



**Kreisstadt  
Saarlouis**

## **Bebauungsplan „Rosenthalstraße“**

**Regelverfahren**

**Begründung**

**Satzung**

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

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

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



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Anlass und Ziele der Planung</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Verfahren</b> .....	<b>3</b>
2.1	Regelverfahren .....	3
2.2	Verfahrensverlauf.....	4
<b>3</b>	<b>Das Plangebiet / Planungskonzeption</b> .....	<b>5</b>
3.1	Lage und Geltungsbereich / Topografie .....	5
3.2	Nutzung und Bebauung / Nutzungskonzeption.....	6
3.3	Verkehrliche Erschließung .....	7
3.4	Freiraumkonzept .....	8
3.5	Ver- und Entsorgung .....	9
<b>4</b>	<b>Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen</b> .....	<b>10</b>
4.1	Landesentwicklungsplan (LEP) Siedlung .....	10
4.2	Landesentwicklungsplan (LEP) Umwelt .....	11
4.3	Flächennutzungsplan .....	12
<b>5</b>	<b>Berücksichtigung der Umweltbelange</b> .....	<b>14</b>
5.1	Allgemeines .....	14
5.2	Umweltvorgaben NATURA 2000.....	14
5.3	Fachplanungen / Rechtliche Vorgaben.....	14
5.4	Umweltzustand / Umweltmerkmale .....	16
5.5	Wechselwirkungen .....	17
<b>6</b>	<b>Begründung der Planfestsetzungen / Planinhalte</b> .....	<b>17</b>
6.1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB i.V.m. BauNVO) .....	17
6.2	Örtliche Bauvorschriften .....	25
<b>7</b>	<b>Nachrichtliche Übernahme von sonstigen Planinhalten</b> .....	<b>28</b>
<b>8</b>	<b>Hinweise und Empfehlungen</b> .....	<b>29</b>
<b>9</b>	<b>Abwägung / Auswirkungen der Planung</b> .....	<b>29</b>
9.1	Abwägung .....	29
9.2	Gewichtung des Abwägungsmaterials.....	31
9.3	Fazit.....	31
<b>10</b>	<b>Planverwirklichung und Durchführung des Bebauungsplanes</b> .....	<b>32</b>
<b>11</b>	<b>Kostenschätzung / Flächenbilanz</b> .....	<b>32</b>

## 1 Anlass und Ziele der Planung

Die Bebauung entlang der Rosenthalstraße in der Kreisstadt Saarlouis ist geprägt durch eine kleinteilige Struktur mit größeren privaten Grünflächen (Ortsrandeingrünung und teilweise Waldstrukturen).

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

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

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen sogenannten „unbeplanten Innenbereich“ gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB).

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan (FNP) der Kreisstadt Saarlouis zeichnet nicht das gesamte Plangebiet als Wohnbauflächen (W) bzw. Mischbaufläche (M) aus. Da die anstehende Berichtigung des FNP im Zuge der allgemeinen Überarbeitung seitens des Büros AS+P Albert Speer + Partner GmbH, Frankfurt am Main übernommen wird, jedoch einen anderen zeitlichen Rahmen besitzt, hat die Kreisstadt Saarlouis sich dafür entschieden, das vorliegende Bebauungsplanverfahren mit parallellaufender Flächennutzungsplanänderung durchzuführen. Eine Gegenüberstellung ist zu finden in Kapitel 4.3.

## 2 Verfahren

### 2.1 Regelverfahren

Der größte Teil des Plangebiets wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, da vorwiegend Wohngebäude im Bestand zu finden sind und diese Entwicklung auch zukünftig beibehalten werden soll. Zudem soll die hier typische Bebauung (maximal zweigeschossig, entsprechende Dachformen etc.) beibehalten bzw. für die Neuerrichtung von Gebäuden gesichert werden. Im Südosten des Plangebiets, entlang der Provinzialstraße, wird aus Lärmschutzgründen sowie zur Ermöglichung der Ansiedlung von Gewerbetreibenden ein Mischgebiet (MI) festgesetzt. Auch hier gilt es den vorhandenen baulichen Charakter weiterhin zu wahren. Des Weiteren soll die Errichtung von Werbeanlagen zukünftig einheitlich reguliert werden.

An der westlichen Grenze des Plangebiets führt zudem die Autobahnbrücke der Autobahn A620 entlang, sodass hier die möglicherweise verursachten Immissionen im Bebauungsplan berücksichtigt werden sollen. Diesbezüglich wurde für den vorliegenden Bebauungsplan eine schalltechnische Stellungnahme durchgeführt.<sup>1</sup> Des Weiteren ist auf dem noch unbebauten Grundstück südlich entlang der Rosenthalstraße eine Kaltluftschneise vorhanden, welche durch entsprechende baurechtliche Festsetzungen gesichert werden muss.

Zur Umsetzung dieser von der Kreisstadt Saarlouis definierten Planungsziele bedarf es der Aufstellung eines Bebauungsplans, welcher aufgrund der offensichtlich betroffenen Umweltbelange im sogenannten „Regelverfahren“ aufgestellt wird.

<sup>1</sup> ISU, Schalltechnische Stellungnahme zum Bebauungsplan „Rosenthalstraße“ im Stadtteil Lisdorf, Bericht Nr. 2020-063 vom 10.02.2022

## 2.2 Verfahrensverlauf

### Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis hat am 11.04.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans „Rosenthalstraße“ gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt.

### Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes „Rosenthalstraße“ einschließlich der Textfestsetzungen wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 08.11.2021 bis einschließlich 08.12.2021 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Mit der Veröffentlichung vom 30.10.2021 ist dies ortsüblich mit den Angaben bezüglich Ort und Dauer der Auslegung bekannt gemacht worden.

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 2 BauGB parallel mit Schreiben vom 02.11.2021 beteiligt und um die Abgabe einer Stellungnahme bis zum 08.12.2021 gebeten.

### Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist vom Stadtrat in der Sitzung vom 31.03.2022 gebilligt und die Durchführung der öffentlichen Auslegung beschlossen worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 19.04.2022 bis 27.05.2022 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der Beteiligung wurden am 09.04.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

### Beteiligung der Träger öffentlicher Belange / Behörden

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Behörden sowie Nachbargemeinden gem. § 4 Abs. 2 BauGB hat mit Schreiben vom 07.04.2022 mit Frist bis 27.05.2022 stattgefunden.

### Erneute öffentliche Auslegung

Die Änderung des Entwurfes zum Bebauungsplan „Rosenthalstraße“ (Planzeichnung und Begründung) ist vom Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis in der Sitzung vom 09.02.2023 gebilligt und die Durchführung der erneuten Offenlage beschlossen worden. Die Änderung des Bebauungsplanes „Rosenthalstraße“ (Planzeichnung und Begründung) wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats, und zwar in der Zeit vom 27.03.2023 bis einschließlich 05.05.2023 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte im Saarlouiser Wochenspiegel am 18.03.2023 mit den Angaben bezüglich Ort und Dauer der Auslegung sowie dem Hinweis, dass Stellungnahmen vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben.

### Beteiligung der Behörden

Die betroffenen Behörden sowie die Nachbargemeinden wurden gem. § 4 BauGB mit Schreiben vom 21.03.2023 beteiligt und hatten bis zum 05.05.2023 Gelegenheit zur Stellungnahme.

### Satzungsbeschluss

Der Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis hat nach Abwägung der fristgerecht vorgebrachten Anregungen gem. § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 20.07.2023 den Bebauungsplan „Rosenthalstraße“, gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

### 3 Das Plangebiet / Planungskonzeption

#### 3.1 Lage und Geltungsbereich / Topografie

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Rand des Stadtteils Lisdorf der Kreisstadt Saarlouis. Es grenzt im Norden und Süden an bestehende (prioritär) Wohnbebauung an und befindet sich in unmittelbarer Nähe des Einrichtungshauses IKEA in südöstlicher Richtung (siehe Abbildung 1).

Der räumliche Geltungsbereich mit einer Größe von rund 33.450 m<sup>2</sup> umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Lisdorf, Flur 14 und Flur 10:

- 1/7, 1/9, 1/25, 1/26, 1/29, 1/44, 1/45, 1/46, 1/48, 1/49, 1/52, 1/55, 1/58, 1/61, 1/63, 1/64, 1/65, 1/66, 1/67, 1/69, 1/70, 2/4, 2/5, 3/3, 3/4, 5/3, 5/6, 7/4, 58/8, 64/1, 64/3, 64/7, 64/12, 64/13, 64/14, 64/15, 67/1, 67/2, 69/2, 69/3, 70/3, 70/4, 70/5, 70/6, 70/7, 71/1, 71/4, 71/9, 71/10, 71/11, 71/12, 71/13, 72/2, 74/4, 74/6, 74/7, 74/8, 74/9, 74/10, 74/11, 74/12, 74/13, 729/66, 787/64, 792/64, 794/66, 896/58 und 912/58
- sowie Teilbereiche der Flurstücke 1/43, 377/1 und 378/1.

Im Plangebiet befinden sich derzeit überwiegend Wohngebäude, einschließlich eines Künstlerateliers im Nordwesten mit Zufahrt über die Rosenthalstraße. Des Weiteren sind verschiedene Verkehrsflächen (privat, öffentlich sowie mit besonderer Zweckbestimmung) und verschiedene Grünflächen (privat und öffentlich) sowie eine (bisher unbebaute) Kaltluftschneise vorhanden.

Die genaue Abgrenzung des Plangebiets ergibt sich aus der Planzeichnung zum Bebauungsplan, Maßstab 1:500.

