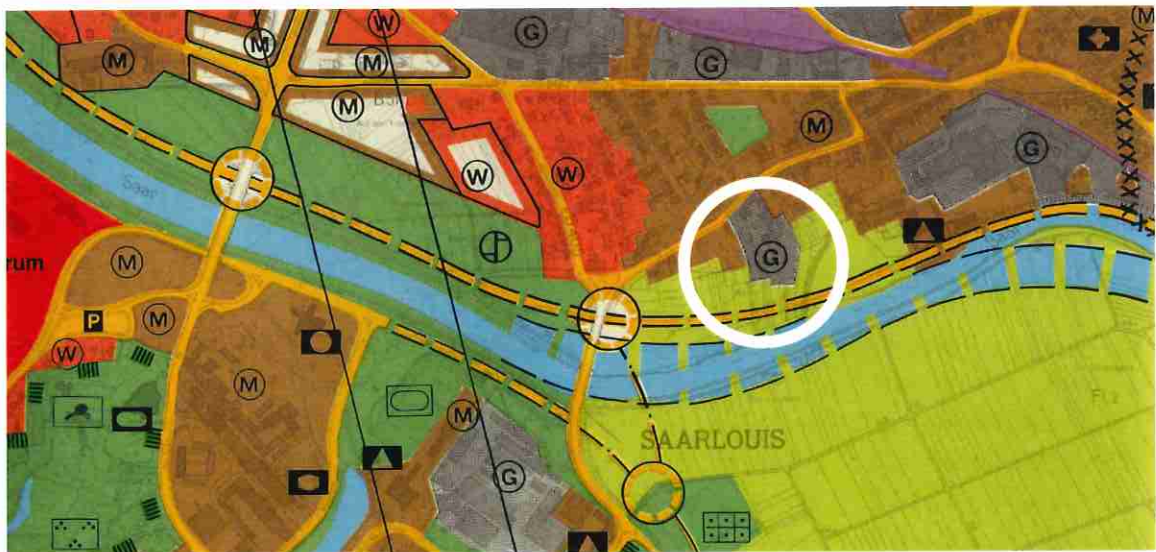


Abb. 3: Ausschnitt aus dem derzeit wirksamen Flächennutzungsplan (Stand: 1987)

Die Flächendarstellungen im derzeit wirksamen FNP entsprechen, wie bereits unter Ziffer 1 und 2 der Begründung erläutert, nicht mehr den aktuellen Entwicklungsvorstellungen für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Bei der geplanten Errichtung von Wohngebäuden handelt es sich um eine vom Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB nicht mehr gedeckte Abweichung, so dass eine Änderung der entsprechenden Darstellung im Flächennutzungsplan erforderlich wird.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Kreisstadt Saarlouis befindet sich derzeit in der Fortschreibung. Mit Beschluss vom 30.08.2001 des Rates der Kreisstadt Saarlouis wurde die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

In der Flächennutzungsplan-Fortschreibung – Vorentwurf mit Planungsstand November 2001 - wurden die im wirksamen FNP noch als gemischte Baufläche ausgewiesenen Bereiche bereits als bestehende Wohnbauflächen dargestellt, in Anlehnung an die dort faktisch vorhandene Art der Bodennutzung.

Zudem ist der hier zu überplanende Bereich im Vorentwurf in einer Tiefe von ca. 60 m, ausgehend von der „Saarlouiser Straße“ als „Wohnbaufläche“ und bis zur B 51 als „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesen. Die für landwirtschaftliche Nutzung dargestellte

Fläche ist zusätzlich für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als zweite Priorität vorgesehen.

Die Kreisstadt Saarlouis hat ihre Entwicklungsvorstellungen im Hinblick auf die grundsätzliche Art der Bodennutzung im Stadtgebiet bzw. im Stadtteil Fraulautern und damit auch Hinblick auf den hier vorliegenden Änderungsbereich im aktuellen Vorentwurf dargelegt.

Da nicht absehbar ist, wann das Verfahren der FNP-Fortschreibung abgeschlossen werden kann, ist eine vorgezogene Teiländerung erforderlich. Aufgrund dessen wird gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB parallel zum Bebauungsplanverfahren eine Flächennutzungsplan-Teiländerung durchgeführt, die die Änderung der Darstellung „Gewerbliche Baufläche“ und „Fläche für die Landwirtschaft“ in „Wohnbaufläche“ sowie „Grünfläche (Verkehrsgrün)“ für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „An der Saarlouiser Straße“ zum Ziel hat.

Das Verfahren zur Teiländerung des Flächennutzungsplanes dient vornehmlich dazu, alle auf der Flächennutzungsplanebene zu beachtenden Belange für den besagten Bereich abzustimmen, als Voraussetzung der konkreten Abstimmung auf der Stufe der verbindlichen Bauleitplanung. Insbesondere erfolgt im Rahmen der FNP-Teiländerung die Abgleichung mit den übergeordneten Vorgaben der Landesentwicklungspläne „Siedlung“ und „Umwelt“.

5.3 Landschaftsplan

Im derzeit vorliegenden Vorentwurf des Landschaftsplans der Kreisstadt Saarlouis (Vorentwurf, Stand 05.11.2004) ist der nördliche Teil des Vorhabengebietes bereits als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Für den südlichen Teil stellt der aktuelle Landschaftsplan „Dauergrünland“ und „Sonstige Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (2. Priorität)“ dar (Typ C, Fläche Nr. C 8).

Beim Typ C geht es um „Maßnahmenflächen, deren Festlegung unabhängig von geplanten Eingriffen ist und denen deshalb eine untergeordnete Priorität zukommt. Dabei handelt es sich einerseits um Räume, in denen der Naturhaushalt Störungen und Defizite aufweist und andererseits um Landschaftsausschnitte, die bereits wertvolle Biotopstrukturen besitzen oder in deren Umgebung wertvolle Biotopstrukturen vorkommen.“ (Landschaftsplan – Vorentwurf, Kreisstadt Saarlouis, S. 91)

Der Maßnahmenvorschlag für die Fläche C 8 „Mündungsbereich des Fraulauterner Baches“, die sich teilweise mit dem südlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes überschneidet lautet: Durchführung von Renaturierungsmaßnahmen am Fraulauterner Bach und naturnahe Umgestaltung des Uferbereiches. Erhaltung und Förderung des extensiven Grünlandes, sofern eine Nutzung gesichert ist. Entwicklung von einzelnen Gehölzstrukturen.

Der Fraulauterner Bach wurde jedoch bereits Mitte der 70er Jahre von der Einmündung in die Saar bis zur Kreuzung mit der Hülzweiler Straße ausgebaut (verrohrt) und verläuft in der Funktion eines Entwässerungsgrabens entlang der südöstlichen Grenze des Plangebietes. Er leitet das aus dem umliegenden Einzugsgebiet anfallende Niederschlagswasser sowie das Niederschlagswasser von Dachflächen aus dem Bereich Nedschroef Fraulautern ab.

Dennoch wird im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan zum Schutz des Entwässerungsgrabens bzw. dessen Uferand, ein 5 m breiter Streifen als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Uferschutzgrün“ festgesetzt, innerhalb dessen zum Schutz und Erhalt der dort vorhandenen Ufervegetation keine baulichen Anlagen oder Versiegelungen zulässig sind. Darüber hinaus wird gemäß § 25b i.V.m. § 1 a BauGB festgesetzt, dass die innerhalb des oben genannten Streifens von 5 m vorhandene Ufervegetation auf Dauer zu erhalten ist.

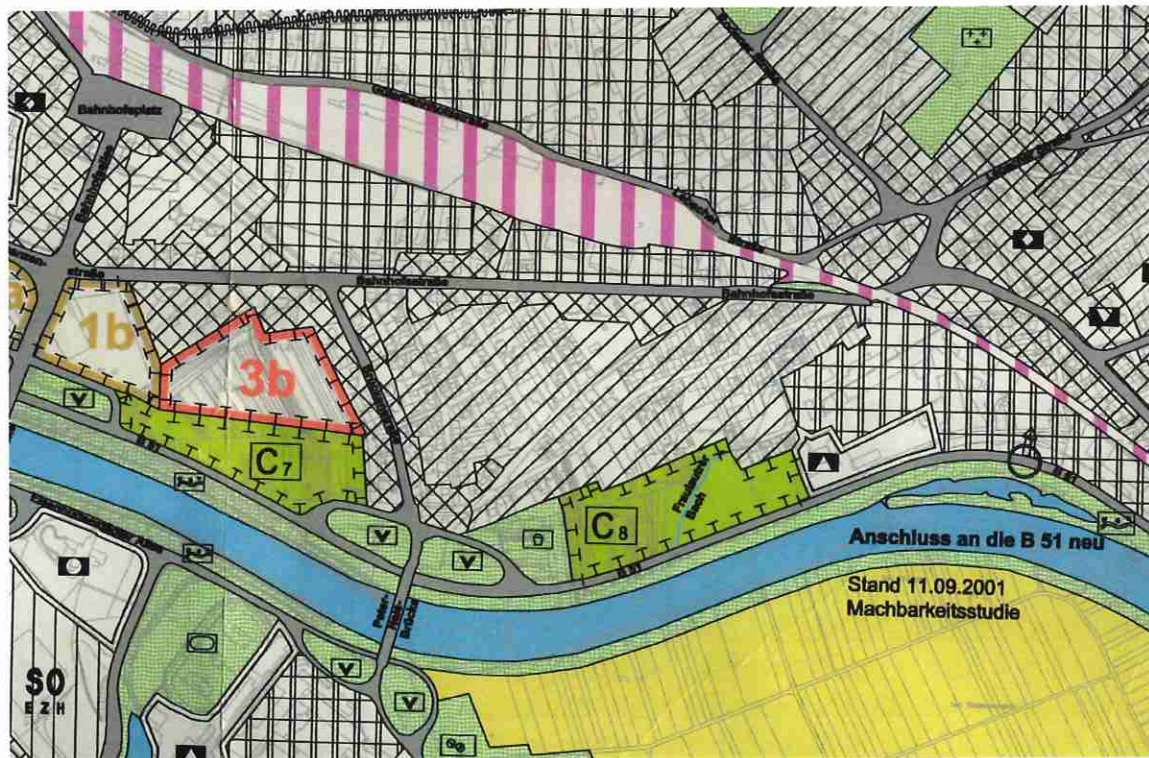


Abb. 4: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan (Stand Sommer 2003)

5.4 Nachbarschaftliches Abstimmungsgebot

Aufgrund der relativ geringen Größe des Vorhabengebietes wird eine gesonderte Abstimmung des Bebauungsplans mit den benachbarten Gemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB für nicht erforderlich erachtet.

5.5 Fachbeiträge und Gutachten

Topographische Geländeaufnahme

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

Grünordnerischer Fachbeitrag

Zur Grünordnungsplanung und insbesondere als Grundlage zur Abarbeitung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz wurde ein grünordnerischer Fachbei-

trag durch das Büro für Landschaftsgestaltung, Margit Sänger, Rhönweg 5, 66113 Saarbrücken, erarbeitet, der vollständig in den Umweltbericht integriert wurde.

Bodengutachten / Altlastenuntersuchung

Im Vorfeld der Planung lag bereits eine Altlastenuntersuchung der Umwelt- und Geotechnik Rogmann GmbH, 66424 Homburg/Saar, mit Datum vom 29.04.2000 vor, die im Zusammenhang mit dem Vorhaben Stuhlfabrik St. Mathieu in Auftrag gegeben wurde. In diesem Gutachten wurde u.a. auch die Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden innerhalb des Plangebietes geprüft.

Dieses Gutachten musste jedoch insbesondere aufgrund der geänderten Rahmenbedingungen, die sich im Zusammenhang mit den zahlreichen sonstigen gewerblichen Nutzungen in der Zwischenzeit ergeben haben, ergänzt werden.

Dazu wurde beim Büro für angewandte Geowissenschaften, Dr. L. Tilly-Balz, 66352 Grorosseln, ein weiteres Bodengutachten in Auftrag gegeben, das neben der Untersuchung des Baugrundes insbesondere auch Aussagen zur Altlastensituation und zur Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden innerhalb des Plangebietes trifft.

Entwässerungskonzeption

Zudem wurde die Erarbeitung einer Entwässerungskonzeption für das Baugebiet beim Ingenieurbüro Zimmer, IBZ GmbH, 66663 Merzig, in Auftrag gegeben. Die abgestimmten Ergebnisse liegen vor und wurden in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan integriert.

Schalltechnisches Gutachten

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger üblicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, mit Schreiben vom 21.07.2005 zur Äußerung insbesondere im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Im Rahmen eines zusätzlich angesetzten Scoping-Termins am 17.08.2005 wurde von Seiten des Landesamtes für Umwelt- und Arbeitsschutzes (LUA) angeregt, eine schalltechnische Beurteilung der Immissionssituation im Plangebiet in Auftrag zu geben, um die Auswirkungen der Verkehrsbelastung, die von der B 51(neu) ausgehen, zu überprüfen. Der Anregung wurde entsprochen und bei der SGS-TÜV Saarland GmbH eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben. An dieser Stelle wird auf die detaillierten Ausfuhungen des schalltechnischen Gutachtens vom 09.11.2005 sowie auf die Ausfuhungen in der Begründung sowie im Umweltbericht verwiesen.

6 ERLÄUTERUNGEN ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN /BEGRÜNDUNG DER PLANINHALTE

6.1 Städtebauliche Konzeption / Beschreibung des Vorhabens

Der Bebauungsplan wurde aus dem mit der Stadt abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplan entwickelt:



Abb. 5: Vorhaben- und Erschließungsplan (ohne Maßstab)

6.1.1 Nutzungskonzept

Das Vorhaben umfasst die Errichtung von 19 Wohngebäuden in Form von Einzel- und Doppelhäusern mit jeweils maximal zwei Wohnungen. Durch die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll eine Nutzung gefördert werden, die sich in Art und Maß an der vorhandenen Struktur und Umgebung sowie den unter Ziffer 1 und 2 der Begründung formulierten Zielvorstellungen orientiert.

6.1.2 Verkehrskonzept

Die verkehrliche Erschließung des Vorhabengebietes erfolgt über die „Saarlouiser Straße“, die bezüglich ihres Querschnitts und ihrer Leistungsfähigkeit geeignet ist, den zusätzlich anfallenden relativ geringen Anliegerverkehr zu den Grundstücken aufzunehmen.

Für die innere Verkehrserschließung des Gebietes wird ausgehend von der „Saarlouiser Straße“ in südlicher Richtung eine Erschließungsstraße in das Gebiet hineingeführt, die im Einmündungsbereich in die „Saarlouiser Straße“ zunächst mit einer Breite von 6.50 m konzipiert ist. Nach ca. 30 m verzängt sich die Straßenverkehrsfläche auf 5.50 m. Diese mit einer müllfahrzeugtauglichen Wendeanlage (Radius 9 m) ausgestattete Straße nimmt die verkehrliche Haupteerschließungsfunktion für die geplanten Wohngebäude innerhalb des Baugebietes ein; von ihr zweigen zwei jeweils ca. 65 m lange Stichstraßen, in östlicher Richtung ab, die jeweils mit einer Pkw-Wendeanlage versehen sind.

Im abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplan waren die Stichstraßen noch mit einer Breite von 4,75 m konzipiert. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde vom Tiefbauamt der Kreisstadt Saarlouis angeregt, diese in einer Breite von 5,50 m auszuführen, um so insbesondere Probleme beim Ein- und Ausfahren von Garagen oder Stellplätzen vermeiden zu können. Zudem sollten – so eine weitere Anregung – auch öffentlich nutzbare Stellplätze bzw. Besucherstellplätze im Plangebiet nach Möglichkeit bereitgestellt werden, um Besuchern des Wohngebietes unabhängig vom Angebot auf den privaten Flächen öffentlichen Parkraum anbieten zu können. Beiden Anregungen wurde im nun vorliegenden Bebauungsplanentwurf Folge geleistet.

Die etwa in der Mitte des Vorhabengebietes vorgesehene Stichstraße wird bis zur östlichen Gebietsgrenze weitergeführt, um die Möglichkeit einer bedarfsorientierten Baugebietserweiterung bzw. –fortführung nach Osten und damit eine potenzielle Anbindung an das Gelände Tromgarten mittel- bis langfristig für die städtische Siedlungsentwicklung in diesem Bereich offen zu halten.

Von Seiten des Amtes für Stadtplanung, Umwelt und Hochbau wurde im November 2005 angeregt, die bisherige verkehrliche Erschließung des Baugebietes durch eine an die geplante Wendeanlage im südlichen Teil des Gebietes anschließende und bis zur südwestlichen Plangebietsgrenze weiterführende Stichstraße zu ergänzen, um auch hier eine potenzielle verkehrliche Erschließung der westlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen nicht auszuschließen.

Der Straßenraum soll insgesamt als verkehrsberuhigter Bereich eingerichtet werden. So können die Wohnstraßen/-wege neben der verkehrlichen Erschließung auch die Funktion eines Ausenthaltbereichs für spielende Kinder übernehmen.

Im Zuge dieser Änderung des Verkehrskonzeptes wurde auch der zur Ausgleichsfläche führende Betriebsweg an die westliche Gebietsgrenze verlagert und entlang der Ausgleichsfläche geführt. Der Betriebsweg soll - wie die gesamte Straßenverkehrsfläche - nach der Realisierung durch den Vorhabenträger in das Eigentum der Kreisstadt übergehen. Der Betriebsweg soll die Zugänglichkeit zu der im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsfläche sowie zu dem Lärmschutzwall bzw. der auf den Wall aufgesetzten Wand zur Pflege, Wartung und Unterhaltung gewährleisten.

Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet wird durch die Bushaltestellen „SHG“ und „Wirtstraße“ im Verlauf der „Saarbrücker Straße“ in annehmbarer Fußwegeentfernung erschlossen. Von dort bestehen regelmäßige und tägliche Verbindungen in die Innenstadt und alle Stadtteile sowie die Gemeinden in der Umgebung.

Das Plangebiet befindet sich im fußläufigen Einzugsbereich (ca. 1 km) des Hauptbahnhofs Saarlouis, der Haltestation für alle Reisezüge auf der Saartalstrecke 685 ist. Von dort besteht über Trier/Koblenz und Saarbrücken/Mannheim günstig Anschluss an das Angebot des nationalen und internationalen Schienenverkehrs.“

6.1.3 Bebauungs- und Gestaltungskonzept

Die Gestaltungskonzeption sieht eine Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern in Einzel- und Doppelhausbauweise vor:

Im nordwestlichen Drittel des Vorhabengebietes sind ausschließlich Doppelhaushälften geplant, wobei die zugehörigen Grundstücke in einer Größenordnung zwischen 250 m² und 300 m² liegen. Für die restlichen Zweidrittel des Vorhabengebietes sind Einfamilienhäuser mit Grundstücksgrößen zwischen ca. 500 m² und 1.000 m² geplant.

