

Wohnbebauung „In der Großgass“

Begründung zum Bebauungsplan in der Kreisstadt Saarlouis,
Stadtteil Roden

ENTWURF

20.02.2024



Ministerium für
Inneres, Bauen
und Sport
SAARLAND



saarlouis
Pure Lebensfreude!

K E R N
P L A N

Wohnbebauung „In der Großgass“

Im Auftrag:



Kreisstadt Saarlouis
Großer Markt 1
66740 Saarlouis

Gefördert durch:



Bundesministerium
für Wohnen, Stadtentwicklung
und Bauwesen



Ministerium für
Inneres, Bauen
und Sport

SAARLAND



IMPRESSUM

Stand: 20.02.2024, Entwurf

Verantwortlich:

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

Projektleitung:

M. Sc. Lisa Müller, Umweltplanung und Recht

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	6
Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte	17
Auswirkungen des Bebauungsplans, Abwägung	30
Anlage: Umweltbericht, Gutachterliche Stellungnahme zu einwirkenden Geräuschemissionen durch angrenzendes Gewerbe	

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung

In der Kreisstadt Saarlouis bleibt die Nachfrage nach Wohnbauflächen ungebrochen. Die Attraktivität Saarlouis wird durch die Lagegünstigkeit (Wirtschaftsraum Saarlouis - Dillingen) mit direktem Anschluss an die Autobahnen BAB 8 (Richtung Luxemburg bzw. Zweibrücken) und BAB 620 (Richtung Saarbrücken) sowie durch das abwechslungsreiche Landschaftsbild der Saaraue bekräftigt.

Das Gebiet der „Großgass“ im Stadtteil Roden stellt dabei eine der letzten größeren Flächenreserven in stadtzentraler Lage dar.

Der konkrete Planungsanlass für den Bebauungsplan ist die Absicht der Kreisstadt Saarlouis, diese Flächenreserven zu nutzen,

um eine bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung fortzuführen und eine sinnvolle Nachverdichtung im Stadtteil Roden umzusetzen. Auf diese Weise wird auch der anhaltenden Nachfrage nach neuen Wohnbauflächen entgegengekommen.

Das Gebiet der „Großgass“ soll dabei zu einem beispielgebenden Vorzeigequartier der Kreisstadt Saarlouis entwickelt werden, in dem besonderer Wert auf ökologische Qualität gelegt wird.

Spätestens seit Sommer 2021 sind zudem der Umgang mit den Themen Starkregen und Niederschlagswasserbeseitigung sowie Maßnahmen zur Klimafolgenanpassung im Allgemeinen wichtiger denn je, sodass auch

diese Aufgaben bei der Entwicklung des Gebietes besonders zu berücksichtigen sind.

Insgesamt ist bei der wohnbaulichen Entwicklung der „Großgass“ somit auf Natur-, Klima- und Hochwasserschutz, aber auch auf Schaffung von dringend benötigtem und bezahlbarem Wohnraum ein besonderer Fokus zu legen.

Bei der „Großgass“ handelt es sich um eine ca. 2,4 ha große, bislang unbebaute Grün-/Freifläche in zentraler Lage des Stadtteils Roden, die derzeit in erster Linie als Pferdekoppel genutzt wird.

Das geplante Wohngebiet liegt zwischen der Ritschstraße (im Osten) und der Marga-



Luftbild mit Geltungsbereich; Quelle: Kreisstadt Saarlouis; Darstellung auf der Grundlage von digitalen Orthofotos. Mit Erlaubnis des Landesamtes für Vermessung, Geo-information und Landentwicklung Lizenz-Nr. DOP-33/16; Bearbeitung: Kernplan

retenstraße (im Westen). Die Haupterschließung des Gebietes soll dabei ausschließlich über die Ritschstraße erfolgen soll.

Im Rahmen des Vorhabens sollen Wohnbaugrundstücke für die Errichtung von ca. 30 Wohngebäuden entstehen, wobei sowohl die Realisierung von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern, als auch einem Mehrfamilienhaus im östlichen Bereich des Plangebietes geplant ist.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes sind entlang der Ellbachaue zudem öffentliche Grünflächen inkl. eines Fuß- und Radweges sowie eine Spielplatzfläche vorgesehen. Diese Flächen sollen insbesondere als Aufenthalt- und Treffpunkt für die Bewohner der „Großgass“ und der umgebenden Bebauung dienen und so den sozialen Zusammenhalt in dem Gebiet stärken.

Für den Verlauf des Ellbachs mit seinen Uferbereichen wurde 1978 der Bebauungsplan „Erholungsgebiet Ellbachtal“ aufgestellt. Die übrigen Flächen des Plangebietes sind nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen. Danach kann das Vorhaben insbesondere aufgrund der noch nicht vorhandenen Erschließung nicht realisiert werden.

Der Ellbach selbst liegt dabei nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Die Ellbach-Renaturierung ist zwischenzeitlich abgeschlossen und wurde vom Landesbetrieb für Straßenbau als eine der Ausgleichsmaßnahmen im Zuge der B51 neu durchgeführt.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Planung bedarf es daher der Aufstellung eines Bebauungsplans. Die Kreisstadt Saarlouis hat somit nach § 1 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „Wohnbebauung „In der Großgass““ im Saarlouiser Stadtteil Roden im „Regelverfahren“ beschlossen.

Parallel zum Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Der Umweltbericht ist gesonderter Bestandteil der Begründung.

Der Bebauungsplan „Wohnbebauung „In der Großgass““ ersetzt in seinem Geltungsbereich den rechtskräftigen Bebauungsplan „Erholungsgebiet Ellbachtal“ aus dem Jahr 1978.

Mit der Erstellung des Bebauungsplans und der Durchführung des Verfahrens ist die Kernplan Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation mbH, Kirchenstraße 12, 66557 Illingen, beauftragt, mit der Erstellung des Umweltberichts die ARK Umweltplanung und -consulting Partnerschaft, Paul-Marien-Straße 18, 66111 Saarbrücken.

Aufgrund der angrenzenden gewerblichen Nutzung wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass keine nachteiligen Geräuschimmissionen zu erwarten sind.

Mit der Erstellung der schalltechnischen Stellungnahme wurde die SGS-TÜV Saar GmbH beauftragt.

Der Bereich der Großgass liegt zudem im Geltungsbereich des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts „Soziale Stadt Saarlouis Roden“ aus dem Jahr 2019 (1. Fortschreibung). In diesem ist die „Großgass“ als eigene Teilmaßnahmen aufgeführt: Handlungsfeld 2 - Städtebau, Stadtbild und Freiraum; e) Wohnbauliche Nachverdichtung Großgass.

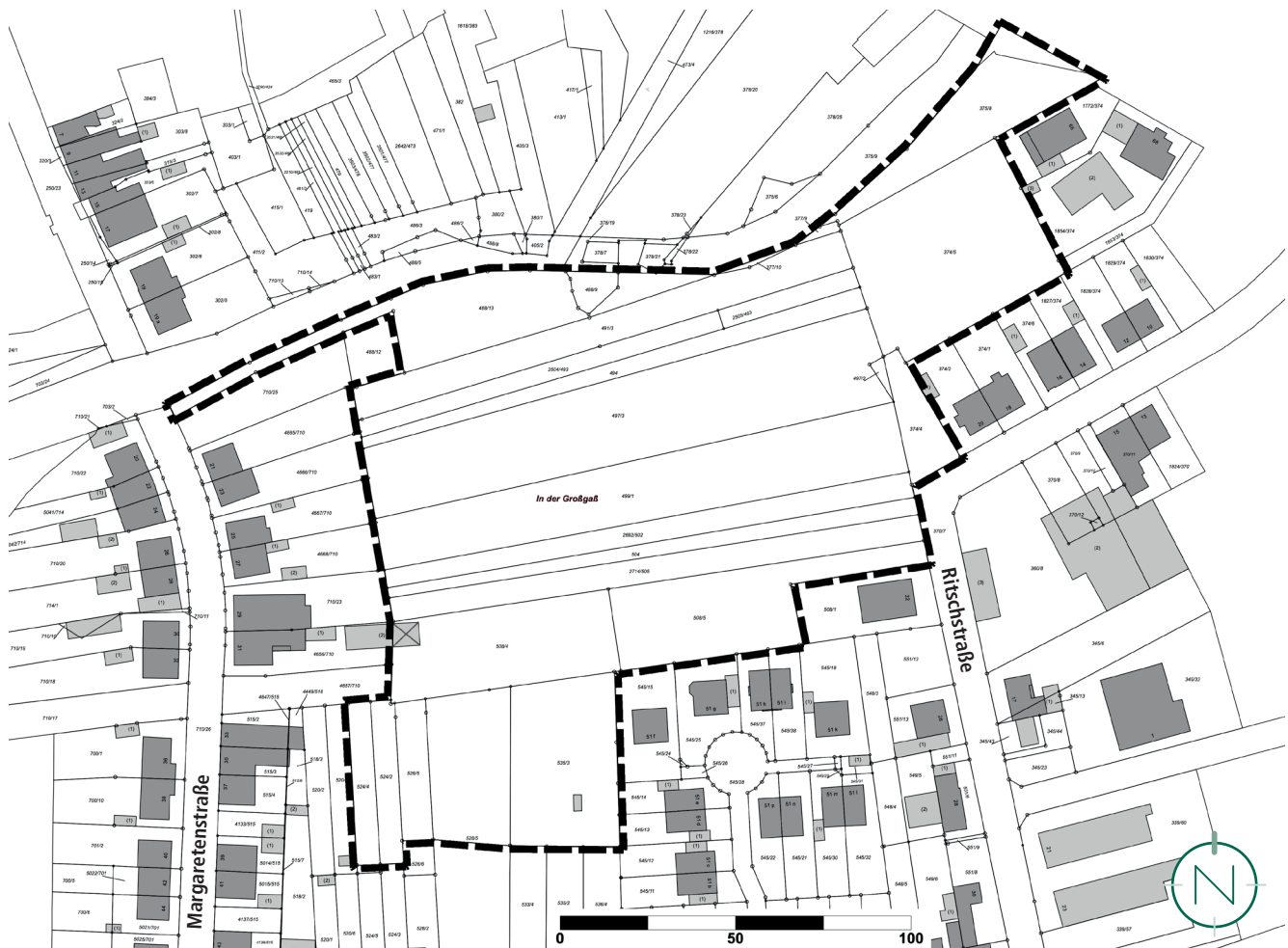
Die Planungsleistungen im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohnbebauung „In der Großgass““ werden daher mit Mitteln der Städtebauförderung zu zwei Dritteln von Bund und Land gefördert.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Kreisstadt Saarlouis sieht für das Gebiet größtenteils eine Wohnbaufläche (Planung) sowie für die nördlichen Bereiche entlang des Ellbachs Grünflächen vor.

Das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB ist somit vollständig erfüllt.

Grundlagen und Rahmenbedingungen



Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wohnbebauung „In der Großgass““; Quelle: Landesamt für Vermessung, Geoinformation und Landentwicklung, Kontrollnummer SLS-007/06, Stand Katastergrundlage: 2019; Bearbeitung: Kernplan

Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Das Plangebiet ist zentral im Saarlouiser Stadtteil Roden gelegen, inmitten der im Zusammenhang bebauten Ortslage.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch den Ellbach mit seinen Uferbereichen,
- im Osten und Süden durch die angrenzende Wohnbebauung der Ritschstraße und der Straße „Am Kirchenbach“ inkl. der dazugehörigen Grün- und Freiflächen (Gärten) sowie
- im Westen durch die angrenzende Wohnbebauung der Margaretenstraße inkl. der dazugehörigen Grün- und Freiflächen (Gärten).

Die genauen Grenzen des Geltungsbereichs sind der Planzeichnung des Bebauungsplans zu entnehmen.

Nutzung des Plangebiets, Umgebungsnutzung und Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet wird derzeit in erster Linie als Pferdekoppel genutzt. In den Randbereichen, v. a. zu den Gartenflächen der Wohnbebauung der Margaretenstraße hin, wird das Gelände durch Sträucher und Bäume begrenzt. Zudem finden sich im nördlichen Bereich des Plangebietes die mit Grün- und Gehölzstrukturen gesäumten Uferbereiche des angrenzenden Ellbaches.

Die direkte Umgebung des Plangebietes ist in erster Linie durch Wohnnutzungen geprägt, sowie durch Nutzungen, die das

Wohnen nicht wesentlich stören (z. B. nicht störende Gewerbebetriebe).

Die umgebende Bebauung stellt sich dabei überwiegend als unbeplanter Innenbereich gem. § 34 BauGB dar. Die Wohnbebauung der Margaretenstraße ist als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO einzustufen, ebenso die nördliche Straßenseite der Ritschstraße in Richtung Ellbach. Die übrigen Bereiche der Ritschstraße sowie die Bebauung entlang der Straße „Am Kirchenbach“ entsprechen einem Mischgebiet gem. § 6 BauNVO. Südlich des Plangebietes befindet sich noch der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Wohngebiet Am Kirchenbach“, rechtskräftig seit dem 30.01.2002. Dieser setzt eine zweigeschossige Wohnbebauung als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO fest.

Aufgrund der umgebenden Wohnbebauung und der guten verkehrlichen Anbindung ist

die Fläche für eine Wohnbebauung sehr gut geeignet.

Darüber hinaus ist der Standort auch deshalb für Wohnnutzung prädestiniert, da Einrichtungen der Nahversorgung (z.B. Bäckerei, Supermarkt), der medizinischen Versorgung (z. B. Hausärztliches MVZ, Apotheken) und der sozialen Infrastruktur (z. B. Grundschule, Kindergarten) im nahen Umfeld ($\leq 1,5$ km) vorhanden sind.