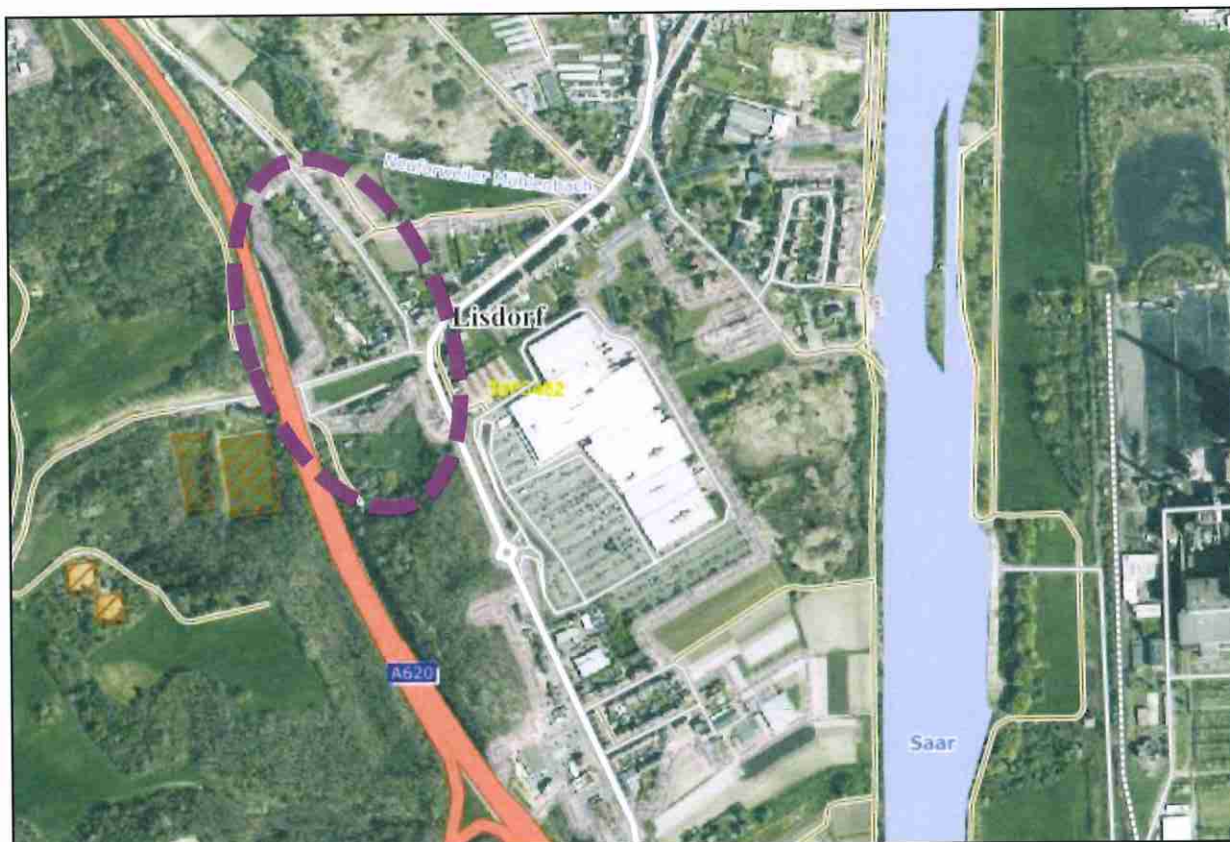


Abbildung 1: Luftbild mit Lage des Plangebietes

(Quelle: Darstellung auf der Grundlage von digitalen Orthofotos. Mit Erlaubnis des Landesamtes für Vermessung, Geoinformation und Landentwicklung, Lizenz-Nr. DOP-33/16, Stand 08.2020, ohne Maßstab)

### 3.2 Nutzung und Bebauung / Nutzungskonzeption

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

Baulich bestehen die Rosenthalstraße sowie die angrenzenden Bereiche der Flurstraße und der Provinzialstraße aus einer ein- bis zweigeschossigen Bebauung mit freistehenden Gebäuden, Doppelhäusern und Reihenhäusern. Die Gebäude sind fast ausschließlich mit traufständig ausgebildetem Satteldach errichtet.

Das Plangebiet grenzt im Südosten an die Provinzialstraße, in welcher in verschiedenen Bereichen diverse großformatige Werbeanlagen (Monofußanlagen, Fremdwerbung sowie Werbung an der Stätte der Leistung) errichtet wurden. Die Aufstellung konnte aufgrund fehlender Grundlagen kaum reguliert werden.

Die Kreisstadt Saarlouis beabsichtigt durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Rosenthalstraße“ sowohl die Aufstellung der Werbeanlagen zu regeln als auch die vorhandene Bauweise festzuschreiben. Die noch bestehenden Baulücken sollen gebiets- und stadtbildverträglich geschlossen werden können. Auf der vorhandenen Kaltluftschneise im Süden der Rosenthalstraße, welche momentan aus einer Wiese besteht, soll ebenfalls eine Bebauung möglich sein. Hier wird jedoch eine eingeschossige Bauweise zwingend festgesetzt. Durch die Festsetzung von Baugrenzen werden den meisten bestehenden Wohngebäuden ein angemessener Erweiterungsspielraum zur Gartenseite gewährt. In Ausnahmefällen soll die Erweiterungsmöglichkeit mit Rücksicht auf die Nachbargrundstücke hingegen entfallen.

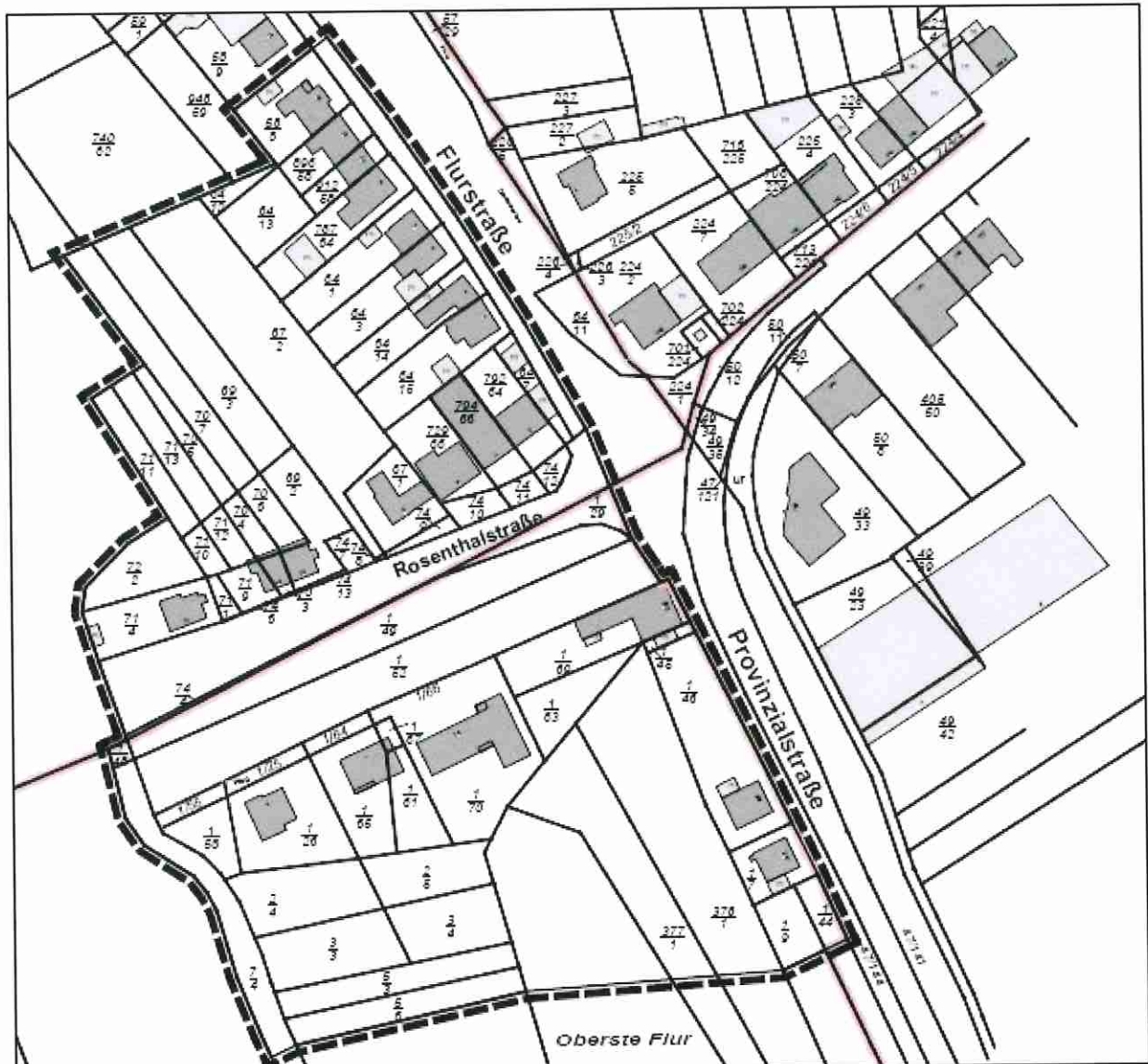


Abbildung 2: Kataster mit Abgrenzung des Plangebietes

(Quelle: Landesamt für Vermessung, Geoinformation und Landentwicklung, Kontrollnummer SLS-007/06, Stand 08.2020, ohne Maßstab)

Ziel der Kreisstadt Saarlouis ist es, das Plangebiet einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Sinne einer innerörtlichen Sicherung der (Nach-)Verdichtung zuzuführen. Die Aufstellung von Werbeanlagen soll zudem geregelt werden, um die Zulassung weiterer Werbeanlagen zu beschränken. Insgesamt soll der vorhandene Charakter der Rosenthalstraße auch in Zukunft gewahrt werden.

### 3.3 Verkehrliche Erschließung

#### 3.3.1 Äußere Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt unverändert aus nördlicher Richtung über die Flurstraße sowie aus östlicher und südlicher Richtung über die Provinzialstraße. Die Rosenthalstraße selbst führt weitergehend in westlicher Richtung aus dem Plangebiet hinaus auf „Feld und Flur“ unter der

Autobahnbrücke der A620 hindurch. Eine Änderung der vorhandenen Verkehrswege ist nicht geplant.

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

### 3.3.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung erfolgt über die schon vorhandene Rosenthalstraße, welche von Osten nach Westen das gesamte Plangebiet durchquert. Die vorhandene und zukünftige Bebauung im Süden entlang der Provinzialstraße wird auch von dieser erschlossen, gleiches gilt analog für die vorhandene Bebauung entlang der Flurstraße im Norden.

Die private Straßenverkehrsfläche dient der Erschließung des südlichen Allgemeinen Wohngebietes (WA 1) und ist somit als Fläche mit „Geh-, Fahr- und Leitungsrechten“ belastet in der Planzeichnung dargestellt.