Das geplante Vorhaben besteht demnach aus 8 Doppelhaushälften (eine Wohnung je Doppelhaushälfte) und 11 Einzelhäusern (max. zwei Wohnungen je Gebäude) mit insgesamt maximal 30 Wohneinheiten.

Die Wohngebäude sind in Anlehnung an die umgebende Bestandsbebauung mit maximal zwei Vollgeschossen vorgesehen. Im Hinblick auf die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen sind für Hauptgebäude ausschließlich geneigte Dächer vorgesehen, so dass sich das geplante Baugebiet gestalterisch in den vorhandenen Baubestand einfügt.

6.1.4 Freiraumkonzept

Der Freiraum innerhalb des Vorhabengebietes setzt sich zusammen aus

- den privaten, nicht überbaubaren Freiflächen, die gärtnerisch anzulegen und zu pflegen sind;
- einer naturnah gestalteten Grünfläche, die entlang der südlichen Grenze des Vorhabengebietes im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB (Ausgleichsfläche) ausgewiesen wird;
- einem 5 m breiten Uferrandstreifen, der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zur Erhaltung der vorhandenen Uferrandvegetati-

on sowie gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Uferschutzgrün“ festgesetzt wird.

6.1.5 Schallschutzkonzept

Für die vorhabenbezogene Bebauungsplanung der Wohnbebauung „An der Saarlouiser Straße“ wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, um die zu erwartenden Geräuschmissionen zu ermitteln und um zu prüfen, ob Lärmvorsorgemaßnahmen erforderlich werden bzw. mit welchen Lärmvorsorgemaßnahmen aktiver oder/und passiver Art gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden können.

Die wesentlichen Inhalte der erarbeiteten Schallschutzkonzeption sind:

- Erhöhung des bestehenden 2 m hohen – im Zuge der Maßnahme B 51neu errichteten - Lärmschutzwalles durch eine auf den Wall aufgesetzte 2,5 m hohe Wand (Kombination von Lärmschutzwand und –wand mit einer Gesamthöhe 4,5m, bezogen auf die Straßenoberkante der B 51neu, entsprechend der Höhe der östlich angrenzenden Walles) entlang der südlich des Plangebiets verlaufenden Bundesstraße 51 neu.
- Vermeidung von Fenstern von schutzwürdigen Aufenthaltsräumen an den den Bundesstraßen B 51neu sowie B 405 zugewandten Fassaden /Giebelseiten innerhalb der entsprechend gekennzeichneten Baugrenzen.
- Einbau von schallgedämmten Lüftungselementen, soweit Fenster von schutzwürdigen Aufenthaltsräumen an den den Lärmquellen zugewandten Fassaden /Giebelseiten innerhalb der entsprechend gekennzeichneten Baugrenzen nicht vermieden werden können.

Durch o.g. Schallschutzkonzept werden die Geräuscheinwirkungen durch den Verkehrslärm im Plangebiet deutlich gemindert.

Anforderungen an den Schallschutz

Beurteilungsgrundlage für Lärmsituationen in der städtebaulichen Planung ist die DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, die unter Beiblatt 1, Teil 1, Orientierungswerte zur Beurteilung von Lärmsituationen vorgibt.

Orientierungswerte nach DIN 18005

Nach dem Baugesetzbuch und der Baunutzungsverordnung sind in der Bauleitplanung den verschiedenen schutzbedürftigen Nutzungen (z.B. Bauflächen, Baugebieten, sonstigen Flächen) die Orientierungswerte zuzuordnen. Ihre Einhaltung oder Unterschreitung ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes oder der betreffenden Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz von Lärmbelastungen zu erfüllen. Wie der Begriff „Orientierungswerte“ bereits aussagt, dienen sie der Orientierung und sind keine zwingend einzuhaltenden Grenzwerte. Sie bieten einen Anhalt dafür, wann der Lärmschutz einen wichtigen Abwägungssachverhalt darstellt, der bei der Abwägung der verschiedenen öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander angemessen zu berücksichtigen ist.

Für die Beurteilung der Straßenverkehrslärmeinwirkungen auf die geplante Wohnbebauung gelten im nördlichen Bereich die Orientierungswerte für ein Allgemeines Wohngebiet. Sie betragen 55 dB(A) am Tag (6.00 bis 22.00 Uhr) und 45 dB(A) in der Nacht (22.00 bis 6.00 Uhr).

Maßgebliche Verkehrslärmemittenten

Auf das geplante Wohngebiet wirken die Geräuschemissionen des Straßenverkehrs auf der B51neu im Süden sowie der B405, die im Westen des Wohngebietes über die Peter-Neises-Brücke verläuft, ein.

Die Berechnung der von dem Straßenverkehr auf der B51neu und der B405 ausgehenden Geräuschmissionen auf das geplante Wohngebiet tagsüber und nachts erfolgte nach den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen – RLS-90 [1].

Die Verkehrsmengen wurden aus dem integrierten Entwicklungsplan Lärm und Verkehr übernommen, der im Auftrag der Kreisstadt Saarlouis vom Planungsbüro ATP, Axel Thös Planung, Saarbrücken, erstellt wurde. Die darin für den Zeithorizont 2015 bis 2020 angegebenen Verkehrsmengen berücksichtigen bereits, soweit möglich, die noch ausstehenden Lückenschlüsse der Bundesstraßen B51neu und B269, die einen erheblichen Einfluss auf den Verkehr auf der B51neu im betrachteten Abschnitt haben.

Berechnungsergebnisse und Beurteilung

Verkehrslärm ohne aktiven Schallschutz

Die Untersuchungen auf der Ebene des Bebauungsplans gehen von einer freien Schallausbreitung im Plangebiet aus und stellen somit eine Maximalabschätzung dar. Die Eingangsgrößen der Schallausbreitungs- und Abschirmberechnung (Bodendämpfung, Geländekanten etc.) wurden so gewählt, dass sich eine Maximalabschätzung der tatsächlich zu erwartenden Geräuschmissionen ergibt. Insgesamt sind daher in der Praxis tendenziell geringere Geräuschmissionen zu erwarten als in der vorliegenden Untersuchung berechnet.

An der der B 51neu zugewandten Einzelhausbebauung werden sich für den Prognosehorizont 2015/2020 vor den Fassaden Verkehrslärmmissionen im Tagzeitraum von bis zu 58,7 dB(A) und im Nachtzeitraum von bis zu 51,3 dB(A) ergeben. Der gültige Tag-Orientierungswert (OW = 55 dB(A)) wird somit um bis zu 3,7 dB(A), der gültige Nacht-Orientierungswert für Verkehrslärm (OW = 45 dB(A)) um bis zu 6,3 dB(A) überschritten.

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde untersucht, welche Geräuscheinwirkungen im Plangebiet unter Berücksichtigung der auf den bestehenden Wall aufgesetzten Lärmschutzwand mit einer Gesamthöhe von 4,5 Metern entlang der Bundesstraße sowie einer ansonsten freien Schallausbreitung im Plangebiet ungünstigstenfalls auftreten können. Unter Berücksichtigung der künftigen Baustrukturen im Plangebiet können sich durch die (Eigen-) Abschirmung der Gebäude insbesondere an den schallabgewandten Gebäudefassaden geringere Anforderungen an den Schallschutz der Außenbauteile ergeben.

Auf Basis dieser Untersuchungen wurden die Festsetzungen für den Bebauungsplan erarbeitet.

Aktive Lärmschutzmaßnahme

Nach der DIN 18005 ist dem aktiven Lärmschutz grundsätzlich der Vorrang einzuräumen.

Zur Verminderung der auf die geplanten Wohngebäude einwirkenden Geräuschmissionen wird der vorhandene, 2 m hohe Erdwall auf 4,5 m (bezogen auf die Straßenober-

kante der B 51neu), entsprechend der Höhe des östlich angrenzenden Walles, durch eine aufgesetzte (begrünte) Lärmschutzwand erhöht.

Für den Tagzeitraum wird - nach den im Rahmen des Schallgutachtens durchgeführten Berechnungen - der Orientierungswert der DIN 18005 flächendeckend in der Erdgeschosszone und den Außenwohnbereichen eingehalten, im nördlichen Pfangeltungsbe- reich sogar teilweise unterschritten. In den Obergeschossen sind jedoch Überschreitungen der Orientierungswerte bis zu max. 3 dB(A) zu erwarten.

Im Nachtzeitraum wird der Orientierungswert der DIN 18005 vor allem an dem am west- lichen und südlichen Gebietsrand gelegenen Gebäuden mit zunehmender Gebäudehö- he bis max. 4 dB(A) überschritten. Im Bereich der nördlich der ersten Stichstraße (aus- gehend von der Saarlouiser Straße) gelegenen Grundstücke werden die Orientierungs- werte der DIN 18005 eingehalten oder unterschritten.

Zum Schutz der von Überschreitungen der Orientierungswerte betroffenen Bereiche im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, werden in Ergänzung zu der aktiven Schallschutzmaßnahme Kombination von Lärmschutzwand und -wand passi- ve Schallschutzmaßnahmen festgesetzt:

Passive Lärmschutzmaßnahmen

Innerhalb des geplanten Wohngebietes sind an den im Rechtsplan gekennzeichneten Baufenstern, an denen die Orientierungswerte der DIN 18005 nach Realisierung der ak- tiven Lärmschutzmaßnahme immer noch um bis zu 5 dB(A) im Nachtzeitraum über- schritten, sind aufgrund der Immissionen aus Verkehrslärm gemäß § 9 BauGB für Woh- nungen und sonstige Aufenthaltsräume bauliche Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen.

Nach DIN 4109 sind bei Wohnnutzungen ab einschließlich Lärmpegelbereich III Festset- zungen zum baulichen Schallschutz zu treffen, um ausreichend niedrige Innenschallpe- gel innerhalb der Wohn- und Schlafräume zu gewährleisten.

Anforderungen an die Außenbauteile entsprechend der Raumnutzung gemäß DIN 4109

| Lärmpegelberei- che nach DIN 4109 vom Novem- ber 1989 | „Maßgeblicher Außen- lärmpegel“ | Erforderliches Gesamtschalldämm-Maß der jeweiligen Außenbauteile (erf. <i>R_w</i> , <i>res</i> in dB) nach DIN 4109 vom November 1989, Tabelle 8 | |
|--|------------------------------------|--|-----------------------------------|
| | | <i>Aufenthaltsräume von Woh- nungen, Übernachtungs- räume in Beherbergungs- stätten, Unterrichtsräume u.ä.</i> | <i>Bürräume (1) und ähnliches</i> |
| [-] | [dB(A)] | [dB(A)] | [dB(A)] |
| I | bis 55 | 30 | -- |
| II | 56 bis 60 | 30 | 30 |
| III | 61 bis 65 | 35 | 30 |

(Die Tabelle ist ein Auszug der DIN 4109, November 89, Tab. 8, Herausgeber: DIN - Deutsches Institut für Normung e.V.)

Die berechneten Immissionspegel tags fallen höchstens in den Lärmpegelbereich II für den maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß Tabelle 8 der DIN 4109. Für den Lärmpe- gelbereich II sind keine besonderen Festsetzungen erforderlich. Die heute üblichen Au- ßenbauteile in Form massiver Außenwände, mehrschaliger Dachkonstruktionen und

Fenstern mit Isolierverglasung und umlaufenden Dichtungen erfüllen die Anforderungen in diesem Lärmpegelbereich.

Die Schallschutzkonzeption sieht für den Bereich der passiven Lärmschutzmaßnahmen

- die Vermeidung von Fenstern von schutzwürdigen Aufenthaltsräumen an den den Bundesstraßen B 51 neu sowie B 405 zugewandten Fassaden /Giebelseiten innerhalb der entsprechend gekennzeichneten Baugrenzen sowie
- den Einbau von schallgedämmten Lüftungselementen, soweit Fenster von schutzwürdigen Aufenthaltsräumen an den den Lärmquellen zugewandten Fassaden /Giebelseiten innerhalb der entsprechend gekennzeichneten Baugrenzen nicht vermieden werden können.

Auf diese Weise können die Bewohner insbesondere nachts vor den Lärmeinwirkungen des Straßenverkehrs geschützt und ihnen eine abgeschirmte Gebäudenutzung ermöglicht werden.

Fazit

Aufgrund der Erhöhung des bestehenden Erdwalles durch eine aufgesetzte, begrünte Wand mit einer Gesamthöhe von 4,50 m und einer Länge von ca. 150 m können die auf das Plangebiet durch die Verkehrslärmemittenten B 51 neu und B 405 einwirkenden Verkehrslärmimmissionen deutlich gemindert werden. Die Grundstücksfreiflächen und hier insbesondere die Außenwohnbereiche unterliegen nach erfolgter Realisierung der Lärmschutzwand keinem erhöhten Lärmaufkommen, die Orientierungswerte der DIN 18005 werden in den zum Aufenthalt und der Erholung genutzten Grundstücksfreiflächen eingehalten bzw. unterschritten.

Im Rahmen des Schallgutachtens wurden auch nach Realisierung der Lärmschutzwand in den Obergeschossen der Wohngebäude noch immer Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 tags und nachts prognostiziert. Dementsprechend werden passive Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt.

Insgesamt gesehen, können durch die Kombination der aktiven Lärmschutzmaßnahme (Wall mit aufgesetzter Wand) mit den passiven Lärmschutzmaßnahmen gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt werden.

6.2 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

Die getroffenen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen orientieren sich an den Vorgaben des mit der Kreisstadt Saarlouis abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplans des Vorhabenträgers.

6.2.1 Art der baulichen Nutzung

Festsetzung

Innerhalb des Vorhabengebietes sind Wohngebäude zulässig. Diese Wohngebäude werden im Hinblick auf die Verträglichkeit mit der in ihrer Umgebung vorhandenen Nutzungsstruktur und des Schutzmaßstabs der Baugebietskategorie Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO zugewiesen.

Erklärung/Begründung

Entsprechend den Inhalten des abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplanes begründet der vorhabenbezogene Bebauungsplan die Zulässigkeit von Wohngebäuden. Mit Blick auf die Verträglichkeit mit den in der Umgebung der Wohngebäude zulässigen baulichen Nutzungen werden die Wohngebäude innerhalb des Vorhabengebietes zugleich der Baugebietskategorie „Allgemeines Wohngebiet“ zugewiesen.

6.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung einer relativen Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) sowie der zulässigen Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Konkretisiert wird die zulässige Höhe der baulichen Anlagen innerhalb des Vorhabengebietes durch die Festsetzung der maximal zulässigen Firsthöhe.

Für alle Wohngebäude innerhalb des Vorhabengebietes werden einheitlich maximal zwei Vollgeschosse bei einer maximalen Firsthöhe von 12 m festgesetzt.

Festsetzungen für Wohngebäude in den mit den Ziffern 1 und 2 gekennzeichneten Bereichen:

GRZ: 0,4 Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen ist um 50% (und somit bis zu einer maximalen Gesamtversiegelung von 0,6) zulässig.

GFZ: 0,8

Festsetzungen für Wohngebäude in den mit der Ziffern 3 und 4 gekennzeichneten Bereichen:

GRZ: 0,3 Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen ist um 50% (und somit bis zu einer maximalen Gesamtversiegelung von 0,45) zulässig.

GFZ: 0,6

Erklärung/Begründung

Die städtebauliche Zielvorstellung des Vorhabenträgers in Abstimmung mit der Kreisstadt ist ein Wohngebiet, das in Anlehnung an die umliegende Bestandsbebauung durch eine gering bis mäßig verdichtete Bebauung charakterisiert sein wird. Der Vorhabenträger plant eine Bebauung mit freistehenden Anlagen, die der aktuellen Wohnbauand-nachfrage Rechnung trägt.

Im vorliegenden Fall wird die Festsetzung einer relativen Grundflächenzahl festgesetzt. Sie dient der Einhaltung einer Mindestfreifläche auf den jeweiligen Baugrundstücken. Mit der Ergänzung um eine Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten GRZ um max. 50 % soll die Grundstücksnutzung für die in § 19. Abs. 4 BauGB genannten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauN-VO, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird) flexibler gestaltet werden können.

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

Die Begrenzung auf maximal zwei Vollgeschosse ermöglicht eine an der umliegenden Bebauung orientierte Höhenentwicklung der geplanten Wohngebäude.

6.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Festsetzung

Bezugspunkt:

Bezugshöhe für die Ermittlung von First- und Traufhöhe ist das Niveau Oberkante fertiger Straßenbelag in der Mitte der Straße gemessen senkrecht zur Straßenachse in der Mitte der Wand bzw. Firstlinie.

Firsthöhe:

Die maximal zulässige Firsthöhe der Wohngebäude wird auf 12.0 m festgesetzt.

Erklärung/Begründung

Durch die Begrenzung auf zwei Vollgeschosse in Verbindung mit der Festsetzung einer maximal zulässigen Firsthöhe von 12 m kann eine Bebauung gewährleistet werden, die sich in das städtebauliche Umfeld verträglich einordnet.

Die Firsthöhe wird als Höchstgrenze festgesetzt, um die Höhenentwicklung der Gebäude eindeutig steuern zu können. Sie wurde zusätzlich zu den maximal zulässigen zwei Vollgeschossen in die Festsetzungen aufgenommen, da einmal die Höhe eines Vollgeschosses nach oben nicht definiert ist und darüber hinaus zusammen mit nicht als Vollgeschoss zu rechnendem Keller- und Dachgeschoss Gebäudehöhen möglich wären, die mit der angestrebten städtebaulichen Gestalt nicht verträglich wären.

Bezugshöhe für die Ermittlung der Firsthöhe ist das Niveau Oberkante fertiger Straßenbelag in der Mitte der Straße gemessen senkrecht zur Straßenachse in der Mitte der Firstlinie.

6.2.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Festsetzung

Innerhalb des Vorhabengebietes wird die offene Bauweise festgesetzt. In Anlehnung an § 22 Abs. 2 BauNVO sind

- innerhalb des mit der Ziffer 1 gekennzeichneten Bereiches mit seitlichem Grenzabstand nur Doppelhäuser (D) zulässig;
- innerhalb der mit den Ziffern 2 und 3 gekennzeichneten Bereiche mit seitlichem Grenzabstand nur Einzelhäuser (E) zulässig.
- innerhalb des mit der Ziffer 4 gekennzeichneten Bereiches mit seitlichem Grenzabstand nur Einzel- und Doppelhäuser (D) zulässig.

Erklärung/Begründung

Die Festsetzung der offenen Bauweise und der überbaubaren Grundstücksflächen soll eine an der erarbeiteten städtebaulichen Konzeption (abgestimmter Vorhaben- und Erschließungsplan) orientierte Bebauung ermöglichen. Dazu werden die erforderlichen „Baufenster“ in der Planzeichnung dargestellt. Die gewählte Größe der Bauflächen lässt

den Bauherren ausreichend Spielraum für die individuelle, bedarfsgerechte Gebäudestellung auf den jeweiligen Grundstücken. Dabei wird sichergestellt, dass gemäß der städtebaulichen Konzeption die Gebäudemassen im vorderen Grundstücksteil konzentriert werden, so dass somit in den verbleibenden Grundstücksteilen ein zusammenhängendes Grünvolumen in Form von privaten Freiflächen / Gärten entsteht, das neben stadtgestalterischen Aufgaben auch siedlungsökologische Funktionen übernehmen kann.

