



1. Änderung des Bebauungsplans „DonnerPark“ - Satzung-

1. Änderung des Bebauungsplans „DonnerPark“

Bearbeitet im Auftrag der
Kreisstadt Saarlouis
in Zusammenarbeit mit
IVCenter GmbH
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 und -bearbeitung:

Dipl. – Geogr. Thomas Eisenhut

Stand: 30.05.2011



<u>Inhaltsverzeichnis</u>	<u>Seite</u>
<u>1 ANLASS, ZIELE UND ZWECK DER PLANAUFSTELLUNG</u>	<u>6</u>
<u>2 VERFAHRENSVERLAUF / RECHTSGRUNDLAGEN</u>	<u>7</u>
<u>3 INFORMATIONEN ZUM PLANGEBIET</u>	<u>7</u>
3.1 Lage des Plangebiets	7
3.2 Räumlicher Geltungsbereich	8
3.3 Nutzung des Plangebiets und der Randbereiche	9
3.4 Besitz- und Eigentumsverhältnisse	9
<u>4 VORGABEN FÜR DIE PLANUNG</u>	<u>9</u>
4.1 Vorgaben der Raumordnung	9
4.1.1 LEP Siedlung	9
4.1.2 LEP-Umwelt	10
4.2 Flächennutzungsplan	10
4.3 Fachbeiträge und Gutachten	11
4.4 Restriktionen für die Planung	11
4.4.1 Immissionsschutz	11
4.4.2 Altlasten	11
<u>5 ERLÄUTERUNGEN ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN/ BEGRÜNDUNG DER PLANINHALTE</u>	<u>12</u>
5.1 Baugebiete und Nutzungen	12
5.1.1 Art der baulichen Nutzung – Allgemeines Wohngebiet	12
5.1.2 Maß der baulichen Nutzung	12
5.1.3 Höhe baulicher Anlagen	14
5.1.4 Bauweise	15
5.1.5 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	15
5.1.6 Bauliche Nebenanlagen	16
5.2 Verkehr	16
5.2.1 Verkehrskonzeption	16
5.2.2 Festsetzungen zur Umsetzung der Verkehrskonzeption	16
5.3 Ver- und Entsorgung	17

5.3.1	Strom-, Wasser- und Gasversorgung	17
5.3.2	Entwässerungssystem	17
5.4	Grün- und Landschaftsplanung	18
5.4.1	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	18
5.4.2	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	19
5.5	Lärmschutz	19
5.5.1	Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Verminderung oder Meidung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen	20
5.6	Örtliche Bauvorschriften nach LBO des Saarlandes (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 LBO)	21
5.6.1	Gestalterische Anforderungen	21
5.6.2	Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke	21
5.6.3	Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Verrieseln von Niederschlagswasser	22
5.6.4	Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Verrieseln von Niederschlagswasser	22
5.7	Hinweise und Empfehlungen	22
6	ABWÄGUNG/ AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	23
6.1	Auswirkungen	23
6.1.1	Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung	23
6.1.2	Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen Kosten sparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung	24
6.1.3	Auswirkungen auf die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und den Umbau vorhandener Ortsteile	24
6.1.4	Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege	25
6.1.5	Auswirkungen auf die Belange des Personenverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des ÖPNV und des nicht motorisierten Verkehrs, unter Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung	26
6.1.6	Auswirkungen auf die Belange der Versorgung und Abwasserbeseitigung	27
6.2	Gewichtung des Abwägungsmaterials	27
6.2.1	Argumente für die Verwirklichung des Bebauungsplanes	27
6.2.2	Argumente gegen die Verwirklichung des Bebauungsplanes	28
6.3	Fazit	28

7	PLANVERWIRKLICHUNG UND DURCHFÜHRUNG DES BEBAUUNGSPLANES	28
8	KOSTEN	28

1 ANLASS, ZIELE UND ZWECK DER PLANAUFSTELLUNG

Im April 2009 hat die Kreisstadt Saarlouis auf Antrag der IVCenter GmbH und auf der Grundlage eines Bebauungsentwurfes des Architekturbüros Hermann & Valentiny et Associates aus Remerschen, Luxemburg, den Bebauungsplan „Donnerpark“ als Satzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan sah innerhalb des Planungsgebietes die Errichtung von 13 Ein- bzw. Zweifamilienhäusern sowie entlang der Neue-Brauerei-Straße von 4 Mehrfamilienhäusern vor.

Während sich in den letzten beiden Jahren die Vermarktung der Ein- und Zweifamilienhäuser sehr positiv gestaltete und erste Wohnhäuser derzeit realisiert werden, konnten die 4 Mehrfamilienhäuser bis heute nicht erfolgreich vermarktet werden. Um den für das Stadtbild sehr wichtigen Bereich entlang der Neue-Brauerei-Straße nicht auf unabsehbare Zeit brachliegen zu lassen, wurden seitens der IVCenter GmbH die Möglichkeiten einer Änderung des Bebauungsentwurfs im Hinblick auf eine bessere Vermarktbarkeit unter Beibehaltung der Grundprinzipien des Gesamtentwurfs für das Baugebiet „Donnerpark“ untersucht.

Das Architekturbüro dessloch + dessloch, Schwalbach-Elm, hat in diesem Sinne für das Grundstück der geplanten Mehrfamilienhäuser einen neuen Bebauungsentwurf erarbeitet. Auf Grundlage dieses Entwurfs, der andere Wohnungsgrößen und –zuschnitte, sowie eine geringere Zahl an Wohnungen vorsieht, sieht die IVCenter GmbH bessere Vermarktungschancen für die Objekte und damit auch Möglichkeiten zur schnelleren Beseitigung der städtebaulich exponierten Brachfläche.

Die neuen Planungen des Architekturbüros dessloch + dessloch weichen allerdings in folgenden wesentlichen Punkten von den Festsetzungen des derzeit noch rechtskräftigen Bebauungsplanes ab:

- Die mittels Baugrenzen festgesetzte überbaubare Fläche hat eine andere Form: Anstelle von 4 Baufenstern (4 Mehrfamilienhäuser) in rechteckiger Form sind nun 3 Baufenster in annähernd quadratischer Form vorgesehen.
- Die Zahl der Vollgeschosse wird nun auf maximal 4 anstatt 3 – 4 festgesetzt.
- Die maximale Gebäudehöhe wird im geänderten Bebauungsplan auf 15,8 m statt auf 12,5 m festgesetzt.
- Anstelle einer gemeinsamen Tiefgarage ist im geänderten Bebauungsplan für jede Gebäudeeinheit eine eigene Tiefgarage vorgesehen.
- Die im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehene Versorgungsfläche zur Energiegewinnung durch Erdwärme, Wärmepumpe entfällt zugunsten einer Vergrößerung der nicht überbaubaren Flächen im Wohngebiet.

Der Kreisstadt Saarlouis ist an einer unmittelbaren Umsetzung der mit dem Bebauungsplan verfolgten Planungsabsichten gelegen, um schnellstmöglich auf den bestehenden Baulandbedarf reagieren zu können. Daher unterstützt die Kreisstadt Saarlouis die Planungsabsichten des Erschließungsträgers, IVCenter GmbH.

