

Kreisstadt Saarlouis Stadtteil Beaumarais

Bebauungsplan „Ehemaliges Orannaheim“

Begründung und Umweltbericht
Teil 1: Begründung
Stand: August 2008

ISU
Immissionsschutz, Städtebau, Umweltplanung
Am Tower 14
54634 Bitburg / Flugplatz

Telefon 06561/9449-01
Telefax 06561/9449-02

eMail info-bit@i-s-u.de
Internet www.i-s-u.de



INHALTSVERZEICHNIS

TEIL A PLANUNGSGRUNDLAGEN	4
1 ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG	4
2 VERFAHRENSVERLAUF	4
3 RECHTSGRUNDLAGEN.....	5
4 LAGE UND GELTUNGSBEREICH DES PLANGEBIETES	5
5 NUTZUNG UND UMGEBUNGSNUTZUNGEN	6
6 BESITZ- UND EIGENTUMSVERHÄLTNISSE	6
7 ZIELE UND DARSTELLUNGEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN, BISHERIGE PLANUNGSSCHRITTE.....	6
7.1 ANPASSUNG AN DIE GRUNDSÄTZE (G) UND ZIELE (Z) DER RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG.....	6
7.1.1 LEP-Siedlung	6
7.1.2 LEP-Umwelt	7
7.2 ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	7
8 FACHBEITRÄGE UND GUTACHTEN	8
8.1 TOPOGRAPHISCHE GELÄNDEAUFNAHME.....	8
8.2 INTEGRIERTE GRÜNORDNUNG.....	8
8.3 BAUGRUNDGUTACHTEN.....	8
TEIL B BEGRÜNDUNG DER PLANINHALTE	9
1 STÄDTEBAULICHE KONZEPTION	9
1.1 NUTZUNGSKONZEPT	9
1.2 VERKEHRSKONZEPT	10
1.3 BEBAUUNGS- UND GESTALTUNGSKONZEPT	10
1.4 FREIRAUMKONZEPT	10
2 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BAUGB UND BAUNVO).....	11
2.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG	11
2.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	11
2.3 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE UND BAUWEISE.....	12
2.4 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN.....	13
2.5 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL VON WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN	13
2.6 VERKEHRSFLÄCHEN UND VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG	13
2.7 VER- UND ENTSORGUNG	13
2.8 FLÄCHEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT	14

2.9	FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN UND SONSTIGEN GEFAHREN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES SOWIE DIE ZUM SCHUTZ VOR SOLCHEN EINWIRKUNGEN ODER ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZU TREFFENDEN BAULICHEN UND SONSTIGEN TECHNISCHEN VORKEHRUNGEN	15
3	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS LANDESBAUORDNUNG DES SAARLANDES (§ 9 ABSATZ 4 BAUGB I.V.M. § 93 LBO).....	18
3.1	GESTALTERISCHE ANFORDERUNGEN.....	18
	FÜR DIE DÄCHER DER HAUPTGEBÄUDE SIND NUR GENEIGTE DÄCHER MIT EINER MINDESTDACHNEIGUNG VON 20° ZULÄSSIG. FÜR NEBENGEBÄUDE, GARAGEN UND UNTERGEORDNETE GEBÄUDETEILE SIND AUCH FLACHER GENEIGTE DÄCHER BZW. FLACHDÄCHER ZULÄSSIG.	18
	FÜR DIE DACHEINDECKUNG SIND ROTE (NATURROTE BIS ROTBRAUNE) BIS ANTHRAZITFARBENE FARBTÖNE ZU VERWENDEN. METALLEINDECKUNGEN SIND AUCH IN DEN JEWEILS MATERIALTYPISCHEN FARBEN ZULÄSSIG.....	18
3.2	UNBEBAUTE FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE	19
3.3	ANLAGEN ZUM SAMMELN, VERWENDEN ODER VERRIESELN VON NIEDERSCHLAGSWASSER	19
4	HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN	19
TEIL C ABWÄGUNG/AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....		20
1	AUSWIRKUNGEN AUF DIE ALLGEMEINEN ANFORDERUNGEN AN GESUNDE WOHN- UND ARBEITSVERHÄLTNISSE UND DIE SICHERHEIT DER WOHN- UND ARBEITSBEVÖLKERUNG	21
2	AUSWIRKUNGEN AUF DIE WOHNBEDÜRFNISSE DER BEVÖLKERUNG, DIE SCHAFFUNG UND ERHALTUNG SOZIAL STABILER BEWOHNERSTRUKTUREN, DIE EIGENTUMSBILDUNG WEITER KREISE DER BEVÖLKERUNG UND DIE ANFORDERUNGEN KOSTEN SPARENDEN BAUENS SOWIE DIE BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG.....	21
3	AUSWIRKUNGEN AUF DIE ERHALTUNG, ERNEUERUNG, FORTENTWICKLUNG, ANPASSUNG UND DER UMBAU VORHANDENER ORTSTEILE	22
4	AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT.....	22
5	GEWICHTUNG DES ABWÄGUNGSMATERIALS	22
TEIL D PLANVERWIRKLICHUNG UND DURCHFÜHRUNG DES BEBAUUNGSPLANES		23
TEIL E FLÄCHENBILANZ.....		23
TEIL F KOSTEN.....		24

TEIL A PLANUNGSGRUNDLAGEN

1 ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG

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

Das mit dem Bebauungsplan „Ehemalige Orannaheim“ überplante Gelände wurde von einem privaten Investor zu Wohnbauwecken erworben. Es ist beabsichtigt, das „Schloss Herpin“ einer neuen wohnverträglichen Nutzung zuzuführen sowie nach Abriss des „ehemaligen Orannaheims“ sowie der sonstigen Nebengebäude 14 hochwertige Einfamilienhäuser zu errichten. Der rückwärtige Parkwald wird in seiner vorhandenen Struktur erhalten. Der im Gebiet vorhandene weitere Baumbestand soll dabei weitestgehend erhalten bleiben.

Die gesamte Fläche liegt vollständig innerhalb der bebauten Ortslage von Saarlouis-Beaumarais, die Erschließung ist über die Wallerfanger Straße im Nordosten problemlos möglich.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für Wohnbauflächen auf Teilen des Geländes des ehemaligen Orannaheims. Mit der Planung werden Bereiche festgelegt, für die eine bauliche Nutzung zulässig ist. Auf den übrigen Bereichen wird die Entwicklung und Erhaltung der parkartigen Strukturen gesichert.

Der Bebauungsplan steht unter dem Oberziel des § 1 Abs. 5 BauGB, wonach 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 dessen Einbindung in die vorhandene Siedlungsstruktur gewährleistet werden. Die neu geplante Erschließungsstraße wird, ihrer vorgesehenen Funktion entsprechend, nur in einer Breite von 5,50 m ausgebaut. Das Maß der baulichen Nutzung wird so weit eingeschränkt, dass ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden gewährleistet werden kann. Zudem ergibt sich mit der Nutzung des nunmehr überplanten, innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage gelegenen Areals der große Vorteil, dass keine im Außenbereich gelegenen Flächen in Anspruch genommen werden müssen. Damit wird unnötiger Landschaftsverbrauch sowie erhöhter Erschließungsaufwand vermieden und zur wirtschaftlicheren Ausnutzung der bereits vorhandenen Ver- und Entsorgungssysteme beigetragen.