Entsprechend den Vorstellungen des Vorhabenträgers in Übereinstimmung mit den städtebaulichen Entwicklungszielen der Kreisstadt sowie den Wünschen der Bauinteressenten des künftigen Wohngebietes werden innerhalb des Geltungsbereichs Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt. Neben der geplanten Verwirklichung von 11 Einzelhäusern sollen 8 Doppelhaushälften errichtet werden. Diese Zielsetzung entspricht der aktuellen Nachfragesituation für das Baugebiet. Zudem kann der gesetzlichen Forderungen nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden, insbesondere in den Bereichen, die für eine Bebauung mit Doppelhäusern vorgesehen sind, Rechnung getragen werden.

6.2.5 Flächen für Stellplätze und Garagen

Festsetzung

Stellplätze, Garagen und Carports sind im räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans auf den Baugrundstücken innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie den seitlichen Grenzabstandsflächen bis zu einer Tiefe von 18 m auf den Baugrundstücken zulässig.

Zusätzlich wird festgesetzt, dass bei den Zu- und Abfahrten der Garagen in Garagenbreite ein mindestens 5,00 m tiefer Stauraum vom Garagentor bis zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten ist. Nicht überdachte Stellplätze können vor der vorderen Baugrenze zugelassen werden, wenn dadurch die Sicherheit im Straßenraum nicht beeinträchtigt wird (Mindestsichtfelder nach EA 85/95).

Erklärung/Begründung

Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind nur Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen. Die Flächen für Stellplätze und Garagen können bei diesen Hausformen problemlos innerhalb der überbaubaren Baufläche sowie in den seitlichen Abstandsflächen bis zu einer festgesetzten Tiefe von 18 m untergebracht werden. Durch diese Festsetzung kann auch die Versiegelung begrenzt werden. Da Garagen im rückwärtigen Gartenbereich nicht zulässig sind, werden keine überlangen, oftmals versiegelten Zufahrten notwendig. In den rückwärtigen Grundstücksbereichen kann so ein zusammenhängendes Grünvolumen entstehen.

Die Anzahl der Wohneinheiten innerhalb der festgesetzten Doppelhausbebauung wurde auf eine beschränkt. Hiermit wird zum einen auf das Maß der Verdichtung Rücksicht genommen und zum anderen wird durch die Beschränkung auf eine Einheit im Allgemeinen lediglich eine Garage erforderlich, die zwischen der seitlichen Baugrenze und der Grundstücksgrenze errichtet werden kann.

Die Festsetzung, dass Garagen in Garagenbreite einen Abstand zur Verkehrsfläche von mindestens 5,00 m einhalten müssen, erfolgt, um zu gewährleisten, dass Mindestsichtfelder insbesondere beim Ausfahren aus der Garage freigehalten werden und somit die

Sicherheit im Straßenraum nicht beeinträchtigt wird (Mindestsichtfelder nach EAE 85/95).

6.2.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden

Festsetzung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, dass in den mit den Ziffern 2, 3 und 4 in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen pro Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig sind. Für die mit der Ziffer 1 gekennzeichneten Bereiche, in denen nur Doppelhäuser errichtet werden dürfen, wird festgesetzt, dass pro Doppelhaushälfte maximal eine Wohnung zulässig ist.

Erklärung/Begründung

Mit der Festsetzung soll das städtebauliche Ziel einer einheitlichen Gebietsstruktur erreicht werden. Geplant ist ein gering bis mäßig verdichteter, mit einer hohen Aufenthaltsqualität versehener Bereich, der die umliegende Bestandsbebauung sinn- und maßvoll ergänzt. Die mit einer größeren Anzahl an Wohneinheiten verbundenen Verkehrsmengen und damit -belastungen würden dieser Intention entgegenstehen.

6.2.7 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind

Festsetzung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Bauverbotszone von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, keine baulichen Anlagen (Hochbauten jeder Art mit Ausnahme der Lärmschutzwand) zulässig sind.

Erklärung/Begründung

Durch die Lage an der Bundesstraße B 51, die entlang der südlichen Grenze des Vorhabengebietes verläuft, ist die Baubeschränkungszone von 20 m gemäß § 9 (1) Nr. 1 Bundesfernstraßengesetz zu beachten. Eine Einschränkung der Bebauungsmöglichkeiten der Grundstücke wird hierdurch nicht verursacht. Die Zulässigkeit der Errichtung der auf den vorhandenen Lärmschutzwand aufgesetzten Wand bleibt hiervon unberührt.

6.2.8 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Festsetzung

Die interne Verkehrserschließung des geplanten Wohngebietes wird als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Zudem werden zwei Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Betriebsweg“ sowie „Öffentliche Parkfläche“ (Besucherstellplätze) innerhalb des Plangebietes festgesetzt.

Erklärung/Begründung

Die Herstellung der Erschließungsstraße soll im Mischprinzip (Fahrzeug- und Fußgängerverkehr ohne bauliche Trennung, niveaugleich, ohne durch Bordstein abgesetzten Gehweg) ausgebaut werden.

Die Straßenverkehrsfläche sowie der nach Süden zu der in diesem Bereich festgesetzten Ausgleichsfläche führende Betriebsweg sollen nach der Realisierung durch den Vorhabenträger in das Eigentum der Kreisstadt übergehen. Der Betriebsweg soll die Zugänglichkeit zu der im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsfläche sowie zu dem Lärmschutzwall bzw. der auf den Wall aufgesetzten Wand zur Pflege, Wartung und Unterhaltung gewährleisten.

Die Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“ erfolgt, um Besuchern des Wohngebietes (und hier insbesondere Besuchern des nördlichen Teilbereichs des Plangebietes, der für eine Doppelhausbebauung vorgesehen ist) unabhängig vom Angebot auf den privaten Flächen öffentlichen Parkraum anbieten zu können.

6.2.9 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Gas, Wasser und Strom wird durch Anschluss an die vorhandenen Ortsnetze der Stadtwerke Saarlouis gesichert. Absprachen zwischen Versorgungsträger und Investor bezüglich der Versorgung wurden bereits getroffen. Für die Stromversorgung im Einfahrtsbereich wird beidseitig ein Aufführungsmast benötigt.

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

Die Ver- und Entsorgung wird im Straßenquerschnitt mit Anbindung an die Saarlouiser Straße realisiert.

Trennsystem

Für die Oberflächenentwässerung sind die Vorgaben des Saarländischen Wassergesetzes vom 30. Juli 2004 zu berücksichtigen. Gemäß § 49a SWG soll das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1999 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, von den Eigentümern der Grundstücke oder den zur Nutzung der Grundstücke dinglich Berechtigten [...] vor Ort genutzt, versickert, verrieselt oder in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden, wenn dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist und nicht aufgrund der kommunalen Abwassersatzung der Gemeinde vorbehalten ist. Die erforderlichen Anlagen müssen den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen.

Im Rahmen einer Untersuchung der Umwelt- und Geotechnik Rogmann GmbH, 66424 Homburg/Saar, mit Datum vom 29.04.2000, wurde auch die Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden innerhalb des Plangebietes geprüft. Bei sämtlichen Aufschlüssen wurde kein Grundwasser angetroffen. Zur Ermittlung der hydraulischen Eigenschaften des angetroffenen Untergrundes wurden Laborversuche durchgeführt. Danach zeigte sich, dass Teile des Plangebietes eine Eignung für eine Versickerung aufweisen, jedoch mit der Einschränkung, dass aufwendige Maßnahmen (Bodenaustausch) erforderlich würden. Vor allem für den südlichen Geländeteil geht die UGR in ihrem Gutachten von bindigen Böden mit Durchlässigkeitsbeiwerten von $< 10^{-8}$ m/s aus. Damit wäre der Untergrund auch in dem Bereich der festgesetzten Ausgleichsfläche für eine Versickerung ungeeignet.

Die Entwässerungskonzeption für das Baugebiet wird durch das Ingenieurbüro Zimmer, IBZ GmbH, 66663 Merzig, erarbeitet (derzeit Entwurfsstand).

Vor dem Hintergrund, dass eine aufgrund der anstehenden Bodenverhältnisse anfallortsnahe Niederschlagswasserversickerung nicht möglich ist, war bisher vorgesehen, das auf den Grundstücken sowie auf den Straßenverkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser leitungsgebunden abzuführen und in einem zentral gelegenen Regenrückhalte- und Verdunstungsbecken im Süden des Plangebietes zu sammeln. Die Ableitung bzw. der Drosselabfluss war über eine offene Ableitungs- und Verdunstungsmulde in den angrenzenden Entwässerungsgraben vorgesehen.

In Abstimmung mit dem Träger der Abwasserentsorgung, den Stadtwerken Saarlouis, sowie der Unteren Wasserbehörde wurde die Entwässerungskonzeption zwischenzeitlich überarbeitet und die wesentlichen Inhalte in den Bebauungsplan aufgenommen:

Das Baugebiet soll im Trennsystem entwässert werden. Das anfallende Schmutzwasser wird über Kanalrohre DN 300 mm im Freispiegelgefälle abgeleitet. Der Kanal wird in einer mittleren Tiefe von 2,00 m verlegt. Um einen späteren Straßenaufbruch zu vermeiden, werden die Hausanschlussleitungen DN 150 mm im Zuge der Kanalverlegung bis 1,00 m auf die Privatgrundstücke verlegt. Die gesetzlichen Vorgaben zur schadlosen Behandlung von Schmutzwasser im Vorhabengebiet können damit erfüllt werden.

Angrenzend an das Plangebiet befindet sich ein Oberflächengewässer, das früher als Gewässer 3. Ordnung „Fraulauterner Bach“ geführt wurde. Dessen Verlauf wurde allerdings in der Vergangenheit geändert, so dass sich lediglich ein Entwässerungsgraben mit Durchlass unter der B51 befindet. Das Regenwasser aus dem Baugebiet wird hier eingeleitet.

Der Regenwasserabfluss wurde zur Bemessung für eine 2-jährlichen Bemessungsregen ermittelt und mit einem 3-jährigen Regenereignis auf Überstau nachgerechnet.

Eine Abflussdrosselung im Entwässerungsgraben vor dem Durchlass unter der B51 soll eine Rückhaltung bei starken Regenereignissen bewirken. Diese Rückhaltung soll durch bauliche Ausgestaltung einer Überlaufschwelle erfolgen.

Die Erlaubnis zur Einleitung des gesammelten Niederschlagswassers über den vorhandenen Entwässerungsgraben (ehem. Fraulauterner Bach) in die Saar wird nach § 7 WHG bei der zuständigen Wasserbehörde eingeholt. Aufgrund der bereits erfolgten Abstimmung der durch die IBZ GmbH, Merzig, erarbeiteten Entwässerungskonzeption mit den zuständigen Behörden, ist die Erteilung der Erlaubnis bereits in Aussicht gestellt worden.

Zur Rückhaltung der Oberflächenwässer auf privaten Grundstücken ist zudem pro Grundstück eine Zisterne von mindestens 3 m³ Rückhaltevolumen zu schaffen. Eine entsprechende Festsetzung zum Sammeln bzw. Verwenden von Niederschlagswasser wird in den Örtlichen Bauvorschriften getroffen.

Die Verkehrsflächen entwässern mittels einseitig geführter Entwässerungsrinne und Regeneinläufen in den geplanten Regenwasserkanal. Das Quergefälle der Fahrbahn wird mit 2,5 % zur Rinne hin orientiert.

Die Entwässerungskonzeption wurde in Abstimmung mit dem Träger der Abwasserentsorgung, den Stadtwerken Saarlouis sowie der Unteren Wasserbehörde erarbeitet.

Aufgrund der geänderten Entwässerungskonzeption entfällt nun im Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Textfestsetzung „Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser“.

6.2.10 Führung unterirdischer Leitungen

Festsetzung

Zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Entwässerung bzw. Niederschlagswasserbeseitigung werden die erforderlichen Regen- und Schmutzwasserkanäle als unterirdische Leitungen im Bebauungsplan festgesetzt.

Begründung

Das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz hat im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB angeregt, zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Entwässerung des Plangebietes die Schmutzwasser- sowie Regenwasserkanäle innerhalb des Plangebietes (Trennsystem) festzusetzen. Im Bebauungsplan kann über die Festsetzung der Führung unterirdischer Leitungen die Niederschlagswasserbeseitigung gem. § 9 (1) Nr. 13 BauGB geregelt werden. Im vorliegenden Fall ist die Erschließungsplanung für das Baugebiet so weit vorangeschritten, dass eine Festsetzung der unterirdischen Entsorgungsleitungen (Schmutz- und Regenwasserkanäle) in den Bebauungsplan integriert werden kann. Der Anregung wurde entsprochen: die Kanaltrassen wurden auf der Grundlage der parallel zum Bebauungsplanverfahren erstellten Erschließungsplanung des beauftragten Ingenieurbüro Zimmer IBZ, Merzig, als unterirdische Leitungen festgesetzt.

Schmutz- und Regenwasserkanäle verlaufen weitestgehend im Straßenraum bzw. im Bereich des festgesetzten Betriebsweges, die nach Realisierung des Vorhabens in städtisches Eigentum übergehen. Entlang der südöstlichen Plangebietsgrenze quert der vorgesehene Regenwasserkanal eine Teilfläche, die nicht in städtisches Eigentum übergehen wird, so dass hierzu zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Oberflächenentwässerung zusätzlich die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB erforderlich wird (Vgl. hierzu Ziffer 6.2.15 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen).

6.2.11 Flächen für die Abfallentsorgung

Festsetzung

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden zwei Flächen für die Abfallentsorgung festgesetzt.

Begründung

Diese Flächenfestsetzungen dienen dazu, innerhalb des Vorhabengebietes entsprechende Standorte zum Abstellen von Abfallbehältern im Rahmen der Abfallentsorgung vorzuhalten und zu sichern.

Die Haupteerschließungsstraße, die ausgehend von der „Saarlouiser Straße“ das geplante Wohngebiet erschließt, ist mit einer müllfahrzeugtauglichen Wendeanlage ausgestattet. Dagegen wurden im Bereich der beiden Stichstraßen - vor dem Hintergrund der Re-

duzierung der Verkehrsflächen auf ein notwendiges Maß - lediglich Pkw-Wendeanlagen vorgesehen. Bei einer maximalen Erschließungstiefe der Stichstraßen von jeweils ca. 65 m erschien es vertretbar, dass die Anwohner dieser Wohnwege ihre Abfallbehälter zur Entleerung an die nächste anfahrbare Straße stellen. Vor diesem Hintergrund wurden in die Planzeichnung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan zwei Flächen für die Abfallentsorgung aufgenommen.

6.2.12 Grünflächen

Festsetzung

Öffentliche Grünfläche – Lärmschutzwall (Verkehrsrgrün)

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Lärmschutzwall dient der Anlage/Sicherung eines Lärmschutzwalles.

Private Grünfläche – Uferschutzgrün:

Entlang des vorhandenen Entwässerungsgrabens wird ein 5 m breiter Streifen als private Grünfläche – Uferschutzgrün festgesetzt. Bauliche Nutzungen (z.B. Geräte- und Gartenhäuschen, Lagerflächen für Brennholz, etc.) und Flächenbefestigungen sind nicht zulässig. Auf die Textfestsetzung „Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ wird verwiesen.

Begründung

Öffentliche Grünfläche – Lärmschutzwall:

Der Lärmschutzwall liegt auf der Straßenparzelle der B 51neu und liegt somit im Eigentum des Bundes. Der Wall wurde in Abstimmung mit dem Ministerium für Umwelt (MfU) aus den im Zuge der B 51neu anfallenden Bodenmassen aufgeschüttet. Nach Auskunft des Landesbetriebes für Straßenbau, Neunkirchen, handelt es sich hierbei nicht um eine planfestgestellte Anlage der privilegierten Fachplanung. Somit hat die Kreisstadt Saarlouis die Planungshoheit über den besagten Bereich der Wallanlage.

Die Wallanlage wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt, die nach Realisierung der auf den Wall aufgesetzten Lärmschutzwand, durch den Vorhabenträger bepflanzt bzw. begrünt werden soll.

Die Sicherstellung der langfristigen Unterhaltung und Pflege dieser Grünfläche wird Gegenstand vertraglicher Regelungen sein.

Private Grünfläche – Uferschutzgrün:

Die Festsetzung ergeht entsprechend den Forderungen des Wasserhaushalts- und des Saarländischen Wassergesetzes (SWG), an Fließgewässern zu deren Schutz keine baulichen Nutzungen zuzulassen. Auf dieser Grünfläche sind bauliche Nutzungen und Flächenbefestigungen unzulässig, damit die Schutzfunktion der Bepflanzung uneingeschränkt gewährleistet ist. Durch die Festsetzung kann ein Beitrag zur Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen und damit zur Erhaltung einer gesunden Umwelt, eines funktionsfähigen Naturhaushaltes sowie zum Schutz der Tier- und Pflanzenwelt geleistet werden.

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

Festsetzung

Ausgleichsfläche

Die in der Planzeichnung mit dem Planzeichen 13.1 der PlanzV gekennzeichnete Fläche wird als Ausgleichsmaßnahme für den Eingriff in den Naturhaushalt herangezogen.

Die Fläche ist nach Abschluss der Bodenarbeiten mit der Regelsaatgutmischung RSM 7.1.2 gemäß der Pflanzliste Nr. 3 einzusäen und mit insgesamt acht Solitärbäumen und vier Solitärsträuchern zu bepflanzen.

Vier der vorgenannten Bäume (2 St. Fraxinus excelsior, 1 St. Ulmus glabra, 1 St. Acer platanoides) sind als Abschirmung vor dem Lärmschutzwall entlang der B 51 zu pflanzen. Alle Bäume sind als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 14 – 16 cm zu pflanzen. Erforderliche Qualität der Sträucher: mindestens 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 100 – 150 cm.

Stellplätze

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird festgesetzt, dass Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen sind, wobei die Grundstücks- und Garagenzufahrten als Fahrstreifen in einer Breite bis jeweils max. 0,6 m ausgepflastert oder ausgelegt werden können.

Erklärung/Begründung

Ausgleichsfläche

Vor dem Hintergrund, dass eine aufgrund der anstehenden Bodenverhältnisse anfallortsnahe Niederschlagswasserversickerung nicht möglich ist, war bisher im Rahmen der Entwässerungskonzeption vorgesehen, das auf den Grundstücken sowie auf den Straßenverkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser leitungsgebunden abzuführen und in einem zentral gelegenen Regenrückhalte- und Verdunstungsbecken im Bereich der Ausgleichsfläche zu sammeln.