Mit den Planungsarbeiten zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Donnerpark“ wurde die ARGUS concept, Am Homburg 3, 66123 Saarbrücken – beauftragt.

2 VERFAHRENSVERLAUF / RECHTSGRUNDLAGEN

Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans „DonnerPark“ erfolgt im „beschleunigten Verfahren“ nach § 13a BauGB. Dieses Verfahren wurde im Rahmen einer Novelle des BauGB zum 1. Januar 2007 eingeführt. Ziel der Gesetzesnovelle war es unter anderem, die Verfahren für die Aufstellung von Bebauungsplänen, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, wesentlich zu beschleunigen. Im § 13a BauGB, der neu ins Gesetz aufgenommen wurde, wird das so genannte „beschleunigte Verfahren“ geregelt. Danach können Bebauungspläne aufgestellt werden, „wenn in ihnen eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m² (...) festgesetzt wird

Bei dem zu überplanenden Gebiet handelt es sich um eine vollständig innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage von Saarlouis gelegene Fläche mit einer Größe von etwa 0,37 ha. Der Bebauungsplan dient der innerörtlichen Nachverdichtung. Mit dem Bebauungsplan wird eine Neuversiegelung von deutlich weniger als 20.000 m² (Gebäude, Gebäudezufahrten etc.) ermöglicht. Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird mit dem Bebauungsplan nicht begründet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) sind nicht gegeben.

Damit sind die in § 13a BauGB definierten Voraussetzungen erfüllt, um den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs.2 BauGB aufzustellen. Es sind keine Gründe gegeben, die gegen die Anwendung dieses Verfahrens sprechen.

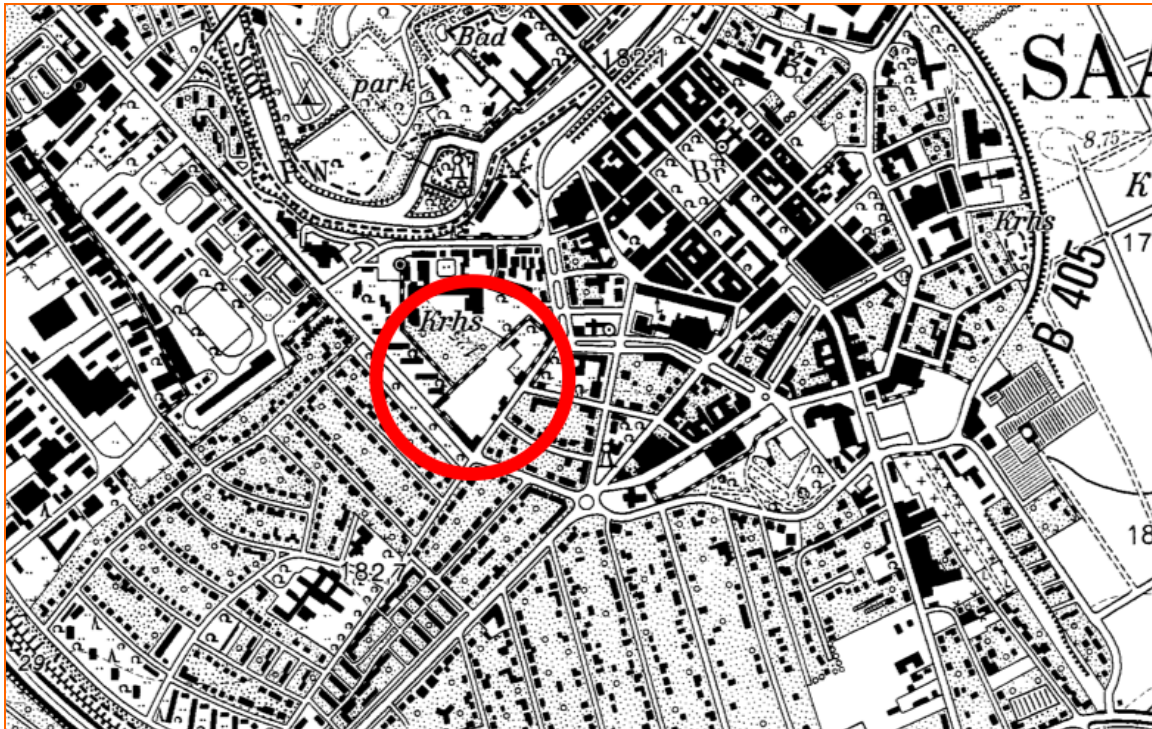
Der Rat der Kreisstadt Saarlouis hat daher beschlossen, die 1. Änderung des Bebauungsplans „DonnerPark“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 BauGB aufzustellen. Damit wird erreicht, dass zumindest ein Teil des in Saarlouis bestehenden Bedarfes an Wohnbauland zügig gedeckt werden kann.

Der 1. Änderung des Bebauungsplans „DonnerPark“ liegt die aktuelle relevante Bau- und Umweltgesetzgebung zu Grunde. Die verwendeten gesetzlichen Grundlagen sind der entsprechenden Rubrik auf der Planzeichnung im Textteil zu entnehmen.

3 INFORMATIONEN ZUM PLANGEBIET

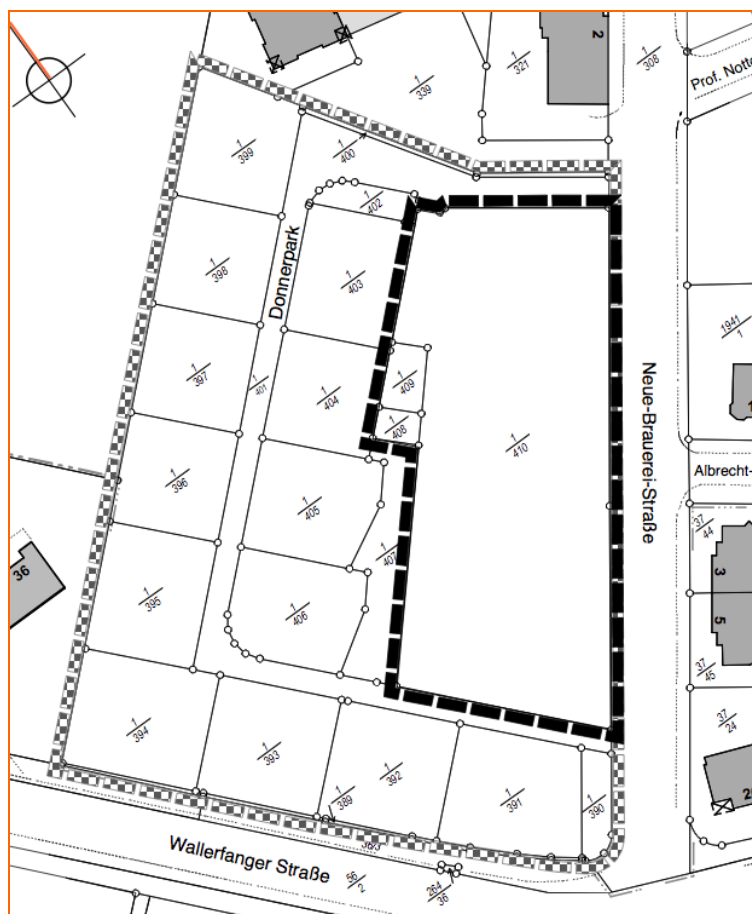
3.1 Lage des Plangebiets

Das rund 0,37 ha große Plangebiet liegt im Stadtzentrum von Saarlouis in unmittelbarer Nähe des Einmündungsbereiches der Neue-Brauerei-Straße in die Wallerfanger Straße. Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Parzellen 1/408, 1/409 und 1/410 in Flur 1 der Gemarkung Saarlouis.