2 VERFAHRENSVERLAUF

Der Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis hat in seiner Sitzung am 29.03.2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Ehemaliges Orannaheim“ gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans „Ehemaliges Orannaheim“ ist am 05.03.2008 durch Veröffentlichung im „Wochenpiegel Saarlouis“ Nr. 10 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis hat in seiner Sitzung am 12.02.2008 die frühzeitige Beteiligung der Bürger beschlossen und durch Veröffentlichung im „Wochenspiegel Saarlouis“ Nr. 10 vom 05.03.2008 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung ist in Form einer öffentlichen Auslegung vom 17.03.2008 bis einschließlich 18.04.2008 durchgeführt worden.

Die Behörden sowie die Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 04.03.2008 frühzeitig benachrichtigt und um die Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Bebauungsplan hat in der Zeit vom 10.07.2008 bis zum 11.08.2008 öffentlich ausgelegen.

3 RECHTSGRUNDLAGEN

Dem Bebauungsplan „Ehemaliges Orannaheim“ liegt die aktuelle relevante Bau- und Umweltgesetzgebung zu Grunde. Die verwendeten gesetzlichen Grundlagen sind den Eintragungen auf der Planzeichnung bzw. dem Textteil zum Bebauungsplan zu entnehmen.

4 LAGE UND GELTUNGSBEREICH DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Beaumarais im Nordwesten der Kreisstadt Saarlouis an der Grenze zur Ortsgemeinde Wallerfangen. Das Areal wird im Nordosten durch die Wallerfanger Straße, im Nordwesten und Südosten durch Wohnbebauung, sowie im Südwesten durch die Elisabethstraße begrenzt und hat eine Größe von rund 3,4 ha.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 739/43, 43/1 und 539/39 der Flur 6, Gemarkung Beaumarais.

Die genaue räumliche Abgrenzung ergibt sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:1.000.

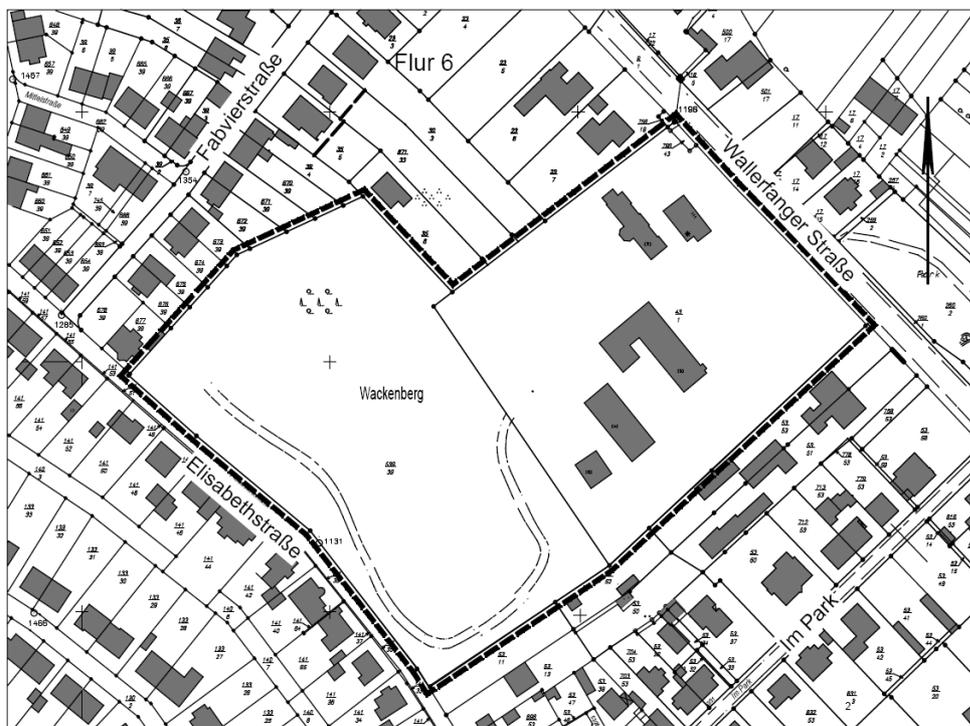


Abbildung 1: Abgrenzung des Geltungsbereichs

5 NUTZUNG UND UMGEBUNGSNUTZUNGEN

Das Gelände des „Ehemaligen Orannaheims“ liegt derzeit brach. Die auf dem Grundstück befindlichen Gebäude sind derzeit ungenutzt und stehen leer. Hierbei handelt es sich um das „Schloss Herpin“ sowie das ehemalige „Orannaheim“, einschließlich Nebengebäude. Das Orannaheim befindet sich in einem sehr schlechten baulichen Zustand und soll im Zuge der weiteren Planungsschritte abgerissen werden. Das Areal weist eine üppige Durchgrünung mit markantem Baumbestand auf. Der im rückwärtigen Teil (Flurstück 539/39) befindliche Parkwald verfügt über eine hohe ökologische Funktion.

Die Umgebung wird überwiegend geprägt durch Wohnbebauung (Einfamilienhäuser), lediglich in der Wallerfanger Straße befindet sich aufgrund ihrer Funktion als Ausfallstraße eine gemischte Nutzung.

6 BESITZ- UND EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

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

7 ZIELE UND DARSTELLUNGEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN, BISHERIGE PLANUNGSSCHRITTE

7.1 ANPASSUNG AN DIE GRUNDSÄTZE (G) UND ZIELE (Z) DER RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG

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

7.1.1 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‘.

Die Kreisstadt Saarlouis ist gemäß Landesentwicklungsplan – Teilabschnitt Siedlung (LEP Siedlung vom 4. Juli 2006) als **Mittelzentrum** ausgewiesen und liegt in der **Kernzone des Verdichtungsraumes** entlang der **Siedlungsachse erster Ordnung**.

Gemäß den Bestimmungen des LEP Siedlung soll sich der Schwerpunkt der Wohnsiedlungstätigkeit in den jeweiligen zentralen Orten einer Gemeinde liegen. Für nicht zentrale Gemeindeteile ist

die Wohnsiedlungstätigkeit am Eigenentwicklungsbedarf auszurichten. Weiterhin soll die Inanspruchnahme erschlossener Bauflächen Vorrang vor der Ausweisung und Erschließung neuer Wohnbauflächen haben.

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

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ehemaliges Orannaheim“ liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage von Saarlouis-Beaumarais. Das Plangebiet ist vollständig von bebauten Arealen umgeben. Im Nordosten des Plangebietes verläuft die Wallerfanger Straße, entlang der sich der Stadtteil Beaumarais entwickelt hat. Beaumarais verfügt nicht wie viele andere Orte über ein punktförmiges Ortszentrum, in dem sich auf relativ wenig Raum die zentrums-typischen Einrichtungen wie Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungsbetriebe, Verwaltung usw. konzentrieren. Hier kann man eher von einem linienförmigen Zentrum sprechen. Das geplante Bau-gelände „Ehemaliges Orannaheim“ liegt innerhalb dieses Abschnittes der Wallerfanger Straße, der als Zentrum des Ortes angesehen werden kann.

