

# Kreisstadt Saarlouis

## Bebauungsplan „St. Avolder Straße“, Änderung Nr. 2 gemäß § 13a BauGB

Begründung

Satzung

---

### ISU

Immissionsschutz, Städtebau, Umweltplanung  
Hermine-Albers-Straße 3  
54634 Bitburg

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

E-Mail [info@i-s-u.de](mailto:info@i-s-u.de)  
Internet [www.i-s-u.de](http://www.i-s-u.de)



IMMISSIONSSCHUTZ  
STÄDTEBAU  
UMWELTPLANUNG

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1</b>	<b>Anlass und Ziele der Planung .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Verfahren .....</b>	<b>3</b>
2.1	Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB .....	3
2.2	Verfahrensverlauf .....	4
<b>3</b>	<b>Das Plangebiet / Planungskonzeption .....</b>	<b>5</b>
3.1	Lage und Geltungsbereich / Topografie .....	5
3.2	Nutzung und Bebauung / Nutzungskonzeption .....	6
3.3	Verkehrliche Erschließung .....	7
3.4	Freiraumkonzept .....	8
3.5	Ver- und Entsorgung .....	8
3.6	Planungsalternativen .....	8
<b>4</b>	<b>Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen .....</b>	<b>9</b>
4.1	Landesentwicklungsplan (LEP) Siedlung .....	9
4.2	Landesentwicklungsplan (LEP) Umwelt .....	10
4.3	Flächennutzungsplan .....	10
<b>5</b>	<b>Berücksichtigung der Umweltbelange .....</b>	<b>11</b>
5.1	Natur und Landschaft .....	11
5.2	Immissionsschutz .....	13
5.3	Hochwasserschutz .....	15
5.4	Radon .....	15
<b>6</b>	<b>Begründung der Planfestsetzungen / Planinhalte .....</b>	<b>16</b>
6.1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB i.V.m. BauNVO) .....	16
6.2	Örtliche Bauvorschriften .....	23
<b>7</b>	<b>Hinweise und Empfehlungen .....</b>	<b>25</b>
<b>8</b>	<b>Abwägung / Auswirkungen der Planung .....</b>	<b>25</b>
8.1	Abwägung .....	25
8.2	Gewichtung des Abwägungsmaterials .....	27
8.3	Fazit .....	27
<b>9</b>	<b>Planverwirklichung und Durchführung des Bebauungsplanes .....</b>	<b>27</b>
<b>10</b>	<b>Kostenschätzung / Flächenbilanz .....</b>	<b>28</b>

## 1 Anlass und Ziele der Planung

In der Kreisstadt Saarlouis, Stadtteil Neuforweiler soll die zweite Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans „St. Avolder Straße“ erfolgen, um die vorhandene Art und städtebauliche Struktur des Plangebietes auch zukünftig zu bewahren und die Aufstellung von Werbeanlagen zu regulieren.

In den letzten Jahren ist bezüglich der baulichen Entwicklung der Trend zur Errichtung größerer Wohngebäude erkennbar. Nach dem Willen der Kreisstadt Saarlouis soll der kleinstrukturierte Charakter des Plangebiets erhalten bleiben und die vorhandenen Baulücken auf städtebaulich verträgliche Art und Weise geschlossen werden.

Des Weiteren ist eine Tendenz zur Errichtung von großformatigen (Wechsel-)Werbeanlagen an allen Stadtausfallstraßen zu beobachten. Die Stadt möchte dies ebenfalls mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes einheitlich regeln.

Aufgrund der überbaubaren Grundfläche von rund 66.405 m<sup>2</sup> innerhalb des Plangebietes (bei Berücksichtigung von einer GRZ von 0,4 im gesamten Plangebiet), wurde eine Vorprüfung des Einzelfalls (Details siehe Kapitel 2.1) durchgeführt. So konnte ausgeschlossen werden, dass erhebliche Umweltbelange gegen das angestrebte beschleunigte Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) zur Aufstellung des Bebauungsplans „St. Avolder Straße“, Änderung Nr. 2 dagegensprechen. Gemäß Anlage 2 BauGB kann dann das beschleunigte Verfahren auf Bebauungspläne mit einer Grundfläche von 20.000 bis 70.000 m<sup>2</sup> angewendet werden.

Bei Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist eine Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) entbehrlich, da diese ohne förmliches Verfahren erfolgen kann. Eine gesamte Überarbeitung des rechtskräftigen FNP erfolgt seitens des Büros AS+P Albert Speer + Partner GmbH, Frankfurt am Main. Die dazugehörigen Details sind in Kapitel 4.3 aufgeführt.

## 2 Verfahren

### 2.1 Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

Die folgenden Voraussetzungen zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB zur 2. Änderung des Bebauungsplans „St. Avolder Straße“ sind erfüllt:

- Es handelt sich im vorliegenden Fall um eine Maßnahme der Innentwicklung, die der Nachverdichtung dient.
- Es gibt keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen gemäß § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind.
- Des Weiteren liegt die Pflicht zur Hinzurechnung von Grundflächen aus anderen Bebauungsplänen (weder sachlicher, räumlicher noch zeitlicher Zusammenhang; sogenanntes „Kumulationsverbot“) nicht vor.

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von rund 186.730 m<sup>2</sup>, wobei eine überbaubare Fläche von rund 66.405 m<sup>2</sup> enthalten ist. Somit wird die Voraussetzung zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens im Hinblick auf die in § 13a Abs. 1 BauGB genannte Obergrenze von 20.000 m<sup>2</sup> nicht erfüllt. Gemäß Anlage 2 BauGB kann ein beschleunigtes Verfahren für Bebauungspläne mit einer Grundfläche von 20.000 bis 70.000 m<sup>2</sup> aufgestellt werden, sofern im Vorfeld nachgewiesen werden kann, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen zur Folge hat. Gesetzlich entfällt dann die Durchführung der einhergehenden



Umweltprüfung zur Bauleitplanung. Zur Überprüfung der möglichen Umweltbelange wurde daher eine Vorprüfung des Einzelfalls<sup>1</sup> durchgeführt, welche zu folgendem Ergebnis kam:

„Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind durch den Bebauungsplan „St. Avolder Straße“, Änderung Nr. 2 nicht zu erwarten, insbesondere da die möglichen Auswirkungen des Vorhabens voraussichtlich unerheblich sind und keine maßgeblichen Schutzgebiete / -objekte, insbesondere NATURA 2000-Gebiete, beeinträchtigt werden. [...]

Das beabsichtigte beschleunigte Bauleitplanverfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) ist somit möglich.“

Durch die Vorprüfung des Einzelfalls wurde somit auch die fünfte (und letzte) Voraussetzung zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens bestätigt:

- Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist nicht begründet und die Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB (Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundes-Naturschutzgesetzes, BNatSchG) werden nicht berührt.

Insgesamt ist somit die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB gewährleistet.

## 2.2 Verfahrensverlauf

### Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis hat am 25.06.2020 die 2. Änderung des Bebauungsplans „St. Avolder Straße“ gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

### Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist vom Stadtrat in der Sitzung vom 24.11.2022 gebilligt und die Durchführung der öffentlichen Auslegung beschlossen worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 12.12.2022 bis 23.01.2023 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der Beteiligung wurden am 03.12.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

### Beteiligung der Träger öffentlicher Belange / Behörden

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Behörden sowie Nachbargemeinden gem. § 4 Abs. 2 BauGB hat mit Schreiben vom 01.12.2022 mit Frist bis 23.01.2023 stattgefunden.

### Satzungsbeschluss

Der Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis hat nach Abwägung der fristgerecht vorgebrachten Anregungen gem. § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 30.03.2023 die 2. Änderung des Bebauungsplans „St. Avolder Straße“, gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

<sup>1</sup> ISU, Bebauungsplan „St. Avolder Straße“ 2. Änderung, Vorprüfung des Einzelfalls, Stand: 22 Juni 2022

### 3 Das Plangebiet / Planungskonzeption

#### 3.1 Lage und Geltungsbereich / Topografie

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Neuforweiler der Kreisstadt Saarlouis. Es grenzt teilweise an bestehende (prioritär) Wohnbebauung an (Norden und südöstlicher Verlauf) sowie an landwirtschaftlich genutzte Flächen (siehe Abbildung 1).

Der räumliche Geltungsbereich mit einer Größe von rund 186.730 m<sup>2</sup> umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Neuforweiler, Flur 5 und 7:

- 33/2, 35/5, 37/2, 40/2, 40/5, 42/2, 44/2, 44/5, 44/6, 44/7, 45/7, 48/2, 50/2, 52/4, 53/2, 54/2, 55/4, 57/2, 59/3, 53/3, 64/11, 64/14, 64/15, 64/16, 64/17, 64/18, 64/19, 64/20, 64/22, 64/23, 64/24, 64/25, 64/26, 64/27, 64/28, 64/29, 64/30, 64/31, 64/32, 64/33, 64/34, 64/35, 67/5, 67/6, 67/7, 70/2, 70/3, 71/4, 70/5, 70/6, 70/7, 70/8, 70/9, 70/10, 70/12, 70/13, 70/14, 70/15, 70/16, 70/17, 70/18, 70/19, 70/24, 70/25, 70/27, 70/28, 72/2, 72/5, 73/2, 73/5, 76/3, 76/4, 76/7, 77/2, 77/5, 78/2, 78/5, 79/2, 79/5, 80/2, 80/5, 81/2, 81/5, 82/2, 82/5, 83/3, 83/6, 83/8, 83/11, 83/13, 83/14, 85/5, 85/6, 85/8, 85/10, 85/14, 85/16, 87/6, 87/8, 87/10, 88/2, 88/5, 89/2, 89/3, 89/6, 89/9, 89/11, 90/2, 90/6, 90/7, 92/5, 92/6, 92/11, 92/12, 92/13, 93/3, 93/6, 93/7, 93/8, 94/5, 94/6, 94/7, 97/3, 97/5, 98/2, 98/6, 98/8, 98/11, 100/6, 100/7, 100/8, 100/9, 101/2, 101/4, 102/5, 102/7, 102/10, 102/12, 103/6, 104/5, 104/7, 104/9, 104/10, 104/11, 105/5, 105/6, 105/7, 105/8, 106/4, 106/5, 107/4, 107/5, 107/7, 109/3, 109/5, 110/4, 110/6, 110/7, 110/10, 110/14, 110/15, 110/17, 110/18, 110/19, 110/20, 112/4, 112/5, 113/1, 113/5, 113/6, 114/2, 114/5, 115/2, 116/5, 116/8, 116/9, 116/10, 116/11, 117/1, 117/2, 118/3, 122/1, 122/4, 128/1, 128/2, 128/3, 141/12, 141/13, 141/14, 141/15, 141/17, 141/19, 141/21, 141/24, 141/26, 141/27, 143/4, 143/5, 143/6, 143/8, 143/9, 143/10, 143/13, 143/18, 143/15, 143/22, 143/23, 143/24, 143/25, 143/26, 143/27, 163/2, 163/3, 164/2, 164/3, 172/1, 173/1, 175/1, 176/5, 176/7, 176/8, 176/9, 176/10, 176/11, 176/12, 176/13, 176/14, 176/15, 176/16, 177/1, 177/2, 178/1, 178/2, 182/1, 182/2, 182/8, 184/4, 185/19, 185/20, 185/21, 185/21, 185/22, 185/23, 186/7, 186/10, 186/12, 186/13, 186/14, 187/6, 188/12, 188/14, 188/10, 189/2, 189/8, 189/9, 190/6, 190/7, 181/4, 191/6, 191/7, 194/4, 196/7, 196/11, 196/12, 197/4, 197/7, 197/8, 197/10, 197/11, 197/12, 199/1, 200/1, 200/2, 201/1, 201/2, 204/1, 204/2, 205/1, 209/1, 209/7, 209/8, 209/9, 210/4, 210/5, 211/4, 211/5, 215/2, 215/3, 220/5, 221/2, 221/4, 221/6, 221/10, 221/12, 221/14, 221/15, 222/3, 226/2, 227/2, 228/2, 229/2, 230/3, 232/2, 235/4, 235/6, 239/8, 240/5, 240/7, 240/8, 240/9, 240/10, 293/177, 638/177, 639/117, 648/208, 657/135, 666/105, 673/110, 679/118, 754/205, 756/190, 758/177, 763/117, 807/116, 816/101 und 840/195

Im Plangebiet befinden sich überwiegend Wohngebäude einschließlich kleinere Gewerbe- und Beherbergungsbetriebe (im zukünftigen Bereich Mischgebiet, MI). Des Weiteren sind verschiedene Verkehrsflächen (öffentlich sowie besonderer Zweckbestimmung) und eine öffentliche Grünfläche (Kinderspielfeld) vorhanden.