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich derzeit überwiegend im Eigentum von Privatpersonen. Die Eigentümer haben in einer Befragung ihr Interesse an der Erschließung der Grundstücke erklärt. Zudem sind Teilflächen im Eigentum der Kreisstadt Saarlouis.

Topografie des Plangebiets

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

Verkehrsanbindung

Das Plangebiet wird ausgehend von der Ritschstraße (im Osten) erschlossen.

Die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über die B 405 (Schanzenstraße / Bahnhofstraße) im Süden sowie über die B 51 (Gerberstraße/ Herrenstraße) im Westen. Die nächsten Autobahn-Anschlussstellen finden sich ca. 2,5 km in nördlicher Richtung (BAB 8 - AS 10 „Dillingen Süd“ und BAB 8 - AS 11 „Saarlouis-Steinrausch“) bzw. 3,5 km in nordöstlicher Richtung (BAB 8 - AS 13 „Saarwellingen“) entfernt.

Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die ca. 150 m östlich des Plangebiets gelegene Bushaltestelle „Senzigstraße“ sowie über die ca. 100 m nordwestlich des Plangebiets gelegene Bushaltestelle „Am Kirchenbach“ (Buslinien 437 und 438 Richtung ZOB Kleiner Markt, Saarlouis).

Zudem ist der Hauptbahnhof Saarlouis ca. 750 m südwestlich des Plangebietes gelegen. Ab hier bestehen u. a. Anbindungsmöglichkeiten an den Regionalexpress in Richtung Koblenz bzw. Mannheim (Strecke Koblenz - Trier- Saarlouis - Saarbrücken - Kaiserslautern - Mannheim).

Im Zuge der Realisierung der Planung ist sowohl der Anschluss an die Ritschstraße als



Blick auf den Kurvenbereich der Ritschstraße, Plangebiet links im Bild (Pferdekoppel)



Blick in Richtung der angrenzenden Wohnbebauung der Ritschstraße (Neubau links) bzw. „Am Kirchenbach“ (Hintergrund Mitte)

auch die gebietsinterne Erschließung zu planen und zu realisieren.

Ver- und Entsorgung

Die für das Vorhaben erforderliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist aufgrund der angrenzenden Nutzungen bereits grundsätzlich vorhanden. Anschlusspunkte befinden sich in unmittelbarer Nähe des Plangebietes, im Bereich der Ritschstraße.

Für die Entsorgung des Niederschlagswassers gilt gem. § 49 a SWG: „Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1999 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, soll (...) vor Ort genutzt,

versickert, verrieselt oder in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden (...).“

Aufgrund der Belastungssituation der Kanalisation muss die Entwässerung des Plangebietes im Trennsystem erfolgen. Das Schmutzwasser ist in den bestehenden Mischwasserkanal einzuleiten. 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 maximal 1l/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 Drosselabflusspende von minimal 2l/(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.

Sofern beabsichtigt ist, das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser in den Ellbach einzuleiten (z. B. über einen Regenwasserkanal) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gem. § 10 WHG beim Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz zu beantragen.

Die Karte der Versickerungseignung der Böden stellt die Planungsfläche aufgrund des vermutet hohen Grundwasserstandes als ungeeigneten Standort zur Versickerung dar.

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



Blick ins Plangebiet aus Richtung Südosten (Ritschstraße)

Gutachterliche Stellungnahme zu einwirkenden Geräuschimmissionen durch angrenzendes Gewerbe

„Die Kreisstadt Saarlouis plant im Südosten des Stadtteils Roden die Ausweisung eines neuen Wohngebietes.

In der näheren Umgebung des Geltungsbereiches befindet sich bestehende Wohnbebauung. Südöstlich des geplanten Wohngebietes befinden sich mehrere Gewerbebetriebe.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist die Ermittlung und Beurteilung der Geräuschimmissionen durch die benachbarten

Gewerbebetriebe auf das Plangebiet des Bebauungsplanes Wohnbebauung „In der Großgass“ erforderlich.

Die SGS-TÜV Saar GmbH wurde (...) beauftragt, die von den benachbarten Gewerbebetrieben hervorgerufenen Geräuschimmissionen zu ermitteln und im Hinblick auf die geplante Wohnbebauung zu beurteilen.“

Zusammenfassung

„Die Orientierungs- bzw. Immissionsrichtwerte von den ermittelten Beurteilungsspegeln (werden) an allen betrachteten Immissionsorten eingehalten. In den übrigen Bereichen des Plangebietes sind geringere Geräuschimmissionen zu erwarten als den in der Berechnung berücksichtigten Immissionsorten.

Die zulässigen Spitzenpegel (werden) ebenfalls eingehalten.

In den übrigen Bereichen des Plangebietes ist eine noch weiter gehende Unterschreitung der zulässigen Spitzenpegel zu erwarten.“

(Quelle: Gutachterliche Stellungnahme zu den auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wohnbebauung „In der Großgass““ im Stadtteil Roden der Kreisstadt Saarlouis einwirkenden Geräuschimmissionen durch angrenzendes Gewerbe; SGS-TÜV Saar GmbH; Stand: 12.08.2022)



Blick auf den Ellbach und dessen Uferbereichen aus nordwestlicher Richtung (Margaretenstraße)

Berücksichtigung von Standortalternativen

Die Kreisstadt Saarlouis verfolgt mit der vorliegenden Planung das Ziel, eine bislang ungenutzte ca. 2,4 ha große, innerstädtische Grün-/Freifläche im Stadtteil Roden nachzuverdichten, um der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum gerecht zu werden.

Das Plangebiet ist aus mehreren Gründen für die Entwicklung eines Wohngebietes zur Eigenbedarfsdeckung prädestiniert:

- Das Entwicklungsgebiet liegt inmitten bestehender Bebauung und hat somit auch eine große städtebauliche Bedeutung.
- Durch die Realisierung der Wohnbebauung wird der bestehende Siedlungskörper des Stadtteils Roden im Sinne der Innen- vor Außenentwicklung behutsam - mit Rücksicht auf das Umfeld - nachverdichtet.
- Der Flächennutzungsplan des Kreisstadt Saarlouis stellt das Plangebiet - mit Ausnahme des Auenbereiches des Ellbachs - als Wohnbaufläche (Planung) dar. Somit hat eine Prüfung von Standortalternativen bereits auf dieser Ebene stattgefunden.
- Im Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) „Soziale Stadt Saarlouis Roden“ (1. Fortschreibung, 2019) der Kreisstadt Saarlouis ist die „Nachverdichtung Wohnbebauung Großgass“ als förderfähige Maßnahme aufgeführt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes entspricht somit den Zielen des ISEKs.
- Die Umgebung des Plangebietes ist überwiegend durch Wohnnutzungen bzw. durch Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören (z. B. nicht störende Gewerbebetriebe) geprägt, wodurch mit der Ausweisung eines Wohngebietes weder vom Plangebiet auf die Umgebungsnutzung noch von der Umgebung auf das Plangebiet nachteilige Auswirkungen zu erwarten sind.
- 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.

- Darüber hinaus sind die Standortfaktoren für die geplante Nutzung günstig. Es handelt sich um eine bislang weitgehend ungenutzte Fläche im Stadtteil Roden mit einer guten Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz (u.a. B 51, B 405) und einer sehr guten ÖPNV-Anbindung (Haltestellen „Senzigstraße“ und „Am Kirchenbach“ in fußläufiger Entfernung; Hauptbahnhof Saarlouis ca. 750 m südwestlich des Plangebietes).
- Im nahen Umfeld ($\leq 1,5$ km) finden sich Einrichtungen der Nahversorgung (z.B. Bäckerei, Supermarkt), der medizinischen Versorgung (z. B. Hausärztliches MVZ, Apotheken) und der sozialen Infrastruktur (z. B. Grundschule, Kindergarten).
- Die Grundstücke befinden sich überwiegend in privatem Eigentum. Die Eigentümer sind mitwirkungsbereit, sodass das Vorhaben zügig realisiert werden kann.
- Die für die geplante Nutzung erforderliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist aufgrund der angrenzenden Nutzungen bereits grundsätzlich vorhanden. Anschlusspunkte befinden sich in unmittelbarer Nähe des Plangebietes (Wasser, Elektrizität etc.).

Eine Betrachtung von Planungsalternativen im Sinne der Standortfindung kann aus den dargelegten Gründen außen vor bleiben.

Städtebauliche Konzeption

Die Kreisstadt Saarlouis beabsichtigt, das Gebiet der „Großgass“ zu einem beispielgebenden Vorzeigequartier zu entwickeln, in dem besonderer Wert auf ökologische Qualität gesetzt wird. Die vorhandenen Ressourcen sollen bewusst eingesetzt, der Flächen- und Energieverbrauch minimiert und die Umwelt bewahrt werden.

Insgesamt ist die Realisierung von bis zu 30 Bauplätzen geplant. Diese sind sowohl für freistehende Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen, aber auch die Realisierung von kompakten Reihenhäusern ist aufgrund des niedrigeren A/V-Verhältnisses generell vorteilhaft.

Das A/V-Verhältnis beschreibt dabei das Verhältnis der wärmeabgebenden Hüllfläche (A) zum beheizten Volumen (V). Grundsätzlich gilt dabei, je kleiner das A/V-Verhältnis, desto geringer ist der spezifische

Energiebedarf pro m³ beheiztem Raum bei sonst gleichen Bedingungen.

Darüber hinaus ist zudem die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern im östlichen Bereich des Plangebietes vorgesehen. Im Rahmen der Umlegung wird daher angestrebt, die städtischen Grundstücke in diesem Bereich zu konzentrieren und den Bau der beiden Gebäude über die GBS zu realisieren.

Die Gebäude sollen dabei zwingend zwei Vollgeschosse mit einem begrünten Flachdach aufweisen.

Im Plangebiet ist ausschließlich Wohnnutzung vorgesehen. Lediglich unmittelbar angrenzend an die Ritschstraße sind zudem auch das Wohnen ergänzende bzw. mit dem Wohnen verträgliche Nutzungen denkbar, da dieser Bereich als Übergang zwischen den angrenzenden Mischnutzungen der Ritschstraße und der geplanten reinen Wohnnutzung im Bereich der „Großgass“ dient.

Die Haupteerschließung des Gebietes ist über eine neu zu schaffende Erschließungsstraße mit Gehweg geplant. Diese soll im Kurvenbereich der Ritschstraße 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, Garagen) angeordnet werden.

Darüber hinaus ist im östlichen Bereich des Plangebietes ein einzelner öffentlicher Parkplatz geplant, auf dem ein Angebot für Car-sharing sowie eine Ladestation für Elektroautos vorgesehen werden soll.

Bezüglich der fußläufigen Erschließung ist entlang des Ellbachs ein öffentlicher Fuß- und Radweg vorgesehen. Dieser soll eine direkte Verbindung zwischen der Mühlenstraße und der Margaretenstraße herstellen und gleichzeitig als Zuwegung zum geplanten Spielplatz sowie als Anbindung des Quartiers dienen. Die Wegeverbindung ist einer besseren Erlebbarkeit des Ellbachs zuträglich.



Beispielhaftes städtebauliches Konzept; Quelle: Landesamt für Vermessung, Geoinformation und Landentwicklung, Kontrollnummer SLS-007/06, Stand Katastergrundlage: 2019; Bearbeitung: Kernplan

Insgesamt sollen die öffentlichen Grün-/Freiflächen inkl. der Spielplatzfläche im Bereich des Ellbaches als Aufenthalts- und Treffpunkt für die Bewohner der „Großgass“ und der umgebenden Bebauung dienen und so den sozialen Zusammenhalt in dem Gebiet stärken.

Im Hinblick auf den Umgang mit den Themen Starkregen und Niederschlagswasserbeseitigung sind innerhalb des Plangebietes zudem noch Flächen für die Versickerung bzw. Zwischenspeicherung von Regenwasser vorgesehen (Mulden, Retentionsenke).

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 mittelfunktioneller Verflechtungsbereich für die Gemeinden Bous, Ens Dorf, Saarwellingen, Schwalbach, Wallerfangen und Überherrn
Vorranggebiete	Der zu überplanende Bereich befindet sich gemäß Landesentwicklungsplan Saarland, Teilabschnitt „Umwelt“, in einem Vorranggebiet für Grundwasserschutz. Besondere Beachtung des Grundwasserschutzes
zu beachtende Ziele und Grundsätze	(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	- 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 Roden 3,5 Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner und Jahr festgelegt, entspricht 30 Wohnungen/ Jahr (8.599 Einwohner zum 31.12.2021) - die Baulandreserve dient der Nachverdichtung - keine Auswirkungen auf das landesplanerische Ziel eines landesweit und siedlungsstrukturell ausgeglichenen und ressourcenschonenden Wohnbauflächenangebotes

	Einwohner (31.12.21)	Bedarfsfaktor (WE pro 1.000 EW und Jahr)	WE-Bedarf bis 2030	Reserve FNP in ha	Dichte LEP	WE Reserven	Baulücken in B-Plänen nach § 30, § 33 und § 34 Abs. 4 BauGB	WE Bedarf aktuell
Spalten	A	B	C	D	E	F	G	H
Berechnung			A/1000xBx10			DxE		C-F-G
Stadtteil Roden	8.599	3,5	301	2*	30	60	136**	105

Baulücken und künftiger Wohnungsbedarf im Stadtteil Roden; Quelle: Kreisstadt Saarlouis, Stand: März 2022

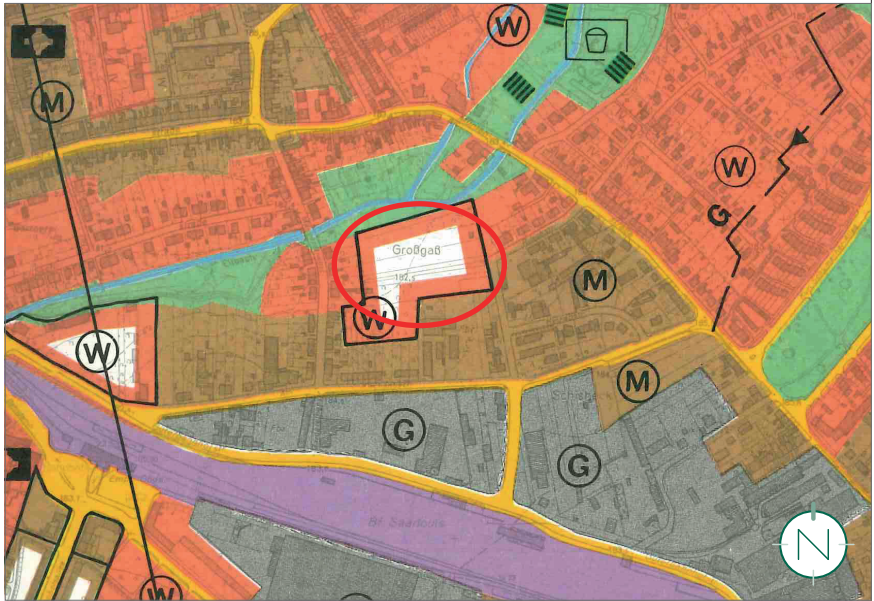
(*) Die Kreisstadt Saarlouis betreibt z. Zt. ein Verfahren zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans; die Fläche der „Großgass“ ist im neuen FNP-Entwurf die einzige geplante Wohnbaufläche für den Stadtteil Roden. Auch im alten (wirksamen) FNP steht nur noch diese Fläche für eine Wohnnutzung zur Verfügung.