Darüber hinaus dient der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung einer bestehenden Siedlungsfläche und somit der Innenentwicklung der Kreisstadt Saarlouis. Somit sind die mit dem Bebauungsplan neu ermöglichten Wohneinheiten bei der Wohnungsbedarfsberechnung gemäß den Vorgaben des Landessentwicklungsplanes Siedlung nicht zu berücksichtigen.

Eine Wohnbedarfsberechnung gem. den Bestimmungen des LEP Siedlung ist somit nicht notwendig, da es sich um die Wiedernutzung einer bestehenden Siedlungsfläche handelt, auch wenn das gewählte Verfahren ein klassisches Aufstellungsverfahren und kein BP nach § 13a BauGB ist.

Eine Bebauung des Gebietes in der vorgesehenen Form könnte auch, unter der Voraussetzung einer gesicherten Erschließung, auf der Grundlage des § 34 BauGB erfolgen.

7.1.2 LEP-UMWELT

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

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

7.2 ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan der Kreisstadt Saarlouis aus dem Jahr 1987 stellt im Bereich Saarlouis-Beaumarais für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ehemaliges Orannaheim“ Wohnbauflächen bzw. für den Bereich des Parkwaldes Grünflächen dar.

Dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB wird somit Rechnung getragen.

8 FACHBEITRÄGE UND GUTACHTEN

8.1 TOPOGRAPHISCHE GELÄNDEAUFNAHME

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

8.2 INTEGRIERTE GRÜNORDNUNG

Die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 7 bei der Bauleitplanung sachgerecht zu berücksichtigen.

Hierzu wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 durchgeführt.

Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes wurde vom Büro Bernd Ney, Ensdorf eine ökologische Bestandsaufnahme und Bewertung des Plangebietes erarbeitet, deren Ergebnisse im Umweltbericht dargelegt sind.

8.3 BAUGRUNDGUTACHTEN

Zur Klärung der Baugrundverhältnisse wie auch der Versickerungsfähigkeit des Bodens wurde im Auftrag des Investors vom Büro WPW Geoconsult GmbH, Saarbrücken, ein Bodengutachten erarbeitet, dessen wesentliche Ergebnisse in dieser Begründung zum Bebauungsplan wiedergegeben werden.

Das Gutachten enthält folgende Ausführungshinweise:

„Baugruben können bis zu einer Tiefe von 3 m unter einer maximalen Neigung von 45° frei geböscht hergestellt werden. Bei tieferen Baugruben oder Verkehrs-/Stapellasten auf der Böschungsschulter ist die Standsicherheit nach DIN 4084 nachzuweisen.

Die Deckschichten und quartären Sande besitzen derzeit zur Verdichtung günstige Wassergehalte und sind zur Nachverdichtung oder zum fachgerechten Wiedereinbau aus geotechnischer Sicht grundsätzlich geeignet.

Nach häufigen Niederschlägen bzw. bei erhöhten Wassergehalten sind die Deckschichten und Sande nicht mehr ausreichend verdichtbar.

Erdberührte Bauteile sind gegen Bodenfeuchte und nicht stauendes Sickerwasser nach DIN 18195-4 in Verbindung mit einer dauerhaft funktionsfähigen Drainage nach DIN 4095 abzudichten. Eine Drainage, die an einer Versickerungsanlage angeschlossen ist, ist nicht unbedingt dauerhaft funktionsfähig, da sich ein Rückstau bilden kann. In diesem Fall ist eine Abdichtung gegen drückendes Wasser nach DIN 18195-6 erforderlich.

Eine Versickerung im Baufeld ist grundsätzlich möglich. Geeignete Versickerungshorizonte bilden die feinkornarmen Schichten der quartären Sande ab 3,0 m unter Geländeoberkante...“

An dieser Stelle wird auf die detaillierten Ausführungen des Bodengutachtens verwiesen, das dieser Begründung als Anlage beigefügt ist.

TEIL B BEGRÜNDUNG DER PLANINHALTE

1 STÄDTEBAULICHE KONZEPTION

Ziel der Kreisstadt Saarlouis ist es, im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ehemaliges Orannaheim“ eine Wohnbebauung zu entwickeln, die sich hinsichtlich der Bauweise sowie des Maßes der baulichen Nutzung in die bereits bestehende bauliche Umgebung einfügt. Die vorhandenen waldartigen Strukturen sollen dabei in ihrem Bestand erhalten bleiben.

Der nachstehend wiedergegebene Bebauungsvorschlag zeigt beispielhaft, wie eine bauliche Nutzung des Plangebietes aussehen könnte.



Abbildung 2: Bebauungsvorschlag (ohne Maßstab), Dezember 2007

1.1 NUTZUNGSKONZEPT

Mit dem Bebauungsplan wird die Errichtung von etwa vierzehn neuen Wohngebäuden planungsrechtlich ermöglicht, die in Form von Einzelhäusern realisiert werden können. Dabei dürfen pro Wohngebäude maximal zwei Wohnungen geschaffen werden.

Das Schloss Herpin soll saniert und für Wohnzwecke sowie Büronutzungen umgenutzt werden.

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

1.2 VERKEHRSKONZEPT

Die Anbindung des Plangebietes an das vorhandene Straßennetz erfolgt im Nordosten an die „Wallerfanger Straße“. Dies ist bezüglich ihres Querschnitts und ihrer Leistungsfähigkeit geeignet, den zusätzlich anfallenden relativ geringen Anliegerverkehr aufzunehmen.

Die Breite der öffentlichen Verkehrsflächen orientiert sich an den zu erwartenden Verkehrsmengen, ermöglicht jedoch Begegnungsfälle zwischen Müllfahrzeug und Pkw bzw. Pkw und Pkw. Durchgangsverkehr bzw. gebietsfremder Verkehr ist aufgrund der Lage des Plangebietes nicht zu erwarten. Die Befahrbarkeit mit dreiachsigen Müllfahrzeugen bzw. Rettungsfahrzeugen ist gegeben. Die geplanten Wendeanlagen sind für Pkw's ausgelegt. Der genaue Straßenausbau wird in einer späteren Erschließungsplanung konkretisiert.

Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet wird durch die im Verlauf der „Wallerfanger Straße“ in einer Entfernung von ca. 150 m vorhandene Bushaltestelle, die vom Plangebiet aus fußläufig gut erreichbar ist, an das vorhandene Busliniennetz angebunden. Von dort bestehen regelmäßige und tägliche Verbindungen in die Innenstadt und alle Stadtteile sowie die Gemeinden in der Umgebung.

1.3 BEBAUUNGS- UND GESTALTUNGSKONZEPT

Die Gestaltungskonzeption sieht innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans eine Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern in Einzelhausbauweise vor. Die Größen der zu bildenden Baugrundstücke sind nicht festgelegt. Bedingt durch die Festsetzung großer zusammenhängender überbaubarer Flächen besteht die Möglichkeit, die neuen Grundstücke entsprechend den Wünschen der zukünftigen Bauherren zuzuschneiden. Erfahrungsgemäß werden jedoch Grundstücksgrößen zwischen etwa 450 m² und 550 m² am häufigsten nachgefragt.