In Abstimmung mit dem Träger der Abwasserentsorgung, den Stadtwerken Saarlouis, sowie der Unteren Wasserbehörde wurde die Entwässerungskonzeption durch das Ingenieurbüro Zimmer, Merzig, überarbeitet und die wesentlichen Inhalte in den Bebauungsplan aufgenommen. (Vgl. hierzu Kapitel 6.2.8 „Ver- und Entsorgung“).

Aufgrund der geänderten Entwässerungskonzeption entfällt nun im Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Textfestsetzung „Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser“; die Textfestsetzung „Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ war entsprechend der geänderten Rahmenbedingungen anzupassen.

Im südlichen Planungsbereich entsteht nun eine naturnah gestaltete Grünfläche. Das Geländenniveau liegt infolge vorhandener Aufschüttungen über dem ursprünglichen Urelände, so dass hier keine grundfeuchten Standortbedingungen zu erwarten sind.

Die Pflanzung besitzt Initialcharakter. Im Laufe der Jahre werden sich die Gehölze ausbreiten und zusammenwachsen. In den ersten Jahren sollte die Fläche einmal pro Jahr gemäht werden, um die angepflanzten Gehölze in ihrer Entwicklung zu fördern. Später kann die Fläche der Sukzession überlassen werden.

Stellplätze

Die Festsetzung einer wasserdurchlässigen Bauweise für Stellplätze und Zufahrten erfolgt im Sinne einer größtmöglichen Minimierung der Flächenversiegelung.

6.2.14 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Festsetzung

Zum Schutz vor Verkehrslärm, ausgehend von der B 51neu sowie der B 405, werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

Aktive Lärmschutzmaßnahme

In dem in der Planzeichnung mit „Lärmschutzwand“ gekennzeichneten Bereich ist der vorhandene Lärmschutzwall (Scheitelhöhe 2,0 m) durch eine auf den Wall aufgesetzte, begrünte Wand (Höhe 2,50) auf eine erforderliche Gesamthöhe von 4,50 m zu vergrößern bzw. zu erweitern.

Passive Lärmschutzmaßnahme

Für die in der Planzeichnung mit dem Planzeichen 15.6 der Planzeichenverordnung (PlanzV 1990) gekennzeichneten Baugrenzen werden folgende Festsetzungen getroffen:

In den Obergeschossen sollten die Wohnungsgrundrisse so gestaltet werden, dass besonders schutzbedürftige Wohn- und Schlafräume zur lärmabgewandten Seite angeordnet sind.

Für besonders ruhebedürftige Schlafräume und Kinderzimmer, die ausschließlich Fenster auf lärmzugewandten Seiten aufweisen, sind schallgedämmte und motorisch betriebene Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art einzubauen, die auch bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Raumlüftung gewährleisten.

Begründung

Mit Datum vom 09.11.2005 erstellte die SGS-TÜV Saarland GmbH im Auftrag des Vorhabenträgers ein schalltechnisches Gutachten zum vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Dieses Gutachten ermittelt die Geräuschimmissionen, die ausgehend von der Bundesstraße 51 im Süden sowie von der Bundesstraße 405 im Westen auf den Plangeltungsbereich einwirken.

Aus den Berechnungsergebnissen werden Vorschläge zu möglichen Lärminderungsmaßnahmen abgeleitet, deren Anforderungen bei der Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der baulichen Ausführung der Wohngebäude im Plangeltungsbereich umzusetzen sind.

Innerhalb des geplanten Wohngebietes sind an den im Rechtsplan gekennzeichneten Baufenstern, an denen die Orientierungswerte der DIN 18005 nach Realisierung der aktiven Lärmschutzmaßnahme vor allem im Nachtzeitraum noch überschritten sind, aufgrund der Immissionen aus Verkehrslärm gemäß § 9 BauGB für Wohnungen und sonstige Aufenthaltsräume bauliche Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen.

Die Wirksamkeit der aktiven Schallschutzmaßnahmen nimmt im Hinblick auf die Einhaltung der städtebaulichen Orientierungswerte von der Erdgeschosszone an mit zunehmender Gebäudehöhe ab, da die realisierbare Höhe aktiver Schallschutzmaßnahmen

auf ein städtebaulich vertretbares Maß begrenzt ist. Deshalb entschloss sich der Plangeber im Bereich der Obergeschosse ergänzend passive Maßnahmen festzusetzen.

Die nach Realisierung der auf den bestehenden Wall aufgesetzten Lärmschutzwand berechneten Immissionspegel tags fallen höchstens in den Lärmpegelbereich II für den maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß Tabelle 8 der DIN 4109. Für den Lärmpegelbereich II sind keine besonderen Festsetzungen erforderlich. Die heute üblichen Außenbauteile in Form massiver Außenwände, mehrschaliger Dachkonstruktionen und Fenstern mit Isolierverglasung und umlaufenden Dichtungen erfüllen die Anforderungen in diesem Lärmpegelbereich.

Die Wirksamkeit der aktiven Schallschutzmaßnahme im Hinblick auf die Einhaltung der städtebaulichen Orientierungswerte nimmt jedoch von der Erdgeschosszone an mit zunehmender Gebäudehöhe ab, da die realisierbare Höhe aktiver Schallschutzmaßnahmen auf ein städtebaulich vertretbares Maß begrenzt ist. Deshalb entschloss sich der Plangeber im Bereich der Obergeschosse ergänzend passive Maßnahmen festzusetzen.

Durch die Festsetzung einer Grundrisszonierung sowie dem Einbau von schalldämmten Lüftungseinrichtungen in den zum Schlaf genutzten Räumen können Bewohner insbesondere auch nachts vor unzumutbaren Lärmbeeinträchtigungen – auch nach den Erkenntnissen der Lärmforschung – geschützt und ihnen eine abgeschirmte Gebäudenutzung ermöglicht werden. Diese Lüftungselemente müssen in Verbindung mit den Fenstern bzw. Außenwänden die schalltechnischen Anforderungen gemäß o.a. Tabelle erfüllen und nachts beim prognostizierten Außenpegel einen Beurteilungspegel innen von maximal 30 dB(A) garantieren. Dem liegt die Erwägung zu Grunde, dass Maßnahmen des passiven Schallschutzes die ihnen zugeordnete Schutzwirkung erfüllen, wenn sie die Gewähr dafür bieten, dass Kommunikations- und Schlafstörungen vermieden werden.

Mit dem zu Grunde gelegten Schallschutzkonzept – d.h. Kombination einer aktiven Lärmschutzmaßnahme mit passiven, an den Gebäuden selbst zu treffenden Schallschutzvorkehrungen - können insgesamt die städtebaulichen Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten bzw. unterschritten werden und gesunde Wohnverhältnisse sowie entsprechend vom Verkehrslärm der B 51neu ausgehenden Immissionen abgeschirmte Außenwohnbereiche für den gesamten Plangeltungsbereich sichergestellt werden.

Die genauen Ergebnisse können dem Schalltechnischen Gutachten (Bericht vom 09.11.2005) der SGS-TÜV Saarland GmbH, Sulzbach, entnommen werden. Das Gutachten kann während der üblichen Sprechzeiten im Amt für Stadtplanung, Umwelt und Hochbau der Kreisstadt Saarlouis eingesehen werden bzw. ist diesem Textteil in der Anlage beigegeben.

Sonstige relevante Immissionen, die in abwägungserheblicher Weise auf das Plangebiet einwirken, sind nicht bekannt.

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

Festsetzung

Auf den in der Planzeichnung mit dem Planzeichen 15.5 der Planzeichenverordnung (PlanzV 1990) gekennzeichneten Flächen wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Trägers der Abwasserentsorgung festgesetzt. Dem Betreiber ist jederzeit

die Betretung/Befahrung zur Wartung zu gewähren. Die Anlage von baulichen Anlagen bzw. Pflanzmaßnahmen im Bereich des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes ist nur nach Zustimmung des Trägers der Abwasserentsorgung zulässig.

Erklärung/Begründung

Die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Trägers der Abwasserentsorgung zu belastende Fläche wird zur Sicherung einer ordnungsgemäßen Erschließung/Entwässerung des geplanten Baugebietes bzw. zur Führung eines Regenwasserkanals festgesetzt.

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzten Flächen dürfen nicht überbaut werden. Da diese Flächen nicht in städtisches Eigentum übergehen, ist eine ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung nur über das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht möglich.

6.2.16 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Festsetzung

Fahrbahnseitig ist bei einem Regelabstand von 2,5 m zur befestigten Fahrbahn nur eine einreihige Strauchpflanzung anzupflanzen (Pflanzliste 5 enthält eine Auswahl geeigneter Arten). Bäume sind wegen des geringen Abstandes zur Fahrbahn zu vermeiden.

Die Lärmschutzwand ist fahrbahnseitig mit Kletterpflanzen zu begrünen (Pflanzliste 5 enthält eine Auswahl geeigneter Arten).

Die Bepflanzung hinter der Lärmschutzwand (auf der der Bebauung zugewandten Seite) ist anteilig zu etwa 65 % aus Sträuchern, etwa 33 % aus Heistern und etwa 2 % aus Hochstämmen vorzunehmen. Die Bäume sind als Hochstämmen mit einem Stammumfang von mindestens 12 – 14 cm zu pflanzen (Pflanzliste 6 enthält eine Auswahl geeigneter Arten).

Erforderliche Qualität der Heister: mindestens 1x verpflanzt, ohne Ballen, 125 – 150 cm hoch sein.

Erforderliche Qualität der Sträucher: mindestens 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 100 – 150 cm.

Pflanzdichte: 1 Pflanze pro 1,5 m

Erklärung/Begründung

Die Kombination aus Lärmschutzwand und aufgesetzter Wand dient primär dem Schutz des geplanten Wohngebietes vor Verkehrslärmimmissionen. Durch entsprechende Anpflanzungen kann eine wirksame Begrünung und damit eine orts- und landschaftsbildverträgliche Einbindung sowohl der Wallanlage als auch der auf den Wall aufzusetzenden Lärmschutzwand erreicht werden. Zudem können durch entsprechende Anpflanzungen in diesem Bereich die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes berücksichtigt werden.

6.2.17 Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Festsetzung

Zum Erhalt der ökologischen Funktion wird festgesetzt, dass die Uferrandvegetation des vorhandenen Entwässerungsgrabens auf Dauer zu erhalten ist. Auf die Textfestsetzung „Private Grünfläche – Uferschutzgrün“ wird verwiesen.

Erklärung/Begründung

Zum Schutz des Entwässerungsgrabens und der Erhaltung seiner Funktionsfähigkeit, der das Vorhabengebiet an seiner südöstlichen Grenze tangiert, wird ein 5 m breiter Schutzstreifen festgesetzt, innerhalb dessen zum Schutz und Erhalt der dort vorhandenen Ufervegetation keine baulichen Anlagen zulässig sind.

Die o.g. städtebaurechtliche Festsetzung stimmt mit den Interessen des Natur- und Gewässerschutzes überein und unterstützt deren Belange. Zudem kann durch die Festsetzung ein Beitrag zur Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen und damit zur Erhaltung einer gesunden Umwelt, eines funktionsfähigen Naturhaushaltes sowie zum Schutz der Tier- und Pflanzenwelt gesichert werden.

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

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

6.3.1 Gestalterische Anforderungen

Festsetzung

Gemäß § 85 Abs. 1 Nr. 1 LBO wird für den räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes festgesetzt, dass bei Hauptgebäuden nur geneigte Dächer zulässig sind. Darüber hinaus wird festgesetzt, dass Nebengebäude, Garagen und untergeordnete Gebäudeteile auch mit Dächern geringerer Neigung bzw. Flachdächern versehen werden können.

Für die Dacheindeckung sind rote (naturrote bis rotbraune) bis anthrazitfarbene Farbtöne zu verwenden. Die Verwendung von unbeschichteten Materialien (Metallbleche wie Zink, Kupfer, Blei) sowie von glasierten bzw. spiegelnden Dachmaterialien ist unzulässig.

Erklärung/Begründung

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

das Anforderungsmerkmal des „sich Einfügens“ in die umliegenden Bau- und Gestaltungsstrukturen gewährleistet werden kann. Besondere gestalterische Bedeutung kommt in allen Baugebieten der Dachlandschaft zu, die im heutigen Baugeschehen und in Nachbarschaft zu Altquartieren häufig mangelhaft ist.

Für die Hauptgebäude innerhalb des Baugebietes wird festgesetzt, dass diese nur mit geneigten Dächern zulässig sind. Im Umfeld des Plangebietes sind unterschiedliche Dachformen vorhanden, so dass städtebaulich keine besondere Notwendigkeit besteht, allein einer Art Priorität zu verleihen. Demnach sind lediglich extrem fremde Dachformen auszuschließen. Als Dachform werden daher der vorhandenen Struktur entsprechend ausschließlich geneigte Dächer zugelassen. Die Festsetzung impliziert den Ausschluss von Flachdächern bei Hauptgebäuden (Dachneigung 0° - 10°).

Da Garagen und Nebenanlagen im Vergleich zu den Hauptgebäuden weniger stark in Erscheinung treten und da sie im Umfeld des Plangebietes schon in unterschiedlicher Art vorhanden sind, ist es geboten, für Garagen und Nebenanlagen die Dachform freizustellen.

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 Spektrum in den Farbskalen von rot bis anthrazit. Glänzende, spiegelnde oder in der Farbwahl abweichende Dachdeckungen stehen der gestalterischen Zielsetzung entgegen. Die Motivation für die hier getroffene Festsetzung liegt in der Sicherung und Erhaltung eines vom Ansatz her einheitlichen, relativ ruhigen Erscheinungsbildes der Dachlandschaft.

6.3.2 Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke

Festsetzung

In den örtlichen Bauvorschriften wird festgesetzt, dass die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke als Grün- bzw. Gartenflächen anzulegen sind, sofern sie nicht als Bewegungsflächen benötigt werden.

Erklärung/Begründung

Die unbebauten Flächen sind, soweit sie nicht der Erschließung der Grundstücke dienen, als Vegetationsflächen zu gestalten, um im Sinne des Bodenschutzes den Anteil der versiegelten Grundstücksflächen möglichst gering zu halten und damit auch positive Effekte für das Mikroklima erzielen zu können. Darüber hinaus haben die als Grün- und Gartenflächen anzulegenden, unbebauten Bereiche eine positive Wirkung auf die Gestaltung des Baugebietes und damit einhergehend auf das Ortsbild und die Wohnumfeldqualität.

Für Anpflanzungen sind geeignete standortgerechte Gehölze zu verwenden, wie sie beispielhaft in den Pflanzliste 1 und 2 genannt werden, da diese eine wesentlich höhere ökologische Wertigkeit besitzen und einen wichtigen Beitrag zum Arten- und Biotopschutz leisten.

6.3.3 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Verrieseln von Niederschlagswasser

Zur Entlastung der Abwasseranlagen und zur Schonung des Wasserhaushaltes und damit zur Rückhaltung der Oberflächenwässer ist pro Grundstück eine Zisterne in einer Auslegung des Fassungsvermögens von mindestens 3 m³ zu errichten.

6.4 Hinweise und Empfehlungen

(siehe Planzeichnung)

7 UMWELTBERICHT

7.1 Einleitung

7.1.1 Angaben zum Standort

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 1,45 ha und liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage im Westen des Saarlouiser Stadtteils Fraulautern an der „Saarlouiser Straße“.

Bei der Fläche des Plangebietes handelt es sich um brach gefallenes, ehemals gewerblich genutztes Gelände, das saniert und einer neuen Nutzung zugeführt werden soll. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von 19 Wohnhäusern geschaffen werden.

Zweidrittel des Plangebietes (nördlicher Teil) weisen einen nutzungsbedingten hohen Versiegelungsgrad auf. Dieser Bereich ist mit ursprünglich gewerblich genutzten Gebäuden- und Gebäudeteilen (Hallen) bestanden. Darüber hinaus befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs zahlreiche vollversiegelte Nutz- und Bewegungsflächen (z.B. Beton, Asphalt) bzw. teilbefestigte Bewegungs-, Abstell- und Lagerflächen (Schotter). Der südliche Teil des Vorhabengebietes ist zum Großteil durch von Aufschüttungen und Schuttablagerungen durchsetzten Ruderalstrukturen geprägt.

Die tatsächlich vorkommende Vegetation besteht fast ausschließlich aus Ruderalfluren und Trittrasen. Lediglich im östlichen Planungsbereich findet sich eine von der gewerblichen Nutzung weitgehend unbeeinflusste Fettwiese, die zum Uferrandstreifen des Entwässerungsgrabens überleitet.

Neben der vom Vorhabenträger erworbenen ehemaligen Gewerbefläche wird zudem eine Teilfläche des entlang der B 51 neu vorhandenen Erdwalls mit einer Fläche von rund 0,2 ha in den Plangeltungsbereich einbezogen.

7.1.2 Art des Vorhabens / Umweltrelevante Festsetzungen

Der Vorhabenträger verfolgt in Abstimmung mit der Kreisstadt im Falle des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes das Ziel der Ausweisung von neuem Wohnbau-land in der Innerortslage von Fraulautern.

Innerhalb des Vorhabengebietes sind 19 Wohngebäude geplant. Dem Vorhabengebiet wird als Art der baulichen Nutzung die Baugebietskategorie Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO in Anlehnung an die in der näheren Umgebung überwiegend vorhandene Nutzungsstruktur zugewiesen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung einer relativen Grundflächenzahl, der zulässigen Geschossflächenzahl sowie der zulässigen Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Konkretisiert wird die zulässige Höhe der baulichen Anlagen innerhalb des Vorhabengebietes durch die Festsetzung der maximal zulässigen Firsthöhe. Für alle Wohngebäude werden einheitlich maximal zwei Vollgeschosse bei einer maximalen Firsthöhe von 12 m festgesetzt.

Die Bauweise wird als offene Bauweise bestimmt, d.h. die einzelnen Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand als Einzel- und Doppelhäuser zu errichten.

Der Freiraum innerhalb des Plangebietes setzt sich zusammen aus

- den privaten, nicht überbaubaren Freiflächen, die gärtnerisch anzulegen und zu pflegen sind,
- einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Uferschutzgrün sowie
- einer Ausgleichsfläche, die entlang der südlichen Grenze des zur Verfügung stehenden Bereiches im vorhabenbezogenen Bebauungsplan zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB ausgewiesen wird.
- Größere zusammenhängende Grünbereiche entstehen im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (private Freiflächen).

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennprinzip. Eine flächenhafte Versickerung des anfallenden Regenwassers ist im Plangebiet aufgrund der anstehenden Böden nicht möglich.

Angrenzend an das Plangebiet befindet sich ein Oberflächengewässer, das früher als Gewässer 3. Ordnung „Fraulauterner Bach“ geführt wurde. Dessen Verlauf wurde allerdings in der Vergangenheit geändert, so dass sich lediglich ein Entwässerungsgraben mit Durchlass unter der B51 befindet. Das Regenwasser aus dem Baugebiet wird hier eingeleitet. Zur Rückhaltung der Oberflächenwässer auf privaten Grundstücken ist pro Grundstück eine Zisterne von mindestens 3 m³ Rückhaltevolumen zu schaffen. Eine entsprechende Festsetzung zum Sammeln bzw. Verwenden von Niederschlagswasser ist in den Örtlichen Bauvorschriften getroffen.