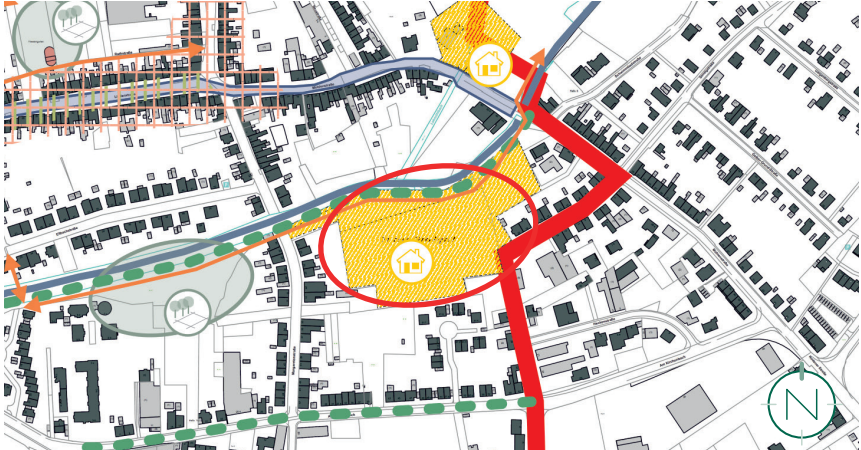
(**) Stand August 2018; Überprüfung ist für die nächsten Monate vorgesehen.

Kriterium	Beschreibung
Landschaftsprogramm	- Im nördlichen Bereich des Plangebietes sind zudem Flächen zur „Offenhaltung wichtiger Kaltflussbahnen“ (Ellbach) sowie „Grünzäsuren“ (Ellbachaue) vorgesehen; eine Bebauung dieser Bereiche ist nicht vorgesehen, vielmehr wird die Ellbachaue als öffentliche Grünfläche festgesetzt und somit in ihrem Status quo gesichert - keine restriktiven Wirkungen zu erwarten - darüber hinaus keine speziellen Entwicklungsziele oder Funktionszuweisungen
Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange	
Regionalpark	Lage im Regionalpark Saar (damit keine restriktiven Wirkungen verbunden)
Schutzgebiete: Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Wasserschutz-, Überschwemmungsgebiete, NATURA 2000-Gebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Naturparks, Nationalparks, Biosphärenreservate	- keine nach BNatSchG geschützten Flächen durch das Vorhaben direkt betroffen - ca. 50 m nordöstlich hinter der Abelsmühle beginnt das LSG L 3 08 24 (LSG im LK SLS im Bereich der Stadt Saarlouis und der Gemeinde Saarwellingen, VO v. 31.03.1977, ABL.d.S. 1977, Nr. 19, S. 405ff.); Verbote der VO sind nicht tangiert - nächstgelegenes NSG: Ellbachtal ca. 1,1 km nordöstlich; Verbote n. § 3 der VO v. 18.09.1995 sind nicht betroffen - das nächstgelegene NATURA 2000-Gebiet (LSG „Rodener Saarwiesen“, L 6606-304) befindet sich nordwestlich in ca. 800 m Entfernung; die hier gemeldeten Wiesenbrüter (Wiesenpieper, Braunkehlchen) können innerhalb der Siedlungskulisse ausgeschlossen werden, ebenso der Feuerfalter, für den sowohl die Habitatstrukturen (Nasswiesen und -brachen) als auch die Wirtspflanzen (oxalatarme Rumex-Arten) innerhalb der Planungsfläche fehlen - eine Verträglichkeit der Maßnahme mit den Erhaltungszielen des NATURA 2000-Gebietes „LSG Rodener Wiesen“ (und der noch weiter entfernten Gebiete) darf daher angenommen werden - Lage innerhalb eines geplanten Wasserschutzgebietes (Zone III) -Besondere Beachtung des Grundwasserschutzes - HQ 100-Kulisse als faktisches Überschwemmungsgebiet reicht zudem am nördlichen Rand ca. 1.400 m² in den Geltungsbereich, aus Gründen des Hochwasserschutzes ist dieser Bereich daher von allen Nutzungen frei zu halten, die den schadlosen Hochwasserabfluss oder die dafür erforderliche Wasserrückhaltung behindern - Darüber hinaus teilweise Lage innerhalb eines Gebietes, in dem im Sinne des § 74 Abs. 2 Nr. 1 WHG Extremereignisse denkbar sind, die im statistischen Mittel sehr viel seltener als alle 100 Jahre auftreten können (Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit - „HQ extrem“). Eine an diese Lage angepasste Bauweise wird empfohlen (bspw. Keller allenfalls mit wasserdichter, auftriebssicherer Wanne oder Verzicht auf Keller; hochwassersichere Lagerung hochwassergefährdender Stoffe etc.).
	 Quelle: Kreisstadt Saarlouis; Darstellung auf der Grundlage von digitalen Orthofotos. Mit Erlaubnis des Landesamtes für Vermessung, Geoinformation und Landentwicklung Lizenz-Nr. DOP-33/16; contextualWMSLegend=0&crs=EPSG:31466&dpiMode=7&featureCount=10&format=image/png&layers=Wassertiefe_HQ_Extrem&styles=default&url=http://geoportal.saarland.de/mapbender/php/wms.php?layer_id%3D35981%26PHPSESSID%3D2ae178bc6ae5ef28ea10abec39337%26VERSION%3D1.1%26withChilds%3D1
Denkmäler / Naturdenkmäler / archäologisch bedeutende Landschaften nach § 6 SDSchG oder in amtlichen Karten verzeichnete Gebiete	Nicht betroffen
Geschützter unzerschnittener Raum nach § 6 Abs. 1 SNG	Nicht betroffen

Kriterium	Beschreibung
Informelle Fachplanungen	- auf der Grundlage der vorliegenden Geofachdaten (Quelle: Geoportal Saarland, ABDS-Punkt-daten 2017) bestehen keine Hinweise auf das Vorkommen von i.S.d. besonderen Artenschutz-relevanten Arten innerhalb des Geltungsbereiches, innerhalb eines 1 km-Radius um die Planungsfläche Nachweise mehrerer Libellenarten (B. TROCKUR 2009-2012): die nach Nor-den expandierende Kleine Königslibelle, der im Saarland recht verbreitete Spitzenfleck, der ebenfalls sich ausbreitende Zweifleck als eurosibirisches Faunenelement sowie die Gemeine Keiljungfer, weiterer Nachweis des Großen Feuerfalters (A. DIETRICH 2009) in der Saaraue im NATURA 2000-Gebiet „Rodener Saarwiesen“ - die Altdaten des ABSP aus den 1980er/1990er Jahren belegen innerhalb eines 1 km-Radius einen Nachweis der Zauneidechse innerhalb der Siedlungslage von Roden sowie des Neun-töters und der Nachtigall innerhalb der Saaraue; keine ausgewiesene ABSP-Fläche betroffen - keine registrierten, nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotop und keine registrierten Lebensräume nach Anh. 1 FFH-Richtlinie betroffen (nächstgelegene registrierte Flächen erst außerhalb des Siedlungsbereiches)
Allgemeiner Artenschutz	
Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen (§ 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG)	Zum Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen ist die gesetzliche Rodungszeit vom 01. Oktober bis 28. Februar einzuhalten.
Beschreibung der Umwelt sowie Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung: siehe Umweltbericht	
Allgemein verständliche Zusammenfassung	Der Umweltbericht beschreibt die Ergebnisse der gemäß § 2 Abs. 4 BauGB vorgeschriebenen Um-weltprüfung sowie der Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44, Abs. 1 BNatSchG und legt die notwendigen Maßnahmen zur Vermeidung, zum Ausgleich und Ersatz nach § 1a BauGB i.S.d. Eingriffsregelung fest. Die Planung steht in Einklang mit den raumordnerisch und landesplanerisch vorgegebenen Ent-wicklungszielen. Erhöhte Schutzanforderungen ergeben sich im Hinblick auf das geplante Was-serschutzgebiet und die Ausweisung als Vorranggebiet für Grundwasserschutz. Weiterhin zu berücksichtigen ist die teilweise Lage innerhalb der HQ 100-Kulisse als faktischem Überschwem-mungsgebiet. Aus Gründen des Hochwasserschutzes ist dieser ca. 1.400 m² große Abschnitt daher von allen Nutzungen frei zu halten, die den schadlosen Hochwasserabfluss oder die dafür erforder-liche Wasserrückhaltung behindern. Weitere Schutzgebiete oder -objekte n. BNatSchG oder SWG sind nicht betroffen. In Bezug auf das nächstgelegene NATURA 2000-Gebiet (LSG „Rodener Saarwiesen“, L 6606-304) ist von einer Verträglichkeit der Maßnahme mit den Erhaltungszielen des Gebietes auszugehen. Der ca. 2,4 ha große Planungsraum umfasst eine Freifläche innerhalb der überwiegend von Wohn-bebauung geprägten Ortslage von Roden, die aktuell von einem Ponyhof genutzt wird. Die Fläche ist fast vollständig von Bebauung umgeben, nach Nordosten besteht über den Ellbach lediglich ein schmaler linearer Grünverbund in den Außenbereich, der jedoch durch die Mühlenstraße funktional unterbrochen wird. Die gesamte Fläche ist geprägt durch die intensive Nutzung als Ponyhof mit vegetationsfreien Sandpaddocks, stark beanspruchten Koppelbereichen sowie freizeitlichen Ein-richtungen (Sitz- und Grillplatz). Trotz der Intensivnutzung weist ein ca. 0,3 ha großer Bereich auf der größeren zentralen Koppel das Kennarteninventar des FFH-Lebensraum 6510 auf. Demzufolge ist zur Vermeidung einer Umwelthaftung gem. § 19 BNatSchG i.V. mit dem Umwelthaftungsgesetz nach den allgemeingültigen Beurteilungsgrundlagen die Entwicklung einer adäquaten Ersatzfläche im gleichen Naturraum erforderlich. Darüber hinaus sind innerhalb des Geltungsbereiches lediglich Biotop mit vergleichsweise gerin-gen Wertstufen vertreten (Zierrasen oder hochfrequent gemähte Grünländer, Brennesselfluren und Brombeergebüsche u.a.). Unmittelbar nördlich der Planungsfläche verläuft der an dieser Stelle technisch im Trapezprofil und mit partieller Sohlenbefestigung mit Rasengittersteinen ausgebaute Ellbach. Bis auf einzelne mittelalte Obstbäume auf den Ziergrünflächen, einzelne Salweiden und Nadel-bäume entlang der Grundstücksgrenzen und einwachsende Ziergehölzflächen auf den Privat-grundstücken am südwestlichen Bereich der Fläche sowie einer vom Koppelbereich abgetrennten eingewachsenen Obstbaumgruppe ist die Planungsfläche gehölzfrei. Ältere Weiden befinden sich entlang des Ellbaches knapp außerhalb der Planungsfläche. Die bei mäßiger bis starker Bodenbeanspruchung auf Sandflächen möglichen Sandrasen bzw. deren Kennarten sind auf der Fläche nicht vertreten. Auf den hochfrequent gemähten und nur gelegent-lich nachbeweideten Koppeln am Südrand sind lediglich Kleinschmielenrasen verbreitet.