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 die geplante Bebauung gestalterisch in den vorhandenen Gebäudebestand einfügt.

1.4 FREIRAUMKONZEPT

Das Plangebiet wird geprägt durch einen üppigen Baumbestand mit zum Teil waldartigen Strukturen. Diese sollen bei einer baulichen Nutzung des Plangebietes erhalten werden. Hierzu wurden die künftigen Baugrundstücke wie folgt zониert:

Angrenzend an die Erschließungsstraße folgt zunächst eine 5,00 m tiefe Vorgartenzone. Innerhalb dieser sind nicht überdachte Stellplätze sowie kleinere Nebenanlagen, wie z.B. Müllbehälter, zulässig. Daran schließt sich ein 12,00 m tiefes Baufenster für Hauptgebäude an. Überdachte Stellplätze sind zum Schutz der Nachbarruhe nur innerhalb der überbaubaren Bauflächen zulässig. In der angrenzenden 7,00 m tiefen Terrassenzone können auch größere Nebenanlagen, wie z.B. Wintergärten, errichtet werden. Hieran schließt sich eine Gartenzone an (private Grünfläche), auf der bauliche Anlagen ausgeschlossen sind. An den Übergängen zu den Nachbargrundstücken bzw. zum Parkwald sind zusätzlich Pflanzbindungen vorgesehen. Neben den dominierenden gebietsprägenden Bäumen, werden die noch vorhandenen Bäume auf den Baugrundstücken als zum Erhalt festgesetzt, so dass zusätzliche Eingriffe vermieden werden können.

2 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BAUGB UND BAUNVO)

2.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Die Kreisstadt Saarlouis verfolgt mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Ehemaliges Orannaheim“ das Ziel, den in der Kreisstadt bestehenden Bedarf an Wohnbauland durch die Bereitstellung entsprechender Flächen zumindest zu einem Teil decken zu können. Dieser Zielsetzung entspricht die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO. Die bauliche Umgebung des Plangebietes ist sehr stark durch Wohnbebauung geprägt. Lediglich entlang der Wallerfanger Straße befinden sich gewerbliche Nutzungen, dennoch ist auch Wallerfanger Straße sehr stark durch die Wohnfunktion geprägt. Somit fügt sich das mit dem Bebauungsplan neu ausgewiesene Allgemeine Wohngebiet nahtlos in die Umgebung ein.

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

2.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Über das Maß der baulichen Nutzung wird die städtebauliche Entwicklung eines Gebietes entscheidend geprägt. So bestimmen Höhe, Dichte und Art der Bebauung das äußere Erscheinungsbild, haben aber auch Auswirkungen auf den Flächenverbrauch. Die Nutzungsschablone enthält die Werte über das Maß der baulichen Nutzung und gilt für alle überbaubaren Flächen. Zum Maß der baulichen Nutzung werden folgende Festsetzungen getroffen:

Grundflächenzahl

Die GRZ wird entsprechend den Höchstwerten der BauNVO mit 0,4 festgelegt und kann durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird um 50% (und somit bis zu einer maximalen Gesamtversiegelung von 0,6) überschritten werden. Hierdurch ist eine wirtschaftlich sinnvolle Grundstücksnutzung sichergestellt.

Geschossflächenzahl, Geschossigkeit

Zur Ermöglichung einer guten Ausnutzbarkeit der Grundstücke und in Anlehnung an das ortstypische Erscheinungsbild der Bebauung werden zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt. Die Geschossflächenzahl wird entsprechend der Grundflächenzahl auf 0,8 festgesetzt, so dass eine zweigeschossige Bauweise möglich ist.

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

Vollgeschosse sind nach § 2 Abs. 4 LBO:

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

Höhe baulicher Anlagen

Zur Berücksichtigung des vorhandenen Umgebungscharakters sowie zur Wahrung des Orts- und Landschaftsbilds erfolgt eine Begrenzung der Höhenentwicklung mit Festsetzungen zur Firsthöhe. Die zulässige Firsthöhe ist so bemessen, dass - bezogen auf die angrenzende erschließende Verkehrsfläche als genau definierbaren Bezugspunkt - ein der geplanten Nutzung angemessener Ausbau möglich ist.

Die maximal zulässige Firsthöhe wird mit 12,0 m festgesetzt, so dass ein Dachausbau in eingeschränktem Maße bzw. unter Berücksichtigung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse durchaus möglich ist.

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 zum einen die Höhe eines Vollgeschosses höhenmäßig nicht genau definiert ist und zum anderen zusammen mit nicht als Vollgeschoss zu rechnendem Keller- und Dachgeschoss Gebäudehöhen möglich wären, die mit der angestrebten städtebaulichen Gestalt nicht verträglich wären.

2.3 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE UND BAUWEISE

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

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

Die Tiefe der Baufenster wurde mit 12 m festgelegt. Damit soll erreicht werden, dass im rückwärtigen Bereich der neu zu errichtenden Wohngebäude ein ausreichend großer Freiraum verbleibt, der als Terrassen-/Gartenfläche genutzt werden kann.

Im Zusammenhang damit wurde bestimmt, dass die festgesetzten Baugrenzen in geringfügigem Ausmaß bis maximal 0,5 m durch Balkone, Vordächer, Wintergärten, Erker und Treppenhäuser überschritten werden können. Mit dieser Festsetzung wird ermöglicht, den Hauptbaukörper möglichst nahe an die Straße stellen zu können, um im rückwärtigen Bereich des Bauwerkes einen möglichst großen Freibereich zu erhalten, ohne dabei auf untergeordnete Bauteile allzu viel Rücksicht nehmen zu müssen.

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

Die Festsetzung der offenen Bauweise und der überbaubaren Grundstücksflächen soll eine an der erarbeiteten städtebaulichen Konzeption orientierte Bebauung ermöglichen. Dazu werden die erforderlichen „Baufenster“ in der Planzeichnung dargestellt. Die gewählte Größe der Baufenster lässt den Bauherren ausreichend Spielraum für die individuelle, bedarfsgerechte Gebäudestellung auf den jeweiligen Grundstücken. Dabei wird sichergestellt, dass gemäß der städtebaulichen Konzeption die Gebäudemassen im straßenseitigen Grundstücksteil konzentriert werden, so dass somit in den rückwärtigen Grundstücksteilen ein zusammenhängendes Grünvolumen in Form von privaten Freiflächen / Gärten entsteht, das neben stadtgestalterischen Aufgaben auch siedlungsökologische Funktionen übernehmen kann.

