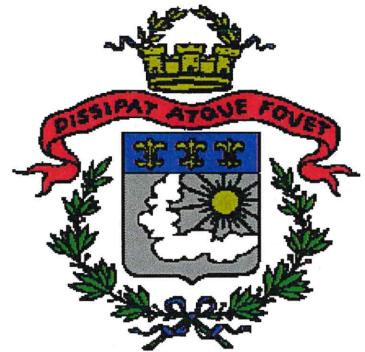


Begründung

Kreisstadt Saarlouis

Stadtteil Lisdorf



Bebauungsplan „Auf der Wies, 1. Änderung“

-Satzung-

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

Stand: Januar 2025

Gliederung

1.	ÄNDERUNGSANLASS UND ÄNDERUNGSZIEL	3
2.	VERFAHRENSVERLAUF	5
3	RECHTSGRUNDLAGEN	6
4.	INFORMATIONEN ZUM PLANGEBIET	6
4.1	Räumlicher Geltungsbereich	6
4.2	Lage des Plangebietes	7
5.	VORGABEN FÜR DIE PLANUNG	7
5.1	Vorgaben der Raumordnung	7
5.2	Flächennutzungsplan	7
6.	ERLÄUTERUNGEN ZU DEN GEÄNDERTEN PLANINHALTEN	7
6.1	Städtebauliche Konzeption	7
6.2	Ergänzende bauplanungsrechtliche Festsetzungen (gem. § 9 BauGB und BauNVO)	8
6.2.1	Maß der baulichen Nutzung	8
6.2.2	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie die Stellung der baulichen Anlagen	8
6.3	Ergänzende örtliche Bauvorschriften nach LBO des Saarlandes (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 LBO)	9
7.	ABWÄGUNG DER PLANUNG	10

1. ÄNDERUNGSANLASS UND ÄNDERUNGSZIEL

Der Bebauungsplan „Auf der Wies“ wurde im klassischen, zweistufigen Verfahren gem. § 2 BauGB aufgestellt. Der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan bzw. der Feststellungsbeschluss für die Flächennutzungsplan-Teiländerung wurden am 24.05.2022 vom Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis gefasst. Nach erfolgter Genehmigung der Flächennutzungsplan-Teiländerung durch das Ministerium für Inneres, Bauen und Sport trat der Bebauungsplan am 10.09.2022 durch ortsübliche Bekanntmachung im Saarlouiser Wochenspiegel in Kraft.

Der überwiegende Anteil der Flächen befindet sich in Privatbesitz, aber auch die Kreisstadt Saarlouis ist Eigentümerin von Flächen innerhalb des Geltungsbereichs. Zur Bildung der Baugrundstücke erfolgte im Anschluss an das Bauleitplanverfahren eine Umlegung durch das Landesamt für Vermessung, Geoinformation und Landentwicklung.

