

Wohngebiet „Östlich Auf der Wies“

Begründung zum Bebauungsplan
in der Kreisstadt Saarlouis, Stadtteil Lisdorf

VORENT-
WURF

02.06.2026



K E R N
P L A N

Wohngebiet „Östlich Auf der Wies“

Im Auftrag:

Kreisstadt Saarlouis
Großer Markt 1
66740 Saarlouis

IMPRESSUM

Stand: 02.06.2026, Vorentwurf

Verantwortlich:

Geschäftsführende Gesellschafter
Dipl.-Ing. Hugo Kern, Raum- und Umweltplaner
Dipl.-Ing. Sarah End, Stadtplanerin AKS

Projektbearbeitung:

Paula Dietz, M.Sc. Stadt- und Regionalentwicklung

Hinweis:

Inhalte, Fotos und sonstige Abbildungen sind geistiges Eigentum der Kernplan GmbH oder des Auftraggebers und somit urheberrechtlich geschützt (bei gesondert gekennzeichneten Abbildungen liegen die jeweiligen Bildrechte/Nutzungsrechte beim Auftraggeber oder bei Dritten).

Sämtliche Inhalte dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung der Kernplan GmbH bzw. des Auftraggebers (auch auszugsweise) vervielfältigt, verbreitet, weitergegeben oder auf sonstige Art und Weise genutzt werden. Sämtliche Nutzungsrechte verbleiben bei der Kernplan GmbH bzw. beim Auftraggeber.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern die männliche Form verwendet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform hat nur redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung.

Kirchenstraße 12 · 66557 Illingen
Tel. 0 68 25 - 4 04 10 70
Fax 0 68 25 - 4 04 10 79
www.kernplan.de · info@kernplan.de

K E R N
P L A N 

INHALT

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung	4
Grundlagen und Rahmenbedingungen	5
Berücksichtigung von Standortalternativen	10
Das Projekt	11
Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte	13
Auswirkungen des Bebauungsplanes, Abwägung	23

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung

Die Kreisstadt Saarlouis besitzt durch die Lagegunst (Wirtschaftsraum Saarlouis - Dillingen) mit direktem Anschluss an die Autobahn BAB 8 (Richtung Luxemburg bzw. Zweibrücken) und BAB 620 (Richtung Saarbrücken) sowie durch das abwechslungsreiche Landschaftsbild der Saaraue eine enorme Attraktivität. Diese Tatsache spiegelt sich auch in der konstanten Nachfrage nach Wohnbauflächen wider.

Das in Rede stehende Gebiet „Östlich Auf der Wies“ im Stadtteil Lisdorf stellt neben der „Großgass“ im Stadtteil Roden eine der letzten größeren Flächenreserven in stadtzentraler Lage dar und ist auch im neuen Flächennutzungsplan der Kreisstadt Saarlouis als (geplante) Wohnbaufläche enthalten.

Der vorliegende Bebauungsplan unterstützt die Absicht der Kreisstadt Saarlouis, diese Flächenreserven zu nutzen, um eine bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung fortzuführen und eine sinnvolle Nachverdichtung im Stadtteil Lisdorf umzusetzen. Auf diese Weise wird auch der anhaltenden Nachfrage nach neuen Wohnbauflächen entgegengekommen.

Im Rahmen des Vorhabens sollen Wohnbaugrundstücke für die Errichtung von ca. 24 Wohngebäuden entstehen. Es ist bei der Realisierung eine Mischung von Einzel- und Doppelhäusern sowie von Mehrfamilienhäusern (zwei im westlichen Bereich des Plangebietes) vorgesehen.

Aktuell beurteilt sich die planungsrechtliche Zulässigkeit in kleinen Teilbereichen nach § 34 BauGB, im Übrigen nach § 35 BauGB (Außenbereich). Auf dieser Grundlage kann das geplante Vorhaben, insbesondere aufgrund der fehlenden internen Erschließung, nicht realisiert werden. Daher bedarf es der Aufstellung des Bebauungsplanes.

Der Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis hat nach § 1 Abs. 3 BauGB und § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohngebiet „Östlich Auf der Wies““ im „Regelverfahren“ beschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 1,5 ha.

Parallel zum Bebauungsplan ist gem. § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sollen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung definiert werden. Der Entwurf des Umweltberichts wird erst nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung unter Einbezug der naturschutzfachlich relevanten Stellungnahmen fertiggestellt. Der Umweltbericht wird im Rahmen der zweiten Beteiligungsstufe (gem. § 4 Abs. 2 und § 2 Abs. 2 BauGB) vollständig vorgelegt. Der Umweltbericht ist gesonderter Bestandteil der Begründung.

Mit der Erstellung des Bebauungsplanes und der Durchführung des Verfahrens ist die Kernplan, Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation mbH, Kirchenstraße 12, 66557 Illingen, beauftragt. Mit der Erstellung des Umweltberichtes ist das Büro Dr. Maas GbR, Otto-Hahn-Hügel 49, 66740 Saarlouis, beauftragt.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Kreisstadt Saarlouis stellt für die Fläche eine (geplante) Wohnbaufläche dar. Das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist somit erfüllt.



Luftbild mit Geltungsbereich, ohne Maßstab; Quelle: © GeoBasis DE/LVGL-SL (2024); Bearbeitung: Kernplan

Grundlagen und Rahmenbedingungen

Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt am Rand des Siedlungsgebietes von Lisdorf, zwischen Holzmühler Straße und Provinzialstraße, in der Straße „Auf der Wies“.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch einen Weg mit der dahinter angrenzenden (Wohn-)Bebauung der Holzmühler Straße und den privaten Grünflächen,
- im Osten durch die (Wohn-)Bebauung der Provinzialstraße (L 271) und den privaten Grünflächen,
- im Süden durch Grünflächen mit Gehölzstrukturen sowie
- im Westen durch die Straßenverkehrsfläche der Straße „Auf der Wies“.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches sind der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Nutzung des Plangebietes und Umgebungsnutzung, Eigentumsverhältnisse

Die Fläche des Plangebietes befindet sich abgesehen von der Bestandsbebauung im Eigentum eines Vorhabenträgers. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse ist von einer zügigen Realisierung des Vorhabens auszugehen.

Das Plangebiet stellt derzeit eine überwiegend unbebaute Grünfläche dar. Im Westen befinden sich mehrere Bestandsgebäude, die überwiegend zu Wohnzwecken genutzt werden und größtenteils erhalten bleiben sollen. Im südwestlichen Plangebiet befinden sich Gewerbehallen einer ehemaligen Druckerei. Diese sind aktuell noch genutzt. Um künftig hier störende Nutzungen zu vermeiden, sollen diese mit überplant werden.

Die Umgebung des Plangebietes ist sowohl im Norden als auch im Osten vorwiegend durch Wohnnutzung und private Freiflächen (Privatgärten) sowie das Wohnen nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen (u. a. Dienstleister, medizinische Einrichtungen) geprägt. In Richtung Süden und Wes-



Kataster mit Geltungsbereich, ohne Maßstab; Quelle: LVGL; Bearbeitung: Kernplan



Blick ins Plangebiet in Richtung Norden von der bestehenden gewerblichen Nutzung aus

ten ist das Plangebiet derzeit noch durch (landwirtschaftlich genutzte) Frei- und Grünflächen mit Gehölzstrukturen geprägt. Westlich des Plangebietes ist allerdings zukünftig ebenfalls Wohnbebauung geplant. Hierfür existiert bereits ein Bebauungsplan.

Das Plangebiet ist somit für Wohnnutzung prädestiniert.

Topografie des Plangebietes

Das Plangebiet ist reliefarm. Es ist nicht davon auszugehen, dass sich die Topografie in irgendeiner Weise auf die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes auswirken wird.

Verkehr

Das Plangebiet wird ausgehend von der Straße „Auf der Wies“ (im Westen) erschlossen.

Die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über die B 405 im Norden und die B 51 im Westen. Die nächsten Autobahn-Anschlussstellen finden sich ca. 1,5 km in nordwestliche Richtung (A 620 - AS 3 „Saarlouis-Mitte“) bzw. 2 km in südliche Richtung (A 620 - AS 4a Saarlouis-Lisdorf) entfernt.

Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die ca. 300 m nördlich des Plangebietes gelegene Bushaltestelle „Holzmühler Str.“ (Buslinien 415, 428, 429, 446 und 447 Richtung Saarlouis ZOB kl. Markt).

Im Zuge der Realisierung der Planung ist sowohl der Anschluss an die Straße „Auf der Wies“ als auch die gebietsinterne Erschließung zu planen und zu realisieren.

Ver- und Entsorgung

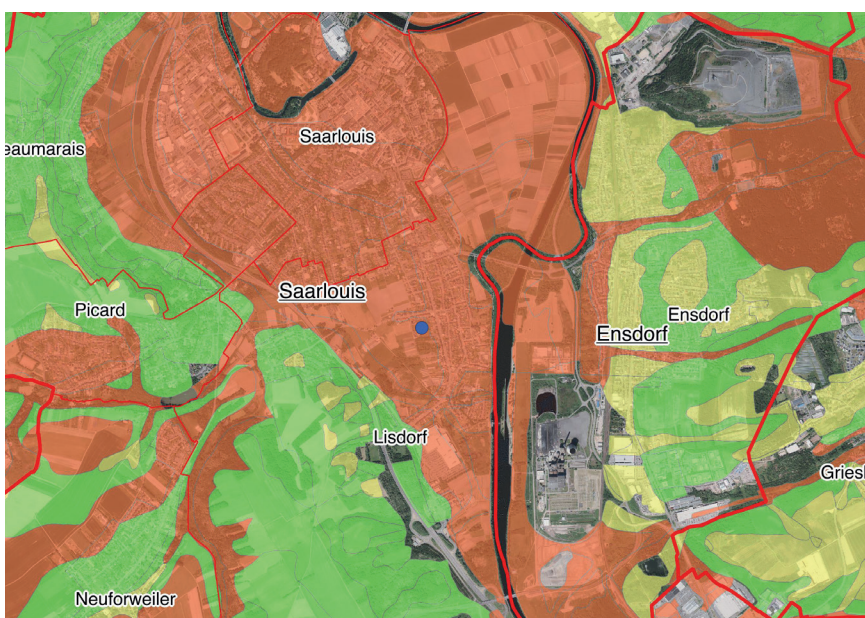
Die für das Vorhaben erforderliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur und damit Anschlusspunkte sind bereits aufgrund der angrenzenden Nutzungen grundsätzlich vorhanden.

Für die Entsorgung des Niederschlagswassers gilt gem. § 49a SWG: „Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1999 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, sollen (...) vor Ort genutzt, versickert, verrieselt oder in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden (...)“

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im modifizierten Mischsystem. Das Schmutzwasser ist in den bestehenden Mischwasserkanal einzuleiten. Im Plangebiet wird das Regen- und Schmutzwasser nach Rückmeldung des Abwasserwerkes der Kreisstadt Saarlouis getrennt aus den Gebäuden geführt, außerhalb der Gebäude auf den jeweiligen Grundstücken zusammengeführt und an den zu errichtenden öffentlichen Mischwasserkanal angeschlossen (modifiziertes Mischsystem), welcher dann an den bestehenden öffentlichen Mischwasserkanal in der Straße „Auf der Wies“ anschließt. Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ist vollständig auf dem Grundstück zu versickern. Sollte eine Versickerung technisch oder rechtlich 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 und einer Drosselabflusspende von mini-



Blick ins Plangebiet in Richtung Südosten von der bestehenden gewerblichen Nutzung aus



Versickerungsfähigkeit des Bodens (grün = geeignet, gelb = bedingt geeignet, rot = ungeeignet, blau = Plangebiet); Quelle: LVGL, GeoPortal Saarland, Stand der Abfrage: 02.07.2025

mal 2l/(sxha) erfolgen. Unabhängig vom Ergebnis des rechnerischen Nachweises trägt das zu schaffende, ständig auf dem Grundstück vorzuhaltende, Mindestrückhaltvolumen 5 Kubikmeter.

