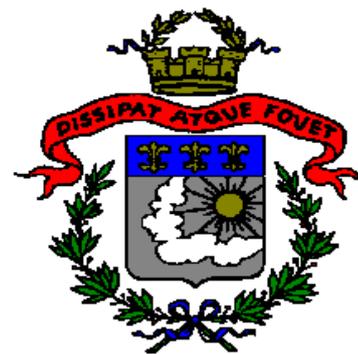


Kreisstadt Saarlouis

Innenstadt



**Bebauungsplan
„Metzer Straße/
Viktoria-Luisen-Straße“**

-Satzung-

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

Stand: September 2016

Gliederung

1.	ZIEL UND ZWECK DER PLANAUFSTELLUNG	3
2.	VERFAHRENSVERLAUF	6
3	RECHTSGRUNDLAGEN	7
4.	INFORMATIONEN ZUM PLANGEBIET	7
4.1	Räumlicher Geltungsbereich	7
4.2	Lage des Plangebietes und seine Nutzung	8
4.3	Integrierte Grünordnung	9
5.	VORGABEN FÜR DIE PLANUNG	10
5.1	Vorgaben der Raumordnung	10
5.1.1	LEP-Siedlung	10
5.1.2	LEP-Umwelt	10
5.2	Flächennutzungsplan	11
6.	ERLÄUTERUNGEN ZU DEN PLANINHALTEN	11
6.1	Städtebauliche Konzeption	11
6.2	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	12
6.2.1	Art der baulichen Nutzung	12
6.2.2	Maß der baulichen Nutzung	12
6.2.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche	14
6.2.4	Flächen für Stellplätze und Garagen	15
6.2.5	Verkehrsflächen	15
6.2.6	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung Von Boden, Natur und Landschaft	16
6.2.7	Städtebaulicher Erhaltungsbereich	16
6.3	Örtliche Bauvorschriften nach LBO des Saarlandes	18
6.3.1	Gestalterische Anforderungen	18
6.3.2	Werbeanlagen	20
6.3.3	Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)	21
6.4	Festsetzungen nach landesrechtlichen Vorschriften	21
6.4.1	Entwässerung	21
6.4.2	Denkmalschutz	22
6.5	Hinweise und Empfehlungen	22
7.	ABWÄGUNG DER PLANUNG	23
7.1	Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung	23
7.2	Auswirkungen auf die Umwelt	23
7.3	Auswirkungen auf die Belange der Wirtschaft, der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen	23
7.4	Gewichtung des Abwägungsmaterial	23
8.	STÄDTEBAULICHE DATEN UND FLÄCHENBILANZ	24

1. ZIEL UND ZWECK DER PLANAUFSTELLUNG

Aus südwestlicher Richtung bilden die Metzer Straße und die Wallerfanger Straße die beiden Haupteinfahrtsstraßen der Kreisstadt Saarlouis. Entlang der Metzer Straße, zwischen der Autobahn A 620 und dem Ludwigskreisel, befinden sich gewachsene, stark durchgrünte Wohnquartiere. Eine Bebauung wurde erst möglich durch die Entfestigung der Stadt Saarlouis. In den Grundzügen basiert die Planung auf der 1895 erstellten Konzeption des königlichen Baurates Joseph Stübben aus Köln. Nach diesem Entwurf erfolgte die Bebauung, vor allem entlang der Metzer- und in einem Teilstück der Wallerfanger Straße, durch villenartige Gebäude mit großen, gärtnerisch genutzten Freiflächen. Die heutige Struktur entspricht weitgehend dieser Vorgabe. Zusätzlich haben sich, bedingt durch die repräsentative Lage entlang dieser Straßen verschiedene wohnverträgliche, gewerbliche Nutzungen, wie z.B. Arztpraxen oder Büros, angesiedelt. Eine wichtige Rolle bei dieser Entwicklung spielt sicherlich auch die hohe Lärmbelastung durch den Straßenverkehr.

Planungsrechtlich wird der Bereich südöstlich der Metzer Straße bestimmt durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gartenreihen, Teilplan 1“ aus dem Jahr 1968 (grüne Fläche) und der nordwestliche Bereich überwiegend durch den Bebauungsplan „Metzer Wiesen Wohngebiet“ von 1964 (dunkelroter Bereich). Dieses Wohnquartier trägt die Bezeichnung „Vogelsang“.