2.4 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN

Garagen und Carports werden aus Gründen des Nachbarschutzes, zugunsten des Boden- und Freiraumschutzes sowie hinsichtlich der Schaffung eines städtebaulich sinnvollen Ordnungsprinzips ausschließlich auf die überbaubaren Grundstücksflächen sowie die unmittelbar daran angrenzenden seitlichen Grenzabstände beschränkt. Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind Wohngebäude in offener Bauweise vorgesehen. Garagen und Carports können bei diesen Hausformen problemlos innerhalb der überbaubaren Baufläche untergebracht werden. Mit der Festsetzung bezüglich der nicht überdachten Stellplätze soll einerseits sichergestellt werden, dass diese auch zwischen Gebäude und Straße angeordnet werden können. Andererseits wird mit der Festsetzung, dass Stellplätze maximal bis zu einer Tiefe von 17 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie aus, auf den Grundstücken untergebracht werden dürfen, eine übermäßige Versiegelung durch die Anlage langer befestigter Zufahrten vermieden. Zudem dient die Festsetzung

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

2.5 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL VON WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN

Innerhalb des Plangebietes wird die Zahl der Wohnungen auf maximal 2 je Wohngebäude festgesetzt. Mit dieser Festsetzung soll das städtebauliche Ziel einer einheitlichen Gebietsstruktur erreicht werden. Geplant ist ein mäßig verdichteter, mit einer hohen Aufenthaltsqualität versehener Bereich, der die umliegende Bestandsbebauung sinn- und maßvoll ergänzt. Eine höhere Wohnungsdichte würde im Hinblick auf die Unterbringung des ruhenden Verkehrs sowie auf die technische Ver- und Entsorgung des Gebietes zu Problemen führen. Erfahrungsgemäß werden viele Fahrzeuge nicht auf dem Grundstück sondern im öffentlichen Straßenraum abgestellt. Dies würde jedoch zu erheblichen Problemen für den fließenden Verkehr in der neu geplanten Erschließungsstraße. Außerdem wird mit der Beschränkung der Zahl der Wohnungen pro Gebäude auch das zusätzliche Verkehrsaufkommen, das in der Wallerfanger Straße aufgenommen werden muss, begrenzt. Der Bereich des Schloss Herpin ist von diesen Festsetzungen ausgenommen, da hier voraussichtlich mehr als 2 Wohnungen untergebracht werden sollen.

2.6 VERKEHRSFLÄCHEN UND VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

Die interne Verkehrserschließung des geplanten Wohngebietes wird als Straßenverkehrsfläche mit einer Breite von 5,50 m festgesetzt.

Die neue Erschließungsstraße erhält nur die Funktion einer Anliegerstraße. Bei den geringen zu erwartenden Verkehrsmengen ist ein großzügiger Ausbau der Erschließungsstraße nicht erforderlich. Straße und Kurvenradien sind so dimensioniert, dass ein Befahren mit dreiaxigen Müllfahrzeugen bzw. größeren Rettungsfahrzeugen (Feuerwehr) problemlos möglich ist.

2.7 VER- UND ENTSORGUNG

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

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

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

Versorgungsflächen

Am nordwestlichen Rand des Plangebietes an der Wallerfanger Straße wird eine 7,0 x 7,0 m große Versorgungsfläche festgesetzt. Hier ist die Errichtung einer Trafostation vorgesehen.

Entwässerungssystem

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 gegebenen Fall ist vorgesehen, das Plangebiet im Mischsystem zu entwässern. Das Plangebiet wird bereits heute im Mischsystem entwässert. Seitens der Kreisstadt liegen keine Planungen vor, die Entwässerung in diesem Teil von Beaumarais auf ein Trennsystem umzustellen.

Eine getrennte Sammlung und Ableitung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers wäre mit einem unverhältnismäßig hohen finanziellen Aufwand verbunden.

Der im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans geplante Mischkanal kann unmittelbar an den in der Wallerfanger Straße vorhandenen Mischwasserkanal angeschlossen werden.

Eine Versickerung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers ist wegen der Grundverhältnisse (vgl. Ausführungen zum Inhalt des Bodengutachtens) nicht möglich. Daher wird nur im Bebauungsplan festgesetzt, dass zur Rückhaltung der Oberflächenwässer auf privaten Grundstücken pro Grundstück eine Zisterne von mindestens 5 m³ Rückhaltevolumen zu schaffen ist. Mit dieser Festsetzung wird erreicht, dass ein gewisser Anteil des Niederschlagswassers auf den Grundstücken verbleibt, als Brauchwasser genutzt und somit mit zeitlicher Verzögerung der Kanalisation zugeführt wird.

2.8 FLÄCHEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

Zum Ausgleich der durch die Planung verursachten Eingriff ein Natur und Landschaft wurden verschiedene grünordnerische Festsetzungen getroffen. Eine ausführliche Erläuterung der Festsetzungen erfolgt im Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan.

2.9 FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN UND SONSTIGEN GEFAHREN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES SOWIE DIE ZUM SCHUTZ VOR SOLCHEN EINWIRKUNGEN ODER ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZU TREFFENDEN BAULICHEN UND SONSTIGEN TECHNISCHEN VORKEHRUNGEN

Im **Beiblatt 1** zum **Teil 1** der **DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau"** vom Mai 1987 werden schalltechnische *Orientierungswerte* für die städtebauliche Planung definiert, die eine sachverständige Konkretisierung der Anforderungen an den Schallschutz darstellen. Diese unterscheiden sowohl zwischen Verkehrs- und Gewerbelärm als auch hinsichtlich der Schutzwürdigkeit verschiedener Gebietsarten und geben hierfür jeweils Pegel vor, die nach Möglichkeit nicht überschritten werden sollen. Die *Orientierungswerte* sind in der Tabelle 1 aufgelistet.

Gebietsart	Orientierungswerte in dB(A)	
	tags (6-22 Uhr)	nachts (22-6 Uhr) ¹
Reine Wohngebiete (WR), Wochenendhausgebiete und Ferienhausgebiete	50	40 / 35
Allgemeine Wohngebiete (WA), Kleinsiedlungsgebiete (WS) und Campingplatzgebiete	55	45 / 40
Friedhöfe, Kleingartenanlagen und Parkanlagen	55	55
Besondere Wohngebiete (WB)	60	45 / 40
Dorfgebiete (MD) und Mischgebiete (MI)	60	50 / 45
Kerngebiete (MK) und Gewerbegebiete (GE)	65	55 / 50
Sonstige Sondergebiete, soweit sie schutzbedürftig sind, je nach Nutzungsart	45 bis 65	35 bis 65

Tabelle 1 Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung gemäß DIN 18005 Teil 1

Die in Tabelle 1 aufgeführten schalltechnischen Orientierungswerte haben allerdings keine bindende Wirkung, sondern sind lediglich ein Maßstab des wünschenswerten Schallschutzes. In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelage, lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten. Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (wie geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen insbesondere für Schlafräume) vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden.

Verkehrslärm

Den Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch **Verkehrslärm** im Zusammenhang mit dem Bau oder der wesentlichen Änderungen von öffentlichen Straßen und Schienenwegen regelt die

1

Bei zwei angegebenen Nachtwerten soll der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben gelten.

➤ **Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) vom 12. Juni 1990.**

Darin werden folgende Immissionsgrenzwerte für Verkehrsräusche genannt, deren Einhaltung beim Bau oder der wesentlichen Änderung von Straßen und Schienenwegen sicherzustellen ist.