Kriterium	Beschreibung
	Als sichere Brutvögel wurden auf der Fläche lediglich Arten registriert, die im Siedlungsraum noch verbreitet sind. Der im Gebiet häufige Haussperling dürfte vor allem an den angrenzenden Funktions- und Stallgebäuden außerhalb des Geltungsbereiches brüten, eventuell jedoch auch in den dichten Gebüschstrukturen am Westrand. Die Fläche erfüllt vor allem eine Funktion als innerörtlicher Nahrungsraum, wobei hier die Pferdehaltung vor allem für ein Nahrungsangebot an Insekten und Futterresten sorgt und dadurch insbesondere für insektivore Arten und Nahrungsopportunisten Bedeutung erlangt. Eine essentielle Bedeutung der Fläche für den Bruterfolg relevanter Arten (und damit den Tatbestand n. § 44 Abs. 1 Nr. 3) oder eine populationsrelevante Wirkung ist nicht erkennbar. Quartiere von Fledermäusen (Gebäude Baumhöhlen) können auf der Fläche ausgeschlossen werden. Von einer Jagdraumnutzung durch die typischen Siedlungsarten darf aufgrund des Insektenreichtums (Pferdehaltung) ausgegangen werden. Als einzige Reptilienart wurde die Zauneidechse mit einem Exemplar im Uferbereich des Ellbaches nachgewiesen, sie ist damit durch das Vorhaben direkt betroffen und planungsrelevant. Für sie werden entsprechende Maßnahme festgesetzt. Mit anderen artenschutzrechtlich planungsrelevanten Arten oder Artengruppen ist auf der Fläche nicht zu rechnen. Die artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind daher nicht einschlägig. Unter den weiteren Schutzgütern sind die Wirkungen auf Böden und Wasser relevant, wobei die Böden nur einen geringen Funktionserfüllungsgrad aufweisen und bereits durch die intensive Nutzung vorbelastet sind. In Bezug auf das Schutzgut Wasser ist das geplante Wasserschutzgebiet und die teilweise Lage innerhalb der HQ 100-Kulisse relevant. Dieser ca. 1.400 m² große Abschnitt entlang des Ellbaches wird daher von einer Bebauung freigehalten und als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Dadurch werden mehrere schutzgutbezogene Ausgleichswirkungen erzielt. Zum einen wird die bislang privat genutzte Fläche öffentlich zugänglich und erfüllt daher eine Funktion als Naherholungsraum (inkl. Fußwegdurchgang). Die parkartig anzulegende Grünfläche ist auch geeignet, die (nicht erhebliche!) Landschafts- bzw. ortsbildbezogene Wirkung auszugleichen. Weiterhin wird der Verlust von Retentionsraum verhindert und schließlich bietet sich die Möglichkeit, die aktuell eher suboptimalen Habitatbedingungen für die Zauneidechse zu verbessern, resp. den auf das Ellbachufer beschränkten Lebensraum zu erweitern. Hierfür sieht der Bebauungsplan außerhalb der parkartig anzulegenden Grünfläche einen Bereich vor, der als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt wird. Das Bilanzdefizit im Sinne der Eingriffsregelung wird auf insgesamt 3 gemeindeeignen Grundstücken erbracht, die gleichzeitig auch die aus Umwelthaftungsgründen erforderlichen Neuentwicklung einer mageren Flachlandmähwiese (FFH-LRT 6510) im Außenbereich aufgreifen.
Kompensation des verbleibenden ökologischen Defizits	Der Bebauungsplan erfordert einen bilanziellen Ausgleich in Höhe von 99.043 ÖWE und einen Funktionalausgleich für den Verlust einer mageren Flachlandmähwiese (FFH LRT 6510) im Erhaltungszustand B (rd. 0,3 ha). Hierfür sind auf Eigentumsflächen der Stadt Saarlouis verschiedene externe Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Die konkreten Maßnahmen können dem Umweltbericht entnommen werden.

Kriterium	Beschreibung
Geltendes Planungsrecht	
Flächennutzungsplan	Darstellung: Wohnbaufläche (Planung); Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB somit erfüllt  Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Kreisstadt Saarlouis (Quelle: Flächennutzungsplan Kreisstadt Saarlouis)  Auszug aus dem in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan der Kreisstadt Saarlouis (Quelle: Flächennutzungsplan Kreisstadt Saarlouis); Stand: 04.04.2023

Kriterium	Beschreibung
Bebauungsplan	• Aktuell ist das Plangebiet überwiegend nach den Vorgaben des § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen. Das Vorhaben ist danach nicht realisierungsfähig. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich. • Lediglich die nördlichen Teilbereiche des Plangebiets entlang des Ellbachs liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Erholungsgebiet Ellbachtal“ (1978). Dieser setzt für Flächen innerhalb des Geltungsbereiches öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ fest. Die Festsetzung wird übernommen. • Der Bebauungsplan „Wohnbebauung „In der Großgass““ ersetzt in seinem Geltungsbereich den rechtskräftigen Bebauungsplan „Erholungsgebiet Ellbachtal“.  Auszug aus dem Bebauungsplan „Erholungsgebiet Ellbachtal“ (1978); Quelle: Kreisstadt Saarlouis
Städtebauliche Konzepte	
Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)	• Lage im Geltungsbereich des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts „Soziale Stadt Saarlouis Roden“ aus dem Jahr 2019 (1. Fortschreibung) • Bereich der „Großgass“ ist in diesem als eigene Teilmaßnahmen aufgeführt: Handlungsfeld 2 - Städtebau, Stadtbild und Freiraum; e) Wohnbauliche Nachverdichtung Großgass: „Die Fläche „In der Großgass“ im Bereich des Ellbach stellt ein großes Innenentwicklungspotenzial für den Stadtteil Roden dar. Durch den Zuzug neuer Einwohner kann eine Durchmischung der im Stadtteil lebenden Bevölkerungsgruppen und damit eine soziale Stabilisierung befördert werden. Die Überlegungen zur wohnbaulichen Entwicklung dieses Bereiches bestehen schon länger, konnten allerdings nicht umgesetzt werden, da keine Einigkeit mit den Grundstückseigentümern erzielt werden konnte. Da sich bei der Eigentümerstruktur zwischenzeitlich Veränderungen ergeben haben, soll eine Innenentwicklung hier nun wieder stärker forciert werden. Hierbei ist auch die Realisierung einer Grünverbindung am Ellbach zu berücksichtigen. Zu beachten ist die Lage im Überschwemmungsgebiet.“ (Quelle: ISEK „Soziale Stadt Saarlouis Roden“ (1. Fortschreibung, 2019)) • Die Quartierskonferenz Roden wurde in ihrer Sitzung vom 24.11.2021 an der Entwurfserstellung des Bebauungsplanes beteiligt  Auszug aus dem ISEK, (Quelle: Firu mbH, Kaiserslautern)

Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte

Art der baulichen Nutzung

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 3 und 4 BauNVO

Reines Wohngebiet (WR 1 - 3)

Festsetzung

Gem. § 3 BauNVO - Reines Wohngebiet.

Zulässig sind: gem. § 3 Abs. 2 BauNVO

1. Wohngebäude.

Nicht zulässig sind: gem. § 3 Abs. 3 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO und § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

1. Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.

2. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

3. sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

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 Reines Wohngebiet (WR 1 - 3) festgesetzt. Damit wird dem bestehen-

den Bedarf nach Wohnraum in der Kreisstadt Saarlouis Rechnung getragen.

Weitere Nutzungen sind an diesem Standort nicht vorgesehen, weshalb die in Reinen Wohngebieten allgemein zulässigen Anlagen zur Kinderbetreuung sowie alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (z.B. (u.a. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) ausgeschlossen werden.

Bauplanungsrechtlich ist durch die Ausweisung des Reinen Wohngebiets nicht von Beeinträchtigungen auf die angrenzenden Wohngebiete auszugehen. Somit sind durch den Verordnungsgeber die Sicherung gesunder Wohnverhältnisse gewahrt.

Die Standortfaktoren, die sich aus der städtischen Lage des Standortes ergeben (in nä-



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

herer Umgebung u. a. Nahversorgungseinrichtungen, KITA, Grundschule) können mit der Festsetzung voll ausgeschöpft werden.

Zudem wird die Wohnnutzung auch aus Gründen der Gesamtstadtentwicklung verfolgt.

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Festsetzung

Gem. § 4 BauNVO - Allgemeines Wohngebiet.

Zulässig sind: gem. § 4 Abs. 2 BauNVO

4. Wohngebäude,
5. Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
6. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahme zulässig sind: gem. § 4 Abs. 3 BauNVO und gem. § 4 Abs. 2 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden.

Nicht zulässig sind: gem. § 4 Abs. 2 und 3 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO und § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

1. Anlagen für sportliche Zwecke,
2. Anlagen für Verwaltungen,
3. Gartenbaubetriebe,
4. Tankstellen.

Begründung

Der östliche, unmittelbar an die Ritschstraße angrenzende Bereich des Plangebietes wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Hierbei handelt es sich um den Übergangsbereich zwischen den angrenzenden Mischnutzungen der Ritschstraße und der geplanten reinen Wohnnutzung im Bereich der „Großgass“. Das Allgemeine Wohngebiet übernimmt somit eine wichtige „Scharnierfunktion“ zwischen diesen Nutzungen.

Ein Allgemeines Wohngebiet ist dabei ein Baugebiet, dessen Zweckbestimmung vorwiegend dem Wohnen dient. Im Unterschied zum Reinen Wohngebiet können jedoch auch ergänzende öffentliche und pri-

vate 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. Dem Ziel der Intensivierung der Wohnnutzung wird Rechnung getragen.

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

Anlagen für sportliche Zwecke sowie für Verwaltungen werden ausgeschlossen. Der Bereich ist insbesondere erschließungstechnisch für diese Nutzungen nicht geeignet (Zufahrt, Unterbringung des ruhenden Verkehrs).

Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ebenfalls ausgeschlossen, da diese aufgrund ihrer möglichen Immissionsbelastung nachteilige Auswirkungen auf die Wohnnutzung sowie auf die Wohnruhe und -qualität haben können. 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 der

Höhe für die baulichen und sonstigen Anlagen ist die Traufhöhe (TH).

Als Traufhöhe wird das Abstandsmaß zwischen Oberkante fertiger Straßenbelag und dem Schnittpunkt der Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut bestimmt.

Bei Gebäuden mit Flachdächern ist der maßgebende obere Bezugspunkt für die maximale Höhe grundsätzlich die Oberkante der baulichen und sonstigen Anlagen (Attika, Gebäudeoberkante etc.). Die Attika des obersten Vollgeschosses entspricht dabei der Traufhöhe.

Die festgesetzte max. Traufhöhe beträgt im Plangebiet 7,50 m ab Oberkante (OK) Straßenbelag, gemessen an der straßenseitigen Gebäudemitte. Grenzen zwei Straßen an das Gebäude an, ist die niedrigere der beiden Straßenhöhen als Bezugspunkt zu wählen.

Innerhalb der Bereiche des Plangebietes, in denen im Sinne des 74 Abs. 2 Nr. 1 WHG Extremereignisse denkbar sind (HQ_{extrem}; vgl. hierzu Ausführungen in der Begründung), ist zusätzlich die Mindest-Erdgeschosshöhe (EGH) definiert. Demnach muss innerhalb des HQ_{extrem}-Bereiches die Erdgeschosshöhe mindestens 183,00 m ü. NN betragen. Eine hochwasserangepasste Bauweise wird zudem empfohlen (vgl. nachrichtliche Übernahme bzgl. „Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten“).

Begründung

Neben der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird die Höhenentwicklung im Plangebiet durch die Festsetzung der maximalen Traufhöhe exakt geregelt.

Wie bei 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 Plangebiet sichergestellt sowie einer Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes des Umfelds entgegengewirkt. Die Höhe baulicher Anlagen orientiert sich dabei weitgehend an der Wohnbebauung der an das Plangebiet angrenzenden Bebauung der Straße „Am Kirchenbach“.

Demnach beträgt die festgesetzte Traufhöhe im Plangebiet maximal 7,50 m.

Durch die Höhenfestsetzungen wird die Einheitlichkeit von Bestand und geplanter Nutzung gewährleistet. Einer gegenüber dem

Bestand unverhältnismäßigen überdimensionierten Höhenentwicklung wird vorgebeugt.

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

Das Plangebiet liegt zudem teilweise innerhalb eines HQ_{extrem}-Gebietes (vgl. Ausführungen im Kapitel „Grundlagen und Rahmenbedingungen“). Im Hinblick auf den Schutz vor pot. Hochwasser wurde für diese Bereiche daher zusätzlich die Mindest-Erdgeschosshöhe (EGH) definiert. Die Erdgeschosshöhe muss demnach mindestens 183,00 m ü. NN betragen. Eine hochwasserangepasste Bauweise wird darüber hinaus empfohlen (vgl. nachrichtliche Übernahme bzgl. „Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten“).

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 und § 17 Abs. 2 BauNVO innerhalb des Plangebietes auf 0,4 festgesetzt.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

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

mitzurechnen.

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

Darüber hinaus darf im Bereich des WR 3 gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO die 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 le-

diglich unterbaut wird (§ 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO) bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden.

Begründung

Die Grundflächenzahl gemäß § 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 Festsetzung einer GRZ von 0,4 entspricht gemäß § 17 BauNVO dem Orientierungswert für die bauliche Nutzung in Reinen und Allgemeinen Wohngebieten. Eine optimale Auslastung der Grundstücke bei geringer Verdichtung wird dadurch geschaffen. Die entstehende Grundstücksbebauung lässt auf den Grundstücken somit ausreichend Freiflächen für eine Durchgrünung. Weiterhin wird ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden sichergestellt.

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 Bereich des WR 3 darf die Grundflächenzahl zudem gemäß BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden. 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 Überschreitungsoption wird hier deshalb aufgenommen, da das WR 3 der Bereich ist, in dem im städtebaulichen Konzept zwei Mehrfamilienhäuser vorgesehen sind.

Zahl der Vollgeschosse

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

Festsetzung

Siehe Plan.

Innerhalb des Plangebietes wird gem. § 16 Abs. 2 BauNVO und § 20 BauNVO eine zwingende Vollgeschosszahl festgesetzt. Demnach sind zwingend 2 Vollgeschosse zu errichten.

Begründung

Zur eindeutigen Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung ist eine dreidimensionale Maßfestsetzung notwendig. Gemäß § 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 des geplanten Wohngebiets.

Innerhalb des Plangebietes sind demnach zwingend 2 Vollgeschosse zu realisieren.

Die Festsetzung zielt dabei auf eine kompaktere und dadurch energiesparendere Bebauung der Grundstücke ab. Im Vergleich zu Bungalows mit gleicher Wohnfläche weisen zweigeschossige Gebäude ein besseres AV-Verhältnis (Verhältnis der wärmeabgebenden Hüllfläche (A) zum beheizten Volumen (V)) auf.