### 3.4 Freiraumkonzept

Die Kernbereiche des Plangebiets sind bis auf die ausgewiesene Kaltluftschneise südlich der Rosenthalstraße überwiegend mit Wohngebäuden bebaut. Im Nordwesten und im äußersten Süden des Plangebiets stellt der Bebauungsplan Wald dar. Darüber hinaus befindet sich im Süden des Geltungsbereichs eine größere Grünfläche, welche als private Grünfläche zur Ortsrandbegrünung, teilweise schon mit waldartigen Strukturen, gesichert wird. Während die städtische Forsteinrichtung die beiden Grundstücke Gemarkung Lisdorf, Flur 14, Nrn. 377/1 und 378/1 im Süden des Geltungsbereichs als vollständig bewaldet darstellt, beschränkt sich die Darstellung von Wald im Bebauungsplan „Rosenthalstraße“ lediglich auf die südlichen Teile dieser Flurstücke, südlich des Hauses Provinzialstraße 210. Diese Anpassung der Darstellung von Wald erfolgte insbesondere in Angleichung an die tatsächlich vorhandenen Vegetationsstrukturen. Formal bedeutet allerdings die Abweichung von der Forsteinrichtung einen Verlust von Wald im nördlichen Bereich der beiden genannten Grundstücke (Waldumwandlung). Obwohl der Bebauungsplan eine Gehölzrodung nicht explizit vorbereitet, wird der formale Waldverlust nach Abstimmung mit der Obersten Forstbehörde durch eine Neubegründung von Wald im gleichen Umfang auf der Parzelle Gemarkung Lisdorf, Flur 14, Nr. 8/7 ausgeglichen (Waldausgleich). Auf dieser außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegenden externen Ausgleichsfläche erfolgt auf einer Fläche von 1.450 m<sup>2</sup> eine Erstaufforstung. In das Forsteinrichtungswerk wird diese Änderung der Waldverteilung bei der nächsten routinemäßigen Aktualisierung aufgenommen.

Entlang der Provinzialstraße wird zukünftig ein Mischgebiet ausgewiesen, um einen städtebaulichen Übergang vom gegenüberliegenden Sondergebiet zur Wohnbebauung zu gestalten und die Ansiedlung von Gewerbetreibenden zu ermöglichen. Die zukünftige, zwingend eingeschossige Bebauung mit Flachdächern auf der Kaltluftschneise soll mit einer „Halballee“ entlang der Rosenthalstraße eingegrünt werden. Die Flachdächer sind zu begrünen und eine Fassadenbegrünung ist grundsätzlich erwünscht. Im Westen schließt das Plangebiet an Felder, Wiesen und Waldstrukturen entlang der verlängerten Rosenthalstraße an. Östlich des Plangebiets führt die Provinzialstraße in Richtung der Innenstadt von Saarlouis.





Abbildung 3: Luftbild mit Lage des „formalen Waldverlusts“ (pinke Fläche) sowie der externen Ausgleichsfläche für Erstaufforstung (blaue Fläche)

(Quelle: Kataster: Landesamt für Vermessung, Geoinformation und Landesentwicklung, Kontrollnr. SLS-007/06, Bearbeitung: ISU / © LuBi von Stadt Saarlouis 02/2021)

### 3.5 Ver- und Entsorgung

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

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

Die Erschließung von Gebäuden südlich entlang der Rosenthalstraße (Bereich WA 2, innerhalb der Kaltluftschneise) erfolgt über das bestehende Netz in der Rosenthalstraße selbst.

Die Kreisstadt Saarlouis möchte mit dem vorliegenden Bebauungsplan „Rosenthalstraße“ den vorhandenen Charakter der vorherrschenden Wohnbebauung sichern und vorhandene Baulücken schließen sowie explizite wohnbaurechtliche Festsetzungen der vorhandenen Kaltluftschneise zur Wahrung dieser festsetzen. Des Weiteren soll die Aufstellung von Werbeanlagen in verschiedenster Form einheitlich reguliert werden können, sodass auch hier eine stadtbildverträgliche Gestaltung reguliert werden kann.

Alternativ zur vorliegenden Planung kann lediglich der Verzicht auf die Aufstellung des Bebauungsplans untersucht werden. Damit wäre die Möglichkeit gegeben, dass weitere Bauvorhaben sowie weitere Werbeanlagen den bisherigen Charakter des Gebietes auf Dauer nicht wahren. Zudem kann mit der Aufstellung des Bebauungsplans die rechtlich einheitliche Grundlage geschaffen werden, die vorhandenen Baulücken zu schließen.

## 4 Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen

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

### 4.1 Landesentwicklungsplan (LEP) Siedlung

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

Darüber hinaus liegt die Kreisstadt Saarlouis im Bereich einer **Siedlungsachse 1. Ordnung** (Trier - Merzig - Dillingen - Saarlouis - Völklingen - Saarbrücken - (Straßburg) innerhalb der sich zur Verbesserung der Erreichbarkeitsverhältnisse die Siedlungsentwicklung konzentrieren soll.

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

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

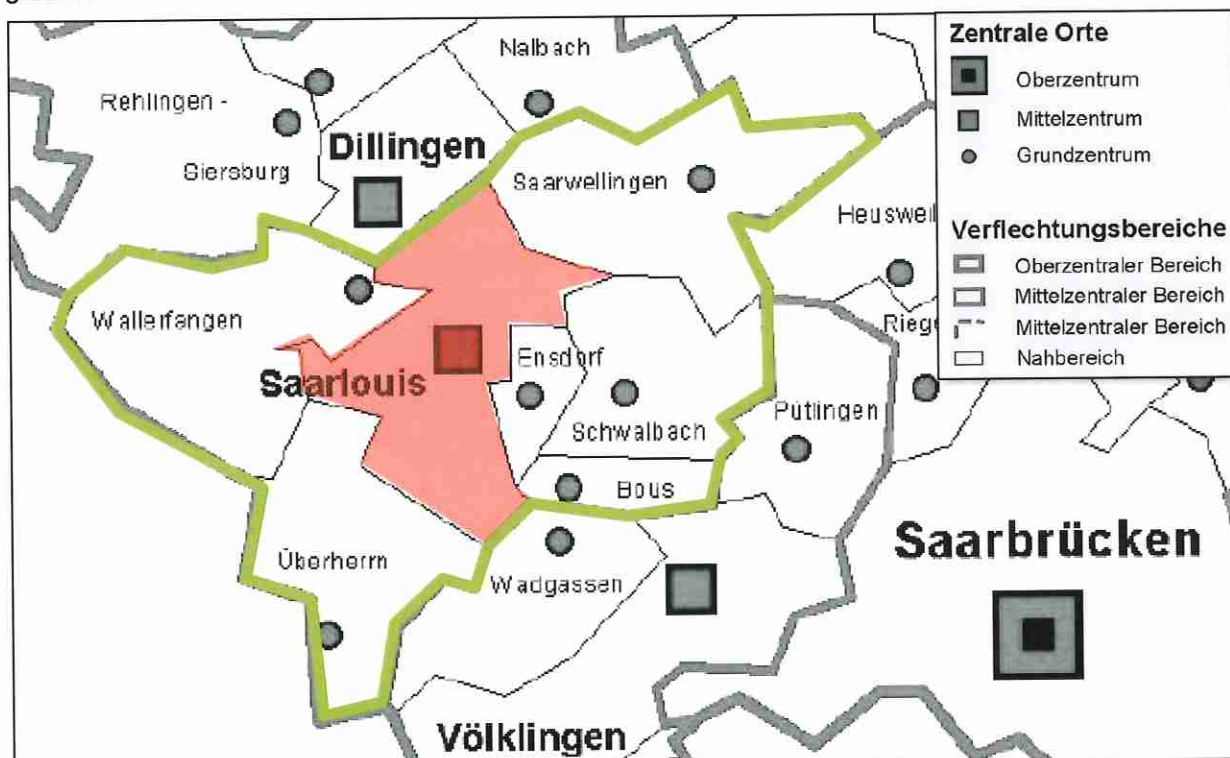
Gemäß LEP Siedlung soll demnach in einem Mittelzentrum der gehobene Bedarf in Form vielseitiger Einkaufsmöglichkeiten für den gesamten Mittelbereich abgedeckt werden. Dazu gehört indirekt eine geordnete Regelung der benötigten Werbeanlagen der vorhandenen Betriebe sowie auch die Bereitstellung von Wohnbauflächen.

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

In Lisdorf bestehen laut Baulückenverzeichnis 2022 aktuell (Stand 02/2022) 58 anzurechnenden Baulücken (entspricht 117 Wohneinheiten) in Bebauungsplan-Gebieten und 25 Baulücken (44 Wohneinheiten) in § 34 BauGB-Gebieten. Diese Flächen befinden sich ausschließlich in Privateigentum und stehen nicht direkt zur Bebauung zur Verfügung. Im Plangebiet können aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes maximal 16 zusätzliche Wohneinheiten entstehen. Durch den Bebauungsplan Rosenthalstraße werden keine neuen Bauflächen geschaffen, welche nicht

gemäß § 34 BauGB bereits bebaubar wären. Durch die Begrenzung der Wohneinheiten im Bebauungsplan auf 2 bzw. 6 Wohneinheiten je Gebäude wird diese Zahl gegenüber der Zulässigkeit gem. § 34 BauGB sogar eher verringert.

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



Legende:   Mittelbereich Saarlouis   Nahbereich Saarlouis

Abbildung 4: Nah- und Mittelbereich der Stadt Saarlouis

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

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

#### 4.2 Landesentwicklungsplan (LEP) Umwelt

Der Landesentwicklungsplan Teilabschnitt „Umwelt, Vorsorge für Flächennutzung, Umweltschutz und Infrastruktur“ (LEP-Umwelt) vom 13. Juli 2004 enthält für das Plangebiet keine weitergehenden, das Plangebiet betreffenden Festlegungen. Die dargestellten Grünflächen werden auch zukünftig gesichert. Für den größten Teil des Plangebietes wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Nur am südöstlichen Rand wird ein Mischgebiet (MI) etabliert.

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



Abbildung 5: Umweltziele für das Plangebiet  
(Quelle: LEP, Teilbereich „Umwelt“, Stand 07.2004, eigene Darstellung, ohne Maßstab)

### 4.3 Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan (FNP) der Kreisstadt Saarouis zeichnet nicht das gesamte Plangebiet als Wohnbauflächen (W) bzw. Mischbaufläche (M) aus.

Da die anstehende Berichtigung des FNP im Zuge der allgemeinen Überarbeitung seitens des Büros AS+P Albert Speer + Partner GmbH, Frankfurt am Main übernommen wird, jedoch einen anderen zeitlichen Rahmen besitzt, hat die Kreisstadt Saarouis sich dafür entschieden, das vorliegende Bebauungsplanverfahren mit parallellaufender Flächennutzungsplanänderung durchzuführen.