Die Versickerung von Niederschlagswasser stellt eine Gewässerbenutzung in Form von Einleitung in das Grundwasser dar und bedarf ggfs. der Erlaubnis durch das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz in Saarbrücken.

Gemäß des Kartendienstes zur potenziellen Versickerungseignung ist das Plangebiet für eine Versickerung ungeeignet. (Quelle: LVGL, GeoPortal Saarland, Stand der Abfrage: 02.07.2025) Dies ist nur ein Anhaltspunkt und muss im

Zuge der Detailplanung noch mal geprüft werden.

Die konkretisierten Planungen / Detailplanungen müssen rechtzeitig vor der Bauausführung noch mit den Versorgungsträgern und dem Tiefbauamt / Abwasserwerk abgestimmt werden.

Hochwasser und Starkregen

Gemäß Starkregengefahrenkarte der Kreisstadt Saarlouis können im Falle eines Niederschlagsereignisses mit einer Wiederkehrzeit von 100 Jahren Wassertiefen bis zu 50 cm innerhalb des Geltungsbereiches auftreten.

Die geplante Wohnbebauung ist demnach laut Starkregengefahrenkarte der Kreisstadt Saarlouis im Falle von Starkregenereignissen von Überflutungen betroffen. Das Vorhaben sollte dem Überflutungsrisiko durch eine hochwasserangepasste Bebauung gerecht werden.

Hinsichtlich der klimatischen Veränderungen ist darauf zu achten, dass die Oberflächenabflüsse aufgrund von Starkregenereignissen einem kontrollierten Abfluss zugeführt werden. Den umliegenden Anliegern darf kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Hierfür sind bei der Oberflächenplanung vorsorglich entsprechende Maßnahmen vorzusehen. Besondere Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen sind während der Baudurchführung und bis hin zur endgültigen Begrünung und Grundstücksgestaltung durch die Grundstückseigentümer zu bedenken. Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen.



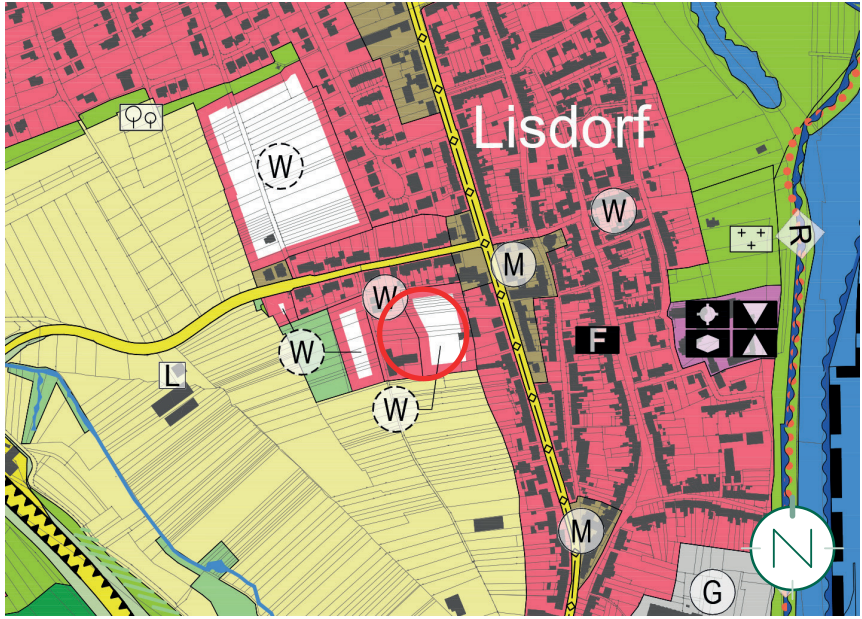
Blick auf die Straße „Auf der Wies“



Starkregengefahrenkarte (Niederschlagsereignis mit einer Wiederkehrzeit von 100 Jahren), ohne Maßstab; Quelle: izes gGmbH und Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen, Stand: 2022

Übergeordnete Planungsvorgaben der Raumordnung und Landesplanung; naturschutzrechtliche Belange; geltendes Planungsrecht

Kriterium	Beschreibung
Landesentwicklungsplan (Siedlung und Umwelt)	
zentralörtliche Funktion	Kernzone des Verdichtungsraumes, Siedlungsachse 1. Ordnung, Mittelzentrum mit Versorgungsfunktion für die Kreisstadtteile und mittelzentraler Verflechtungsbereich für die Gemeinden Bous, Ensdorf, Saarwellingen, Schwalbach, Wallerfangen und Überherrn
Vorranggebiete	nicht betroffen <ul style="list-style-type: none"> ca. 250 m westlich Vorranggebiet Landwirtschaft und ca. 250 m südlich Vorranggebiet Freiraumschutz
zu beachtende Ziele und Grundsätze	<ul style="list-style-type: none"> (Z 12) Konzentration der Siedlungsentwicklung in den zentralen Orten entlang der Siedlungsachsen (ausgewogene Raumstruktur, Vermeidung flächenhafter Siedlungsstrukturen, Erreichbarkeitsverhältnisse): erfüllt (Z 17, 21) Nutzung der im Siedlungsbestand vorhandenen Potenziale; bedarfsgerechte, städtebaulich sinnvolle Arrondierung des Siedlungsbestandes statt Ausdehnung in den Außenbereich: erfüllt Schwerpunkt für die Wohnsiedlungstätigkeit innerhalb des zentralen Ortes: erfüllt keine Restriktionen für das Vorhaben
Wohneinheiten	<ul style="list-style-type: none"> Baureifmachung für zweckentsprechende Nutzung des Gebietes Die Fläche ist bereits in der Flächennutzungsplanung als (geplante) Wohnbaufläche dargestellt und damit in der Wohneinheitenbilanz (als FNP-Reservefläche) voll berücksichtigt. Mit dem Bebauungsplan werden keine darüber hinaus gehenden Wohneinheiten geschaffen. Als Wohnungsbedarf sind für den Stadtteil Lisdorf 3,5 Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner und Jahr festgelegt. Als durchschnittliche Siedlungsdichte sind für den Stadtteil Lisdorf 30 Wohneinheiten pro Hektar einzuhalten. keine Auswirkung auf das landesplanerische Ziel eines landesweit und siedlungsstrukturell ausgeglichenen und ressourcenschonenden Wohnbauflächenangebots
Landschaftsprogramm	<ul style="list-style-type: none"> keine speziellen Entwicklungsziele oder Funktionszuweisungen
Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange	
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	nicht betroffen
Regionalpark	<ul style="list-style-type: none"> Lage im Regionalpark Saar (damit aber keine Restriktionen verbunden)
Sonstige Schutzgebiete: Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Überschwemmungs-, Wasserschutzgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Nationalparks, Biosphärenreservate, Naturparks	nicht betroffen
Denkmäler / Naturdenkmäler / archäologisch bedeutende Landschaften nach § 6 SDSchG oder in amtlichen Karten verzeichnete Gebiete	nicht betroffen <ul style="list-style-type: none"> im Osten direkt angrenzend: Wohnhaus, 2. Hälfte 19. Jh. (Einzeldenkmal) (Provinzialstraße 86)
Geschützter unzerschnittener Raum nach § 6 Abs. 1 SNG	nicht betroffen
Beschreibung der Umwelt sowie Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung: siehe Umweltbericht (Stand frühzeitige Beteiligung)	

Kriterium	Beschreibung
Geltendes Planungsrecht	
Flächennutzungsplan	<ul style="list-style-type: none"> • Darstellung: (geplante) Wohnbaufläche • Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB erfüllt  <p>Auszug aus dem Flächennutzungsplan, Quelle: Kreisstadt Saarlouis</p>
Bebauungsplan	Ein Bebauungsplan liegt nicht vor.

Berücksichtigung von Standortalternativen



Das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB und das Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gem. § 1a Abs. 2 BauGB verlangen eine Prüfung des Baulandbedarfs, die kritische Würdigung sich aufdrängender Standortalternativen sowie in Grundzügen alternative Formen der Bodennutzung und Erschließung. Dadurch wird sichergestellt, dass der geplante Standort private und öffentliche Belange so gering wie möglich beeinträchtigt (Verträglichkeit) und die Planungsziele am besten erreicht.

Im Stadtteil ist ein kontinuierlicher Bedarf an Wohnraum festzustellen, der bei etwa 12 Wohneinheiten pro Jahr liegt und die Ausweisung zusätzlicher Flächen für den Wohnungsbau notwendig macht. Zwar bestehen noch unbebaute Grundstücke im Innenbereich, diese befinden sich jedoch mehrheitlich in privater Hand und es ist zu beobachten, dass Grundstückseigentümer dazu neigen, Baugrundstücke zu bevorraten. Daher wird die Notwendigkeit der Ausweisung von Bauland unterstrichen, um dem anhaltenden Bedarf an Wohnraum gerecht zu werden.

Zudem handelt es sich hier um eine maßvolle Nachverdichtung und Arrondierung des Siedlungskörpers von Saarlouis-Lisdorf. Der Flächennutzungsplan der Kreisstadt Saarlouis ist erst seit März 2024 wirksam. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan als (geplante) Wohnbaufläche dargestellt. Auf Flächennutzungsplan-Ebene wurde eine Standortalternativenprüfung durchgeführt. Eine der Flächen soll nun umgesetzt werden.

Die Umgebung wird durch die Entwicklung des Neubaugebietes vielmehr aufgewertet. Eine Weiterentwicklung des Standortes mit gewerblicher Nutzung würde hingegen erhöhtes Konfliktpotenzial mit sich bringen. Sonstige Nutzungsalternativen sind nicht gewünscht. Auch erschließungstechnisch ist das Gebiet für andere Nutzungen nur bedingt geeignet. Auch mit dem benachbarten Bebauungsplan, der die Voraussetzungen für Wohnbebauung schafft, wird die gewünschte Entwicklungsrichtung verdeutlicht.

Darüber hinaus sind die Standortfaktoren für die geplante Nutzung günstig. Es han-

delt sich um eine bislang weitgehend ungenutzte Fläche im Stadtteil Lisdorf mit einer guten Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz (u. a. A 620, B 51, B 405) und einer sehr guten ÖPNV-Anbindung (Haltestelle „Holzmühler Str.“).

Im nahen Umfeld ($\leq 1,5$ km) finden sich Einrichtungen der Nahversorgung (z. B. Bäckerei, Supermarkt), der medizinischen Versorgung (z. B. Zahnarzt, Allgemeinmediziner, Apotheke) und sozialen Infrastruktur (z. B. Kindergarten, Grundschule)

Aufgrund u. a. der umgebenden Wohnnutzung scheiden andere Planungsalternativen als „Wohnen“ auf der Fläche aus.