Die genaue Abgrenzung des Plangebiets ergibt sich aus der Planzeichnung zum Bebauungsplan, Maßstab 1:1.000.





Abbildung 1: Luftbild mit Lage des Plangebietes

(Quelle: Darstellung auf der Grundlage von digitalen Orthofotos. Mit Erlaubnis des Landesamtes für Vermessung, Geoinformation und Landentwicklung, Lizenz-Nr. DOP-33/16, Stand 01.2021, ohne Maßstab)

### 3.2 Nutzung und Bebauung / Nutzungskonzeption

Es ist vorgesehen, den größten Teil des Plangebietes als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) auszuweisen. Das schon bebaute Plangebiet ist mit den angrenzenden Wohngebieten über verschiedene Verkehrswege räumlich verbunden. Im Nordosten, in einem Teilbereich entlang der St. Avolder Straße, wird ein Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Trotz der bisher fehlenden Festsetzung im Hinblick auf die zulässigen Wohneinheiten, ist das Gebiet im größten Teil durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt. Direkt entlang der St. Avolder Straße befinden sich vereinzelt Wohngebäude mit mehreren Wohneinheiten, welches in der vorliegenden 2. Änderung berücksichtigt wird.

Die Kreisstadt Saarouis beabsichtigt durch die 2. Änderung des Bebauungsplans „St. Avolder Straße“ den etablierten Gebietscharakter bewahren zu können und zudem die Aufstellung von Werbeanlagen zu regeln. Die noch bestehenden Baulücken sollen gebiets- und stadtbildverträglich geschlossen werden können. Durch die Festsetzung von Baugrenzen werden den meisten bestehenden Wohngebäuden ein angemessener Erweiterungsspielraum zur Gartenseite gewährt.





Abbildung 2: Kataster mit Abgrenzung des Plangebietes

(Quelle: Landesamt für Vermessung, Geoinformation und Landentwicklung, Kontrollnummer SLS-007/06, Stand 02.2021, ohne Maßstab)

Ziel der Kreisstadt Saarouis ist es, das Plangebiet einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Sinne einer innerörtlichen Sicherung der (Nach-)Verdichtung zuzuführen. Die Aufstellung von Werbeanlagen soll zudem geregelt werden. Insgesamt soll der vorhandene Charakter der St. Avolder Straße auch in Zukunft gewahrt werden.

### 3.3 Verkehrliche Erschließung

#### 3.3.1 Äußere Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt unverändert aus nördlicher und südlicher Richtung über den angrenzenden Verlauf der St. Avolder Straße. Im Norden führt die Straße weiter zum Stadtzentrum (Mitte) der Kreisstadt, im Süden nach Altforweiler und Überherrn (Nähe der Grenze zum Nachbarland Frankreich). Eine Änderung der vorhandenen Verkehrsführungen ist nicht geplant.



In unmittelbarer Nähe des Plangebiets befinden sich die Autobahnauffahrten „3 Saarlouis-Mitte“ sowie „4a Saarlouis - Lisdorf“ der A620. Die Autobahn A620 führt in Richtung Süden weiter nach Saarbrücken (Landeshauptstadt des Saarlands) und nördlich zu weiteren Stadtteilen von Saarlouis mit Anschluss auf die Autobahn A8.

### 3.3.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung erfolgt von der St. Avolder Straße aus in nordwestlicher Richtung über die Neuhofstraße, welche die Verbindung sowohl zur Danziger Straße als auch zur Straße Deutscher Weg herstellt. In südlicher Richtung verbinden sich alle zuvor genannten Straßen in die Memelstraße. Die Erschließung aller vorhandenen und potenziellen Bauflächen ist gewährleistet.

Über einen Rad- und Gehweg (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) ist der Spielplatz über die Neuhofstraße zu erreichen.

### 3.4 Freiraumkonzept

Das gesamte Plangebiet ist überwiegend mit Wohngebäuden bebaut. Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ ist im nördlichen Bereich festgesetzt. Weitere Grünflächen befinden sich nur innerhalb der Wohnbauflächen als private Garten etc. Diese sind in den Allgemeinen Wohngebieten bzw. im Mischgebiet nicht separat ausgewiesen.

Weiterführende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen werden in der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans „St. Avolder Straße“ explizit getroffen. Flachdächer sind nur in Kombination mit Dachbegrünungen zulässig. Des Weiteren ist eine Fassadenbegrünung grundsätzlich zulässig und erwünscht.

In einem Teilbereich entlang der St. Avolder Straße wird zukünftig ein Mischgebiet ausgewiesen, um hier einen größeren Spielraum für vorhandene und potenzielle Gewerbetreibende zu sichern, ohne die angrenzende Wohnbebauung erheblich zu stören.

Nördlich des Plangebiets führt die St. Avolder Straße in die Kreisstadt Saarlouis hinein. Ansonsten grenzt der gesamte Stadtteil Neuforweiler an landwirtschaftlich genutzte Flächen und Feldwege.

### 3.5 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes (Wasserver- und Schmutzwasserentsorgung, Energieversorgung, Telekommunikation, Abfallentsorgung etc.) kann über die bestehenden Netze sichergestellt werden. Die Notwendigkeit zusätzlicher Trafostationen oder sonstiger Infrastruktureinrichtungen ist derzeit nicht erkennbar.

Die Versorgung des Gebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie die zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen können gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO im Übrigen als Ausnahme zugelassen werden, auch wenn für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

### 3.6 Planungsalternativen

Die Kreisstadt Saarlouis möchte mit dem vorliegenden Bebauungsplans „St. Avolder Straße“, Änderung Nr. 2 die vorherrschende Wohnbebauung sichern, vorhandene Baulücken gebietsverträglich schließen sowie explizite wohnbaurechtliche Festsetzungen zur Wahrung des Gebietscharakters festsetzen. Des Weiteren soll die Aufstellung von Werbeanlagen in verschiedenster Form einheitlich gesteuert werden können, sodass auch hier eine stadtbildverträgliche Gestaltung gewährleistet werden kann.

Alternativ zur vorliegenden Planung kann lediglich der Verzicht auf die Aufstellung des Bebauungsplans untersucht werden. Damit wäre die Möglichkeit gegeben, dass weitere



Bauvorhaben sowie weitere Werbeanlagen den bisherigen Charakter des Gebietes auf Dauer nicht wahren. Zudem kann mit der Aufstellung des Bebauungsplans die rechtlich einheitliche Grundlage geschaffen werden, die vorhandenen Baulücken gebietsverträglich zu schließen.

## 4 Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen

Nachfolgend werden die wesentlichen Ziele und Darstellungen der maßgeblichen übergeordneten Planungen wiedergegeben.

### 4.1 Landesentwicklungsplan (LEP) Siedlung

Entsprechend des wirksamen LEP Siedlung vom 04.07.2006 (veröffentlicht im Amtsblatt des Saarlandes vom 14.07.2006) liegt die gesamte Kreisstadt Saarlouis und damit auch der Kreisstadtteil Lisdorf in der **Kernzone des Verdichtungsraumes**. Die Kreisstadt Saarlouis fungiert als **Mittelzentrum** zur Versorgung der eigenen Kreisstadtteile sowie der Gemeinden Bous, Ensdorf, Saarwellingen, Schwalbach, Wallerfangen und Überherrn, die innerhalb des mittelzentralen Verflechtungsbereichs liegen.

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.

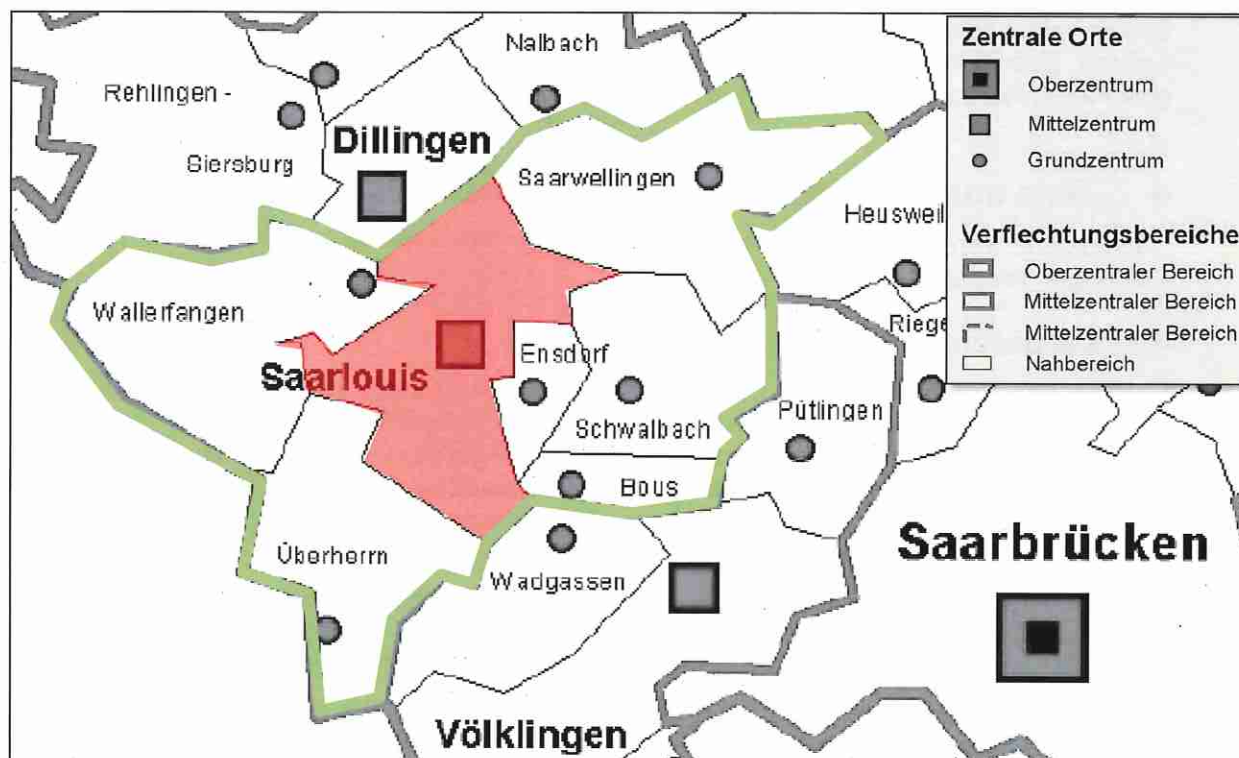
Grundsätzlich schafft der Landesentwicklungsplan Siedlung (LEP-Siedlung) die Rahmenbedingungen für einen Anpassungsprozess der Siedlungsstruktur des Landes zugunsten einer dauerhaft umweltverträglichen Siedlungsweise. Wesentliche Inhalte sind:

- die Festlegung von zentralen Orten unterschiedlicher Stufen,
- die Festlegung von raumordnerischen Siedlungsachsen,
- die Festlegung von Raumkategorien,
- die Festlegung von Zielen und Grundsätzen für die Wohnsiedlungstätigkeit,
- die Festlegung von Zielgrößen für den Wohnungsbedarf,
- die Festlegung von Zielen und Grundsätzen für die Ansiedlung, Erweiterung und Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen.

