

# Begründung

Kreisstadt Saarlouis  
Stadtteil Neuforweiler



## Bebauungsplan „Nördliche St. Avolder Straße“

---

Amt 62 - Amt für Stadtplanung, Hochbau,  
Denkmalpflege und Umwelt  
Dipl.-Ing. Ruth Bies

Stand: Satzung, Januar 2025

**Gliederung**

<b>1. Ziel und Zweck der Planaufstellung.....</b>	<b>1</b>
<b>2. Verfahrensverlauf .....</b>	<b>2</b>
<b>3. Rechtsgrundlagen.....</b>	<b>3</b>
<b>4. Informationen zum Plangebiet .....</b>	<b>3</b>
4.1 Räumlicher Geltungsbereich.....	3
4.2 Lage des Plangebietes und seine Nutzung/ Topografie .....	5
4.3 Verkehrliche Erschließung / Ver- und Entsorgung .....	6
4.4 Integrierte Grünordnung .....	6
4.5 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag.....	7
4.6 Landschaftsschutzgebiet .....	8
4.7 Lärmproblematik.....	9
4.8 Starkregen Gefahrenkarte .....	10
4.9 Hitzegefahrenkarte .....	11
<b>5. Vorgaben für die Planung.....</b>	<b>12</b>
5.1 Vorgaben der Raumordnung .....	12
5.1.1 LEP-Siedlung .....	12
5.1.2 LEP-Umwelt.....	12
5.2 Flächennutzungsplan.....	13
<b>6. Erläuterungen zu den Planinhalten .....</b>	<b>14</b>
6.1 Städtebauliche Konzeption .....	14
6.2 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen .....	15
6.2.1 Art der baulichen Nutzung .....	15
6.2.2 Maß der baulichen Nutzung .....	17
6.2.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen .....	20
6.2.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen .....	21
6.2.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden .....	22
6.2.6 Verkehrsflächen .....	22
6.2.7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	23
6.2.8 Nutzung erneuerbarer Energien .....	23
6.2.9 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ..	24
6.3 Bedingte Zulässigkeit im Bereich der Altlastenverdachtsflächen gem. § 9 Abs. 2 BauGB.....	26
6.4 Örtliche Bauvorschriften nach LBO des Saarlandes (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 LBO).....	26
6.4.1 Gestalterische Anforderungen.....	26
6.4.2 Niederschlagswasserbeseitigung .....	28
6.5 Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 BauGB.....	29
6.6 Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB.....	29
<b>7. Abwägung der Planung .....</b>	<b>30</b>

7.1	Abwägung .....	30
7.1.1	Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung .....	30
7.1.2	Auswirkungen auf die Umwelt und das Klima.....	31
7.1.3	Auswirkungen auf die Belange der Wirtschaft sowie die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen.....	31
7.1.4	Auswirkungen auf die Gestaltung des Stadtbildes.....	32
7.1.5	Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs und auf die Belange der Ver- und Entsorgung .....	32
7.1.6	Auswirkungen auf private Belange .....	32
7.1.7	Auswirkungen auf sonstige Belange .....	33
7.1.8	Planungsalternativen.....	33
7.1.9	Entschädigungsansprüche .....	33
7.2	Gewichtung des Abwägungsmaterials .....	34
7.3	Fazit .....	34
8.	<b>Städtebauliche Daten und Flächenbilanz.....</b>	35
9.	<b>Anhang: .....</b>	35
9.1	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag.....	35

## 1. ZIEL UND ZWECK DER PLANAUFSTELLUNG

Bei der St. Avolder Straße handelt es sich um die Hauptstraße des Stadtteils Neuforweiler. Sie verbindet als L 167 die Innenstadt von Saarlouis über den Stadtteil Picard mit der Gemeinde Überherrn in Richtung Frankreich. Der Bebauungsplan „St. Avolder Straße, 2. Änderung“, der seit dem 22.04.2023 rechtskräftig ist, überplant große Teile des Stadtteils, besonders die westliche Straßenseite der St. Avolder Straße und die sich anschließenden Wohngebiete. Der vorliegende Bebauungsplan schließt sich unmittelbar nach Norden an. Er überplant die überwiegend bebauten Flächen im Bereich des Ortseingangs aus Richtung Picard kommend.

Im Gegensatz zu der meist geschlossenen Bebauung im weiteren Verlauf der St. Avolder Straße, stellt sich die Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs offener und kleinteiliger dar. Es handelt sich überwiegend um Ein- und Zweifamilienhäuser, teilweise auch in Form von Doppelhäusern. Auf einigen großen Grundstücken befinden sich außerdem landwirtschaftlich genutzte Nebengebäude.

Eine Besonderheit stellt der Wohnkomplex St. Avolder Straße 9 a-c dar, der in den Jahren 1977-78 errichtet wurde. Bedingt durch die Topografie, das Gelände fällt in Richtung Schäferbruch ab, wurden drei Mehrfamilienhäuser in Form von Terrassenhäusern errichtet. Dieser Gebäudekomplex hebt sich aufgrund seiner Größe, der Kubatur sowie der Zahl an Wohneinheiten von der umgebenden Bebauung ab und bildet somit einen Anlass für die Erstellung des Bebauungsplanes. Im Rahmen der Schließung vorhandener Baulücken soll vermieden werden, dass der Baukörper auf der Grundlage des § 34 BauGB als Maßstab für weitere vergleichbare Gebäude herangezogen wird.

Direkt am Ortseingang (St. Avolder Straße 1) befindet sich eine Autowerkstatt mit Ausstellungsfläche und Parkplätzen. Diese soll planungsrechtlich im Bestand gesichert werden. Zusätzlich bietet der Bebauungsplan einen gewissen Erweiterungsspielraum.

Ziel der Kreisstadt Saarlouis für das Bebauungsplangebiet ist die Steuerung der zukünftigen baulichen Entwicklung v.a. der noch vorhandenen Baulücken. Dabei sollen die Geschossigkeit und die Gebäudehöhe sowie die Anzahl der Wohnungen je Gebäude auf ein stadtbildverträgliches Maß begrenzt werden. Die Art der baulichen Nutzung wird aufgrund der überwiegenden Wohnnutzung mit vereinzelten Gewerbebetrieben als ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Nur der Bereich der Autowerkstatt wird, aufgrund des Störgrades, als Mischgebiet eingestuft.

Zusätzliche Regelungen zur Aufstellung von Werbeanlagen müssen nicht getroffen werden, da sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes vollständig innerhalb der Werbeanlagen- und Warenautomatisierung der Kreisstadt Saarlouis befindet.

Der Bebauungsplan „Nördliche St. Avolder Straße“ steht allgemein unter dem Oberziel des § 1 Abs. 5 BauGB, wonach die Bauleitpläne eine nachhaltige Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten sollen. Er soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.



Abbildung 1: Luftbild mit Geltungsbereich, Quelle: LVGL, SLS - 007/12

## 2. VERFAHRENSVERLAUF

Im Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis wurde am 15.07.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Nördliche St. Avolder Straße“ beschlossen. Der Beschluss wurde am 24.07.2021 durch Veröffentlichung im Saarlouiser Wochenspiegel ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt.

Nach § 13a Abs. 1 BauGB darf das beschleunigte Verfahren unter folgenden Voraussetzungen durchgeführt werden:

- Der Bebauungsplan dient anderen Maßnahmen der Innenentwicklung.
- Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 39.235 m<sup>2</sup>. Die überbaubare Grundstücksfläche liegt bei ca. 14.086 m<sup>2</sup> und somit unter der Grenze von 20.000 m<sup>2</sup> der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO.

- Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird mit dem Bebauungsplan nicht begründet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) sind nicht gegeben.

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

Gem. § 13a Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht und von der Angabe in der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes wurden parallel in der Zeit vom 28.10.2024 bis zum 06.12.2024 durchgeführt.

### 3. RECHTSGRUNDLAGEN

Dem Bebauungsplan „Nördliche St. Avolder Straße“ liegt die aktuelle relevante Bau- und Umweltgesetzgebung zu Grunde. Die verwendeten gesetzlichen Grundlagen sind der Planzeichnung bzw. dem Textteil zum Bebauungsplan zu entnehmen.