Die Festsetzung der Vollgeschosse ermöglicht insgesamt die Wahrung des städtebaulichen Charakters der Umgebung, die Entwicklung stadtypischer Bauformen und die Anpassung der geplanten Gebäude an den angrenzenden Bestand.

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 Stadtbilds wird damit entgegengewirkt.

Bauweise

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

Festsetzung

Siehe Plan.

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt. In der offenen Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Bei Doppel- und Reihenhäusern ist eine Grenzbebauung zulässig.

Im Bereich des WR 1 sowie des WA sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig und im Bereich des WR 2 sind ausschließlich Doppelhäuser und Hausgruppen (Reihenhäuser) zulässig.

Im Bereich des WR 3 sind neben Doppelhäusern auch Mehrfamilienhäuser zulässig.

Begründung

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

Die Festsetzung der offenen Bauweise ermöglicht eine aufgelockerte Bebauung, die im Wesentlichen der Baustruktur der angrenzenden, überwiegend durch Wohnnutzung geprägten Bereiche entspricht. Damit wird eine Anpassung des Plangebiets an das typische Stadtgefüge sowie eine größtmögliche Flexibilität bei der Bebauung gewährleistet.

Im Bereich des WR 1 sowie im Bereich des WA sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Im Bereich des WR 2 sind neben Doppelhäusern zusätzlich auch Reihenhäuser zulässig.

Im Bereich des WR 3 sind neben Doppelhäusern auch Mehrfamilienhäuser zulässig. Im Rahmen der Umlegung wird dabei angestrebt, die städtischen Grundstücke in diesem Bereich zu konzentrieren und so den Bau zweier Mehrfamilienhäuser über die GBS zu realisieren.

Die Festsetzung zielt dabei auf eine kompaktere und dadurch energiesparendere Bebauung der Grundstücke ab. Bei gleicher Form haben größere Gebäude (z. B. Reihenhäuser) automatisch ein niedrigeres A/V-Verhältnis (Verhältnis der wärmeabgebenden Hüllfläche (A) zum beheizten Volumen (V)) als kleine Gebäude, weshalb Reihenhäuser in diesem Sinn energiesparender als freistehende Einzelhäuser sind. Allgemein gilt, dass Neubaugebiete in puncto Energieverbrauch besser abschneiden, je kompakter bzw. dichter die Siedlungsstrukturen sind.

Zudem reduzieren Mehrfamilien-, Reihen- und Doppelhäuser den Flächenverbrauch.

Für den Bau von Doppel- und Reihenhäusern ist eine Grenzbebauung zulässig. Die Realisierung dieser Gebäude wäre ansonsten nicht möglich.

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 Baugrenzen bestimmt. Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen Gebäude und Gebäudeteile die Baugrenze nicht überschreiten. Demnach sind die Gebäude innerhalb des im Plan durch Baugrenzen definierten Standortes zu errichten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß (0,5 m) kann zugelassen werden.

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 und Entsorgung des Baugebietes dienenden Anlagen sind gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Zu untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen gehören auch Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien.

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

Im Bereich der rückwärtigen Bauflächen, außerhalb der Baufenster und einem Abstand von 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.

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

Begründung

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen werden die bebaubaren Bereiche des Grundstücks definiert und damit die Verteilung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück geregelt. Die Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO umschreibt die überbaubare Fläche, wobei die Baugrenze durch die Gebäude nicht bzw. allenfalls in geringfügigem Maß (0,5 m) überschritten werden darf.

Die Festsetzungen der Baugrenzen orientieren sich 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.

Im Hinblick auf das Thema Hochwasserschutz wurde bei der Festsetzung der Baugrenzen zudem darauf geachtet, dass weder die bebaubaren noch die nicht bebaubaren Grundstücksflächen innerhalb des faktischen Überschwemmungsgebietes (HQ₁₀₀-Bereich, vgl. nachrichtliche Übernahme) liegen.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen 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 der Grundstücke 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.

Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze

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 Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und vorderen Baugrenze zulässig.

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. der Vorderkante des Carports bis zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten ist.

Begründung

Die Festsetzung der Flächen für Garagen und Stellplätze dient der Ordnung des ruhenden Verkehrs durch ein ausreichendes oberirdisches Stellplatzangebot innerhalb des Plangebietes. Die für die geplante Nutzung erforderlichen Garagen und Stellplätze 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 vorderen Baugrenze, 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 neu 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.

Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Festsetzung

Im Bereich der Reinen Wohngebiete (WR 1 - 2) sowie im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind je Wohngebäude maximal 3 Wohneinheiten zulässig.

Im Bereich des Reinen Wohngebietes (WR 3) sind je Wohngebäude maximal 8 Wohneinheiten zulässig.

Begründung

Eine Beschränkung der zulässigen Zahl der Wohneinheiten im Plangebiet (WR 1 - 2 und WA) auf max. 3 Wohneinheiten je Wohngebäude verhindert die Entstehung von Gebäuden mit einer Vielzahl von Wohnungen und damit ein erhöhtes Verkehrsaufkommen, sorgt aber dennoch für die gewünschte Verdichtung.

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

Lediglich im östlichen Bereich des Plangebietes (WR 3) ist die Realisierung eines Mehrfamilienhauses vorstellbar, weshalb hier maximal 8 Wohneinheiten je Wohngebäude zugelassen werden.

Schutzflächen, die von der Bebauung freizuhalten sind/ Flächen, die nur eingeschränkt nutzbar sind; hier: Schutzfläche Bachlauf

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Festsetzung

Siehe Plan.

(Siehe ergänzend hierzu die nachrichtliche Übernahme des Gewässerrandstreifens gem. § 9 Abs. 6 BauGB).

Begründung

Zum Schutz des örtlichen Bachlaufs (Ellbach) wird innerhalb des Plangebietes eine entsprechend gekennzeichnete Fläche festgesetzt, die von jeglicher Bebauung freizuhalten ist.

Die wasserrechtlichen Ge- und Verbote sowie die Bewirtschaftungsziele sind zu beachten.

Zu genehmigungspflichtigen Anlagen gehören auch Veränderungen der Bodenoberfläche.

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Festsetzung

Siehe Plan.

Die Haupteerschließung des Gebiets wird durch Festsetzung einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche mit einer Breite von 7,00 m (inkl. Fußweg) sichergestellt.

Begründung

Die Haupteerschließung des Gebietes erfolgt über eine neu zu schaffende Erschließungsstraße, die als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt wird.

Die neue Erschließungsstraße wird dabei im Kurvenbereich der Ritschstraße angeschlossen.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier: Mischverkehrsfläche

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Festsetzung

Siehe Plan.

Die internen Erschließungs-/Stichstraßen werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (hier: Mischverkehrsflächen) festgesetzt.

Der Ausbau dieser internen Erschließungs-/Stichstraßen 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 als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (hier: Mischverkehrsflächen) festgesetzt.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier: Öffentliche Parkplatzzfläche

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Festsetzung

Siehe Plan.

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

Begründung

Im östlichen Bereich des Plangebietes, angrenzend an den Mülltonnensammelplatz, ist die Anlage eines öffentlichen Parkplatzes mit Carsharing-Angebot und einer E-Ladestation für Autos vorgesehen. Damit wird zugleich ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier: Öffentlicher Fuß- und Radweg

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Festsetzung

Siehe Plan.

Begründung

Bezüglich der fußläufigen Erschließung ist entlang des Ellbachs ein öffentlicher Fuß- und Radweg vorgesehen. Dieser wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbe-

stimmung (hier: Öffentlicher Fuß- und Radweg) festgesetzt.

Der Fuß- und Radweg stellt eine direkte Verbindung zwischen der Mühlenstraße und der Margaretenstraße her und dient gleichzeitig als Zuwegung zum geplanten Spielplatz.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier: Öffentlicher Fußweg

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Festsetzung

Siehe Plan.

Begründung

Innerhalb des Plangebietes sind mehrere öffentliche Fußwege vorgesehen, die das Wohngebiet mit dem Bereich der Ellbachau verbinden.

Diese Wege werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (hier: Öffentlicher Fußweg) festgesetzt.

Flächen für Entsorgungsanlagen; hier: Müllsammelplatz

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Festsetzung

Siehe Plan.

Im Westen und im Osten des Plangebietes werden Flächen für Entsorgungsanlagen festgesetzt. Müllsammelplätze sind in diesen Bereichen zulässig.

Begründung

Im Westen und im Osten des Plangebietes werden jeweils eine Flächen für Entsorgungsanlagen festgesetzt. Diese dienen als Müllsammelstellen des Gebietes.

Flächen für die Abwasserbeseitigung; Hier: Versickerungsmulde, Rückhaltebecken

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Festsetzung

Siehe Plan.

Inmitten des Plangebietes, zwischen der öffentlichen Straßenverkehrsfläche in Richtung des nördlichen Fuß- und Radweges ist eine 6 m breite Mulde anzulegen, die Versickerung, Zwischenspeicherung, Abflussdrosselung und breitflächigen, schadlosen Überlauf von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gewährleistet.

Begründung

Das anfallende, nicht schädlich verunreinigende Niederschlagswasser wird über eine Mulde inmitten des Plangebietes versickert bzw. in einem Rückhaltebecken gespeichert und abgeleitet. Die für die Anlage vorgesehene Fläche wird als Fläche für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung Versickerungsmulde, Rückhaltebecken, in den Bebauungsplan aufgenommen.

Öffentliche Grünflächen; hier: Parkanlage mit Spielplatz

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Festsetzung

Siehe Plan.

Im nördlichen Plangebiet wird entlang des Ellbachs eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. Die Errichtung eines Spielplatzes in diesem Bereich ist zulässig.
(s. auch Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Begründung

Die Parkanlage dient zum einen als ökologische Ausgleichsfläche der überbauten und versiegelten Fläche, erfüllt andererseits auch eine Erholungs- und Freizeitfunktion für die Bewohner. Durch die Zulässigkeit eines Spielplatzes wird die Attraktivität sowie die Aufenthaltsqualität des Parks insbesondere für Familien zusätzlich gesteigert. Gleichzeitig kann hier Retentionsraum aktiviert werden.

Flächen für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses; Hier: Flächen für Anlagen zur Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16b BauGB

Festsetzung

Siehe Plan.

Am östlichen Rand des Plangebietes ist eine Retentionssenke anzulegen, in der das Niederschlagswasser der angrenzenden Bebauungen ökologisch wirksam zwischengespeichert werden kann.

(s. auch Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Begründung

Die Festsetzung gewährleistet den Schutz der Wohnbauflächen vor den Auswirkungen von Starkregenereignissen und stellt darüber hinaus sicher, dass den umliegenden Anliegern kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entsteht.

Demnach sind innerhalb des Plangebietes Flächen für die Versickerung bzw. Zwischenspeicherung von Regenwasser vorgesehen (Retentionssenke).

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

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Festsetzung

Gehölzschutz: Bei der baulichen Umsetzung ist mit geeigneten Maßnahmen (Bauzaun, Rückschnitt, ggfs. Stammschutz) während der Bauarbeiten sicherzustellen, dass Bäume nicht geschädigt werden. Falls erforderlich, sind Ausschachtungsarbeiten in Handarbeit durchzuführen, um den Wurzelbereich der Bäume zu sichern. Falls es zu Schädigungen von Gehölzen (Äste, Borke und Wurzeln) kommen sollte, ist eine entsprechende Wundversorgung und Behandlung durchzuführen. Im Übrigen sind bei der Ausführung die RAS-LP 4 und DIN 18 920 zu beachten.

Bodenarbeiten: Die Bodenarbeiten sind nach den einschlägigen Vorschriften der DIN 18 915 („Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“) durchzuführen. Innerhalb des Baufeldes sind ggfs. vorhandene Oberböden abzutragen, zwischenzulagern und an den begrünten Bereichen, nach Möglichkeit am gleichen Standort wieder einzubauen. Zuvor sind verdichtete Unterböden wieder aufzulockern.

Nisthilfen: Im Bereich des WR 1 und WR 3

sowie des WA sind je Gebäude mind. zwei Nisthilfen und im Bereich des WR 2 ist je Gebäude mind. eine Nisthilfe für Gebäudebrüter (Vögel / Fledermäuse) zu installieren, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Sofern im Bereich des WR 3 ein Mehrfamilienhaus errichtet wird, sind auf der Ebene des oberen Stockwerkes nach Möglichkeit unter Dach- bzw. Fassadenüberständen insgesamt 3 x 5 Koloniekästen für den Haussperling zu errichten.

Schutzbereich Ellbachaue: Innerhalb der im nördlichen Geltungsbereich festgesetzten Fläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind zum Schutz des Auenbereiches des Ellbachs alle Formen von baulichen Anlagen unzulässig. Der Auenbereich ist naturnah zu bewirtschaften.

Maßnahmen zum Schutz der Zauneidechse und habitatfördernde Maßnahmen: Im Vorfeld der Baufeldfreimachung und/oder von Bauarbeiten auf der Planungsfläche ist das Baufeld durch einen Reptilienschutzzaun für die Dauer der Bauarbeiten gegenüber dem Uferbereich des Ellbachs zu sichern, um ein Einwandern von Tieren zu vermeiden (Gesamtlänge ca. 200 lfd. m). Zu bevorzugen sind überhängende Zaunmodelle, die ein Überklettern sicher ausschließen können. Falls die Bauarbeiten im Frühjahr beginnen, ist der Schutzzaun nach Möglichkeit bereits vor Beginn der Aktivitätszeit, d.h. je nach Witterung bereits Mitte bis Ende März aufzustellen. Eine Aufstellung innerhalb der Aktivitätsphase erfordert ein Absuchen des gesamten Baufeldes nach Tieren, die dann in den benachbarten Gewässeruferbereich verbracht werden müssen.