Gemäß LEP Siedlung soll demnach in einem Mittelzentrum der gehobene Bedarf in Form vielseitiger Einkaufsmöglichkeiten für den gesamten Mittelbereich abgedeckt werden. Dazu gehört indirekt eine geordnete Regelung der benötigten Werbeanlagen der vorhandenen Betriebe sowie auch die Bereitstellung von Wohnbauflächen.

Des Weiteren wird als Siedlungsdichteziel für Mittelzentren im Ordnungsraum 30 Wohneinheiten / ha (Bruttowohnbauland) definiert. Saarlouis werden hierbei 3,5 Wohneinheiten pro Jahr und 1.000 Einwohnern zugesprochen. Um zum einen eine kontrollierte Siedlungsentwicklung zu gewährleisten und zum anderen die Inanspruchnahme von Freiflächen / Freiraum zu minimieren, sind brachliegende oder untergenutzte innerstädtische Flächen besonders geeignet. Diesem Vorrang erschlossener Baugebiete ist gemäß dem LEP Siedlung dadurch nachzukommen, dass die vorhandenen Baulücken auf den festgelegten örtlichen Wohneinheitenbedarf anzurechnen sind.

Im Hinblick auf die zu berücksichtigen Reserveflächen lässt sich feststellen, dass die Kreisstadt Saarlouis für den Zielhorizont 2030 einen Bedarf an Neubauflächen von 23,9 ha hat, allerdings im Rahmen der derzeit laufenden Fortschreibung des Flächennutzungsplanes im neuen FNP-Entwurf lediglich Neubauflächen von ca. 18 ha in Anspruch nimmt, so dass bezüglich des Bebauungsplans „St. Avolder Straße“, Änderung Nr. 2 zum LEP Siedlung seitens der Kreisstadt Saarlouis kein Konflikt gesehen wird.



Legende:   Mittelbereich Saarouis

  Nahbereich Saarouis

Abbildung 3: Nah- und Mittelbereich der Stadt Saarouis

(Quelle: LEP, Teilbereich „Siedlung“, Stand 07.2006, eigene Darstellung, ohne Maßstab)

Die Grundsätze und Zielsetzungen des Landesentwicklungsplans ‚Siedlung‘ werden mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes beachtet.

## 4.2 Landesentwicklungsplan (LEP) Umwelt

Der Landesentwicklungsplan Teilabschnitt „Umwelt, Vorsorge für Flächennutzung, Umweltschutz und Infrastruktur“ (LEP-Umwelt) vom 13. Juli 2004 enthält für das Plangebiet keine weitergehenden, das Plangebiet betreffenden Festlegungen. Die dargestellte Grünfläche wird auch zukünftig gesichert. Für den größten Teil des Plangebietes wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Nur in einem Teilgebiet entlang der St. Avolder Straße wird ein Mischgebiet (MI) etabliert.

Somit werden auch die allgemeinen Grundsätze und Zielsetzungen des Landesentwicklungsplans ‚Umwelt‘ mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes beachtet.

## 4.3 Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan (FNP) der Kreisstadt Saarouis zeichnet nicht das gesamte Plangebiet als Wohnbauflächen (W) bzw. Gemischte Bauflächen (M) aus (siehe Abbildung 4).

Da der vorliegende Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird, kann die Korrektur des FNP ohne förmliches Verfahren, sondern im Rahmen einer nachrichtlichen Anpassung erfolgen. Im Zuge der allgemeinen Gesamtüberarbeitung seitens des Büros AS+P Albert Speer + Partner GmbH, Frankfurt am Main, können diese Korrekturen ebenfalls erfolgen.



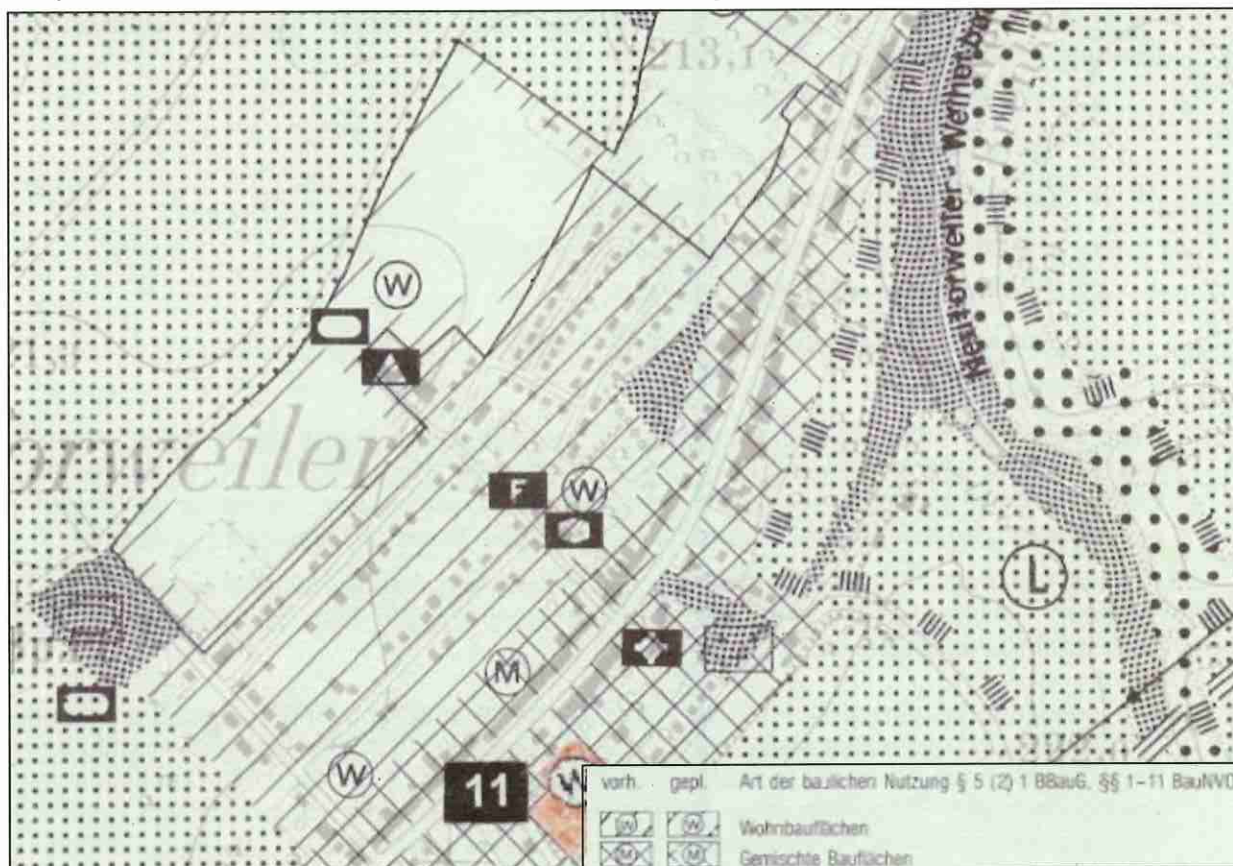


Abbildung 4: Darstellung des Plangebiets im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Kreisstadt Saarlouis  
(Quelle: Kreisstadt Saarlouis, eigene Darstellung, ohne Maßstab)

## 5 Berücksichtigung der Umweltbelange

Da der vorliegende Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird, sind hier die Regelungen des § 13 Abs. 2 BauGB sowie § 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB entsprechend anzuwenden. Somit wird gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB von der Durchführung einer Umweltprüfung abgesehen.

Im beschleunigten Verfahren gelten auf der Rechtsgrundlage des § 13a Abs. 2 Nr. 4 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Auch wenn im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB keine vollständige Umweltprüfung mit Dokumentation in einem gesonderten Umweltbericht erforderlich ist, ist es dennoch geboten, sich mit den maßgeblichen Umweltbelangen auseinanderzusetzen.

Dies wurde schon im Vorfeld im Zuge der „Vorprüfung des Einzelfalls“<sup>1</sup> im Detail durchgeführt. Daher werden nachfolgend die im Planaufstellungsverfahren relevanten Ergebnisse zusammenfassend dargestellt.

### 5.1 Natur und Landschaft

Von grundsätzlicher Bedeutung für den Artenschutz sind insbesondere NATURA 2000-Gebiete (§ 7 Abs. 1 Nr. 8 BNatSchG). Im Plangebiet befinden sich jedoch keine FFH- oder Vogelschutzgebiete, welche unmittelbar von der Planung betroffen sind.



Folgende geschützte Objekte oder Gebiete sind ebenfalls nicht unmittelbar betroffen (Schutzgebietskataster des Saarlandes<sup>2</sup>):

- Nationalparke (§ 24 BNatSchG)
- Nationale Naturmonumente (§ 24 BNatSchG)
- Biosphärenreservate (§ 25 BNatSchG)
- gesetzlich geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG)
- Wasserschutzgebiete (§ 51 WHG)
- Heilquellenschutzgebiete (§ 53 Abs. 4 WHG)
- Naturdenkmale

Nordöstlich des Plangebietes befindet sich das Naturschutzgebiet Neuforweiler Weiherbachtal (NSG-088) (Schutzgebietskataster des Saarlandes<sup>1</sup> 2020, Abfrage: 06.01.2021). Da das Plangebiet weder Teil des Naturschutzgebietes ist noch Biotope vorhanden sind, welche für die Erhaltungsziele des Naturschutzgebietes von Relevanz sind, sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Ebenfalls nordöstlich des Plangebietes befindet sich das Landschaftsschutzgebiet im Landkreis Saarlouis - im Bereich der Kreisstadt Saarlouis (LSG-L\_3\_08\_36)<sup>1</sup>. Das Plangebiet tangiert das Landschaftsschutzgebiet jedoch nicht.

Der "besondere" Artenschutz - und der "strenge" Artenschutz sind im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und in der Bundesartenschutzverordnung vom 16.2.2005 geregelt. Hierbei ist in den Begriffsbestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (vgl. § 7 BNatSchG) bereits festgelegt, welche Tiere oder Pflanzen zu einer "besonders geschützten Art" gehören und was unter einer "streng geschützten Art" zu verstehen ist. Für besonders geschützte und streng geschützte Arten gelten bestimmte Verbotstatbestände (vgl. § 44 BNatSchG), wie etwa Zugriffsverbote. Dazu zählt z.B. ein Tötungsverbot, ein Entnahmeverbot, Verletzungsverbote usw. Für die streng geschützten Arten gelten darüber hinaus - im Rahmen der Zugriffsverbote - auch Störungsverbote.