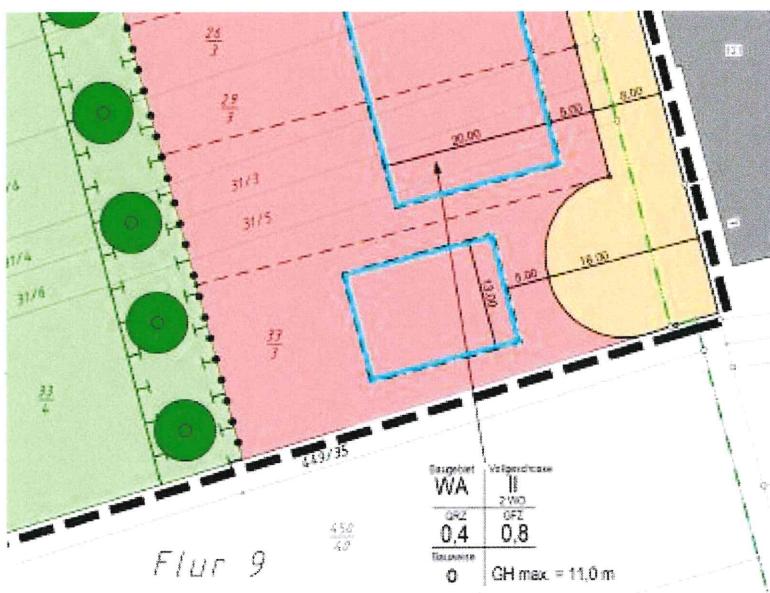


Abb. 1: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan

Das neu gebildete städtische Grundstück (Parzellen-Nr. 33/12) hat eine Breite von 29,0 m und befindet sich am südlichen Rand des Geltungsbereichs, direkt angrenzend an den Wendehammer. Bei der ursprünglichen Erarbeitung des Bebauungsplanes wurde eine andere, gleichmäßige Grundstücksaufteilung zugrunde gelegt. Diese blieb im Zuge der Umlegung hinsichtlich des städtischen Grundstücks jedoch unberücksichtigt, so dass sich ein sehr ungünstiger Grundstückszuschnitt in Bezug auf die im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ergab.



Abb. 2: Ausschnitt aus dem aktuellen Kataster (Quelle: ZORA, LVGL, SLS-007/12)

Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist eine Anpassung der Baufenster an den veränderten Grundstückszuschnitt. Neben den Baugrenzen sollen auch Baulinien eingefügt werden, die die Errichtung einer Hausgruppe ermöglichen. Außerdem werden Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften ergänzt, um eine einheitliche bzw. harmonische Gestaltung zu gewährleisten.

Aufgrund der allgemeinen Situation im Baubereich und der deutlich gestiegenen Baukosten bzw. -zinsen sollen im Bereich des städtischen Grundstücks kleinere und somit kostengünstigere Baugrundstücke angeboten werden.

In der Sitzung am 06.12.2023 hat sich der Ausschuss für Stadtplanung und Bauen für die Aufteilung des städtischen Grundstücks in drei Baugrundstücke und somit für eine Bebauung mit einer Hausgruppe entschieden.

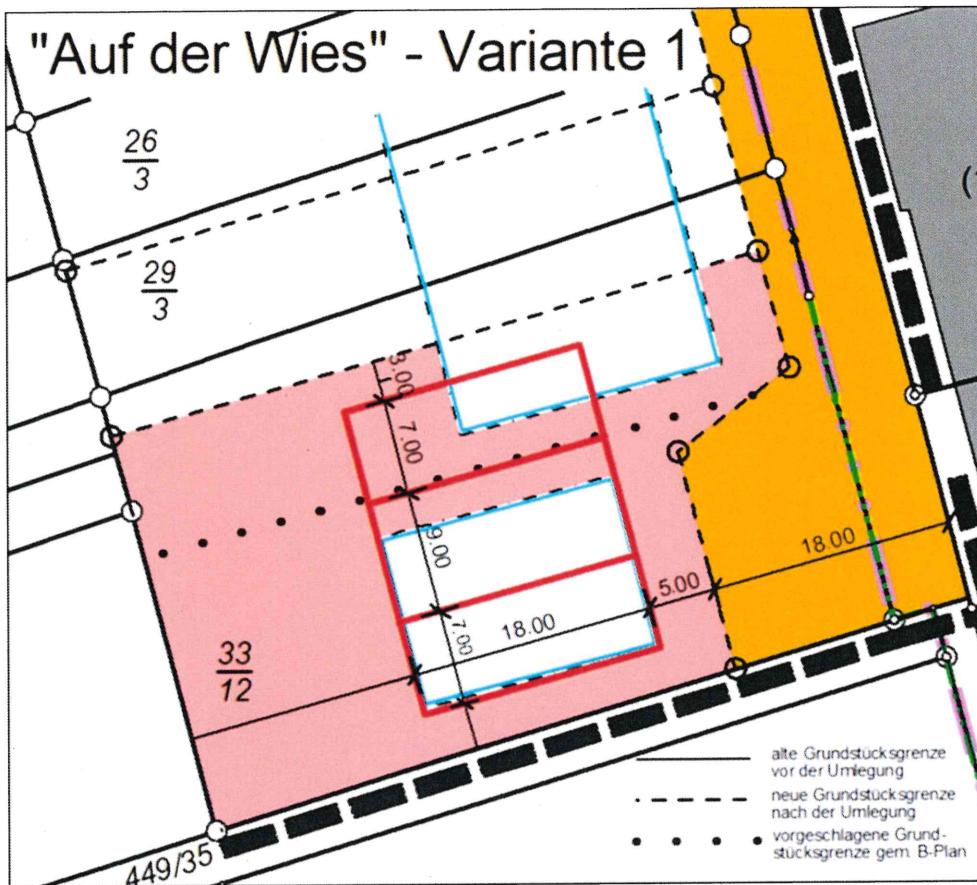


Abb. 3: Überlagerung des wirksamen Bebauungsplanes mit der geplanten Neubebauung (Quelle: ZORA, LVGL, SLS-007/12)