3.2 Räumlicher Geltungsbereich

Die im Gelände wahrnehmbaren Grenzen des Geltungsbereiches der Teiländerung des Bebauungsplanes lassen sich wie folgt beschreiben:



- Im Nordosten und Südwesten: durch die neugebildete Straße „Donnerpark“
- Im Nordwesten: durch die rückwärtige Grundstücksgrenze der entlang der Straße „Donnerpark“ geschaffenen Wohngrundstücke für eine Ein- bis Zweifamilienhausbebauung sowie eine hier vorgesehene Spielplatzfläche
- Im Südosten: durch die Neue-Brauerei-Straße

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zum Bebauungsplan sowie der Abbildung zu entnehmen.

3.3 Nutzung des Plangebiets und der Randbereiche

Das Planungsgebiet war ursprünglich durch eine Brauerei gewerblich genutzt. Im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes „Donnerpark“ wurde allerdings mit der Erschließung des Plangebietes begonnen. Weite Teile des Plangebietes werden dementsprechend durch vollversiegelte bzw. teilversiegelte Flächen eingenommen.

Die Umgebung des Plangebiets ist vollständig durch überwiegend zu Wohnzwecken genutzte Gebäude geprägt. Im Südwesten bzw. Südosten schließen sich die sehr stark befahrene Wallerfanger Straße sowie die Neue – Brauerei – Straße unmittelbar an das Plangebiet an.

Da es sich bei der Bebauungsplan-Änderung um eine Planung handelt, durch die keine zusätzlichen Eingriffe in die Naturgüter Boden, Wasser, Klima, Luft und Lebensräume vorbereitet werden, wurde auf eine eigene grünordnerische Bestandsaufnahme verzichtet.

3.4 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Der räumliche Geltungsbereich der Teiländerung des Bebauungsplans befindet sich im Eigentum der IVCenter GmbH, Saarlouis. 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.

4 VORGABEN FÜR DIE PLANUNG

4.1 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.

4.1.1 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 Einzelhandels-einrichtungen.

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

Nach dem wirksamen LEP-Siedlung vom 04.07.2006 (veröffentlicht im Amtsblatt des Saarlandes vom 14.07.2006) liegt die gesamte Kreisstadt Saarlouis 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) innerhalb der sich zur Verbesserung der Erreichbarkeitsverhältnisse die Siedlungsentwicklung konzentrieren soll.

Gemäß den Bestimmungen des LEP-Siedlung soll 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.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Donnerpark“ entspricht somit den o.g. Zieleb des LEP Siedlung. Da durch die 1. Teiländerung des Bebauungsplanes „Donnerpark“ keine zusätzlichen Wohneinheiten geschaffen werden, steht die Änderung des Bebauungsplanes in Einklang mit den landesplanerischen Vorgaben zur Wohnsiedlungsentwicklung.

4.1.2 LEP-Umwelt

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

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

4.2 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.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB „kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der

Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.“

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Donnerpark“ wurde der seit dem Jahr 1987 wirksame Flächennutzungsplan der Kreisstadt Saarlouis bereits angepasst. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Donnerpark“ ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4.3 Fachbeiträge und Gutachten

Für die 1. Teiländerung des Bebauungsplanes wurde auf folgendes Fachgutachten zurückgegriffen, das bereits Grundlage des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes war:

- Schalltechnisches Gutachten der SGS TÜV GmbH, Sulzbach, AZ: 6030 8A 0308 vom 18.11.2008, mit Nachtrag Nr. 1370129 vom 03.04.2009 und 2. Nachtrag vom 02.03.2011

4.4 Restriktionen für die Planung

Die Bebaubarkeit bzw. sonstige Nutzbarkeit des Planungsgebietes für bauliche Zwecke wird bereichsweise durch Restriktionen eingeschränkt.

Die daraus resultierenden Vorgaben für die Freihaltung von Schutz- und Abstandsflächen sowie sonstigen Nutzungsbeschränkungen sind bei der Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes zu berücksichtigen und dementsprechend planungsrechtlich zu sichern.

Folgende Restriktionen sind im Planungsgebiet zu beachten:

4.4.1 Immissionsschutz

Gemäß § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden, d.h. zumindest auf das gesetzlich zulässige Maß reduziert werden.

Oben genanntes schalltechnisches Gutachten wurde daher erstellt, um die Lärmbelastungen im Plangebiet aufgrund von Verkehrslärm der stark befahrenen Wallerfanger Straße in einem ausreichendem Maße im Bebauungsplan berücksichtigen zu können. Die Ergebnisse des Schallgutachtens werden durch entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

4.4.2 Altlasten

Das Gelände des Plangebiets ist im Kataster über Altlasten und altlastenverdächtige Flächen als Altstandort (Kennziffer: SLS_4425) erfasst. Aufgrund der bisherigen Nutzung sind aber erhebliche Bodenverunreinigungen nicht zu erwarten. Zur Überprüfung möglicher Bodenverunreinigungen ist vor Beginn der Erschließungsarbeiten eine historische Recherche durchzuführen. Die Ergebnisse und eventuell erforderlich werdende weitere Maßnahmen sind mit dem Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz abzustimmen. Ein Hinweis auf die Altlasten wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

5 ERLÄUTERUNGEN ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN/ BEGRÜNDUNG DER PLANINHALTE

5.1 Baugebiete und Nutzungen

5.1.1 Art der baulichen Nutzung – Allgemeines Wohngebiet

Festsetzung

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

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

festgesetzt.

Gemäß § 1 Abs.5 BauNVO wird festgesetzt, dass die in § 4 Abs.2 Nr.2 BauNVO bezeichnete Nutzungsart (Schank- und Speisewirtschaften) nicht zulässig ist.

Gemäß § 1 Abs.6 BauNVO wird festgesetzt, dass die in § 4 Abs.3 Nrn.2, 3, 4 und 5 BauNVO bezeichneten Ausnahmen (Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

Erklärung/Begründung

Die Kreisstadt Saarlouis verfolgt mit der Aufstellung des Bebauungsplans „DonnerPark“ das Ziel, den in der Kreisstadt bestehenden Bedarf an Wohnbauland durch die Bereitstellung entsprechend geeigneter Flächen zumindest zu einem Teil decken zu können. Dieser Zielsetzung entspricht die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO. Die bauliche Umgebung des Plangebietes ist sehr stark durch Wohnbebauung geprägt. Somit fügt sich das mit dem Bebauungsplan neu ausgewiesene Allgemeine Wohngebiet nahtlos in die Umgebung ein.