Eine direkte Gegenüberstellung zeigt Abbildung 6:

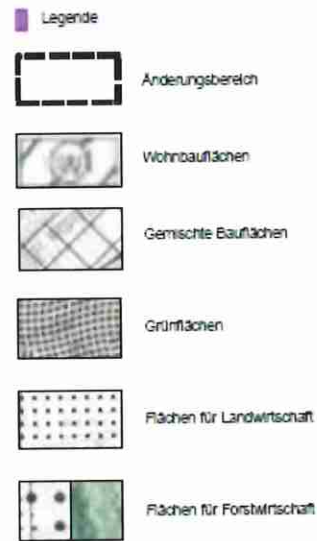
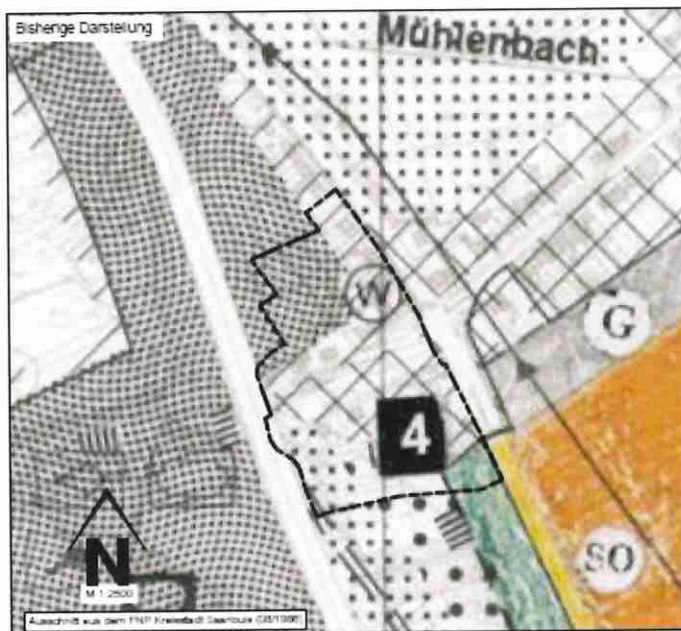


Abbildung 6: Gegenüberstellung des rechtskräftigen sowie der Änderung des FNP für das Plangebiet  
 (Quelle: ISU, Planzeichnung der Änderung des FNP im Bereich „Rosenthalstraße“, Stand: 23.01.2023)

## 5 Berücksichtigung der Umweltbelange

### 5.1 Allgemeines

Hinsichtlich der Belange des Umweltschutzes ist für das vorliegende Bauleitplanverfahren eine förmliche Umweltprüfung durchzuführen (§ 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB); hierzu ist ein Umweltbericht zu erstellen. Der Umweltbericht bildet hierbei einen gesonderten Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan. Die Umweltprüfung ist ein formales Verfahren, in dem das umweltbezogene Abwägungsmaterial systematisch ermittelt, beschrieben und bewertet wird. Ihre Ergebnisse haben von sich aus keinem Vorrang vor anderen Belangen, sondern unterliegen wie diese der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB. Die Umweltprüfung - mit der zugehörigen Erstellung des Umweltberichtes - ist damit ein integraler Bestandteil des Bauleitplanverfahrens. Der Umweltbericht wird im Zuge der Offenlage vorgelegt.

### 5.2 Umweltvorgaben NATURA 2000

**(Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)**

Es sind von der Planung keine NATURA 2000-Gebiete (FFH-/ Vogelschutzgebiete) betroffen<sup>2</sup>. Demnach sind keine Erhaltungsziele von Natura 2000-Gebieten in ihren Belangen durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes berührt.

### 5.3 Fachplanungen / Rechtliche Vorgaben

#### 5.3.1 Flächen- und Objektschutz / Schutzwürdigkeit

Folgende Schutzgebiete/ -objekte sind für das Plangebiet nicht ausgewiesen bzw. davon nicht berührt (Schutzgebietskataster des Saarlandes, 2021<sup>3</sup>):

- Nationalpark (inkl. Planungen)
- Biosphärenreservat (inkl. Planungen)
- Naturpark (inkl. Planung)
- Landschaftsschutzgebiete (inkl. Planungen)
- Geschützte Landschaftsbestandteile (inkl. Planungen)
- Naturschutzgebiete (inkl. Planungen)
- Nationale Naturmonumente (inkl. Planungen)
- Naturdenkmale (inkl. Planungen)
- RAMSAR-Gebiete

Das Plangebiet tangiert das Landschaftsschutzgebiet im Landkreis Saarlouis – im Bereich der Stadt Saarlouis (und der Gemeinde Wadgassen) (Kennung: LSG-L\_3\_08\_37). Gemäß § 5 Abs. 1 und Abs. 2 Nr. a der Verordnung über die Landschaftsschutzgebiete im Landkreis Saarlouis vom 31. März 1977 benötigen bauliche Anlagen aller Art eine Erlaubnis der Unteren Naturschutzbehörde.

Der Biotoptypen-Pauschalschutz (§ 30 BNatSchG) ist durch das Vorhaben im Plangebiet nicht berührt.

---

2 Landesamt für Vermessung, Geoinformation und Landentwicklung (2021): GeoPortal Saarland  
3 Ministerium für Umwelt und Verbraucherschutz (2021): Schutzgebietskataster des Saarlandes

Der Gewässerschutz (§ 21 Abs. 5 BNatSchG), einschließlich Randstreifen, Uferzonen und Auen ist ebenfalls nicht berührt, da das Plangebiet keine Gewässer umfasst.

Wasserrechtliche Schutzgebiete - Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete sowie Heilquellenschutzgebiete - sind durch die Vorhabenplanung nicht betroffen (Schutzgebietskataster des Saarlandes, abgefragt am 19.01.2021).

Innerhalb des Plangebietes sind teils großflächige Gehölzbestände vorhanden, welche als Rote-Liste Biotoptyp Deutschland bundesweit bestandsgefährdet sind, aber nicht einem förmlichen Schutz unterliegen (Finck et al. 2017).

Örtliche Kulturdenkmale oder Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht existent<sup>4</sup>. Darüber hinaus besteht gemäß des Saarländischen Denkmalschutzgesetzes (SDschG) eine Anzeigepflicht und ein befristetes Veränderungsverbot bei Bodenfunden.

Urwälder oder Naturwaldzellen sind örtlich ebenfalls nicht vorhanden (GeoPortal Saarland).

Für das Plangebiet sind gemäß Information durch die Kreisstadt Saarlouis (30.08.2021) keine Flächen mit Nachhaltigen Naturschutzmaßnahmen, z.B. Kompensations- oder Ausgleichsflächen, ausgewiesen.

Es bestehen durch Vorhaben benachbarter Plangebiete keine negativen Kumulierungseffekte hinsichtlich oben genannter Schutzgüter.

Im Landesentwicklungsplan Saarland (2004)<sup>5</sup> sind keine Einträge für das Plangebiet vorhanden.

Ebenso ist die von der Kreisstadt Saarlouis erlassene Baumschutzsatzung (Satzung zum Schutz von Bäumen in der Kreisstadt Saarlouis, in Kraft getreten am 01.01.2001) für die örtlichen Bäume zu beachten. Die Satzung dient dem Schutz und Erhalt von Bäumen, insbesondere alten bis sehr alten Bäumen.

Gemäß dieser Satzung „sind Bäume mit einem Stammumfang von 60 und mehr cm, gemessen in einer Höhe von 100 cm“, „Baumgruppen und Baumreihen mit mehr als 4 Bäumen, wenn jeder Baum in 100 cm Höhe mehr als 30 cm Stammumfang aufweist“, sowie „mehrstämmige Bäume, wenn die Summe der einzelnen Stammumfänge das Maß von 60 cm übersteigt“ geschützt (§ 1 Baumschutzsatzung der Kreisstadt Saarlouis).

Darüber hinaus ist es verboten „Im Geltungsbereich [...] geschützte Bäume im Sinne des § 1 zu entfernen, zu zerstören, zu schädigen oder ihre Gestalt wesentlich zu verändern.“ Ausnahmen betreffen die „üblichen Pflegemaßnahmen, Erhaltungsmaßnahmen und Maßnahmen zur Aufrechterhaltung der Verkehrssicherheit“ (§ 4 Baumschutzsatzung der Kreisstadt Saarlouis), sowie die unter § 6 genannten „Ausnahmen und Befreiungen“. Werden Ausnahmen gemäß § 6 erteilt, so sieht die Baumschutzsatzung „Ersatzpflanzungen“ oder „Ausgleichszahlungen“ gemäß § 8 vor.

### 5.3.2 Besonderer Artenschutz

Der Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag<sup>6</sup> kommt zu dem Ergebnis, dass „[keine] Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz [...] bei Beachtung der vorgeschlagenen Maßnahmen [...] gegeben [sind].“ Folgende Vermeidungsmaßnahmen sind im Fachbeitrag aufgeführt:

„Zur Vermeidung von Individuenverlusten (insbesondere Eier und Jungvögel) sowie von erheblichen Störungen sind eventuell erforderliche Gehölzrodungen in den privaten Grünflächen des Bebauungsplangebietes grundsätzlich gemäß den gesetzlichen Bestimmungen in der Zeit der Vegetationsruhe vom 1. Oktober bis 28. Februar durchzuführen.“

4 Landesdenkmalamt Saarland, Denkmalliste des Saarlandes, Teildenkmalliste Mittelstadt Saarlouis, Stand: 27.09.2018

5 Ministerium für Umwelt Saarland, Landesentwicklungsplan (2004): Teilabschnitt „Umwelt (Vorsorge für Flächennutzung, Umweltschutz und Infrastruktur)“

6 Büro Dr. Maas Gbr, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan „Rosenthalstraße“ vom 24.01.2022

### 5.3.3 Sonstige

Die vorliegende Bauleitplanung ist formell nicht aus dem Flächennutzungsplan (FNP) entwickelt. Der Flächennutzungsplan der Kreisstadt Saarlouis aus dem Jahr 1987<sup>7</sup> weist für im Norden des Plangebietes eine Grünfläche aus sowie Wohnbauflächen, welche in südlicher Richtung an gemischte Bauflächen angrenzt. Die gemischte Baufläche grenzt wiederum im Süden des Plangebietes an eine Fläche für die Landwirtschaft (südwestlich) sowie Flächen für die Forstwirtschaft (südöstlich) an. Der Vorentwurf des Flächennutzungsplans 2021 der Kreisstadt Saarlouis<sup>8</sup> zeigt für den Norden und Süden des Plangebietes öffentliche und private Grünflächen auf. Der restliche Geltungsbereich ist als Wohnbaufläche sowie gemischte Baufläche gekennzeichnet.

Im Nordwesten und im äußersten Süden des Plangebietes sowie teilweise daran angrenzend befinden sich Waldflächen. Dementsprechend ist gemäß § 14 Abs. 3 LWaldG Saarland ein Abstand von 30 m zwischen der bestehenden Waldgrenze und der Außenwand von Gebäuden einzuhalten. Ausnahmen sind gemäß § 14 Abs. 3 Nr. 1 und 2 LWaldG möglich. Die vorhandene Bebauung besitzt jedoch auch diesbezüglich Bestandsschutz. Im Fall von Neubauten oder Erweiterungen bestehender Gebäude ist eine Einzelfallentscheidung (ggf. Ausnahmen inklusive der Unterzeichnung eines Haftungsausschlussvertrages) zu treffen. Der gesetzliche Waldabstand ist auf Anregung der Forstbehörde in der Planzeichnung dargestellt.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt über das bestehende Kanalsystem.