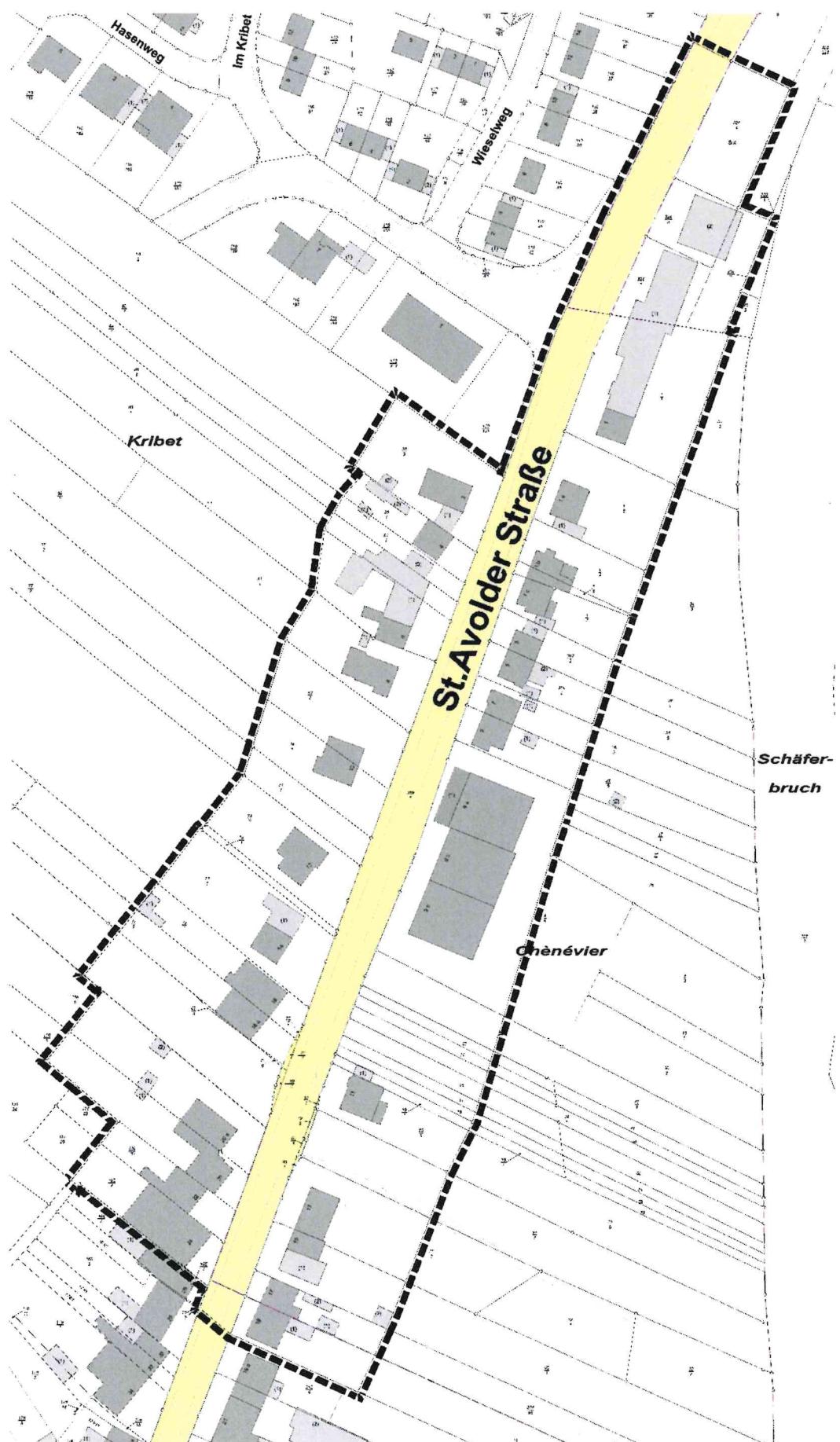
### 4. INFORMATIONEN ZUM PLANGEBIET

#### 4.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Nördliche St. Avolder Straße“ befindet sich im Stadtteil Neuforweiler, in der Gemarkung Neuforweiler, Flur 4 und 5 sowie in der Gemarkung Lisdorf, Flur 11 und 12. Der Geltungsbereich bildet den nördlichen Ortseingang, auf beiden Seiten der St. Avolder Straße. Er beinhaltet die Grundstücke St. Avolder Straße 1 bis 19 (nur ungerade Hausnummern) sowie die Grundstücke 2 bis 24 (nur gerade Hausnummern) inklusive ihrer Gartenflächen und sonstigen Freiflächen (Autowerkstatt Parzellen 324/4, 324/3 und 324/1).

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt 39.235 m<sup>2</sup>.

Der Geltungsbereich ist im folgenden Lageplan dargestellt:



## 4.2 Lage des Plangebietes und seine Nutzung/ Topografie

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Bereich des Ortseingangs des Stadtteils Neuforweiler (aus Richtung Picard kommend) auf beiden Seiten der St. Avolder Straße, die als L 167 die Hauptstraße bildet. Sie verbindet die Innenstadt über den Stadtteil Picard mit der Gemeinde Überherrn und führt weiter nach Frankreich. Bis zur Fertigstellung der B 269 neu stellte diese Strecke die Hauptverbindung nach Frankreich, mit einem sehr hohen LKW-Anteil, dar. Die Verkehrsbelastung hat sich mittlerweile deutlich reduziert, befindet sich jedoch immer noch auf einem hohen Niveau.

Das Plangebiet ist überwiegend durch Wohnbebauung geprägt, vereinzelt auch in Kombination mit landwirtschaftlicher Nutzung. Teilweise sind kleinere gewerbliche Nutzungen vorhanden, die jedoch mit der bestehenden Wohnnutzung verträglich sind. Auf dem Grundstück St. Avolder Straße 1 befindet sich eine Autowerkstatt mit Ausstellungsfläche.

Im Nordwesten schließt sich das Wohngebiet „Im Kribet“ an den Geltungsbereich an. Für dieses Gebiet, das überwiegend durch einen französischen Bauträger errichtet wurde, besteht ein Bebauungsplan aus dem Jahr 1973. Nach Süden angrenzend befindet sich die im Flächennutzungsplan dargestellte geplante Wohnbaufläche und im Südwesten folgt das Wohngebiet „Im Blumenfeld“ (Bebauung nach einem Fluchlinienplan von 1959).

Topografisch betrachtet steigt das Gelände von der St. Avolder Straße aus nach Westen hin leicht an und fällt nach Osten in den Bereich des Schäferbruchs ab. Dabei handelt es sich um ein ausgewiesenes Landschaftsschutzgebiet sowie in Teilen um ein Naturschutzgebiet. Diese Flächen befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches.



Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Luftbild 2023, Quelle: LVGL, SLS – 007/12, Bearbeitung: Kreisstadt Saarlouis

### **4.3 Verkehrliche Erschließung / Ver- und Entsorgung**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt unverändert über die St. Avolder Straße. Diese verläuft in Nord-Süd-Richtung und verbindet die Innenstadt über den Stadtteil Picard mit der Gemeinde Überherrn im Süden. In der Nähe zum Plangebiet befindet sich die Autobahn A 620 mit ihrer Auffahrt „Saarlouis-Mitte“. Eine Änderung der vorhandenen Verkehrswege ist nicht geplant.

Die Ver- und Entsorgung des Planungsgebietes (Wasserversorgung- und Abwasserbeseitigung, Energieversorgung etc.) ist durch die bestehenden Netze sichergestellt. Die Notwendigkeit zusätzlicher Infrastruktureinrichtungen ist nicht erkennbar.

Die Versorgung des Gebietes mit 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 im Bebauungsplan explizit keine Flächen festgesetzt sind.

#### Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung im Plangebiet erfolgt im modifizierten Mischsystem. Das Schmutzwasser ist in den bestehenden Mischwasserkanal einzuleiten. Im Bereich des Mischgebietes (MI) im nördlichen Teil des Geltungsbereichs befinden sich keine Abwasseranlagen in Zuständigkeit der Kreisstadt Saarlouis. Östlich des Mischgebietes befindet sich der Hauptsammler 4.0 des Entsorgungsverbands Saar (EVS). Bei Neu- und Erweiterungsbauten in diesem Bereich muss eine Abstimmung mit dem Abwasserwerk der Kreisstadt Saarlouis und dem EVS erfolgen.

Zu neu geplanten oder geänderten Grundstücksentwässerungsanlagen ist ein Entwässerungsgesuch beim Abwasserwerk der Kreisstadt Saarlouis zu stellen.

Der Anschluss an die öffentliche Kanalisation muss mit dem Amt für Tiefbauwesen (Abteilung Abwasserwerk) der Kreisstadt Saarlouis abgestimmt werden.

Ein Anschluss an Schachtbauwerke ist nicht zulässig.

Drainagen dürfen nicht an den Kanal angeschlossen werden.

Betriebe, in denen Stoffe anfallen, die das öffentliche Abwassernetz nachteilig beeinflussen oder über das zulässige Maß hinaus verunreinigen, haben Vorrichtungen zur Abscheidung dieser Stoffe aus dem Abwasser einzubauen.

Die Grundstücksentwässerungsanlagen müssen sowohl den Anforderungen der Entwässerungssatzung und der Abwassergebührensatzung der Kreisstadt Saarlouis ([www.saarlouis.de/rathaus/stadtverwaltung/ortsrecht](http://www.saarlouis.de/rathaus/stadtverwaltung/ortsrecht)), als auch den Anforderungen der DIN 1986-100 entsprechen.

### **4.4 Integrierte Grünordnung**

Gemäß den Regelungen des § 13a BauGB gelten für das beschleunigte Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen sinngemäß die Vorschriften des § 13 BauGB.

Nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird im vereinfachten Verfahren „... von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2,

welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 abgesehen.“

Darüber hinaus bestimmt § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, dass im beschleunigten Verfahren „... in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“ gelten.

Dennoch gilt selbstverständlich auch für Bauleitpläne, die im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, weiterhin die Verpflichtung, dass die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sachgerecht bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind.

Das Plangebiet ist überwiegend bebaut. Es verfügt über einige Baulücken, die bereits auf der Grundlage des § 34 BauGB bebaubar sind. Damit sich die zukünftige Bebauung dieser Baulücken in den Bestand einfügt, werden detaillierte Festsetzungen getroffen.

#### **4.5 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag**

Für die Durchführung einer artenschutzrechtlichen Prüfung innerhalb des Geltungsbereiches wurde das Büro für Ökologie und Planung, Dr. Maas in Saarlouis beauftragt. Die Ergebnisse der Untersuchung liegen in Form eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages vom 02.04.2024 als Anlage 9.1 zu dieser Begründung vor.

##### Vermeidungsmaßnahmen:

Zur Vermeidung von Individuenverlusten (insbesondere Eier und Jungvögel) sowie von erheblichen Störungen sind jegliche Gehölzrodungen grundsätzlich gem. den gesetzlichen Bestimmungen in der Zeit der Vegetationsruhe vom 1. Oktober bis 28. Februar durchzuführen.

Diese Maßnahmen werden im Kapitel „Hinweise“ aufgenommen.

##### Zusammenfassung der Ergebnisse:

Die vorhandenen Habitatstrukturen (voll- und teilversiegelte Flächen, Zierrasen, Ziergehölze, Hausgärten) weisen nur eine geringe Habitatemignung für europarechtlich geschützte Arten auf. Somit ergibt sich für den Geltungsbereich diesbezüglich nur ein geringes Konfliktpotenzial.