Gebietsart	Immissionsgrenzwerte in dB(A)	
	tags (6-22 Uhr)	nachts (22-6 Uhr)
an Krankenhäusern, Schulen, Kurheimen und Altenheimen	57	47
in reinen und allgemeinen Wohngebieten und in Kleinsiedlungsgebieten	59	49
in Kern-, Dorf- und Mischgebieten	64	54
in Gewerbegebieten	69	59

Tabelle 2 Immissionsgrenzwerte nach Verkehrslärmschutzverordnung - 16.BImSchV

Darüber hinaus ist die 16. BImSchV auch im Rahmen der städtebaulichen Planung von Bedeutung, da aus fachlicher Sicht kein Unterschied hinsichtlich der Störwirkung von Geräuschen erkennbar ist, wenn ein Baugebiet an eine Straße heranrückt und nicht umgekehrt, wie nach Maßgabe der Verordnung zur zwingenden Anwendung der Immissionsgrenzwerte vorausgesetzt. Insofern können die Immissionsgrenzwerte aus schalltechnischen Gesichtspunkten im Hinblick auf die Geräuschbelastung der geplanten schutzwürdigen Nutzungen innerhalb des Plangebiets als die Obergrenze der vom Ordnungsgeber als noch hinnehmbar eingestuften Verkehrslärmbelastung angesehen werden.

Zur Ermittlung der auf das Plangebiet einwirkenden Lärmbelastungen durch die Wallerfanger Straße (L 170) wurde eine schalltechnischen Berechnungen zum Verkehrslärm auf Grundlage der **"Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (RLS-90)", Ausgabe 1990 durchgeführt.**

Bei einer prognostizierten durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke (DTV) von 17.400 Kfz/24h² im Jahr 2020 sowie einem Lkw-Anteil von 3 % ergeben sich in Abhängigkeit vom Abstand zur Fahrbahnachse sowie der Immissionshöhe (I-höhe) folgende Beurteilungspegel: L_r tags/nachts:

Bemerkung	Abstand m	I-höhe M	L _r tags/nachts dB (A)
Orientierungswerte der DIN 18005 für WA tags/nachts 55/45	120 m	10 m	55/ 45
Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für WA tags /nachts 59/49	65 m	10 m	59/ 49
Rand des nächstgelegenen Baufensters	30 m	10 m	61,6/ 52,8
Rand des WA	26,5 m	3,5 m	62,5/ 53,7

Tabelle 3 Beurteilungspegel nach Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (RLS-90), Ausgabe 1990

² Hierzu wurde die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke von 14507 Kfz/24h der Zählung aus dem Jahr 2000 für den Prognosezeitraum 2020 hochgerechnet

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete werden wie aus Tabelle 3 erkennbar erst in einem Abstand von 120 m zur Fahrbahnachse eingehalten. Dies sind jedoch diejenigen waldartigen Bereiche, welche aufgrund ihrer naturschutzrechtlichen Funktion und Eigenart zu erhalten sind und keiner baulichen Nutzung zugeführt werden sollen. Zudem verfolgt die Kreisstadt das städtebauliche Ziel, die bauliche Nutzung möglichst nah an die Wallerfanger Straße heranzuführen und sich an der umliegenden Bebauung zu orientieren. Hierdurch können u.a. auch die Erschließungskosten deutlich gesenkt werden. Eine Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte ist unter Abwägung der grünordnerischen und sonstigen Belange nicht möglich. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BimSchV für Allgemeine Wohngebiete (Vgl. Tabelle 2) werden in einem Abstand von 65 m zur Fahrbahnachse eingehalten, am Rand des nächstgelegenen Baufensters bzw. am Rand des geplanten Allgemeinen Wohngebietes werden diese tags um bis zu 2,6 dB (A) und nachts um bis zu 4,7 dB (A) überschritten. Die Immissionsgrenzwerte für Mischgebiete von tags 64 dB (A) und nachts 54 dB (A) werden jedoch überall eingehalten. Dies bedeutet, dass das Plangebiet grundsätzlich zum Wohnen geeignet ist, da auch in Mischgebieten Wohnungen allgemein zulässig sind. Die Ausweisung eines Mischgebietes in Teilen des Plangebietes ist jedoch seitens der Kreisstadt Saarlouis nicht gewünscht. Ziel der Planung ist es, dem unmittelbaren Umfeld sowie der Nachfrage entsprechend, zusätzliche Wohnbauflächen zu schaffen. Ergänzende wohnverträgliche Nutzungen, wie z.B.: Büros sind dabei gewünscht. Das Wohnen störende Nutzungen wie sonstige Gewerbebetriebe, welche in einem Mischgebiet allgemein zulässig sind, jedoch nicht. Insbesondere für gewerbliche Nutzungen verfügt die Kreisstadt Saarlouis über ausreichende Flächen an anderer Stelle. Eine geplante gemischte Nutzung an dieser Stelle führt schließlich auch zu möglichen Konflikten mit schutzwürdigen Nutzungen im Umfeld des Plangebietes und widerspricht dem Ziel einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Zum Schutz vor schädlichen Auswirkungen sind daher weitere Maßnahmen erforderlich.

Da eine Vergrößerung des Abstands zur Schallquelle aus den v.g. Gründen nicht möglich ist, stehen zur Konfliktbewältigung folgende weitere grundsätzliche Möglichkeiten zur Verfügung :

- aktive Schallschutzmaßnahmen
- Gebäudeanordnung, Grundrissgestaltung
- passive Schallschutzmaßnahmen.

Die Errichtung aktiven Schallschutzes entlang der Wallerfanger Straße scheidet aufgrund grünordnerischer Belange ebenfalls aus. Entlang der Wallerfanger Straße befindet sich ein üppiger waldartiger Baumbestand, der aus städtebaulichen und grünordnerischen Gründen erhalten werden soll. Da die verkehrliche Anbindung des Plangebietes über die Wallerfanger Straße erfolgt, ist die lärmindernde Funktion eines Lärmschutzwalls bzw. einer Lärmschutzwand darüber hinaus als eher gering einzuschätzen. Zusätzliche passive Schallschutzmaßnahmen wären zumindest für die Obergeschosse immer noch erforderlich.

Durch eine geeignete Anordnung von Gebäuden und Freibereichen kann ein wirksamer Schutz der Freibereiche auf den Grundstücken erreicht werden, indem die Eigenabschirmung der Gebäude genutzt und Außenwohnbereiche auf der ruhigeren (lärmquellenabgewandten) Seite angelegt werden. Bei einer offenen Bebauung können so Pegelminderungen auf der lärmabgewandten Seite von bis zu 5 dB (A) erreicht werden, so dass am Rand des nächstgelegenen Baufensters auf der lärmabgewandten Seite die Immissionsgrenzwerte für Allgemeine Wohngebiete sowohl tagsüber als auch nachts unterschritten werden. Eine entsprechende Textfestsetzung zur Anordnung von Aufenthaltsräumen im Sinne der **DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau. Anforderungen und Nachweise"** vom November 1989 wurde in den Bebauungsplan übernommen. Hierdurch wird für die Freibereiche ein ausreichender Schutz vor Lärmbelastungen sichergestellt.