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

2. VERFAHRENSVERLAUF

Bei der Änderung handelt es sich in erster Linie um eine Anpassung der Baufenster. Die Baugrenzen werden verschoben und Baulinien hinzugefügt. Das Maß der baulichen Nutzung wird konkretisiert sowie eine Hauptfachrichtung ergänzt. Alle übrigen Festsetzungen bleiben gleich und behalten weiterhin ihre Gültigkeit. Weitere Änderungen erfolgen bei den „Örtlichen Bauvorschriften“. Aus diesem Grund werden die Grundzüge der Planung durch die Änderung nicht berührt. Außerdem wird geprüft, ob die weiteren Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 BauGB vorliegen:

- Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen,
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter und

- Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Auf Basis der dargestellten Prüfung wird das Bebauungsplanverfahren gem. § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Im vereinfachten Verfahren wird gem. § 13 BauGB von der Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 (4) BauGB abgesehen.

Die Planzeichnung enthält unter der Rubrik „Verfahrensvermerke“ einen vollständigen Überblick über den Verfahrensverlauf.

3. RECHTSGRUNDLAGEN

Dem Bebauungsplan „Auf der Wies, 1. Änderung“ liegt die aktuelle relevante Bau- und Umweltgesetzgebung zu Grunde. Die verwendeten gesetzlichen Grundlagen sind der Planzeichnung bzw. dem Textteil zum Bebauungsplan zu entnehmen.

4. INFORMATIONEN ZUM PLANGEBIET

4.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst in der Gemarkung Lisdorf, Flur 9, die städtische Parzelle Nr.: 33/12 mit einer Größe von 1.277 m².

Der Geltungsbereich wird im Norden begrenzt durch die Parzelle 33/11, im Osten durch die Straßenparzelle 33/13, im Süden durch die Parzelle 449/35 und im Westen durch die Parzellen 31/4, 31/6 und 33/4.



Abb. 4: Abgrenzung Geltungsbereich (Quelle: ZORA, LVGL, SLS-007/12)

4.2 Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich der Änderung befindet sich am südlichen Ende des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Auf der Wies“ unmittelbar angrenzend an den Wendehammer.

Alle Fachgutachten und Angaben zur Erschließungsplanung behalten ihre Gültigkeit.

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.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf der Wies“ wurden die Inhalte der Landesentwicklungspläne abgeprüft und keine Konflikte festgestellt.

5.2 Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan „Auf der Wies“ wurde im klassischen, zweistufigen Verfahren aufgestellt. Die Genehmigung der Flächennutzungsplan-Teiländerung erfolgte am 05.08.2022 durch das Ministerium für Inneres, Bauen und Sport, Referat OBB 11.

Die Darstellungen der Flächennutzungsplan-Teiländerung wurden in den neuen Flächennutzungsplan 2023 übernommen und bleiben unverändert.

6. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN GEÄNDERTEN PLANINHALTEN

6.1 Städtebauliche Konzeption

Aufgrund der hohen Bodenpreise und der gestiegenen Baukosten ist vorgesehen, die städtische Parzelle mit einer Breite von ca. 29,0 m in drei Baugrundstücke aufzuteilen und eine Bebauung in Form von Reihenhäusern zu ermöglichen.

Bedingt durch den seitlichen Grenzabstand von 3,0 m verbleiben noch 23,0 m, die folgende Hausbreiten ergeben: 7,0 m, 9,0 m, 7,0 m. Entsprechend betragen die Grundstücksbreiten: 10,0 m, 9,0 m, 10,0 m und die Grundstücksgrößen: ca. 500 m², 355 m², 395 m². Der Nachteil der eingeschränkten Belichtung des Mittelhauses wird durch die um 2,0 m größere Breite ausgeglichen. Bei der angestrebten Hausbreite lassen sich familienfreundliche Grundrisse, z.B. mit 2 Kinderzimmern und Elternschlafzimmer auf einer Etage oder ein zusätzliches Arbeitszimmer im Erdgeschoss, problemlos verwirklichen.