Das Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplans „St. Avolder Straße“ ist ein Bestandsgebiet, d.h. ein großer Teil der Baugrundstücke ist bereits bebaut. Die noch unbebauten Baugrundstücke können bereits heute auf der Grundlage des bestehenden Bebauungsplans bebaut werden. Innerhalb des Geltungsbereichs, der fast ausschließlich aus Wohnstraßen mit den zugehörigen Häusern und Gärten besteht, sind über die typischen häufigen Vogelarten des Siedlungsbereichs hinaus keine Vorkommen von besonders oder streng geschützten Arten bekannt. Dennoch ist es möglich, dass es kleinere Vorkommen von Fledermäusen in Dachstühlen, in anderen Gebäudehöhlungen oder in Baumhöhlen der Gärten gibt. Außerdem sind vereinzelte Vorkommen von Zauneidechsen (*Lacerta agilis*) in den Randlagen des Gebietes, in naturnahen Gärten und auf unbebauten Grundstücken nicht auszuschließen. Diese wären als Teilpopulation einer größeren Population im Saarlouiser Raum zu sehen. Da stark überprägte Gärten und bebaute Flächen im Gebiet überwiegen, ist die Lebensraumeignung für die Zauneidechse nur als gering einzustufen, so dass, wenn überhaupt, nur mit wenigen Exemplaren zu rechnen ist.

Von der geringen im Geltungsbereich zu erwartenden Bautätigkeit sind in der Gruppe der Vögel durchweg häufige und ungefährdete Arten betroffen. Bei Einhaltung der Vorschriften der §§ 39 und 44 BNatSchG im Zuge von Bauvorhaben, kann eine Tötung von Einzelvögeln oder die Zerstörung von Niststätten praktisch ausgeschlossen werden. Auch unter den Fledermäusen ist bestenfalls mit Vorkommen häufiger Arten zu rechnen. Sollten trotz strenger Beachtung der Vorschriften des § 44 BNatSchG die Lebensräume einzelner Fledermäuse im Zuge von Bau- oder Abrissvorhaben

<sup>2</sup> Ministerium für Umwelt und Verbraucherschutz (Schutzgebietskataster des Saarlandes), [https://geoportal.saarland.de/mapbender/frames/index.php?lang=de&gui\\_id=Geoportal-SL-2020&WMC=2988](https://geoportal.saarland.de/mapbender/frames/index.php?lang=de&gui_id=Geoportal-SL-2020&WMC=2988), Stand: 01.2021.



negativ verändert werden, so hat das keine nachteiligen Auswirkungen auf die Populationen. Die entsprechenden Lebensraumfunktionen stehen in räumlicher Nähe ausreichend zur Verfügung. Auch eine denkbare Betroffenheit der Zauneidechse und ihrer Lebensräume, so sie denn überhaupt vereinzelt vorkommt, hat keinen nachteiligen Effekt auf die lokale Population der Art. Bei Beachtung des § 44 BNatSchG, auf dessen notwendige Einhaltung im Bebauungsplan explizit hingewiesen wird, kann auch die Tötung einzelner Individuen vermieden werden.

Zusammenfassend ist somit festzuhalten, dass innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „St. Avolder Straße“ zukünftig nur mit geringer Bautätigkeit, insbesondere auf den wenigen unbebauten Grundstücken zu rechnen ist. Die 2. Änderung des Bebauungsplans löst kein neues und kein erweitertes Baurecht aus. Im Bereich der Baugrundstücke trifft sie lediglich Festsetzungen für bebaute und bereits bisher in mindestens gleichem Maß bebaubare Grundstücke. Vorkommen von besonders oder streng geschützten Arten sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht bekannt. Sollten dennoch vereinzelt bislang unbekannte Vorkommen solcher Arten bestehen, so ist bei Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften zum Artenschutz durch die 2. Änderung des Bebauungsplans nicht mit einer erheblichen Betroffenheit der Arten, sowohl der Einzelindividuen als auch der Populationen, zu rechnen. Erhebliche Störungen oder gar weitergehende Zugriffsverbote besonders geschützter oder streng geschützter Arten, während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten, die sich negativ auf den lokalen Erhaltungszustand entsprechender Arten auswirken, ihn verschlechtern können und die nach dem BNatSchG zu unterlassen sind, können somit vorliegend ausgeschlossen werden.

Des Weiteren umfasst das Plangebiet keine gesetzlich geschützten Biotope nach § 30 BNatSchG oder § 22 SNG, sowie keine schutzwürdigen Biotopkomplexe und / oder Biototypen.

Das Plangebiet liegt nicht in einem Gebiet, in dem „die Vorschriften der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind“. Spezielle Maßnahmen zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität sind zum Bebauungsplan nicht erforderlich; die gesamte Kreisstadt Saarlouis hat hierzu keine Umweltzonen ausgewiesen.

Schutzwälder können durch die vorliegende Bauleitplanung nicht berührt sein (keine Waldnutzung).

Auch bereits bestehende nachhaltige Naturschutzmaßnahmen / -flächen (z.B. Ökokonto) werden nicht überplant (GeoPortal Saarland).

Somit sind erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen durch die 2. Änderung des Bebauungsplans „St. Avolder Straße“ nicht zu erwarten - insbesondere da die möglichen Auswirkungen des Vorhabens voraussichtlich unerheblich sind und keine maßgeblichen Schutzgebiete / -objekte, insbesondere NATURA 2000-Gebiete, beeinträchtigt werden.

## 5.2 Immissionsschutz

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Neuforweiler der Kreisstadt Saarlouis und besteht bereits aus etablierten Gebäuden, welche für Wohn- und verschiedene Gewerbezwecke genutzt werden.

Durch eine etwaige Schließung der vorhandenen Baulücken, welche mit dem vorliegenden Bebauungsplan ermöglicht werden soll, werden keine relevanten erhöhten Immissionen durch Lärm oder Geruch erwartet. Neue Gebäude, An- und Umbauten werden so gestaltet, dass sie sich in das Gebiet einfügen und der vorhandene Charakter gewahrt wird.

Die folgenden Ausschnitte aus dem 3. Lärmaktionsplan der Kreisstadt Saarlouis zeigen, dass keine aktiven Lärmschutzmaßnahmen im Bereich des Plangebietes auch entlang der St. Avolder Straße notwendig sind. Auf entsprechende Festsetzungen kann somit verzichtet werden.

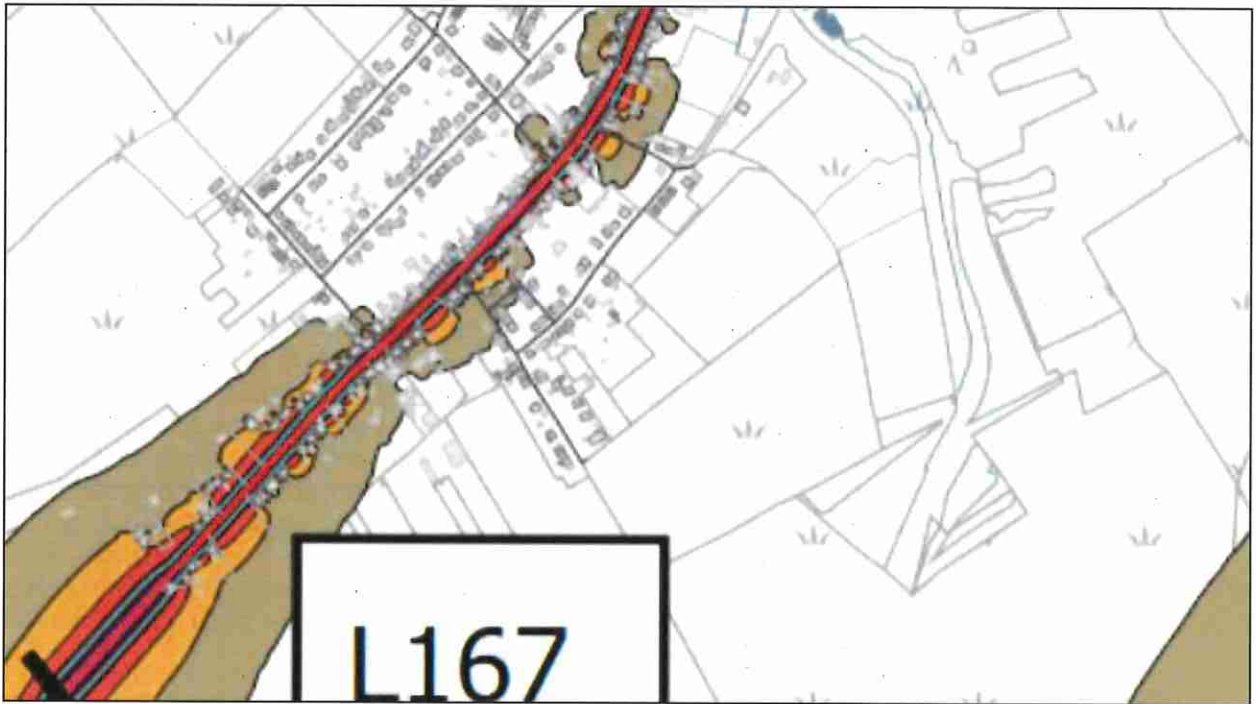


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem 3. Lärmaktionsplan der Kreisstadt Saarlouis, Lärmkartierung tags  
(Quelle: Kreisstadt Saarlouis, <https://www.saarlouis.de/media/5mqbdryi/tags-pdf.pdf>, Aufruf 05.2022, eigene Darstellung, ohne Maßstab)

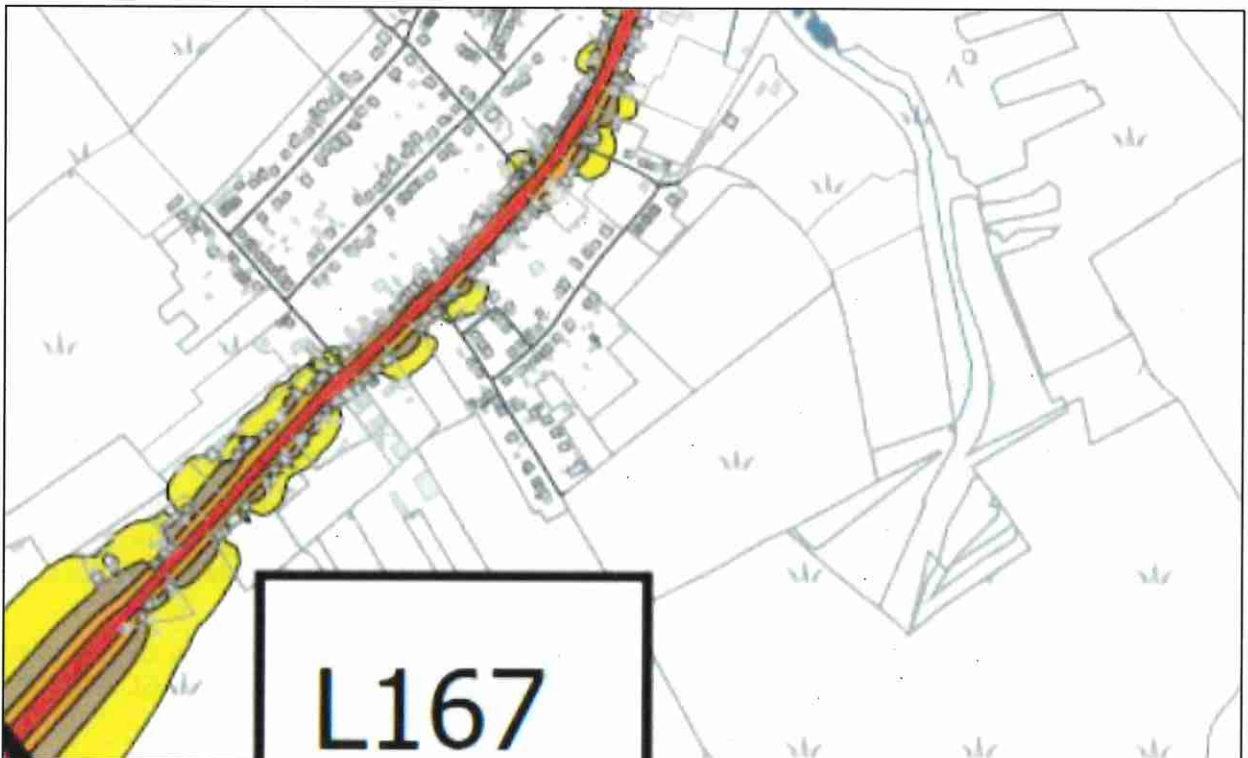


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem 3. Lärmaktionsplan der Kreisstadt Saarlouis, Lärmkartierung nachts  
(Quelle: Kreisstadt Saarlouis, <https://www.saarlouis.de/media/5qckfnn5/nachts-pdf.pdf>, Aufruf 05.2022, eigene Darstellung, ohne Maßstab)