Westlich des Plangebietes verläuft die Autobahnbrücke der A 620. Die erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen sind in den Textlichen Festsetzungen im vorliegenden Bebauungsplan nach Durchführung einer Schalltechnischen Stellungnahme<sup>9</sup> aufgeführt.

Im Zentrum des Plangebiets, entlang der Rosenthalstraße, befindet sich eine Kaltluftschneise, welche durch entsprechende Festsetzungen zur dort entstehenden Wohnbebauung gesichert wird.

## 5.4 Umweltzustand / Umweltmerkmale

**(Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltmerkmale der voraussichtlich erheblich beeinflussten Gebiete gemäß Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)**

### 5.4.1 Natur und Landschaft

Es besteht örtlich eine (erhebliche) Vorbelastung des Orts- und Landschaftsbildes aufgrund der vorhandenen Nutzungen, insbesondere durch Baubestand, Straßenverkehr und Versiegelung des Gebiets.

Hinsichtlich des geologischen Untergrundes werden für das Plangebiet keine Angaben gemacht (GeoPortal Saarland). Angrenzend an das Plangebiet sind jedoch lehmiger bis schluffiger Sand vorhanden. Die vorherrschenden Bodentypen sind Ranker und Regosole. Für die faktische naturschutzfachliche Bewertung der örtlichen Böden ist der tatsächliche Natürlichkeitsgrad, sowie die ökologische Bodenfunktion entscheidend. Die bereits vorhandenen bebauten und versiegelten Flächen des Plangebietes weisen lediglich noch einen geringen Wert für Natur und Landschaft auf.

Gewässer (Still- und Fließgewässer) sind örtlich nicht betroffen. Das Grundwasser befindet sich in mehr als 20 m Tiefe bei hoher bis sehr hoher Durchlässigkeit des Grundwasserleiters. Auf den versiegelten Flächen sowie aufgrund der Nutzung der nicht versiegelten Flächen ist derzeit jedoch

7 Kreisstadt Saarlouis (1987): Flächennutzungsplan, Saarlouis.

8 AS+P Albert Speer + Partner GmbH (2021): Flächennutzungsplan 2021 der Kreisstadt Saarlouis, Vorentwurf.

9 ISU, Schalltechnische Stellungnahme zum Bebauungsplan „Rosenthalstraße“ im Stadtteil Lisdorf, Bericht Nr. 2020-063 vom 10.02.2022



nicht von einem Grundwassergefährdungspotenzial auszugehen. Etwa 600 m östlich des Plangebietes verläuft die Saar. Ein Hochwasserrisiko besteht jedoch auch bei Extremereignissen nicht (Geoportal Hochwasser<sup>10</sup>).

Die im Zentrum des Plangebiets, entlang der Rosenthalstraße, verlaufende Kaltluftschneise wird durch eine festgesetzte eingeschossige Bebauung sowie Dachbegrünung gesichert.

Generell kann innerhalb der bereits bebauten Flächen aufgrund der dortigen Versiegelung und der langjährigen Nutzung des Plangebietes von einer zumeist sehr geringen Wertigkeit bezüglich des Arten- und Biotopschutzes ausgegangen werden. Die nördlichen und südlichen Gehölzbestände hingegen weisen voraussichtlich eine hohe bis sehr hohe Wertigkeit für den Arten- und Biotopschutz auf, da sie diversen Tierarten als Fortpflanzungs- und Ruhestätte dienen können. Aus diesem Grund werden die entsprechenden Flächen zum Erhalt festgesetzt.

Die besagten Gehölzstrukturen stellen darüber hinaus, insbesondere aufgrund der Ortsrandlage, potentielle Elemente für das Naturerleben dar.

#### 5.4.2 Mensch / Sonstige

Hinsichtlich des Schutzgutes Mensch, einschließlich der menschlichen Gesundheit, sind insbesondere Auswirkungen durch Emissionen und Immissionen, wie zum Beispiel Geräusche oder luftverändernde Stoffe von Relevanz, sowie sonstige Auswirkungen, die etwa die Wohnqualität beeinträchtigen könnten und/ oder die menschliche Gesundheit.

Im Zentrum des Plangebietes befindet sich die Rosenthalstraße, östlich grenzen die Flurstraße sowie die Provinzialstraße (L271) unmittelbar an. Westlich des Plangebietes verläuft die Autobahnbrücke der A620. Aufgrund der verkehrlichen Situation ist für das Plangebiet eine Immissionsvorbelastung anzunehmen. Die Festsetzungen im Hinblick auf die notwendigen Schallschutzmaßnahmen wurden in den Textlichen Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans aufgenommen.

Planungsrelevante Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind nicht berührt.

#### 5.5 Wechselwirkungen

**(Wechselwirkungen zwischen einzelnen Belangen des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB / Biotopverbund gemäß BNatSchG)**

##### Mensch / Sonstige

Planungsrelevante örtliche Wechselwirkungen hinsichtlich von Belangen des „Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung“ oder „Kulturgütern und sonstigen Sachgütern“ sind für das Plangebiet nicht festzustellen.

### 6 Begründung der Planfestsetzungen / Planinhalte

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

##### 6.1.1 Art der baulichen Nutzung

(siehe Kapitel 1.1 der Textlichen Festsetzungen)

Als Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) wird im größten Teil des Plangebiets ein

10 Landesamt für Vermessung, Geoinformation und Landesentwicklung Saarland (2021): Geoportal Hochwasser, [https://geoportal.saarland.de/mapbender/extensions/mobilemap2/index.html?wmc\\_id=4187](https://geoportal.saarland.de/mapbender/extensions/mobilemap2/index.html?wmc_id=4187), zuletzt abgefragt am 26.08.2021.

„Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO festgesetzt.

Allgemein zulässig sind

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

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

Aufgrund der Größe, insbesondere auch der vorhandenen schützenswerten Grünflächen sowie der Kaltluftschneise, sind Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen (ausgenommen sind sogenannte „Elektrotankstellen“), welche gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO als ausnahmsweise zulässig gelten, vorliegend unzulässig. Entsprechende Nutzungen haben regelmäßig einen großen Flächenverbrauch und verursachen meist auch Emissionen, die die Wohnruhe beeinträchtigen können. Sie würden sich daher negativ auf den Gebietscharakter auswirken.

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

Aufgrund der expliziten Festsetzungen im Hinblick auf das Höchstmaß an der Zahl der Vollgeschosse sowie die Höhe der baulichen Anlagen wird das Plangebiet in die Teilbereiche WA 1 und WA 2 gegliedert. Eine Differenzierung im Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung findet nicht statt.

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

Allgemein zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe ((siehe unten), Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

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

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

Im Hinblick auf Einzelhandelsbetriebe sind solche mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der sogenannten „Saarlouiser Liste“ im Einzelhandelskonzept der Kreisstadt Saarlouis und einer Verkaufsfläche < 400 m<sup>2</sup> sowie mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten und einer Verkaufsfläche < 210 m<sup>2</sup> und Betriebe des Lebensmittelhandwerks im Mischgebiet zulässig.

### 6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

(siehe Kapitel 1.2 der Textlichen Festsetzungen)

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

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

#### Grundflächenzahl (GRZ)

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

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA1 und WA2) des Plangebiets ist die zulässige Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen in Form der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO durch Eintrag in die Nutzungsschablone mit 0,4 als Höchstmaß festgesetzt.

Im Mischgebiet (MI) ist die zulässige Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen in Form der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO durch Eintrag in die Nutzungsschablone mit 0,6 als Höchstmaß festgesetzt.

Diese Festsetzung ermöglicht eine wirtschaftlich sinnvolle Ausnutzung der Fläche mit Rücksicht auf die jeweilig festgesetzte Gebietsart.

In den Bereichen WA 1 und MI darf die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, einschließlich der an Gebäude angrenzenden Terrassen, bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden, wenn die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde.

Aufgrund der Funktion als Kaltluftschneise und um das Ausmaß des Bodenfunktionsverlustes zu minimieren, ist eine Überschreitung der GRZ im Bereich WA 2 nicht zulässig.

#### Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplans unterschiedlich festgesetzt.

Im Bereich WA 1 wird eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen als Höchstmaß definiert, um den vorhandenen Charakter auch bei Neu- und Umbauten zu wahren.

Im Bereich WA 2 wird hingegen eine zwingend eingeschossige Bebauung festgesetzt, um die Funktion der hier vorherrschenden Kaltluftschneise weiterhin zu gewährleisten. Heutzutage wird diese Bauweise auch von älteren und mobilitätseingeschränkten Menschen öfters nachgefragt, wenn sie ihr Gebäude barrierefrei errichten wollen.

### 6.1.3 Höhe der baulichen Anlagen

In Anlehnung an die schon bestehende Wohnbebauung im Plangebiet ist im Bereich WA 1 sowie im Bereich MI eine Traufhöhe von 8,00 m sowie eine maximale Firsthöhe von 11,00 m als zulässig erklärt.

Im Bereich WA 2 ist eine maximale Gebäudehöhe von 3,50 m zulässig. Eine höhere Bebauung kann die Funktion der vorhandenen Kaltluftschneise, welche diese Fläche darstellt, nicht mehr gewährleisten.

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

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

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

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

Die Gebäudehöhe (GH) bei Flachdächern definiert als die Differenz zwischen der Höhenlage des Bezugspunkts (siehe unten) und der Oberkante der Attika; bei geneigten Dächern als die Differenz zwischen der Höhenlage des Bezugspunkts und der Oberkante der Dachkonstruktion.