Eine Abflussdrosselung im Entwässerungsgraben vor dem Durchlass unter der B51 soll eine Rückhaltung bei starken Regenereignissen bewirken. Diese Rückhaltung soll durch bauliche Ausgestaltung einer Überlaufschwelle erfolgen.

Eine detaillierte Beschreibung und Erklärung der einzelnen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist Kapitel 6.2 der Begründung „Bauplanungsrechtliche Festsetzungen“ zu entnehmen.

7.1.3 Bedarf an Grund und Boden

Der Bedarf an Grund und Boden im Planungsgebiet lässt sich wie folgt tabellarisch zusammenfassen (Flächenermittlung auf CAD-Basis):

- Gesamtes Plangebiet: ca. 14.545 m²
- Wohnbaufläche: 9.505 m²,
 - davon 5.157 m² maximal überbaubare Fläche
 - davon 4.348 m² nicht überbaubare Grundstücksfläche, abzügl. Ufersaum

| | m ² | GRZ inkl. 50% Überschreitung | m ² überbaubare Grundstücksfläche |
|---------------------|---------------------|------------------------------|--|
| WA 1 | 1.650 | (0,4) 0,60 | 990 |
| WA 2 | 4.220 | (0,4) 0,60 | 2.532 |
| WA 3 | 2.190 | (0,3) 0,45 | 985 |
| WA 4 | 1.445 | (0,3) 0,45 | 650 |
| <u>Summe</u> | <u>9.505</u> | | <u>5.157</u> |

| Flächentyp | Flächengröße (m ²) |
|---|--------------------------------|
| Straßenverkehrsfläche | 1.760 |
| Überbaubare Grundstücksflächen (maximale Versiegelung) | 5.157 |
| wassergebundene Decke (Betriebsweg, Parkplatz, Fläche zur Abfallentsorgung) | 250 |
| Ausgleichsfläche mit naturnah gestalteter Grünfläche | 560 |
| Private Freiflächen (nicht überbaubare Grundstücksfläche abzügl. Ufersaum) | 4.348 |
| Ufersaum | 470 |
| Öffentliche Grünfläche / Verkehrsgrün - Lärmschutzwall | 2.000 |
| <u>Summe</u> | <u>14.545</u> |

Damit sind insgesamt im Plangebiet - bei einer maximalen Ausnutzung der zulässigen GRZ – ca. 6.917 m² (überbaubare Grundstücksfläche, Straßenverkehrsfläche), versiegelbar. Dies entspricht ca. 48 % des Plangebietes.

7.1.4 Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Scoping)

Abgrenzung des Untersuchungsraumes

Der Untersuchungsraum wird aufgrund der weitestgehenden Beschränkung der Auswirkungen auf das unmittelbare Plangebiet und aufgrund der bereits großteils umgebenden Bebauung auf den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „An der Saarlouiser Straße“ beschränkt.

Im Hinblick auf Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wurden folgenden Beiträge erarbeitet bzw. zusammengestellt:

Grünordnerischer Fachbeitrag

Zur Grünordnungsplanung und insbesondere als Grundlage zur Abarbeitung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz wurde ein grünordnerischer Fachbeitrag vom Büro für Landschaftsgestaltung, Rhönweg 5, 66113 Saarbrücken, erarbeitet, der vollständig in den Umweltbericht integriert wird.

Bodengutachten

Im Vorfeld der Planung lag bereits eine Altlastenuntersuchung der Umwelt- und Geotechnik Rogmann GmbH, 66424 Homburg/Saar, mit Datum vom 29.04.2000 vor, die im Zusammenhang mit dem Vorhaben Stuhlfabrik St. Mathieu in Auftrag gegeben wurde. In diesem Gutachten wurde u.a. auch die Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden innerhalb des Plangebietes geprüft. Dieses Gutachten musste jedoch insbesondere aufgrund der geänderten Rahmenbedingungen, die sich im Zusammenhang mit den zahlreichen sonstigen gewerblichen Nutzungen in der Zwischenzeit ergeben haben, ergänzt werden.

Dazu wurde ein weiteres Bodengutachten beim Büro für angewandte Geowissenschaften, Dr. Liane Tilly-Balz, 66352 Großrosseln, in Auftrag gegeben, das neben der Untersuchung des Baugrundes insbesondere auch Aussagen zur Altlastensituation und zur Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden innerhalb des Plangebietes trifft.

Entwässerungskonzeption

Zudem wurde die Erarbeitung einer Entwässerungskonzeption für das Baugebiet in Auftrag gegeben, die derzeit durch das Ingenieurbüro Zimmer, IBZ GmbH, 66663 Merzig, erarbeitet wird. Die ersten Ergebnisse liegen bereits vor und wurden in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan integriert.

Faunistische Untersuchungen

Eigene faunistische Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Es ist jedoch davon auszugehen, dass der Untersuchungsraum aufgrund der enormen anthropogenen Überformung bzw. der zahlreichen, langjährigen gewerblichen Vornutzungen keinen hochwertigen Lebensraum für Tiere darstellt.

Schalltechnisches Gutachten

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, mit Schreiben vom 21.07.2005 zur Äußerung insbesondere im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

Im Rahmen eines zusätzlich angesetzten Scoping-Termins am 17.08.2005 wurde von Seiten des Landesamtes für Umwelt- und Arbeitsschutzes angeregt, eine schalltechnische Beurteilung der Immissionssituation im Plangebiet in Auftrag zu geben, um die Auswirkungen der Verkehrsbelastung, die von der B 51(neu) ausgehen, zu überprüfen. Der Anregung wurde entsprochen und bei der SGS-TÜV Saarland GmbH in Auftrag gegeben. An dieser Stelle wird auf die detaillierten Ausführungen des schalltechnischen Gutachtens vom 09.11.2005 sowie auf die Ausführungen in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan verwiesen.

7.1.5 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes gemäß Fachgesetzen und Fachplänen

Geschützte Teile von Natur und Landschaft (Schutzgebiete nach Naturschutzrecht oder Wasserrecht, pauschal geschützte Biotope nach § 25 SNG) sind im Plangebiet nicht vorhanden. Auch Flächen, die im Rahmen des Arten- und Biotopschutzprogramms des Saarlandes erfasst und bewertet wurden, treten im Plangebiet nicht auf.

Die Aussagen des derzeit gültigen Landschaftsplans des Stadtverbandes Saarbrücken sind Kapitel 5.3 der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu entnehmen.

7.2 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile

7.2.1 Abgrenzung des Untersuchungsraumes

Der Untersuchungsraum wird aufgrund der weitestgehenden Beschränkung der Auswirkungen auf den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „An der Saarlouiser Straße“ beschränkt.

7.2.2 Naturraum und Relief

Der Untersuchungsraum liegt am östlichen Rand des Saarlouis-Dillinger-Saartals (197.300), einer naturräumlichen Untereinheit des Mittleren Saartals (197). Unmittelbar östlich vom Planungsraum beginnt die Untereinheit Grieß (197.32).

Beim Saarlouis-Dillinger Becken handelt es sich um einen klimatisch begünstigten und stark ausgeweiteten Abschnitt des Saartals zwischen Völklinger Saartal und Fremersdorfer Engtal gelegen. Die breite überflutete Talauie auf dem rechtsseitigen Flachhang längs des „Grieß“ wird von einer geschlossenen besiedelten und industrialisierten Terrassenleiste gesäumt.

Der Großteil des Geländes liegt durchgängig etwa 181 m ü. NN. Diese Geländehöhe resultiert in einigen Bereichen auf künstlichen Aufschüttungen. Im südöstlichen Bereich findet sich eine Geländestufe von ca. 1,8 m, die durch eine Mauer abgestützt wird. Die angrenzende Wiese entlang des vorhandenen Entwässerungsgrabens weist wahrscheinlich die natürlichen Geländehöhen auf. Sie liegt ca. 179,5 m über NN. Die Grabensohle befindet sich auf etwa 177,5 m ü. NN. Im Süden des Plangebietes verläuft ein Erdwall in einer Breite von durchschnittlich 25 m und einer Höhe von ca. 3 bis 4 m vom Plangebiet aus gesehen und ca. 2 m über der Fahrbahnoberkante der B 51 neu.

7.2.3 Geologie und Böden

Das Saartal ist im wenig widerstandsfähigen Hauptbuntsandstein ausgeräumt, der die Geländekanten und Steilböschungen aufbaut.

Der Planungsraum zählt geologisch zum Bereich „Lehm, Hangschutt, Terrassen“ aus dem Känozoikum. Die unmittelbare Umgebung der Saar wird aufgebaut von den „Talfüllungen der Flüsse“.

Die Böden im Planungsraum sind durch Aufschüttungen, Überbauung, Ablagerungen, u.a. stark verändert worden und deshalb als Kulturböden (Kultusole) zu bezeichnen.

Die Belastungssituation innerhalb des Vorhabengebietes resultiert aus den zahlreichen Vornutzungen, vor allem aber auch aus der Verfüllung des Geländes mit Boden und Bauschutt.

Die Fläche der ehemaligen Stuhlfabrik wurde aufgrund der Ergebnisse einer Untersuchung aus dem Jahr 2000 aus dem Altlastenverdacht entlassen.

Die Untersuchungsergebnisse des in Auftrag gegebenen Bodengutachtens zeigen gewisse Vorbelastungen durch die Schwermetalle Blei, Cadmium, Kupfer, Quecksilber und Zink sowie vereinzelt durch PAK. Die leichten Erhöhungen – so die Ausführungen des Bewertungsergebnisses – konzentrieren sich auf Bereiche oder Lagen, die entweder einen höheren Anteil an Bauschutt oder Bauabfällen beinhalten, oder fast ausschließlich aus so genannten industriellen Abfallprodukten wie Schlacken und Aschen bestehen. (Die Verortung dieser Bereiche / Lagen bzw. der Baggerschürfe ist dem Bodengutachten zu entnehmen.)

Die übrigen Bereiche enthalten laut Gutachten weniger Fremdstoffe und können überwiegend als Bauschutt der Einbauklasse Z 1.1 bis 1.2 eingestuft werden.

Anhand der ermittelten Werte wird deutlich, dass die insgesamt geringen Belastungen vor allem durch Schwermetalle verursacht sind (vgl. hierzu Bodengutachten des Büros für angewandte Geowissenschaften, S. 10).

Im Bodengutachten sind neben der Bewertung des Baugrundes und der Ermittlung der Vorbelastung des Geländes auch die daraus abgeleiteten Maßnahmen aufgeführt, die geeignet sind, das Vorhabengebiet für die gefahrlose Nutzung als Baufläche vorzubereiten und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten zu können.

Auf die detaillierten Ausführungen und Untersuchungsergebnisse des Bodengutachtens wird verwiesen.

7.2.4 Klima und Lufthygiene

Der Untersuchungsraum gehört zum Klimabereich Saar-Nahe und ist mit milden Wintern und vergleichsweise geringen Temperaturunterschieden zwischen Sommer und Winter von 16,5 ° C subatlantisch geprägt.

Es handelt sich um ein klimatisch begünstigtes, wintermildes Klima mit einem Jahresmittel der Temperatur zwischen 9,3 ° und 9,8° C. Die durchschnittliche jährliche Niederschlagsmenge liegt in Saarlouis zwischen 700 und 800 mm. In windgeschützter Lage bei häufiger Nebelbildung über der feuchten Aue bestehen Gefahren lediglich durch häufig auftretende Spätfröste.

Die Wirkung des Entwässerungsgrabens als Ventilationsbahn ist durch vorhandene Bebauung, die als Riegel wirkt, beeinträchtigt. Der Lärmschutzwall entlang der B 51 wirkt ebenfalls als Barriere, die den Austausch mit der Ventilationsbahn im Bereich der Saar bremst.

7.2.5 Oberflächengewässer / Grundwasser

Innerhalb des Plangebietes sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Entlang der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft ein Entwässerungsgraben. Die Fläche entwässert in die Saar, die ca. 150 m südlich des Planungsraumes fließt. Die Saar weist hier die Gewässergüte II bis III, kritisch belastet, auf (Gewässergütekarte 2000).

7.2.6 Arten und Biotope

Potenziell natürliche Vegetation

Als potenziell 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 potenziell natürliche Vegetation ist Ausdruck des biotischen Potenzials einer Landschaft.

Die heutige reale Vegetation im Untersuchungsgebiet ist das Ergebnis einer durch menschliche Nutzungsansprüche geprägten und überformten Kulturlandschaft. Als potenziell natürliche Vegetation, d.h. ohne Einfluss des Menschen, würden im Planungsraum Auewälder stocken.

Die höher gelegenen Bereiche der Saaraue, die nur bei außergewöhnlichen Hochwässern überschwemmt werden, würden von Gehölzen der Hartholzaue eingenommen. Typische Arten dieses Standortes sind beispielsweise Esche (*Fraxinus excelsior*), Bergulme (*Ulmus glabra*), Flatterulme (*Ulmus laevis*) und Stieleiche (*Quercus robur*) (Landschaftsplan-Vorentwurf, Kreisstadt Saarlouis 2001).

Die tatsächlich vorkommende Vegetation besteht fast ausschließlich aus Ruderalfluren und Trittrasen. Lediglich im östlichen Planungsbereich findet sich eine von der bisherigen gewerblichen Nutzung weitgehend unbeeinflusste Fettwiese, die zum Uferstrandstreifen des hier verlaufenden Entwässerungsgrabens überleitet.

Die reale Vegetation wurde im Rahmen einer Bestandsaufnahme im April 2005 kartiert und in der im Anhang beigefügten Bestandskarte dargestellt. Die vorhandenen Biotoptypen wurden in Anlehnung an den Schlüssel von WEYRATH (2001) erfasst und werden nachfolgend kurz beschrieben.

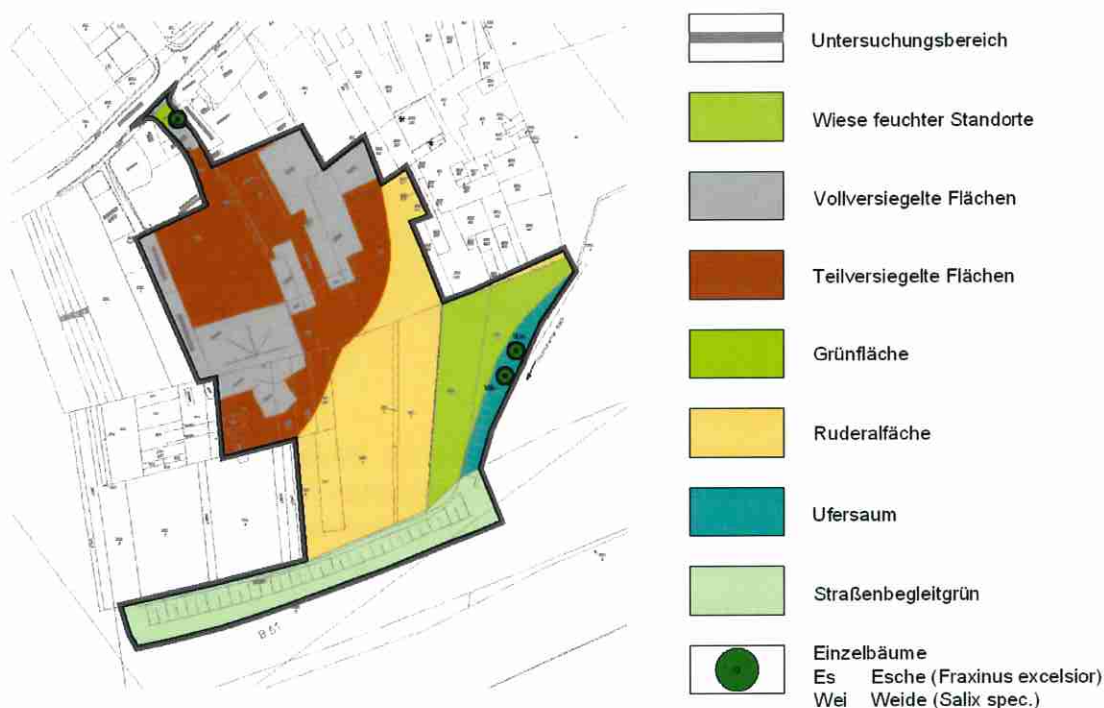


Abb. 6: Bestandsplan Biotoptypen (ohne Maßstab)

Wiese feuchter Standorte (Erfassungseinheit Nr. 2.2.14.3)

Im östlichen Planungsraum befindet sich zwischen Gärten und Entwässerungsgraben eine Fettwiese frischer bis feuchter Ausprägung. Die Fläche wird von der sich westlich anschließenden teils aufgeschütteten Gewerbefläche durch eine Mauer abgegrenzt. Bestandbildende Arten im Frühjahrsaspekt sind Wiesenfuchsschwanz (*Alopecurus pratensis*) als Nässe- und Nährstoffzeiger sowie Scharfer Hahnenfuß (*Ranunculus acris*) als Nährstoffzeiger. Das Gelände liegt durchschnittlich 1 m bis 1,7 m tiefer als die sich westlich anschließende Gewerbefläche.

Artenliste:

| <i>Gräser und Kräuter</i> | |
|------------------------------|---------------------|
| <i>Alopecurus pratensis</i> | Wiesen-Fuchsschwanz |
| <i>Anthriscus sylvestris</i> | Wiesenkerbel |
| <i>Arrhenatherum elatius</i> | Glatthafer |
| <i>Cardamine pratense</i> | Wiesenschaumkraut |
| <i>Dactylus glomerata</i> | Wiesenknäuelgras |
| <i>Daucus carota</i> | Wilde Möhre |
| <i>Galium mollugo</i> | Wiesenlabkraut |
| <i>Heracleum sphondylium</i> | Bärenklau |
| <i>Holcus lanatus</i> | Wolliges Honiggras |
| <i>Plantago lanceolata</i> | Spitzwegerich |
| <i>Ranunculus acris</i> | Scharfer Hahnenfuß |
| <i>Ranunculus ficaria</i> | Scharbockskraut |
| <i>Rumex acetosa</i> | Sauer-Ampfer |
| <i>Taraxacum officinale</i> | Löwenzahn |
| <i>Trifolium pratense</i> | Rotklee |

| | |
|------------------|-------------|
| Trifolium repens | Weiß-Klee |
| Urtica dioica | Brennnessel |

Vollversiegelte Flächen (Erfassungseinheit Nr.3.1)

Hierzu zählen alle Gebäude, von denen einige schon längere Zeit als Ruinen dastehen. Die Abrissarbeiten sind zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme bereits in Gange. Zu den vollversiegelten Flächen zählen zudem die mit Beton versiegelten Abstellflächen, Straßen und Wege. Jeder dieser Flächen ist die fehlende Versickerungsfähigkeit gemeinsam.