### 5.3 Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Hochwassergefährdungsgebietes<sup>3</sup>. Auch die Starkregengefahrenkarte zeigt kein überdurchschnittliche hohes Gefahrenpotential für das Plangebiet:



Abbildung 7: Starkregengefahrenkarte der Kreisstadt Saarlouis  
(Quelle: Kreisstadt Saarlouis, eigene Darstellung, ohne Maßstab)

### 5.4 Radon

Radon ist ein radioaktives Edelgas, welches in bodennahen Gesteinsschichten auftritt und je nach Eigenart des Bodenaufbaus an der Bodenoberfläche in unterschiedlichen Konzentrationen vorkommen kann.

Laut GEOPORTAL des Bundesamtes für Strahlenschutz (BfS)<sup>4</sup> ist das Radonpotential für das Plangebiet mit einem Wert von 9,8 als gering einzustufen (siehe Abbildung 8). Dies ist als erste Einschätzung zu verstehen.

Folgende Erläuterung ist beim Bundesamt für Strahlenschutz ergänzend zu finden: „Wie stark Radon aus dem Boden entweichen und potenziell in Innenräume von Häusern gelangen kann, wird als "Radon-Potenzial" bezeichnet. Seine Höhe hängt davon ab, wie viel Radon im Boden konzentriert ist und wie (gas-)durchlässig der Boden ist. Die Karte "Radon-Potenzial" berücksichtigt daher neben dem Radon-Vorkommen im Boden auch die Durchlässigkeit des Bodens. Die Karte zeigt die regional zu erwartende Situation in einem groben Raster. Aussagen zu einzelnen Gebäuden oder Grundstücken können daraus nicht abgeleitet werden, da die für die Prognose verwendeten Parameter lokal stark variieren können. Die Prognose bildet den aktuellen Stand der Erkenntnisse ab. Sie unterliegt einer permanenten Validierung und Weiterentwicklung, basierend auf neuen Daten und neuen Verfahren. Prognosen sind immer mit Unsicherheiten verbunden. In Regionen, in denen

<sup>3</sup> Ministerium für Umwelt und Verbraucherschutz Saarland (Hochwasserkarten), [https://geoportal.saarland.de/mapbender/frames/index.php?lang=de&gui\\_id=Geoportal-SL-2020&WMC=3013](https://geoportal.saarland.de/mapbender/frames/index.php?lang=de&gui_id=Geoportal-SL-2020&WMC=3013), Stand: 01.2021

<sup>4</sup> Bundesamt für Strahlenschutz (2021): GEOPORTAL, <https://www.imis.bfs.de/geoportal/>, Aufruf 04.2022

keine oder nur wenige Messwerte vorliegen, kann es zu deutlichen Abweichungen zwischen der Prognose und der wirklichen Situation kommen. In den schraffierten Flächen widersprechen die Ergebnisse der Prognose offensichtlich den lokalen Erfahrungswerten. Hier bedarf es einer gesonderten Validierung.“

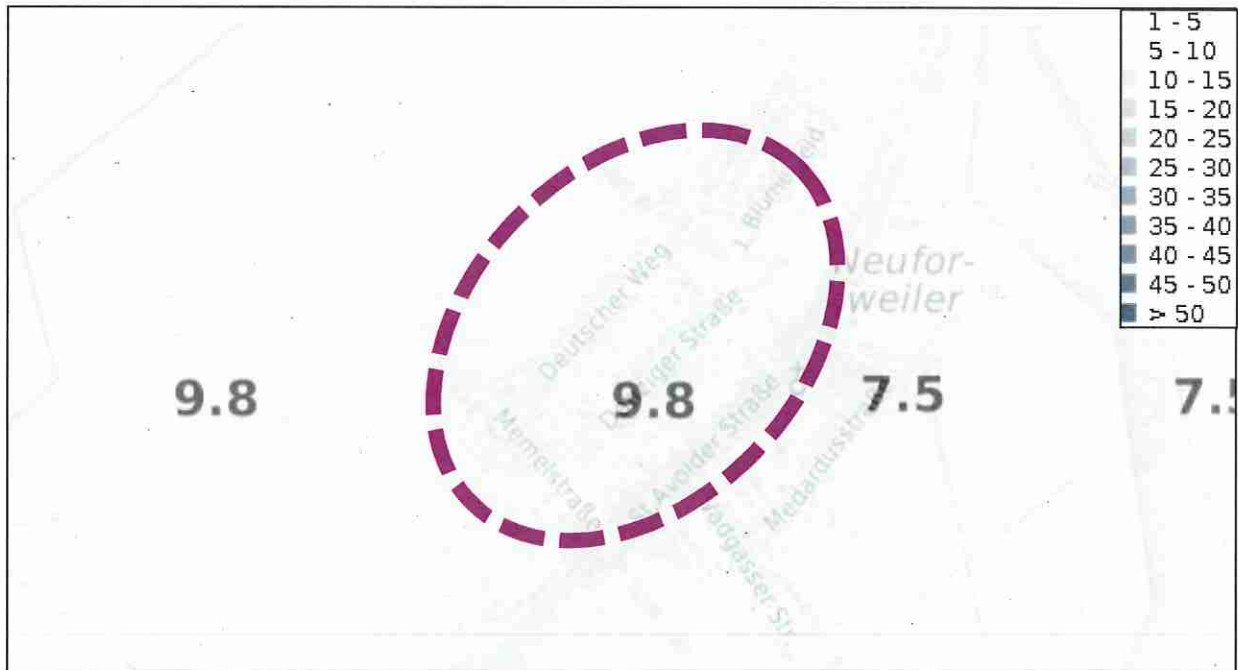


Abbildung 8: Radonpotential für das Plangebiet

(Quelle: Bundesamt für Strahlenschutz, Stand 10.2021, eigene Darstellung, ohne Maßstab)

Da Aussagen zu einzelnen Gebäuden oder Grundstücken nicht abgeleitet werden können, ist abzuwägen, ob für konkrete Bauvorhaben (- je nach Vorhaben -) lokale Untersuchungen für sinnvoll erachtet werden. Eine Begutachtung im Vorfeld der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist jedoch nicht zielführend, da es auf Grund von Bodenverwerfungen in kleinsten Bereichen zu höchst unterschiedlichen Ergebnissen kommen kann.

Insofern sind, falls notwendig, entsprechende weitergehende Untersuchungen im Rahmen der jeweiligen konkreten Baugenehmigungsverfahren durchzuführen.

## 6 Begründung der Planfestsetzungen / Planinhalte

### 6.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB i.V.m. BauNVO)

#### 6.1.1 Art der baulichen Nutzung

(siehe Kapitel 1.1 der Textlichen Festsetzungen)

Als Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) wird im größten Teil des Plangebiets ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO festgesetzt.

Dieser Teil des Plangebietes gliedert sich in verschiedene Teilbereiche (WA 1 und WA 2) für welche unterschiedliche Festsetzungen sowohl in Bezug auf die Art als auch auf das Maß der baulichen Nutzung gelten.

Im Teilbereich WA 1 sind allgemein zulässig:



1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, sowie
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die der Versorgung dienenden Läden sind bis zu einer Verkaufsfläche von 400 m<sup>2</sup> zulässig.

Ausnahmsweise können Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störenden Gewerbebetriebe zugelassen werden. Diese Festsetzung ist im Einklang mit § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO.

Im Teilbereich WA 2 sind allgemein zulässig:

1. Wohngebäude und
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störenden Gewerbebetriebe zugelassen werden. Die der Versorgung dienenden Läden dürfen eine Verkaufsfläche von 400 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Diese Differenzierung im Hinblick auf die Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe in den Teilbereichen WA 1 und WA 2 dient aufgrund der „rückwärtigen Lage“ zur St. Avolder Straße des Bereichs WA 2 der städtebaulichen Ordnung. So kann in diesem Bereich die Nutzung des Wohnens noch einmal mehr betont werden.

Aufgrund der Größe des Plangebiets und des vorwiegend wohnbaulichen Charakters, welcher für beide Teilbereiche (WA 1 und WA 2) gewahrt werden möchte, sind Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen (ausgenommen sind sogenannte „Elektrotankstellen“), welche gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO als ausnahmsweise zulässig gelten, vorliegend unzulässig. Entsprechende Nutzungen haben regelmäßig einen großen Flächenverbrauch und verursachen meist auch Emissionen, die die Wohnruhe beeinträchtigen können. Sie würden sich daher negativ auf den Gebietscharakter auswirken.

Durch diese Festsetzungen wird der schon vorherrschende Gebietscharakter als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) weiterhin gewahrt und grenzt sich von einer Festsetzung als „Reines Wohngebiet“ (WR) deutlich ab.

Aufgrund der expliziten Festsetzungen im Hinblick auf das Höchstmaß an der Zahl der Vollgeschosse, der Bauweise sowie der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird das Allgemeine Wohngebiet in die Teilbereiche WA 1 und WA 2 gegliedert. Eine Differenzierung im Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung findet nicht statt.

Entlang der St. Avolder Straße, somit im östlichen Rand des Plangebiets, wird zudem ein Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO festgesetzt.

Allgemein zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe (bis zu einer Verkaufsfläche von 400 m<sup>2</sup>), Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Aufgrund der Größe und des vorhandenen städtebaulichen (eher wohnbaulichen) Charakters des Teilbereichs sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen (ausgenommen sind sogenannte „Elektrotankstellen“), Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind sowie Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 außerhalb der in Absatz 2 Nummer 8 bezeichneten Teile des Gebiets und auch Leistungsstätten, in denen sexuelle Tätigkeiten gewerblich ausgeübt oder angeboten werden, unzulässig.

Wie zuvor für das Allgemeine Wohngebiet erläutert, besitzen diese Nutzungen regelmäßig einen großen Flächenverbrauch und verursachen meist auch Emissionen, die die Wohnruhe beeinträchtigen können. Sie würden sich daher insgesamt negativ auf den Gebietscharakter auswirken. Darüber hinaus soll ein sogenannter „Trading-Down-Effekt“ für die Fläche, auch zum Schutz der benachbarten Wohnbebauung, vermieden werden.