Unabhängig vom Zeitpunkt der Zaunaufstellung ist das gesamte Baufeld während der maschinenintensiven Bauarbeiten systematisch und regelmäßig nach evtl. in das Baufeld eingedrungenen Individuen abzusuchen und gleichzeitig die Funktionalität des Schutzzaunes zu überprüfen.

In dem ca. 1.200 m² großen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Areal (Schutzbereich Ellbachaue) werden habitatfördernde Maßnahmen für die Zauneidechse festgesetzt. Diese beinhalten u.a. die Anlage von Sand-Stubben- Wällen, die als lineare Struktur am oberen Uferrand des Ellbachs angelegt werden (die Stubben und weiteres Stamm-Stückholz kann hierbei im Plangebiet gewonnen werden). Entlang des Walles ist die Entwicklung

kräutiger Saumstrukturen zu tolerieren. Als weitere Strukturelemente können grobkörnige Sandsteine eingebracht werden, entweder ebenfalls als lineares Strukturelement oder in Form einer oder mehrerer „Eidechsenburgen“. Die Ausführungsplanung und die bauliche Realisierung erfolgt unter Anleitung eines Herpetologen in enger Abstimmung mit dem LUA.

Gestaltung der öffentlichen Grünflächen: Für die parkartige öffentliche Grünfläche sind folgende Grundsätze zu beachten:

- Verzicht auf Zierarten und -sorten, stattdessen Anpflanzung heimischer klimangepasster Gehölze (Solitäre mit hoher Pflanzqualität aus weitem Stand in einer noch festzulegenden Anordnung, vorgeschlagene Arten: Berg-, Spitzahorn, Rosskastanie, Esskastanie, Vogelkirsche, Traubeneiche, Sommerlinde; vorgeschlagene Straucharten: Hasel, Hainbuche, Blutroter Hartriegel)
- Verwendung extensiver Gebrauchsrasen statt artenarmer Zierrasen
- Begrenzung der Schnitte auf höchstens 6/Jahr
- Mahdmanagement mit abgegrenzten 2-3-schürigen Blumenwiesensegmenten
- Zulassen von ungemähten Säumen an Nutzungsgrenzen
- Herstellung des Fuß- und Radweges mit wassergebundenen Belägen

Gestaltung der Versickerungsmulden: Auf eine Ansaat von Funktionsrasen in den Versickerungsmulden ist zu verzichten. Stattdessen sind entweder blütenreiche, mehrjährige RSM-Regio-Mischungen zu verwenden oder die Fläche ist mit standortangepassten Stauden und Geophyten zu begrünen (z.B. Variante als trockene Sickermulde gem. EPPEL-HOTZ 2019).

Gehölzrodung außerhalb der Brut- und Setzzeiten bzw. der Zeit der Sommerquartierung: Die Baufeldräumung/Rodung von Gehölzen darf gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur außerhalb der Brut- und Setzzeiten im Zeitraum vom 1. 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. Splittfugenpflaster oder offenporiges Wabenfugenpflaster) 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.

Begründung

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

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

Die Festsetzung versickerungsfähiger Beläge dient der Reduzierung des Versiegelungsgrads 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 „Stein-

gärten“) 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.

Maßnahmen für erneuerbare Energien

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23B BauGB

Festsetzung

Innerhalb des Plangebietes sind auf jeweils mindestens 40 % der Dachflächen von Gebäuden Photovoltaikanlagen zu errichten. Dies gilt auch für die Dachflächen sonstiger baulicher Anlagen wie Carports, Garagen und Nebengebäude mit einer Fläche von jeweils mehr als 30 m².

Die mindestens zu errichtende Fläche von Photovoltaikanlagen kann auch auf nur einer oder mehreren baulichen Anlagen errichtet werden, wenn sichergestellt ist, dass insgesamt eine Fläche errichtet wird, die 40 % der Dachflächen auf dem Baugrundstück entspricht.

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

Begründung

Durch die Vorgabe der verbindlichen Realisierung von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Gebäude wird die Energiegewinnung aus solarer Strahlungsenergie zugunsten einer nachhaltigen Entwicklung des Gebietes sichergestellt und dadurch zugleich ein Beitrag zum Klimaschutz gewährleistet.

Bei derzeit üblichen PV-Dachanlagen ist im Saarland mit einem Ertrag von ca. 1.050 Kilowattstunden Strom (kWh) pro kWpeak installierter Leistung zu rechnen. (Quelle: Echtsolar, die Plattform rund um Photovoltaik; www.echtsolar.de; Stand Abruf: 06.05.2022)

„Für 1 kWpeak wird eine Dachfläche von rund 6-8 m² benötigt. Aufgrund der stetig gesunkenen Preise für PV-Technik, den geringen Wartungsaufwendungen für PV-Anlagen und den gesetzlichen Rahmenbedingungen (z.B. entfallende/reduzierte EEG-Umlage) ist derzeit die Eigenversorgung mit Photovoltaik vom eigenen Dach für Privat-

personen mit Kosten in Höhe von ca. 10 bis 12 ct/kWh zu erzeugen (ohne Speicherlösung, Anlagenbetrieb 20 Jahre).“ (Quelle: Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz: Photovoltaik in der kommunalen Bauleitplanung; Stand: März 2021)

Die verbindliche Festsetzung der Errichtung von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der neu zu errichtenden Gebäude innerhalb des Plangebietes ist somit wirtschaftlich zumutbar.

Durch die Installation und Nutzung von Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung wird die langfristige Bezahlbarkeit der Energieversorgung in Gebäuden durch eine Stabilität der Energiepreise gesichert. Die Investitionskosten der Anlagen sind dabei kalkulierbar und die solare Strahlungsenergie ist im Gegensatz zu fossilen Brennstoffen kostenlos.

Insbesondere auch im Hinblick auf stetig steigende Stromkosten lohnt sich die Investition in eine Photovoltaikanlage weiterhin.

Der Eingriff in die Baufreiheit und die Eigentumsfreiheit (Art. 14 Abs. 1 GG) ist daher zumutbar und trägt überdies zu einer sozialgerechten Bodennutzung (§ 1 Abs. 5 S. 1 BauGB) bei.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 A i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Festsetzung

Allen nicht überbaubaren 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.

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 ist zudem mindestens 1 standortgerechter Laubbaumhochstamm / Stammbusch je Grundstück bei Doppel- und Reihenhäusern bzw. mindestens 2 standortgerechte Laubbaumhochstämme / Stammbüsche je Grundstück bei freistehenden Einfamilienhäusern zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Pflanzliste:

Für die Hochstämme können folgende Arten verwendet werden:

- Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*),
- Feldahorn (*Acer campestre*),
- Spitzahorn (*Acer platanoides*),
- Großlaubige Mehlbeere (*Sorbus aria*),
- Vogelkirsche (*Prunus avium*),
- Silberlinde (*Tilia tomentosa*),
- Winterlinde / Amerikanische Stadtlinde (*Tilia cordata*),
- hochstämmige Obstbäume.

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

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

Es sind gebietseinheimische Gehölze mit der regionalen Herkunft „Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben“ (Region 4) nach dem „Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze“ (BMU, Januar 2012) zu verwenden. Eventuelle Ausfälle bei der Bepflanzung sind durch Neuanpflanzungen zu ersetzen.

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

Die Flachdächer sind mit einer Substratschicht von ca. 15 cm Stärke

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.

Fassaden von Garagen sowie offene Carports sind zu den Straßenverkehrsflächen, Fuß- und Radwegen und öffentlichen Grünflächen intensiv zu begrünen. Ausgenommen sind notwendige Türen, Fenster und Tore.

Im Bereich des WR 1 und WR 3 sowie des WA sind Fassaden von den Hauptgebäuden insgesamt mindestens zu 20 % mit geeigneten Rankgehölzen oder Rankpflanzen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

Die mindestens zu begrünende Fläche kann dabei auch auf nur einer Fassadenseite errichtet werden, wenn sichergestellt ist, dass insgesamt eine Fläche begrünt wird, die 20 % der Fassadenflächen auf dem Baugrundstück entspricht.

Begründung

Aufgrund der zentralen innerstädtischen Lage des Wohngebietes in direkter Nachbarschaft zu der bereits bestehenden Wohnbebauung und dem Übergang zum Bereich der Ellbachau 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.

Zur Reduzierung der Abflussspitzen bei Starkregenereignissen und zugunsten des Stadtklimas wird eine extensive Dachbegrünung für die Flachdächer (auch von Garagen und Nebenanlagen) festgesetzt. Die Dachbegrünung hat insbesondere die Aufgabe, Regenwasser zu speichern, so dass es verzögert der Kanalisation oder den Regenwasserversickerungsanlagen zufließt. Zudem wird durch die Begrünung die Aufhei-

zung 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 entgegenge wirkt werden. Aus diesem Grund wurde die Festsetzung für das gesamte Plangebiet getroffen und auf eine Differenzierung verzichtet.

Darüber hinaus sind auch die Fassaden innerhalb des Plangebietes zu begrünen. Während im Bereich des WR 2 lediglich die Fassaden von Garagen sowie offenen Carports intensiv zu begrünen sind, sind im Bereich des WR 1, WR 3 und WA zusätzlich mind. 20 % der Fassaden der Hauptgebäude zu begrünen. Diese Bereiche stellen den Übergang zur grünen Ellbachau und der geschützten Biotopfläche dar und sind daher verstärkt einzugrünen.

Die Fassadenbegrünungen dienen dabei der Ergänzung und Anreicherung der Biotopstruktur und besitzen im Zusammenhang mit weiteren Begrünungsmaßnahmen Funktionen als Verbindungsbiotop insbesondere für Insekten. Zudem wirkt eine Fassadenbegrünung ausgleichend auf die negativen Auswirkungen starker baulicher Verdichtung und trägt zur Verbesserung des örtlichen Klimas bei.

Aus klimatischen Gründen wurden in der Baumliste 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.

Dem Ziel der Entwicklung eines „Öko-Quartiers“ wird mit den getroffenen Festsetzungen Rechnung getragen.

Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25B BauGB

Festsetzung

Siehe Plan.

Naturraumtypische und standortgerechte Gehölze sind, sofern es der Gesundheitszustand erlaubt und die Verkehrssicherheit gewährleistet ist, zu erhalten und in die Planung zu integrieren. Die Baumschutzsatz-

zung 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 cm sind dabei grundsätzlich durch die Baumschutzsatzung der Kreisstadt Saarlouis geschützt.

Kompensationsmaßnahme

Gem. § 9 Abs. 1A BauGB

Festsetzung

Das entstehende ökologische Defizit von 99.043 ökologischen Werteinheiten sowie der Verlust einer mageren Flachlandmähwiese (FFH LRT 6510) im Erhaltungszustand B (rd. 0,3 ha) wird durch nachfolgende Maßnahmen, in der

- Gem. Lisdorf, Flur 21, Nrn. 87, 486/88 und 487/88 (Teil)
- Gem. Lisdorf, Flur 16, jeweils Teilflächen der Nrn. 51/2, 52/3, 263/52, 264/53, 54, 55, und 56
- Gem. Fraulautern, Flur 1, jeweils Teilflächen der Nrn. 4/3 und 2/3

kompensiert.

Die Umsetzung der Maßnahmen ist durch die selbstverpflichtende Absichtserklärung der Plangeberin gesichert.

Ausgleichsfläche 1: Gem. Lisdorf, Flur 21, Nrn. 87, 486/88 und 487/88 (Teil): Entwicklungsziel auf der Fläche ist Magergrünland, das die floristischen Voraussetzungen als FFH-Lebensraumtyp 6510 im Erhaltungszustand B erfüllt.

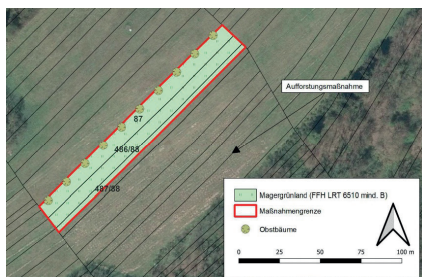


Abb: Entwicklungsziel/Maßnahmen Ausgleichsfläche 1; Quelle: Umweltbericht zum B-Plan „Wohnbebauung In der Großgass“ Stadtteil Roden

Ausgleichsfläche 2 (Gem. Lisdorf, Flur 16, jeweils Teilflächen der Nrn. 51/2, 52/3, 263/52, 264/53, 54, 55, und 56: Entwicklungsziel auf der Fläche ist Magergrünland (das die floristischen Voraussetzungen als FFH-Lebensraumtyp 6510 im Erhaltungszustand B erfüllt), ein sonnenexponierter, fruchtreicher, geschlossener Waldrand sowie ein strukturell diverser krautiger Waldsaum.

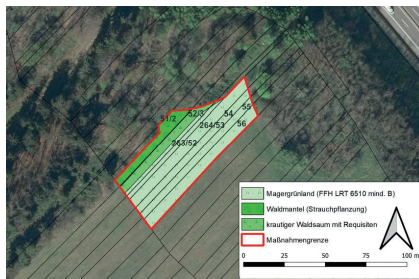


Abb: Entwicklungsziel/Maßnahmen Ausgleichsfläche 2; Quelle: Umweltbericht zum B-Plan „Wohnbebauung In der Großgass“ Stadtteil Roden

Ausgleichsfläche 3 (Gem. Fraulautern, Flur 1, jeweils Teilflächen der Nrn. 4/3 und 2/3): Entwicklungsziel auf der Fläche ist Magergrünland und/oder Sandrasengesellschaften.



Abb: Entwicklungsziel/Maßnahmen Ausgleichsfläche 3; Quelle: Umweltbericht zum B-Plan „Wohnbebauung In der Großgass“ Stadtteil Roden

Die genauen Maßnahmenbeschreibungen sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

Begründung

Das durch die Planung entstehende ökologische Defizit sowie der Funktionalausgleich des FFH-Lebensraumtyps können nicht vollständig durch Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen werden. Für das nicht innerhalb des Geltungsbereiches kompensierte ökologische Defizit und den Verlust des FFH-Lebensraumtyps werden Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches durchgeführt und dem Bebauungsplan zugeordnet.