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

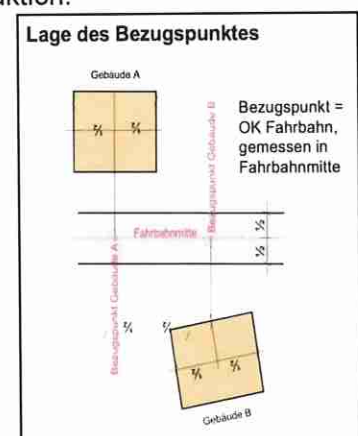
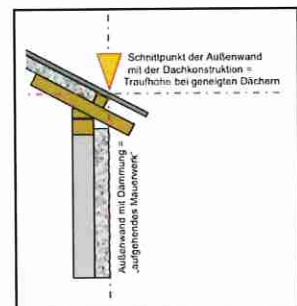
Durch technische Aufbauten wie Schornsteine und Kamine, Lüftungsanlagen, Aufzugsschächte, Antennen o.ä. kann die zulässige Gebäudehöhe ausnahmsweise um höchstens 25 % überschritten werden. Technische Aufbauten dürfen dabei in der Summe ihrer Grundflächen höchstens 10 % der Grundfläche des Gebäudes ausmachen.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

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

### 6.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

(siehe Kapitel 1.3 der Textlichen Festsetzungen)

Im Zuge der Planung wird die überbaubare Grundstücksfläche prioritär durch Baugrenzen definiert. Innerhalb der so abgegrenzten Baufenster können die Hauptbaukörper mit einem gewissen gestalterischen Spielraum errichtet werden, ohne dass die städtebauliche Struktur des Plangebietes verloren geht. Entlang des schon bestehenden Gebäudes mit Hausnummer 202 an der Ecke zur Provinzialstraße scheint die Festsetzung einer Baulinie erforderlich, damit auch zukünftig eine



Grenzbebauung ermöglicht werden kann. Der genaue Verlauf der Baugrenzen sowie der Baulinien ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Hauptbaukörper können nur innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Baugrenzen errichtet werden. Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO, die dem Nutzungszweck der im Geltungsbereich gelegenen Grundstücke dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in einer Größe von maximal 50 m<sup>3</sup> umbauten Raums zulässig. Unterirdisch ist die Größe dieser Nebenanlagen begrenzt auf 80 m<sup>3</sup>.

Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, können im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zugelassen werden. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.

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

Garagen und überdachte Stellplätze sind im gesamten Geltungsbereich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den seitlichen Abstandsflächen bis zur Verlängerung der rückwärtigen Baugrenzen zulässig, um zu verhindern, dass die rückwärtige Gartenzone in unangemessener Weise überbaut wird. Garagen müssen dabei aus Gründen der Verkehrssicherheit (Einsehbarkeit) mit Ihrer Vorderkante einen Mindestanstand von 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

Die Baugrenzen sind generell so bemessen, dass die gewünschte bauliche Verdichtung erreicht wird. Die Baufelder sind ausreichend dimensioniert, um eine im Hinblick auf Belichtung und Besonnung und somit auch energetisch sinnvolle Ausrichtung der Baukörper zu ermöglichen.

### 6.1.5 Stellung der baulichen Anlagen

(siehe Kapitel 1.4 der Textlichen Festsetzungen)

Im Bestand des Bereichs WA 1 ist die Traufstellung der Gebäude ein charakteristisches Merkmal für die Wohnbebauung. Um diesen städtebaulichen Charakter zu bewahren, wird festgesetzt, die Firstrichtung trauständig auszuführen.

### 6.1.6 Flächen für Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen

(siehe Kapitel 1.5 der Textlichen Festsetzungen)

Um die Flächenversiegelung im Plangebiet möglichst gering und die Gartenzonen durch Bebauung freizuhalten, sind überdachte Stellplätze und Garagen lediglich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den seitlichen Abstandsflächen zulässig.

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

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

Der Hauptnutzung untergeordnete Nebenanlagen, wie Gartenhäuser, sind ausdrücklich zugelassen - mit Ausnahme des Bereichs zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze. Die Größe dieser Nebenanlagen wird begrenzt auf 50 m<sup>3</sup> oberirdisch und 80 m<sup>3</sup> unterirdisch.

Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, können im Geltungsbereich

des Bebauungsplanes auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zugelassen werden. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien. Damit ist es entbehrlich, deren Standorte bereits jetzt verbindlich festzulegen. Dies stellt eine ausreichende Flexibilität bei der späteren Ausführungsplanung sicher.

### **6.1.7 Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

(siehe Kapitel 1.6 der Textlichen Festsetzungen)

Um den vorhandenen Gebietscharakter zu wahren und im Einklang mit den zuvor beschriebenen Festsetzungen zu sein, sind in den Allgemeine Wohngebieten (WA 1 und WA 2) maximal 2 Wohneinheiten pro Gebäude zulässig.

Im Bereich MI sind hingegen maximal 6 Wohneinheiten pro Gebäude zulässig. Aufgrund der Randlage des Plangebiets und damit der Nähe zum angrenzenden Sondergebiets kann hier eine höhere Verdichtung vertreten werden.

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

### **6.1.8 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

(siehe Kapitel 1.7 der Textlichen Festsetzungen)

Die Rosenthalstraße, welche das Plangebiet von Osten nach Westen komplett durchquert besitzt eine Gesamtbreite von rund 10 m. Dies reicht aus, um auch weiterhin einen reibungslosen Verkehrsablauf innerhalb des Baugebietes zu gewährleisten, auch für den Fall, dass ausnahmsweise landwirtschaftliche Fahrzeuge über den angebundenen Wirtschaftsweg im Südwesten oder weitergeführten Verlauf der Rosenthalstraße in östlicher Richtung durch das Plangebiet hindurch fahren.

Die zukünftige Wohnbebauung im Bereich WA 2 (Kaltluftschneise) wird über die Rosenthalstraße direkt erschlossen.

Südlich der Kaltluftschneise, welche zukünftig den Bereich WA 1 darstellt, befindet sich als Zufahrt zu den bestehenden und zukünftigen Gebäuden eine private Straßenverkehrsfläche. Im Westen befindet sich zudem eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Wirtschaftsweg (WW). Alle vorhandenen Verkehrsflächen bleiben somit unverändert bestehen.

### **6.1.9 Grünflächen**

(siehe Kapitel 1.8 der Textlichen Festsetzungen)

Im Osten des Plangebiets ist eine öffentliche Grünfläche vorhanden, welche aus einer Rasenfläche besteht und die Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“ besitzt. Ebenso sind entlang der Rosenthalstraße neun einzelne öffentliche Grünflächen (Pflanzbeete) festgesetzt, die mit jeweils einem Alleebaum zu bepflanzen sind.

Im Nordwesten sowie ganz im Süden des Plangebietes befindet sich eine Waldfläche gemäß § 2 Landeswaldgesetz des Saarlandes (LWaldG) und wird gemäß § 9 Abs.18b BauGB auch als solche festgesetzt. Gemäß § 14 LWaldG ist „[b]ei der Errichtung von Gebäuden auf waldnahen Grundstücken [...] ein Abstand von 30 Metern zwischen Waldgrenze und Außenwand des Gebäudes einzuhalten“. Diese Anbauverbotszone ist im vorliegenden Bebauungsplan entsprechend festgesetzt. Die vorhandene Bebauung besitzt jedoch auch diesbezüglich Bestandsschutz. Im Fall von Neubauten oder Erweiterungen bestehender Gebäude ist eine Einzelfallentscheidung (ggf. Ausnahmen inklusive der Unterzeichnung eines Haftungsausschlussvertrages) zu treffen.

Eine private Grünfläche befindet sich im Süden des Plangebiets, welche sich teilweise auf städtischen sowie gänzlich privaten Flächen befindet. Die hier vorhandenen Strukturen sind zukünftig, unabhängig von der Besitzzugehörigkeit, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Somit bleiben auch die schon vorhandenen Grünflächen unverändert bestehen und werden zum Erhalt und zur weiteren Pflege im vorliegenden Bebauungsplan aufgenommen.

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

(siehe Kapitel 1.9 der Textlichen Festsetzungen)

Im Bereich WA 2 werden spezifische Festsetzungen im Hinblick auf Anlagen zur Solarenergienutzung etabliert. Die Flachdächer müssen mit mindestens 50 % solcher Anlagen (Solarthermisch, Photovoltaik oder kombinierte Anlagen) ausgestattet werden. Damit wird im Hinblick auf die Erweiterung der Wohnnutzungsmöglichkeiten eine angemessene Umsetzung im Sinne der Energie- und Wärmewende festgesetzt. Die Nutzung erneuerbarer Energien wird somit im vorliegenden Bebauungsplan berücksichtigt.

Um auf den Flachdächern die Dachbegrünung zu ermöglichen, sind die Anlagen zur Nutzung der Solarenergie entsprechend aufzustandern. Somit wird auch, in Kombination mit den weiteren Festsetzungen für diesen Bereich, die Funktion als Kaltluftschneise zukünftig berücksichtigt.

#### **6.1.11 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG)**

(siehe Kapitel 1.10 der Textlichen Festsetzungen)

Die Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes werden gemäß der durchgeführten Schalltechnischen Stellungnahme<sup>11</sup> wie folgt festgesetzt:

##### **Passiver Schallschutz**

Zum Schutz vor Außenlärm von Aufenthaltsräumen sind die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen“, Ausgabe Januar 2018, einzuhalten. Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w, ges}$  der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109-1 (Januar 2018) unter Berücksichtigung des maßgeblichen Außenlärmpegels und der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Gleichung:

$$R'_{w, ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Dabei ist

$K_{Raumart} = 30 \text{ dB}$  für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;

$K_{Raumart} = 35 \text{ dB}$  für Büroräume und Ähnliches;

$L_a$  der Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01, 4.4.5.

<sup>11</sup> ISU, Schalltechnische Stellungnahme zum Bebauungsplan „Rosenthalstraße“ im Stadtteil Lisdorf, Bericht Nr. 2020-063 vom 10.02.2022

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w,ges} = 30 \text{ dB}$  für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes  $S_S$  zur Grundfläche des Raumes  $S_G$  nach DIN 4109-2:2018-01, Gleichung (32) mit dem Korrekturwert  $K_{AL}$  nach Gleichung (33) zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2:2018-01, 4.4.1.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass - insbesondere gegenüber den von Lärmquellen abgeschirmten oder von Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen geringere gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  erforderlich sind.

### **Belüftung von Schlafräumen**

In Schlafräumen (auch Kinderzimmern sowie Wohn-/Schlafräumen in Ein-Zimmerwohnungen) ist durch bauliche Maßnahmen ein ausreichender Schallschutz gem. DIN 4109-1 (Januar 2018) auch unter Berücksichtigung der erforderlichen Belüftung zu gewährleisten.

### **Anordnung der Außenwohnbereiche**

Auf den Freiflächen in Gebäudenähe ist zumindest jeweils eine Gebäudeseite - im Nahbereich der A 620 auf der Ostseite der Gebäude, im Nahbereich der Provinzialstraße auf der Westseite der Gebäude - so weit geschützt, dass dort die hilfsweise herangezogenen nutzungsspezifischen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV tagsüber eingehalten werden.

Im Nahbereich der A 620 sowie der Provinzialstraße sind die Außenwohnbereiche (wie Terrassen und Balkone) auf der jeweils ruhigen Gebäudeseite zu errichten.