Schank- und Speisewirtschaften, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, 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.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist ein die städtebauliche Entwicklung entscheidend prägendes Element. So bestimmen Höhe, Dichte und Art der Bebauung das äußere Erscheinungsbild, haben aber auch Auswirkungen auf den Flächenverbrauch. Die Nutzungsschablone enthält die Werte über das Maß der baulichen Nutzung und gilt für die zusammenhängend dargestellten überbaubaren Flächen. Zum Maß der baulichen Nutzung werden innerhalb des Bereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes folgende Festsetzungen getroffen:

Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und Vollgeschosse

Festsetzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird innerhalb des Bebauungsplans bestimmt durch die Festsetzung

- der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse (§§ 16, 20 BauNVO): maximal IV Vollgeschosse
- der Geschossflächenzahl (§§ 17, 20 BauNVO): 1,4
- der Grundflächenzahl (§§ 16, 19 BauNVO): 0,4

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von

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

bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.

Die Festsetzungen sind dem jeweiligen Eintrag in den Nutzungsschablonen zu entnehmen.

Erklärung/Begründung

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter überbaute Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf und dient daher der Einhaltung der Mindestfreifläche auf den Baugrundstücken.

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

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

Vollgeschosse sind nach § 2 Abs. 4 LBO:

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

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

Die städtebauliche Zielvorstellung der Kreisstadt ist ein Wohngebiet, das in Anlehnung an die umliegende Bestandsbebauung durch eine mäßig verdichtete Bebauung charakterisiert sein wird. Die Kreisstadt plant zum einen eine Bebauung mit freistehenden Gebäuden, die der aktuellen diesbezüglichen Wohnbaulandnachfrage Rechnung trägt, zum anderen ist der Bau von drei Mehrfamilienhäusern vorgesehen, die ebenfalls einem entsprechenden Bedarf in der Kreisstadt Rechnung trägt. So ergibt sich eine ausgewogene Mischung unterschiedlicher Bau- bzw. Wohnformen.

Im vorliegenden Fall wird die Festsetzung einer relativen Grundflächenzahl gewählt. Sie dient der Einhaltung einer Mindestfreifläche auf den jeweiligen Baugrundstücken. Dabei wird im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „DonnerPark“ die Überschreitung der GRZ durch die o.g. Nebenanlagen zugelassen, da hier im Gegensatz zu den Ein- und Zweifamiliengebäuden eine intensivere Grundstücksausnutzung zulässig sein muss, um insbesondere ausreichende Stellplatzflächen für die Bewohner der Mehrfamilienhäuser vorzusehen.

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

Die Begrenzung auf maximal zwei Vollgeschosse bei den Einzelhäusern bzw. maximal vier Vollgeschosse bei den Mehrfamilienhäusern ermöglicht eine an der umliegenden Bebauung orientierte Höhenentwicklung der geplanten Wohngebäude.

5.1.3 Höhe baulicher Anlagen

Festsetzung

Die maximal zulässige Gebäudehöhe (OKmax: Oberkante Gebäude) wird in Metern festgesetzt auf 15,8 m. Bezugshöhe für die Ermittlung der Firsthöhe ist die Oberfläche des Belages an der Straßenachse der Straße, von der aus das Grundstück erschlossen wird, senkrecht gemessen zur Straßenachse.

In der parallel zur Neue-Brauerei-Straße festgesetzten und in der Planzeichnung als „Bereich für Pergola“ bezeichneten überbaubaren Fläche darf die Pergola eine Höhe von 4,5 m nicht überschreiten. Müllboxen und Fahrradabstellboxen dürfen eine Höhe von 2,5 m nicht überschreiten. Bezugshöhe für die Ermittlung der Höhe der Pergola bzw. von Müll- und Fahrradabstellboxen ist die Oberkante des Fahrbelages der Neue-Brauerei-Straße, gemessen senkrecht zur Straßenachse in der Mitte der Straße.

Erklärung/Begründung

Die Firsthöhe wird als Höchstgrenze festgesetzt, um die Höhenentwicklung der Gebäude eindeutig steuern zu können. Sie wurde zusätzlich zu den maximal zulässigen Vollgeschossen in die Festsetzungen aufgenommen, da einmal die Höhe eines Vollgeschosses höhenmäßig nicht genau 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. Im Vergleich zum bisher rechtskräftigen Bebauungsplan wird hierbei in Anpassung an die neuen Gebäudekonzepte für die Mehrfamilienhäuser die zulässige Gebäudehöhe um 3,30

m erhöht. Aber auch bei der größeren Gebäudehöhe fügt sich das Bauvorhaben gut in die Umgebung ein.

5.1.4 Bauweise

Festsetzung

Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird in der als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Fläche eine offene Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

Erklärung/Begründung

Die Bauweise legt fest, in welcher Art und Weise die Gebäude auf den Grundstücken in Beziehung zu den seitlichen Grundstücksgrenzen angeordnet werden. Im Bereich der Mehrfamilienhäuser ist dabei, wie auch im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan eine offene Bauweise vorgesehen.

5.1.5 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Festsetzung

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestimmt durch die Festsetzung von:

- Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

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

Erklärung/Begründung

Die Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO umschreibt die überbaubare Fläche. Hierzu heißt es in § 23 Abs. 3 BauNVO:

„Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.“

Durch die Festsetzung der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksfläche kann die Verteilung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück geregelt und gesteuert werden. Im vorliegenden Fall greift die Baugrenze das städtebauliche Konzept des Architekten auf.

Die einzelnen Baufenster wurden in ihrer Größe so gewählt, dass für die privaten Bauherren noch Spielraum für eine architektonische Gestaltung verbleibt, andererseits aber auch gewährleistet ist, dass die vorgesehene Baukonzeption in ihren Grundzügen nicht verändert werden kann. Dies ist notwendig, um das von der Kreisstadt angestrebte hochwertige gestalterische Erscheinungsbild innerhalb des Plangebietes zu erreichen.

Es wurde bestimmt, dass untergeordnete Gebäudeteile (z.B. ein Vordach über dem Gebäudeeingang) die festgesetzten Baugrenzen in geringfügigem Ausmaß bis maximal 0,5 m überschreiten kann. Mit dieser Festsetzung wird ermöglicht, die Baufenster mög-

lichst optimal mit den Hauptbaukörpern ausnutzen zu können, ohne dabei auf untergeordnete Bauteile allzu viel Rücksicht nehmen zu müssen.

5.1.6 Bauliche Nebenanlagen

Festsetzung

Bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind, mit Ausnahme von Nebenanlagen der Ver- und Entsorgung nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen einschließlich der überbaubaren Fläche für Tiefgarage / Pergola / Carport / Stellplätze zulässig.

Erklärung/ Begründung

Mit der Beschränkung der Zulässigkeit baulicher Nebenanlagen auf die überbaubaren Flächen soll einer übermäßigen Versiegelung im Plangebiet entgegengewirkt werden. Zudem dient diese Festsetzung unterstützend dazu, dass von der Kreisstadt vorgesehene Gestaltungskonzept für das Baugebiet einzuhalten.