Die genauen Maßnahmenbeschreibungen sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

Die Umsetzung der Maßnahmen ist durch

die selbstverpflichtende Absichtserklärung der Plangeberin gesichert.

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

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

Für Bebauungspläne können gemäß § 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.

Dachform / Dachneigung:

Festsetzung

- Innerhalb des Plangebietes sind ausschließlich begrünte Flachdächer zulässig (vgl. Festsetzung bzgl. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen).

Begründung

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

Das Ziel der Kreisstadt ist es, ein effizientes und nachhaltiges „Öko-Quartier“ zu entwickeln. Um eine kompakte und somit eine vergleichsweise energiesparende Bauweise zu erreichen, sind innerhalb des Plangebietes daher ausschließlich zweigeschossige Gebäude mit begrünten Flachdächern zulässig.

Darüber hinaus sind Erker, Dachgauben und -einschnitte im Plangebiet generell unzulässig. Durch die kompaktere Bauweise wird die Energiebilanz der Gebäude somit optimiert.

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 des 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 Plangebiets 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 und Farbgebungen zugelassen. Die Festsetzungen dienen insgesamt der Wahrung eines Mindestmaßes von Gestaltqualität der Fassaden. Die Vorschriften zielen auf einen einheitlichen Gesamteindruck der Bebauung des Plangebiets ab.

Eine Fassadenbegrünung der Hauptbaukörper ist zwecks naturschutzfachlicher Aufwertung und Verbesserung des Mikroklimas darüber hinaus ausdrücklich erlaubt. Dies ist insbesondere im Bereich des WR 2 zu berücksichtigen. Im Bereich des WR 1, WR 3 und WA ist die Fassadenbegrünung des Haupt-Baukörpers ohnehin verpflichtend festgesetzt.

Stellplätze, Garagen:

Festsetzung

- Garagen sind in Material und Gestaltung dem Hauptgebäude anzupassen.

Begründung

Die Festsetzungen bzgl. der Gestaltung von Garagen dienen der Sicherung eines harmonischen Gesamteindrucks in dem Gebiet und vermeiden eine dominierende Wirkung der Garagen.

Einfriedungen:

Festsetzung

- Entlang der Straßenbegrenzungslinie ist eine Einfriedung bis max. 1,00 m zulässig. Diese Höhe gilt auch für Einfriedungen in Form von Heckenpflanzungen.

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 der Einfriedungen dient der Verkehrssicherheit. Zugleich wird dadurch ein harmonischer Gesamteindruck in dem Gebiet sichergestellt.

Sonstige Festsetzungen:

Festsetzung

- Sämtliche Formen von Wegen und Zuwegungen zu Gebäuden und Nebenanlagen auf den privaten Grundstücken sind mit versickerungsoffenen Belägen herzustellen.
- Standflächen für Abfallbehälter sind in den zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche orientierten Bereichen entweder in Schränken einzuhausen oder sichtbar geschützt 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.

Darüber hinaus werden örtliche Bauvorschriften getroffen, die zum Klimaschutz beitragen (u. a. Herstellung Wege mit versickerungsoffenen Belägen).

Niederschlagswasserbeseitigung:

Festsetzung

- Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem.
- Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ist vollständig auf dem Grundstück zu versickern. Der rechnerische Nachweis muss entsprechend DWA-Arbeitsblatt 138 für ein 5-jähriges Regenereignis anhand der

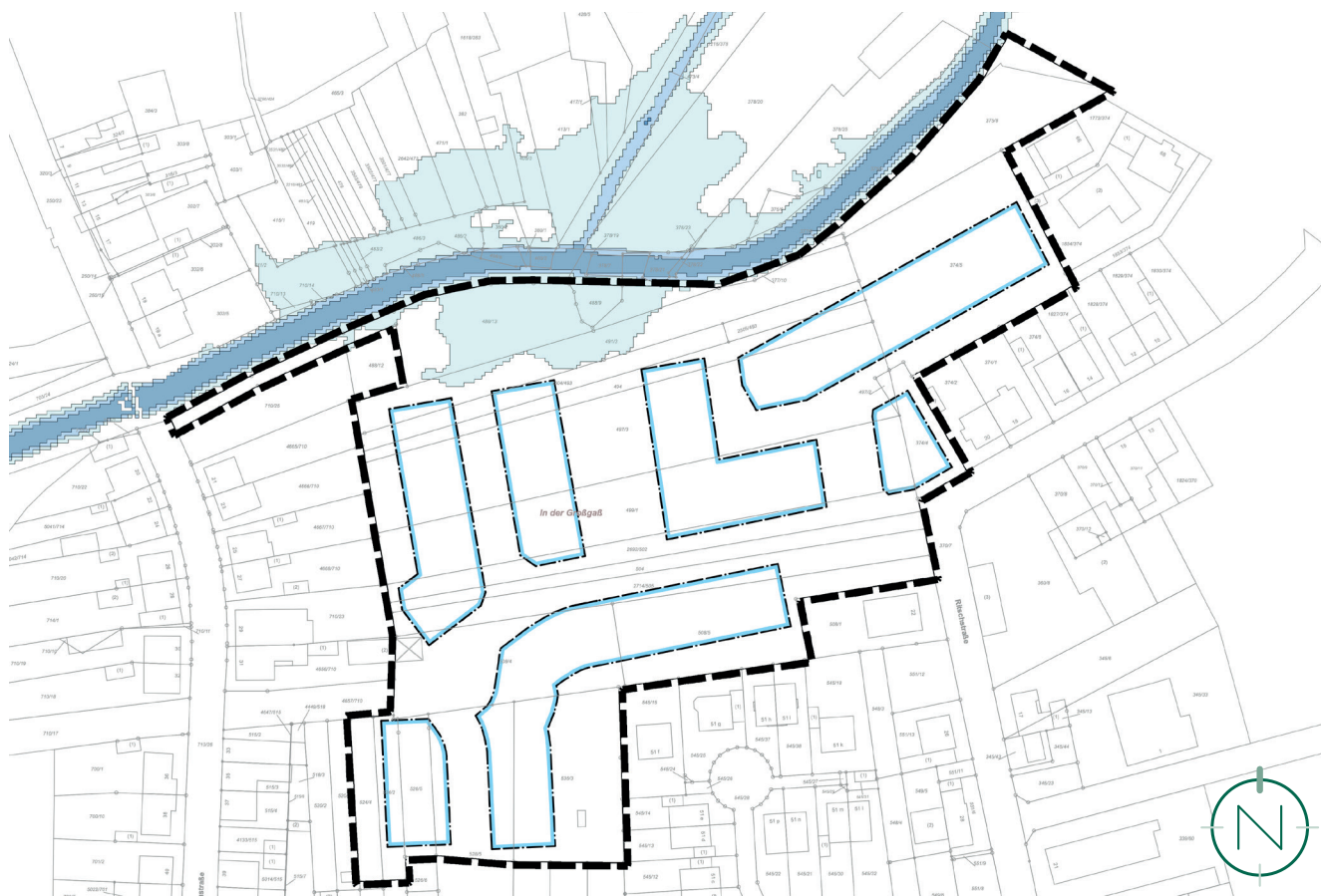
ermittelten, abflusswirksamen Grundstücksflächen und den aus dem örtlichen Baugrundgutachten resultierenden Versickerungsraten erfolgen.

- Sollte eine Versickerung technisch 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 1l/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 2l/(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.
- Sofern beabsichtigt ist, das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser in den Ellbach einzuleiten (z. B. über einen Regenwasserkanal) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gem. § 10 WHG beim Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz zu beantragen.
- Die geplanten Grundstücksflächen (Zufahrten, Stellplätze, Wege, etc.) müssen versickerungsfähig hergestellt werden.

Begründung

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

Aufgrund der Belastungssituation der Kanalisation erfolgt die Entwässerung des Plangebietes im Trennsystem. Das Schmutzwasser ist in den bestehenden Mischwasserkanal einzuleiten. Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ist vollständig auf dem Grundstück zu versickern.



Darstellung faktisches Überschwemmungsgebiet (HQ 100); Quelle: <https://geoportal.saarland.de>; Bearbeitung: Kernplan

ckern. 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 maximal 1l/s gedrosselt der vorhandenen Kanalisation zuzuführen (Mischwasserkanal).

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 Drosselabflusspende von minimal 2l/(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.

Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 und 6a BauGB

Faktisches Überschwemmungsgebiet (§ 76 Abs. 1 WHG)

Inhalte

Das Plangebiet liegt zum Teil in einem Gebiet, in dem im Sinne des § 74 Abs. 2 Nr. 2 WHG Extremereignisse denkbar sind, die im statistischen Mittel alle 100 Jahre auftreten können (Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit - „HQ₁₀₀“).

Gem. § 76 Abs. 1 WHG handelt es sich demnach um ein faktisches Überschwemmungsgebiet. Unter faktischen Überschwemmungsgebieten versteht man Gebiete, die (noch) nicht festgesetzt (§ 76 Abs. 2 WHG) oder vorläufig gesichert (§ 76 Abs. 3 WHG) sind, die jedoch bei einem 100-jährigen Hochwasserereignis (HQ₁₀₀) voraussichtlich überschwemmt werden und als natürlicher Retentionsraum dienen.

Aus Gründen des Hochwasserschutzes ist das Gebiet daher von allen Nutzungen frei zu halten, welche den schadlosen Hochwasserabfluss oder die dafür erforderliche Wasserrückhaltung behindern.

Erläuterung

Die teilweise Lage innerhalb eines Gebiets, in dem im Sinne des § 74 Abs. 2 Nr. 2 WHG Extremereignisse denkbar sind, die im statistischen Mittel alle 100 Jahre auftreten können (Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit - „HQ₁₀₀“), wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Gem. § 77 WHG sind Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 76 WHG (faktisches Überschwemmungsgebiet) in ihrer Funktion als Rückhalteflächen zu erhalten.

Aus Hochwasserschutzgründen ist das Gebiet daher von allen Nutzungen frei zu halten, welche den schadlosen Hochwasserabfluss oder die dafür erforderliche Wasserrückhaltung behindern.

Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (gem. § 78b WHG)

Inhalte

Das Plangebiet liegt zum Teil in einem Gebiet, in dem im Sinne des § 74 Abs. 2 Nr. 1 WHG Extremereignisse denkbar sind, die im statistischen Mittel sehr viel seltener als alle 100 Jahre auftreten können (Hochwasser

mit niedriger Wahrscheinlichkeit - „HQ_{ex-trem}“). Daraus resultiert die Empfehlung einer an diese Lage angepassten Bauweise. Die dazu in der einschlägigen Literatur (z.B. in der Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung „Objektschutz und bauliche Vorsorge“ vom Mai 2013) aufgeführten Empfehlungen (bspw. Keller allenfalls mit wasserdichter, auftriebssicherer Wanne oder Verzicht auf Keller; hochwassersichere Lagerung hochwassergefährdender Stoffe etc.) sollen beachtet werden.

Gem. § 78c Abs. 2 WHG ist die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in Gebieten nach § 78b Absatz 1 Satz 1 verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann.

Erläuterung

Die teilweise Lage innerhalb eines Gebiets, in dem im Sinne des § 74 Abs. 2 Nr. 1 WHG Extremereignisse denkbar sind, die im statistischen Mittel sehr viel seltener als alle 100 Jahre auftreten können (Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit - „HQ_{ex-trem}“), wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Gem. § 78b Abs. 1 Nr. 1 WHG sind bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für nach § 30 Absatz 1 und 2 oder nach § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilende Gebiete insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches zu berücksichtigen.

Eine an die Lage innerhalb eines Risikogebietes angepasste Bauweise wird empfohlen (bspw. Keller allenfalls mit wasserdichter, auftriebssicherer Wanne oder Verzicht auf Keller; hochwassersichere Lagerung hochwassergefährdender Stoffe etc.).

Wasserschutzgebiet

Inhalte

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Schutzzone III des geplanten Trinkwasserschutzgebietes „Saarlouis-Roden“.

Innerhalb des Wasserschutzgebietes sind Brunnenbohrungen sowie Erdwärmesonden nicht genehmigungsfähig. Die Beurteilung der Genehmigungsfähigkeit von Erd-

wärmekollektoren bedarf entsprechender Einzelfallprüfungen.

Für die Ausführung vorgesehener Sauberkeits-, Trag- oder Dränschichten, für die Verfüllung von Arbeitsräumen (Kanalgräben, Baugruben usw.) sowie für den Unter- und Oberbau von Verkehrs- und Parkflächen im Rahmen von geplanten Bauvorhaben darf nur Material verwendet werden, das keine auslaugbaren wassergefährdenden Bestandteile enthält (geeignetes Naturmaterial) bzw. Material, das der Einbauklasse 0 der LAGA Mitteilung M20 (Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen Stand, September 2005) entspricht.

Erst nach Vorlage der konkreten Bauanträge unter Berücksichtigung der rechtlichen Vorgaben können ggf. erforderliche Auflagen festgesetzt werden.

Erläuterung

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Schutzzone III des geplanten Trinkwasserschutzgebietes „Saarlouis-Roden“. Die diesbezüglichen Vorgaben sind zu beachten.

Gewässerrandstreifen Ellbach

Inhalte

Gem. § 56 Abs. 3 Nr. 1 a) Saarl. Wassergesetz (SWG) ist bis zu 5 m gemessen von der Uferlinie innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile die Errichtung baulicher Anlagen nicht zulässig.

Der Gewässerrandstreifen ist naturnah zu bewirtschaften und von Bebauung freizuhalten.