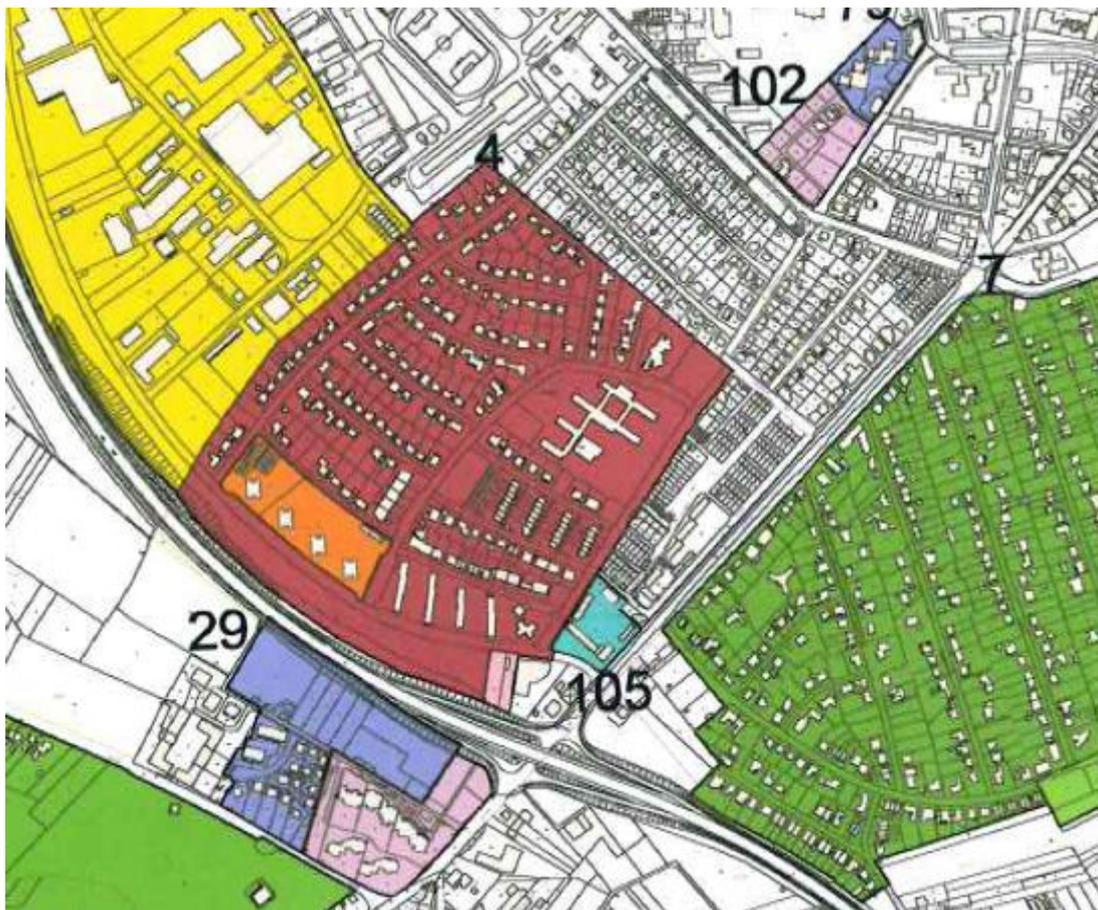


Abb. 1: Auszug aus der Übersicht Bebauungspläne, Stand 6/2013, Kreisstadt Saarlouis, Amt für Stadtplanung u. Denkmalpflege

Nr. 7 Bebauungsplan „Gartenreihen, Teilplan 1“

Nr. 4 Bebauungsplan „Metzer Wiesen Wohngebiet“

Nr. 105 Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Edeka-Markt, Metzer Straße“

Die Kreisstadt Saarlouis ist ein bevorzugter Wohnstandort. Aufgrund der aktuellen Entwicklung im Bereich des Wohnungsbaus und der attraktiven, innenstadtnahen Lage ist es in Gebieten mit fehlender Bauleitplanung zu negativen Entwicklungen gekommen. In Baulücken oder im Zusammenhang mit einem Gebäudeabriss besteht, v.a. in Gebieten mit gründerzeitlicher Bebauung die Gefahr, dass aufgrund des großen Bauvolumens eine Verdichtung mit Mehrfamilienhäusern erfolgt und die ehemals begrünte Gartenfläche zur Unterbringung der notwendigen Stellplätze versiegelt wird.

Vom Amt für Stadtplanung und Denkmalpflege der Kreisstadt Saarlouis wurde im Oktober 2015 eine Untersuchung durchgeführt mit der Fragestellung, ob für Bereiche des Wohngebietes Vogelsang ebenfalls eine solche Gefährdung besteht.

Als Ergebnis ist festzuhalten, dass der Bereich zwischen der Wallerfanger Straße, der Von-Schütz-Straße, der Schwarzbachstraße und der Metzer Straße ein Gefährdungspotenzial aufweist. Innerhalb der homogenen, gründerzeitlichen Wohnbebauung befindet sich mit dem Gebäude Metzer Straße 28 ein Mehrfamilienhaus mit 13 Wohneinheiten, das aufgrund der Anzahl der Wohnungen nicht in den dort üblichen Beurteilungsrahmen passt. Die hintere (fiktive) Baugrenze orientiert sich dabei an der Bebauung Metzer Straße 20 – 26 (= gründerzeitliche Villen).

Der Bereich ist zwar vollständig bebaut, aber beim Abriss und Neubau könnte eine negative Entwicklung auf der Grundlage des § 34 BauGB in Gang kommen. Der Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis hat aus diesem Grund die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen.



Abb. 2: ZORA, Ausschnitt aus dem Luftbild 2013

Ziel des Bebauungsplanes

Die Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgt das Ziel, die kleinteilige, aufgelockerte Baustruktur auf gärtnerisch, gestalteten Grundstücken im Wesentlichen auf dem derzeitigen Stand zu erhalten und keine weitere unerwünschte bauliche Verdichtung zuzulassen. Anbauten im rückwärtigen Bereich als Anpassung an moderne Wohnverhältnisse sind weiterhin zulässig. Außerdem soll die hochwertige Architektur der Gebäude erhalten bzw. geschützt werden.



Abb. 3: Ausschnitt aus einem Luftbild (1961)

Die Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches unterscheiden sich von der näheren Umgebung durch ihre einheitliche Baustruktur. Bebaut wurde das Plangebiet in den Jahren 1902 bis 1931 im Baustil der Gründerzeit mit halb sichtbarem Kellergeschoss, zwei Vollgeschossen mit hoher Raumhöhe und einem stark geneigtem Dach. Dieses ist meist ausgebaut und wird als zusätzlicher Wohnraum genutzt. Es handelt sich überwiegend um Doppelhäuser, die sich in vielen Fällen durch eine spiegelbildliche Gestaltung sowie gleiche Trauf- / Gebäudehöhe auszeichnen. Aufgrund der Gebäudegröße verfügen viele Gebäude über bis zu drei Wohnungen.

Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches sind vollständig bebaut. Im Vordergrund steht deshalb der Erhalt dieser homogenen Struktur. Der Ausschnitt aus dem Luftbild von 1961 (Abb. 3) verdeutlicht die vollständige Bebauung des Quartiers innerhalb des Zeitraums von ca. 30 Jahren. Im Gegensatz dazu befinden sich im Bereich der Gartenreihen viele Baulücken, die erst später geschlossen wurden.



Abb. 4: Doppelhaus Viktoria-Luisen-Straße (Foto: Amt 62)

2. VERFAHRENSVERLAUF

Der Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis hat am 12.11.2015 einstimmig die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich Metzer Straße/Viktoria-Luisen-Straße beschlossen. Nach Billigung der Entwürfe des Bebauungsplanes sowie der Begründung durch den Stadtrat am 09.06.2016 wurden die Beschlüsse am 22.06.2016 durch Veröffentlichung im 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 39.655 m². Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt mit 14.850 m² somit deutlich unter der Grenze von 20.000 m².
- 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 § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes werden parallel in der Zeit vom 04.07.2016 bis einschließlich 05.08.2016 durchgeführt.