Das Projekt

Die Kreisstadt Saarlouis beabsichtigt, entsprechend des Flächennutzungsplanes aus dem Jahr 2024, den Bereich „Östlich Auf der Wies“ zu einem neuen Wohnquartier zu entwickeln.

Insgesamt ist die Realisierung von bis zu 24 Wohngebäuden geplant. Diese sind sowohl als freistehende Einfamilienhäuser, als auch als Doppelhäuser vorgesehen. Darüber hinaus ist zudem die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern, die über eine Tiefgarage miteinander verbunden sind, im westlichen Plangebiet angedacht.

Die Anordnung der Gebäude wurde so gewählt, dass sich im Kern bzw. im Bereich „Auf der Wies“ die verdichtete Bebauung

befindet und im Übergang zur bestehenden Wohnbebauung die Bebauung aufgelockert ist.

Die bestehende gewerbliche Nutzung im Südwesten des Plangebietes soll zunächst noch erhalten bleiben. Um die Wohnnutzung nicht zu beeinträchtigen, können nur nicht störende Gewerbebetriebe zulässig sein. Langfristig ist auch hier Wohnnutzung denkbar.

Die Haupteerschließung ist über eine neu zu schaffende Erschließungsstraße geplant. Diese soll an die Straße „Auf der Wies“ angeschlossen werden. Die übrige interne Erschließung des Gebietes ist über neu zu

schaffende Stichstraßen als Mischverkehrsflächen vorgesehen.

Dabei soll die Erschließung des Gebietes insgesamt verkehrsberuhigt erfolgen, wodurch sich eine gesteigerte Wohnqualität ergibt.

Die erforderlichen Stellplätze (ruhender Verkehr) sollen vollständig auf den Grundstücken (Stellplätze, Carports, (Tief-)Garagen) angeordnet werden.

Darüber hinaus ist im südlichen Bereich des Plangebietes ein öffentlicher Parkplatz geplant, auf dem ein Angebot für Carsharing sowie eine Ladestation für Elektro-Autos vorgesehen werden können.



Lageplan; Quelle: Architekturbüro Jürgen Baumeister, Vogelbacher Weg 23, 66424 Homburg; Stand: 08.07.2025

Auf der Grünfläche im Nordwesten kann ein Teil des ökologischen Ausgleichs erbracht werden.

Im Hinblick auf Maßnahmen zur Klimafolgenanpassung werden u. a. folgende Vorgaben an die Planung gestellt:

- kompakte Bauweise,
- Dachbegrünung (auch von Tiefgaragen),
- wasserdurchlässige Beläge,
- Verbot von Schottergärten, begrünte Privatgärten,
- Anpflanzen von Bäumen (i.V.m. der Anzahl der Stellplätze)

Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte

Art der baulichen Nutzung – Allgemeines Wohngebiet

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO

Festsetzung

Siehe Plan.

zulässig sind: gem. § 4 Abs. 2 BauNVO

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirt-

schaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

ausnahmsweise zulässig sind: gem. § 4 Abs. 3 BauNVO

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltung.

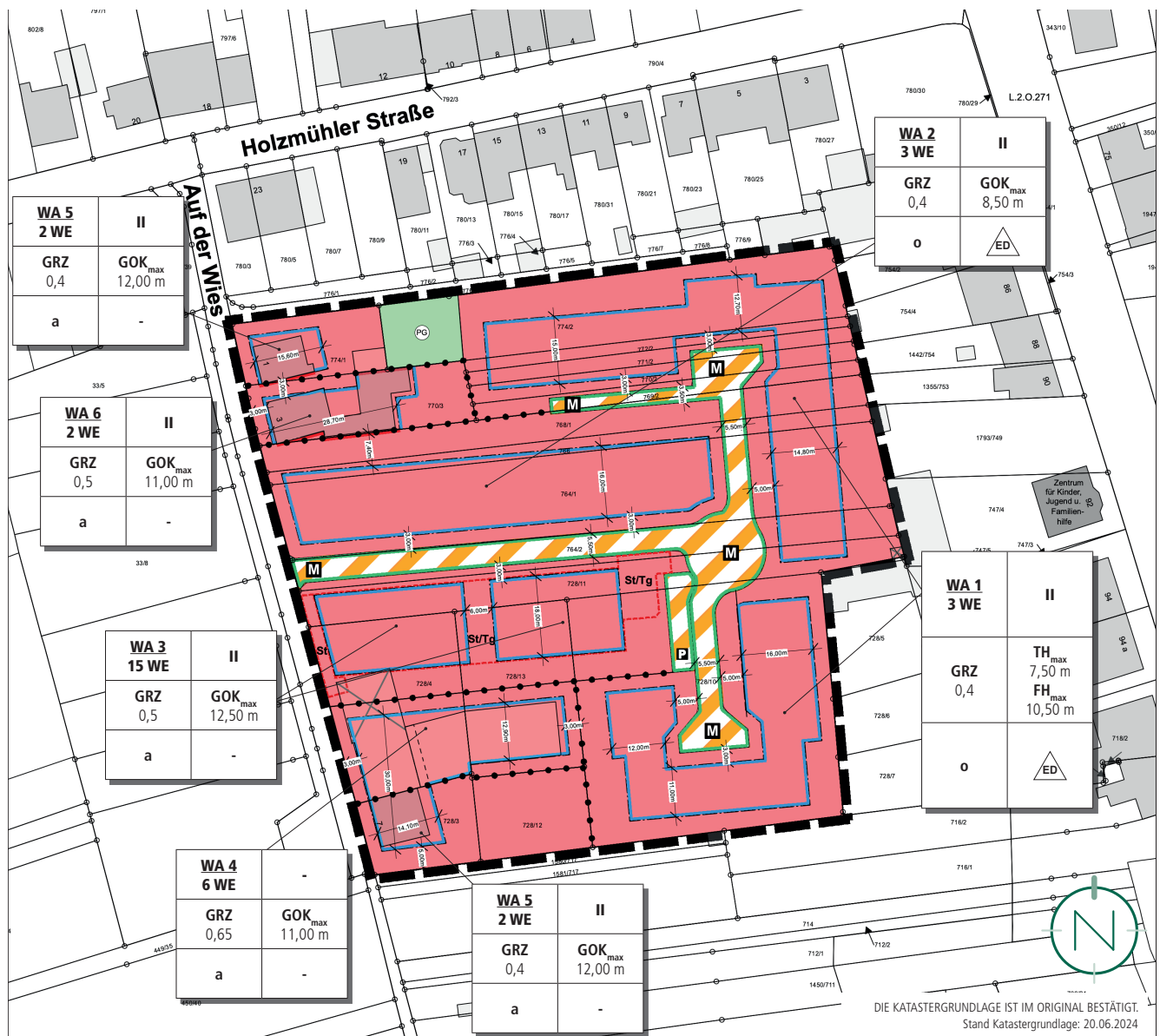
nicht zulässig sind: gem. § 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Begründung

Zentrales Ziel dieses Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden zu schaffen.

Als Art der baulichen Nutzung wird aus diesem Grund ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Damit wird dem bestehenden



Ausschnitt der Planzeichnung des Bebauungsplanes, ohne Maßstab; Quelle: Kernplan

Bedarf nach Wohnraum in der Kreisstadt Saarlouis Rechnung getragen.

Ein Allgemeines Wohngebiet ist dabei ein Baugebiet, dessen Zweckbestimmung vorwiegend dem Wohnen dient. Im Unterschied zum Reinen Wohngebiet können jedoch auch ergänzende öffentliche und private Einrichtungen, die die Wohnruhe nicht wesentlich stören, zugelassen werden.

Neben Wohnnutzungen sind hier daher auch mit dem Wohnen verträgliche Nutzungen denkbar (z. B. nicht störende Dienstleister, nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe, freiberufliche Nutzung).

Die Umgebung dient ebenfalls überwiegend dem Wohnen und als Standort von Nutzungen, die die Wohnruhe nicht wesentlich stören. Der benachbarte Bebauungsplan weist ebenfalls ein Allgemeines Wohngebiet aus. Dem Ziel der Intensivierung der Wohnnutzung wird Rechnung getragen.

Allerdings sind nicht alle Nutzungen des Katalogs des Allgemeinen Wohngebiets an diesem Standort realisierungsfähig.

Betriebe für Beherbergungsgewerbe werden ausgeschlossen. Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches sind für eine Wohnnutzung vorgesehen. Für kundenintensive Nutzungen sind die Flächen am Rand des Stadtteils Lisdorf nicht geeignet.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ebenfalls ausgeschlossen. Der Ausschluss dieser drei Nutzungen entspricht dem Nutzungskatalog des westlich angrenzenden Bebauungsplanes. Gartenbaubetriebe und Tankstellen können außerdem aufgrund ihrer möglichen Immissionsbelastung nachteilige Auswirkungen auf die Wohnnutzung sowie auf die Wohnruhe und -qualität haben. Auch dem üblicherweise erhöhten Flächenbedarf und den baulichen Anforderungen dieser Nutzungen kann an diesem Standort nicht Rechnung getragen werden. Insbesondere Tankstellen haben üblicherweise ein erhöhtes Verkehrsaufkommen und sind auf eine gute Erreichbarkeit angewiesen. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind darüber hinaus aus gestalterischen Aspekten nicht in das Wohngebiet integrierbar.

An anderer Stelle im Stadtgebiet sind ausreichend Flächen bzw. geeignetere Standorte für die ausgeschlossenen Nutzungen vorhanden.

Maß der baulichen Nutzung

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO

Höhe baulicher Anlagen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO

Festsetzung

Siehe Plan.

Maßgebender oberer Bezugspunkt für die maximale Höhe der baulichen und sonstigen Anlagen sind innerhalb des WA 1 die Trauf- (TH) und Firsthöhe (FH).

Die maximale Traufhöhe wird im WA 1 auf 7,50 m Traufhöhe und 10,50 m Firsthöhe festgesetzt.

Bei Gebäuden mit Flachdächern ist der maßgebende oberer Bezugspunkt für die maximale Firsthöhe grundsätzlich die Oberkante der baulichen und sonstigen Anlagen (Attika, Gebäudeoberkante etc.). Die Gebäudeoberkante wird im Übrigen definiert durch den Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut oder den Schnittpunkt zweier geneigter Dachflächen.

Maßgebender oberer Bezugspunkt für die maximale Höhe im WA 2-6 ist die Oberkante der baulichen und sonstigen Anlagen.

Die maximale Gebäudeoberkante (GOK_{max}) wird

- im WA 2 auf 8,50 m,
- im WA 4 und WA 6 auf 11,00 m,
- im WA 5 auf 12,00 m
- und im WA 3 auf 12,50 m

festgesetzt.

Die Gebäudeoberkante wird definiert durch den höchstgelegenen Abschluss einer Außenwand oder den Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut (Wandhöhe) oder den Schnittpunkt zweier geneigter Dachflächen (Firsthöhe).

Unterer Bezugspunkt für die maximale Höhe baulicher und sonstiger Anlagen ist im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1-3) die Oberkante der Erschließungsstraße (Mischverkehrsfläche) gemessen an der straßenseitigen Gebäudemitte. Unterer Bezugspunkt für die maximale Höhe baulicher und sonstiger Anlagen ist im Allgemeinen Wohngebiet (WA 4-6) die Oberkante der

Erschließungsstraße (Auf der Wies) gemessen an der straßenseitigen Gebäudemitte.