Für die im Geltungsbereich zu erwartenden Vogelarten ist die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang durch den gerin- gen Umfang des Eingriffs und das adäquat strukturierte Umfeld gewährleistet. Mit hinreichen- der Sicherheit können Direktverluste sowie erhebliche Störungen und Beeinträchtigungen der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten europarechtlich geschützter Arten nach Artikel 1 der EU-Vogelschutzrichtlinie und Anhang IV der FFH-Richtlinie ausge- schlossen werden.

Aus den Unterlagen wird deutlich, dass durch die Maßnahme keine europäischen Vogelarten (gemäß § 7, Abs. 1, Punkt 12) während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinte- rungs- und Wanderzeiten erheblich gestört werden. Auch werden durch die Maßnahme keine wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten (gemäß § 7, Abs. 1, Punkt 13)

beschädigt oder zerstört. Es werden keine wildlebenden Tiere der streng geschützten Arten (gemäß § 7, Abs. 1 Punkt 14) während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten erheblich gestört. Es werden weiterhin keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten (gemäß § 7, Abs. 1, Punkt 13) beschädigt oder zerstört. Auch werden keine Standorte wildlebender Pflanzen der besonders geschützten Arten (gemäß § 7, Abs. 1, Punkt 13) beschädigt oder zerstört. Jagdreviere von Fledermäusen bleiben weitgehend unbeeinträchtigt.

#### 4.6 Landschaftsschutzgebiet

Östlich angrenzend an den Geltungsbereich befindet sich ein Landschaftsschutzgebiet, das in ein Naturschutzgebiet übergeht. Innerhalb des Geltungsbereichs besteht eine Überschneidung mit dem ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiet. Dieser kleine Bereich ist bereits durch eine bauliche Nutzung anthropogen geprägt. Eine Ausgliederung der Fläche wurde durchgeführt und durch Bekanntmachung im Amtsblatt des Saarlandes am 13.02.2025 in Kraft gesetzt.



Abbildung 4: Katasterdarstellung, LVGL, SLS – 007/12, (Geltungsbereich = blau, Landschaftsschutzgebiet = Schraffur braun, Naturschutzgebiet = Rauten rot)

#### 4.7 Lärmproblematik

Die L 167 (St. Avolder Straße) weist, als Haupt- bzw. Durchgangsstraße, eine hohe Verkehrsbelastung auf. Der Bau der B 269 neu hat zu einer Entlastung, v.a. im Bereich des LKW-Verkehrs, geführt. Weitere lärmindernde Maßnahmen sind durch den Landesbetrieb für Straßenbau derzeit nicht vorgesehen.

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Neuforweiler der Kreisstadt Saarlouis und besteht bereits aus etablierten Gebäuden, welche für Wohn- und verschiedene Gewerbezwecke genutzt werden. Die gewählten Festsetzungen des Bebauungsplanes orientieren sich am Bestand und lassen keine wesentlichen Änderungen der bestehenden Nutzungen zu.

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

Die folgenden Ausschnitte aus dem 4. Lärmaktionsplan der Kreisstadt Saarlouis stellen die Lärmkartierung innerhalb des Plangebietes (Tag- und Nachtwerte) dar.

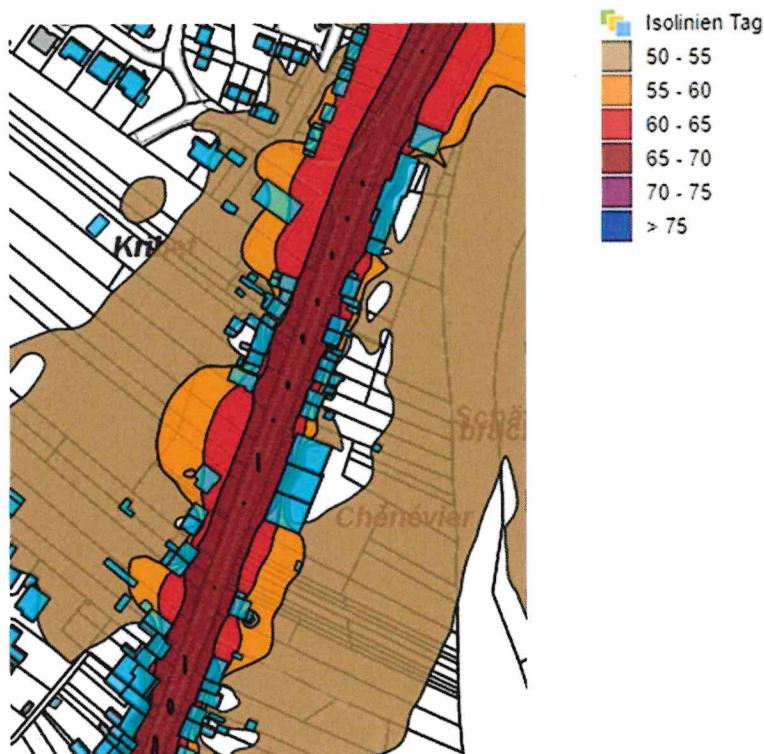


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem 4. Lärmaktionsplan, Lärmkartierung tags

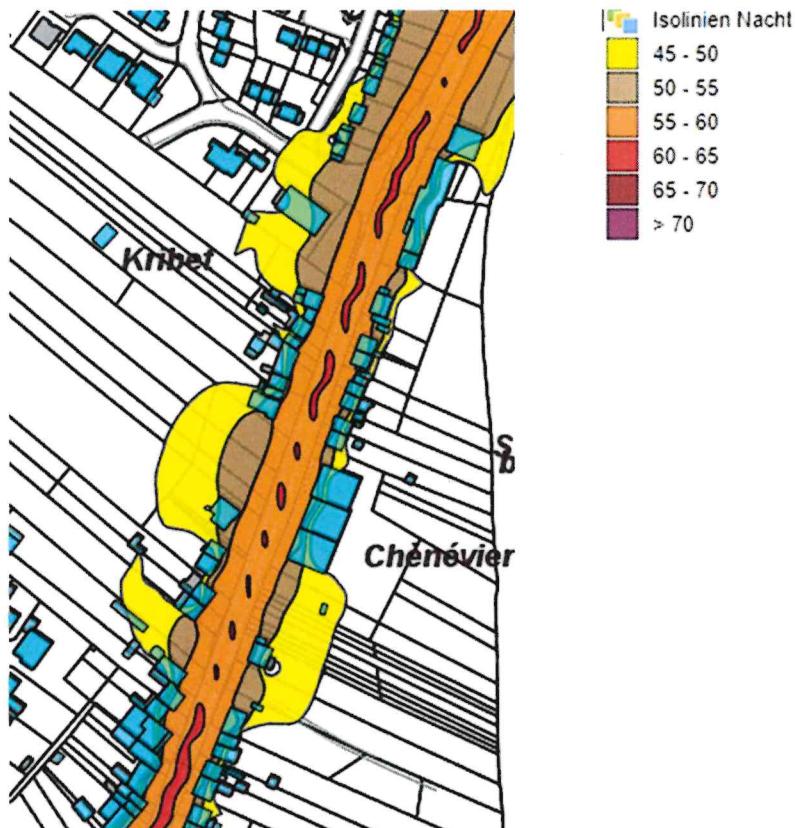


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem 4. Lärmaktionsplan, Lärmkartierung nachts

#### 4.8 Starkregengefahrenkarte

Die Starkregengefahrenkarte der Kreisstadt Saarlouis zeigt, dass bei Starkregenereignissen das Regenwasser aufgrund der Topografie von Westen nach Osten abläuft und sich im Schäferbruch, als tiefste Stelle, sammelt. An einigen Gebäuden wird ein max. Wasserstand von unter 0,5 m prognostiziert. Höhere Einstauungen bis zu 1,0 m betreffen vier Gebäude.

Südlich, jedoch außerhalb des Geltungsbereiches, kommt es zu deutlich größeren Wassertiefen. Aufgrund einer Mulde, die auch von West nach Ost verläuft, besteht die Gefahr von Einstautiefen von über 1,0 m.

Im Bereich östlich der St. Avolder Straße sind die Abflusswege bei Starkregen deutlich erkennbar. Die entstehenden Abflussschneisen sind zwingend von Bebauung freizuhalten.

Die mögliche Betroffenheit und Vorbeugemaßnahmen zur Vermeidung von Schäden und zur Minimierung von Risiken müssen mit dem Tiefbauamt abgestimmt werden.

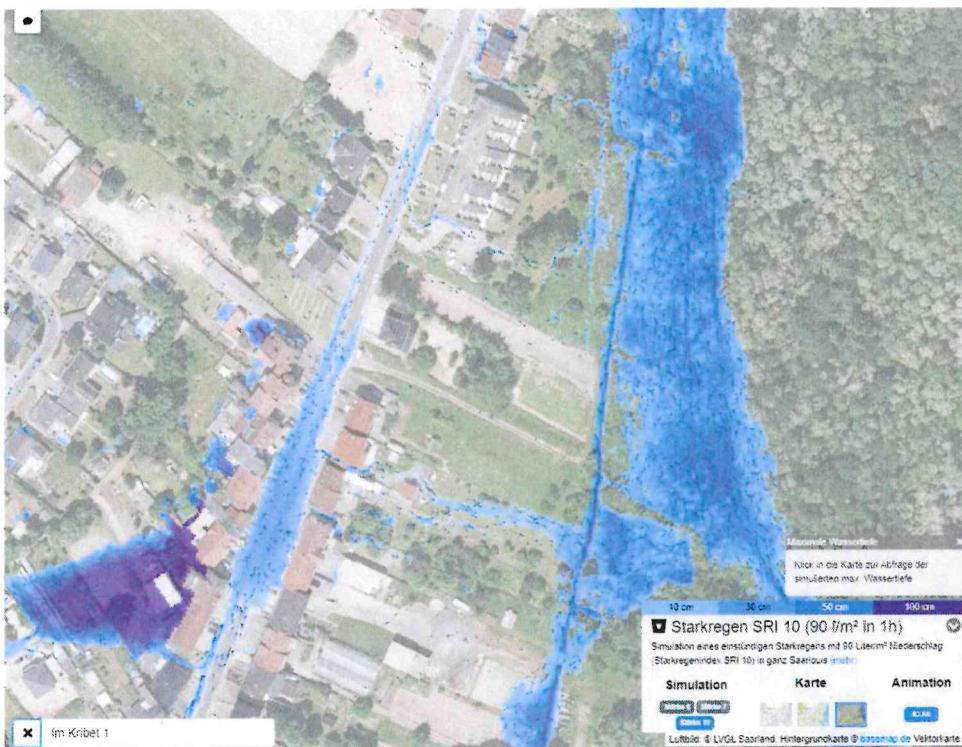


Abbildung 7: Ausschnitt aus der Starkregen gefahrenkarte der Kreisstadt Saarlouis