3 RECHTSGRUNDLAGEN

Dem Bebauungsplan „Metzer Straße / Viktoria-Luisen-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 umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 39.655 m². Er umfasst das Quartier, das begrenzt wird durch die Metzer Straße im Südosten, die Schwarzbachstraße im Südwesten, die Von-Schütz-Straße im Nordwesten und die Wallerfanger Straße im Nordosten. Er umfasst in der Gemarkung Saarlouis, Flur 3 folgende Flurstücke:

In der Von-Schütz-Straße:

45/70, 45/88, 45/87, 229/45, 45/93, 45/92, 226/45, 225/45, 223/45, 222/45, 45/81

In der Viktoria-Luisen-Straße:

53/1, 53/20, 53/27, 93/53, 92/53, 53/24, 102/53, 53/23, 115/53, 53/19, 135/53, 53/18, 137/53, 138/53, 220/45, 219/45, 217/45, 215/45, 214/45, 213/45, 45/100, 211/45, 210/45, 45/104, 197/53, 180/53, 181/53, 182/53, 53/14, 185/53, 186/53, 53/25, 97/53, 98/53, 99/53, 100/53, 101/53, 53/26, 53/8, 53/10, 53/9, 140/53, 139/53,

In der Wallerfanger Straße:

162/53, 163/53, 164/53, 165/53, 190/53, 176/53, 176/53, 177/53, 178/53, 179/53, 189/53, 187/53, 172/53, 173/53, 174/53, 175/53, 167/53, 166/53, 188/53, 168/53, 169/53, 170/53, 171/53, 199/53, 201/53, 53/11, 53/12, 204/53, 53/22

In der Metzer Straße:

161/53, 160/53, 157/53, 156/53, 153/53, 152/53, 53/13, 53/16, 53/17, 151/53, 154/53, 155/53, 158/53, 159/53, 54/1, 54/2, 54/4, 252/54, 72/54, 53/15, 192/53, 249/53, 53/21, 53/4

Alle Grundstücke befinden sich in Privatbesitz.

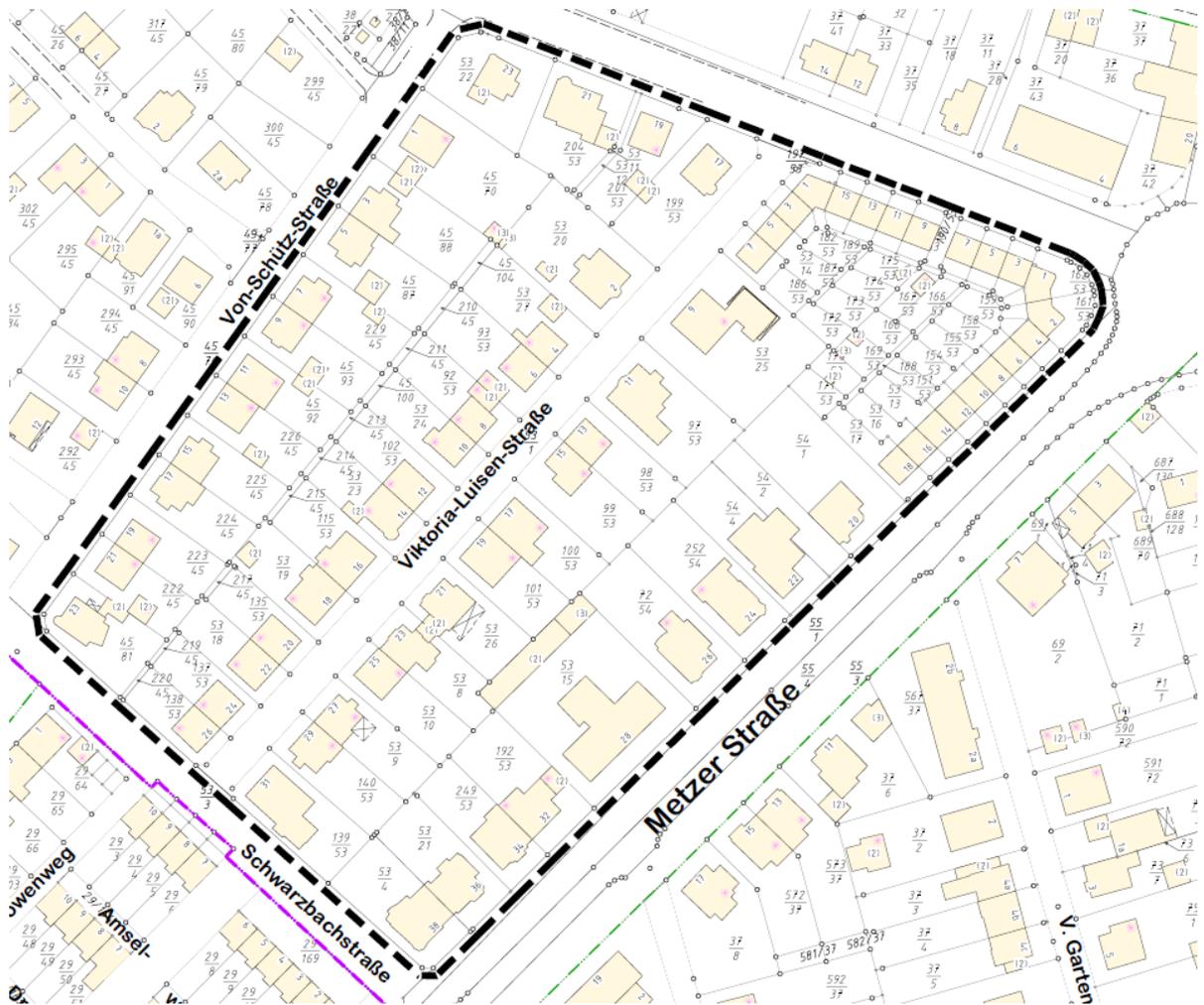


Abb. 5: Abgrenzung Geltungsbereich

4.2 Lage des Plangebietes und seine Nutzung

Das Plangebiet befindet sich am Rand der Innenstadt. Dieser Bereich wurde nach Schließung der Festung als Stadterweiterung erschlossen und ab 1895 sukzessive bebaut. Das Plangebiet und seine Umgebung werden überwiegend durch Wohnnutzung geprägt. Entlang der Metzer Straße und der Wallerfanger Straße befinden sich verschiedene Arztpraxen oder Büronutzungen in den Gebäuden. Diese aufgelockerte und stark durchgrünte, gründerzeitliche Baustruktur setzt sich nach Südosten im Bereich der Gartenreihen fort, jedoch nicht in dieser Einheitlichkeit.