Die zulässigen Höhen können im Allgemeinen Wohngebiet (WA 3) durch untergeordnete Bauteile (technische Aufbauten, etc.) auf max. 10 % der Grundfläche bis zu einer Höhe von max. 2,00 m überschritten werden.

Durch Photovoltaikmodule / Solarmodule inkl. der zum Betrieb erforderlichen Anlagen und Bauteile kann die zulässige Oberkante (weiter) überschritten werden.

Begründung

Ergänzend zur Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird die Höhenentwicklung im Allgemeinen Wohngebiet über die Höhe baulicher Anlagen durch Festsetzung der Trauf- und Firsthöhe bzw. der Gebäudeoberkante exakt geregelt.

Gleich der Begrenzung der Zahl der Vollgeschosse wird auch mit der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen die Höhenentwicklung auf eine Maximale begrenzt und so ein relativ einheitliches Erscheinungsbild im Planungsgebiet sichergestellt sowie einer Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes des Umfeldes entgegen gewirkt. Dies vermeidet, dass es durch die Realisierung von Nicht-Vollgeschossen zu unerwünschten Höhenentwicklungen kommt.

Die Höhe baulicher Anlagen orientiert sich demnach an den Vorgaben aus dem städtebaulichen Konzept, dem angrenzenden Bebauungsplan und der Bestandsbebauung im Umfeld.

Eine Überschreitung der zulässigen Höhen ist im Allgemeinen Wohngebiet (WA 3) für die Errichtung von z. B. Personenaufzügen zulässig. Zur Errichtung von Photovoltaik-/Solaranlagen ist im gesamten Plangebiet eine Überschreitung der festgesetzten Höhen zulässig.

Durch die Höhenfestsetzungen wird die Einheitlichkeit von Bestand und geplanter Nutzung gewährleistet. Einer gegenüber dem Bestand unverhältnismäßigen überdimensionierten Höhenentwicklung wird vorgebeugt.

Die festgesetzten Höhen wurden so gewählt, dass oberhalb des zweiten Vollgeschosses kein Staffelgeschoss bzw. im Dachraum kein weiteres Vollgeschoss entstehen kann.

Für die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen sind gem. § 18 BauNVO eindeutige Bezugspunkte erforderlich, um die Höhe der baulichen Anlagen genau bestimmen zu können. Die Bezugshöhen sind der Festsetzung zu entnehmen.

Grundflächenzahl (GRZ)

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO

Festsetzung

Siehe Plan.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 1 und 4 BauNVO

- in WA 1-2 und WA 5 auf 0,4,
- im WA 3 und WA 6 auf 0,5 und
- im WA 4 auf 0,65

festgesetzt.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

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

mitzurechnen.

Die unter 2.2.1. festgesetzte GRZ kann ausnahmsweise durch technische Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien um 0,1 überschritten werden.

Darüber hinaus darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO die unter 2.2.1. festgesetzte GRZ durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (§ 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO) bis zu einer GRZ

- von 0,6 in WA 1-2 und WA 5,
- von 0,7 im WA 3 und WA 6 sowie
- von 0,85 im WA 4

überschritten werden.

Eine Überschreitung der unter 2.2.1. festgesetzten GRZ im Bereich des WA 1-2 ist gem. § 16 Abs. 6 BauNVO für Baugrundstücke kleiner 400 m² bis zu einer GRZ von 0,5 zulässig. Ebenfalls ist eine Erhöhung der unter 2.2.3. zugelassenen Überschreitung

der GRZ im Bereich des WA 1-2 gem. § 16 Abs. 6 BauNVO für Baugrundstücke kleiner 400 m² bis zu einer GRZ von 0,7 zulässig.

Begründung

Die Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 1 BauNVO ist eine Verhältniszahl, die angibt, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Demnach erfasst die Grundflächenzahl den Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Folglich wird hiermit zugleich ein Mindestmaß an Freiflächen auf dem Baugrundstück gewährleistet (sparsamer Umgang mit Grund und Boden).

Die gewählte Grundflächenzahl orientiert sich eng am städtebaulichen Konzept.

Die Festsetzung einer GRZ im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1-2 und WA 5) von 0,4 entspricht gemäß § 17 BauNVO den Orientierungswerten für die bauliche Nutzung in Allgemeinen Wohngebieten. Eine optimale Auslastung des Grundstückes bei geringer Verdichtung wird dadurch geschaffen. Die entstehende Grundstücksbebauung lässt auf dem Grundstück somit ausreichend Freiflächen für eine Durchgrünung. Weiterhin wird ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden sichergestellt.

Die Grundflächenzahl für das Allgemeine Wohngebiet (WA 3-4 und WA 6) ist im Vergleich zu den Orientierungswerten des § 17 BauNVO für Wohngebiete durch die städtebauliche Konzeption aufgrund der Mehrfamilienhausbebauung und die Bestandssituation erhöht und entspricht der gemischten Verdichtung und damit dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Eine geringere Grundflächenzahl würde zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Nutzung der Grundstücke führen, die vorgesehene Konzeption wäre nicht realisierungsfähig.

Die erhöhte GRZ wird durch grünordnerische Festsetzungen (u. a. Begründung der Flachdächer, auch von (Tief-)Garagen und Nebenanlagen, Pflanzung von Bäumen) ausgeglichen. Somit ist die erhöhte GRZ vertretbar. Außerdem wird durch die bauliche Dichte entsprechend viel Wohnraum auf der zur Verfügung stehenden Fläche geschaffen.

Im Hinblick auf den Klimaschutz darf die GRZ innerhalb des Plangebietes zudem ausnahmsweise durch technische Anlagen zur

Nutzung erneuerbarer Energien um 0,1 überschritten werden.

Im gesamten Plangebiet darf die Grundflächenzahl zudem gemäß BauNVO durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, wie folgt bis zu einer GRZ

- von 0,6 in WA 1-2 und WA 5,
- von 0,7 im WA 3 und WA 6 sowie
- von 0,85 im WA 4

überschritten werden.

Die weiteren Überschreitungen sind im vorliegenden Fall notwendig, um die Funktionsfähigkeit der Wohnanlage und auch der bestehenden gewerblichen Betriebe zu gewährleisten. Aufgrund der Bestandsstruktur muss deshalb beispielsweise für das Allgemeine Wohngebiet (WA 4) eine Überschreitung der GRZ von bis zu 0,85 zugelassen werden, da diese Zahl bereits im Bestand erreicht ist. Des Weiteren führt auch die Tiefgarage zu den Überschreitungen.

Mit der differenzierten Regelung der GRZ wird sichergestellt, dass lediglich untergeordnete Nebenanlagen wie Stellplätze bzw. Tiefgaragen zu einem höheren Maß der baulichen Nutzung führen werden. Unvertretbaren Versiegelungen durch Hauptgebäude wird damit in diesem Bereich begegnet, die anteilmäßige Flächenbegrenzung wird gewahrt.

Die zulässige Überschreitung der GRZ im Bereich des WA 1-2 gem. § 16 Abs. 6 BauNVO für Baugrundstücke kleiner 400 m² ermöglicht eine vergleichbare Grundstücksausnutzung aller Baugrundstücke im Plangebiet. Die Festsetzung zielt darauf ab, auch Grundstückseigentümer kleinerer Grundstücke hinsichtlich der Grundstücksgestaltung nicht einzuschränken. Da die Erhöhung der Grundflächenzahl in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße steht, ist eine dichtere Bebauung nur in Bereichen mit kleineren Grundstücken möglich.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind gewahrt.

Zahl der Vollgeschosse

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO

Festsetzung

Siehe Plan.

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wird im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1-3 und WA 5-6) auf 2 Vollgeschosse begrenzt.

Begründung

Zur eindeutigen Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung ist eine dreidimensionale Maßfestsetzung notwendig. Gem. § 20 Abs. 1 BauNVO gelten als Vollgeschosse die Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

Die Zahl der Vollgeschosse orientiert sich an der städtebaulichen Konzeption und am Bestand.

Die Festsetzung ermöglicht die Wahrung des städtebaulichen Charakters der Umgebung, die Entwicklung stadttypischer Bauformen und die Anpassung der geplanten Gebäude an den angrenzenden Bestand. Im Umfeld befinden sich auch überwiegend Gebäude mit II Vollgeschossen.

Zusammen mit der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen kann vermieden werden, dass es durch eine Ausnutzung der Geschossigkeit (Staffelgeschoss, Keller) zu einer unerwünschten Höhenentwicklung kommt. Einer Beeinträchtigung des Stadtbildes wird entgegengewirkt.

Bauweise

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Festsetzung

Siehe Plan.

Es wird für das Allgemeine Wohngebiet (WA 1-2) eine offene Bauweise festgesetzt. In der offenen Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Bei Doppelhäusern ist eine Grenzbebauung zulässig.

Es wird für das Allgemeine Wohngebiet (WA 3-6) eine abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO sind auch Gebäude-

längen von mehr als 50 m zulässig. In der abweichenden Bauweise ist eine Grenzbebauung zulässig.

Im Bereich WA 1-2 sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Begründung

Die Bauweise legt fest, in welcher Art und Weise die Gebäude auf den Grundstücken in Bezug auf die seitlichen Grundstücksgrenzen angeordnet werden.

Die Festsetzung der offenen Bauweise im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1-2) ermöglicht eine aufgelockerte Bebauung. Damit wird eine Anpassung des Plangebietes an das typische Stadtgefüge sowie eine größtmögliche Flexibilität bei der Bebauung gewährleistet.

Für das Allgemeine Wohngebiet (WA 3) wird, abgeleitet aus der städtebaulichen Konzeption (Verbindung der Gebäude durch Tiefgarage, Anordnung Gebäude), und für das Allgemeine Wohngebiet (WA 4-6), abgeleitet aus der Bestandsbebauung, eine abweichende Bauweise festgesetzt.

Im Bereich des WA 1-2 sind neben Einzelhäusern auch Doppelhäuser zulässig.

Für den Bau von Doppelhäusern ist im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes (WA 1-2) eine Grenzbebauung zulässig. Die Realisierung dieser Gebäude wäre ansonsten nicht möglich.

Mit der differenzierten Bauweise wird ebenfalls der gewünschten Verdichtung in der Gebietsmitte Rechnung getragen.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Festsetzung

Siehe Plan.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplangebiet durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen bestimmt. Gem. § 23 Abs. 2 BauNVO muss auf der Baulinie gebaut werden. Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen Gebäude und Gebäude-teile die Baugrenze nicht überschreiten. Demnach sind Gebäude innerhalb des im

Plan durch Baugrenzen definierten Standortes zu errichten.

Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß (0,5 m) kann zugelassen werden.

Terrassen und Balkone dürfen die Baugrenze um bis zu max. 5,00 m überschreiten.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (§ 14 BauNVO) zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Die zur Versorgung des Baugebietes dienenden Anlagen sind gem. § 14 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Zu untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen gehören auch Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien.

Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Oberirdische Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenzugewandter Baugrenze unzulässig. Davon ausgenommen sind Ladestationen für Elektrofahrzeuge.

Im Bereich der rückwärtigen Bauflächen, auch außerhalb der Baufenster und einem Abstand von mind. 3,0 m zur Grundstücksgrenze, sind unterirdische Nebenanlagen (z. B. Swimmingpools) bis zu 100 m³ und oberirdische Nebenanlagen bis zu einer Grundfläche von 20 m² zulässig.

Nur Gartenhäuser, die ausschließlich der Lagerung (z. B. von Gartengeräten) dienen und eine Grundfläche von 10 m² nicht überschreiten, sind auch in den Abstandsflächen zulässig.

