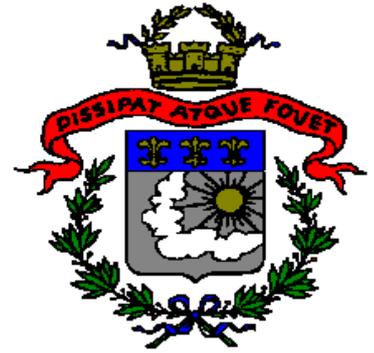


Kreisstadt Saarlouis
Stadtteil Fraulautern



Bebauungsplan „Ortsmitte Fraulautern“,
Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Entwurf

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

Stand: Januar 2015

Gliederung

1.	ZIEL UND ZWECK DER PLANAUFSTELLUNG	3
2.	VERFAHREN	4
2.1	Beschleunigtes Verfahren	4
2.2	Verfahrensablauf	5
2.3	Rechtsgrundlagen	6
3.	INFORMATIONEN ZUM PLANGEBIET	6
3.1	Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich	6
3.2	Nutzung des Plangebiets	8
3.3	Besitz- und Eigentumsverhältnisse	8
3.4	Integrierte Grünordnung	9
4.	VORGABEN FÜR DIE PLANUNG	9
4.1	Vorgaben der Raumordnung	9
4.1.1	LEP-Siedlung	9
4.1.2	LEP-Umwelt	10
4.2	Flächennutzungsplan	10
5.	ERLÄUTERUNGEN ZU DEN PLANINHALTEN	11
5.1	Städtebauliche Konzeption	11
5.2	Erschließung	12
5.2.1	Verkehrerschießung	12
5.2.2	Ver- und Entsorgung	12
5.3	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)	12
5.3.1	Art der baulichen Nutzung	12
5.3.2	Maß der baulichen Nutzung	13
5.3.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche	14
5.3.4	Flächen für Stellplätze	15
5.3.5	Flächen für Gemeinbedarf	15
5.3.6	Grünflächen	16
5.4	Örtliche Bauvorschriften nach LBO des Saarlandes (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 LBO)	16
5.4.1	Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke	17
5.5	Hinweise und Empfehlungen	18
6.	ABWÄGUNG DER PLANUNG	19
7.	STÄDTEBAULICHE DATEN UND FLÄCHENBILANZ	19

1. ZIEL UND ZWECK DER PLANAUFSTELLUNG

Auf Grund von Umstrukturierungen und der Bildung von Pfarreiengemeinschaften innerhalb der Katholischen Kirche stehen das ehemalige Pfarrhaus, die Notkirche sowie der Garten der Katholischen Kirchengemeinde Heilige Dreifaltigkeit Fraulautern zum Verkauf.

Bereits am 01. Juli 2010 hat der Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis das Teilräumliche Konzept für das Stadtumbaugebiet Roden und Fraulautern gebilligt. In diesem Konzept wird als Ziel formuliert Maßnahmen durchzuführen, dass das Ortszentrum Fraulautern als Stadtteilmittelpunkt wahrnehmbar wird und als sozialer Treffpunkt dienen soll. In diesem Zusammenhang wurden als konkrete Projekte der Abriss der ehemaligen Notkirche und die Öffnung des Pfarrgartens vorgeschlagen. Das erarbeitete städtebauliche Konzept sieht an dieser Stelle eine öffentlich zugängliche Grünanlage vor.



Abbildung 1: Luftbildausschnitt (Ingrada)

Zur Sicherung dieser Planung hat der Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis in seiner Sitzung am 29.05.2013 die Aufstellung eines Bebauungsplanes gem. § 2 BauGB und den Erlass einer Veränderungssperre gem. §§ 14 und 16 BauGB beschlossen.

Um der Katholischen Kirche Vermarktungsmöglichkeiten für ihre Flächen einzuräumen, wurde ein Bebauungsvorschlag entwickelt, der die Fläche zwischen der Straße „Hinter der Kirche“ und der Puhlstraße in zwei Teilbereiche aufteilt und eine Bebauung im nördlichen Teil zulässt. Aufgrund der umgebenden Bebauung mit Ein- bzw. Zweifamilienhäusern und der benachbarten Vorfläche des Vereinshauses Fraulautern, wird die verbleibende Grünfläche als ausreichend dimensioniert angesehen.