Im Plangebiet findet sich überwiegend eine Mischung aus Einzel- und Doppelhäusern. Die Doppelhausstruktur setzt sich nach Nordwesten fort. Die Bebauung ist jedoch deutlich jünger und die Gebäude sowie die Grundstücke kleiner. Nach Südwesten ändert sich die Baustruktur völlig. Es schließen sich sehr homogene Reihenhausstrukturen mit sehr kleinen Grundstücken an.

Aufgrund der Gebäudegröße befinden sich zwischen ein bis drei Wohnungen in den Gebäuden. Ausnahmen bilden die Gebäude Viktoria-Luisen-Straße 9 mit 5 Wohnungen und Metzer Straße 28 mit 13 Wohnungen.

Auffällig ist die „genossenschaftliche“ Bebauung aus dem Jahr 1922 im Nordosten entlang der Wallerfanger Straße. Die geschlossene Reihenhausbauung mit rückwärtigen Gartenparzellen ist ein Beispiel für den sozialen Wohnungsbau dieser Zeit und ein einzigartiges Beispiel für die Stadt Saarlouis nach dem Vorbild der Gartenstadt-Konzeption.



Abb. 6: Ausschnitt aus zora, Luftbild 2013

4.3 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. Außerdem ist das Plangebiet vollständig bebaut und durch den Bebauungsplan erfolgt keine wesentliche, weitere Verdichtung.

Die Baumschutzsatzung der Kreisstadt Saarlouis ist anzuwenden.

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 mittelzentralen Verflechtungsbereichs liegen.

Der Bebauungsplan überplant ein vollständig bebautes Quartier. Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherung der vorhandenen aufgelockerten Baustruktur. Durch die Festsetzungen werden keine zusätzlichen Bauflächen geschaffen. Es handelt sich um eine reine Bestandssicherung. Eine Bilanzierung entsprechend den Bestimmungen des LEP-Siedlung entfällt.

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.

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

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 derzeit wirksame Flächennutzungsplan der Kreisstadt Saarlouis aus dem Jahr 1987 stellt für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Wohnbaufläche dar. Diese Darstellung wird nicht verändert. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist deshalb nicht erforderlich.

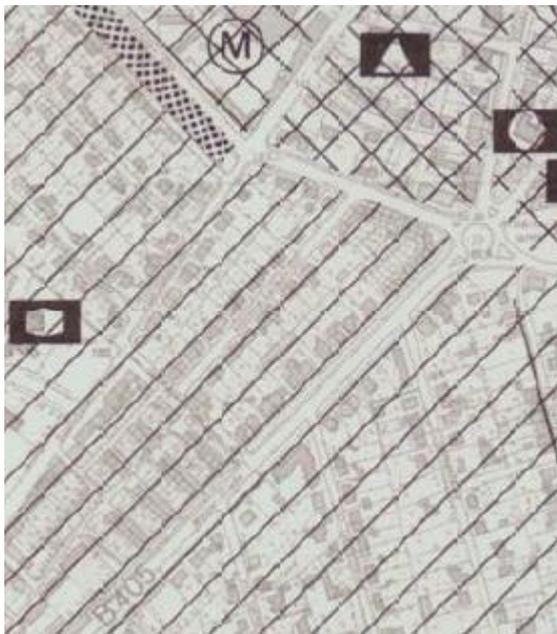


Abb. 7: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 1987

6. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN PLANINHALTEN

6.1 Städtebauliche Konzeption

Das Quartier ist geprägt durch eine aufgelockerte, stark durchgrünte Bebauung, die überwiegend aus der Gründerzeit stammt. Die Besonderheit ist die homogene Bebauung innerhalb des Zeitraums von 1902 – 1931 und die geringe Beeinträchtigung der Bausubstanz durch den 2. Weltkrieg. Ausnahmen bilden die Gebäude Viktoria-Luisen-Str. 31 und Metzer Str. 28. Das Gebäude Viktoria-Luisen-Str. 31 wurde 1924 erbaut, dann 1953 vollständig umgebaut und 1965 erweitert. Durch den Abriss der Gebäude Metzer Str. 28 und 30 sowie die Zusammenlegung der beiden Grundstücke wurde die Realisierung des Mehrfamilienhauses im Jahr 1967 möglich. Mit Ausnahme dieser beiden Grundstücke sollen die Gebäude des restlichen Geltungsbereiches erhalten werden, d.h. nur auf diesen zwei Grundstücken ist eine Neubebauung möglich. Die betreffenden Festsetzungen sind so zu wählen, dass sich die Neubauten in die umgebende Bebauung besser einfügen als bisher.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist der Erhalt der aufgelockerten, homogenen Struktur sowie der gründerzeitlichen Bausubstanz. Es handelt sich überwiegend um eine Bestandssicherung. Den Wohngebäuden wird durch die Festsetzung von Baugrenzen ein gewisser Erweiterungsspielraum zur Gartenseite hin gewährt. Der rückwärtige Grundstücksbereich soll als begrünte Gartenfläche erhalten bleiben.

Die Erschließung der Fläche ist vorhanden.

6.2 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

6.2.1 Art der baulichen Nutzung

Festsetzung

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

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die in § 4 Abs. 3 Nrn. 2, 4 und 5 bezeichneten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

Erklärung/Begründung

Das Plangebiet ist überwiegend bebaut. Der überwiegende Teil der Gebäude fällt in den Geltungsbereich eines Erhaltungsbereiches, der in Abstimmung mit der Stadt Saarlouis nur geringfügige Veränderungen an den Gebäuden zulässt. Diese Bestandsgebäude sind von ihrer Gebäudestruktur für die ausgeschlossenen Nutzungen nicht geeignet. Außerdem fehlt der Raum für ein ausreichendes Stellplatzangebot. Der Ausschluss dient somit der Vermeidung von Nutzungskonflikten.