(zu Stellplätzen, Garagen und Carports s. Festsetzung Nr. 5)

Begründung

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baulinien und Baugrenzen werden die bebaubaren Bereiche des Grundstücks definiert und damit die Verteilung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück geregelt. Gem. § 23 Abs. 2 BauNVO muss auf einer Baulinie gebaut werden. Die Baulinien wurden festgesetzt, damit auch die Bestandsgebäude langfristig rechtlich gesichert sind. Die Baugrenze

gem. § 23 Abs. 3 BauNVO umschreibt die überbaubare Fläche, wobei die Baugrenze durch die Gebäude und Gebäudeteile nicht bzw. allenfalls in geringfügigem Maß (0,5 m) überschritten werden darf. Eine Ausnahme stellen Terrassen und Balkone dar. Diese dürfen die Baugrenze um max. 5,00 m überschreiten. Normalerweise müssen Terrassen und Balkone innerhalb des Baufenster liegen. Dies würde allerdings überdimensionierte Baufenster hervorrufen. Bei solchen Baufenstern wäre die Stellung der baulichen Anlagen nicht mehr so klar zu erkennen.

Die Festsetzung der Baulinien und der Baugrenzen orientiert sich an der Bestandsbebauung und an der städtebaulichen Konzeption des geplanten Wohngebietes. Die Abmessungen der durch die Baugrenzen beschriebenen Baufenster wurden dabei so gewählt, dass den Bauherren für die spätere Realisierung ausreichend Spielraum verbleibt, gleichzeitig aber eine umweltgerechte, sparsame und wirtschaftliche Grundstücksausnutzung erreicht wird.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen. Damit ist eine zweckmäßige Bebauung des Grundstückes mit den erforderlichen Nebenanlagen und Einrichtungen sichergestellt, ohne gesondert Baufenster ausweisen zu müssen. Zugleich wird die Größe dieser Nebenanlagen begrenzt. Der Errichtung überdimensionierter Nebenanlagen wird damit begegnet.

Zu untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen gehören auch Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien.

Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenzugewandten Baugrenze sind aus Gründen des Erscheinungsbildes oberirdische Nebenanlagen nach § 14 BauNVO jedoch unzulässig. Davon ausgenommen sind lediglich Ladestationen für Elektrofahrzeuge.

Zur Regulierung der Überbauung durch Nebenanlagen wie z. B. Swimmingpools

und Gartenhäuser wurden Festsetzungen hinsichtlich der Lage und Größe getroffen.

Flächen für Garagen, Stellplätze und Carports

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Festsetzung

Siehe Plan.

Garagen, Carports und Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den seitlichen Abstandsflächen zulässig.

Offene Stellplätze sind darüber hinaus im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1-2 und WA 4-6) im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze zulässig sowie im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes (WA 3) innerhalb der Fläche für Stellplätze sowie innerhalb der Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen.

Zusätzlich wird festgesetzt, dass bei den Zu- und Abfahrten der Garagen und Carports in Garagen- bzw. Carportbreite ein mindestens 5,00 m tiefer Stauraum vom Garagentor bzw. Vorderkante des Carports bis zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten ist.

Begründung

Die Festsetzung der Flächen für Garagen, Stellplätze und Carports dient der Ordnung des ruhenden Verkehrs durch ein ausreichendes Stellplatzangebot innerhalb des Plangebietes. Die für die geplante Nutzung erforderlichen Garagen, Stellplätze und Carports werden ausschließlich im Plangebiet bereitgestellt. Zudem werden Beeinträchtigungen der bereits bestehenden Bebauung in der Nachbarschaft des Plangebietes vermieden (Parksuchverkehr, etc.).

Die Zulässigkeit von Stellplätzen auch außerhalb der Baugrenzen, im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1-2 und WA 4-6) sowie innerhalb der Flächen für Stellplätze und innerhalb der Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen im Allgemeinen Wohngebiet (WA 3), dient der Flexibilität bei der Bebaubarkeit der Grundstücke und gewährleistet, dass Stellplätze auch im straßenzugewandten Grenzabstand errichtet werden können.

Gleichzeitig wird die Errichtung von Stellplätzen im rückwärtigen Grundstücksbereich jedoch ausgeschlossen. Damit wird

verhindert, dass die rückwärtigen Gartenzonen in unangemessener Weise überbaut werden. Eventuellen Nutzungskonflikten mit privaten Nachbargärten wird somit vorgebeugt.

Mit der getroffenen Festsetzung ist gewährleistet, dass der erforderliche Stellplatznachweis ausschließlich auf den Grundstücken erfolgt. Darüber hinaus trägt die Festsetzung dazu bei, dass ruhender Verkehr auf den zu errichtenden Verkehrsflächen weitgehend vermieden wird.

Aus Gründen des Erscheinungsbildes muss der Abstand von Garagen zur Straßenverkehrsfläche mind. 5,00 m betragen. Die Unterbringung eines Stellplatzes vor der Garage ist möglich.

Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Festsetzung

Siehe Plan.

Tiefgaragen und ihre Zufahrten sind im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes (WA 3) innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der Fläche für Stellplätze und Tiefgaragen zulässig.

Begründung

Ergänzend zu den Flächen für Garagen, Stellplätze und Carports werden Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen festgesetzt. Dies dient ebenfalls der Ordnung des ruhenden Verkehrs durch ein zusätzliches unterirdisches Stellplatzangebot innerhalb des Plangebietes.

Die für die geplante Nutzung erforderlichen Stellplätze werden ausschließlich im Plangebiet bereitgestellt.

Tiefgaragen mit ihren Zufahrten sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA 3) innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der dafür festgesetzten Fläche für Stellplätze und Tiefgaragen zulässig.

Die Tiefgarageneinfahrt erfolgt über die neu zu errichtende Straße, die nördlich direkt an das Allgemeine Wohngebiet (WA 3) anschließt.

Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Festsetzung

Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes (WA 1-2) sind je Wohngebäude bzw. je Doppelhaushälfte 3 Wohneinheiten zulässig.

Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes (WA 3) sind je Wohngebäude maximal 15 Wohneinheiten zulässig.

Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes (WA 4) sind je Wohngebäude maximal 6 Wohneinheiten zulässig.

Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes (WA 5-6) sind je Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

Begründung

Eine Beschränkung der zulässigen Zahl der Wohneinheiten im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1-2) auf max. drei Wohneinheiten je Wohngebäude / Doppelhaushälfte verhindert die Entstehung eines Gebäudes mit einer Vielzahl von Wohnungen und damit ein erhöhtes Verkehrsaufkommen, sorgt dennoch für die gewünschte Verdichtung und gewährleistet die gewünschte Mischung verschiedener Angebotsformen des Wohnens.

Insgesamt soll mit der Festsetzung dem angestrebten Charakter einer aufgelockerten Bebauung auch im Hinblick auf die Wohn-dichte entsprochen werden.

Lediglich im Allgemeinen Wohngebiet (WA 3) und perspektivisch im Allgemeinen Wohngebiet (WA 4) ist die Realisierung von Mehrfamilienhäusern angedacht, weshalb hier max. 15 Wohneinheiten je Wohngebäude (WA 3) bzw. max. 6 Wohneinheiten je Wohngebäude (WA 4) zugelassen werden. Auch wenn die Gebäude im WA 3 laut städtebaulichem Konzept mit einer Tiefgarage versehen sind, ist die Festsetzung je Teilbaukörper zu verstehen.

Eine Beschränkung der zulässigen Zahl der Wohneinheiten im Allgemeinen Wohngebiet (WA 5-6) auf max. 2 Wohneinheiten je Wohngebäude entspricht der Bestandssituation und orientiert sich an dem Bebauungsplan auf der gegenüberliegenden Straßenseite.

Öffentliche Verkehrsfläche

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Festsetzung

Die Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraße fällt im Bereich der Straße „Auf der Wies“ mit der Grenze des Geltungsbereiches zusammen.

Begründung

Die der allgemeinen Erschließung dienenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden in der Planzeichnung durch Straßenbegrenzungslinien festgelegt.

Die zeichnerische Festsetzung entfällt im vorliegenden Bebauungsplan, da die Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraße im Bereich der Straße „Auf der Wies“ mit der Grenze des Geltungsbereiches zusammenfällt.

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Mischverkehrsfläche

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Festsetzung

Siehe Plan.

Die Haupteerschließung und die internen Erschließungs-/Stichstraßen werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (hier: Mischverkehrsfläche) festgesetzt.

Der Ausbau dieser Straßen erfolgt als niveaugleiche Mischflächen. Die jeweilige Ausbaubreite ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Begründung

Die interne Erschließung des Gebietes ist über neu zu schaffende Stichstraßen vorgesehen, diese werden überwiegend als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (hier: Mischverkehrsflächen) festgesetzt.

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: „Öffentliche Parkplatzfläche“

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Festsetzung

Siehe Plan.

Im Bereich des öffentlichen Parkplatzes ist ein Angebot für Carsharing sowie Ladestationen für Elektro-Autos zulässig.

Begründung

Im südöstlichen Bereich des Plangebietes ist die Anlage eines öffentlichen Parkplatzes mit einer E-Ladestation für Autos vorgesehen. Auch Carsharing wäre hier möglich. Damit wird zugleich ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet.

Private Grünfläche

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Festsetzung

Siehe Plan.

Begründung

Im Nordwesten des Plangebietes wird eine private Grünfläche festgesetzt. Dort kann ein Teil des ökologischen Ausgleichs erbracht werden. Die Erschließung bzw. Zugänglichkeit ist über den direkt nördlich angrenzenden Weg gewährleistet.

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

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Festsetzung

Gehölzrodung außerhalb der Brut- und Setzzeiten bzw. der Zeit der Sommerquartiernahme: Die Baufeldfreimachung/Rodung von Gehölzen darf gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur außerhalb der Brut- und Setzzeiten im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar erfolgen.

Reduzierung der Versiegelung: Der Anteil befestigter Flächen ist auf ein Mindestmaß zu beschränken. Kfz-Stellplätze sind einschließlich ihrer Zu- und Abfahrten ausschließlich in wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, Schotterrasen, Fugenpflastersteine oder offenporiges Wabenfugenpflaster, etc.) und versickerungsfähigem Unterbau auszuführen. Ausnahmen können aus Gründen der Barrierefreiheit zugelassen werden.

Insektenfreundliche Beleuchtung: Beleuchtungen an Straßen und Wegen, Außenbeleuchtungen baulicher Anlagen und

Grundstücke sowie beleuchtete oder lichtemittierende Werbeanlagen sind i.S.d. § 41a BNatSchG technisch und konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen wild lebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind.

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. Die Freiflächengestaltungssatzung der Kreisstadt Saarlouis ist zu beachten.

Nisthilfen: Je Gebäude sind mind. 2 Nisthilfen für Gebäudebrüter (Vögel / Fledermäuse) zu installieren, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Dies kann beispielsweise in Form von Höhlenbrüterkästen oder konstruktiv durch Einbausteine, in der Fassade erfolgen.

Begründung

Die festgesetzten Maßnahmen dienen der Minimierung der Umwelteinwirkungen im Allgemeinen und der Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG.

Zum Schutz potenziell vorkommender planungsrelevanter Arten (u. a. Vögel, Fledermäuse) innerhalb des Plangebietes werden vorsorglich entsprechende artenschutzrechtlich begründete Maßnahmen festgesetzt.