### 6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

(siehe Kapitel 1.2 der Textlichen Festsetzungen)

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) über die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs.1 BauNVO, die Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 Abs.1 BauNVO, Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO, die Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO und die Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 18 Abs.1 BauNVO festgesetzt.

Die Festsetzungen orientieren sich am baulichen Bestand der Umgebung und stellen sicher, dass sich auch eine künftige Bebauung in das Bild des Stadtteils Neuforweiler einfügt und der Gebietscharakter der St. Avolder Straße bestehen bleibt.

#### Grundflächenzahl (GRZ)

Die GRZ gibt an, wie viel Quadratmeter überbaute Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Im gesamten Plangebiet ist die zulässige Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen in Form der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO durch Eintrag in die Nutzungsschablone mit 0,4 als Höchstmaß festgesetzt.

Diese Festsetzung resultiert aus der zuvor durchgeführten Vorprüfung des Einzelfalls (siehe auch Kapitel 2.1). Mit einer GRZ von 0,4 ergeben sich keine zusätzlichen Eingriffe aufgrund von Bodenversiegelungen und dennoch kann die vorhandene Fläche wirtschaftlich sinnvoll ausgenutzt werden.

Die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, einschließlich der an Gebäude angrenzenden Terrassen, bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden, wenn die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde.

#### Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird für die verschiedenen Teilbereiche unterschiedlich festgesetzt:

In den Bereichen WA 1 und MI sind zwingend zwei Vollgeschosse festgesetzt, wohingegen im Bereich WA 2 (rückwärtiger Bereich des Plangebiets in Richtung Felder) zwei Vollgeschosse als Höchstmaß zulässig sind.



Somit soll der vorhandene Gebietscharakter und die städtebauliche Struktur gewahrt werden. Im rückwärtigen Bereich ist somit auch eine eingeschossige Bebauung möglich, welche heutzutage auch von älteren und mobilitätseingeschränkten Menschen häufiger nachgefragt wird, wenn sie ihr Gebäude barrierefrei errichten wollen.

### Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Geschoßfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauGB zulässig sind.

Die GFZ von 0,8 ermöglicht eine optimale Ausnutzung der Grundstücke im Sinne einer städtebaulich für sinnvoll erachteten (maximalen) zweigeschossigen Bebauung.

### Bauweise

Für die Baugebiete entlang der St. Avolder Straße (WA 1 und MI) ist eine geschlossene Bauweise zulässig, somit können hier die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden. Im rückwärtigen Bereich des Plangebiets (WA 2) ist hingegen eine offene Bauweise zulässig. Die Gebäude werden hier somit mit seitlichem Grenzabstand als Einzel-, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Länge der Hausformen darf maximal 50 m betragen.

Auch diese unterschiedlichen Festsetzungen dienen der Wahrung des vorhandenen Gebietscharakters und der Bereitstellung einer gewissen Flexibilität für die (zukünftigen) Anwohner.

### Höhe der baulichen Anlagen

In Anlehnung an die schon bestehende Wohnbebauung wird im gesamten Plangebiet eine Traufhöhe von 8,00 m sowie eine maximale Firsthöhe von 12,00 m als zulässig erklärt.

Für die Bestimmung der Trauf- und der Firsthöhe ist der untere Bezugspunkt die Höhe der angrenzenden, erschließenden Verkehrsfläche an ihrem höchsten Punkt, gemessen im rechten Winkel zur Straßenachse (Fahrbahnmitte) in Gebäudemitte.

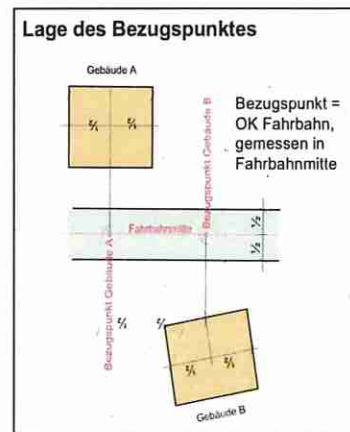
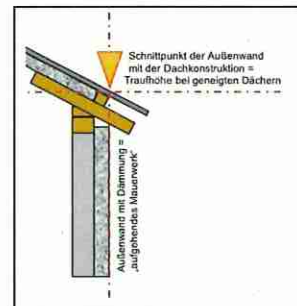
Die Traufhöhe (TH) wird definiert als die Differenz zwischen der Höhenlage des jeweiligen Bezugspunkts und der Höhenlage der Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante der Dachhaut.

Bei Gebäuden mit geneigtem Dach gilt der Schnittpunkt der Wand mit der äußeren Dachhaut als oberer Bezugspunkt (vgl. Skizze, rechts).

Die Firsthöhe (FH) wird definiert als das senkrecht auf der Wand gemessene Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt (s.u.) und der Oberkante der Dachkonstruktion.

Als unterer Bezugspunkt gilt die Höhe der angrenzenden, erschließenden Verkehrsfläche an ihrem höchsten Punkt, gemessen im rechten Winkel zur Straßenachse (Fahrbahnmitte) in Gebäudemitte (Erläuterung siehe Skizze rechts).

Durch technische Aufbauten wie Schornsteine und Kamine, Lüftungsanlagen, Aufzugsschächte, Antennen o.ä. kann die zulässige Gebäudehöhe ausnahmsweise um höchstens 25 % überschritten werden. Technische Aufbauten dürfen dabei in der Summe ihrer Grundflächen höchstens 10 % der Grundfläche des Gebäudes ausmachen. Größere Gebäudegrundflächen dürfen nur im Zuge der Errichtung von Anlagen zur Solarenergienutzung (Solarthermisch, Photovoltaik oder kombinierte Anlagen) genutzt werden.



Mit den Festsetzungen soll Rücksicht sowohl auf existierende Bebauung im Plangebiet als auch die Nachbarbebauung als auch genommen werden. Mit der Festlegung der maximalen Gebäudehöhen soll eine möglichst einheitliche Höhenentwicklung garantiert werden, welche dennoch genügend Spielraum zur Umsetzung individueller Bauformen zulässt.

### 6.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen

(siehe Kapitel 1.3 der Textlichen Festsetzungen)

Im Zuge der Planung wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen definiert. Hauptbaukörper können nur innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Baugrenzen errichtet werden. Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO, die dem Nutzungszweck der im Geltungsbereich gelegenen Grundstücke dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in einer Größe von maximal 80 m<sup>3</sup> umbauten Raums zulässig. Unterirdisch ist die Größe dieser Nebenanlagen begrenzt auf 80 m<sup>3</sup>.

Generell sind jegliche Formen der Nebenanlagen nicht zulässig im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der jeweiligen vorderen Baugrenze.

Die Baugrenzen sind generell so bemessen, dass die gewünschte bauliche Verdichtung erreicht wird. Nur an wenigen Stellen innerhalb des Plangebiets wurde aus klimatischen und insbesondere Bodenschutzaspekten (Versiegelung) die überbaubare Fläche geringfügiger festgesetzt. Dennoch wurde auf eine ausreichende Dimensionierung der Baufelder geachtet, um eine im Hinblick auf Belichtung und Besonnung und somit auch energetisch sinnvolle Ausrichtung der Baukörper zu ermöglichen.

Die Festsetzung von Baulinien erscheint im vorliegenden Plangebiet nicht notwendig.

### 6.1.4 Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(siehe Kapitel 1.4 der Textlichen Festsetzungen)

Um den bisherigen Gebietscharakter zu wahren und im Einklang mit den zuvor beschriebenen Festsetzungen zu sein, sind in den Bereichen WA 1 und MI (somit entlang der St. Avolder Straße) maximal 6 Wohneinheiten pro Gebäude zulässig.

Im Bereich WA 2 (rückwärtiger Bereich) sind hingegen maximal 3 Wohneinheiten pro Gebäude zulässig.

Mit diesen Festsetzungen soll der bestmögliche Kompromiss zwischen den verschiedenen Möglichkeiten der Wohnbauformen und der vorhandenen Bebauung, dessen Gebietscharakter auch zukünftig erhalten bleiben soll, gewährleistet werden.

### 6.1.5 Flächen für Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen

(siehe Kapitel 1.5 der Textlichen Festsetzungen)

Um die Flächenversiegelung im Plangebiet möglichst gering und die Gartenzonen durch Bebauung freizuhalten, sind überdachte Stellplätze und Garagen lediglich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in der dafür vorgesehenen Fläche für Nebenanlagen im westlichen Bereich des Plangebietes zulässig.

Nicht überdachte Stellplätze und Zufahrten sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Garagen und überdachte Stellplätze sollen mit ihrer Vorderkante einen Mindestabstand von 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten, um angemessene Sichtverhältnisse beim Zurücksetzen in den öffentlichen Verkehrsraum zu gewährleisten.



Der Hauptnutzung untergeordnete Nebenanlagen, wie Gartenhäuser, sind ausdrücklich zugelassen - mit Ausnahme des Bereichs zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze. Die Größe dieser Nebenanlagen wird begrenzt auf 80 m<sup>3</sup> oberirdisch und 100 m<sup>3</sup> unterirdisch.

Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, können im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zugelassen werden. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien. Damit ist es entbehrlich, deren Standorte bereits jetzt verbindlich festzulegen. Dies stellt eine ausreichende Flexibilität bei der späteren Ausführungsplanung sicher.

### 6.1.6 Verkehrsflächen

(siehe Kapitel 1.6 der Textlichen Festsetzungen)

Gemäß Eintrag in die Planzeichnung werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Neben den Straßenverkehrsflächen sind Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung als „Verkehrsberuhigter Bereich“ im östlichen Bereich (Neuhofstraße zum Spielplatz) als „Rad- und Gehweg“ festgesetzt. Des Weiteren befinden sich zwei „Bushaltestellen“ entlang des östlichen Rand des Plangebietes, somit entlang der St. Avolder Straße, sowie „gewidmete Stellplätze“ in der Neuhofstraße.

Alle vorhandenen Verkehrsflächen bleiben somit unverändert bestehen.

### 6.1.7 Grünflächen

(siehe Kapitel 1.7 der Textlichen Festsetzungen)

Gemäß der Planzeichnung wird im Osten des Plangebietes eine Fläche als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Diese Fläche dient der Nutzung als Spielplatz.

Somit bleibt auch die schon vorhandene Grünfläche unverändert bestehen und wird zum Zweck des Erhalts und zur weiteren Pflege im vorliegenden Bebauungsplan aufgenommen.

### 6.1.8 Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen

(siehe Kapitel 1.8 der Textlichen Festsetzungen)

Für das gesamte Plangebiet werden spezifische Festsetzungen im Hinblick auf Anlagen zur Solarenergienutzung etabliert. Die Dächer müssen mit mindestens 50 % solcher Anlagen (Solarthermisch, Photovoltaik oder kombinierte Anlagen) ausgestattet werden. Damit wird im Hinblick auf die Erweiterung der Wohnnutzungsmöglichkeiten eine angemessene Umsetzung im Sinne der Energie- und Wärmewende festgesetzt. Die Nutzung erneuerbarer Energien wird somit im vorliegenden Bebauungsplan berücksichtigt.

Um auf den Flachdächern die Dachbegrünung zu ermöglichen, sind die Anlagen zur Nutzung der Solarenergie entsprechend aufzuständern.

Die Festsetzung der Mindestfläche von 50 % berücksichtigt, dass nicht alle Teile eines Daches technisch und / oder wirtschaftlich genutzt werden können und ist zudem grundrechtsschonend gestaltet.