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

6.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist ein prägendes Element für die städtebauliche Entwicklung. So bestimmen Höhe, Dichte und Art 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 zusammenhängend dargestellten überbaubaren Flächen. Zum Maß der baulichen Nutzung werden folgende Festsetzungen getroffen:

Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und Vollgeschosse

Festsetzung:

Im Allgemeinen Wohngebiet:

- WA 1: GRZ = 0,4, GFZ = 0,8, II Vollgeschosse
- WA 2: GRZ = 0,4, GFZ = 1,2, III Vollgeschosse
- WA 3: GRZ = 0,6, GFZ = 1,0, II Vollgeschosse,

„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.“

Erklärung/Begründung

Die **Grundflächenzahl** gibt an, wie viel 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.“

Im **WA 1** und **WA 2** werden gem. § 17 BauNVO die Obergrenze bei der Festsetzung der GRZ übernommen. Entsprechend ergibt sich bei II Vollgeschossen eine GFZ von 0,8. Im **WA 3** wird diese Obergrenze auf Grund der sehr kleinen Grundstücksparzellen (durchschnittliche Größe ca. 120 m²) überschritten. Außerdem ist die Hausparzelle von der Gartenparzelle getrennt. Im Normalfall bilden beide eine Einheit und es ergibt sich eine deutlich größere Grundstücksfläche. Ein Reihenhaus hat bei Außenmaßen von beispielsweise 7,75 m x 7,6 m eine Grundfläche von ca. 60 m². Im Laufe der Jahre erfolgte, als Anpassung an moderne Lebensbedingungen, bei fast allen Häusern eine Erweiterung durch eingeschossige Anbauten (wie z.B. Balkone). Diese Erweiterung führt zu einer Überschreitung der GRZ.

Städtebauliches Ziel ist die Erhaltung der vorhandenen Baustruktur. Die Möglichkeit einer Neubebauung besteht nur bei zwei Grundstücken (Metzer Str. 28 und Viktoria-Luisen-Str. 31), wenn die vorhandenen Häuser abgerissen würden. Die Festsetzungen sind so gewählt, dass sich eine mögliche Neubebauung in die bestehende Umgebung einfügt. Alle anderen Gebäude sind durch die Festsetzung eines Erhaltungsbereiches geschützt.

6.2.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Festsetzung

- **WA 1 und 2:** offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO
- **WA 3:** geschlossene Bauweise (g) gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO, gem. § 16 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass im rückwärtigen Bereich zwischen den beiden Baugrenzen Anbauten (wie z.B. Wintergärten, Balkone) im KG und EG zulässig sind.

Die Grenzabstände gemäß Landesbauordnung Saarland (LBO) sind einzuhalten.

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

- **Baulinien gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO**

Ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen kann in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden.

- **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. Im Gegensatz dazu werden die Gebäude bei der geschlossenen Bauweise ohne seitlichen Grenzabstand errichtet.

Die Baulinie gem. § 23 Abs. 2 BauNVO und die Baugrenze gem. § 23 Abs. 3 BauNVO umschreiben die überbaubare Fläche.

Die Festsetzung der offenen Bauweise und der überbaubaren Grundstücksflächen gewährleistet, dass sich die Bebauung im Plangebiet in die Umgebung einfügt. Dazu werden die erforderlichen „Baufenster“ in der Planzeichnung dargestellt. Die gewählte Größe der Bau Fenster lässt den Bauherren ausreichend Spielraum für die individuelle, bedarfsgerechte Gebäudestellung auf den jeweiligen Grundstücken. Dadurch wird sichergestellt, dass sich die Gebäude im vorderen Grundstücksteil konzentrieren und der rückwärtige Grundstücksteil von jeglicher Bebauung frei bleibt und zusammenhängende private Freiflächen gebildet werden.

Die Festsetzung der geschlossenen Bauweise übernimmt die besondere Bestandssituation innerhalb des WA 3. Auch die Zulässigkeit von rückwärtigen Anbauten durch die Festsetzung von Baulinien auf den Grundstücksgrenzen reagiert auf die Ist-Situation. Die Reihenhäuser wurden noch ohne Balkone gebaut. Diese Bauweise ist heute nicht mehr zeitgemäß, v.a. durch die bevorzugte Südwest-Ausrichtung der Gartenfront. Durch die gewählte Festsetzung wird den geänderten Wohnbedürfnissen Rechnung getragen.

6.2.4 Flächen für Stellplätze und Garagen

Festsetzung

Im WA 1 und WA 2 wird festgesetzt:

Garagen und Carports sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, in den seitlichen Abstandsflächen neben den Baufenstern sowie auf den hierfür vorgesehenen Flächen zulässig.

Der Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze ist als begrünter, unversiegelter Vorgarten zu nutzen.

Rückwärtige Gartenflächen sind von Garagen, Carports und Stellplätzen freizuhalten. Ausnahmen dieser Festsetzung bilden die hierfür vorgesehenen Flächen für Garagen und bereits genehmigte Stellplätze. Diese genießen Bestandsschutz.

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.

Im WA 3 ist die Errichtung von Stellplätzen und Garagen nicht zulässig. Die bestehenden Garagen im Bereich der Durchfahrt genießen Bestandsschutz.

Erklärung/Begründung

Für WA 1 und WA 2:

Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind Wohngebäude in offener Bauweise vorhanden. Die Flächen für Garagen und Carports können innerhalb der überbaubaren Baufläche bzw. in den hierfür vorgesehenen Flächen untergebracht werden.

Garagen und Carports sind so anzuordnen, dass keine überlangen, oftmals versiegelten Zufahrten notwendig werden. In den rückwärtigen Grundstücksbereichen bleibt so ein zusammenhängendes Grünvolumen erhalten.

Die Festsetzung, dass Garagen und Carports in Garagen- bzw. Carportbreite einen Abstand zur Verkehrsfläche von mindestens 5,00 m einhalten müssen, erfolgt, um zu gewährleisten, dass Mindestsichtfelder insbesondere beim Ausfahren aus der Garage freigehalten werden und somit die Sicherheit im Straßenraum nicht beeinträchtigt wird (Mindestsichtfelder nach RAS 2006).

Im WA 3 ist eine Errichtung von Stellplätzen und Garagen aufgrund der Gebäudestruktur städtebaulich nicht vertretbar. Die Vorgartenfläche ist mit einer Tiefe von 4,0 m zu gering.

6.2.5 Verkehrsflächen

Festsetzung

Die Verkehrserschließung wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Erklärung/Begründung

Die bestehende Erschließungsstraße wird in ihrer bestehenden Funktion übernommen.

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

Festsetzung

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Grundstückszufahrten, Stellplätze und Fußwege so zu befestigen, dass das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser zumindest teilweise versickern kann. Eine vollständige Versiegelung dieser Flächen ist untersagt.

Erklärung/Begründung

Mit dieser Festsetzung 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.