#### 4.9 Hitzegefahrenkarte

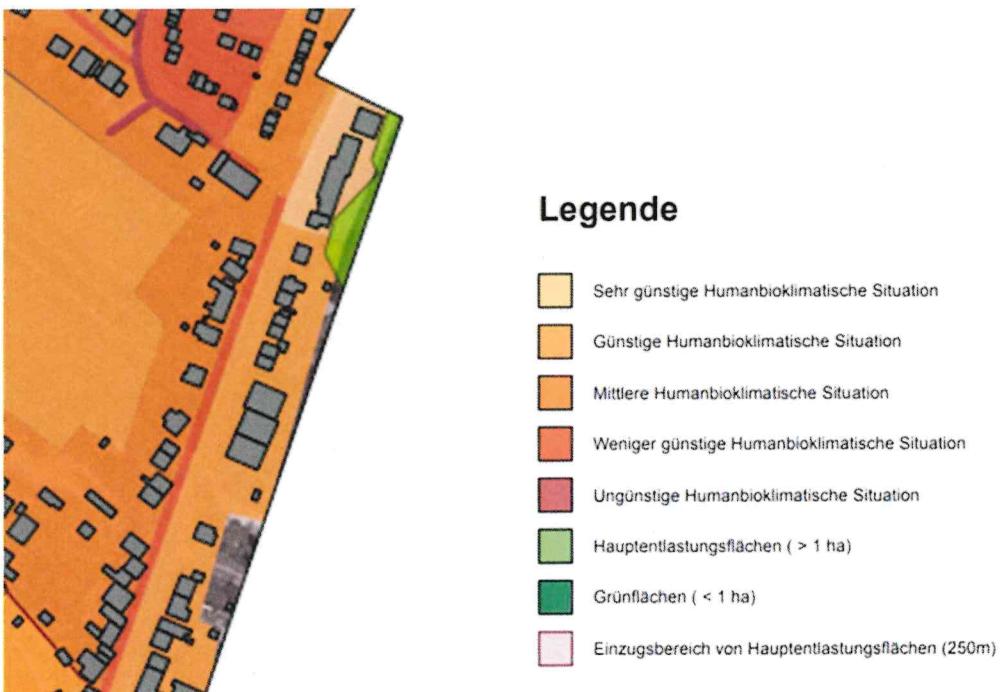


Abbildung 8: Ausschnitt aus der Hitzegefahrenkarte der Kreisstadt Saarlouis

Die Hitzegefahrenkarte der Kreisstadt Saarlouis zeigt für den Geltungsbereich eine sehr günstige bis mittlere humanbioklimatische Situation auf. Zusätzlich befindet sich der Planbereich innerhalb des Einzugsbereiches von Hauptentlastungsflächen. Im vorliegenden Fall handelt es sich um den östlich angrenzenden Schäferbruch.

## 5. VORGABEN FÜR DIE PLANUNG

### 5.1 Vorgaben der Raumordnung

Die Ziele der Raumordnung, denen nach § 1 Abs. 4 BauGB die Bauleitpläne anzupassen sind, werden im Saarland in den Landesentwicklungsplänen „Siedlung“ und „Umwelt“ festgelegt.

#### 5.1.1 LEP-Siedlung

Der Landesentwicklungsplan Siedlung (LEP-Siedlung) schafft die Rahmenbedingungen für einen Anpassungsprozess der Siedlungsstruktur des Landes zugunsten einer dauerhaft umweltverträglichen Siedlungsweise. Grundlage für die Festlegungen auf Gemeindeebene ist dabei die Einordnung der Kommunen nach der Lage in bestimmten Strukturräumen und innerhalb bestimmter Siedlungsachsen sowie die Einordnung in das System der „Zentralen Orte“.

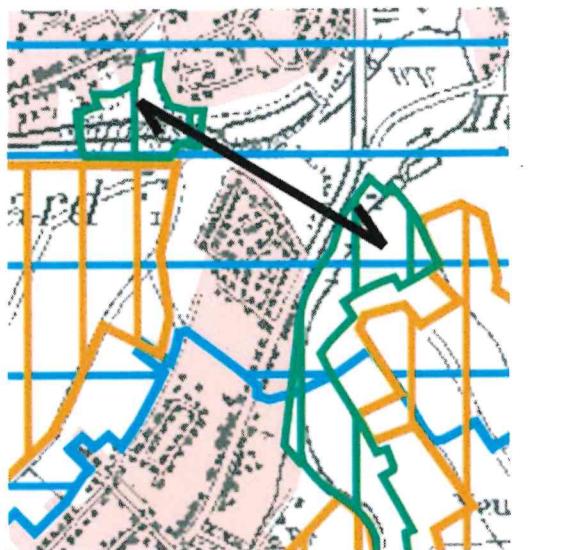
Nach dem wirksamen LEP-Siedlung vom 04.07.2006 (veröffentlicht im Amtsblatt des Saarlandes vom 14.07.2006) liegt die gesamte Kreisstadt Saarlouis in der Kernzone des Verdichtungsraumes entlang der Siedlungsachse erster Ordnung. Die Kreisstadt Saarlouis fungiert als Mittelzentrum zur Versorgung der eigenen Kreisstadtteile sowie der Gemeinden Bous, Ensdorf, Saarwellingen, Schwalbach, Wallerfangen und Überherrn, die innerhalb des mittenzentralen Verflechtungsbereichs liegen.

Der Bebauungsplan überplant einen überwiegend bebauten Bereich. Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherung der vorhandenen aufgelockerten Wohngebäudestruktur. Durch die Festsetzungen wird nur ein Baufenster für ein zusätzliches Wohngebäude geschaffen, das bislang auch auf der Basis des § 34 BauGB zulässig ist. Eine Bilanzierung entsprechend den Bestimmungen des LEP-Siedlung entfällt aufgrund der Geringfügigkeit.

#### 5.1.2 LEP-Umwelt

Nach dem Landesentwicklungsplan Teilabschnitt „Umwelt, Vorsorge für Flächennutzung, Umweltschutz und Infrastruktur“ (LEP-Umwelt) vom 13. Juli 2004 liegt das Plangebiet innerhalb eines Siedlungsbereichs, der als „Siedlungsfläche, überwiegend Wohnen“ gekennzeichnet ist. Außerdem befindet sich der Geltungsbereich innerhalb eines ausgewiesenen Vorranggebietes Grundwasserschutz. Östlich grenzt der Geltungsbereich an ein Vorranggebiet Naturschutz.

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

Legende:

- LEP Umwelt 2004 VG Grundwasserschutz VW
- LEP Umwelt 2004 VG Landwirtschaft VL
- LEP Umwelt 2004 VG Freiraumschutz VFS
- LEP Umwelt 2004 VG Naturschutz VN

Abbildung 9: Ausschnitt aus dem LEP Umwelt 2004

## 5.2 Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs. 2 BauGB ist ein Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln bzw. müssen - unter entsprechender Anwendung des § 8 Abs. 2 bis 4 BauGB - beide Planungen miteinander in Einklang gebracht werden.

Der neu aufgestellte Flächennutzungsplan der Kreisstadt Saarlouis stellt den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Nördliche St. Avolder Straße“ als Wohnbaufläche dar. Im Bereich der Autowerkstatt (St. Avolder Straße 1) ist eine gemischte Baufläche vorgesehen. Der Flächennutzungsplan muss in diesem Teilbereich berichtigt werden.

Östlich des Plangebietes befindet sich ein Landschaftsschutzgebiet. Eine kleinere Teilfläche, die bereits bebaut und somit anthropogen überformt ist, wird parallel in einem separaten Verfahren aus dem Landschaftsschutzgebiet ausgegliedert.



Abbildung 10: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit Darstellung des Teilbereichs der Berichtigung

## 6. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN PLANINHALTEN

### 6.1 Städtebauliche Konzeption

Der Planbereich umfasst den nördlichen Teil der St. Avolder Straße und stellt die Eingangssituation des Stadtteils Neuforweiler aus Richtung Innenstadt dar. Die Bestandsbebauung ist überwiegend geprägt durch zweigeschossige Wohngebäude in offener Bauweise. Aufgrund der Topographie liegt der Keller teilweise frei und stellt, gem. der Definition der Landesbauordnung, ein Vollgeschoss dar.

Als Art der baulichen Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Nur der nördliche Teil entspricht einem Mischgebiet. Das gewählte Maß der baulichen Nutzung wird an den Bestand angepasst. Die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude wird auf sechs begrenzt.

Im weiteren Verlauf der St. Avolder Straße ändert sich die Bauweise hin zu einer geschlossenen Bebauung. Nach Süden schließt sich unmittelbar der Bebauungsplan „St. Avolder Straße, Änderung Nr. 2“ an, der erst im April 2023 rechtskräftig wurde. Um eine homogene bauliche Entwicklung zu gewährleisten, werden die Festsetzungen angeglichen bzw. teilweise übernommen.

Eine Besonderheit bilden die Mehrfamilienhäuser St. Avolder Straße 9a, 9b und 9c, die als Terrassenhäuser in den Jahren 1977 bis 1978 errichtet wurden. Sie fallen aufgrund ihres Bauvolumens und der hohen Anzahl an Wohneinheiten aus dem städtebaulichen Rahmen. Aus diesem Grund werden sie lediglich als Bestand festgesetzt.