Die Festsetzung versickerungsfähiger Beläge dient der Reduzierung des Versiegelungsgrades und der Minimierung des Oberflächenabflusses.

Versiegelungen auf den Grundstücken sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken, übrige Flächen sind vegetativ und wasserdurchlässig zu gestalten, um weiterhin das Versickern von Niederschlägen zu gewährleisten, hitzespeichernde Versiegelungen zu reduzieren und den Naturhaushalt zu stärken. Wasserdurchlässige Oberflächen dienen dem Abflachen von Abwasserabflussspitzen bei Starkregenereignissen, der Entlastung der Abwasserinfrastruktur und dem Anstreben eines natürlichen Wasserhaushaltes. Die Speicherung

der Sonneneinstrahlung durch großflächig versiegelte Flächen (z. B. sogenannte „Steingärten“) während heißer Sommermonate beeinträchtigt das Lokalklima und soll durch entsprechende Begrünung vermieden werden. Begrünte Freiflächen wirken sich zudem positiv auf die Artenvielfalt und den Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen aus. Eine Vollversiegelung ist daher unzulässig.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Festsetzung

Allenichtüberbaubaren Grundstücksflächen, die nicht für Zufahrten, Stellplätze und Nebenanlagen benötigt werden, sind gärtnerisch anzulegen und zu begrünen. Der Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze, außerhalb von Einfahrten bzw. offenen Stellplätzen, ist als Vorgarten gärtnerisch anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Entlang der rückwärtigen Baugrundstücksgrenzen sind ca. 1,50 m breite Hecken mit einheimischen und standorttypischen Sträuchern zu entwickeln und möglichst dauerhaft, mindestens jedoch für 20 Jahre zu erhalten. Es sind im Abstand von ca. 2 m Strauchpflanzungen durchzuführen. Es werden jeweils 3-5 Individuen der gleichen Art in Gruppen gesetzt, wobei eine Kombination von möglichst vielen Arten (mindestens 3) erfolgen soll. Es sind einheimische und regionaltypische Arten zu verwenden.

Nicht überdachte Stellplatzanlagen mit zwei oder mehr offenen Stellplätzen sind mit Bäumen zu versehen. Pro 3 oberirdischer Stellplätze ist zusätzlich zu sonstigen Pflanzverpflichtungen ein Laubbaum mit mindestens einem Stammumfang von 18 cm innerhalb der Stellplatzanlage zu pflanzen.

Die Freiflächengestaltungssatzung der Kreisstadt Saarlouis ist zu beachten.

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

Zur Eingrünung sind zudem mindestens 1 standortgerechter Laubbaumhochstamm / Stammbusch je Grundstück bei Doppelhäusern bzw. mindestens 2 standortgerechte Laubbaumhochstämme / Stammbüsche je Grundstück bei freistehenden Einfamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Pflanzliste Hochstämme:

- Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*),
- Feldahorn (*Acer campestre*),
- Großlaubige Mehlbeere (*Sorbus aria*),
- Silberlinde (*Tilia tomentosa*),
- Spitzahorn (*Acer platanoides*),
- Winter-Linde / Amerikanische Stadtlinde (*Tilia cordata*),
- Vogelkirsche (*Prunus avium*),
- Hochstämmige Obstbäume

Geeignete Sorten von hochstämmigen Obstbäumen sind ausführlich in der Broschüre „Obstsorten für den Streuobstbau in Rheinland-Pfalz“ (2018) (https://www.streuobst-verbund.de/wp-content/uploads/2021/10/Streuobst_Sortenliste_RLP_2018.pdf), in der Liste mit empfehlenswerten Apfel- und Birnensorten des Verbandes der Gartenbauvereine Saarland (https://www.gartenbauvereine.de/saarland_rheinland-pfalz/index.php/streuobstsorten) und in der Broschüre „Apfelsorten im Saarland“ des für Umwelt zuständigen Ministeriums des Saarlandes beschrieben.

Mindestqualität der Hochstämme: 3-mal verpflanzt, mind. 14-16 cm Stammumfang (StU) gemessen in 1 m Höhe.

Pflanzliste Sträucher:

- Hundsrose (*Rosa canina*),
- Weißdorn (*Crataegus mongyna*, *C. laevigata*),
- Schlehe (*Prunus spinosa*),
- Liguster (*Ligustrum vulgare*),
- Berberitze (*Berberis vulgaris*),
- Wacholder (*Juniperus communis*),
- Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*),
- Ginster (*Genista germanica*),
- Felsenbirne (*Amelanchier ovalis*)

Mindestqualität der Sträucher: 2-mal verpflanzt, Höhe 60-120 cm.

Es sind gebietseinheimische Gehölze mit der regionalen Herkunft „Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben“ (Region 4) nach dem Leitfaden zur Verwendung ge-

bietseigener Gehölz“ (BMU, Januar 2012) zu verwenden. Eventuelle Ausfälle bei der Bepflanzung sind durch Neupflanzungen zu ersetzen.

Bei Saatgutmischungen ist darauf zu achten, dass es sich um zertifiziertes Regio-Saatgut aus dem Ursprungsgebiet „Ober- rheingraben und Saarpfälzer Bergland“ (UG 9) handelt.

Die Flachdächer und Dachflächen der Tiefgaragen sind mit einer Substratschicht von ca. 15 cm Stärke mindestens extensiv zu begrünen. Eine Nutzung als Dachgarten ist zulässig. Dabei ist ein Begrünungssystem zu wählen, welches das dauerhafte und vitale Wachstum von Gräsern, Polsterstauden und zwergigen Gehölzen auch während länger anhaltender Hitze- und Trockenheitsperioden gewährleistet.

Dies gilt nicht für die durch notwendige technische Anlagen (z. B. Lüftungsanlage), oder nutzbare Freibereiche auf den Dächern in Anspruch genommenen Flächen und auch nicht für Flächen mit Anlagen zu Erzeugung von Energie aus solarer Strahlung.

Die Dachflächen der Tiefgaragenzufahrten sind mit einer mindestens extensiven Dachbegrünung zu versehen, das bedeutet, dass die Substratschicht eine Mindesthöhe von 8 cm aufweisen muss.

Unter Gebäuden, Terrassen, Zufahrten, Zuwegungen, Straßen und Plätzen liegende Tiefgaragen und Dächer von Tiefgaragen mit Dachstellplätzen sind für diese Bereiche (Stellplätze und deren Erschließungsflächen) von dieser Regelung ausgenommen.

Begründung

Aufgrund der Lage des Wohngebietes in direkter Nachbarschaft zu der bereits bestehenden Wohnbebauung und dem Übergang zur freien Landschaft ist die hochwertige und qualitätsvolle Ausgestaltung der Freiräume von besonderer Bedeutung. Mit den getroffenen grünordnerischen Festsetzungen wird die Entwicklung ökologisch hochwertiger Pflanzungen mit Mehrwert für das Landschafts- und Stadtbild erzielt.

Die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen dienen der Eingrünung zur Steigerung der Aufenthaltsqualität und tragen dazu bei, dass eine strukturreiche und optisch ansprechende Durch- und Eingrünung des Wohngebietes geschaffen wird.

Die Freiflächengestaltungssatzung der Kreisstadt Saarlouis ist hierbei zu beachten.

Aus klimatischen Gründen wurden in der Baum- und Strauchliste zudem trocken- und hitzetolerante Sorten aufgeführt. Es empfiehlt sich, bei Pflanzungen diese Sorten zu verwenden, da die Wachstumsbedingungen in Städten ohnehin häufig von Hitze und Trockenheit geprägt sind und eine entsprechende Sortenwahl auch bei einer möglichen Verschärfung dieser Situation im Zuge des Klimawandels vorteilhaft ist.

Zur Reduzierung der Abflussspitzen bei Starkregenereignissen und zugunsten des Stadtklimas wird eine extensive Dachbegrünung für die Flachdächer (auch von (Tief-) Garagen und Nebenanlagen) festgesetzt. Die Dachbegrünung hat insbesondere die Aufgabe, Regenwasser zu speichern, so dass es verzögert der Kanalisation zufließt. Zudem wird durch die Begrünung die Aufheizung der Luft in einem bebauten Gebiet gemildert und so verhindert, dass dem Gebiet selbst bzw. der Umgebung kühle Luft zum Austausch entzogen wird. Der Versiegelung des Gebietes soll so möglichst entgegengewirkt werden. Aus diesem Grund wurde die Festsetzung für das gesamte Plangebiet getroffen und auf eine Differenzierung verzichtet.

Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Festsetzung

Naturraumtypische und standortgerechte Gehölze sind, sofern es der Gesundheitszustand erlaubt und die Verkehrssicherheit gewährleistet ist, zu erhalten und in die Planung zu integrieren. Die Baumschutzsatzung der Kreisstadt Saarlouis ist zu beachten.

Begründung

Die Festsetzung zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dient dem Erhalt der naturraumtypischen und gebietsprägenden Gehölze im Plangebiet.

Bäume mit einem Stammumfang von 60 und mehr Zentimeter sind dabei grundsätzlich durch die Baumschutzsatzung der Kreisstadt Saarlouis geschützt.

Kompensationsmaßnahme

Gem. § 9 Abs. 1a BauGB

Festsetzung

- wird im weiteren Verfahren ergänzt

Begründung

wird ergänzt

Festsetzungen aufgrund landesrechtlicher Vorschriften (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. LBO und SWG)

Niederschlagswasserbeseitigung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit §§ 49-54 SWG)

Festsetzung

- Die Entwässerung erfolgt im modifizierten Mischsystem.
- Oberflächenabflüsse von Starkregenereignissen sind einem kontrollierten Abfluss zuzuführen. Für die benachbarten Grundstücke darf kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Dies ist auch während der Bauphase zu berücksichtigen.
- Neu versiegelte oder überplante Grundstücksnebenflächen (Zufahrt, Stellplätze, Wege, etc.) müssen versickerungsfähig hergestellt werden und dürfen nicht auf öffentliche Wege und Straßen entwässern.
- Sämtliches auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück örtlich zu versickern. Der rechnerische Nachweis muss entsprechend DWA-Arbeitsblatt 138 für ein 5-jähriges Regenereignis anhand der ermittelten Grundstücksflächen und den aus dem örtlichen Baugrundgutachten resultierenden Versickerungsraten erfolgen.
- Bei Altlasten oder altlastverdächtigen Flächen muss bezüglich der Versickerung des Niederschlagswassers vorab die Unbedenklichkeit geklärt werden.
- Sollte eine Versickerung technisch oder rechtlich nicht möglich sein, ist das anfallende Niederschlagswasser durch geeignete Maßnahmen (z. B. Dachbegrünung, Retentionszisternen, etc.) auf dem Grundstück zurückzuhalten und im Regelfall auf 1 l/s gedrosselt der vor-

handenen 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 für Retentionszisternen 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 hierzu ist dem Abwasserwerk der Kreisstadt Saarlouis vorzulegen.
- Die Versickerung von Niederschlagswasser stellt eine Gewässerbenutzung in Form der Einleitung ins Grundwasser dar und bedarf ggfs. der Erlaubnis durch das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz (LUA) in Saarbrücken.

Begründung

Die Festsetzung bzgl. der Niederschlagswasserbeseitigung dienen der ordnungsgemäßen Entwässerung aller Flächen innerhalb des Plangebietes. Die Entsorgungsinfrastruktur ist aufgrund der bestehenden Bebauung bereits in der unmittelbaren Umgebung vorhanden.