6.2.7 Städtebaulicher Erhaltungsbereich

Festsetzung

„In den nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuchs als „Erhaltungsbereich“ bezeichneten Gebieten bedürfen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung oder die Errichtung baulicher Anlagen einer Genehmigung, und zwar auch dann, wenn nach den bauordnungsrechtlichen Vorschriften eine Genehmigung nicht erforderlich ist. Die Genehmigung zum Rückbau, zur Änderung oder zur Nutzungsänderung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlagen darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.“ (§ 2 Nummer 1 der Verordnung)

Innerhalb des Erhaltungsbereichs werden folgende Grundstücke, auf der Grundlage der Strukturuntersuchung, festgesetzt:

- Von-Schütz-Straße 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23
- Viktoria-Luisen-Straße 1 – 27, 29
- Metzer Straße 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 32, 34, 36, 38
- Wallerfanger Straße 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23

Erklärung/Begründung

Bei der Festsetzung der Erhaltungsbereiche werden keine einzelnen Gebäude, sondern städtebauliche Ensembles betrachtet, die geeignet sind, im Sinne des § 172 BauGB die Eigenart des Gebietes zu bestimmen. Innerhalb des Erhaltungsbereiches lässt sich die städtebauliche Entwicklung der Stadt Saarlouis nach der Entfestigung veranschaulichen. Die in der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts entstandenen villenartigen Gebäude auf großzügigen Gartengrundstücken zeigen die damals vorherrschenden Baustile. Die Gebäude wurden von unterschiedlichen Bauherren und Architekten errichtet und legen somit

Zeugnis ab von der vielfältigen Bauweise ihrer Zeit. Anhand der Entstehungszeit der Gebäude ist eine Einteilung in drei Gruppen möglich:

- 1) 02 – 1914 (bis zum 1. Weltkrieg) - orange
- 2) 1922 – 1931 (zwischen den Weltkriegen) - rot
- 3) ab 1953 (nach dem 2. Weltkrieg) - blau

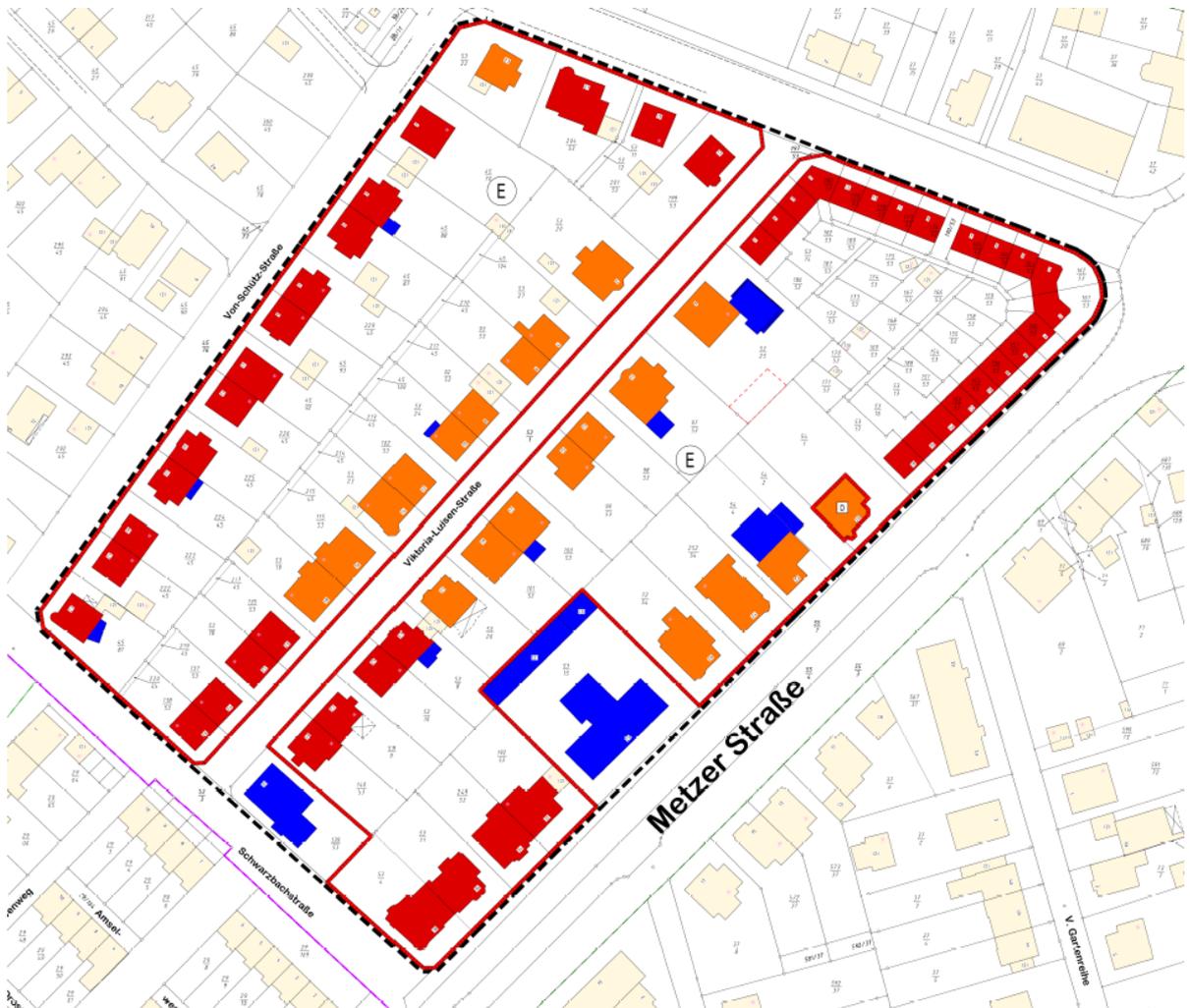


Abb. 8: Farbliche Darstellung der Entstehungszeit, (erstellt Amt 62)

Die geschlossene Bebauung im Bereich der Wallerfanger Straße / Metzer Straße / Viktoria-Luisen-Straße wurde 1922 von der Baugenossenschaft Saarlouis GmbH errichtet. Sie ist ein Beispiel des sozialen Wohnungsbaus dieser Zeit und der Entwurf orientiert sich an den Planungen der „Gartenstadt-Idee“.

Der Grundgedanke einer Gartenstadt stammt ursprünglich aus England. Ziel war eine Verbesserung der Wohn- und Lebensbedingungen der Bevölkerung durch eine einfache, standardisierte und verdichtete Bauweise in Kombination mit großzügigen Freiflächen, die als Gärten der Selbstversorgung dienten. Alle diese Aspekte lassen sich bei der betrachteten Bebauung nachvollziehen. Es gibt wenige Haustypen auf sehr kleinen Grundstücken und die innenliegende Gartenfläche wurde in kleine Parzellen aufgeteilt.