Als Nutzung ist der Bau eines Pflegeheimes geplant. Eine soziale Einrichtung wird als gute Ergänzung der bestehenden kirchlichen Nutzung gesehen. Außerdem bietet sich die Möglichkeit, das bestehende Pfarrhaus in diese Nutzung mit einzubeziehen. Durch diese Planung entstehen keine isolierten Teilflächen, sondern eine Verzahnung der Nutzungen.

2. VERFAHREN

2.1 Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB

Der Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 29.05.2013 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans „Ortsmitte Fraulautern“ gem. § 2 BauGB und den Erlass einer Veränderungssperre gem. §§ 14 und 16 BauGB beschlossen. Diese Beschlüsse wurden am 26.06.2013 im Wochenspiegel der Kreisstadt Saarlouis ortsüblich bekannt gemacht.

Zum 1. Januar 2007 ist eine Novelle des BauGB in Kraft getreten. Ziel der Gesetzesnovelle war es unter anderem, die Verfahren für die Aufstellung von Bebauungsplänen, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, wesentlich zu beschleunigen. Im § 13a BauGB, der neu ins Gesetz aufgenommen wurde, wird das so genannte „beschleunigte Verfahren“ geregelt. In diesem „beschleunigten Verfahren“ können Bebauungspläne aufgestellt werden, „wenn in ihnen eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird

- a) von insgesamt weniger als 20.000 m²
- b) 20.000 m² bis weniger als 70.000 m², wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die

nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären

Bei dem zu überplanenden Gebiet handelt es sich um eine vollständig innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage von Saarlouis-Fraulautern gelegene Fläche mit einer Größe von ca. 7737 m². Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen. Mit dem Bebauungsplan wird eine Neuversiegelung von deutlich weniger als 20.000 m² (Gebäude, Gebäudezufahrten etc.) ermöglicht. 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.

Nach § 13 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 von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

2.2 Verfahrensablauf

Der Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis hat am 29.05.2013 die Aufstellung eines Bebauungsplanes gem. § 2 BauGB und den Erlass einer Veränderungssperre gem. §§ 14 und 16 BauGB beschlossen. Die Bekanntmachung dieser Beschlüsse erfolgte im Saarlouiser Wochenspiegel am 26.06.2013.

In seiner Sitzung am 26.02.2015 hat der Stadtrat beschlossen, dass unter Anwendung des § 13a BauGB ein Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt wird. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde parallel in der Zeit vom 16.03.2015 bis einschließlich 17.04.2015 durchgeführt. Diese Beschlüsse wurden am 04.03.2015 im Wochenspiegel der Kreisstadt Saarlouis ortsüblich bekannt gemacht.

In der Sitzung am _____ wurde über die eingegangenen Stellungnahmen im Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis beraten. Der Bebauungsplan „Ortsmitte Fraulautern“ wurde am _____ vom Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis als Satzung beschlossen.

2.3 Rechtsgrundlagen

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

3. INFORMATIONEN ZUM PLANGEBIET

3.1 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 7737 m² und liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage im Zentrum des Saarlouiser Stadtteils Fraulautern. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ortsmitte Fraulautern“ umfasst die katholische Kirche Heilige Dreifaltigkeit, das Pfarrhaus, die ehemalige Notkirche sowie den Pfarrgarten einschließlich des Kriegsdenkmals. Die Veränderungssperre gilt somit für das Gebiet, das von der nördlichen Parzellengrenze der Parzelle 656/5 und den Straßen Hinter der Kirche, Heydinger Straße und Puhlstraße umgeben ist. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Flurstücke:

Flurstück	Flur	Gemarkung	Fläche in qm
654/1	7	Fraulautern	236,00
656/5	7	Fraulautern	2063,30
677/1	7	Fraulautern	0,70
677/4	7	Fraulautern	2411,30
680/7	7	Fraulautern	0,30
680/8	7	Fraulautern	486,60
680/10	7	Fraulautern	28,00
698/4	7	Fraulautern	1250,60
3682/656	7	Fraulautern	1260,20