Die Entwässerung erfolgt im modifizierten Mischsystem. Das Schmutzwasser ist in den bestehenden Mischwasserkanal einzuleiten. Im Plangebiet wird das Regen- und Schmutzwasser nach Rückmeldung des Abwasserwerkes der Kreisstadt Saarlouis getrennt aus den Gebäuden geführt, außerhalb der Gebäude auf den jeweiligen Grundstücken zusammengeführt und an den zu errichtenden öffentlichen Mischwasserkanal angeschlossen (modifiziertes Mischsystem), welcher dann an den bestehenden öffentlichen Mischwasserkanal in der Straße „Auf der Wies“ anschließt. Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ist vollständig auf dem Grundstück zu versickern. Sollte eine Versickerung technisch oder rechtlich nicht möglich sein, ist das anfallende Niederschlagswasser durch geeignete Maßnahmen (z. B. Dachbegrünung, Retentionszisternen) auf dem Grundstück zurückzuhalten und im Regelfall auf max. 1 l/s gedrosselt

der vorhandenen Kanalisation (Mischwasserkanal) zuzuführen.

Der rechnerische Nachweis muss entsprechend DWA-Arbeitsblatt 117 für ein 5-jähriges Regenereignis anhand der ermittelten Grundstücksflächen und dem Drosselabfluss in Höhe von max. 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.

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 85 Abs. 4 LBO)

Für Bebauungspläne können gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 Abs. 4 der Saarländischen Landesbauordnung (LBO) gestalterische Festsetzungen getroffen werden.

Um gestalterische Mindestanforderungen planungsrechtlich zu sichern, werden örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen. Die getroffenen Festsetzungen wurden zur Gewährleistung einer einheitlichen und typischen Gestaltung des Stadtbildes definiert und vermeiden gestalterische Negativwirkungen auf das Landschaftsbild.

Dach / Dachneigung

Festsetzung

- Innerhalb des Plangebietes sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1) Flachdächer, Satteldächer, Zelt- und Walmdächer zulässig.
- Innerhalb des Plangebietes sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA 2-3) ausschließlich Flachdächer zulässig.
- Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 4-6) sind Flachdächer und Satteldächer zulässig.
- Die Errichtung eines Kniestocks ist auf dem zweiten Vollgeschoss nur mit der maximalen Höhe von 30 cm zulässig.

Begründung

Das Dach eines Gebäudes hat durch seine gestalterische Ausprägung einen wesentlichen Einfluss auf das städtebauliche und baugestalterische Gesamterscheinungsbild eines Gebietes.

Die getroffene Regelung zum Kniestock unterstützt den Wunsch, dass oberhalb des zweiten Vollgeschosses kein Staffelgeschoss bzw. im Dachraum kein weiteres Vollgeschoss entstehen kann.

Fassaden

Festsetzung

- Für die Gestaltung der Fassaden sind nur glatter oder feinstrukturierter Putz, Sichtmauerwerk, unpolierter Naturstein und Holzverkleidungen zulässig. Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus glänzenden / reflektierenden Materialien und Keramikplatten. Ausnahmsweise sind auch andere Materialien zulässig.
- Eine Fassadenbegrünung der Hauptbaukörper ist zwecks naturschutzfachlicher Aufwertung und Verbesserung der Mikroklimas ausdrücklich erlaubt.

Begründung

Die Fassade ist das Gesicht eines Gebäudes und für dessen Erscheinungsbild von wesentlicher Bedeutung. Bestimmt wird das äußere Erscheinungsbild des Gebäudes dabei durch Material, Struktur und Farbe der Fassade. Um einen einheitlichen Gesamteindruck der Bebauung des Plangebietes zu erzielen, ist es daher erforderlich, bauordnungsrechtliche Vorschriften bezüglich der Gestaltung von Fassaden zu treffen.

Für die Fassaden werden in den bauordnungsrechtlichen Vorschriften nur bestimmte Materialien zugelassen. Die Festsetzungen dienen insgesamt der Wahrung eines Mindestmaßes von Gestaltqualität der Fassaden. Die Vorschriften zielen auf einen einheitlichen Gesamteindruck der Bebauung des Plangebietes ab.

Eine Fassadenbegrünung der Hauptbaukörper ist zwecks naturschutzfachlicher Aufwertung und Verbesserung des Mikroklimas darüber hinaus ausdrücklich erlaubt.

Stellplätze, Garagen

Festsetzung

- Garagen sind in Material und Gestaltung dem Hauptgebäude anzupassen (davon ausgenommen Dachformen).

Begründung

Die Festsetzungen bzgl. der Gestaltung von Garagen dienen der Sicherung eines harmo-

nischen Gesamteindrucks in dem Gebiet und vermeiden eine dominierende Wirkung der Garagen. Um Flachdachgaragen auch bei Wohngebäuden mit bspw. Sattel- oder Walmdächern zu ermöglichen, ist die Dachform von der Festsetzung ausgenommen.

Einfriedungen

Festsetzung

- Entlang der Straßenbegrenzungslinie ist eine Einfriedung bis max. 1,00 m zulässig. Diese Höhe gilt auch für Einfriedungen in Form von Heckenpflanzungen. Ausnahmen hiervon sind zulässig, wenn ein Grundstück im Kreuzungsbereich von zwei öffentlichen Straßen liegt.
- Entlang der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenze sind offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 2,00 m zulässig. Geschlossene Mauern sind unzulässig.

Begründung

Als Einfriedung wird allgemein eine Anlage an oder auf der Grundstücksgrenze bezeichnet, die das Grundstück nach außen hin abgrenzt und gegen Einwirkungen schützt (z. B. Hecke, Zaun).

Die Festsetzung bzgl. der Ausgestaltung dient der Verkehrssicherheit und dem Schutz der Privatsphäre. Zugleich wird dadurch ein harmonischer Gesamteindruck in dem Gebiet sichergestellt.

Sonstige Festsetzungen

Festsetzung

- Standflächen für Abfallbehälter sind in den zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche orientierten Bereichen entweder in Schränke einzuhausen oder sichtgeschützt anzuordnen.

Begründung

Zur Sicherung eines harmonischen Gesamteindrucks in dem Gebiet sind die Abfall- und Wertstoffbehälter im Gebäude oder in vom Straßenraum aus nicht einsehbaren Konstruktionen unterzubringen.

Auswirkungen des Bebauungsplanes, Abwägung

Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB von besonderer Bedeutung. Danach muss die Kommune als Planungsträgerin bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung. Hier setzt die Kommune 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
- Gewichtung der Belange
- Ausgleich der betroffenen Belange
- Abwägungsergebnis

Auswirkungen der Planung auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung sowie die natürlichen Lebensgrundlagen

Hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung bzw. der natürlichen Lebensgrundlagen (im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB) sind insbesondere folgende mögliche Auswirkungen beachtet und in den Bebauungsplan eingestellt:

Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Dieser Planungsgrundsatz präzisiert die wesentlichen Grundbereiche menschlichen Daseins. Er enthält die aus den allgemeinen Planungsgrundsätzen entwickelte Forderung für Bauleitpläne, dass die Bevölkerung bei der Wahrung der Grundbedürfnisse gesunde und sichere Wohn- und Arbeitsbedingungen vorfindet.

Das bedeutet, dass Wohn- und Arbeitsstätten so entwickelt werden sollen, dass Beeinträchtigungen vom Planungsgebiet auf die Umgebung und von der Umgebung auf das Planungsgebiet vermieden werden.

Dies kann erreicht werden, indem unvereinbare Nutzungen voneinander getrennt werden.

Die geplante Wohnnutzung fügt sich in die Art der näheren Umgebung ein. Die unmittelbare Umgebung dient ebenfalls überwiegend dem Wohnen bzw. als Standort von Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Hierdurch wird Konfliktfreiheit gewährleistet. Gegenseitige Beeinträchtigungen dieser Nutzungen sind bisher keine bekannt und auch künftig nicht zu erwarten.

Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes wurden so gewählt, dass sich die Wohnnutzung hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksfläche an der bestehenden Bebauung in der Umgebung bzw. dem westlich direkt angrenzenden rechtskräftigen Bebauungsplan orientiert und sich so in die Umgebung einfügt.

Zusätzlich schließen die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen auch innerhalb des Plangebietes jede Form der Nutzung aus, die innergebietsmäßig zu Beeinträchtigungen führen kann. Es entstehen keine Auswirkungen auf die gesunden Wohnverhältnisse.

Die bestehenden Nutzungen wurden in die Festsetzungen miteinbezogen. Nach aktuellem Kenntnisstand stehen keine der bestehenden Nutzungen im Widerspruch zu den getroffenen Festsetzungen.

Auch durch den zusätzlich aufkommenden Anwohnerverkehr sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

Der Bebauungsplan kommt der Forderung, dass die Bevölkerung bei der Wahrung der Grundbedürfnisse gesunde und sichere Wohn- und Arbeitsbedingungen vorfindet, nach.

Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll die Wohnfunktion in der Kreisstadt Saarlouis gestärkt werden.

Mit zu den wichtigsten städtebaulichen Aufgaben der Kommune gehört die Schaf-

fung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnbaugrundstücken bzw. einem entsprechenden Angebot von Wohnungen auf dem Immobilienmarkt.

Der vorliegende Bebauungsplan kommt dieser Forderung nach. Der Siedlungskörper von Lisdorf wird für die bauliche Entwicklung zu Wohnzwecken in innerstädtischer Lage arrondiert.

Es entstehen neue Baugrundstücke mit unterschiedlichen Grundstücksgrößen (flexibel parzellierbar) und verschiedenen Angebotsformen (freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhäuser sowie Mehrfamilienhäuser).

Dem Charakter der angrenzenden Bebauung und der bestehenden Bebauung wird damit Rechnung getragen.

Auswirkungen auf die Belange von Grund und Boden

In der Kommune gibt es einen anhaltenden Bedarf nach Wohnraum, welcher mit ca. 12 Wohneinheiten pro Jahr beziffert werden kann und die Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen erfordert. Im Innenbereich liegende Flächenreserven sind nicht mobilisierbar, da Eigentümer Baugrundstücke bevorraten.

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Kreisstadt Saarlouis (2024) als Potenzialfläche für Wohnraum dargestellt.

Die Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen sowie Durchgrünungsmaßnahmen erhalten die Bodenfunktion insofern, als dass keine dauerhafte Schädigung des Bodens zu erwarten ist bzw. diese minimiert wird.

Hinweise stellen gem. §§ 1a Abs. 2 BauGB und § 7 BBodSchG sicher, dass bei der Erschließung auf einen sparsamen, schonenden und fachgerechten Umgang mit Boden zu achten ist, Bodenarbeiten nach den einschlägigen Vorschriften der DIN 18 915 durchzuführen und vorhandene Oberböden zu verwerten sind.

Auswirkungen auf die Gestaltung des Stadt- und Landschaftsbildes

Das Plangebiet stellt derzeit eine unbebaute und mindergenutzte Grün-/Freifläche am Rande des Siedlungskörpers von Lisdorf dar. Mit der geplanten Bebauung wird der Siedlungskörper des Stadtteils Lisdorf sinnvoll arrondiert.

Das Stadt- und Landschaftsbild wird durch die Planung nicht negativ beeinflusst, da die Dimensionierung der Gebäude eine maßvolle Entwicklung ermöglicht und es sich lediglich um eine innerstädtische Nachverdichtung handelt. Zudem umfasst die Fläche derzeit keine Nutzung, die eine Aufenthaltsqualität für die Allgemeinheit bietet.