Aufgrund der deutlichen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für den Nachtzeitraum im gesamten Plangebiet, sind daher zum Schutz der zum Schlafen genutzten Räume bauliche Maßnahmen an der zu schützenden Bebauung (sogenannte passive Maßnahmen) zwingend notwendig, um die Überschreitungen zu kompensieren. Aufgrund des ermittelten Beurteilungspegels von tags 61,6 dB (A) am nächstgelegenen Baufenster, ergibt sich ein maßgeblicher Außenlärmpegel von 65 dB (A) entsprechend dem Lärmpegelbereich III nach Tabelle 8 der DIN 4109. Die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile für zum Schlafen genutzte Räume sind entsprechend der Tabelle 8 zu erfüllen. Da diese Anforderungen üblicherweise von Bauteilen (z.B. Fenstern) erfüllt werden³, die den heutigen Anforderungen an die Wärmedämmung entsprechen und somit keine erhöhten Aufwendungen für den Bauherrn darstellen, wurde die entsprechende Festsetzung nicht nur für zum Schlafen genutzte Räume sondern für alle Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109 in die Planung aufgenommen.

Darüber hinaus sind für zum Schlafen genutzte Räume von Wohnungen in einem Abstand von weniger als 65 m zur Fahrbahnachse der Wallerfanger Straße schallgedämmte Lüfter erforderlich. Durch die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen auf Grundlage der DIN 4109 werden die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse erfüllt.

Eine angemessene Nutzung der Außenwohnbereiche sowie ein störungsfreies Wohnen bei (gelegentlich) geöffnetem Fenster ist sichergestellt.

3 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS LANDESBYBAUORDNUNG DES SAARLANDES (§ 9 ABSATZ 4 BAUGB I.V.M. § 93 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.

3.1 GESTALTERISCHE ANFORDERUNGEN

Für die Dächer der Hauptgebäude sind nur geneigte Dächer mit einer Mindestdachneigung von 20° zulässig. Für Nebengebäude, Garagen und untergeordnete Gebäudeteile sind auch flacher geneigte Dächer bzw. Flachdächer zulässig.

Für die Dacheindeckung sind rote (naturrote bis rotbraune) bis anthrazitfarbene Farbtöne zu verwenden. Metalleindeckungen sind auch in den jeweils materialtypischen Farben zulässig.

Die getroffenen gestalterischen Regelungen sollen sicherstellen, dass sich die geplanten Wohngebäude gestalterisch in den vorhandenen Baubestand einpassen und sich an den Gestaltungsmerkmalen des bestehenden städtebaulichen Raumes orientieren. Damit soll gewährleistet werden, dass mit der im Plangebiet möglichen Neubebauung keine negativen Auswirkungen auf das vorhandene Ortsbild verbunden sind.

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,

³ Bei „üblicher“ Bauweise entspricht dies Fenstern der Schallschutzklasse 2 für Aufenthaltsräume in Wohnungen (Vgl. auch VDI 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ vom August 1987)

so dass städtebaulich keine besondere Notwendigkeit besteht, allein einer Dachform Priorität zu verleihen. Als Dachform werden daher der vorhandenen Struktur entsprechend ausschließlich geneigte Dächer zugelassen. Die Festsetzung impliziert den Ausschluss von Flachdächern bzw. flach geneigten Dächern bei Hauptgebäuden (Dachneigung < 20°).

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 und in der baulichen Umgebung des Plangebietes vorherrschende Spektrum in den Farbskalen von rot bis anthrazit bzw. bei Metalleindeckungen die jeweils materialtypischen Farben.

3.2 UNBEBAUTE FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE

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

Für Anpflanzungen sollen geeignete standortgerechte Gehölze verwendet werden, da diese eine wesentlich höhere ökologische Wertigkeit besitzen und einen wichtigen Beitrag zum Arten- und Biotopschutz leisten.

3.3 ANLAGEN ZUM SAMMELN, VERWENDEN ODER VERRIESELN VON NIEDERSCHLAGSWASSER

Zur Entlastung der Abwasseranlagen und zur Schonung des Wasserhaushaltes und damit zur Rückhaltung des Niederschlagswassers ist pro Grundstück eine Zisterne mit einem Fassungsvermögen von mindestens 5 m³ zu errichten.

4 HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

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

- Die Vorschriften des Saarländischen Denkmalschutzgesetzes, insbesondere die Hinweispflicht bei Bodenfunden, sind zu beachten und einzuhalten
- Dränwasser dürfen nicht in die Schmutzwasserkanalisation eingeleitet werden. Hausdrainagen dürfen nicht im Grundwasser bzw. im Bereich von Hangquellen liegen. Bei anstehenden Grund- bzw. Hangwasser wird die Ausbildung der Keller als „weiße Wanne“ empfohlen.
- Für den Straßenbaubau muss aufgrund der geringen Tragfähigkeit im Erdplanum mit Zusatzmaßnahmen (Bodenaustausch / Bodenverbesserung) gerechnet werden.
- Die Vegetation angrenzender Flächen soll während der Baumaßnahmen vor Beschädigungen geschützt werden. Dabei sind die in der DIN 18920 formulierten Sicherheitsvorkehrungen zu beachten

- Es sind Vorkehrungen zum Schutz vor chemischen Verunreinigungen während der Bau-phase zu treffen. Dazu gehören z. B. das Vorhalten von Entsorgungseinrichtungen auf der Baustelle, der sachgerechte Umgang mit Treib- und Schmierstoffen, Farben, Lösemitteln etc. sowie die ständige Kontrolle von Baumaschinen und Baufahrzeugen.
- Der bei den zu erwartenden Baumaßnahmen anfallende Oberboden ist abzuschieben, fachgerecht zu verlagern und bei der Gestaltung der Grünflächen wieder zu verwenden. Während der Bauausführung soll nach DIN 18915 vorgegangen werden.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können Munitionsgefahren nicht ausgeschlossen werden. Eine vorsorgliche Überprüfung durch den Kampfmittelräumdienst wird empfohlen. Die Anforderung des Kampfmittelräumdienstes sollte frühzeitig vor Beginn der Erdarbeiten erfolgen.
- Bei Erd- und Bauarbeiten ist darauf zu achten, dass vorhandene Ver- und Entsorgungsanlagen nicht beeinträchtigt werden. Eine rechtzeitige Abstimmung mit den Versorgungsträgern und Einweisung der am Bau beteiligten Firmen wird empfohlen.
- Die Kriterien des barrierefreien Bauens lt. saarländischen Landesbaugesetz und der DIN 18024-1, 18024-2, 18025-1 und 18025-2 werden empfohlen.
- In Teilen des Plangebietes (vor allem Parkfläche) ist mit Stollen aus dem 2. Weltkrieg zu rechnen.
- Die Vorschriften der Hausabfallentsorgungssatzung des EVS – hier die §§ 5 und 12 (Amtsblatt des Saarlandes vom 29.12.2000, S. 2221) sind zu beachten.

TEIL C ABWÄGUNG/AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

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

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

Sammlung des Abwägungsmaterials (siehe "Auswirkungen der Planung")

- Gewichtung der Belange (siehe "Gewichtung des Abwägungsmaterials")
- Ausgleich der betroffenen Belange (siehe "Fazit" – Ausführungen werden im Laufe des Verfahrens ergänzt)
- Abwägungsergebnis (siehe "Fazit" - Ausführungen werden im Laufe des Verfahrens ergänzt).