Die Bebauung ist ein einzigartiges Beispiel (Alleinstellungsmerkmal) für die Stadt Saarlouis und für den sozialen Wohnungsbau der 1920er Jahre. Das gesamte Ensemble ist erhaltenswert.

Die Festsetzung des Erhaltungsbereiches ist erforderlich, um den zeittypischen Charakter dieses gewachsenen Wohngebietes mit seinem architektonischen Reichtum zu bewahren. Sie trägt außerdem dazu bei, das vorrangige Planungsziel des Bebauungsplanes, nämlich den Schutz der vorhandenen städtebaulichen Struktur, die sich seit der Gründerzeit entwickelt hat, zu erhalten und vor Überformung durch abweichende Bautypologien zu schützen.

6.3 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.

6.3.1 Gestalterische Anforderungen

Festsetzung

Im WA 1 und WA 2:

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bei Hauptgebäuden nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mind. 40 ° zulässig (siehe Eintrag in die Nutzungsschablone).

Als Dachformen sind zulässig: Satteldächer, Walmdächer oder Mansardendächer. Nebengebäude, Garagen und untergeordnete Gebäudeteile können auch mit flacher geneigten Dächern oder Flachdächern versehen werden.

Für die Dacheindeckung sind rote (naturrote bis rotbraune) bis anthrazitfarbene Farbtöne zu verwenden. Mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung der Solarenergie ist die Verwendung von Metallblechen wie Zink, Kupfer, Blei sowie von glasierten und spiegelnden Dachmaterialien unzulässig.

Im WA 3:

Bei der Sanierung oder Modernisierung der Gebäude sind die Gestaltungsmerkmale der Originalpläne zu übernehmen. Diese sind im Einzelnen:

Dach:

- Erhaltung der bestehenden Dachneigung von 50° sowie der bestehenden, einheitlichen First- und Trauflinie
- naturrote Dacheindeckung mit Doppelmuldenfalzziegel
- Erhaltung der Gauben bei den Gebäuden entlang der Wallerfanger Straße und der Metzer Straße in der bisherigen Größe und Gestaltung
- Verbot von Dachflächenfenstern zur Straßenseite hin

Fenster und Türen:

- Erhaltung der Klappläden, Farbgestaltung an die Fassadenfarbe angepasst
- weiße, zweiflüglige Fenster ohne Sprossen oder mit glasteilenden Sprossen (nach dem Vorbild der Originalpläne, siehe Abb. 9)

Fassade:

- Wandflächen der Fassade und Gaube in feinkörniger Putzausführung
- eine Fassadenabdeckung durch Platten oder Schindeln ist nicht zulässig
- pastellfarbene Farbgestaltung der Fassade mit Hervorhebung eines farblich passenden Sockelbereiches

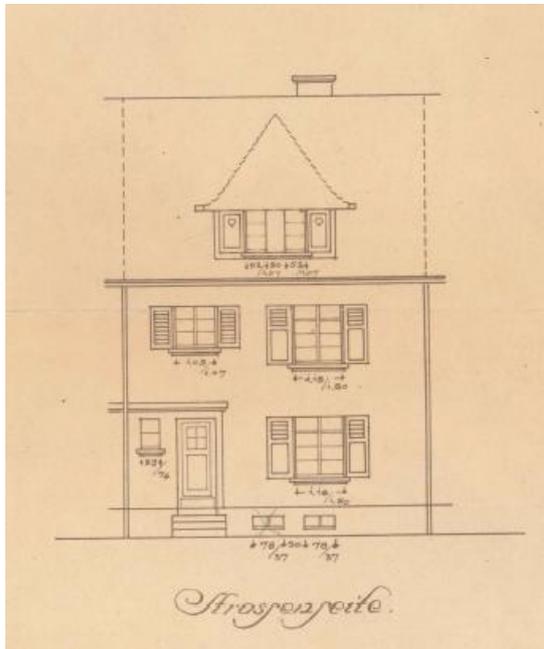


Abb. 9: Ausschnitt aus den Originalbauplänen



Abb. 10: Foto Metzer Straße 4 als Positivbeispiel

Erklärung/Begründung

Die getroffenen gestalterischen Festsetzungen sollen sicherstellen, dass sich die Umbauten/Sanierungen in den vorhandenen Baubestand einpassen und sich an den Gestaltungsmerkmalen des bestehenden städtebaulichen Raumes orientieren.

Besondere gestalterische Bedeutung kommt dabei der Dachlandschaft zu. Das Quartier ist geprägt durch gründerzeitliche Wohngebäude mit stark geneigten Dächern. Die getroffenen Festsetzungen sollen gewährleisten, dass sich die wenigen Neubauten in diese alte Bausubstanz einfügen.

Eine Besonderheit bildet das „WA 2“. Dort ist aufgrund einer erteilten Genehmigung auf der Grundlage des § 34 BauGB ein Mehrfamilienhaus mit Flachdach vorhanden. Bei einem Neubau auf der Fläche wäre aus gestalterischen Gründen ein geneigtes Dach, in Anlehnung an die Umgebung, sinnvoll.

Im Hinblick auf die Dacheindeckung ist im „WA 1“ und „WA 2“ ein breites Spektrum von Farbtönen möglich. Die Regelungen der Dachfarbe erlaubt das heute im Allgemeinen gebräuchliche und in der baulichen Umgebung des Plangebietes vorherrschende Spektrum in den Farbskalen von rot bis anthrazit, jedoch sind Metalleindeckungen (bis auf Photovoltaikanlagen) nicht zulässig.

Die Reihenhausbebauung im „WA 3“ soll als Beispiel genossenschaftlichen Bauens erhalten werden. Von besonderer Bedeutung ist die Straßenansicht der Häuser, die auch überwiegend im Originalzustand erhalten ist. Veränderungen erfolgten im Rahmen von Sanierungsmaßnahmen durch den Austausch von Fenstern und Türen.

Auffällig ist die durchgängige Dacheindeckung über die Grundstücksgrenzen der einzelnen Reihenhäuser hinweg. Bei Dachsanierungen kann eine Abtrennung der Dachflächen erfolgen, jedoch darf die bestehende First- bzw. Trauflinie nicht verändert werden. Aus Gründen der Einheitlichkeit wird auch die Ziegelfarbe auf Farbton „naturrot“ beschränkt.