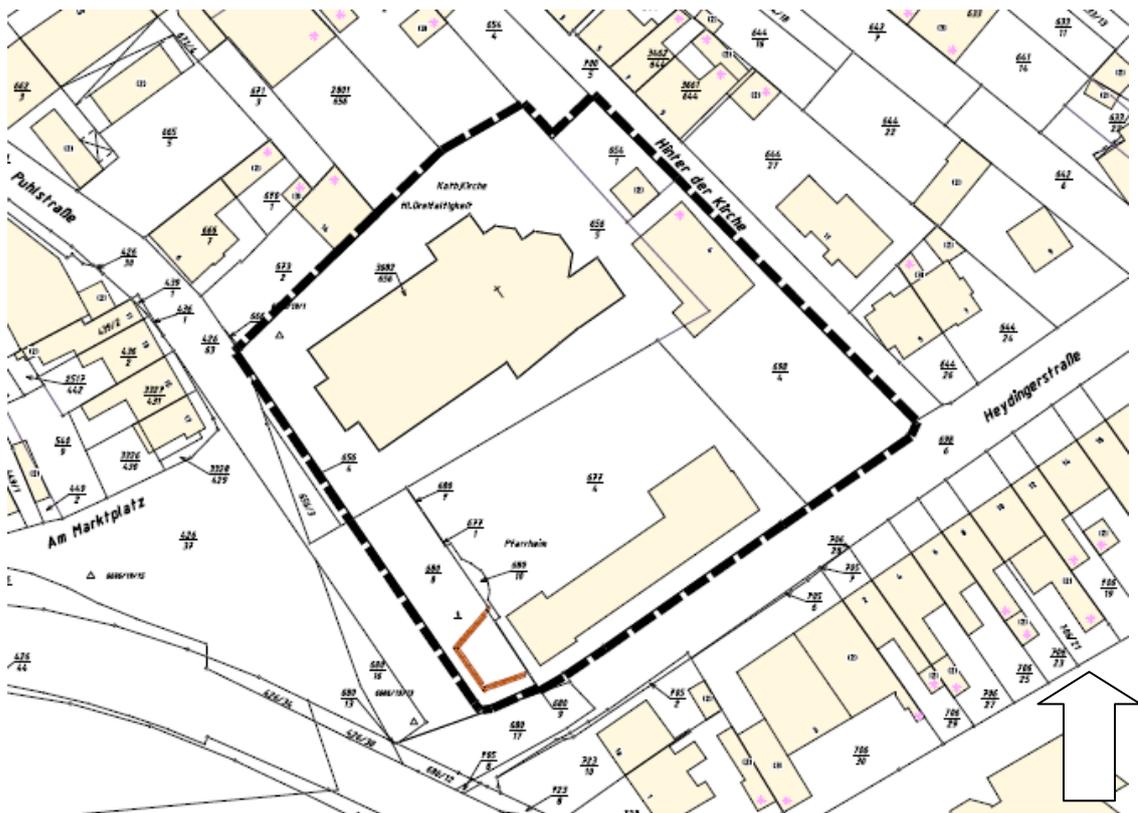


Abbildung 2: Lageplan mit Abgrenzung des Geltungsbereiches

Norden

Die umgebende Bebauung wird geprägt durch eine Wohnnutzung in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern. Diese besteht aus einer Mischung von freistehenden Gebäuden, aber auch verdichteter Reihenhausbebauung.

In direkter Nachbarschaft befindet sich das Stadtteilzentrum von Fraulautern mit verschiedenen Einzelhandelseinrichtungen und Dienstleistungen. Daneben verfügt die Fläche über eine gute Verkehrsanbindung durch die Lage zwischen den Haupteerschließungsstraßen Lebacher Straße und Saarbrücker Straße. Vor der Kirche befindet sich ein kleiner Parkplatz.

Südöstlich des Geltungsbereiches, lediglich getrennt durch eine Häuserzeile, schließt sich das Vereinshaus Fraulautern mit seinem großzügigen Vorplatz und weiteren Parkplätzen an.