5.2 Verkehr

5.2.1 Verkehrskonzeption

Die Anbindung des Plangebietes an das vorhandene Straßennetz erfolgt direkt an die Neue-Brauerei-Straße. Hierbei verfügen das südliche und mittlere Mehrfamilienhaus direkte Zufahrten zur Tiefgarage von der Neue-Brauerei-Straße aus, während die Tiefgarage des nördlichen Mehrfamilienhauses über die neue Straße „Donnerpark“ angefahren wird. Bis zur Zu-/Abfahrt der Tiefgarage ist diese Straße in beide Richtungen befahrbar, ab der Tiefgaragenzufahrt nur noch als Einbahnstraße. Diese führt in einer Form einer Schleife durch das Plangebiet und mündet im Südosten etwa 30 m von der Einmündung Neue-Brauerei-Straße / Wallerfanger Straße in die Neue-Brauerei-Straße. Die Einbahnstraße wird in einer Breite von 4,5 m ausgebaut. Die Kurvenbereiche innerhalb des Plangebietes sind so ausgebildet, dass dreiaxelige LKW (z.B. Müllfahrzeuge) die Straße problemlos befahren können.

Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet wird durch die im Verlauf der Wallerfanger Straße in einer Entfernung von maximal 300 m vorhandenen Bushaltestellen, die vom Plangebiet aus fußläufig gut erreichbar sind, an das vorhandene Busliniennetz angebunden. Von dort bestehen mit der Linie 410 regelmäßige und tägliche Verbindungen sowohl in die Innenstadt (ZOB) als auch in die Nachbargemeinden Wallerfangen und Dillingen.

5.2.2 Festsetzungen zur Umsetzung der Verkehrskonzeption

Flächen für Stellplätze und Garagen

Festsetzung

Tiefgaragen, Carports und Stellplätze sind innerhalb der in der Planzeichnung dafür festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Tiefgaragen zusätzlich innerhalb der sonstigen überbaubaren Flächen.

Erklärung/Begründung

Innerhalb des Bebauungsplangebietes können Garagen und Carports in den für die Einzelhausbebauung vorgesehenen Bereichen problemlos innerhalb der überbaubaren Baufläche untergebracht werden. Tiefgaragen mit ihrem größeren Platzbedarf sind zusätzlich noch innerhalb der restlichen überbaubaren Fläche zulässig.

Festsetzung

Die gemeinsame Tiefgarageneinfahrt zwischen mittlerem und südlichem Wohngebäude wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger gesichert.

Erklärung/Begründung

Die Festsetzung des Geh- und Fahrrechtes ist zur planungsrechtlichen Sicherung der Erschließung erforderlich.

5.3 Ver- und Entsorgung

5.3.1 Strom-, Wasser- und Gasversorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Gas, Wasser und Strom wird durch Anschluss an die vorhandenen Ortsnetze der Stadtwerke Saarlouis gesichert. Zwischen Versorgungsträger und Erschließungsträger werden Absprachen bezüglich der Versorgung getroffen.

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 Neue-Brauerei-Straße bzw. die Wallerfanger Straße realisiert.

5.3.2 Entwässerungssystem

Da die Grundstücke bereits bebaut waren, ist der § 49 a Saarländisches Wassergesetz (SWG) nicht direkt anzuwenden.

Im gegebenen Fall ist vorgesehen, das Plangebiet im Mischsystem zu entwässern. Die gesamte bauliche Umgebung des Plangebietes wird bereits heute im Mischsystem entwässert. Seitens der Kreisstadt liegen keine Planungen vor, die Entwässerung in diesem Teil von Saarlouis 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 Neue-Brauerei-Straße vorhandenen Mischwasserkanal angeschlossen werden.

Die nächstgelegene Stelle, an der ein Regenwasserkanal in einen vorhandenen offenen Vorfluter (Saaraltarm) einzuleiten wäre, liegt Luftlinie etwa 500 m vom Plangebiet entfernt. Bis an diese Stelle müsste ein separater Regenwasserkanal durch die bebaute Innenortslage von Saarlouis verlegt werden. Die Kosten hierfür wären um ein Vielfaches

höher als die Kosten für den Anschluss des im Plangebiet neu zu verlegenden Mischwasserkanals an den in der Neue-Brauerei-Straße vorhandenen Kanal.

Eine Versickerung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers ist wegen der Untergrundverhältnisse nicht möglich. Daher wird 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 also nur mit zeitlicher Verzögerung der Kanalisation zugeführt wird. Weitere Versickerungsmöglichkeiten sind auf den einzelnen Grundstücken zu überprüfen.

5.4 Grün- und Landschaftsplanung

Wesentliche Aufgabe des vorliegenden Bebauungsplans ist es auch, die Belange von Umwelt- und Naturschutz sowie der Ökologie und Landschaftspflege ausreichend zu berücksichtigen.

Aus diesem Grund werden zur Begrünung und Durchgrünung des Plangebietes folgende Festsetzungen getroffen:

5.4.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen **Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Festsetzung

Auf den in der Planzeichnung des Bebauungsplans entsprechend festgesetzten Flächen sind Hecken anzupflanzen. Für die Anpflanzung sind Pflanzenarten auszuwählen, die eine Wuchshöhe von mindestens 2,0 m erreichen. Die Hecken sind auf einer Höhe von 2,0 m zu halten. Bei Anpflanzung müssen die Heckenpflanzen mindestens eine Wuchshöhe von 1,0 m aufweisen.

An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten sind Laubbäume als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 22 bis 24 cm anzupflanzen.

Die angepflanzten Hecken und Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten, ausfallende Gehölze sind umgehend durch gleichartige Gehölze zu ersetzen. Für die Nachpflanzungen gelten die gleichen Mindestgrößen wie oben angegeben.

Erklärung/Begründung

Mit den festgesetzten Pflanzmaßnahmen und Bindungen für die Erhaltung von Bepflanzungen werden mehrere Zwecke verfolgt:

Die Bepflanzungen tragen zur Verbesserung des Kleinklimas im Plangebiet bei, da sie unter anderem Staub binden und durch die Wasserverdunstung über die Blätter zur Absenkung der Umgebungstemperatur beitragen.

Die Bepflanzungen bilden einen wichtigen Bestandteil des Gestaltungskonzeptes für das gesamte Baugebiet. Eine einheitliche Bepflanzung ist mitentscheidend für einen ruhigen, in sich geschlossenen Gestalteindruck innerhalb des Plangebietes.

Mit den Bepflanzungen entlang der Grundstücksgrenzen wird der Straßenraum eindeutig markiert. Zudem sorgen die vorgeschriebenen Hecken für einen Sichtschutz und schirmen die privaten Freiflächen vom öffentlichen Straßenraum ab.

Um die genannten Ziele zu erreichen ist es notwendig, im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen zu treffen. Andernfalls werden Grundstückseinfriedigungen je nach Gutdünken der Grundstückseigentümer in unterschiedlichster Ausführung (Material, Höhe) hergestellt und der gestalterische Eindruck des Baugebietes erheblich beeinträchtigt.

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

Festsetzung

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

Das durch Versiegelung und Überbauung dem örtlichen Wasserkreislauf entnommenen Regenwasser ist in diesen zurückzuführen (Regenwasserrückführung).