Die Gartenseite der Häuser wurde stark verändert und an moderne Wohnbedürfnisse, durch verschiedene Anbauten wie Balkone, Wintergärten usw., angepasst. Diese Erweiterungen sind zulässig durch die Festsetzung der rückwärtigen Baulinien auf den Grundstücksgrenzen.

Die Errichtung von zusätzlichen Gauben, auch zur Gartenseite hin, ist nicht zulässig. Zur Belichtung des Dachgeschosses sind ausschließlich Dachflächenfenster zur Gartenseite hin anzuordnen. Zur Straßenseite hin sind sie nicht zulässig.

6.3.2 Werbeanlagen

Festsetzung:

Im **Allgemeinen Wohngebiet (WA 1, WA 2 und WA 3)** sind Werbeschilder bzw. -anlagen mit einer Größe von max. 0,5 m² zulässig.

Allgemein gilt:

1. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
2. Je Gewerbebetrieb oder sonstiger Arbeitsstätte ist nur eine Werbeanlage zulässig. Die Werbeanlage kann aus mehreren Teilen bestehen, wenn sie insgesamt einheitlich gestaltet ist.
3. Anbringung von Werbeanlagen:

- Werbeanlagen können entweder am Gebäude befestigt werden oder sind als freistehende Werbetafeln bzw. Pylone zulässig.
 - Werbeanlagen am Gebäude sind nur im Bereich des Erdgeschosses zulässig.
 - Schaufenster, sonstige Fenster oder Glastüren dürfen weder zugeklebt, noch zugestrichen werden. Der Anteil beim Bekleben, Bemalen oder Beschriften muss unter 20% liegen.
4. Eine Beleuchtung der Werbeanlagen ist zulässig. Grelle, blinkende oder sonstige störende Beleuchtung ist unzulässig.
 5. Werbeanlagen an einem Gebäude sind in Gestaltung, Größe und Farbe auf die Fassadengestaltung abzustimmen.

Begründung:

Die Anbringung von Werbeanlagen hat starke Auswirkungen auf das Erscheinungsbild eines Wohngebietes. Bislang sind innerhalb des Plangebietes nur wenige Werbeanlagen in überwiegend dezenter Gestaltung vorhanden. Ziel ist es, diesen Charakter auch in Zukunft zu erhalten sowie eine negative Beeinträchtigung der Gebäude zu verhindern.

6.3.3 Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Festsetzung:

Um vorgenannter Bedeutung der starken Durchgrünung (vgl. Kap. 6.1) Rechnung zu tragen, sind die vorhandenen Einzelbäume innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gemäß den Vorgaben der städtischen Baumschutzsatzung zu schützen und dauerhaft zu erhalten sowie bei Abgang durch standortgerechte Laubbäume innerhalb des Plangebietes zu ersetzen.

Dem Erhalt und der Entwicklung ökologisch wertvoller Heckenstrukturen ist gleichsam Beachtung zu schenken.

Begründung:

Ziel des Bebauungsplanes ist der Wahrung des vorhandenen Gebietscharakters. Ein wichtiger Bestandteil ist, neben der Baustruktur, der Erhalt der Bäume und Sträucher.

6.4 Festsetzungen nach landesrechtlichen Vorschriften

6.4.1 Entwässerung:

Die anfallenden Niederschlagswässer der Dach- und Stellflächen sind vor Ort zu nutzen oder über die belebte Bodenzone zu versickern, wenn dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist und nicht aufgrund der kommunalen Abwassersatzung der Gemeinde vorbehalten ist. Die Belange des Nachbarrechtes sind einzuhalten.

Die erforderlichen Anlagen zur Versickerung müssen den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen. Dies sind insbesondere die „DWA-M 153 / Handlungsempfehlung“.

gen zum Umgang mit Regenwasser“ sowie die „DWA-A 138 / Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“.

Begründung:

Das Plangebiet ist vollständig bebaut und erschlossen. Nach den Unterlagen der Unteren Bauaufsicht wurde der Kanal bereits 1914 gebaut. Eine Änderung der Entwässerung ist unwirtschaftlich und deshalb nicht durchführbar.

Zur Erfüllung des Ausnahmetatbestandes des § 49a (Niederschlagswasser-Beseitigung) Saarländisches Wassergesetz fordert das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz die Aufnahme der o.g. Formulierung in den Bebauungsplan.

6.4.2 Denkmalschutz

Gemäß der Denkmalliste des Saarlandes steht das Haus Metzer Straße 20 unter Denkmalschutz.

Als nachrichtliche Übernahme wird diese Unterschutzstellung in den Bebauungsplan übernommen.

6.5 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 Bebauungsplans 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. Es wird empfohlen, die geplanten Baumaßnahmen durch einen gem. § 18 BBodSchG zugelassenen Sachverständigen begleiten zu lassen.
9. Sind im Planungsgebiet Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen bekannt oder ergeben sich bei späteren Bauvorhaben Anhaltspunkte über schädliche Boden-Veränderungen, so besteht

gem. § 2 Abs. 1 Saarländisches Bodenschutzgesetz die Verpflichtung, das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz als Untere Bodenschutzbehörde zu informieren.

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.

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

7.1 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. Einer zu hohen Verdichtung soll entgegengewirkt werden.

7.2 Auswirkungen auf die Umwelt

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 eine weitere Verdichtung bzw. Versiegelung zu verhindern.

Die Belange des Umweltschutzes werden in der vorliegenden Planung berücksichtigt.

7.3 Auswirkungen auf die Belange der Wirtschaft, der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

Durch die vorliegende Planung wird die bestehende Büronutzung berücksichtigt und als Bestand in den Bebauungsplan übernommen.

7.4 Gewichtung des Abwägungsmaterial

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 stadtbildprägenden Baustruktur,
- Erhalt der starken Durchgrünung,
- großzügige Baufenster gewährleisten dem Eigentümer ausreichende Nutzungs- und Entwicklungsmöglichkeiten,

Argumente gegen die Verwirklichung des Bebauungsplanes

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

8. STÄDTEBAULICHE DATEN UND FLÄCHENBILANZ

Bezeichnung	Größe in m ²	%
Fläche des Geltungsbereiches	39.655,11	100
Wohnbaufläche gesamt	37.288,43	94
davon überbaubare Fläche	14.850,86	
Verkehrsfläche	2.366,68	6

Diese Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplanes „Metzer Straße/Viktoria-Luisen-Straße“.

Saarlouis, den

Der Oberbürgermeister der Kreisstadt Saarlouis

.....
(Roland Henz)