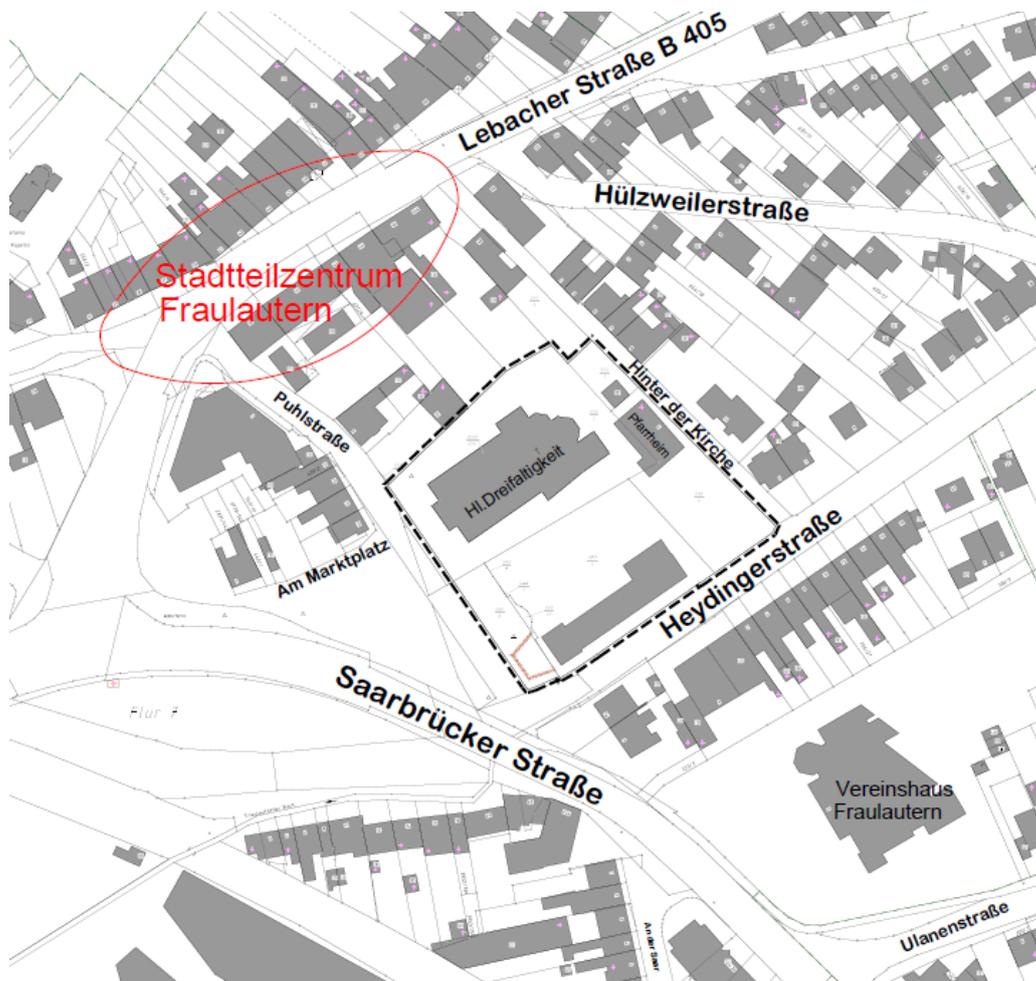


Abbildung 3: Übersichtsplan

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches ergeben sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:500.

3.2 Nutzung des Plangebiets

Die Nutzung innerhalb des Plangebietes wird geprägt durch die bestehende und teilweise aufgegebene kirchliche Nutzung. Das Kirchengebäude wird noch genutzt, das ehemalige Pfarrhaus steht hingegen leer. Daran anschließend befindet sich eine großzügige Gartenfläche, die aus einer Wiese mit verschiedenen Bäumen und Sträuchern besteht. Am Rand dieser Gartenfläche, parallel zur Heydingerstraße, befindet sich die ehemalige Notkirche. Zur Straße hin sind Stellplätze angeordnet. Als Abschluss der Gartenfläche, in Richtung Puhlstraße, befindet sich eine kleine Platzfläche mit einem Kriegsdenkmal.

3.3 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich überwiegend im Eigentum der katholischen Kirchengemeinde Heilige Dreifaltigkeit Fraulautern.

Nur das Denkmal und die kleine Vorfläche sind im Eigentum der Kreisstadt Saarlouis.

3.4 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 § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 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 5 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.

Auf der Fläche des ehemaligen Pfarrgartens sind zahlreiche Bäume vorhanden. Die Baumschutzsatzung der Kreisstadt Saarlouis ist anzuwenden. Im Zuge eines konkreten Bauvorhabens ist daher durch den Bauherrn ein Ausnahmeantrag gemäß Baumschutzsatzung zu stellen, sofern geschützte Bäume von der Maßnahme betroffen sind.

4. VORGABEN FÜR DIE PLANUNG

4.1 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.

4.1.1 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 und damit auch der Stadtteil Fraulautern 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 mittelzentralen Verflechtungsbereichs liegen.