Erklärung/Begründung

Mit der Festsetzung, dass Grundstückszufahrten, Stellplätze und Fußwege auf den Baugrundstücken so auszuführen sind, dass das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser zumindest teilweise versickern kann, soll der Versiegelungsgrad auf den privaten Baugrundstücken minimiert werden.

Auch wenn gemäß § 13a BauGB in Bebauungsplänen, die im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, die mit der Verwirklichung der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft als zulässig gelten und nicht ausgeglichen werden müssen, sind dennoch die umweltrelevanten Belange in der Planung sachgerecht und so weit wie möglich zu berücksichtigen.

Die Vermeidung einer übermäßigen Versiegelung im Plangebiet trägt dazu bei, die Auswirkungen der Neubebauung auf den Wasserhaushalt zu mindern, indem dafür Sorge getragen wird, dass ein möglichst großer Teil des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zugeführt werden kann. Außerdem werden die Auswirkungen auf das Mikroklima durch eine Verminderung des Versiegelungsgrades minimiert. Deshalb wurde die o.g. Festsetzung in den Bebauungsplan mit aufgenommen.

5.5 Lärmschutz

Aufgrund der Nähe der stark befahrenen Wallerfanger Straße wurde zur ausreichenden Berücksichtigung immissionsschutzrechtlicher Belange ein Lärmgutachten erstellt. Als Ergebnis dieses Lärmgutachtens werden folgende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

5.5.1 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Verminderung oder Meidung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen

Festsetzung

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans sind für die Festlegung der Schalldämmung der Außenbauteile der einzelnen Gebäude die Festlegungen im Gutachten der SGS-TÜV GmbH, Sulzbach, AZ.: 6030 8A 0308 vom 18.11.2008 mit Nachtrag Nr. 1370129 vom 03.04.2009 zu beachten.

Erklärung/Begründung

Die geplante Wohnbebauung wird unmittelbar neben der Wallerfanger Straße und der Neue-Brauerei-Straße verwirklicht. Insbesondere die sehr stark befahrene Wallerfanger Straße stellt wegen der sehr hohen Verkehrsbelastung eine Lärmquelle dar, die bei der Planung unbedingt zu berücksichtigen sind.

Daher wurde von der SGS-TÜV GmbH, Sulzbach, eine schalltechnische Beurteilung der Situation vorgenommen – Gutachten vom 18.11.2008, AZ.: 6030 8A 0308, Nachtrag Nr. 1370129 vom 03.04.2009. Der vollständige Text dieses Gutachtens ist dieser Begründung als Anlage beigefügt.

Als wesentliche Ergebnisse dieser Untersuchungen bleibt festzuhalten, dass trotz der Tatsache, dass zur Wallerfanger Straße hin eine 3 m hohe und an der nordwestlichen Grenze des Plangebietes eine 3 m bzw. 2 m hohe, durchgehende Mauer errichtet wird, je nach Lage der Gebäude und Höhe unterschiedlich starke Überschreitungen der zulässigen Richtwerte an den neu geplanten Gebäuden sowohl Tags als auch Nachts zu verzeichnen sind. Daher ist es unumgänglich, dass an den neu entstehenden Gebäuden aus schalltechnischer Sicht besondere Anforderungen an die Schalldämmung der Außenwände bzw. der einzelnen Komponenten, aus denen sie bestehen (Fenster, Türen, Mauerwerk etc.) gestellt werden.

Dabei sind jedoch praktisch für jedes Gebäude andere Anforderungen zu stellen, da die Beeinträchtigungen je nach Lage des Hauses im Plangebiet und je nach Höhe sehr unterschiedlich ausfallen.

Würden im Bebauungsplan für jedes einzelne Baufenster in Anlehnung an die Ergebnisse des Gutachtens gesonderte Schall-Dämm-Maße für die Außenwände festgesetzt, würde der Plan wegen der zahlreichen verschiedenen Festsetzungen sehr überfrachtet und unleserlich. Daher wurde in die Textfestsetzungen die allgemein gehaltene Formulierung aufgenommen, dass die Ergebnisse des Gutachtens der SGS-TÜV GmbH zu beachten sind.

Das Gutachten ist zum einen als Anlage Bestandteil dieser Begründung. Zum anderen wird es beim Grundstücksverkauf jedem Grundstückskäufer übergeben, so dass jeder Bauherr alle für sein jeweiliges Grundstück relevanten Informationen erhält und seine Planungen entsprechend ausrichten kann.

5.6 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.

5.6.1 Gestalterische Anforderungen

Festsetzung

Die Gebäude sind mit Flachdächern zu versehen.

Die Fassaden der Gebäude sind als Putzfassaden in rauhem Putz auszubilden.

Erklärung/Begründung

Aus stadtgestalterischer Sicht ist es für die Kreisstadt Saarlouis sehr wünschenswert, dass insbesondere die unmittelbar an der Neue-Brauerei-Straße entstehenden neuen Gebäude ein einheitliches Gestaltungsbild aufweisen. Diesbezüglich kommt der Dachlandschaft der Gebäude eine entscheidende Bedeutung zu. Daher hat sich die Kreisstadt Saarlouis dafür entschieden, für die neu ermöglichten Mehrfamilienhäuser die Eindeckung mit einem Flachdach verbindlich vorzuschreiben.

Die Fassaden der Gebäude sind einheitlich aus rauem Putz herzustellen. Auch dies trägt zu einem in sich geschlossenen gestalterischen Eindruck des neuen Quartiers bei.

5.6.2 Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke

Festsetzung

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grün- bzw. Gartenflächen anzulegen, sofern sie nicht als Verkehrsflächen benötigt werden. Dabei sind für Anpflanzungen geeignete standortgerechte Gehölze zu verwenden (vorzugsweise aus der beigefügten Pflanzliste).

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 sollen geeignete standortgerechte Gehölze verwendet werden, da diese eine wesentlich höhere ökologische Wertigkeit besitzen und einen wichtigen Beitrag zum Arten- und Biotopschutz leisten. In die Textfestsetzungen wurde eine Pflanzliste mit aufgenommen, die beispielhaft geeignete Pflanzenarten auflistet. Diese Liste ist nicht abschließend, sondern soll lediglich zur Orientierung dienen und kann jederzeit durch geeignete Arten ergänzt werden.

5.6.3 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Verrieseln von Niederschlagswasser

Festsetzung

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

Erklärung/Begründung

Mit dieser Festsetzung soll erreicht werden, dass zumindest ein Teil des auf den Baugrundstücken anfallenden Niederschlagswassers auf den Grundstücken gesammelt, ggf. als Brauchwasser verwendet und somit dem Wasserkreislauf unmittelbar wieder zugeführt bzw. nur mit einer bewissen Verzögerung der Kanalisation zugeleitet wird.

5.6.4 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Verrieseln von Niederschlagswasser

Festsetzung

Gemäß § 87 Abs. 1 Nr. 1 LBO handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig diesen nach § 85 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Diese Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu einer Höhe von 250.000 € geahndet werden (§ 87 Abs. 3 LBO).