## **6.2 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

### **6.2.1 Art der baulichen Nutzung**

#### Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO (WA 1, WA 2, WA 3)**

Das Plangebiet gliedert sich im Hinblick auf das Allgemeine Wohngebiet in verschiedene Teilbereiche, für die unterschiedliche Festsetzungen in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung getroffen werden.

#### Allgemein zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden (bis zu einer Verkaufsfläche von 400 m<sup>2</sup>), Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

#### Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO und § 1 Abs. 5 BauGB:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Gartenbaubetriebe.

#### Gem. § 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 6 BauNVO sind:

1. Anlagen für Verwaltungen,
  2. Tankstellen (ausgenommen sind Tankstellen zum Aufladen von Elektrofahrzeugen)
- nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

- Mischgebiet gem. § 6 BauNVO (MI)**

#### Allgemein zulässig sind gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO:

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

## 6. Tankstellen.

Gem. § 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 6 BauNVO sind

1. Gartenbaubetriebe,
2. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind,
3. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 außerhalb der in Absatz 2 Nummer 8 bezeichneten Teile des Gebiets zugelassen sind,
4. sowie sonstige Leistungsstätten, in denen sexuelle Tätigkeiten gewerblich ausgeübt oder angeboten werden.

nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Im Mischgebiet (MI) sind Einzelhandelseinrichtungen mit einer Verkaufsfläche bis 400 m<sup>2</sup> zulässig. Zentrenrelevante Sortimente gem. der Sortimentsliste des Einzelhandelskonzeptes sind nicht zulässig.

### Erklärung/Begründung

Die Festsetzung als **Allgemeines Wohngebiet (WA 1, WA 2, WA 3)** erlaubt neben Wohngebäuden die Errichtung von der die Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben. Die der Versorgung dienenden Läden sind bis zu einer Verkaufsfläche von 400 m<sup>2</sup> zulässig. Außerdem sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Aktuell befinden sich überwiegend Wohngebäude im Planungsgebiet, teilweise in Kombination mit nicht störendem Gewerbe.

Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Gartenbaubetriebe, wenn von diesen Nutzungen keine das Allgemeine Wohngebiet beeinträchtigenden Emissionen ausgehen.

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

Im **Mischgebiet** eignen sich die Grundstücke, aufgrund des hohen Flächenverbrauchs, nicht für die Ansiedlung von Gartenbaubetrieben. Zusätzlich wird diese Nutzung durch die direkte Nachbarschaft des Landschaftsschutzgebietes bzw. Naturschutzgebietes eingeschränkt. Hingegen sind bei Vergnügungsstätten negativen Auswirkungen auf die benachbarte Wohnbebauung nicht ausgeschlossen. Darüber hinaus soll ein sogenannter „Trading-Down-Effekt“ für die Eingangssituation des Stadtteils vermieden werden.

Die Zulässigkeit von großflächigem Einzelhandel wird über das Einzelhandelskonzept der Kreisstadt Saarlouis gesteuert. Zum Schutz des zentralen Versorgungsbereiches werden die entsprechenden Festsetzungen getroffen.

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes bieten sich ausreichend Standorte für diese Nutzungen an anderer Stelle des Stadtgebietes.

### 6.2.2 Maß der baulichen Nutzung

#### Festsetzung:

Das Maß der baulichen Nutzung ist ein die städtebauliche Entwicklung entscheidend prägendes Element, da es die Höhe und Dichte der Bebauung bestimmt. Zum Maß der baulichen Nutzung werden folgende Festsetzungen gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone (siehe Planzeichnung) getroffen:

#### **Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ), Vollgeschosse**

#### Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

#### **WA 1:**

Grundflächenzahl = 0,4

Geschossflächenzahl = 0,8

Zahl der Vollgeschosse: III\*, \*drittes Vollgeschoss muss im Untergeschoss liegen

maximal zulässige Traufhöhe (TH max.) = 8,0 m

maximal zulässige Firsthöhe (FH max.) = 12,0 m

#### **WA 2: (Terrassenhäuser)**

Grundflächenzahl = 0,4

TH max. = 7,0 m

FH max. = 11,0 m

#### **WA 3:**

Grundflächenzahl = 0,4

Geschossflächenzahl = 0,8

Zahl der Vollgeschosse: III\*, \*drittes Vollgeschoss muss im Untergeschoss liegen

maximal zulässige Traufhöhe (TH max.) = 7,0 m

maximal zulässige Firsthöhe (FH max.) = 11,0 m

#### **Mischgebiet:**

Grundflächenzahl = 0,6

Geschossflächenzahl = 1,2

Zahl der Vollgeschosse: II

TH max. = 7,0 m

FH max. = 11,0 m

#### Grundflächenzahl

„Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche 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 festgesetzte Grundflächenzahl darf durch die Fläche der o.g. Anlagen um 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8.

### Höhe baulicher Anlagen

Hierbei gelten folgende Begriffsdefinitionen:

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 in Gebäudemitte.

Die Traufhöhe (TH) wird definiert als die Differenz zwischen der Höhenlage des unteren 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 Trauflinie.

Bei Gebäuden mit Flachdach gilt die Oberkante der Attika des obersten Geschosses (i.d.R. gleich höchster Punkt des Gebäudes) als Trauflinie, unabhängig davon, ob es sich beim obersten Geschoss um ein Vollgeschoss oder ein Geschoss handelt, das kein Vollgeschoss ist (sogenanntes „Staffelgeschoss“).

Als „aufgehendes Mauerwerk“ im Sinne der textlichen Festsetzungen ist die Außenfläche der äußeren Umfassungswand des Gebäudes (Außenfassade) zu verstehen, unabhängig davon, ob die Wand tatsächlich aus „Mauerwerk“ oder aus anderen Materialien (z.B. Beton, Holz, ...) hergestellt ist. Eine Wandverkleidung oder Dämmung, gleich in welcher Stärke, zählt zum so definierten Mauerwerk.

Bei Gebäuden mit geneigtem Dach wird die Firsthöhe (FH) definiert als das senkrecht gemessene Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt (s.o.) und der Oberkante der Dachkonstruktion an ihrem höchsten Punkt.

Durch technische Aufbauten wie Schornsteine und Kamine, Lüftungsanlagen, Aufzugschächte, 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.

### Erklärung/Begründung

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

Die **Grundflächenzahl** gibt an, wieviel Quadratmeter überbaute Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

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

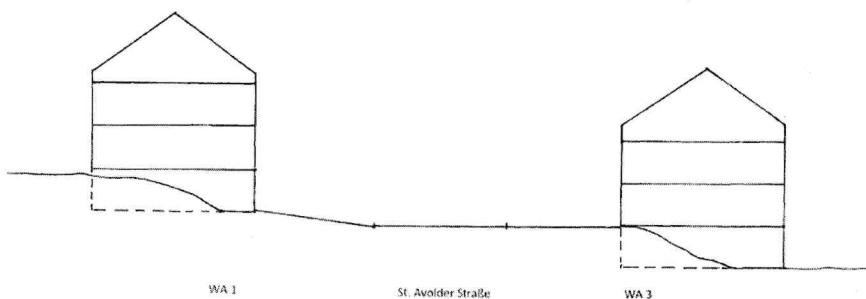
Gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO gelten als **Vollgeschosse** die Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

Vollgeschosse sind nach § 2 Abs. 5 LBO:

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

Städtebauliches Ziel ist die Erhaltung der vorhandenen Baustruktur. Neubauten sollen sich nahtlos in den Bestand einfügen. Aufgrund der bisherigen Einstufung als unbeplanter Innenbereich gem. § 34 BauGB waren entsprechend die Kriterien des „Einfügens“ ausschlaggebend für die Beurteilung der Gebäudehöhe bzw. Firsthöhe. Einige ältere Gebäude sind zweigeschossig, jedoch mit größerer Raumhöhe, so dass sie eine größere Gebäudehöhe aufweisen.

Aufgrund der Topographie handelt es sich bei einigen Untergeschossen (Keller) nach der Definition der Landesbauordnung um ein Vollgeschoß. Aus diesem Grund wird im WA 1 und WA 3 festgesetzt, dass das III. Vollgeschoß im Untergeschoß liegen muss (siehe Skizze).



Das Maß der baulichen Nutzung wird durch maximale Trauf- bzw. Firsthöhen festgelegt. Im WA 1 (westliche Straßenseite) unterscheiden sich diese Werte gegenüber den Gebieten auf der östlichen Straßenseite um (+) 1,0 m. Durch diese Erhöhung soll auf die Gefällesituation auf dieser Straßenseite reagiert werden, da dort der Erdgeschossfußboden max. ca. 1,0 m über dem Straßenniveau liegt. Dieser Wert variiert je nach Hangneigung und Abstand des

Gebäudes zur Straße. Ziel ist die Definition eines einheitlichen unteren Bezugspunktes, hier die Verkehrsfläche der St. Avolder Straße, für den gesamten Geltungsbereich.

Die Terrassenhäuser im Bereich des WA 2 werden als Ausnahme bzw. „Experiment“ der 1970er Jahre betrachtet und sollen deshalb nicht als Vorbild für eine weitere Bebauung herangezogen werden. Auch auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird verzichtet. Insgesamt verfügen die drei Gebäudeteile über 40 Wohnungen und fallen somit aus dem dörflich geprägten, städtebaulichen Rahmen.

### **6.2.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen**

Festsetzung gem. § 22 Abs. 2 BauNVO

- **offene Bauweise (o)**
- **geschlossene Bauweise (g)**

Die Grenzabstände gemäß Landesbauordnung Saarland (LBO) sind einzuhalten.

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

Festsetzung gem. § 22 Abs. 3 BauNVO

- **Baugrenzen**
- **Baulinien**

In den Baugebieten wird eine Überschreitung der Baugrenzen bis zu max. 0,50 m zugelassen.

Von diesen Festsetzungen bleiben die sonstigen gesetzlichen Bestimmungen unberührt.