Im Zusammenhang mit den gesellschaftlichen Veränderungen und dem demographischen Wandel übernimmt die Kreisstadt Saarlouis mit der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Pflegeheimes Versorgungsfunktionen für die Bevölkerung des Stadtteils Fraulautern sowie angrenzender Bereiche. Es besteht ein Bedarf an Pflegeplätzen aufgrund der geringen Anzahl an vorhandenen Einrichtungen.

4.1.2 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.

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

4.2 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 derzeit wirksame Flächennutzungsplan der Kreisstadt Saarlouis aus dem Jahr 1987 stellt im Bereich Saarlouis-Fraulautern für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ortsmitte Fraulautern“ gemischte Baufläche und Flächen für den Gemeinbedarf, Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, dar. Der wirksame Flächennutzungsplan muss deshalb auf dem Weg der Berichtigung an die Inhalte des Bebauungsplanes angepasst werden.

Die Darstellung von Flächen für Gemeinbedarf bleibt bestehen. Innerhalb des Bebauungsplan-Geltungsbereiches wird die gemischte Baufläche in öffentliche Grünfläche und Sondergebiet Pflegeeinrichtung berichtigt.

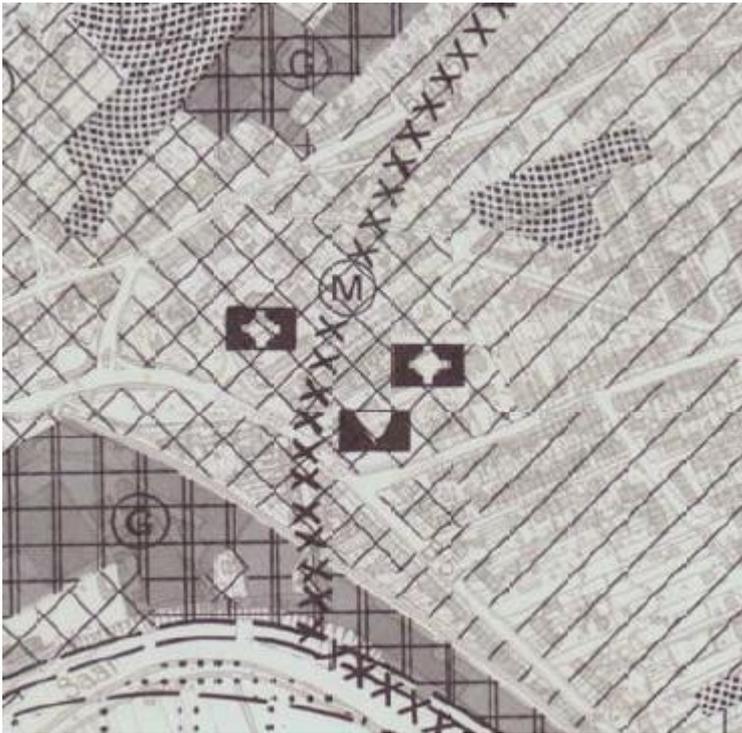


Abb.2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 1987

5. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN PLANINHALTEN

5.1 Städtebauliche Konzeption

Fraulautern ist der zweitgrößte Stadtteil von Saarlouis und verfügt z.B. gegenüber der Innenstadt bisher nur eine geringe Anzahl von sozialen Einrichtungen. Daneben lässt sich auch aufgrund der aktuellen demographischen Entwicklungen ein steigender Bedarf ableiten. Ziel des Bebauungsplanes ist es, zur Deckung dieses Bedarfs beizutragen und gleichzeitig das Stadtteilzentrum von Fraulautern zu beleben. Bereits das Teilräumlichen Konzept für die Stadtteile Roden und Fraulautern schlägt eine Nutzung als sozialer Treffpunkt zur Belebung des Stadtteilzentrums vor.