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

(siehe Kapitel 1.11 der Textlichen Festsetzungen)

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

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

(siehe Kapitel 1.12 der Textlichen Festsetzungen)

Mit den folgenden Festsetzungen soll der „grüne Charakter“ der Rosenthalstraße, welche im Westen auf „Feld und Flur“ angrenzt, bewahrt bleiben. Auch im Hinblick auf etwaige Wetterereignisse (wie z.B. Starkregen) sind die folgenden Festsetzungen getroffen. Die Festsetzung der extensiven Dachbegrünung ist insbesondere für den Bereich WA 2 zu beachten, da die Funktion der vorhandenen Kaltluftschneise trotz zukünftiger (zwingend eingeschossiger) Bebauung erhalten bleiben muss.

Im gesamten Plangebiet ist die Freiflächengestaltungssatzung der Kreisstadt Saarlouis vom 12. Oktober 2021 zu berücksichtigen. Folgende Festsetzungen werden im Bebauungsplan „Rosenthalstraße“ explizit aufgenommen:

### **Grundstückbegrünung**



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

### **Stellplatzbegrünung**

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

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

### **Extensive Dachbegrünung**

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

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

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

### **Zeitliche Umsetzung und Erhaltung**

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

## **6.2 Örtliche Bauvorschriften**

(siehe Kapitel 2 der Textlichen Festsetzungen)

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

Geneigte Dächer sind im Plangebiet als ortstypisch und als bisher etabliert anzusehen. Um eine einheitliche, ruhige und das Ortsbild nicht störende Dachlandschaft zu erreichen sind daher im Bereich WA 1 sowie MI nur geneigte Dächer in Form von Sattel- und Walmdächern zulässig. Ein ausreichend gestalterischer Spielraum ist entsprechend gegeben.

Im Bereich WA 2 sind hingegen nur Flachdächer zulässig. Dies basiert auf der Tatsache, dass sich hier eine Kaltluftschneise befindet, dessen Funktion aufgrund der zukünftig zulässigen Bebauung nicht maßgeblich beeinträchtigt werden soll. Wie zuvor in Kapitel 6.1.10 beschrieben, müssen diese Dächer zudem mit Anlagen zur Solarenergienutzung ausgestattet und extensiv begrünt werden.

Somit wird eine Umsetzung im Sinne der Energie- und Wärmewende im vorliegenden Bebauungsplan angestrebt beziehungsweise die positiven Wirkungen (stärkere Durchgrünung des Plangebietes, Wasserrückhaltung, Drosselung des Niederschlagswasserabflusses) einer Dachbegrünung genutzt und zur Verbesserung des Klimas innerhalb des Baugebietes beigetragen werden. Der Verlust von Bodenfunktionen wird ebenfalls minimiert.

Die Werbeanlagen- und Warenautomatensatzung der Kreisstadt Saarlouis ist somit gültig für den Bereich WA 2 als auch im Bereich MI sowie für einen Teilbereich des Bereiches WA 1 (nördlich der Rosenthalstraße), siehe folgende Abbildung 7.

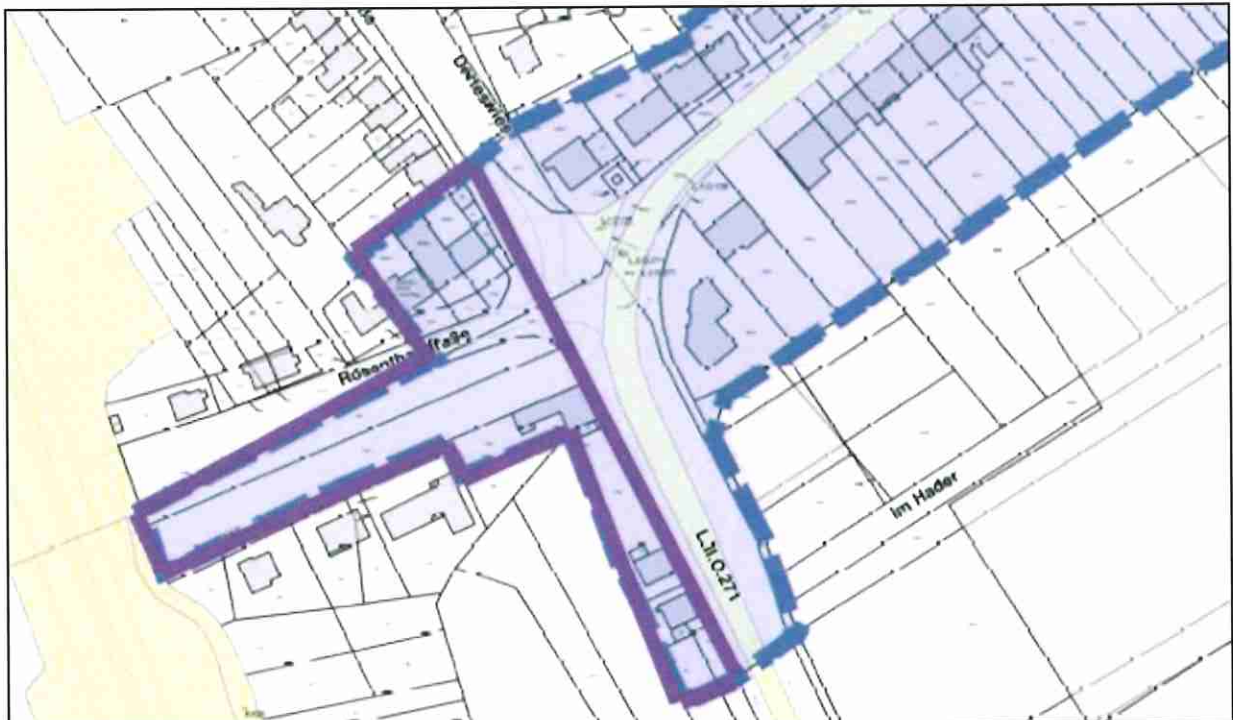


Abbildung 7: Geltungsbereich der Werbeanlagen- und Warenautomatensatzung der Kreisstadt Saarlouis, Ausschnitt für das Plangebiet des Bebauungsplans „Rosenthalstraße“ (Quelle: Kreisstadt Saarlouis, November 2022)

Im weiteren Bereich WA 1 gilt, um das Erscheinungsbild des Plangebiets nicht negativ zu beeinflussen, dass Werbeschilder und -anlagen nur an der Stätte der Leistung und mit einer Gesamtgröße von maximal 2,5 m<sup>2</sup> je Gewerbeeinheit errichtet werden dürfen. Unzulässig sind Wechselwerbeanlagen sowie eine grelle, blinkende oder sonstig störende Beleuchtung, da diese die Anwohner sowie die Nachbarschaft des Plangebiets negativ beeinflussen würde.

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

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

Bei einer Betriebsaufgabe sind alle Werbeanlagen zu entfernen.

Diese ausführlichen Festsetzungen im Hinblick der Werbeanlagen resultiert daraus, dass das Plangebiet den Eingangsbereich von Lisdorf aus Richtung der Autobahn A 620 kommend bildet. Der Bereich der Provinzialstraße im Plangebiet ist die wichtigste Verkehrsverbindung zwischen der

Autobahnauffahrt A 620 Lisdorf und dem Zentrum von Lisdorf. Die Provinzialstraße ist somit eine stark befahrene Durchgangsstraße, wodurch der Geltungsbereich eine besondere Bedeutung für die Errichtung von Werbeanlagen für Fremd- und Eigenwerbung hat. Aufgrund der Werbewirksamkeit in diesem belebten Bereich existiert hier ein großer Druck zur Errichtung solcher Anlagen. Die Errichtung von Werbeanlagen ist als sehr stadtbildprägend zu bewerten. Daher ist eine Beschränkung und Regulierung von Werbeanlagen umso wichtiger, um eine angemessene städtebauliche Gestaltung des Bebauungsplangebiets zu erreichen. Zusätzlich wird durch die getroffenen Regelungen den Bestandsnutzungen entlang der Hauptverkehrsstraße Rechnung getragen. Der Kreisstadt Saarlouis ist es ein Anliegen, die Werbeanlagen im Plangebiet aufgrund dieser Situation zu steuern und zu begrenzen, um somit eine gestalterisch ansprechende Stadteingangs- und Durchgangssituation zu bewahren bzw. langfristig sicherzustellen.

Die Häufung von Werbeanlagen stellt insbesondere aufgrund des großen Verkehrsaufkommens (ca. 10.000 Kfz/Tag) im Plangebiet auch eine Gefahr für den Verkehr da. Dabei erhöht die Tatsache, dass sich der Geltungsbereich im Kurvenbereich der Provinzialstraße befindet und gegenüber ein großes Einkaufszentrum mit einer Vielzahl von Werbeanlagen vorhanden ist, die Anforderungen an alle Verkehrsteilnehmer und erfordert von diesen permanente Aufmerksamkeit. Selbst für einen achtsamen Verkehrsteilnehmer handelt es sich hierbei um eine anspruchsvolle Verkehrssituation.

Aus den oben genannten Gründen ist die Steuerung von Werbeanlagen bzw. der Ausschluss von Werbeanlagen, welche nicht an der Stätte der Leistung angebracht werden, im Plangebiet notwendig. Ebenfalls gilt es zu vermeiden, dass aufgrund der Häufung von Werbeanlagen eine Planung zukünftig nicht mehr möglich ist. Mit der Reduzierung der Fremdwerbeanlagen kann ein angemessenes Straßen- und Ortsbilde erhalten und langfristig gesichert werden. Die gestalterische Qualität des Eingangs- und Durchfahrtsbereiches nach Lisdorf kann so insgesamt gehoben und langfristig gesichert werden. Gleichzeitig wird die Sicherheit des Verkehrs gefördert.

An anderer Stelle im Stadtgebiet sind ausreichend Flächen für die zuvor Nutzungen vorhanden.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen, sofern sie nicht als Betriebsfläche oder Stellplatz sowie als Platz- oder Wegefläche benötigt werden und keine sonstigen Festsetzungen entgegenstehen.

Private bewegliche Müllbehälter sind so auf den Grundstücken unterzubringen, dass sie vom öffentlichen Straßenraum sowie von Platzflächen, öffentlichen Fußwegen oder Stellplätzen aus nicht eingesehen werden können. Sie sind in Gebäude bzw. in andere Anlagen gestalterisch zu integrieren oder blickdicht anzupflanzen. Diese Festsetzung soll verhindern, dass die Müllbehälter „wild“ aufgestellt werden und das Erscheinungsbild des Plangebietes negativ beeinflussen.