#### Erklärung/Begründung

Die Bauweise legt fest, in welcher Art und Weise die Gebäude auf den Grundstücken in Beziehung zu den seitlichen Grundstücksgrenzen angeordnet werden. Bei der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand gemäß der LBO angeordnet. Dies dient dem Erhalt der unverdichteten Bauweise des Bestandes. Bei der geschlossenen Bauweise hingegen werden die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet.

Im Zuge der Planung wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen bzw. -linien definiert. Hauptbaukörper können nur innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Baulinien errichtet werden. Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO, die dem Nutzungszweck der im Geltungsbereich gelegenen Grundstücke dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in einer Größe von maximal 80 m<sup>3</sup> umbauten Raums zulässig. Unterirdisch ist die Größe dieser Nebenanlagen begrenzt auf 100 m<sup>3</sup>.

Generell sind jegliche Formen der Nebenanlagen im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der jeweiligen vorderen Baugrenze nicht zulässig. Eine Ausnahme bilden jedoch nicht überdachte Stellplätze (siehe 6.3.4).

Die Baugrenzen sind generell so bemessen, dass die gewünschte bauliche Verdichtung, auch auf den teilweise sehr großen Grundstücken, erreicht wird.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Bestandsgebäude auf teilweise sehr schmalen Grundstücken. Um die Bebaubarkeit dauerhaft zu gewährleisten, wurden an einigen Grundstücksgrenzen Baulinien festgesetzt.

#### 6.2.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

##### Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

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

**Nicht überdachte Stellplätze** sind darüber hinaus im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der zugewandten (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.

##### **Nebenanlagen**

Im Bereich der rückwärtigen Bauflächen, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und einer Abstandsfläche zur Grundstücksgrenze von 3,00 m, sind unterirdische Nebenanlagen (z.B. Swimmingpools) bis zu 100 m<sup>3</sup> Volumen und oberirdische Nebenanlagen bis zu 80 m<sup>3</sup> zulässig.

Nur Nebenanlagen, die ausschließlich der Lagerung dienen (z.B. Holzlager, Gartengerätehaus) und eine Grundfläche von 10 m<sup>2</sup> nicht überschreiten, sind auch im Grenzbereich zulässig.

##### Erklärung/Begründung

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

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

Die Festsetzung, dass Garagen und Carports nur innerhalb des Baufensters bzw. in den seitlichen Abstandsflächen zulässig sind, stellt auch sicher, dass Mindestsichtfelder insbesondere beim Ausfahren aus den Garagen freigehalten werden und somit die Sicherheit im Straßenraum nicht beeinträchtigt wird (Mindestsichtfelder nach RAST 2006). Gleichzeitig werden überlange Einfahrten vermieden.

Der Hauptnutzung untergeordnete Nebenanlagen, wie Gartenhäuser, sind ausdrücklich zugelassen - mit Ausnahme des Bereichs zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der

vorderen Baugrenze. Die Größe dieser Nebenlagen wird begrenzt auf 80 m<sup>3</sup> oberirdisch und 100 m<sup>3</sup> unterirdisch.

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

### 6.2.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden

#### Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Im Allgemeinen Wohngebiet wird die maximal zulässige Anzahl von Wohnungen je Wohngebäude festgesetzt:

im **WA 1 und WA 3 auf max. 6 Wohneinheiten**.

(Auf eine Festsetzung von Wohneinheiten im WA 2 wird verzichtet.)

Im Mischgebiet wird die maximal zulässige Anzahl von Wohnungen je Wohngebäude festgesetzt:

Im **MI auf max. 6 Wohneinheiten**

#### Erklärung/Begründung

Die vorhandene Gebäudestruktur soll erhalten bleiben. Mit der Festsetzung der Anzahl der Wohneinheiten wird den Bauherren ein angemessener Spielraum eingeräumt, gleichzeitig wird die Anzahl der zukünftigen Bewohner des Gebietes auf ein verträgliches Maß begrenzt.

### 6.2.6 Verkehrsflächen

#### Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die bestehende Erschließungsstraße (St. Avolder Straße) wird im Bestand als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

#### Erklärung/Begründung

Die St. Avolder Straße wird als Bestand in ihrer Funktion als Erschließungsstraße für die Gebäude im Geltungsbereich als auch als Hauptdurchgangsstraße für den Stadtteil Neuforweiler übernommen.

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

### Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- **Reduzierung der Versiegelung:**

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Grundstückszufahrten, Stellplätze und Fußwege mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen, sodass das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser zumindest teilweise versickern kann. Eine vollständige Versiegelung dieser Flächen ist untersagt.

- **Nisthilfen:**

Bei Neu- und grundlegenden Umbauten sind je Gebäude mindestens zwei Nisthilfen für Gebäudebrüter wie Haussperling, Mehlschwalbe und Hausrotschwanz (bei höheren Gebäuden auch Mauersegler) oder für Fledermäuse fachgerecht anzubringen und dauerhaft zu erhalten.

### Erklärung/Begründung

- **Reduzierung der Versiegelung:**

Mit der Festsetzung der Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen soll der Versiegelungsgrad auf den privaten Baugrundstücken minimiert werden. Die Vermeidung einer übermäßigen Versiegelung trägt dazu bei, dass die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt reduziert werden und ein möglichst großer Teil des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers wieder dem natürlichen Wasserhaushalt zugeführt werden kann.

- **Nisthilfen:**

Das Anbringen von Nisthilfen dient dem Überleben von Gebäudebrütern, da zunehmend die Nistmöglichkeiten fehlen oder natürliche Nisthilfen durch Baumrodung zerstört werden. Aus diesem Grund stellt die Festsetzung eine Schutzmaßnahme für die Tiere dar und dient der Etablierung sowie dem Erhalt der natürlichen Biodiversität im Plangebiet.

## 6.2.8 Nutzung erneuerbarer Energien

### Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB

Innerhalb des Planungsgebietes sind bei Neubau oder Dacherneuerung auf mindestens 50 % 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 m<sup>2</sup>.

Diese Mindestens zu errichtende Photovoltaikfläche kann auch auf einer oder mehreren baulichen Anlagen errichtet oder an der Fassade angebracht werden.

### Erklärung/Begründung

Für das gesamte Plangebiet werden spezifische Festsetzungen im Hinblick auf Anlagen zur Solarenergienutzung etabliert. Die Dächer müssen mit mindestens 50 % solcher Anlagen (Solarthermisch, Photovoltaik oder kombinierte Anlagen) ausgestattet werden. Damit wird im Hinblick auf die Erweiterung der Wohnnutzungsmöglichkeiten eine angemessene

Umsetzung im Sinne der Energie- und Wärmewende festgesetzt. Die Nutzung erneuerbarer Energien wird somit im vorliegenden Bebauungsplan berücksichtigt.

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

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

Durch die Vorgabe der verbindlichen Realisierung von Photovoltaikanlagen auf den Dach- bzw. Fassadenflächen der Gebäude wird die Energiegewinnung aus solarer Strahlungsenergie zugunsten einer nachhaltigen Entwicklung des Gebietes sichergestellt und dadurch zu- gleich ein Beitrag zum Klimaschutz gewährleistet.

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 im Hinblick auf die stark steigenden Stromkosten und die Gewährleistung der Versorgungssicherheit ist der Eingriff in die Baufreiheit und die Eigentumsfreiheit (Art. 14 Abs. 1 GG) zumutbar und trägt zu einer sozialgerechten Bodennutzung (§ 1 Abs. 5 S. 1 BauGB) bei.

### **6.2.9 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) sowie Nr. 20 BauGB

- Grundstücksbegrünung

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

- Stellplatzbegrünung

Nicht überdachte Stellplatzanlagen mit zwei und mehr Stellplätzen sind mit Bäumen zu versehen. Je 150 m<sup>2</sup> Stellplatzanlage ist ein standortgerechter hochstämmiger Baum anzupflanzen (siehe Freiflächengestaltungssatzung).

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

- Extensive Dachbegrünung

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

(insektenfreundlichen) Gräsern und Kräutern oder standortgerechten Sedumarten zu bepflanzen.

- Verbot von Schotter(vor)gärten

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

- Zeitliche Umsetzung und Erhaltung

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

- Pflanzliste

Alleeäume: Hochstämme für Straßenbepflanzung, Stammumfang mind. 20 cm (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen):

*Tilia cordata 'Greenspire'* (Stadt-Linde)

*Tilia cordata 'Rancho'* (Kleinkronige Winter-Linde)

*Fraxinus excelsior 'Westhofs Glorie'* (Straßen-Esche)

*Quercus robur* (Stiel-Eiche)

*Acer pseudoplatanus* (Berg-Ahorn)

Laubbäume: Hochstämme, mind. zweimal verpflanzt, Stammumfang mind. 10 cm

(nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen):

*Acer platanoides* (Spitz-Ahorn)

*Acer pseudoplatanus* (Berg-Ahorn)

*Carpinus betulus* (Hainbuche)

*Fraxinus excelsior* (Gewöhnliche Esche)

*Populus tremula* (Zitter-Pappel)

*Prunus avium* (Vogel-Kirsche)

*Quercus robur* (Stiel-Eiche)

*Tilia cordata* (Winter-Linde)

Sträucher: Verpflanzte Sträucher, mind. 60 cm hoch (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen):

*Cornus sanguinea* (Blutroter Hartriegel)

*Corylus avellana* (Hasel)

*Crataegus laevigata* (Zweigriffliger Weißdorn)

*Crataegus monogyna* (Eingriffliger Weißdorn)

*Euonymus europaeus* (Gewöhnliches Pfaffenhütchen)

*Prunus spinosa* (Schlehe)

*Rosa canina* (Hundsrose)

Salix caprea (Salweide)  
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)

Erläuterung/Begründung:

Mit den folgenden Festsetzungen soll der „grüne Charakter“ der St. Avolder Straße, welche sowohl im Westen als auch im Osten an den Außenbereich angrenzt, bewahrt und ausgebaut werden. Auch im Hinblick auf etwaige Wetterereignisse (wie z.B. Starkregen) wurden die folgenden Festsetzungen getroffen.