Das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaubare Grundstücksfläche fügen sich in die Umgebung ein. Die Verdichtung findet im Hauptzufahrtbereich bzw. im Kern des Gebietes statt. Am Rand soll eine aufgelockerte Bebauung realisiert werden. Hierdurch wird ein harmonischer Übergang zwischen Bestandsbebauung und neuer Bebauung gewährleistet.

Die Eingrünung des Plangebietes trägt zudem dazu bei, keine negativen Auswirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild entstehen zu lassen.

Auswirkungen auf umweltschützende Belange

„Schutzgut Mensch

Auswirkungen auf die Wohnfunktion in der Umgebung können ausgeschlossen werden, da nicht von einer relevanten Erhöhung von Lärm bzw. Schadstoffemissionen auszugehen ist. Aufgrund des bereits bestehenden Wohngebietes mit entsprechendem Verkehrsaufkommen wird sich die Situation auch diesbezüglich nur unwesentlich verändern.

Bezüglich der Erholungsfunktion entstehen durch die Lärm- und Abgasbelastung durch Baumaschinen und Schwerlastverkehr während der Bauphase kurzfristige baubedingte Beeinträchtigungen. Eine Erholungsnutzung findet im Geltungsbereich jedoch nicht statt.

Schutzgut Arten und Biotope

Es werden Flächen beansprucht, die unter ökologischen Gesichtspunkten eher geringwertig einzuordnen sind. Seltene oder geschützte Arten und Lebensräume sind nicht

betroffen. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Von allen betroffenen Biotoptypen bleiben in der Umgebung des Eingriffsraumes ausreichend Ausweichflächen für die Fauna vorhanden.

Schutzgut Boden

Es werden keine Böden mit besonderer Schutzwürdigkeit i. S. des § 2 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BBodSchG überplant.

Folgende bau- und anlagebedingten Beeinträchtigungen treten auf

- Verlust des Bodens als Wasser-, Luft- und Nährstoffspeicher,
- Verlust des Bodens als Lebensraum für Tiere und Standort für Pflanzen,
- Verlust der Filter- und Pufferfunktion des Bodens für das Grundwasser

Durch die Anlage von Gebäuden, Parkplätzen und Zufahrten wird ein Großteil der Flächen neu versiegelt. Für Bereiche, die nicht überbaut bzw. versiegelt werden, besteht in der Bauphase die Gefahr der Bodenverdichtung auch durch Einsatz schwerer Erdbaugeräte sowie dem Eindringen von Schadstoffen. Es kommt zu Veränderungen des Bodenwasserhaushaltes. Neben dem Verlust von Boden durch Versiegelung wird infolge von Bodenauftrag bzw. -abtrag und einer damit verbundenen Veränderung des Profilaufbaus und der Zusammensetzung von Böden eine Beeinträchtigung bewirkt. Eine dauerhafte Veränderung des Bodenwasserhaushaltes findet statt.

Durch entsprechende Maßnahmen zum Bodenschutz wie

- Beschränkung der Überbauung und Versiegelung auf das unbedingt erforderliche Maß
- Fachgerechte Behandlung des Oberbodens nach DIN 18915 und 18300
- Festsetzungen zur Durchgrünung des Wohngebietes

können die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden reduziert werden.

Schutzgut Wasser

Bei sorgfältiger Bauausführung nach geltenden Standards und Normen ist mit keiner erheblichen baubedingten Beeinträchtigung des Grundwassers zu rechnen. Die Grundwasserneubildungsrate wird nur unwesentlich verändert.

Schutzgut Klima

Durch das Vorhaben werden sich nur geringe Veränderungen des Meso- und Mikroklimas in Richtung eines Siedlungsklimas ergeben. Diese Beeinträchtigungen werden nicht als erheblich eingestuft. Maßnahmen zur Minimierung und Vermeidung sind nicht notwendig.

Schutzgut Landschaftsbild

Die kleinflächige Erweiterung der Wohnbebauung hat eine Veränderung des Landschaftsbildes zur Folge. An die Stelle der Landwirtschaftsflächen tritt eine Wohnbebauung mit Gartenanlagen. Durch die im Bebauungsplan festgesetzte Art der baulichen Nutzung und Maßnahmen zur Durchgrünung des Wohngebietes, können die Auswirkungen auf das Landschaftsbild verringert werden.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen keine Kultur- und Sachgüter.“

(Quelle: Umweltbericht (Entwurf); Büro Dr. Maas Gbr; Stand: 02.06.2026)

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

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße „Auf der Wies“, die westlich des Plangebietes verläuft. Der zusätzlich entstehende Verkehr beläuft sich hauptsächlich auf Anwohnerverkehr, der von der Straße aufgenommen werden kann.

Die gebietsinterne Erschließung erfolgt über eine Haupteerschließungsstraße und mehrere Stichstraßen. Die neu zu schaffenden Straßen sind entsprechend ihrer Zweckbestimmungen (Mischverkehrsflächen, Privatweg) ausreichend dimensioniert.

Der neu entstehende Verkehr beschränkt sich in erster Linie auf Anwohnerverkehr. Der durch die Anwohner hervorgerufene ruhende Verkehr wird über den erforderlichen Stellplatznachweis vollständig auf den Grundstücken geordnet. Nachteilige Auswirkungen können somit ausgeschlossen werden.

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden ausreichend berücksichtigt. Die notwendige Ver- und Entsorgungsinfrastruktur und Anschlusspunkte sind in unmittelbarer Umgebung des Plangebietes vorhanden bzw. werden hergestellt.

Unter Beachtung der Kapazitäten und getroffenen Festsetzungen ist die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ordnungsgemäß sichergestellt.

Auswirkungen auf die Belange des Hochwasserschutzes / Starkregen

Hinsichtlich der klimatischen Veränderungen ist darauf zu achten, dass die Oberflächenabflüsse aufgrund von Starkregenereignissen einem kontrollierten Abfluss zugeführt werden. Den umliegenden Anliegern darf kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Hierfür sind bei der Oberflächenplanung vorsorglich entsprechende Maßnahmen vorzusehen. Besondere Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen sind während der Baudurchführung und bis hin zur endgültigen Begrünung und Grundstücksgestaltung durch die Grundstückseigentümer zu bedenken. Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen.

Die geplante Wohnbebauung ist laut Starkregengefahrenkarte der Kreisstadt Saarlouis im Falle von Starkregenereignissen von Überflutungen betroffen. Das Vorhaben muss dem Überflutungsrisiko durch eine hochwasserangepasste Bebauung gerecht werden. Hierzu ist in den Unterlagen zum Bebauungsplan ein Hinweis enthalten.

Den umliegenden Anliegern wird folglich kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Insofern kann davon ausgegangen werden, dass die Belange des Hochwasserschutzes / Starkregen berücksichtigt werden.

Auswirkungen auf Belange des Klimas

Im Zuge der Realisierung der vorgesehenen Planung kommt es zwar zu neuen Versiegelungen; aufgrund des überschaubaren Flächenumfangs können negative Auswirkungen auf die Belange des Klimas jedoch insgesamt ausgeschlossen werden.

Zudem wird mit den getroffenen Festsetzungen (Dachbegrünung, etc.) ein Beitrag zum Klimaschutz gewährleistet.

Auswirkungen auf die Belange der Land- und Forstwirtschaft

Durch die Planung werden landwirtschaftlich bzw. ehemals gartenbaulich genutzte Flächen in Anspruch genommen. Aufgrund der überschaubaren betroffenen Flächengröße sowie der Tatsache, dass dem Gebiet aus landesplanerischer Sicht keine besondere Bedeutung für die Landwirtschaft zugewiesen wird (kein Vorranggebiet für Landwirtschaft), ist eine Inanspruchnahme der betroffenen Flächen vertretbar.

Forstwirtschaftliche Belange werden durch die Planung nicht berührt.

Auswirkungen auf private Belange

Die Nutzbarkeit und der Wert der Grundstücke, auch der Grundstücke im Umfeld, werden nicht in einer Art und Weise eingeschränkt, die den Eigentümern des Plangebiets und der angrenzenden Grundstücke unzumutbar ist.

Mit der vorliegenden Planung wird den privaten Grundstückseigentümern vielmehr Baurecht zugestanden und die Werthaltigkeit der Grundstücke dadurch gesteigert. Die bestehenden Nutzungen (Wohnnutzung und gewerbliche Nutzung) entlang der Straße „Auf der Wies“ bleiben durch die getroffenen Festsetzungen zulässig. Es erfolgen keine Einschränkungen hinsichtlich der bestehenden Nutzungen. Durch die Planung ergeben sich demnach für die Grundstückseigentümer keine negativen Folgen.

Es sind auch keine nachteiligen Auswirkungen auf die angrenzende Nachbarschaft zu erwarten (alle bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorgaben werden eingehalten). Zum einen wird der festgesetzten Nutzungsart der Umgebung entsprochen. Zum anderen wurden entsprechende Festsetzungen getroffen, um das harmonische Einfügen in den Bestand zu sichern.

Auswirkungen auf alle sonstigen Belange

Alle sonstigen bei der Aufstellung von Bauleitplänen laut § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigenden Belange werden nach jetzigem Kenntnisstand durch die Planung nicht berührt.

Gewichtung des Abwägungsmaterials

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

Argumente für die Verabschiedung des Bebauungsplanes

- Schaffung von Wohnraum durch sinnvolle Weiterentwicklung / Umsetzung einer (geplanten) Wohnbaufläche aus dem Flächennutzungsplan; die Kreisstadt Saarlouis wird damit der bestehenden Nachfrage gerecht; Mischung verschiedener Wohnformen
- attraktiver und familienfreundlicher Wohnstandort im Stadtteil Lisdorf in fußläufiger Nähe zu u. a. Kindergarten und Grundschule
- die Neubebauung fügt sich harmonisch in die Umgebung ein, Störungen und Beeinträchtigungen der Planung auf die Umgebungsnutzung können ausgeschlossen werden; ebenso verhält es sich umgekehrt
- keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild
- keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs, Ordnung des ruhenden Verkehrs auf den Grundstücken
- keine negativen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung
- keine negativen Auswirkungen auf die Belange der Land- und Forstwirtschaft
- keine erhebliche Beeinträchtigung privater Belange

Argumente gegen die Verabschiedung des Bebauungsplanes

Es sind keine Argumente bekannt, die gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes sprechen.

Gewichtung und Abwägungsfazit

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden die zu beachtenden Belange in ihrer Gesamtheit untereinander und gegeneinander abgewogen. Die positiven

Argumente, darunter die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von neuen Wohngebäuden als Arrondierung des bisherigen Siedlungskörpers, überwiegen deutlich. Die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichend Wohnflächen, Wohnbaugrundstücken und entsprechendem Wohnungsangebot auf dem örtlichen Immobilienmarkt zählt zu den wichtigsten städtebaulichen Aufgaben einer Kommune. Es gibt keine signifikant nachteiligen Auswirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild sowie keine negativen Auswirkungen auf die gesunden Wohnverhältnisse. Es entstehen auch keine Einschränkungen der Nutzungen, die überplant werden. Diese genießen Bestandschutz bzw. werden planungsrechtlich gesichert. Insgesamt kommt die Abwägung zu dem Ergebnis, dass eine Umsetzung der Planung möglich ist.