Teilversiegelte Flächen (Erfassungseinheit Nr.3.2)

Vor allem im vorderen Geländebereich lagern zahlreiche Bauschuttmassen, die überwiegend aus den derzeitigen Abriss- und Sanierungsarbeiten resultieren. Darunter befindliche Bodenbeläge sind nicht eindeutig erkennbar. Zudem wechseln sich offene und versiegelte Flächen oftmals kleinräumig ab. Alle diese teils offenen, teils versiegelten, teils mit Schotter befestigten Flächen werden als „teilversiegelte Flächen“ zusammengefasst. Diese Flächen sind in der Regel ohne Bewuchs. Lediglich in kleineren, offenen Teilbereichen haben sich Flecken mit rudimentärer Trittrasenvegetation, bzw. einzelnen Ruderalpflanzen entwickelt. Vereinzelt Pflanzen wachsen auch aus versiegelten Belägen.

Die spärlich vorkommenden Pflanzen entsprechen der unten aufgeführten Artenliste der Ruderalflächen.

Straßenbegleitgrün (Erfassungseinheit 3.3.2)

Entlang der B 51 verläuft ein aufgeschütteter Erdwall, der mit Gehölzen bepflanzt wurde. Der lückige Gehölzbestand weist eine Wuchshöhe von maximal 4 m auf. Es handelt sich um eine vergleichsweise junge Anpflanzung. Zwischen den Sträuchern finden sich ruderale Hochstaudenfluren mit punktuell eingestreuten Schilfpflanzen, die auf eine gute Wasserversorgung hinweisen.

Artenliste:

| | |
|---------------------------|---------------------|
| <i>Sträucher</i> | |
| Acer campestre | Feldahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| Corylus avellana | Hasel |
| Ligustrum vulgare | Gemeiner Liguster |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Rosa canina | Hundsrose |
| Rubus fruticosus | Brombeere |
| Salix spec. | Weide |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Sarothamnus scoparius | Besenginster |
| Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |
| | |
| <i>Kräuter und Gräser</i> | |

| | |
|-----------------------|------------------|
| Arrhenatherum elatius | Glatthafer |
| Dactylus glomerata | Wiesenknäuelgras |
| Daucus carota | Wilde Möhre |
| Phragmites australis | Schilf |
| Solidago canadensis | Goldrute |
| Tanacetum vulgare | Rainfarn |

Grünfläche, Ziergehölze mit Zierrasen (Erfassungseinheit Nr. 3.5.2.1)

Zwischen „Saarlouiser Straße“ und dem ehemaligen Bürogebäude befindet sich eine stark beschattete kleine Grünfläche. Randlich wachsen zwei Eschen (STU ca. 57 cm), von denen eine außerhalb des Geltungsbereiches steht, sowie angepflanzte Ziergehölze (Lonicera spec., Mahonia spec., Cornus spec., u.a.). Die lückige Rasenfläche ist stark vermoost. Als bestandsbildende Arten wachsen hier Klee (Trifolium spec.) und Schafgarbe (Achillea millefolium).

Ruderalfläche (Erfassungseinheit Nr. 3.6)

Den größten Anteil der Vegetation stellen die Ruderalfluren. Sie wachsen auf aufgeschüttetem Substrat unterschiedlicher Herkunft. Die Artenzusammensetzung variiert geringfügig von einem zum nächsten Bereich. Manche Stellen sind dichter bewachsen während andere nur lückige Vegetation aufweisen. Dazwischen finden sich immer wieder einzelne Schuttablagerungen.

Gehölzaufwuchs spielt innerhalb des Vorhabengebietes nur eine untergeordnete Rolle. Es überwiegt der Japanische Knöterich (Reynoutria japonica), daneben findet sich vereinzelt Sommerflieder, der auch zwischen Schuttmassen und aus Gebäuderuinen wächst. Die Brombeere überwuchert vor allem die östlich gelegene Mauer und den Zaun entlang der Privatgärten.

Auf offenen sandigen Stellen dominiert der Ackerschachtelhalm (Equisetum arvensis).

Entlang der Böschung zur B 51 verläuft ein Entwässerungsgraben, der zum Zeitpunkt der Begehung kein Wasser führte. Hier finden sich kleinere Schilffreste und Rohrglanzgras. Sie sind mit Brombeergebüsch durchsetzt.

Artenliste

| <i>Kräuter und Gräser</i> | |
|---------------------------|---------------------|
| Achillea millefolium | Schafgarbe |
| Arrhenatherum elatius | Glatthafer |
| Artemisia vulgaris | Beifuß |
| Chelidonium majus | Großes Schöllkraut |
| Dactylus glomerata | Wiesenknäuelgras |
| Daucus carota | Wilde Möhre |
| Equisetum arvense | Acker-Schachtelhalm |
| Galium verum | Echtes Labkraut |

| | |
|----------------------|-------------------------|
| Hedera helix | Efeu |
| Holcus lanatus | Wolliges Honiggras |
| Oenothera biennis | Gewöhnliche Nachtkerze |
| Phalaris arundinacea | Rohr-Glanzgras |
| Phragmites australis | Schilfrohr |
| Plantago lanceolata | Spitzwegerich |
| Potentilla anserina | Gänse-Fingerkraut |
| Ranunculus ficaria | Scharbockskraut |
| Reseda lutea | Gelbe Resede |
| Rumex obtusifolius | Stumpfblättriger Ampfer |
| Solidago canadensis | Kanadische Goldrute |
| Tanacetum vulgare | Gemeiner Rainfarn |
| Taraxacum officinale | Löwenzahn |
| Trifolium pratense | Rot-Klee |
| Trifolium repens | Weiß-Klee |
| Urtica dioica | Brennnessel |

| | |
|---------------------|-----------------------|
| <i>Gehölze</i> | |
| Betula pendula | Birke |
| Buddleja davidii | Schmetterlingsflieder |
| Reynoutria japonica | Japanischer Knöterich |
| Rubus fruticosus | Brombeere |

Ufersaum (Erfassungseinheit Nr. 4.14)

Der Ufersaum entlang des Entwässerungsgrabens ist stark gestört. Der Graben führt kein Wasser. Grabensohle und Ufer sind mit Wasserbausteinen befestigt. Das trockene Bett weist zahlreiche Müllablagerungen (überwiegend Bauschutt) auf. Als standortgerechte Gehölze stehen hier lediglich zwei ältere Weiden (*Salix spec.*). Der Unterwuchs wird dominiert von Brennnesseln (*Urtica dioica*), Klebkraut (*Galium aparine*) und Scharbockskraut (*Ranunculus ficaria*). Diese Arten gelten als Stickstoff- bzw. Nährstoffzeiger. Auch das vereinzelte Vorkommen des Japanischen Knöterichs und von Brombeeren weist auf einen gestörten Standort hin.

7.2.7 Landschaftsbild

Der Planungsraum umfasst ein ehemaliges Gewerbegebiet. Das Landschaftsbild ist durch Bauruinen und Bauschutt aus den Abrissmassen gekennzeichnet.

Das ursprüngliche Relief der Saaraue, das weitgehend der naturraumtypischen Vielfalt, Eigenart und Schönheit entsprechen würde und somit von besonderer Bedeutung für den Ort und das Umland wäre, wurde durch künstliche Aufschüttungen in weiten Bereichen verändert. Eine zusätzliche Beeinträchtigung erfährt das Landschaftsbild durch den Lärmschutzwall entlang der B 51, der eine visuelle Barriere zur Saar hin bildet.

Naturnahe, positiv prägende Landschaftselemente finden sich nur rudimentär in Form der beiden Weiden entlang des Entwässerungsgrabens. Der Graben selbst ist jedoch durch Müllablagerungen verunstaltet.

Insgesamt handelt es sich um ein stark beeinträchtigtes Landschaftsbild von geringer landschaftsästhetischer Wertigkeit.

7.2.8 Fauna

Eigene faunistische Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Es ist jedoch davon auszugehen, dass der Planungsraum aufgrund seiner anthropogenen Überformung bzw. der zahlreichen, langjährigen gewerblichen Vornutzungen keinen hochwertigen Lebensraum für Tiere darstellt.

7.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Bei Nichtdurchführung der Planung ist im Plangebiet eine fortschreitende Sukzession zu erwarten, da das Gebiet bereits aktuell keiner Nutzung mehr unterliegt. Damit würde sich langfristig, bei fehlender Pflege, ein waldartiger Gehölzbewuchs (Pioniergehölze) entwickeln.

Ohne die Baugebietsentwicklung südlich der „Saarlouiser Straße“ würde das ehemals gewerblich genutzte Gelände weiterhin brachliegen. Die Beeinträchtigungen insbesondere des Bodens sowie des Orts- und Landschaftsbildes durch die vom Verfall gekennzeichneten gewerblichen Bauten und Hallen sowie durch die zahlreichen Bodenauffüllungen und Bauschuttablagerungen blieben erhalten.

Mit der vorliegenden Planung und der damit einhergehenden flächendeckenden Sanierung des Geländes sind nach ersten Einschätzungen weniger negative als viel mehr positive Umweltauswirkungen zu erwarten. Das Gebiet ist aufgrund seiner zahlreichen gewerblichen Vornutzungen vorbelastet (Bauschuttablagerungen, Vorbelastungen insbesondere durch die Schwermetalle Blei, Cadmium, Kupfer, Quecksilber, Zink, vereinzelt PAK).

Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Rahmen der Realisierung der Planung werden die Freilegung der Fläche (Abbruch baulicher Anlagen und Entsiegelung) sowie die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen im Sinne des Bodenschutzrechts durchgeführt. Durch die Realisierung des Vorhabens wird ein derzeit städ-

tebaulicher Missstand beseitigt und die Fläche einer neuen, höherwertigen Nutzung – dem Wohnen – zugeführt.

7.4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

7.4.1 Auswirkungen auf Naturgüter

Untergrund / Boden

Eine Überbauung führt grundsätzlich zur Beeinträchtigung des Bodens, da die Funktionen als mechanischer und chemisch-biologischer Filter, Puffer und Transformator verloren gehen.

Der Untersuchungsraum verfügt nur im Bereich der östlichen gelegenen Wiese über einen gut durchwurzelten, gewachsenen Oberboden. Für die geplante Bebauung wird dieser Mutterboden abgetragen und der Untergrund verfestigt. Hierbei gehen wichtige Bodenfunktionen irreversibel verloren. Hierzu zählen u.a. die Fähigkeit zur Abflussregulation und zur Retention von Niederschlägen sowie die allgemeine Bodenfruchtbarkeit

Der größte Teil der Versiegelung erfolgt jedoch auf anthropogen überformten, d. h. bereits versiegelten oder aufgeschütteten und teils mit Altlasten belasteten Flächen.

Vorgesehen ist eine überbaubare Grundstücksfläche von 5.157 m² sowie eine versiegelte Straßenverkehrsfläche von 1.760 m². Hieraus errechnet sich für die Planung eine versiegelte Gesamtfläche von 6.917 m². Demgegenüber steht im jetzigen Zustand eine versiegelte Gesamtfläche von circa 2.800 m² (betonierte Wege und Plätze, Gebäudekomplexe, u.a.) sowie eine teilversiegelte Fläche von 3.730 m² (betonierte Kleinflächen, Schotterflächen, u.a.). Die Mehrversiegelung beträgt also lediglich etwa 387 m².

Da im gesamten Gelände die vorhandenen aufgeschütteten Bodenmassen ausgetauscht werden, wird die geplante Maßnahme teilweise, zumindest im Bereich der heutigen Ruderalfluren, eine Verbesserung und Aufwertung hinsichtlich der Bodenfunktionen mit sich bringen.

Oberflächengewässer / Grundwasser

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und des mit den zahlreichen gewerblichen Vornutzungen einhergehenden hohen Versiegelungsgrades sind keine nachhaltigen Beeinträchtigungen für das Grundwasser zu erwarten. Vielmehr sind – auch im Hinblick auf potenzielle Schadstoffeinträge - durch die geplante Nutzungsänderung von Gewerbe zu Wohnen positive Auswirkungen für die Grundwasserbeschaffenheit zu erwarten.

Klima / Lufthygiene

Der Planungsraum weist bereits zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme einen hohen Versiegelungsgrad auf, so dass eine Tendenz zur Wärmeinsel anzunehmen ist. Kaltluftbildende und die Verdunstung fördernde Strukturen fehlen, mit Ausnahme der relativ kleinflächigen Wiese im östlichen Planungsbereich.

Die geplante Bebauung wird voraussichtlich keine gravierende Veränderung des Mikroklimas bewirken.

Eine Verschlechterung der lufthygienischen Situation kann aufgrund der geringen Anzahl an geplanten 19 Baustellen und damit nur unwesentlichen Verkehrserhöhung nahezu ausgeschlossen werden. Im Textteil zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird festgesetzt, dass nur Wohngebäude zulässig sind und damit emissions- bzw. immissionsintensive Nutzungen innerhalb des Plangebietes ausdrücklich nicht zulässig sind

Arten und Biotope

Durch den Bau der Wohnhäuser kommt es zum Verlust von Ruderalfluren, geringer Wertigkeit, die an anderer Stelle schnell zu ersetzen sind. Gehölzverlust erfolgt im Bereich der Grünfläche an der Saarlouiser Straße und auf dem Wall entlang der B 51. In der Grünfläche muss eine Esche (STU circa 57 cm) entfernt werden. Auf dem Wall entlang der Bundesstraße wird eine 2,5 m hohe Lärmschutzwand errichtet. Für die Bauarbeiten wird der vorhandene angepflanzte Strauchbewuchs entfernt und anschließend durch Neupflanzungen ersetzt.

Landschaftsbild

Landschaftsbild und Relief weisen bereits in ihrem derzeitigen Zustand eine hohe Vorbelastung auf (künstliche Aufschüttungen, Gebäuderuinen, im Gelände verstreute Bau- schuttmassen). Anstelle dieser Gewerbebrache tritt nun eine abgeschlossene Siedlungslandschaft.

Die Errichtung der 2,5 m hohen Lärmschutzwand stellt den gravierendsten Eingriff ins Landschaftsbild dar. Diese Beeinträchtigung kann durch geeignete Bepflanzungsmaßnahmen weitgehend abgemildert werden.

Unter der Voraussetzung einer landschaftsgerechten Eingrünung der Bebauung und der Lärmschutzwand kann eine tendenzielle Verbesserung des Landschaftsbildes erreicht werden.

Zusammenfassende Wertung

Grundsätzlich ist aus ökologischer Sicht die Nutzung bereits genutzter Gewerbeflächen einer Ausdehnung der Bebauung in die offene unverbrauchte Landschaft vorzuziehen. Dies gilt insbesondere dann, wenn, wie im vorliegenden Fall, bodenverbessernde Maßnahmen durchgeführt werden. Unter der Voraussetzung fachlich qualifizierter Begrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen bestehen daher aus Sicht der Landespflege keine grundsätzlichen Bedenken gegen die geplante Wohnbebauung.

7.4.2 Auswirkungen auf Menschen

Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sind durch die Realisierung der Wohnbebauung nicht zu erwarten. Die Fläche besitzt für die Erholungsnutzung (Gewerbebrache, fehlende Wegeverbindungen etc.) keine Bedeutung.

Bei Realisierung der geplanten Wohnbebauung ist nur eine geringfügige Erhöhung des Verkehrsaufkommens in der „Saarlouiser Straße“ durch bis zu maximal 30 neuen Wohneinheiten zu erwarten. Eine Beeinträchtigung der vorhandenen Wohnstrukturen kann daraus nicht abgeleitet werden.

7.4.2.1 Umweltaspekt Verkehrslärm

Für die vorhabenbezogene Bebauungsplanung der Wohnbebauung „An der Saarlouiser Straße“ wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, um die zu erwartenden Geräuschimmissionen darzustellen und um zu prüfen, mit welchen Lärmvorsorgemaß-

nahmen aktiver oder/und passiver Art eine Wohnnutzung des Plangebietes im Einklang mit den Rechtsgrundlagen des Immissionsschutzes möglich ist.

Anforderungen an den Schallschutz

Beurteilungsgrundlage für Lärmsituationen in der städtebaulichen Planung ist die DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, die unter Beiblatt 1, Teil 1, Orientierungswerte zur Beurteilung von Lärmsituationen vorgibt.

Orientierungswerte nach DIN 18005

Nach dem Baugesetzbuch und der Baunutzungsverordnung sind in der Bauleitplanung den verschiedenen schutzbedürftigen Nutzungen (z.B. Bauflächen, Baugebieten, sonstigen Flächen) die Orientierungswerte zuzuordnen. Ihre Einhaltung oder Unterschreitung ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes oder der betreffenden Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz von Lärmbelastungen zu erfüllen. Wie der Begriff „Orientierungswerte“ bereits aussagt, dienen sie der Orientierung und sind keine zwingend einzuhaltenden Grenzwerte. Sie bieten einen Anhalt dafür, wann der Lärmschutz ein wichtiger Abwägungssachverhalt darstellt, der bei der Abwägung der verschiedenen öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander angemessen zu berücksichtigen ist.

Für die Beurteilung der Straßenverkehrslärmeinwirkungen auf die geplante Wohnbebauung gelten im nördlichen Bereich die Orientierungswerte für ein Allgemeines Wohngebiet. Sie betragen 55 dB(A) am Tag (6.00 bis 22.00 Uhr) und 45 dB(A) in der Nacht (22.00 bis 6.00 Uhr).

Maßgebliche Verkehrslärmemittenten

Auf das geplante Wohngebiet wirken die Geräuschemissionen des Straßenverkehrs auf der B51neu im Süden sowie von der B405, die im Westen des Wohngebietes über die Peter-Neises-Brücke verläuft, ein.

Die Berechnung der von dem Straßenverkehr auf der B51neu und der B405 ausgehenden Geräuschemissionen auf das geplante Wohngebiet tagsüber und nachts erfolgte nach den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen – RLS-90 [1].

Die Verkehrsmengen wurden aus dem integrierten Entwicklungsplan Lärm und Verkehr übernommen, der im Auftrag der Kreisstadt Saarlouis vom Planungsbüro ATP, Axel Thös Planung, Saarbrücken, erstellt wurde. Die darin für den Zeithorizont 2015 bis 2020 angegebenen Verkehrsmengen berücksichtigen bereits, soweit möglich, die noch ausstehenden Lückenschlüsse der Bundesstraßen B51neu und B269, die einen erheblichen Einfluss auf den Verkehr auf der B51neu im betrachteten Abschnitt haben.

Berechnungsergebnisse und Beurteilung

Verkehrslärm ohne aktiven Schallschutz

Für die Ausweisung schutzbedürftiger Nutzungen empfiehlt das Beiblatt 1 zu Teil 1 der DIN 18005 schalltechnische Orientierungswerte, welche nach geltendem und praktiziertem Bauplanungsrecht eingehalten werden sollen, um schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm vorzubeugen und die mit der Eigenart des Baugebietes verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen zu erfüllen.