Im gesamten Plangebiet ist die Freiflächengestaltungssatzung der Kreisstadt Saarlouis vom 14. Oktober 2021 zu berücksichtigen. Die gewählten Festsetzungen sind an die Satzung angepasst.

### **6.3 Bedingte Zulässigkeit im Bereich der Altlastenverdachtsflächen gem. § 9 Abs. 2 BauGB**

Im Bereich der Altlast bzw. Altlastverdachtsfläche sind die Vorhaben und Nutzungen gem. § 9 Abs. 2 BauGB erst nach Abschluss einer Bodensanierungsmaßnahme zulässig, wenn eine Gefährdung empfindlicher Nutzungen auszuschließen ist oder der Verdacht gutachterlich durch einen nach § 18 Bundes-Bodenschutzgesetz zugelassenen Sachverständigen ausgeräumt ist. Hierzu sind Tiefbaumaßnahmen in nachgeordneten Verfahren durch einen Sachverständigen gem. § 18 Bundes-Bodenschutzgesetz, Sachgebiete 2 oder 5 der Verordnung über Sachverständige und Untersuchungsstellen für den Bodenschutz und die Altlastenbehandlung im Saarland / VSU in der derzeit gültigen Fassung (s. [www.resymesa.de](http://www.resymesa.de)) zu begleiten.

Gemäß § 4 Abs. 4 Bundes-Bodenschutzgesetz ist die planungsrechtlich zulässige Nutzung durch den v. g. Sachverständigen nachzuweisen. Ein entsprechendes Gutachten ist dem Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz (LUA) vorzulegen. Das LUA erteilt die Freigabe.

### **6.4 Örtliche Bauvorschriften nach LBO des Saarlandes (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 LBO)**

Die getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen stellen einen angemessenen Kompromiss zwischen den wirtschaftlichen Bedürfnissen an die Grundstücksnutzung einerseits sowie dem öffentlichen Interesse an einer orts- und landschaftsbildverträglichen Integration des Wohngebietes in die vorhandene Struktur dar. Es wurden nur diejenigen Festsetzungen getroffen, die aus städtebaulichen Gründen mindestens erforderlich sind.

#### **6.4.1 Gestalterische Anforderungen**

- Dachformen

Innerhalb des Geltungsbereiches sind geneigte Dächer in Form von **Sattel- und Walmdächer** sowie **Flachdächer** zulässig. Bei Doppelhäusern oder Grenzbebauung sind sowohl die

Neigung des Daches sowie die Firstrichtung an die des vorhandenen Nachbargebäudes anzugeleichen.

- Dachgestaltung

Für die Dacheindeckung bei geneigten Dächern sind rote (naturrote bis rotbraune) bis anthrazitfarbene Farbtöne zu verwenden. Mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung der Solarenergie ist die Verwendung von glasierten und spiegelnden Dachmaterialien unzulässig.

Für die Gestaltung von Flachdächern (Dachflächen, Garagen) gilt die Freiflächengestaltungssatzung der Kreisstadt Saarlouis vom 14. Oktober 2021.

- Einfriedungen

Im **Allgemeinen Wohngebiet** sind zwischen der straßenzugewandten Baugrenze und der Straßenverkehrsfläche geschlossene Einfriedungen (Mauern, Sichtschutzzäune) bis 0,6 m und offene Einfriedungen (Stabmattenzaun o. ä.) bis zu einer Gesamthöhe von maximal 1,20 m zulässig. Im rückwärtigen Bereich sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.

Im **Mischgebiet** sind zwischen der straßenzugewandten Baugrenze und der Straßenverkehrsfläche geschlossene Einfriedungen (Mauern, Sichtschutzzäune) bis 1,0 m und offene Einfriedungen (Stabmattenzaun o. ä.) bis zu einer Gesamthöhe von 2,0 m zulässig. Im rückwärtigen Bereich sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.

### Erklärung/Begründung

- Dachgestaltung

Innerhalb des Geltungsbereiches sind neben Satteldächern auch Walm- und Flachdächer zulässig. Flachdächer und flachgeneigte Dächer müssen extensiv begrünt werden. Somit wird eine Umsetzung der positiven Wirkungen (stärkere Durchgrünung des Plangebietes, Wasserrückhaltung, Drosselung des Niederschlagswasserabflusses) einer Dachbegrünung genutzt und zur Verbesserung des Klimas innerhalb des Baugebietes beigetragen. Der Verlust von Bodenfunktionen wird ebenfalls minimiert.

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

Im Hinblick auf die Dacheindeckung soll nicht eine individuelle Farbe vorgegeben werden, sondern ein bestimmtes Spektrum von Farbtönen. Die Regelung zur Dachfarbe ermöglicht das heutige im Allgemeinen gebräuchliche und in der baulichen Umgebung des Plangebietes vorherrschende Spektrum in den Farbskalen von rot bis anthrazit. Die gestalterischen Festsetzungen tragen insgesamt der gebietsprägenden Rolle der Dachlandschaft Rechnung. Hierdurch wird weiterhin ein möglichst einheitliches harmonisches Straßen- und Ortsbild gewährleistet.

- Einfriedungen

Mit dieser Festsetzung wird den Eigentümern eine Einfriedung ihrer Grundstücke bis zu einer ortsüblichen Art und Höhe ermöglicht. Gleichzeitig werden Einfriedungen nur insofern zugelassen, so dass ein ansprechendes Straßenbild verbleibt. Durch die Begrenzung der Höhe im Vorgartenbereich wird sichergestellt, dass Sichtachsen z.B. bei Garagenein- und -ausfahrten frei bleiben. Zudem soll vermieden werden, dass ein Grundstück „komplett vermauert und abgeschottet wird“, da dies keine gebietstypische Erscheinung darstellt.

Bedingt durch die unterschiedlichen Nutzungen variiert die festgesetzte Höhe der Einfriedungen zwischen den Baugebieten.

#### 6.4.2 Niederschlagswasserbeseitigung

##### Festsetzung:

Oberflächenabflüsse von Starkregenereignissen sind einem kontrollierten Abfluss zuzuführen. Für die benachbarten Grundstücke darf kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Dies ist auch während der Bauphase zu berücksichtigen. Für Grundstücke mit einer abflusswirksamen Fläche größer 800 m<sup>2</sup>, ist gemäß DIN 1986-100, ein Überflutungsnachweis zu führen.

Neu versiegelte oder überplante Grundstücksnebenflächen (Zufahrten, Stellplätze, Wege, etc.) müssen versickerungsfähig hergestellt werden und dürfen nicht auf öffentliche Wege und Straßen entwässern.

Sämtliches, auf den Neu- und Erweiterungsbauten anfallendes, Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück örtlich zu versickern. Der rechnerische Nachweis muss entsprechend DWA-Arbeitsblatt 138 für ein 5-jähriges Regenereignis anhand der ermittelten Grundstücksflächen und den aus dem örtlichen Baugrundgutachten resultierenden Versickerungsraten erfolgen.

Bei Altlasten oder altlastenverdächtigen Flächen muss bezüglich der Versickerung des Niederschlagswassers vorab die Unbedenklichkeit geklärt werden.

Sollte eine Versickerung technisch oder rechtlich nicht möglich sein, ist das anfallende Niederschlagswasser durch geeignete Maßnahmen (z.B. Dachbegrünung, Retentionszisternen, etc.) auf dem Grundstück zurückzuhalten und im Regelfall auf 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 2 l/(sxha) erfolgen. Unabhängig vom Ergebnis des rechnerischen Nachweises beträgt das für Retentionszisternen zu schaffende, ständig auf dem Grundstück vorzuhalrende, Mindestrückhaltevolumen 5 Kubikmeter.

Die erforderlichen Anlagen müssen den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen.

Der entsprechende rechnerische Nachweis hierzu ist dem Abwasserwerk der Kreisstadt Saarlouis vorzulegen.

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

#### Erklärung/Begründung

Durch die Festsetzung zum Niederschlagswasser wird der vorhandene Mischwasserkanal entlastet und bei Starkregenereignissen kommt es zu einer Zwischenspeicherung sowie einer verzögerten Ableitung. Diese ist notwendig aufgrund der Auslastung des Mischwasserkanals. Außerdem wird erreicht, dass ein Großteil des auf den Grundstücken anfallenden unbelasteten Niederschlagwassers auf den Grundstücken verbleibt, genutzt und dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zugeführt wird.

Die getroffenen Festsetzungen dienen somit 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.

Mit diesen Festsetzungen wird erreicht, dass die Vorgaben des § 49a SWG berücksichtigt sind.

#### **6.5 Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 BauGB**

##### Altlastenverdachtsflächen

- SLS\_2410: Altablagerung Neuforweiler, Weiherbachtal, Erdmassen-, Bauschutt, Hausmüll, Status Altlast
- SLS\_4441: Tankstelle Hoen, Kfz-Reparaturwerkstatt, Status Kontaminationsverdacht

#### **6.6 Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB**

##### Waldabstand gem. § 14 Abs. 3 Landeswaldgesetz (LWaldG)

(3) Bei der Errichtung von Gebäuden auf waldnahen Grundstücken ist ein Abstand von 30 Metern zwischen Waldgrenze und Außenwand des Gebäudes einzuhalten. Die gleichen Abstände sind bei der Neubegründung von Wald zu Gebäuden einzuhalten. Durch die Erweiterung bestehender Gebäude dürfen die gemäß Satz 1 einzuhaltenden Abstände nicht verkürzt werden. Die Forstbehörde genehmigt Ausnahmen von dem gemäß Satz 1 einzuhaltenden Abstand, wenn

1. der Eigentümer des zu bebauenden Grundstücks zugunsten des jeweiligen Eigentümers des von der Abstandsunterschreitung betroffenen Grundstücks eine Grunddienstbarkeit mit dem Inhalt bestellt, die forstwirtschaftliche Nutzung des von der Abstandsunterschreitung betroffenen Grundstücks einschließlich sämtlicher Einwirkungen durch Baumwurf zu dulden und insoweit auf Schadensersatzansprüche aus dem Eigentum zu verzichten und

2. aufgrund der Standortgegebenheiten, insbesondere der Geländeausformung, der Waldstruktur sowie der Windexposition keine erhöhte Baumwurfgefahr besteht.