Um ein harmonisches Gesamtbild der Hausgruppe zu gewährleisten, werden Festsetzungen zur Geschossigkeit und zur Dachgestaltung ergänzt. Die Zahl der Vollgeschosse wird auf zwingend II Vollgeschosse festgesetzt. Im Bebauungsplan „Auf der Wies“ wurde die maximale Gebäudehöhe auf 11,0 m begrenzt. Diese wird unverändert als max. Firsthöhe

übernommen. Als einheitliche Dachform ist ein traufständiges Satteldach zulässig mit einer Dachneigung von 35°.

Ziel der Bebauungsplanänderung ist auch weiterhin die Schaffung von Wohnbauflächen und somit die wirtschaftliche Nutzung einer bestehenden Erschließungsstraße. Durch die Planung bietet sich außerdem die Möglichkeit der Ausbildung eines Ortsrandes bzw. -abschlusses als sinnvolle Abgrenzung des Stadtteils Lisdorf zum Außenbereich hin.

6.2 Ergänzende bauplanungsrechtliche Festsetzungen (gem. § 9 BauGB und BauNVO)

6.2.1 Maß der baulichen Nutzung

Festsetzung

Zahl der Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO wird auf zwingend II festgesetzt.

Erklärung/Begründung

Aufgrund der geringen Breite der einzelnen Baufenster und zur Herstellung eines einheitlichen Erscheinungsbildes ist eine einheitliche Zahl der Vollgeschosse eine wichtige Grundlage.

6.2.2 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie die Stellung der baulichen Anlagen

Festsetzung

- **offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO**
Die Grenzabstände gemäß Landesbauordnung Saarland (LBO) sind einzuhalten.
- **Baulinien gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO**
- **Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO**
- **Die Stellung der baulichen Anlagen wird durch Eintragung der Hauptfirstrichung in der Planzeichnung festgesetzt.**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestimmt durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen. Gebäude und Gebäudeteile dürfen die Baugrenzen nicht überschreiten.

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

Erklärung/Begründung

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

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

Die Festlegung der Hauptfirstrichtung und die Beschränkung auf Satteldächer erfolgt aus städtebaulichen Gründen und hat zum Ziel, dass die Dachgestaltung der Hausgruppe ein harmonisches Gesamtbild ergibt. Zusätzlich wird auf diese Weise eine sinnvolle Verbindung der Gebäude gewährleistet.

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

Gestalterische Anforderungen

Festsetzung

Dachgestaltung

- **Zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 35°.**
- Die maximal zulässige Gebäudehöhe bleibt unverändert (= 11,0 m) und entspricht der maximal zulässigen Firsthöhe.
- Für die Dacheindeckung sind rote (naturrote bis rotbraune) bis anthrazitfarbene Farbtöne zu verwenden. Mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung der Solarenergie ist die Verwendung von glasierten und spiegelnden Dachmaterialien unzulässig.

Erklärung/Begründung

Dachgestaltung

Die gewählte Dachform (und -neigung) soll gewährleisten, dass sich die einzelnen Dächer der Hausgruppe zu einem harmonischen Gesamtbild ergänzen. Überschneidungen durch unterschiedliche Dachneigungen werden vermieden.

Außerdem sollen sich die geplanten Wohngebäude gestalterisch in den vorhandenen Baubestand einpassen und somit an den Gestaltungsmerkmalen des bestehenden städtebaulichen Raumes orientieren sowie in das vorhandene Ortsbild einfügen.

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

7. ABWÄGUNG DER PLANUNG

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

Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung. Diese wurde jedoch bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf der Wies“ getroffen. Durch den veränderten Zuschnitt des städtischen Grundstücks ergaben sich verschiedene Möglichkeiten der Bebauung. Der Ausschuss für Stadtplanung und Bauen hat sich in seiner Sitzung am 06.12.2023 für die vorliegende Alternative entschieden.

Die Auswirkungen der Planung bleiben unverändert.

Diese Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplanes „Aus der Wies, 1. Änderung“.

Saarlouis, den 23.04.2025

Der Oberbürgermeister der Kreisstadt Saarlouis



(Marc Speicher)