Der Planbereich, der derzeit kaum genutzt wird, erhält eine sozial ausgerichtete Nachnutzung. Die katholische Kirche Heilige Dreifaltigkeit bleibt in kirchlichem Besitz. Es ist geplant, das leer stehende Pfarrhaus zu sanieren und den nördlichen Teil des Pfarrgartens zu bebauen. Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der umgebenden Bebauung, um ein Einfügen zu gewährleisten. Als Art der Nutzung ist ein Sondergebiet für eine stationäre Pflegeeinrichtung vorgesehen. Die restliche Fläche des Pfarrgartens wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt und soll in städtischen Besitz übergehen. In diese Neugestaltung wird auch das Denkmal mit dem kleinen Vorplatz an der Puhlstraße einbezogen. Auf eine Einfriedung des geplanten Gebäudes sollte verzichtet werden, um eine Verzahnung mit der öffentlichen Grünfläche zu fördern. Eine weitere Möglichkeit wäre die Anordnung eines Cafés oder einer Cafeteria in Richtung Grünfläche.

5.2 Erschließung

5.2.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird durch drei Straßen begrenzt und ist somit ausreichend erschlossen.

Die für die Einrichtung notwendigen Stellplätze müssen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen werden.

5.2.2 Ver- und Entsorgung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ortsmitte Fraulautern“ befindet sich zentrumsnah innerhalb des Stadtteils Fraulautern. Die Versorgung des Plangebietes durch die Versorgungsträger ist deshalb sichergestellt.

5.3 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

5.3.1 Art der baulichen Nutzung

Festsetzung

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird als Art der baulichen Nutzung festgesetzt:

- ***Sondergebiet Pflegeeinrichtung gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO***

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Gebäuden und Anlagen einer Pflegeeinrichtung für

- behinderte und nicht behinderte Menschen,
- für seniorenrechtliches / betreutes Wohnen,
- Kurz- und Langzeitpflege.

Zulässig sind neben den Räumen zur Unterbringung von Bewohnern, Räume zur Versorgung, für Verwaltung und für Veranstaltungen (Gemeinschaftsräume, Cafeteria).

Dem Sondergebiet Pflegeeinrichtung sind die Immissionswerte eines allgemeinen Wohngebietes zugeordnet.

Erklärung/Begründung

Die Festsetzung als Sondergebiet wird gewählt, weil sich die Nutzung durch eine Pflegeeinrichtung von einer allgemeinen Wohnnutzung unterscheidet. Neben gemeinschaftlich genutzten Bereichen sind auch Räume für Verwaltung, zur Versorgung der Bewohner (wie Küche, Wäscherei, Lager) und für den technischen Betrieb notwendig. Da es sich um eine kleine Fläche handelt, soll es dem zukünftigen

tigen Träger überlassen werden, wie sich die endgültige Struktur darstellt. Außerdem sind die Träger sozialer Einrichtungen an gesetzliche Vorgaben gebunden, die ein bestimmtes Verhältnis von Bewohnern und Pflegepersonal vorschreiben, mit der Folge, dass sich diese innere Organisation auch in der Gebäudestruktur widerspiegelt (z. B. durch die Anzahl der Räume in einem Gebäudeflügel).

5.3.2 Maß der baulichen Nutzung

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 getroffen:

Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und Vollgeschosse

Festsetzung

Die Grundflächenzahl innerhalb des Sondergebietes wird auf 0,4 festgesetzt.

„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.“

Die Geschossflächenzahl innerhalb des Sondergebietes wird bei II Vollgeschossen auf 0,8 festgesetzt.

Die Zahl der Vollgeschosse wird im Planungsgebiet auf maximal II Vollgeschosse festgesetzt.

Erklärung/Begründung

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 Schaffung einer Baustruktur, die sich nahtlos in die umgebende Bebauung einfügt. Um dieses Ziel zu erreichen, wurden die Festsetzungen für das Maß der baulichen Nutzung (GRZ) in Anlehnung an die Bebauung der Umgebung.

5.3.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Festsetzung

- **offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO**

Die Grenzabstände gemäß Landesbauordnung Saarland (LBO) sind einzuhalten.

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

- **Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO**

Ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß (bis maximal 0,5 m) kann gestattet werden.

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.

Die Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO umschreibt die überbaubare Fläche, wobei die Baugrenze durch das Gebäude nicht bzw. allenfalls mit untergeordneten Gebäudeteilen in geringfügigem Maße überschritten werden darf.

Die Festsetzung der offenen Bauweise und der überbaubaren Grundstücksflächen gewährleistet, dass sich die Bebauung im Plangebiet in die Umgebung einfügt. Die dargestellten „Baufenster“ der Planzeichnung orientieren sich am Bedarf. Pflegeeinrichtungen benötigen eine gewisse Mindestgröße, um die wirtschaftliche Tragfähigkeit zu gewährleisten.