Dem Antrag auf Genehmigung einer Ausnahme ist ein Plan beizufügen, aus dem die Flurstücksbezeichnung des Grundstücks sowie die genaue Lage des zu errichtenden Gebäudes auf dem Grundstück hervorgehen. Die Forstbehörde überprüft den Antrag innerhalb von sechs Arbeitstagen nach Eingang auf seine Vollständigkeit und fordert fehlende Angaben und Unterlagen unverzüglich beim Antragsteller an. Über den Antrag ist innerhalb von drei Monaten nach Eingang des vollständigen Antrags zu entscheiden; die Genehmigung gilt als erteilt, wenn über den Antrag nicht innerhalb dieser Frist entschieden worden ist.

## 7. ABWÄGUNG DER PLANUNG

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

### 7.1 Abwägung

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

#### 7.1.1 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. Der Stadtteil Neuforweiler ist eher dörflich geprägt. Die Terrassenhausbebauung wird in ihrer Kubatur als Besonderheit bzw. Ausnahme betrachtet und soll nicht als Vorbild für eine weitere Wohnbebauung herangezogen werden.

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) führen könnten. Für die bestehende Autowerkstatt besteht auf diese Weise neben dem Bestandsschutz auch die Möglichkeit zur Erweiterung. Bislang war das Verhältnis zur angrenzenden Wohnbebauung unproblematisch.

Die St. Avolder Straße hat als L 167 eine wichtige Verbindungsfunction zwischen der Innenstadt von Saarlouis und der Landesgrenze (Gemeinde Überherrn). Der Bau der B 269 neu hat zu einer Entlastung, v.a. im Bereich des Schwerlastverkehrs, geführt, jedoch sind die täglichen Verkehrsmengen weiterhin hoch. Ziel des Bebauungsplanes ist die verträgliche

Bebauung einzelner Baulücken, so dass die Auswirkungen auf die Gesamtverkehrsmenge gering sind. Vom Landesamt für Straßenbau als Baulastträger sind keine weiteren lärmmindernden Maßnahmen geplant.

### 7.1.2 Auswirkungen auf die Umwelt und das Klima

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Voraussetzungen für die Anwendung sind gegeben, da es sich u.a. um eine andere Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Von der Durchführung einer Umweltprüfung kann abgesehen werden. Das Plangebiet ist bereits überwiegend bebaut. Ziel der Bauleitplanung ist der Erhalt der vorhandenen Baustruktur. Durch die zulässigen Festsetzungen, wie z. B eine GRZ von 0,4 und die Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen, wird die Bodenversiegelung auf ein verträgliches Maß reduziert sowie die Belichtung und Belüftung im Plangebiet sichergestellt. Eine starke Versiegelung soll vermieden werden, eine Durchgrünung des Gebietes ist gewährleistet.

Östlich angrenzend an den Geltungsbereich befindet sich ein Landschaftsschutzgebiet, das in ein Naturschutzgebiet übergeht. Innerhalb des Geltungsbereichs besteht eine Überschneidung mit dem ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiet. Dieser kleine Bereich ist bereits durch eine bauliche Nutzung anthropogen geprägt. Eine Ausgliederung der Fläche wird durchgeführt.

In der Hitzegefahrenkarte stellt der Schäferbruch einen Entlastungsbereich dar. Dieser wirkt sich positiv auf das angrenzende Plangebiet aus. Auch die aufgelockerte Bebauung fördert die Durchlüftung. Durch die Schließung der noch vorhandenen Baulücken ist nicht mit einer negativen Entwicklung zu rechnen.

Aufgrund der Gefällesituation zeigt die Starkregenengefahrenkarte, dass das Niederschlagswasser in Richtung Schäferbruch abfließt. Durch die Festsetzung einer offenen Bauweise bleiben diese Fließwege zwischen den Gebäuden frei und gewähren einen ungehinderten Abfluss.

Artenschutzrechtliche Belange sind nicht berührt. Insgesamt betrachtet werden die Belange des Umweltschutzes in der vorliegenden Planung berücksichtigt.

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

Im Bebauungsplan wurde im nördlichen Teil des Plangebietes ein Mischgebiet festgesetzt. Dies stellt jedoch im Verhältnis zu den Allgemeinen Wohngebieten nur einen kleinen Teilbereich im Gesamtbild dar. Zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung und der geringen Größe des Planungsgebietes ist dieses für die ausgeschlossenen Nutzungen nicht geeignet. Das Mischgebiet dient der Unterbringung einer bestehenden Autowerkstatt und somit dem Erhalt der Arbeitsplätze.

Im Mischgebiet wurde entsprechend dem Einzelhandelskonzept der Stadt Saarlouis festgesetzt, dass in beschränktem Umfang Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten zulässig sind.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind lediglich Anlagen der Verwaltung und Tankstellen unzulässig. Hier wird wieder auf die geringe Größe des Planungsgebietes sowie andere Bereiche des Stadtgebietes verwiesen, die für die ausgeschlossenen Nutzungen geeignet sind. Im Allgemeinen Wohngebiet sind in beschränkten 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.

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

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

#### **7.1.5 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.

#### **7.1.6 Auswirkungen auf private Belange**

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

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

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

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

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

Durch die Festsetzung zur Nutzung erneuerbarer Energien entstehen für den Bauherrn erhöhte Kosten, die jedoch durch die steigenden Energiekosten relativiert werden. Außerdem trägt der Bau von Photovoltaikanlagen zur Versorgungssicherheit bei.

### 7.1.7 Auswirkungen auf sonstige Belange

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

### 7.1.8 Planungsalternativen

Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches sind überwiegend bebaut. Der vorliegende Bebauungsplan zielt darauf ab, die bestehende Baustuktur zu erhalten und eine zukünftige Entwicklung entsprechend der städtebaulichen Eigenheiten des Plangebietes zu ermöglichen. Die vorhandenen Baulücken sollen gebietsverträglich geschlossen werden. Aus diesem Grund steht ein alternativer Standort nicht zur Verfügung.

Alternativ zur vorliegenden Planung kann nur der Verzicht auf den Bebauungsplan untersucht werden. Damit wäre die Möglichkeit gegeben, dass weitere überdimensionierte Bauvorhaben den bisherigen Charakter des Gebietes stark verändern.

### 7.1.9 Entschädigungsansprüche

Eine Entschädigung entsteht für bestimmte Fälle insbesondere dann, wenn durch Änderung oder Aufhebung der Festsetzung eines Bebauungsplanes die Bebaubarkeit eines Grundstückes eingeschränkt oder der Berechtigte hinsichtlich sonstiger Nutzungsmöglichkeiten beschnitten wird.

Für den vorliegenden Geltungsbereich besteht bislang kein Bebauungsplan. Die planungsrechtliche Zulässigkeit beurteilt sich daher nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Im Vergleich zum Bebauungsplan ist der Einfügerahmen nicht immer eindeutig, ob ein Vorhaben zulässig ist oder nicht.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes kann es bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung zu Einschränkungen der Grundstückseigentümer kommen, die sich jedoch außerhalb der 7-Jahres-Frist befinden und somit keine Planungentschädigungsansprüche gem. §§ 39 ff. BauGB auslösen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll der Bestand gesichert und der Planbereich vor dem Bau unmaßstäblicher Neubauten geschützt werden. Aus diesem Grund orientieren sich die gewählten Festsetzungen am Bestand. Als Art der baulichen Nutzung wird die vorhandene allgemeine Wohnbebauung in den Bebauungsplan übernommen. Damit wird in Zukunft eine Rechtssicherheit für Vorhaben gewährleistet. Entschädigungsansprüche sind daher voraussichtlich nicht zu erwarten.

## 7.2 Gewichtung des Abwägungsmaterials

Gemäß dem im Baugesetzbuch verankerten Abwägungsgebot 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 Verwirklichung des Bebauungsplanes

- Schutz der bestehenden Baustuktur,
- Möglichkeit der baulichen Nachverdichtung,
- Vermeidung zu hoher Versiegelung im bereits stark verdichteten Bereich.

### 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. Besonders im Zusammenhang mit der zulässigen Zahl der Wohneinheiten. Diese werden im WA 1, WA 3 und MI auf 6 WE begrenzt. Diese Anzahl stellt jedoch für den Stadtteil Neuforweiler ein verträgliches Maß dar.

Durch die Zielsetzung der Kreisstadt Saarlouis, die kleinteilige, aufgelockerte Baustuktur im Geltungsbereich zu erhalten, sind die Festsetzungen erforderlich und gerechtfertigt.

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

## 7.3 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.

## 8. STÄDTEBAULICHE DATEN UND FLÄCHENBILANZ

Flächenbezeichnung	m <sup>2</sup>	%
<b>Fläche des Geltungsbereiches</b>	<b>39.235</b>	<b>100</b>
<b>Allgemeines Wohngebiet:</b>		
WA 1	14.922	
WA 2	3.804	
WA 3	9.976	
<b>gesamt:</b>	<b>28.702</b>	<b>73,1</b>
<b>davon überbaubare Grundstücksfläche:</b>	<b>7.100</b>	
im WA 1	2.159	
im WA 2	5.615	
im WA 3		
<b>gesamt:</b>	<b>14.874</b>	
<b>Mischgebiet</b>	<b>4.342</b>	<b>11,1</b>
<b>davon überbaubare Grundstücksfläche:</b>	<b>2.853</b>	
<b>Verkehrsflächen</b>		
• <b>öffentliche Straßenverkehrsfläche</b>	<b>6.191</b>	<b>15,8</b>

## 9. ANHANG:

### 9.1 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

(gesondertes Dokument)

Diese Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplanes „Nördliche St. Avolder Straße“.

Saarlouis, den 23.04.2025

Der Oberbürgermeister der Kreisstadt Saarlouis