Die Pflicht zur Errichtung solcher Anlagen wird somit mit Beachtung des Abwägungsgebotes unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und Prüfung der Verhältnismäßigkeit des Eingriffs in die Eigentumsfreiheit im vorliegenden Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB festgesetzt.

### **6.1.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

(siehe Kapitel 1.9 der Textlichen Festsetzungen)

Um die Flächenversiegelung im Plangebiet möglichst gering zu halten, werden explizite Regelungen zur Herstellung von versickerungsfähigen Grundstückszufahrten, Stellplätze und Fußwege getroffen. Eine vollständige Versiegelung dieser Flächen ist untersagt.

Die Festsetzung zur fachgerechten Anbringung und dem dauerhaften Erhalt von Nisthilfen für Gebäudebrüter oder Fledermäuse dient der Etablierung sowie dem Schutz und Erhalt der natürlichen Biodiversität im Plangebiet.

### **6.1.10 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und Sonstigen Bepflanzungen**

(siehe Kapitel 1.10 der Textlichen Festsetzungen)

Mit den folgenden Festsetzungen soll der „grüne Charakter“ der St. Avolder Straße, welche im Westen auf „Feld und Flur“ angrenzt, bewahrt und ausgebaut werden. Auch im Hinblick auf etwaige Wetterereignisse (wie z.B. Starkregen) sind die folgenden Festsetzungen getroffen.

Im gesamten Plangebiet ist die Freiflächengestaltungssatzung der Kreisstadt Saarlouis vom 14. Oktober 2021 zu berücksichtigen. Folgende Festsetzungen werden im Bebauungsplan „St. Avolder Straße“, Änderung Nr. 2 explizit aufgenommen:

#### **Grundstückbegrünung**

Pro angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter hochstämmiger Laubbaum (mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm) anzupflanzen.

#### **Stellplatzbegrünung**

Ab einer Anzahl von zwei Stellplätzen ist je 150 m<sup>2</sup> Stellplatzanlage ein standortgerechter hochstämmiger Baum anzupflanzen.

Stellplätze sind im Vorgarten nur zugelassen, wenn die insgesamt befestigte oder geschotterte Fläche des Vorgartens - einschließlich der Zufahrten und Zugänge - die Hälfte der Vorgartenfläche nicht überschreitet.

#### **Extensive Dachbegrünung**

Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit bis zu 15° Neigung sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Substratschicht muss eine Gesamtstärke von mindestens 8 cm aufweisen. Die Dachbegrünung soll auf mindestens 75 % der Dachfläche erfolgen. Ausgenommen von der Dachbegrünung sind Dachterrassen und Flächen für betrieblich erforderliche technische Bauteile, wie z.B. Aufzugschächte, Lüftungseinrichtungen, Lichtkuppeln o.Ä., die einer Begrünung entgegenstehen. Die Dachflächen sind mit einheimischen, standortgerechten (insektenfreundlichen) Gräsern und Kräutern oder standortgerechten Sedumarten zu bepflanzen.

#### **Verbot von Schotter(vor)gärten**

Insbesondere der Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze, außerhalb von Einfahrten bzw. offenen Stellplätzen, ist als (Vor)Garten gärtnerisch anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Eine überwiegende Überdeckung mit Kies oder Schotter bzw. eine Gestaltung als Steingarten mit einzelnen (Solitär-)Pflanzen ist somit nicht zulässig. Der Grünflächenanteil muss mindestens 75 % betragen.



## Zeitliche Umsetzung und Erhaltung

Alle Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen auf den privaten Grundstücksflächen sind spätestens ein Jahr nach Vorhabenbau zu einem fachgerechten Zeitpunkt umzusetzen. Es sollen bevorzugt einheimische Pflanzarten gewählt werden. Alle festgesetzten Neupflanzungen sind dauerhaft fachgerecht zu unterhalten.

## 6.2 Örtliche Bauvorschriften

(siehe Kapitel 2 der Textlichen Festsetzungen)

Ziel der Festsetzungen ist es, auch in Zukunft in positiver Weise auf die Gestaltung der baulichen Anlagen und der Gesamterscheinung des Plangebietes Einfluss zu nehmen. Es soll, unter Offenhaltung eines angemessenen Gestaltungsspielraums, weiterhin eine aus städtebaulicher Sicht harmonische und kompatible Architektursprache innerhalb des Plangebietes entstehen und die Gesamteinbindung in die bauliche Umgebung sichergestellt werden. Daher gelten die Vorschriften sowohl für Neubauten als auch für Umbauten, Erweiterungen und Instandsetzungsarbeiten für bauliche Anlagen.

Geneigte Dächer sind im Plangebiet als ortstypisch und als bisher etabliert anzusehen. Um eine einheitliche, ruhige und das Ortsbild nicht störende Dachlandschaft zu erreichen, sind daher im Bereich WA 1 sowie MI nur geneigte Dächer in Form von Satteldächern, im rückwärtigen Gebäudebereich zudem Flachdächer erlaubt. Zulässig sind Flachdächer nur in Kombination mit Dachbegrünungen.

Im Bereich WA 2 sind hingegen neben Satteldächern ebenfalls Walm- und Flachdächer zulässig. Wie zuvor in Kapitel 6.1.10 beschrieben, müssen Flachdächer und flachgeneigte Dächer extensiv begrünt werden. Somit wird eine Umsetzung der positiven Wirkungen (stärkere Durchgrünung des Plangebietes, Wasserrückhaltung, Drosselung des Niederschlagswasserabflusses) einer Dachbegrünung genutzt und zur Verbesserung des Klimas innerhalb des Baugebietes beigetragen. Der Verlust von Bodenfunktionen wird ebenfalls minimiert. Für beide Bereiche, WA 1 und WA 2 sind aus den zuvor genannten Gründen sowohl die Neigung des Daches sowie die Firstrichtung an die des vorhandenen Nachbargebäudes anzugleichen.

Die getroffenen Regelungen im Hinblick auf die Dachgestaltung (geneigter Dächer) sollen sicherstellen, dass sich weitere Bauvorhaben in den vorhandenen Bestand anpassen und sich an den Gestaltungsmerkmalen des bestehenden städtebaulichen Raumes orientieren. Damit wird gewährleistet, dass mit zukünftigen Neu- und Umbauten keine negativen Auswirkungen auf das vorhandene Bild verbunden sind.

Im Hinblick auf die schon zuvor genannten Gründen, um das Klima innerhalb des Baugebiets und das vorhandene Gestaltungsbild nicht negativ zu beeinflussen, sind entsprechende Festsetzungen der nicht überbauten Grundstücksflächen getroffen worden. Diese sind, von begründeten Ausnahmen abgesehen, landschaftsgärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen. Zudem müssen bewegliche Müllbehälter gestalterisch integriert werden. Diese Festsetzung soll verhindern, dass die Müllbehälter „wild“ aufgestellt werden und das Erscheinungsbild des Plangebietes negativ beeinflussen.

Die Festsetzungen hinsichtlich der maximalen Höhe von Einfriedungen im Vorgartenbereich dienen der Ordnung der städtebaulichen Gestaltung. Zudem soll vermieden werden, dass ein Grundstück „komplett vermauert und abgeschottet wird“, da dies keine gebietstypische Erscheinung darstellt.

Neubau- und Erweiterungsvorhaben müssen im modifizierten Mischsystem entwässern. Das Schmutzwasser ist in den bestehenden Mischwasserkanal einzuleiten. Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ist vollständig auf dem Grundstück örtlich zu versickern. Der rechnerische Nachweis muss entsprechend DWA-Arbeitsblatt 138 für ein 5-jähriges Regenereignis



anhand der ermittelten, abflusswirksamen Grundstücksflächen und den aus dem örtlichen Baugrundgutachten resultierenden Versickerungsraten erfolgen.

Sollte eine Versickerung technisch nicht möglich sein, ist das anfallende Niederschlagswasser durch geeignete Maßnahmen (z.B. Dachbegrünung, Retentionszisternen, etc.) auf dem Grundstück zurückzuhalten und im Regelfall auf maximal 1 l/s gedrosselt der vorhandenen Kanalisation zuzuführen. Der rechnerische Nachweis muss entsprechend DWA-Arbeitsblatt 117 für ein 5-jähriges Regenereignis anhand der ermittelten Grundstücksflächen und dem Drosselabfluss in Höhe von maximal 1 l/s und einer Drosselabflussspende von minimal 2 l/(sxha) erfolgen. Unabhängig vom Ergebnis des rechnerischen Nachweises beträgt das zu schaffende, ständig auf dem Grundstück vorzuhaltende, Mindestrückhaltevolumen 5 Kubikmeter. Die erforderlichen Anlagen müssen den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen.

Der entsprechende rechnerische Nachweis ist dem Abwasserwerk der Kreisstadt Saarlouis mit dem erforderlichen Entwässerungsgesuch zur Genehmigung einzureichen. Im Vorfeld hierzu sollte unbedingt eine Vorabstimmung mit dem Abwasserwerk der Kreisstadt Saarlouis erfolgen.

Die geplanten Grundstücksoberflächen (Zufahrten, Stellplätze, Wege, etc.) müssen versickerungsfähig hergestellt werden.

Im Hinblick auf Werbeschilder und -anlagen sind sowohl im Bereich WA 1 als auch im Mischgebiet (MI) uneingeschränkt die Bestimmungen der Werbeanlagen- und Warenautomatensatzung der Stadt Saarlouis gültig (Rechtskraft der Satzung: 02. Oktober 2022).

Werbeschilder und -anlagen dürfen, um das Erscheinungsbild des Plangebiets nicht negativ zu beeinflussen, nur an der Stätte der Leistung und mit einer Gesamtgröße von maximal 2,5 m<sup>2</sup> je Gewerbeeinheit im Bereich WA 2 errichtet werden. Unzulässig sind Wechselwerbeanlagen sowie eine grelle, blinkende oder sonstig störende Beleuchtung, da diese die Anwohner sowie die Nachbarschaft des Plangebiets negativ beeinflussen würde.

Des Weiteren gelten für den Teilbereich WA 2 die nachfolgenden Bestimmungen:

Aus städtebaulichen Erwägungen dürfen Werbeanlagen am Gebäude befestigt oder als freistehende Pylone errichtet werden. Dabei dürfen Pylonen eine Höhe von 2,5 m und eine Breite von 1,0 m nicht überschreiten. Die Werbeanlagen am Gebäude sind nur im Bereich des Erdgeschosses zulässig, es sei denn die gewerbliche Nutzung befindet sich ausschließlich im Obergeschoss. Des Weiteren sind diese in Gestaltung, Größe und Farbe auf die vorhandene Fassadengestaltung abzustimmen.

Schaufenster, sonstige Fenster oder Glastüren dürfen bis zu einer maximalen Größe von 30 % der Glasfläche beklebt oder beschriftet werden.

Bei einer Betriebsaufgabe sind alle Werbeanlagen zu entfernen.

Diese ausführlichen Festsetzungen im Hinblick auf die Werbeanlagen resultiert daraus, dass das Plangebiet nicht weit entfernt von einigen größeren Industrie- und Gewerbegebieten in der Umgebung liegt. Die Errichtung von Werbeanlagen ist als sehr stadtbildprägend zu bewerten. Schlussfolgernd ist die Steuerung von Werbeanlagen bzw. der Ausschluss von Werbeanlagen, im Plangebiet notwendig. Mit der Reduzierung der Fremdwerbeanlagen kann ein angemessenes Straßen- und Ortsbild erhalten und langfristig gesichert werden. Gleichzeitig wird die Sicherheit des Verkehrs gefördert.