Erläuterung

Im Bereich des Ellbaches ist der Gewässerrandstreifen zu beachten. Demnach ist gem. § 56 Abs. 3 Nr. 1 a) Saarl. Wassergesetz (SWG) bis zu 5 m gemessen von der Uferlinie innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile die Errichtung baulicher Anlagen nicht zulässig.

Der Gewässerrandstreifen ist dabei naturnah zu bewirtschaften und von einer Bebauung freizuhalten.

Auswirkungen des Bebauungsplans, 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 Bebauungsplans 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 Lebensbedingungen vorfindet.

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

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

Die Festsetzungen wurden so gewählt, dass sich die Baugrundstücke hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksflächen in die Umgebung und in die direkte Nachbarschaft einfügen. Hierdurch wird Konfliktfreiheit gewährleistet.

Zusätzlich schließen die getroffenen Festsetzungen innerhalb des Plangebiets jede Form der Nutzung aus, die innergebietslich oder im direkten Umfeld zu Störungen und damit zu Beeinträchtigungen führen könnten.

Die bauliche Umgebungsnutzung ist ebenfalls überwiegend durch Wohnnutzung bzw. das Wohnen nicht wesentlich störende Nutzungen geprägt. Gegenseitige Beeinträchtigungen des Plangebiets mit dem Bestand im Umfeld sind daher nicht zu erwarten.

Die SGS-TÜV Saar GmbH wurde in diesem Zusammenhang vorab mit der Untersuchung und Beurteilung der auf das Plangebiet einwirkenden Geräuschmissionen durch angrenzendes Gewerbe beauftragt. Der Orientierungswert bzw. der Immissionsrichtwert wird an dem Betrachtungsort eingehalten und in den übrigen Bereichen des Plangebietes sogar unterschritten.

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

Ein wichtiges Kriterium gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist zudem die Berücksichtigung ausreichender Abstände gemäß Landesbauordnung. Die erforderlichen Abstandsflächen werden alle eingehalten, sodass eine ausreichende Belichtung und Belüftung gewährleistet werden kann.

Der Bebauungsplan kommt somit der Forderung, dass die Bevölkerung bei der Wahrung der Grundbedürfnisse gesunde und sichere Wohn- und Arbeitsbedingungen vorfindet, in vollem Umfang 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 von Kommunen gehört die Schaffung 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 Roden 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 Reihenhäuser).

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

Auswirkungen auf die Belange der Wirtschaft

Gemäß Stellungnahme des TÜV Saarland handelt es sich bei dem geplanten WA „nicht um eine weiter heranrückende Wohnbebauung, wenn an der bestehenden, in gleicher Entfernung von den Betrieben gelegenen Wohnbebauung ebenfalls die Immissionsrichtwerte der TA Lärm in allgemeinen Wohngebieten gelten. In diesem Fall ergibt sich durch das Planvorhaben keine weitergehende Einschränkung der benachbarten Betriebe.“ (Quelle: SGS-TÜV Saar GmbH)

Die Belange der Wirtschaft werden somit nicht beeinträchtigt.

Auswirkungen auf die Erhaltung, Gestaltung und Erneuerung des Stadt- und Landschaftsbilds

Das Plangebiet stellt derzeit eine unbebaute und mindergenutzte Grün/Freifläche inmitten des bebauten Siedlungskörpers von Roden dar.

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 wird die Fläche derzeit ohnehin als Pferdekoppel genutzt, sodass auch keine Aufenthaltsqualität für die Allgemeinheit besteht. Das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaubare Grundstücksfläche fügen sich in die Umgebung ein. Hierdurch wird ein harmonischer Übergang zwischen Bestandsbebauung und neuer Bebauung gewährleistet.

Zudem wird bei der Entwicklung des Gebiets ein besonderes Augenmerk auf Natur-, Klima- und Hochwasserschutz, gelegt. Durch die getroffenen Festsetzungen wird somit ein modernes innerstädtisches Quartier mit hoher ökologischer Qualität geschaffen.

Die öffentlichen Grünbereiche entlang der Ellbachaue laden zukünftig zur (Nah-) Erholung ein.

Auswirkungen auf die Belange von Grund und Boden

In der Kreisstadt Saarlouis gibt es einen anhaltenden Bedarf nach Wohnraum, welcher mit ca. 100 Wohneinheiten pro Jahr beziffert werden kann und die Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen erfordert.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Nachverdichtung einer Fläche im infrastrukturell erschlossenen Innenbereich. Die Priorisierung der Innenentwicklung und die Wiedernutzbarmachung von brachliegenden Flächen sind zentrale Aspekte der Bodenschutzklausel (vgl. § 1 Abs. 5 S. 3 BauGB und § 1a Abs. 2 S. 1 BauGB). Durch die vorgesehene Innenentwicklung wird perspektivisch die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich verhindert (sparsamer Umgang mit Grund und Boden gem. § 1a Abs. 2 BauGB). Dies ist ein wichtiger Beitrag zur Reduzierung des Flächenverbrauchs und zur Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen.

Darüber hinaus trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zur Begrenzung der Versiegelung, um einen schonenden Umgang mit Grund und Boden zu gewährleisten und die ökologischen Bodenfunktionen zu erhalten, soweit wie es mit der Planung vereinbar ist.

Auswirkungen auf umweltschützende Belange

Der Geltungsbereich ist aufgrund der bestehenden Nutzungen auf der Fläche (u.a. Pferdekoppel) selbst und in der unmittelbaren Umgebung (u. a. Wohn- und Gartennutzung, Gewerbebetriebe) und der daraus resultierenden Störlage entsprechend vorbelastet.

Durch die geplante Bebauung kommt es zu keinen erheblichen, nicht ausgleichbaren Beeinträchtigungen von artenschutzrechtlich relevanten Arten. Bei der Beurteilung der Auswirkungen werden Vermeidungsmaßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt (u.a. Rodungsfrist; gem. Baumschutzsatzung geschützte Bäume).

I.S.d. Eingriffsregelung ist ein externer Ausgleich erforderlich. Der Bebauungsplan erfordert demnach einen bilanziellen Ausgleich in Höhe von 99.043 ÖVE und einen Funktionalausgleich für den Verlust einer mageren Flachlandmähwiese (FFH LRT 6510) im Erhaltungszustand B (rd. 0,3 ha). Hierfür sind auf Eigentumsflächen der Stadt Saarlouis verschiedene externe Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen und entsprechend im Bebauungsplan zugeordnet.

Zudem sieht das Planvorhaben ganz bewusst eine ökologisch orientierte wohnbauliche Entwicklung der „Großgass“ vor.

Vom Planvorhaben sind keine Schutzgebiete, insbesondere keine Schutzgebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung betroffen, die dem Planvorhaben entgegenstehen könnten.

Insofern kann davon ausgegangen werden, dass umweltschützende Belange durch die Planung nicht negativ beeinträchtigt werden.

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

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Ritschstraße, die östlich des Plangebiets verläuft. Der zusätzlich entstehende Verkehr beläuft sich hauptsächlich auf Anwohnerverkehr, der problemlos 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 (öffentliche Straßenverkehrs-

fläche, Mischverkehrsflächen) ausreichend dimensioniert.

Bezüglich der fußläufigen Erschließung ist entlang des Ellbachs ein öffentlicher Fuß- und Radweg vorgesehen. Dieser stellt zukünftig eine direkte Verbindung zwischen der Mühlenstraße und der Margaretenstraße her.

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.

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

Auswirkungen auf Belange des Klimas

Ziel der Kreisstadt Saarlouis ist es, ein innerstädtisches Wohngebiet mit hohen ökologischen Qualitäten zu schaffen. Dementsprechend wird bei der Entwicklung des Gebiets insbesondere auch auf den Klimaschutz ein besonderes Augenmerk gelegt.

Die getroffenen Festsetzungen (u. a. Dach- und Fassadenbegrünung; Verbot fossiler Brennstoffe; Maßnahmen für erneuerbare Energien) tragen dabei zur Verringerung der von dem neuen Wohngebiet ausgehenden CO₂-Emissionen und generell auch zur Verbesserung des örtlichen Klimas bei.

Zudem dürfte der Beitrag für die Frischluftversorgung der Siedlungsfläche von Roden im unteren Talabschnitt zu gering sein, um hier eine erhebliche Wirkung zu postulieren; dafür spricht, dass die Planungsfläche im LAPRO als Siedlungsraum dargestellt ist und wesentliche Frischluftentstehungsgebiete erst außerhalb des Siedlungsbereiches nordöstlich von Roden verortet werden.

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

Auswirkungen auf die Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden

Entlang des Ellbaches werden öffentliche Grünflächen ausgewiesen, die von jeglicher Bebauung freizuhalten sind. Hierdurch wird zugleich ein Beitrag zum Hochwasserschutz bzw. zur Minderung der Auswirkungen bei Starkregen geleistet. Hier kann Retentionsraum aktiviert werden.

In diesem Zusammenhang werden zudem in der Mitte sowie am östlichen Rand des Plangebietes entsprechende Flächen ausgewiesen, auf den Anlagen zur Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers vorzusehen sind (Mulden, Retentionsenke).

Bei der Ausweisung der Flächen des Allgemeinen Wohngebietes wurde weiterhin darauf geachtet, dass sowohl die überbaubaren, als auch die nicht überbaubaren Flächen außerhalb des faktischen Überschwemmungsgebietes (HQ₁₀₀-Bereich) liegen.

Ein Teil des Plangebietes liegt zudem innerhalb eines HQ_{extrem}-Bereiches. Für Gebäude innerhalb dieses Gebiets ist die Mindest-Erdgeschosshöhe festgesetzt. Gleichzeitig wurde auf bauliche Schutzvorkehrungen aufgrund der teilweisen Lage im HQ_{extrem}-Gebiet verwiesen.

In Anbetracht der klimatischen Veränderungen wird zudem vorsorglich darauf hingewiesen, 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. Der Grad der Gefährdung durch Starkregenereignisse ist im Zuge der Bauausführung anhand weiterer Daten näher zu untersuchen. 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.

Insofern kann davon ausgegangen werden, dass die Belange des Hochwasserschutzes durch die Planung nicht negativ beeinträchtigt werden.

Auswirkungen auf Belange der Land- und Forstwirtschaft

Durch die Planung werden landwirtschaftlich genutzte Flächen (Pferdekoppel) 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 Pferdekoppel vertretbar.

Forstwirtschaftliche Belange werden durch die Planung nicht berührt.

Auswirkungen auf die Ergebnisse eines von der Kreisstadt beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK)

Der Bebauungsplan „Wohnbebauung „In der Großgass““ greift die Ergebnisse des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) „Soziale Stadt Saarlouis Roden“ (1. Fortschreibung, 2019) auf und setzt die wesentlichen Inhalte um. Insofern wird den Belangen dieses Entwicklungskonzeptes Rechnung getragen.

Die festgesetzten öffentlichen Bereiche im Bereich der Ellbachaue sollen insbesondere als Aufenthalts- und Treffpunkt für die Bewohner der „Großgass“ und der umgebenden Bebauung dienen und so den sozialen Zusammenhalt in dem Gebiet stärken.

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 Plangebietes und der angrenzenden Grundstücke unzumutbar ist.

Mit der vorliegenden Planung wird den privaten Grundstückseigentümern vielmehr Baurecht zugestanden und die Werthaltigkeit der Grundstücke dadurch gesteigert. 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 einge-

halten). Zum einen wird der festgesetzten Nutzungsart der Umgebung entsprochen. Zum anderen wurden entsprechende Festsetzungen getroffen, um das harmonische Einfügen in den Bestand zu sichern. Auch die gewerblichen Nutzungen erfahren gem. Lärmgutachten keine Beeinträchtigung.

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 Bebauungsplans

- Schaffung von Wohnraum durch sinnvolle Weiterentwicklung / Nachverdichtung einer innerstädtischen Fläche; die Kreisstadt Saarlouis wird damit der bestehenden Nachfrage gerecht
- gleichzeitig Entwicklung eines modernen, nachhaltigen und beispielgebenden Vorzeigequartiers mit hoher ökologischer Qualität
- attraktiver und familienfreundlicher Wohnstandort im Stadtteil Roden in fußläufiger Nähe zu u.a. Nahversorgungsangeboten und medizinischen Einrichtungen
- Umsetzung einer konkreten Maßnahme aus dem Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) der Kreisstadt Saarlouis, Stadtteil Roden - Entwicklung eines Aufenthalts- und Treffpunkts für die Bewohner der „Großgass“ und der umgebenden Bebauung dienen und dadurch Stärkung des sozialen Zusammenhalts in dem Gebiet
- die Neubebauung fügt sich harmonisch in die Umgebung ein, Störungen und Beeinträchtigungen der Planung auf die Umgebungsnutzung können ausge-

geschlossen werden; ebenso verhält es sich umgekehrt

- keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild
- Keine erheblichen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes
- Keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs, Ordnung des ruhenden Verkehrs auf den Grundstücken; Förderung des Fuß -/ Radverkehrs durch Schaffung einer Wegeverbindung zwischen Mühlen- und Margaretenstraße
- keine negativen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung
- keine negativen Auswirkungen auf das Klima - vielmehr Schaffung eines ökologischen, innerstädtischen Wohngebietes, welches zur Verbesserung des örtlichen Klimas beiträgt
- keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Hochwasserschutzes
- keine negativen Auswirkungen auf die Belange der Land- und Forstwirtschaft
- Keine erheblichen Beeinträchtigung privater Belange

Argumente gegen den Bebauungsplan

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

Fazit

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans wurden die zu beachtenden Belange in ihrer Gesamtheit untereinander und gegeneinander abgewogen. Aufgrund der genannten Argumente, die für die Planung sprechen, kommt die Kreisstadt Saarlouis zu dem Ergebnis, dass der Umsetzung der Planung nichts entgegensteht.