5.7 Hinweise und Empfehlungen

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

1. Die Vorschriften des Saarländischen Denkmalschutzgesetzes, insbesondere die Anzeigepflicht bei Bodenfunden, sind zu beachten und einzuhalten.
2. Dränwässer dürfen nicht in die Schmutzwasserkanalisation eingeleitet werden. Hausdrainagen dürfen nicht im Grundwasser liegen. Bei anstehendem Grundwasser wird die Ausbildung der Keller als „weiße Wanne“ empfohlen.
3. Es sind Vorkehrungen zum Schutz vor chemischen Verunreinigungen während der Bauphase zu treffen. Dazu gehören z.B. das Vorhalten von Entsorgungseinrichtungen auf der Baustelle, der sachgerechte Umgang mit Treib- und Schmierstoffen, Farben, Lösemitteln etc. sowie die ständige Kontrolle von Baumaschinen und -fahrzeugen.
4. Der bei den zu erwartenden Baumaßnahmen anfallende Oberboden ist abzuschleppen, fachgerecht zu lagern und bei der Gestaltung der Grünflächen wieder zu verwenden. Während der Bauausführung soll nach DIN 18915 vorgegangen werden.
5. 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.

6. Bei Erd- und Bauarbeiten ist darauf zu achten, dass vorhandene Ver- und Entsorgungsanlagen nicht beeinträchtigt werden. Eine rechtzeitige Abstimmung mit den Versorgungsträgern und Einweisung der am Bau beteiligten Firmen wird empfohlen.
7. Das Gelände des Plangebiets ist im Kataster über Altlasten und altlastenverdächtige Flächen als Altstandort (Kennziffer: SLS_4425) erfasst. Aufgrund der bisherigen Nutzung sind aber erhebliche Bodenverunreinigungen nicht zu erwarten. Zur Überprüfung möglicher Bodenverunreinigungen ist vor Beginn der Erschließungsarbeiten eine historische Recherche durchzuführen. Die Ergebnisse und eventuell erforderlich werdende weitere Maßnahmen sind mit dem Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz abzustimmen.

6 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")
- Abwägungsergebnis (siehe "Fazit").

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:

6.1 Auswirkungen

6.1.1 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. Das Gelände wird weitgehend von Wohnbebauung umgeben.

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

Im umgekehrten Fall gehen von dem geplanten allgemeinen Wohngebiet auch 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 oder sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Tankstellen sind innerhalb des Bebauungsplanes nicht zulässig.

Die Verkehrslärmbelastung wurde durch ein entsprechendes Gutachten der SGS-TÜV GmbH ermittelt, die Ergebnisse dieses Gutachtens fanden Eingang in die Planung.

6.1.2 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

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 der neuen Wohngrundstücke wird das Ziel zumindest einer teilweisen Deckung des allgemeinen Wohnbedarfs in Saarlouis verfolgt und dem Bedürfnis der Bevölkerung nach Eigentumsbildung Rechnung getragen, ohne die Folgen des demographischen Wandels außer acht zu lassen.

Die möglichen unterschiedlichen Grundstücksgrößen, wie auch das Angebot an Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern, werden verschiedenen Ansprüchen und Anforderungen der Bevölkerung gerecht und erlauben somit den Eigentumserwerb durch verschiedenste Bevölkerungsschichten.

Auch die Erschließungsmaßnahmen können in einem ausgewogenen Kostenverhältnis erfolgen, so dass auch ein kostensparendes Bauen möglich wird. 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 die 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.

6.1.3 Auswirkungen auf die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und den Umbau vorhandener Ortsteile

Eine wesentliche Aufgabe der Bebauungsplanung ist es, eine orts- und landschaftsbildverträgliche Baustruktur zu erwirken. Mit der Bebauung einer etwa 1,2 ha umfassenden innerörtlichen Fläche, die bisher eine Gewerbebrache darstellt, 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 Firshöhen sowie die Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten

bei den Einzelhäusern dem Entstehen überdimensionierter, im Vergleich zur Umgebung unmaßstäblicher Baukörper, entgegen. Auch mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Donnerpark“ wird dieses Ziel trotz Änderungen der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (z.B. Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhe), weiterhin erreicht.

6.1.4 Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Auswirkungen auf die Umwelt

Flächenbilanz

Das Plangebiet ist aktuell bereits weitgehend versiegelt und weist eine geringe ökologische Bedeutung auf. Nach Abschluss der Baumaßnahmen wird der Anteil der versiegelten Flächen gegenüber dem heutigen Bestand abnehmen.

Boden

Der Boden erfüllt im Naturhaushalt wichtige Funktionen, wie z.B. als mechanischer Filter, physiko-chemischer Puffer (durch Bindung von Schadstoffen) und Stoffumsetzer durch biologische Prozesse für eindringende Schadstoffe. Weiterhin stellt der Boden Pflanzen Wurzelraum, Nährstoffe und Bodenwasser zur Verfügung und ist Lebensgrundlage für bestimmte pflanzliche und tierische Organismen.

Diese Funktionen sind bereits heute durch die weitgehende Versiegelung herabgesetzt bzw. unterbunden. Mit der Realisierung der Planung wird der Versiegelungsgrad leicht abnehmen und somit diesbezüglich eine leichte Verbesserung erreicht.

Um einen weitgehend schonenden Umgang mit dem Naturgut Boden zu erreichen, wird die zulässige Versiegelung über die Beschränkung der zulässigen Grundflächenzahl minimiert. So wird im Plangebiet eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Weiterhin wird eine vollständige Versiegelung der Grundstückszufahrten, Stellplätze und Wege untersagt.

Wasser

Durch die Versiegelung wird neben dem Boden insbesondere das Naturgut Wasser in Mitleidenschaft gezogen. So kommt es durch die Versiegelung zur Verringerung der Versickerungsflächen, was auch zur Reduktion der Grundwasserneubildung führt. Gleichzeitig kommt es zu einer Erhöhung des Oberflächenabflusses, was u.U. die Kanalisation überlasten kann.

Die Auswirkungen auf das Naturgut Wasser werden mit Umsetzung der Planung gegenüber dem heutigen Bestand gemildert, da sich der Versiegelungsgrad im Plangebiet mit Umsetzung der Planungsabsichten leicht verringert. Es wird festgesetzt, dass zur Rückhaltung der Oberflächenwässer auf privaten Grundstücken eine Zisterne von mindestens 5 m³ Rückhaltevolumen zu schaffen ist. Durch diese Maßnahme wird erreicht, dass ein gewisser Anteil des Niederschlagswassers auf den Grundstücken verbleibt und als Brauchwasser genutzt wird bzw. mit zeitlicher Verzögerung der Kanalisation zugeführt wird.

Es ist vorgesehen, die Entwässerung im Plangebiet im Mischsystem zu realisieren, da die im Ort bereits vorhandene Kanalisation im Mischsystem ausgeführt wurde und seitens der Stadt keine Planungen bestehen, auf ein Trennsystem umzustellen.

Oberflächengewässer werden durch die Planung nicht berührt.