5.3.4 Flächen für Stellplätze

Festsetzung:

Flächen für Stellplätze für Mitarbeiter und Besucher sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Je 4 Stellplätze ist ein standortgerechter Baum zu pflanzen. Die Pflanzliste (Kap. 5.4.1) ist zu beachten.

Erklärung/Begründung:

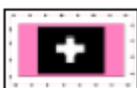
Notwendige Stellplätze müssen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen werden. Die Anzahl errechnet sich aufgrund der Größe der Pflegeeinrichtung. Das Plangebiet wird von Straßen umschlossen, so dass sich, entsprechend der inneren Organisation der Gebäude, verschiedene Möglichkeiten für die Anordnung ergeben.

Die Begrünung von Stellplätzen dient neben gestalterischen Aspekten, wie der Aufwertung des Ortsbildes, auch der Verbesserung des Mikroklimas.

5.3.5 Flächen für Gemeinbedarf

Festsetzung:

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB wird eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung:



Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

festgesetzt.

Erklärung/Begründung

Die Festsetzung sichert die bestehende Pfarrkirche „Heilige Dreifaltigkeit“. Diese wird auch weiterhin von der Pfarrei genutzt.

5.3.6 Grünflächen

Festsetzung:

Die Fläche wird als öffentliche Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung



Parkanlage

festgesetzt.

Erklärung/Begründung:

Es ist vorgesehen, dass dieser Teil der Fläche von der Kreisstadt Saarlouis erworben und als Parkanlage umgestaltet wird. Das bestehende Kriegsdenkmal kann in diesem Zusammenhang mit in die Planungen integriert werden. Die Fläche wird öffentlich zugänglich und soll dem Aufenthalt sowie der Erholung dienen. Konkrete Gestaltungspläne liegen derzeit noch nicht vor. Es erfolgt somit eine Umsetzung der Idee einer „grünen Mitte“ Fraulauterns. Das Stadtteilzentrum zeigt eine hohe bauliche Dichte auf in Verbindung mit einem geringen Freiflächenanteil. Die geplante Parkanlage soll zu einer Verbesserung führen und auch positive Auswirkungen auf die klimatischen Bedingungen im näheren Umfeld haben.

5.4 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. Dabei wurden nur diejenigen Festsetzungen getroffen, die aus städtebaulichen Gründen mindestens erforderlich sind.

5.4.1 Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke

Festsetzung

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grün- bzw. Gartenflächen anzulegen, sofern sie nicht als Verkehrsflächen benötigt werden. Dabei sind für Anpflanzungen überwiegend heimische Gehölze (mindestens 80%) zu verwenden (vgl. die in der nachstehenden Pflanzliste beispielhaft aufgeführten Arten):

Buxus sempervirens	Buchsbaum
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster (immergrün)
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes alpinum	Johannisbeere
Rosa canina	Heckenrose
Rubus idaeus	Himbeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Taxus baccata	Eibe (Immergrün, giftig)
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Buddleja davidii	Schmetterlingsstrauch
Hydrangea macrophylla	Bauernhortensie
Kerria japonica	Ranunkelstrauch
Philadelphus coronarius	Bauernjasmin
Ribes sanguineum	Johannisbeere
Syringa x chinensis	Flieder
Acer campestre	Feldahorn
Prunus avium	Vogelkirsche
Tilia cordata	Winterlinde (nur bei großen Grundstücken)
Aesculus hippocastanum	Rosskastanie (nur bei großen Grundstücken)
Sorbus aucuparia	Vogelbeere (kleinkronig)
Birnen - Hochstamm	Bsp.: Alexander Lucas, Köstliche aus Charneu, Conference, Clapps Liebling, Frühe von Trevoux
Apfel- Hochstamm	Bsp.: Rote Sternrenette, Geheimrat Oldenburg, Roter Boskopp, Roter Berlepsch, Rambour, Prinz Albrecht von Preussen, Jakob Lebel, Goldparmäne, Ontario
Kirschen-Hochstamm	Bsp.: Hedelfinger Riesenkirsche, Schneiders Späte Knorpelkirsche

Erklärung/Begründung

Die unbebauten Flächen sind, soweit sie nicht der Erschließung der Grundstücke dienen, als Vegetationsflächen zu gestalten, um im Sinne des Bodenschutzes den Anteil der versiegelten Grundstücksflächen möglichst gering zu halten und damit auch positive Effekte für das Mikroklima erzielen zu können. Darüber hin-

aus haben die als Grün- und Gartenflächen anzulegenden, unbebauten Bereiche eine positive Wirkung auf die Gestaltung und damit einhergehend auf das Ortsbild und die Wohnumfeldqualität.