Die Untersuchungen auf der Ebene des Bebauungsplans gehen von einer freien Schallausbreitung im Plangebiet aus und stellen somit eine Maximalabschätzung dar.

Die Eingangsgrößen der Schallausbreitungs- und Abschirmberechnung (Bodendämpfung, Geländekanten etc.) wurden so gewählt, dass sich eine Maximalabschätzung der tatsächlich zu erwartenden Geräuschimmissionen ergibt. Insgesamt sind daher in der Praxis tendenziell geringere Geräuschimmissionen zu erwarten als in der vorliegenden Untersuchung berechnet.

An der der B 51 neu zugewandten Einzelhausbebauung werden sich für den Prognosehorizont 2015/2020 vor den Fassaden Verkehrslärmimmissionen im Tagzeitraum von bis zu 58,7 dB(A) und im Nachtzeitraum von bis zu 51,3 dB(A) ergeben. Der gültige Tag-Orientierungswert (OW = 55 dB(A)) wird somit um bis zu 3,7 dB(A), der gültige Nacht-Orientierungswert für Verkehrslärm (OW = 45 dB(A)) um bis zu 6,3 dB(A) überschritten.

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan untersucht, welche Geräuscheinwirkungen im Plangebiet unter Berücksichtigung der auf den bestehenden Wall aufgesetzten Lärmschutzwand mit einer Gesamthöhe von 4,5 Metern entlang der Bundesstraße sowie einer ansonsten freien Schallausbreitung im Plangebiet ungünstigstenfalls auftreten können. Unter Berücksichtigung der künftigen Baustrukturen im Plangebiet können sich durch die (Eigen-) Abschirmung der Gebäude insbesondere an den schallabgewandten Gebäudefassaden geringere Anforderungen an den Schallschutz der Außenbauteile ergeben.

Auf Basis dieser Untersuchungen wurden die Festsetzungen für den Bebauungsplan erarbeitet.

Verkehrslärm mit aktivem Schallschutz

Nach der DIN 18005 ist dem aktiven Lärmschutz grundsätzlich der Vorrang einzuräumen.

Zur Verminderung der auf die geplanten Wohngebäude einwirkenden Geräuschimmissionen wird der vorhandene Erdwall auf 4,5 m (bezogen auf die Straßenoberkante der B 51 neu), entsprechend der Höhe des östlich angrenzenden Walles, durch eine aufgesetzte (begrünte) Lärmschutzwand erhöht.

Für den Tagzeitraum wird - nach den im Rahmen des Schallgutachtens durchgeführten Berechnungen - der Orientierungswert der DIN 18005 flächendeckend in der Erdgeschosszone und den Außenwohnbereichen eingehalten, im nördlichen Plangeltungsbereich sogar teilweise unterschritten. In den Obergeschossen sind jedoch Überschreitungen der Orientierungswerte bis zu max. 3 dB(A) zu erwarten.

Im Nachtzeitraum wird der Orientierungswert der DIN 18005 vor allem am westlichen und südlichen Gebietsrand gelegenen Gebäuden mit zunehmender Gebäudehöhe bis max. 4 dB(A) überschritten. Im Bereich der nördlich der ersten Stichstraße (ausgehend von der Saarlouiser Straße) gelegenen Grundstücke werden die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten oder unterschritten.

Zum Schutz der von Überschreitungen der Orientierungswerte betroffenen Bereiche im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, werden in Ergänzung zu der aktiven Schallschutzmaßnahme – einer Kombination aus Lärmschutzwand und -wand passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt:

Passive Lärmschutzmaßnahmen

Innerhalb des geplanten Wohngebietes sind an den im Rechtsplan gekennzeichneten Baufenstern, an denen die Orientierungswerte der DIN 18005 nach Realisierung der aktiven Lärmschutzmaßnahme immer noch um bis zu 5 dB(A) im Nachtzeitraum überschritten, sind aufgrund der Immissionen aus Verkehrslärm gemäß § 9 BauGB für Wohnungen und sonstige Aufenthaltsräume bauliche Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen.

Nach DIN 4109 sind bei Wohnnutzungen ab einschließlich Lärmpegelbereich III Festsetzungen zum baulichen Schallschutz zu treffen, um ausreichend niedrige Innenschallpegel innerhalb der Wohn- und Schlafräume zu gewährleisten.

Anforderungen an die Außenbauteile entsprechend der Raumnutzung gemäß DIN 4109

| Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 vom November 1989 | „Maßgeblicher Außenlärmpegel“ | Erforderliches Gesamtschalldämm-Maß der jeweiligen Außenbauteile (erf. $R'_{w, res}$ in dB) nach DIN 4109 vom November 1989, Tabelle 8 | |
|---|-------------------------------|--|------------------------------------|
| | | <i>Aufenthaltsräume von Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u.ä.</i> | <i>Büroräume (1) und ähnliches</i> |
| [-] | [dB(A)] | [dB(A)] | [dB(A)] |
| I | bis 55 | 30 | -- |
| II | 56 bis 60 | 30 | 30 |
| III | 61 bis 65 | 35 | 30 |

(Die Tabelle ist ein Auszug der DIN 4109, November 89, Tab. 8, Herausgeber: DIN - Deutsches Institut für Normung e.V.)

Die berechneten Immissionspegel tags fallen höchstens in den Lärmpegelbereich II für den maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß Tabelle 8 der DIN 4109. Für den Lärmpegelbereich II sind keine besonderen Festsetzungen erforderlich. Die heute üblichen Außenbauteile in Form massiver Außenwände, mehrschaliger Dachkonstruktionen und Fenstern mit Isolierverglasung und umlaufenden Dichtungen erfüllen die Anforderungen in diesem Lärmpegelbereich.

Die Schallschutzkonzeption sieht für den Bereich der passiven Lärmschutzmaßnahmen

- die Vermeidung von Fenstern von schutzwürdigen Aufenthaltsräumen an den den Bundesstraßen B 51neu sowie B 405 zugewandten Fassaden /Giebelseiten innerhalb der entsprechend gekennzeichneten Baugrenzen sowie
- den Einbau von schallgedämmten Lüftungselementen, soweit Fenster von schutzwürdigen Aufenthaltsräumen an den den Lärmquellen zugewandten Fassaden /Giebelseiten innerhalb der entsprechend gekennzeichneten Baugrenzen nicht vermieden werden können.

Auf diese Weise können die Bewohner insbesondere nachts vor den Lärmeinwirkungen des Straßenverkehrs geschützt und ihnen eine abgeschirmte Gebäudenutzung ermöglicht werden.

Fazit

Aufgrund der Erhöhung des bestehenden Erdwalles durch eine aufgesetzte, begrünte Wand mit einer Gesamthöhe von 4,50 m und einer Länge von ca. 140 m können die auf das Plangebiet durch die Verkehrslärmemittanten B 51 neu und B 405 einwirkenden Verkehrslärmimmissionen deutlich gemindert werden. Die Grundstücksfreiflächen und hier insbesondere die Außenwohnbereiche unterliegen nach erfolgter Realisierung der Lärmschutzwand keinem erhöhtem Lärmaufkommen, die Orientierungswerte der DIN 18005 werden in den zum Aufenthalt und der Erholung genutzten Grundstücksfreiflächen eingehalten.

Im Rahmen des Schallgutachtens wurden - auch nach Realisierung der Lärmschutzwand - in den Obergeschossen der Wohngebäude noch immer Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 tags und nachts prognostiziert. Hier werden passive Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt.

7.4.3 Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Plangebietes sind keine Kultur- oder sonstige planungsrelevante Sachgüter (wie archäologische Funde, Wegekreuze, etc.) bekannt.

Im Planungsraum findet keine forst- oder landwirtschaftliche Nutzung statt. Schutzgebiete oder geschützten Einzelobjekte nach den §§ 17 bis 20 des Saarländischen Naturschutzgesetzes sowie schützenswerte Biotope gemäß § 25 SNG, ABSP-Flächen oder ABSP-Einzelfunde sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht verzeichnet.

In der Biotopkartierung des Saarlandes erfasste Flächen werden von der Planung nicht berührt. Teilbereiche der südlich fließenden Saar sind als Biotopnummer 66060042 „Saarufer im Bereich Lisdorfer Aue“ in der Biotopkartierung II des Saarlandes erfasst. Diese Biotope, die keinen besonderen Schutzstatus aufweisen, werden von der vorliegenden Planung nicht berührt.

Gebietsvorschläge zur Umsetzung der FFH-Richtlinie der EU werden von der Planung ebenfalls nicht betroffen.

7.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

7.5.1 Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Ausgehend von der in den vorangegangenen Kapiteln beschriebenen Bestandssituation im Untersuchungsgebiet und dem geplanten Vorhaben ist die Realisierung der Planung – trotz der Vorbelastung des von den zahlreichen gewerblichen Vornutzungen geprägten Geländes – auch mit negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter verbunden. Im Rahmen der Planung wird daher eine Reihe von Maßnahmen vorgesehen, die nachteilige Auswirkungen vermeiden, vermindern oder ausgleichen sollen. Diese Maßnahmen werden im Folgenden, getrennt nach den einzelnen Schutzgütern, beschrieben.

Untergrund / Boden

Durch die Beschränkung des Versiegelungsgrades auf das absolut notwendige Maß wird der Eingriff in Natur und Landschaft, u.a. in den Boden, minimiert. Zudem führt die Festsetzung einer wasserdurchlässigen Bauweise für Stellplätze und Zufahrten zu einer Verringerung der Bodenversiegelung.

Oberflächengewässer / Grundwasser

Die Reduzierung des Versiegelungsgrades innerhalb des Plangebietes kann auch einen Beitrag zur Minimierung der negativen Auswirkungen auf das Naturgut Wasser leisten. Die Festsetzung der wasserdurchlässigen Bauweise für Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen ist damit auch als positive Maßnahme für den Wasserhaushalt zu bewerten.

Darüber hinaus wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass zur Entlastung der Abwasseranlagen und zur Schonung des Wasserhaushaltes und damit zur Rückhaltung der Oberflächenwässer auf den privaten Grundstücken jeweils eine Zisterne von mindestens 3 m³ Rückhaltevolumen zu schaffen ist.

Die Ver- und Entsorgung des geplanten Baugebietes wird im Trennsystem angestrebt, d.h. im Rahmen einer getrennten Ableitung des anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassers (Kapitel 6.2.8 der Begründung „Ver- und Entsorgung“).

Klima / Lufthygiene

Klimatische bzw. klimaökologische Auswirkungen des Vorhabens können durch Pflanzmaßnahmen im Bereich der privaten Freiflächen und insbesondere der geplanten Ausgleichsfläche abgemildert werden. Die dort vorgesehenen Bepflanzungen übernehmen wichtige kleinklimatische und lufthygienische Aufgaben. Durch ihre Verdunstung erhöhen sie die Luftfeuchtigkeit, reduzieren an heißen Tagen die Lufttemperatur, spenden Schatten, filtern den Staub und produzieren Sauerstoff bei gleichzeitigem Verbrauch des Verbrennungsgases Kohlendioxid.

Diese positiven klimaökologischen Auswirkungen der festgesetzten Pflanzmaßnahmen wirken dem sog. Hitzeinseleffekt entgegen. Nachhaltige negative Auswirkungen auf das Klima und die Lufthygiene sind damit nicht zu erwarten.

Arten und Biotope

Durch die Realisierung der Planung gehen im Geltungsbereich ökologisch geringwertige Biotopstrukturen verloren.

Durch den Bau der Wohnhäuser kommt es zum Verlust von Ruderalfluren, geringer Wertigkeit, die an anderer Stelle schnell zu ersetzen sind. Gehölzverlust erfolgt lediglich im Bereich der Grünfläche an der Saarlouiser Straße. Hier muss eine Esche (STU ca. 57 cm) entfernt werden.

Durch die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen und Gehölzpflanzungen im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie im Bereich der festgesetzten Ausgleichsfläche können die ökologischen Funktionen zumindest teilweise aufrecht erhalten werden bzw. es werden „Ersatzlebensräume“ für Tiere neu geschaffen. So können z.B. die festgesetzten Gehölzstrukturen für einige Tierarten zukünftig als Nahrungsraum, Brutstätte sowie Überwinterungsquartier fungieren und sie bieten Schutz vor Sonne, Kälte, Wind und Fressfeinden.

Durch die geplanten Begrünungsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes können nachhaltige Auswirkungen auf das Naturgut Pflanzen und Tiere minimiert werden.

Menschen

Aufgrund der Erhöhung des bestehenden Erdwalles durch eine aufgesetzte, begrünte Wand können die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen deutlich gemindert werden. Die Grundstücksfreiflächen und hier insbesondere die Außenwohnbereiche unterliegen nach erfolgter Realisierung der Lärmschutzwand keinem erhöhtem Lärmaufkommen, die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete werden in den zum Aufenthalt und der Erholung genutzten Grundstücksfreiflächen eingehalten bzw. unterschritten.

Im Rahmen des Schallgutachtens wurden - auch nach Realisierung der Lärmschutzwand - in den Obergeschossen der Wohngebäude noch immer Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 tags und nachts prognostiziert. Hier werden passive Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt.

Durch die geplanten Schallschutzvorkehrungen können nachhaltige Auswirkungen auf den Menschen vermieden und gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt werden.

7.5.2 Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung

Die bauliche Erschließung des Plangebietes stellt gem. § 10 Saarländisches Naturschutzgesetz einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, welcher auszugleichen ist. Nach § 11 SNG sind vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen. Als ausgeglichen gilt ein Eingriff, wenn nach seiner Beendigung keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes zurückbleibt und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. Ist ein Eingriff nicht innerhalb des Plangebietes auszugleichen, ist der Verursacher verpflichtet, Ersatzmaßnahmen, d.h. Maßnahmen zur Verbesserung des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes an anderer Stelle als am Eingriffsort, durchzuführen.

Dem Grundsatz zur Unterlassung von vermeidbaren Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes wurde durch die Beschränkung der Versiegelung auf das notwendige Maß Rechnung getragen. Eine Minderung ("teilweise Vermeidung") der negativen Auswirkungen auf Boden- und Wasserhaushalt kann durch eine wasserdurchlässige Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten sowie die Anlage einer naturnah gestalteten Ausgleichsfläche erreicht werden. Die Realisierung der Planung ist dennoch mit einer Erhöhung des Versiegelungsgrades verbunden, was Beeinträchtigungen des Boden- und Wasserhaushaltes nach sich zieht. Gleichzeitig werden Lebensräume für Tiere und Pflanzen zerstört und ein Eingriff ins Landschaftsbild vorgenommen.

Zum Ausgleich der Auswirkungen auf den Naturhaushalt innerhalb des Plangebietes tragen in erster Linie die festgesetzten Pflanzmaßnahmen im Bereich der Ausgleichsfläche bei, in dem hier Ersatzlebensräume geschaffen werden und auch eine gestalterische Auswertung erfolgt (Landschaftsbild).

Zur Bewertung des innerhalb des Plangebietes erreichbaren, ökologischen Ausgleichs wurde eine rechnerische Bilanzierung nach dem Leitfaden Eingriffsbewertung nach WEYRATH vorgenommen.

Tabelle 1: Bewertung entsprechend Bewertungsblock A

| Erfassungseinheit | | Biotopwert | Bewertungsblock A | | | | | | ZTW A |
|--|----------|------------|-------------------|----|-----|----|---|-----|-------|
| Klartext | Nummer | | I | II | III | IV | V | VI | |
| Wiese feuchter Standorte | 2.2.14.3 | 21 | 0,4 | - | 0,4 | - | - | 0,4 | 0,4 |
| Vollversiegelte Fläche | 3.1 | 0 | Fixbewertung | | | | | | - |
| Teilversiegelte Fläche | 3.2 | 1 | Fixbewertung | | | | | | - |
| Straßenbegleitgrün | 3.3.2 | 6 | Fixbewertung | | | | | | - |
| Grünfläche (Ziergehölze mit Zierrasen) | 3.5.2.1 | 4 | Fixbewertung | | | | | | - |
| Ruderalfläche | 3.6 | 15 | 0,4 | - | 0,4 | - | - | 0,4 | 0,4 |
| Ufersaum | 4.14 | 27 | 0,2 | - | 0,4 | - | - | 0,6 | 0,4 |

Tabelle 2: Bewertung entsprechend Bewertungsblock B

| Erfassungseinheit | | Biotopwert | Bewertungsblock B | | | | | | | | | ZTW B |
|--|----------|------------|-------------------|-----|---|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-------|
| Klartext | Nummer | | I | II | | | III | IV | V | | | |
| | | | | 1 | 2 | 3 | | | 1 | 2 | 3 | |
| Wiese feuchter Standorte | 2.2.14.3 | 21 | 0,2 | 0,2 | - | 0,2 | 0,4 | - | 0,4 | - | 0,6 | 0,3 |
| Vollversiegelte Fläche | 3.1 | 0 | Fixbewertung | | | | | | | | | - |
| Teilversiegelte Fläche | 3.2 | 1 | Fixbewertung | | | | | | | | | - |
| Straßenbegleitgrün | 3.3.2 | 6 | Fixbewertung | | | | | | | | | - |
| Grünfläche (Ziergehölze mit Zierrasen) | 3.5.2.1 | 4 | Fixbewertung | | | | | | | | | - |
| Ruderalfläche | 3.6 | 15 | 0,2 | 0,2 | - | 0,2 | - | - | 0,2 | - | 0,2 | 0,2 |
| Ufersaum | 4.14 | 27 | 0,2 | 0,2 | - | 0,4 | 0,4 | 0,6 | 0,4 | 0,4 | 0,6 | 0,5 |

Tabelle 3: Bewertung des Ist-Zustandes

| Erfassungseinheit | | Biotopwert | Zustands(-teil)wert | | | Biotopwert ZW | Flächenwert m ² | Ökologischer Wert ÖW |
|---------------------------------------|----------|------------|---------------------|-------|-----|---------------|-------------------------------|-------------------------|
| Klartext | Nummer | | ZTW A | ZTW B | ZW | | | |
| Wiese feuchter Standorte | 2.2.14.3 | 21 | 0,4 | 0,3 | 0,4 | 8,4 | 1520 | 12768 |
| Vollversiegelte Fläche | 3.1 | 0 | - | - | - | 0 | 2800 | 0 |
| Teilversiegelte Fläche | 3.2 | 1 | - | - | - | 1 | 3730 | 3730 |
| Straßenbegleitgrün | 3.3.2 | 6 | - | - | - | 6 | 2000 | 12000 |
| Grünfläche (Ziergehölze m. Zierrasen) | 3.5.2.1 | 4 | - | - | - | 4 | 50 | 200 |
| Ruderalfläche | 3.6 | 15 | 0,4 | 0,2 | 0,4 | 6 | 3975 | 23850 |
| Ufersaum | 4.14 | 27 | 0,4 | 0,5 | 0,5 | 13,5 | 470 | 6345 |
| Summe | | | | | | | 14545 | 58893 |