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

1 AUSWIRKUNGEN AUF DIE ALLGEMEINEN ANFORDERUNGEN AN GESUNDE WOHN- UND ARBEITSVERHÄLTNISSE UND DIE SICHERHEIT DER WOHN- UND ARBEITSBEVÖLKERUNG

Die Bauleitplanung soll dafür sorgen, dass die Bevölkerung bei der Wahrung ihrer Grundbedürfnisse gesunde Bedingungen vorfindet. Hierbei ist vor allem von Bedeutung, dass Baugebiete einander so zugeordnet werden, dass gegenseitige Beeinträchtigungen vermieden werden. Diesem Grundsatz entspricht die vorliegende Planung des Baugebietes. Die gesamte Fläche liegt vollständig innerhalb der bebauten Ortslage von Saarlouis-Beaumarais. Die angrenzenden Bereiche haben Wohngebiets- bzw. Mischgebietscharakter, wobei die Wohnbebauung dominiert.

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

Durch entsprechende passive Schallschutzmaßnahmen sowie Festsetzungen zur Grundrissorganisation ist eine angemessene Nutzung der Außenwohnbereiche sowie ein störungsfreies Wohnen bei (gelegentlich) geöffnetem Fenster im gesamten Plangebiet sichergestellt. Schädliche Auswirkungen durch Verkehrslärm der Wallerfanger Straße sind demnach nicht zu erwarten.

Von dem geplanten allgemeinen Wohngebiet gehen keine negativen Auswirkungen auf die angrenzenden Nutzungen aus. Es sind keine Nutzungen zulässig, die mit Beeinträchtigungen der umliegenden Gebiete verbunden sind. Entsprechende Nutzungen, wie Schank- und Speisewirtschaften, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen sind innerhalb des Bebauungsplanes nicht zulässig. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen sind nur ausnahmsweise zulässig, sofern hierdurch keine Beeinträchtigungen des Wohngebietes zu erwarten sind.

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

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

2 AUSWIRKUNGEN AUF DIE WOHNBEDÜRFNISSE DER BEVÖLKERUNG, DIE SCHAFFUNG UND ERHALTUNG SOZIAL STABILER BEWOHNERSTRUKTUREN, DIE EIGENTUMSBILDUNG WEITER KREISE DER BEVÖLKERUNG UND DIE ANFORDERUNGEN KOSTEN SPARENDEN BAUENS SOWIE DIE BEVÖLKERUNGS-ENTWICKLUNG

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

Mit der Schaffung von einigen wenigen Wohngrundstücken wird das Ziel einer Deckung des allgemeinen Wohnbedarfs im Rahmen der Eigenentwicklung von Beaumarais verfolgt und dem Bedürfnis der Bevölkerung nach Eigentumbildung Rechnung getragen, ohne die Folgen des demographischen Wandels außer acht zu lassen.

Die möglichen unterschiedlichen Grundstücksgrößen werden verschiedenen Ansprüchen und Anforderungen der Bevölkerung gerecht und erlauben somit den Grunderwerb durch verschiedenste

Bevölkerungsschichten. Durch die angemessene Ausrichtung des Wohngebietes und die Nähe zur Wallerfanger Straße mit ihren Geschäften und Dienstleistungsbetrieben sollen gerade auch junge Familien angesprochen werden. Letztendlich können so einseitige Bevölkerungsstrukturen im Planungsgebiet vermieden werden.

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

3 AUSWIRKUNGEN AUF DIE ERHALTUNG, ERNEUERUNG, FORTENTWICKLUNG, ANPASSUNG UND DER UMBAU VORHANDENER ORTSTEILE

Eine wesentliche Aufgabe der Bebauungsplanung ist es, eine orts- und landschaftsbildverträgliche Baustruktur zu erwirken. Die Wiedernutzbarmachung einer innerörtlichen Fläche in einer an die Umgebung angepassten Bebauung wird genau zur Erreichung dieses Zieles beigetragen.

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

4 AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt wurden. Die Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen erfolgt in einem separaten Teil der Begründung, dem sog. Umweltbericht. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft sowie die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind im Umweltbericht detailliert beschrieben. Es sind Ausgleichsmaßnahmen auch außerhalb des Geltungsbereiches vorgesehen.

5 GEWICHTUNG DES ABWÄGUNGSMATERIALS

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

Argumente für die Verwirklichung des Bebauungsplanes

- Der Bebauungsplan schafft Wohnbauland zur Deckung des allgemeinen Bedarfs und stärkt damit den Stadtteil Beaumarais sowie die Gesamtstadt Saarlouis.
- Geringer Erschließungsaufwand aufgrund der vorhandenen Anschlusspunkte an das örtliche Verkehrsnetz sowie das Ver- und Entsorgungsnetz.

- Durch die Nutzung innerörtlicher Flächenpotentiale und der damit verbundenen Möglichkeit zur Nutzung bereits vorhandener Erschließungsanlagen entsteht insgesamt eine geringe Neuversiegelung.
- Durch die Beschränkung der zulässigen Zahl der Wohnungen pro Gebäude wird sich das zusätzliche Verkehrsaufkommen in engen Grenzen halten. Somit werden durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen keine unzumutbaren Beeinträchtigungen für die Umgebung ausgehen.
- Das Gelände befindet sich im Eigentum eines privaten Investors, so dass keine umfangreichen bodenordnerischen Maßnahmen erforderlich sind.
- Durch die Einschaltung eines privaten Investors ist eine zeitnahe Umsetzung der Erschließungsmaßnahmen sowie Vermarktung der Baugrundstücke garantiert. Es werden keine Baulücken entstehen, die von den Eigentümern über längere Zeiträume hinweg zu Spekulationszwecken zu-rückbehalten werden.
- Aufgrund der Nähe zum Ortszentrum, der attraktiven Lage und nicht zuletzt wegen der Übereinstimmung mit den Zielvorgaben des Landesentwicklungsplanes Siedlung stellt das Plangebiet für die bauliche Entwicklung von Beaumarais einen sehr geeigneten Standort dar.

Argumente gegen die Verwirklichung des Bebauungsplanes

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

Fazit

Die Kreisstadt Saarlouis hat die zu beachtenden Belange in ihrer Gesamtheit gegeneinander und untereinander abgewogen. Da die Argumente für die Realisierung eindeutig überwiegen, kommt die Kreisstadt Saarlouis zu dem Ergebnis, den Bebauungsplan zu realisieren.

TEIL D PLANVERWIRKLICHUNG UND DURCHFÜHRUNG DES BEBAUUNGSPLANES

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

TEIL E FLÄCHENBILANZ

Flächenbezeichnung:	m²	%
Fläche des Geltungsbereiches	33.647	100.0
Wohnbaufläche gesamt	7.221	21,5
<i>Davon überbaubare Baufläche</i>	<i>3.489</i>	<i>10,4</i>
<i>Davon private, nicht überbaubare Freiflächen</i>	<i>3732</i>	<i>11,1</i>
Fläche für Versorgungsanlagen	50	0,1
Private Grünflächen	25.023	74,4
Straßenverkehrsfläche	1.353	4

TEIL F KOSTEN

Der Kreisstadt Saarlouis entstehen im Zusammenhang mit der Durchführung des Bebauungsplans keine Kosten. Alle im Zusammenhang mit dem Vorhaben entstehenden Kosten werden vom Erschließungsträger übernommen. Die Übernahme der Kosten wird in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

Saarlouis, den

.....

Der Oberbürgermeister