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

Neubauvorhaben und Erweiterungsvorhaben in der Rosenthalstraße entwässern je nach Lage im modifizierten Mischsystem oder im Trennsystem. Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ist vollständig auf dem Grundstück örtlich zu versickern. Der rechnerische Nachweis muss entsprechend DWA-Arbeitsblatt 138 für ein 5-jähriges Regenereignis anhand der ermittelten, abflusswirksamen Grundstücksflächen und den aus dem örtlichen Baugrundgutachten resultierenden Versickerungsraten erfolgen.

Sollte eine Versickerung technisch nicht möglich sein, ist das anfallende Niederschlagswasser durch geeignete Maßnahmen (z.B. Dachbegrünung, Retentionszisternen, etc.) auf dem Grundstück zurückzuhalten und im Regelfall auf maximal 1 l/s gedrosselt der vorhandenen Kanalisation zuzuführen. Der rechnerische Nachweis muss entsprechend DWA-Arbeitsblatt 117 für ein 5-jähriges Regenereignis anhand der ermittelten Grundstücksflächen und dem Drosselabfluss in Höhe von maximal 1 l/s und einer Drosselabflussspende von minimal 2 l/(sxha) erfolgen. Unabhängig vom

Ergebnis des rechnerischen Nachweises beträgt das zu schaffende, ständig auf dem Grundstück vorzuhaltende, Mindestrückhaltevolumen 5 Kubikmeter. Die erforderlichen Anlagen müssen den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen.

Der entsprechende rechnerische Nachweis ist dem Abwasserwerk der Kreisstadt Saarlouis mit dem erforderlichen Entwässerungsgesuch zur Genehmigung einzureichen.

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

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

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

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

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

## 7 Nachrichtliche Übernahme von sonstigen Planinhalten

(siehe Kapitel 3 der Textlichen Festsetzungen)

Die Anbauverbotszone entlang der Bundesautobahn A 620 gem. § 9 Abs. 1 Fernstraßengesetz (FStrG) wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Die Breite der Zone beträgt dabei 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Straße (siehe nachrichtliche Darstellung in der Planzeichnung).

Innerhalb der Anbauverbotszone sind gem. § 9 Abs. 1 FStrG Hochbauten und baulichen Anlagen, einschließlich Nebenanlagen im Sinne § 14 Abs. 1 und 2 i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO unzulässig. Werbeanlagen oder sonstige Hinweisschilder sind gemäß § 9 Abs. 6 FStrG ebenfalls innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig.

Die Baubeschränkungszone gemäß § 9 Abs. 2 FStrG entlang der Bundesautobahn A 620 werden ebenfalls nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Innerhalb dieser Zone ist die Errichtung baulicher Anlagen und Anlagen zu Werbezwecken in einer Entfernung von bis zu 100 m (gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn) mit der Autobahn GmbH, dem gemäß der saarländischen Verordnung zur Durchführung des Bundesfernstraßengesetzes vom 28. Juli 1983 die Befugnisse der obersten Landesstraßenbaubehörde gemäß § 9 Abs. 2, 5 und 8 FStrG übertragen worden sind, abzustimmen.

Anpflanzungen innerhalb der Anbauverbotszonen entlang der Bundesautobahn A 620 sind mit der Autobahn GmbH abzustimmen und im Einvernehmen vorzunehmen.

Ausnahmen werden aufgrund der schon vorhandenen Bebauung zugelassen und in der Planzeichnung dargestellt. Um die vorhandene Fläche optimal auszunutzen und ein einheitliches

städtebauliches Bild zu ermöglichen, wird auch die westlich liegende Baugrenze im Bereich WA 2 entsprechend in die Anbauverbotszone eingerückt.

Gemäß § 9 Abs. 8 FStrG und nach Bestätigung des Fernstraßen-Bundesamtes können im Einzelfall seitens der obersten Landesstraßenbaubehörde (hier das Fernstraßen-Bundesamt) Ausnahmen von den Verboten der Absätze 1, 4 und 6 des § 9 FStrG zugelassen werden, wenn die Durchführung der Vorschriften zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist oder wenn Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Abweichungen erfordern. Diese Ausnahmen können mit Bedingungen und Auflagen versehen werden.

Des Weiteren sind relevante Leitungen der Firmen Iqony Energies GmbH und der Vodafone Deutschland GmbH nachrichtlich übernommen worden. Das Landschaftsschutzgebiet im Landkreis Saarlouis grenzt im Süden an das Plangebiet und wurde zur Vollständigkeit ebenfalls nachrichtlich in der Planzeichnung übernommen.

Des Weiteren wird die Anbauverbotszone gemäß § 14 LWaldG ebenfalls nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Die Breite dieser Zone beträgt 30 m, welche zwischen der Waldgrenze und der Außenwand eines Gebäudes einzuhalten ist (siehe nachrichtliche Darstellung in der Planzeichnung).

Die vorhandene Bebauung besitzt jedoch auch diesbezüglich Bestandsschutz. Im Fall von Neubauten oder Erweiterungen bestehender Gebäude ist eine Einzelfallentscheidung (ggf. Ausnahmen inklusive der Unterzeichnung eines Haftungsausschlussvertrages) zu treffen.

## 8 Hinweise und Empfehlungen

(siehe Kapitel 4 der Textlichen Festsetzungen)

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

## 9 Abwägung / Auswirkungen der Planung

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

### 9.1 Abwägung

Hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen sind insbesondere folgende mögliche Auswirkungen in dem Bebauungsplan „Rosenthalstraße“ beachtet:

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

Aufgabe der Bauleitplanung ist die Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Die vorliegende Planung sieht vor, dass sich die zukünftige bauliche Entwicklung des Geltungsbereiches bezüglich der Art und des Maßes, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche in die Umgebung einfügt. Bei dem Plangebiet wurden sowohl Bereiche für Allgemeine Wohngebiete als auch ein Mischgebiet festgesetzt. Im Mischgebiet wurden zum Schutz der Wohnbevölkerung

Nutzungen ausgeschlossen, die zu einer Beeinträchtigung (z.B. weiterführende Lärmemissionen) dieser Gruppe führen könnte. Trotzdem besteht durch die Festsetzung der Mischgebiete unter anderem die Möglichkeit der Entwicklung des Einzelhandels, welcher der Arbeitsbevölkerung zugutekommt.

### **9.1.2 Auswirkungen auf die Umwelt**

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt. Im Zentrum des Plangebiets, südlich entlang der Rosenthalstraße, verläuft eine ausgewiesene Kaltluftschneise. Diese wird weiterhin gesichert, da hier explizite Festsetzungen im Hinblick auf die Bauweise (z.B. zwingend eingeschossig) getroffen werden. Zudem darf die zulässige GRZ in diesem Bereich von 0,4 nicht überschritten werden, was die Bodenversiegelung auf ein verträgliches Maß begrenzt. Durch die Festsetzung von Trauf- und Firshöhen, wird zudem gesichert, dass genügend Belichtung und Belüftung im gesamten Plangebiet vorhanden ist. Ebenso werden entlang der Rosenthalstraße die vorhandenen öffentlichen Grünflächen, sowie die im Norden und Süden des Plangebietes vorhandenen privaten Grünflächen mit dem vorliegenden Bebauungsplan gesichert. Die Belange des Umweltschutzes werden somit in der vorliegenden Planung berücksichtigt.

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

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

### **9.1.4 Auswirkungen auf die Gestaltung des Stadtbildes**

Der Bebauungsplan überplant ein bereits bebautes Gebiet. Er beinhaltet u.a. Vorschriften zur Gebäudehöhe, der Gestaltung von Werbeanlagen, Einfriedungen und Dachformen, welche sich am Bestand orientieren. Nur wenige Grundstücke sind unbebaut. Dazu gehört die vorhandene Kaltluftschneise entlang der Rosenthalstraße, welche durch explizite Festsetzungen auch zukünftig ihrem ausgewiesenen Zweck dient. Durch die genannten Festsetzungen wird somit insgesamt gesichert, dass sich das zukünftige Vorhaben in den baulichen Bestand des Plangebiets einfügt. Negative Auswirkungen auf das Stadtbild sind daher nicht zu erwarten.

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

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

### 9.1.6 Auswirkungen auf private Belange

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

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

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

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

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

### 9.1.7 Auswirkungen auf sonstige Belange

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

## 9.2 Gewichtung des Abwägungsmaterials

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

### Argumente für die Verwirklichung des Bebauungsplanes

- Möglichkeit der baulichen Nachverdichtung
- Schutz der bestehenden kleinteiligen Baustruktur
- Förderung und Entwicklung des Einzelhandels und Gewerbes
- Sicherung öffentlicher Grünflächen und erhaltenswerten Baumbeständen

### Argumente gegen die Verwirklichung des Bebauungsplanes

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

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

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

## 9.3 Fazit

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

## 10 Planverwirklichung und Durchführung des Bebauungsplanes

Die Planaufstellung dient der planungsrechtlichen Sicherung der bestehenden Gebiete „Allgemeines Wohngebiet“ sowie „Mischgebiet“. Mit den weiteren Detailplanungen und der Baureifmachung soll nach Rechtskraft des Bebauungsplans begonnen werden. Eine Schließung der vorhandenen Baulücken sowie des neuen Baugebiets WA 2 ist zeitnah zu erwarten.

## 11 Kostenschätzung / Flächenbilanz

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

### Flächenbilanz

Tabelle 1: Flächenbilanz (Quelle: eigene Darstellung)

Bezeichnung		Größe in m <sup>2</sup>	Anteil in %
<b>Geltungsbereich</b>		33.445	100
<b>Baugebietstypen</b>	Allgemeines Wohngebiet WA 1	~ 14.340	~ 43
	Allgemeines Wohngebiet WA 2	~ 4.074	~ 12
	Mischgebiet MI	~ 2.299	~ 7
<b>Verkehrsfläche</b>	Verkehrsflächen gesamt, davon	~ 3.222	~ 10
	<i>Öffentliche Straßenverkehrsfläche</i>	~ 2.299	~ 7
	<i>Private Straßenverkehrsfläche</i>	~ 416	~ 1
	<i>Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung</i>	~ 507	~ 2
<b>Grünfläche</b>	Grünflächen gesamt, davon	~ 5.438	~ 16,5
	<i>öffentlich</i>	~ 81	~ 0,5
	<i>privat</i>	~ 5.357	~ 16
<b>Fläche für Landwirtschaft und Wald</b>	Waldfläche	~ 4.072	~ 12



---

Diese Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplans „Rosenthalstraße“ der Kreisstadt Saarouis.

Saarouis, den 06. 12. 2023

  
Peter Demmer (Oberbürgermeister)