Für Anpflanzungen sollen geeignete standortgerechte Gehölze verwendet werden, da diese eine wesentlich höhere ökologische Wertigkeit besitzen und einen wichtigen Beitrag zum Arten- und Biotopschutz leisten. Die in die Textfestsetzungen des Bebauungsplans aufgenommene Pflanzliste gibt beispielhaft geeignete Pflanzenarten wieder.

5.5 Hinweise und Empfehlungen

Den eigentlichen Textfestsetzungen wurden folgende Hinweise und Empfehlungen angefügt, die zwar keinen verbindlichen Festsetzungscharakter besitzen, aber dennoch auf Sachverhalte aufmerksam machen, die von den Bauherren bei der Umsetzung der Planungsabsichten beachtet werden sollten.

1. Auf die Verpflichtung zur Einhaltung der Vorschriften des Saarländischen Denkmalschutzgesetzes, insbesondere die Anzeigepflicht bei Bodenfunden gemäß § 12 SDschG wird hingewiesen.
2. Die Vegetation angrenzender Flächen soll während der Baumaßnahmen vor Beschädigungen geschützt werden. Dabei sind die in der DIN 18920 formulierten Sicherheitsvorkehrungen zu beachten.
3. Es sind Vorkehrungen zum Schutz vor chemischen Verunreinigungen während der Bauphase zu treffen. Dazu gehören z.B. das Vorhalten von Entsorgungseinrichtungen auf der Baustelle, der sachgerechte Umgang mit Treib- und Schmierstoffen, Farben, Lösemitteln etc. sowie die ständige Kontrolle von Baumaschinen und -fahrzeugen.
4. Der bei den zu erwartenden Baumaßnahmen anfallende Oberboden ist abzuschleppen, fachgerecht zu lagern und bei der Gestaltung der Grünflächen wieder zu verwenden. Während der Bauausführung soll nach DIN 18915 vorgegangen werden.
5. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können Munitionsgefahren nicht ausgeschlossen werden. Eine vorsorgliche Überprüfung durch den Kampfmittelräumdienst wird empfohlen. Die Anforderung des Kampfmittelräumdienstes sollte frühzeitig vor Beginn der Erdarbeiten erfolgen.
6. Bei Erd- und Bauarbeiten ist darauf zu achten, dass vorhandene Ver- und Entsorgungsanlagen nicht beeinträchtigt werden. Eine rechtzeitige Abstimmung mit den Versorgungsträgern und Einweisung der am Bau beteiligten Firmen wird empfohlen.
7. Hinsichtlich des Lärmschutzes ist spätestens mit der Vorlage der detaillierten Bauantragsunterlagen die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit des Vorhabens mit der Nachbarbebauung durch eine nach § 29 b Bundesimmissionsschutzgesetz bekanntgegebene Messstelle nachzuweisen.
8. Beim Fund von Altlasten innerhalb des Plangebietes ist das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz zu benachrichtigen.

6. 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.

Bei dem Plangebiet handelt es sich neben der Pfarrkirche „Heilige Dreifaltigkeit“ mit dem leer stehenden Pfarrhaus um die extensiv genutzte Fläche des Pfarrgartens im Randbereich des Stadtteilzentrums Fraulauterns. Negative Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes und der Landschaftspflege sind nicht zu erwarten, da ein Teil des Pfarrgartens als öffentliche Grünfläche erhalten bleibt.

Dem gegenüber stehen die positiven Auswirkungen der geplanten Nutzung auf das Stadtteilzentrum Fraulauterns.

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

7. STÄDTEBAULICHE DATEN UND FLÄCHENBILANZ

<i>Flächenbezeichnung:</i>	<i>m²</i>	<i>%</i>
Fläche des Geltungsbereiches	7737	100
Öffentliche Grünfläche	1828	24
Fläche für Gemeinbedarf	3105	40
Sondergebiet Pflegeheim	2804	36
<i>davon überbaubare Baufläche</i>	1958	

Saarlouis, den

Der Oberbürgermeister

.....