Tab 4.a: Eingriffs- Ausgleichs-Bilanzierung

| Lfd. Nr. | Erfassungseinheit | | Fläche qm | | Ist-Zustand Ökologischer Wert Ist | Planungszustand | | Bewertungs- Faktor BF | Ökologischer Wert (gesamt) | Bilanz | |
|----------|--|----------|--------------|--------------|---|-----------------|------------------------------|-----------------------------|-------------------------------|-------------|--------------|
| | Klartext | Nr. | Bestand | Planung | | Planungswert | Ökologischer Wert Planung | | | Verlust | Kompensation |
| 1 | Wiese feuchter Standorte | 2.2.14.3 | 1520 | | 12768 | | | | | | |
| 2 | Garten | 3.4 | | 1520 | | 7 | | -- | 10640 | | 2128 |
| | Vollversiegelte Fläche | 3.1 | 2800 | | 0 | | | -- | | | |
| | Vollversiegelte Fläche | 3.1 | | 2800 | | 0 | | -- | 0 | | - |
| 3 | Teilversiegelte Fläche | 3.2 | 3730 | | 3730 | | | -- | | | |
| | Vollversiegelte Fläche | 3.1 | | 3730 | | 0 | | -- | 0 | | 3730 |
| | Straßenbegleitgrün | 3.3.2 | 2000 | | 12000 | | | -- | | | |
| 4 | Straßenbegleitgrün | 3.3.2 | | 2000 | | 6 | | -- | 12000 | | 0 |
| | Grünfläche (Ziergehölze mit Zierrasen) | 3.5.2.1 | 50 | | 200 | | | -- | | | |
| | Vollversiegelte Fläche | 3.1 | | 50 | | 0 | | -- | 0 | | 200 |
| 5 | Fuderalfäche | 3.6 | 3975 | | 23850 | | | -- | | | |
| | Vollversiegelte Fläche | 3.1 | | 337 | | 0 | | -- | 0 | | |
| | Bankette, Schotterrasen | 3.3.1 | | 250 | | 2 | | -- | 500 | | |
| 6 | Ausgleichsfläche | 3.5.3 | | 560 | | 12 | | -- | 6720 | | |
| | Garten | 3.4 | | 2828 3975 | | 7 | | -- | 19796 28516 | | 3166 |
| | Ufersaum | 4.14 | 470 | | 6345 | | | -- | | | |
| 7 | | 4.14 | | 470 | | 13,5 | | -- | 6345 | | - |
| | Summe | | 14545 | 14545 | 58893 | | | | 56001 | 6058 | 3166 |

Als Planungswert wird grundsätzlich der Standardwert aus der Liste der Planungswerte verwandt. Eine Ausnahme bildet lediglich die Erfassungseinheit 4.14 Ufersaum, da der Planungswert nicht höher sein kann als der ermittelte Wert des Ausgangs.

Die Flächenangaben zur Planung basieren auf folgender Nutzungsverteilung:

Wohnbaufläche: 9.505 m², davon 5.157 m² maximal überbaubare Fläche

4.348 m² nicht überbaubare Grundstücksfläche

| Flächentyp | Flächengröße (m ²) | Erfassungseinheit | Nummer |
|--|--------------------------------|-------------------------|--------|
| Straßenverkehrsfläche | 1.760 | Vollversiegelte Fläche | 3.1 |
| Überbaubare Grundstücksflächen (maximale Versiegelung) | 5.157 | Vollversiegelte Fläche | 3.1 |
| wassergebundene Decke (Betriebsweg, öffentlicher Parkplatz, Fläche zur Abfallentsorgung) | 250 | Bankette, Schotterrasen | 3.3.1 |
| Ausgleichsfläche | 560 | Sonstige Grünfläche | 3.5.3 |
| Private Freiflächen (nicht überbaubare Grundstücksfläche, abzügl. Ufersaum) | 4.348 | Garten | 3.4 |
| Ufersaum | 470 | Ufersaum | 4.14 |
| Öffentliche Grünfläche / Verkehrsgrün - Lärmschutzwahl | 2.000 | Straßenbegleitgrün | 3.3.2 |
| Summe | 14.545 | | |

Zum Ausgleich der Auswirkungen auf den Naturhaushalt innerhalb des Plangebietes tragen in erster Linie die festgesetzten Pflanzmaßnahmen im Bereich der Ausgleichsfläche bei, in dem hier Ersatzlebensräume geschaffen werden und auch eine gestalterische Aufwertung erfolgt (Landschaftsbild).

Aus der Gegenüberstellung von Planung und Bestand errechnet sich dennoch ein **Defizit von 2.892 ökologischen Werteinheiten**. Somit kann der Eingriff innerhalb des Vorhabengebietes **nicht vollständig ausgeglichen** werden. Aufgrund dessen wird sich der Vorhabenträger vertraglich verpflichten, innerhalb einer festzulegenden Frist auf dem städtischen Grundstück in der Gemarkung Fraulautern, Flur 7, Flurstück 1262/9, Renaturierungsmaßnahmen im Sinne der Maßnahme C 8 des Vorentwurfes des Landschaftsplans vom 05.11.2001 in Abstimmung mit der Stadt durchzuführen. Der zwischen den Vertragsparteien einvernehmlich festzulegende Umfang der Maßnahme bemisst sich nach dem Defizit der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung (Planung – Bestand) von 2.892 ökologischen Werteinheiten.

7.6 Prüfung von Planungsalternativen

Das geplante Vorhaben ermöglicht die Revitalisierung und Wiedernutzbarmachung einer innerstädtischen Brachfläche. Durch die beabsichtigte Freilegung ehemals gewerblich genutzter Grundstücke durch Beseitigung vorhandener maroder Anlagen und dem damit einhergehenden Vorhaben, die Grundstücke einer neuen attraktiven Nutzungen – dem Wohnen – zuzuführen, kann den Zielen der Stadtplanung sowie –erneuerung entsprochen werden.

Neues Wohnbauland kann im Rahmen der Innenentwicklung ausgewiesen werden, indem die ehemals als störend empfundene gewerbliche Nutzung des Geländes aufgegeben wird, die freiwerdenden Flächen mit einer umfeldverträglichen Nutzung – dem Wohnen – zugeführt werden, so dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erreicht werden können.

Die Revitalisierung der ehemaligen Gewerbefläche trägt zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich bei. Damit wird dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ entsprochen. Eine Bebauung ist damit städtebaulich sinnvoll und ökologisch vertretbar, zumal die Fläche durch die zahlreichen gewerblichen Vornutzungen sowie die umgebende Bebauung bereits anthropogen überformt ist.

Aufgrund der beschriebenen Eignung der Fläche im Rahmen der Innenentwicklung wurden Planungsalternativen nicht geprüft.

7.7 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Gemäß § 4c BauGB sind die Gemeinden zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die - auf Grundlage der Durchführung von Bebauungsplänen - entstehen verpflichtet. Insbesondere unvorhersehbare nachteilige Auswirkungen sollen frühzeitig ermittelt werden, um gegebenenfalls geeignete Maßnahmen zur Abhilfe einleiten zu können.

Bei der Planung des Baugebietes „An der Saarlouiser Straße“ wurden verschiedene Auswirkungen der Planung ermittelt.

Bei der Ermittlung von erheblichen unvorhergesehenen nachteiligen Auswirkungen wird zu dem auf die Informationspflicht der Behörden nach § 4 Abs. 3 BauGB verwiesen. Die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft können im Vorfeld ausreichend abgeschätzt werden.

7.8 Zusammenfassung

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „An der Saarlouiser Straße“ umfasst einen Abschnitt des bereits bebauten Stadtteils Fraulautern, der eine geringe bis mittlere bauliche Dichte durch Wohn- und Mischnutzung aufweist.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von 19 Wohngebäuden geschaffen werden.

Bei dem Gebiet handelt es sich um eine innerstädtische Brachfläche mit zahlreichen Vornutzungen aus dem gewerblichen Sektor. Die bisherigen Nutzungen des Geländes wurden aufgegeben, die Fläche wird bereits seit längerer Zeit nicht mehr genutzt, der Bestand an Anlagen und Bauwerken ist durch Verfall gekennzeichnet. Insgesamt gesehen weist das innerstädtische Areal zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme (März 2005) einen desolaten Zustand auf.

Die Bestandserhebung der Schutz- und Sachgüter ergab, dass die ökologische Wertigkeit des Plangebietes insgesamt als gering bis durchschnittlich einzustufen ist.

Die vorhandenen Biotoptypen gehen durch die Bebauung verloren. Insbesondere auf die Naturgüter Boden und Wasser hat die Realisierung des Vorhabens Auswirkungen.

Durch die Minimierung des Versiegelungsgrades auf das absolut notwendige Maß sowie die Festsetzung einer wasserdurchlässigen Bauweise für Stellplätze und Zufahrten können die Auswirkungen insbesondere auf den Boden sowie auf den Wasserhaushalt minimiert werden.

Im südlichen Planungsbereich entsteht zum Ausgleich der durch die Realisierung des Vorhabens verbundenen Eingriffe eine naturnah gestaltete Grünfläche (Ausgleichsfläche). Dennoch errechnet sich aus der Gegenüberstellung von Planung und Bestand ein Defizit von 2.892 ökologischen Werteinheiten. Aufgrund dessen wird sich der Vorhabenträger vertraglich verpflichten, innerhalb einer festzulegenden Frist auf dem städtischen Grundstück in der Gemarkung Fraulautern, Flur 7, Flurstück 1262/9, Renaturierungsmaßnahmen im Sinne der Maßnahme C 8 des Vorentwurfes des Landschaftsplans vom 05.11.2001 in Abstimmung mit der Stadt durchzuführen. Der zwischen den Vertragsparteien einvernehmlich festzulegende Umfang der Maßnahme bemisst sich nach dem Defizit der Eingriffs-Ausgleichbilanzierung (Planung – Bestand) von 2.892 ökologischen Werteinheiten.

Im Ergebnis kann festgehalten, dass durch die Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Dies ist in der Hauptsache auf die Vornutzung des Änderungsbereichs als Gewerbefläche, die damit verbundenen Vorbelastungen und den hohen Versiegelungsgrad zurückzuführen.

Auf das geplante Wohngebiet wirken die Geräuschemissionen des Straßenverkehrs von der B51neu im Süden sowie von der B405, die im Westen des Wohngebietes über die Peter-Neises-Brücke verläuft, ein. Im Rahmen des beauftragten Schallgutachtens wurden Immissionspegel innerhalb des Plangebietes für das Jahr 2015/2020 prognostiziert, die teilweise über den zu Grunde zu legenden Orientierungswerten der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ liegen. Insgesamt können durch die Kombination einer aktiven Lärmschutzmaßnahme (Erhöhung des bestehenden Erdwalles durch eine aufgesetzte Lärmschutzwand) und ergänzenden passiven Lärmschutzmaßnahmen gesunde Wohnverhältnisse und eine entsprechende Wohnruhe gewährleistet werden.

8 SONSTIGE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG (AUßERHALB UMWELTBEREICH)

Soziale Auswirkungen

Die Schaffung von neuen Baugrundstücken und die damit verbundene Neuansiedlung meist junger Familien führen zu geringfügigen positiven Veränderungen des sozialen Gefüges des Umfeldes und zur Aufwertung des vorhandenen Sozialgefüges im Ort.

Wirtschaftliche Auswirkungen

Der Bau der Wohngebäude führt vorübergehend zu einer Erhöhung der Nachfrage nach Baumaterialien und Baulichen Leistungen und somit zu einer Ankurbelung der entsprechenden Wirtschaftszweige.

Auswirkungen auf den Verkehr

Das zusätzliche Verkehrsaufkommen des Neubaugebietes „An der Saarlouiser Straße.“ wird in keiner der Anliegerstraßen im Umfeld zu einer nennenswerten Verkehrszunahme führen. Die das Plangebiet an das örtliche Verkehrsnetz anbindenden Straßen sind so ausgebaut, dass sie die geringfügige Erhöhung der Verkehrsbelastung ohne zusätzliche Maßnahmen aufnehmen können. Somit sind keine negativen Auswirkungen auf den Verkehr im Umfeld des Plangebietes zu erwarten.

Auswirkungen auf die Infrastruktur

Die Versorgung des Plangebiets kann grundsätzlich über die Erweiterung bestehender Anlagen erfolgen. Mit einer Überlastung der bestehenden Infrastruktur ist nicht zu rechnen.

Sonstige Auswirkungen

Durch den Neubau von Wohnungen wird das vorhandene Sozialgefüge im Ort weiter aufgewertet werden.

Eine Beeinträchtigung der benachbarten Baugebiete im Hinblick auf die Nutzungsart ist nicht gegeben, da im räumlichen Geltungsbereich lediglich 19 Wohngebäude entstehen.

9 PLANVERWIRKLICHUNG UND DURCHFÜHRUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES

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

Die Fläche und die darauf auszuführenden Maßnahmen zum Ausgleich des durch das Vorhaben vorbereiteten Eingriffs in den Naturhaushalt innerhalb des Plangebietes werden in den textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans verbindlich festgesetzt.

Beeinträchtigungen von Natur- und Landschaft können im Gebiet nicht vollständig ausgeglichen werden. Aus der Gegenüberstellung von Planung und Bestand errechnet sich ein Defizit von 2.892 ökologischen Werteinheiten. Aufgrund dessen wird sich der Vorhabenträger vertraglich verpflichten, innerhalb einer festzulegenden Frist auf dem städtischen Grundstück in der Gemarkung Fraulautern, Flur 7, Flurstück 1262/9, Renaturierungsmaßnahmen im Sinne der Maßnahme C 8 des Vorentwurfes des Landschaftsplans vom 05.11.2001 in Abstimmung mit der Stadt durchzuführen. Der zwischen den Vertragsparteien einvernehmlich festzulegende Umfang der Maßnahme bemisst sich nach dem Defizit der Eingriffs-Ausgleichbilanzierung (Planung – Bestand) von 2.892 ökologischen Werteinheiten.

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehört ein Durchführungsvertrag, der zwischen der Kreisstadt Saarlouis und dem Vorhabenträger abgeschlossen wird. Der Durchführungsvertrag wird zurzeit erarbeitet. Dieser Vertrag wird alle zuvor genannten Voraussetzungen und Bedingungen für die unverzügliche Realisierung der Maßnahme sicherstellen. Außerdem entspricht der Vertrag der gesetzlichen Vorgabe, die Frist für die Umsetzung der Maßnahme festzulegen, da die Schaffung des Baurechts auf unmittelbare Umsetzung des geplanten Vorhabens abzielt.

Da der vorhandene Lärmschutzwall Bestandteil des dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden Schallschutzkonzeptes ist, ist zum Schutz der geplanten Wohngebäude vor Verkehrslärm die Einbeziehung dieser Fläche (gemäß § 12 Abs. 4 BauGB) in den Plangelungsbereich für eine geordnete städtebauliche Entwicklung erforderlich.

Der Lärmschutzwall liegt auf der Straßenparzelle der B 51neu und befindet sich somit im Eigentum des Bundes. Der Wall wurde in Abstimmung mit dem Ministerium für Umwelt (MfU) aus den im Zuge der B 51neu anfallenden Bodenmassen aufgeschüttet. Nach Auskunft des Landesbetriebes für Straßenbau, Neunkirchen, handelt es sich hierbei nicht um eine planfestgestellte Anlage der privilegierten Fachplanung. Somit hat die Kreisstadt Saarlouis die Planungshoheit über den besagten Bereich der Wallanlage.

Da sich die Wallanlage jedoch wie bereits erwähnt im Eigentum des Bundes befindet, haben parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zwischen dem Vorhabenträger und dem Landesbetrieb für Straßenbau, die Erhöhung des vorhandenen Walls um eine aufgesetzte Lärmschutzwand betreffende Abstimmungsgespräche stattgefunden. Darüber hinaus sollen zumindest eigenständige vertragliche Vereinbarungen vor Abschluss des Durchführungsvertrages zwischen dem Vorhabenträger, der Kreisstadt Saarlouis sowie dem Landesbetrieb für Straßenbau, Neunkirchen, getroffen werden; in diesem Rahmen soll dem Vorhabenträger insbesondere die Verfügungsbefugnis über den im Bebauungsplan gekennzeichneten Bereich der Wallanlage für den Zeitraum der Errichtung der auf den Wall aufzusetzenden Lärmschutzwand übertragen sowie die Verpflichtung des Vorhabenträgers aufgenommen werden, die auf den vorhandenen Wall aufgesetzte Lärmschutzwand zu errichten und längerfristig zu erhalten sowie die Kosten dieser Maßnahme vollständig zu tragen. Ebenso wird die Unterhaltung bzw. Wartung der Lärmschutzwand Regelungsbestand dieser vertraglichen Vereinbarungen sein.

10 STÄDTEBAULICHE DATEN UND FLÄCHENBILANZ

| Flächenbezeichnung: | m² | % |
|--|----------------------|--------------|
| Fläche des Geltungsbereiches | 14.545 | 100,0 |
| Wohnbaufläche gesamt | 9.505 | 65,4 |
| <i>Davon überbaubare Baufläche</i> | <i>5.157</i> | <i>35,5</i> |
| <i>Davon private, nicht überbaubare Freiflächen</i> | <i>4.348</i> | <i>29,9</i> |
| Private Grünfläche - Uferschutzgrün | 470 | 3,2 |
| Öffentliche Grünfläche /Verkehrsgrün - Lärmschutzwall | 2.000 | 13,7 |
| Straßenverkehrsfläche | 1.760 | 12,1 |
| Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung | 235 | 1,6 |
| <i>Betriebsweg</i> | <i>205</i> | <i>1,3</i> |
| <i>Öffentlicher Parkplatz</i> | <i>30</i> | <i>0,3</i> |
| Fläche für die Abfallentsorgung | 20 | 0,1 |
| Ausgleichsfläche | 560 | 3,9 |

Anzahl der Bauplätze: 19

11 KOSTEN

Der Kreisstadt Saarlouis entstehen im Zusammenhang mit der Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans keine Kosten. Alle im Zusammenhang mit dem Vorhaben entstehenden Kosten werden vom Vorhabenträger übernommen. Die Übernahme der Kosten wird im Durchführungsvertrag geregelt.

Die Kosten der Planaufstellung und der zur Erschließung des Vorhabens notwendigen Maßnahmen übernimmt als Grundstückseigentümer der Vorhabenträger, mit dem ein Durchführungsvertrag geschlossen wird.

A ANLAGEN

Bodengutachten (Baugrund, Altlasten)

Entwässerungskonzeption

Gutachterliche Stellungnahme

aus schalltechnischer Sicht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "An der Saarlouiser Straße" im Stadtteil Fraulautern der Kreisstadt Saarlouis.

Saarlouis, den 27.3.06.....



Christian Meier
.....
Der Oberbürgermeister