An anderen Stellen sind in der Kreisstadt Saarlouis ausreichend Flächen für die zuvor ausgeschlossenen Nutzungen vorhanden.

Die gestalterischen Festsetzungen tragen insgesamt der gebietsprägenden Rolle der Dachlandschaft sowie der Werbeanlagengestaltung Rechnung. Hierdurch wird weiterhin ein möglichst einheitliches harmonisches Straßen- und Ortsbild gewährleistet.



Grünordnerische Festsetzungen tragen wesentlich zum Erscheinungsbild eines Wohngebietes und somit auch zur Lebensqualität der Menschen bei. Daher wurden in den Bebauungsplan entsprechende Regelungen zur Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen aufgenommen.

Die Intention, den einheitlichen Charakter zu bewahren, zeigt sich auch in den Festsetzungen im Hinblick auf die Einfriedungen im Vorgartenbereich. Insbesondere die geringere Höhe der geschlossenen und somit blickdichten Einfriedungen soll vermeiden, dass eine „Einmauerung“ von einzelnen Grundstücken erfolgen kann, welche das Erscheinungsbild stören würde. Mit diesen Festsetzungen ist es möglich, das Grundstück gegen unbefugtes Betreten zu sichern und den privaten Freiraum angemessen abzuschirmen.

Die getroffenen Festsetzungen, auch im Hinblick auf die Entwässerung des Plangebiets, dienen zudem dem Schutz des Bodens und der Bodenfunktionen, was sich positiv auf den Oberflächenabfluss des Niederschlagswassers auswirkt. Es handelt sich daher um Maßnahmen des allgemeinen Umweltschutzes und insbesondere des Boden- und Grundwasserschutzes. Hierdurch wird auch dazu beigetragen, die Folgen von Starkregenereignissen zu minimieren.

## 7 Hinweise und Empfehlungen

(siehe Kapitel 3 der Textlichen Festsetzungen)

In den Bebauungsplan wurden zahlreiche Hinweise aufgenommen, die sich auf geltende technische Regelwerke und allgemeine Hinweise von Fachbehörden beziehen, für die jedoch keine Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen werden können, weil es an einer Rechtsgrundlage hierfür fehlt. Sie geben den potenziellen Bauherren und Architekten Hilfestellung bei der Vorbereitung der Planung.

## 8 Abwägung / Auswirkungen der Planung

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gemäß § 1 Abs. 7 BauGB von besonderer Bedeutung. Danach muss die Kreisstadt Saarlouis als Planungsträger auch bei der Aufstellung des Bebauungsplans „St. Avolder Straße“, Änderung Nr. 2 die öffentlichen und privaten Belange gerecht gegeneinander und untereinander abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung.

### 8.1 Abwägung

Hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen sind insbesondere folgende mögliche Auswirkungen in dem Bebauungsplan „St. Avolder Straße“, Änderung Nr. 2 beachtet:

#### 8.1.1 Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung

Aufgabe der Bauleitplanung ist die Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Die vorliegende Planung sieht vor, dass sich die zukünftige bauliche Entwicklung des Geltungsbereiches bezüglich der Art und des Maßes, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche in die Umgebung einfügt. Bei dem Plangebiet wurden sowohl Bereiche für Allgemeine Wohngebiete als auch ein Mischgebiet festgesetzt. Im Mischgebiet wurden zum Schutz der Wohnbevölkerung Nutzungen ausgeschlossen, die zu einer Beeinträchtigung (z.B. weiterführende Lärmemissionen) dieser Gruppe führen könnten. Trotzdem besteht durch die Festsetzung der Mischgebiete unter anderem die Möglichkeit der Entwicklung des Einzelhandels, welcher der Arbeitsbevölkerung zugutekommt.



### 8.1.2 Auswirkungen auf die Umwelt

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Voraussetzungen für die Anwendung sind gegeben - dies wurde im Vorfeld in einem separaten Verfahren (sog. Vorprüfung des Einzelfalls) untersucht (siehe auch Kapitel 2.1). Durch die zulässigen Festsetzungen, wie z. B. eine GRZ von 0,4 und die Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen, wird die Bodenversiegelung auf ein verträgliches Maß reduziert sowie die Belichtung und Belüftung im Plangebiet sichergestellt.

Die Belange des Umweltschutzes werden somit in der vorliegenden Planung berücksichtigt.

### 8.1.3 Auswirkungen auf die Belange der Wirtschaft sowie die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

Im Bebauungsplan wurde im östlichen Plangebiet ein Mischgebiet festgesetzt. Dies stellt jedoch im Verhältnis zu den Allgemeinen Wohngebieten nur einen kleinen Teilbereich im Gesamtbild dar. Zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung und der geringen Größe des Planungsgebietes ist dieses für die ausgeschlossenen Nutzungen nicht geeignet. Im Mischgebiet wurde entsprechend dem Einzelhandelskonzept der Stadt Saarlouis festgesetzt, dass in beschränktem Umfang Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten zulässig sind. Im Allgemeinen Wohngebiet sind lediglich Anlagen der Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig. Hier wird wieder verwiesen auf die geringe Größe des Planungsgebietes sowie andere Bereiche des Stadtgebietes, die für die ausgeschlossenen Nutzungen geeignet sind. Im Allgemeinen Wohngebiet sind in beschränktem Umfang Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zulässig. Durch diese Festsetzungen besteht die Möglichkeit der Entwicklung im Planungsgebiet, so wie es mit den vorhandenen Nutzungen im Einklang ist. Die Belange der Wirtschaft werden somit nicht negativ beeinträchtigt.

### 8.1.4 Auswirkungen auf die Gestaltung des Stadtbildes

Der Bebauungsplan überplant ein bereits bebautes Gebiet. Er beinhaltet u.a. Vorschriften zur Gebäudehöhe, der Gestaltung von Werbeanlagen, Einfriedungen und Dachformen, welche sich am Bestand orientieren. Nur wenige Grundstücke sind momentan noch unbebaut. Durch die genannten Festsetzungen wird somit insgesamt gesichert, dass sich das zukünftige Vorhaben in den baulichen Bestand des Plangebiets einfügt. Negative Auswirkungen auf das Stadtbild sind daher nicht zu erwarten.

### 8.1.5 Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs und auf die Belange der Ver- und Entsorgung

Da es sich bei der vorliegenden Bauleitplanung um eine Planung im Bestand handelt sind keine zusätzlichen Anforderungen an die Ver- und Entsorgung, sowie auf das Verkehrsaufkommen zu erwarten. Die noch unbebauten Grundstücke sind in Anlehnung an den Bestand reguliert, somit ist von keinen zukünftigen erheblichen Belastungen der Ver- und Entsorgungsanlagen sowie des Verkehrs auszugehen.

### 8.1.6 Auswirkungen auf private Belange

Die Grundstückseigentümer der Flächen im Plangebiet werden durch die vorliegende Planung nicht negativ berührt. Die unbebauten Grundstücksabschnitte, welche nachverdichtet werden können, sind in privatem Besitz. So obliegt es den Eigentümern, ob sie diese Grundstücksbereiche bebauen beziehungsweise verkaufen wollen.



Durch die festgesetzten Baugrenzen wurde sichergestellt, dass der Versiegelungsgrad in einem angemessenen Rahmen bleibt, die Nutzbarkeit der Grundstücke wird jedoch nicht in der Art und Weise eingeschränkt, dass es für die einzelnen Eigentümer unzumutbar wäre.

Insgesamt erlauben vor allem großzügige Baufenster und die verschiedenen Möglichkeiten zur Errichtung von Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze den Privaten, unter Berücksichtigung nachbarschaftlicher Belange, größtmöglichen Spielraum bei der Gestaltung ihrer Anwesen.

Mit den getroffenen Festsetzungen insbesondere bezüglich der überbaubaren Flächen und der Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen wird den Bauwilligen größtmöglicher Freiraum bei der Anordnung und Gestaltung ihrer Gebäude sowie auch hinsichtlich der erforderlichen Erschließung belassen.

Da es sich größtenteils um eine Bestandsplanung handelt, sind auch keine neuen Lärmemissionen zu erwarten.

### 8.1.7 Auswirkungen auf sonstige Belange

Alle sonstigen nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigenden Belange werden nach jetzigem Kenntnisstand von der vorliegenden Planung nicht tangiert.

## 8.2 Gewichtung des Abwägungsmaterials

Gemäß dem im Baugesetzbuch verankerten Abwägungsgebot wurden die bei der Abwägung zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belangen gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen und entsprechend ihrer Bedeutung in den vorliegenden Bebauungsplan eingestellt.

### Argumente für die Verwirklichung des Bebauungsplanes

- Möglichkeit der baulichen Nachverdichtung
- Schutz der bestehenden kleinteiligen Baustruktur
- Förderung und Entwicklung des gebietsverträglichen Einzelhandels und Gewerbes

### Argumente gegen die Verwirklichung des Bebauungsplanes

Ein mögliches Argument, welches gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes vorgebracht werden könnte, ist die Tatsache, dass die privaten Belange beeinträchtigt werden.

Wie bereits aufgeführt, wird der Private gegenüber einer Genehmigung nach § 34 BauGB zukünftig in seinem Handlungsspielraum geringfügig eingeschränkt. Durch die Zielsetzung der Kreisstadt Saarlouis, eine kleinstrukturierte Bebauung und die Errichtung von Werbeanlagen einheitlich zu regeln, sind die Festsetzungen erforderlich und gerechtfertigt.

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

## 8.3 Fazit

Die zu beachtenden Belange wurden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens in ihrer Gesamtheit untereinander und gegeneinander abgewogen. Aufgrund der genannten Argumente kommt die Kreisstadt Saarlouis zu dem Schluss, dass der Umsetzung der Bauleitplanung nichts entgegensteht.

## 9 Planverwirklichung und Durchführung des Bebauungsplanes

Die Planaufstellung dient der planungsrechtlichen Sicherung der bestehenden Gebiete „Allgemeines Wohngebiet“ sowie „Mischgebiet“. Mit den weiteren Detailplanungen und der Baureifmachung soll nach Rechtskraft des Bebauungsplans begonnen werden. Eine Schließung der vorhandenen Baulücken ist zeitnah zu erwarten.

## 10 Kostenschätzung / Flächenbilanz

Die Kosten für den Bebauungsplan gehen zu Lasten der Kreisstadt Saarlouis.

### Flächenbilanz

Tabelle 1: Flächenbilanz (Quelle: eigene Darstellung)

Bezeichnung		Größe in m <sup>2</sup>	Anteil in %
<b>Geltungsbereich</b>		186.154	100
<b>Baugebietstypen</b>	Allgemeines Wohngebiet WA 1	~ 36.814	~ 20
	Allgemeines Wohngebiet WA 2	~ 120.449	~ 64
	Mischgebiet MI	~ 12.531	~ 7
<b>Verkehrsfläche</b>	Verkehrsflächen gesamt, davon	~ 14.747	~ 8
	Öffentliche Straßenverkehrsfläche	~ 13.902	~ 7,5
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	~ 844	~ 0,5
<b>Flächen für Ver- und Entsorgung</b>	Flächen für Ver- und Entsorgung, Trafostation	~ 100	~ 0,1
<b>Grünfläche</b>	Grünflächen gesamt, öffentlich	~ 1.512	~ 1

Diese Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplans „St. Avolder Straße“, Änderung Nr. 2 der Kreisstadt Saarlouis.

Saarlouis, den 17.04.2023

Peter Demmer (Oberbürgermeister)