Klima / Lufthygiene

Klimaökologische Auswirkungen sind durch die Realisierung der Planungsabsichten nicht zu erwarten. Bereits heute handelt es sich bei dem Plangebiet um eine sehr stark anthropogen beeinflusste Fläche, die keine besondere Bedeutung für das Siedungsklima oder die Lufthygiene hat. Nach Abschluss der Bau- und Pflanzmaßnahmen, wie sie im Konzept der Kreisstadt Saarlouis vorgesehen sind, ist gegenüber dem heutigen Bestand eine Verbesserung der Situation zu erwarten, da sich der Anteil der versiegelten Flächen im Plangebiet leicht verringert und die nicht bebauten Flächen als Grün- und Gartenflächen anzulegen und zu unterhalten sind.

Arten / Biotope

Für die geplante Bebauung werden Flächen in Anspruch genommen, die für den Arten- und Biotopschutz keine besondere Bedeutung aufweisen. So wird das Plangebiet größtenteils von voll oder teilversiegelten Flächen eingenommen und weist nur in seinen Randbereichen Vegetationsbestände auf.

Der Verlust von Lebensraum im Plangebiet kann im Rahmen der privaten Freiflächen bzw. durch die dort erfolgenden Pflanzmaßnahmen weitgehend ausgeglichen werden. Ein vollständiger ökologischer Ausgleich ist im vorliegenden Planungsfall nicht erforderlich, da gemäß den Regelungen des § 13a Abs.2 Nr.4 BauGB „...Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs.3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“ gelten.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Donnerpark“ bleibt hierbei ohne zusätzliche Auswirkungen auf die oben beschriebenen Naturgüter.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Nach dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte – „Novelle 2007“ handelt es sich bei der vorliegenden Planung um einen nicht ausgleichspflichtigen Eingriff, da die überbaubare Grundfläche eine Fläche von 20.000 qm nicht überschreitet (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Für den Eingriff in die bestehenden Freiflächen im Südosten der Ortslage Saarlouis ist daher kein Ausgleich erforderlich.

6.1.5 Auswirkungen auf die Belange des Personenverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des ÖPNV und des nicht motorisierten Verkehrs, unter Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung

Negative Auswirkungen auf das Verkehrsnetz, den Verkehrsfluss und die Immissionssituation sind durch das geplante Neubaugebiet nicht zu befürchten, da der zusätzlich entstehende Verkehr aufgrund der wenigen Wohneinheiten relativ gering bleiben wird. Durch die geplanten zwei Anschlusspunkte in einer Einbahnregelung wird eine größtmögliche Verteilung der Verkehrsströme erreicht. Eine problemlose Anbindung an das überörtliche Straßennetz besteht.

Die Erschließungsstraße innerhalb des Planungsgebietes entspricht hinsichtlich ihres Aufbaus und der Dimensionierung den Anforderungen der EAE, so dass auch hier negative Auswirkungen auf das Verkehrsnetz und den Verkehrsfluss vermieden werden.

Die nächstgelegenen Bushaltestellen befinden sich in der Wallerfanger Straße in einer Entfernung von ca. 300 m und sind fußläufig gut erreichbar.

6.1.6 Auswirkungen auf die Belange der Versorgung und Abwasserbeseitigung

Die Ver- und Entsorgung des Baugebiets ist durch den möglichen Anschluss an bestehende Anlagen grundsätzlich gesichert.

Der Entsorgungsverband Saar (EVS) – Abwasser – weist darauf hin, dass im Gehwegbereich der Wallerfanger Straße und damit nahe am Plangebiet, aber außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ein EVS-Hauptsammler liegt. Die im Bebauungsplan vorgesehene Bebauung wird dadurch nicht direkt beeinträchtigt. Eventuell mögliche indirekte Auswirkungen auf den Hauptsammler sind aber im Zuge von Baumaßnahmen im Plangebiet im Rahmen der Bebauungsplanumsetzung zu beachten.

Weiterhin liegt ein 35 kV-Kabel der VSE im Gehwegbereich der Wallerfanger Straße und damit ebenfalls nahe am Plangebiet, aber außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Auch hier gilt, dass die Bebauung dadurch nicht direkt beeinträchtigt wird, es sollten aber eventuell mögliche indirekte Auswirkungen auf den Hauptsammler im Zuge von Baumaßnahmen im Plangebiet beachtet werden.

Das Tiefbauamt der Kreisstadt Saarlouis weist darauf hin, dass über die Entwässerungsanlagen, einschließlich der Hausanschlussleitungen, nach Fertigstellung der Baumaßnahme ein Bestandsplan und ein Nachweis über die Dichtheitsprüfung dem Amt für Tiefbauwesen und Vermessung, Abtlg. Abwasser, zuzustellen ist.

6.2 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:

6.2.1 Argumente für die Verwirklichung des Bebauungsplanes

- Der Bebauungsplan schafft Wohnbauland zur Deckung des allgemeinen Bedarfs und stärkt damit den Stadtteil Saarlouis sowie die Gesamtstadt Saarlouis.
- Geringer Erschließungsaufwand aufgrund der vorhandenen Anschlusspunkte an das örtliche Verkehrsnetz sowie das Ver- und Entsorgungsnetz.
- Im Endeffekt keine Neuversiegelung durch Nutzung innerörtlichen Flächenpotentials, das bereits heute weitgehend versiegelt ist, und damit verbunden der Möglichkeit zur Nutzung bereits vorhandener Erschließungsanlagen.
- Durch die Beschränkung der zulässigen Zahl der Wohnungen pro Einzelgebäude wird sich das zusätzliche Verkehrsaufkommen in überschaubaren Grenzen halten. Somit werden durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen keine unzumutbaren Beeinträchtigungen für die Umgebung ausgehen.

- Das Gelände befindet sich im Eigentum der IVCenter GmbH, so dass keine umfangreichen bodenordnerischen Maßnahmen erforderlich sind.
- Durch die Einschaltung der IVCenter GmbH als Erschließungsträger 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 zurückbehalten werden.
- Aufgrund der Nähe zum Stadtzentrum, der attraktiven Lage und nicht zuletzt wegen der Übereinstimmung mit den Zielvorgaben des Landesentwicklungsplanes Siedlung stellt das Plangebiet für die bauliche Entwicklung von Saarlouis einen sehr geeigneten Standort dar.

Diese Argumente treffen für die Änderung des Bebauungsplanes genauso zu.

6.2.2 Argumente gegen die Verwirklichung des Bebauungsplanes

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

6.3 Fazit

In Gegenüberstellung der verschiedenen Belange kommt die Kreisstadt Saarlouis zu dem Ergebnis die Änderung des Bebauungsplane“Donnerpark“ zur Verwirklichung der damit verbundenen Bebauung zu beschließen.

7 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.

8 KOSTEN

Der Kreisstadt Saarlouis entstehen im Zusammenhang mit der Durchführung und 1. Änderung des Bebauungsplans keine Kosten. Alle im Zusammenhang mit dem Vorhaben entstehenden Kosten werden vom Erschließungsträger IVCenter GmbH, Saarlouis, übernommen. Die Übernahme der Kosten wird in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

Saarlouis, den

.....

Der Oberbürgermeister